

รายงานประจำปี 2559





The Shoppes At Belle Grand Rama 9

สารบัญ	หน้า
สารบัญจากประธานกรรมการ	5
คณะกรรมการบริษัท	7
คณะผู้บริหาร	19
การประกอบธุรกิจ	24
นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ	24
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	26
ปัจจัยความเสี่ยง	58
ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น	62
การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ	66
ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น	66
โครงสร้างการจัดการ	72
การกำกับดูแลกิจการ	76
ความรับผิดชอบต่อสังคม	93
การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	95
รายการระหว่างกัน	97
ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	100
ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	100
การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน	102
รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ	108
รายงานความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการบริษัทต่อรายงานทางการเงิน	111
แบบยืนยันความถูกต้องครบถ้วนของคำตอบแทนที่จ่ายให้ผู้สอบบัญชี	112
รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	114
งบการเงิน	120



Belle Grand Rama 9

สาส์นจากประธานกรรมการ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นทุกท่าน

บริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน) ของเรา ยังคงดำเนินการตามเป้าหมายที่จะเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่พัฒนาโครงการแบบผสมผสาน ซึ่งมีพื้นที่โครงการขนาดใหญ่และทุกโครงการประกอบไปด้วยอาคารที่มีประโยชน์การใช้งานครบถ้วนทั้ง 4 ฟังก์ชัน คือมีทั้งอาคารสำนักงานให้เช่า , พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า , คอนโดมิเนียม และโครงการบ้านจัดสรร โดยในปี 2559 ที่ผ่านมา บริษัทได้มุ่งเน้นการพัฒนาโครงการอาคารสำนักงานให้เช่าและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าเพิ่มขึ้น เพื่อรองรับความต้องการของตลาดพื้นที่เช่าเชิงพาณิชย์ที่มีแนวโน้มการเติบโตอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้บริษัทสามารถสร้างรายได้อย่างมั่นคง สมำเสมอ ส่วนโครงการคอนโดมิเนียม และบ้านจัดสรร บริษัทมีที่ดินรอการพัฒนาที่มีศักยภาพอยู่ติดกับรถไฟฟ้าสายสีแดง ซึ่งจะพิจารณาและกำหนดช่วงเวลาที่เหมาะสมในการพัฒนาโครงการเพื่อประโยชน์สูงสุดต่อไป

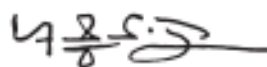
โครงการหลักของบริษัท คือโครงการ แกรนด์ พระราม 9 มีการเปิดให้บริการโครงการย่อยในแกรนด์ พระราม 9 อย่างต่อเนื่อง ตั้งแต่อาคารชุด เบิ้ล ในปี 2555 พื้นที่ค้าปลีก เดอะชิปปิงส์ ในปี 2558 อาคารสำนักงานให้เช่า เดอะ โน้ทวอเตอร์ส ในปี 2557 ยูนิสวีเวอร์ เฮาส์ ในปี 2558 และอาคาร จี ทาวเวอร์ ในปี 2559 ซึ่งแต่ละโครงการประสบความสำเร็จได้รับการตอบรับจากกลุ่มลูกค้าเป็นอย่างดี และเป็นการต่อยอดภาพลักษณ์ของ CBD (Central Business District) ขนาดใหญ่แห่งใหม่ของกรุงเทพมหานครอย่างชัดเจน ในฐานะที่เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ครบวงจร เทียบพร้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก และระบบการขนส่งมวลชน

ในปี 2559 นอกจากบริษัทมีการรับรู้รายได้จากการขายอาคารชุด การให้เช่าอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก และรายได้จากการรับบริหารโครงการแล้ว บริษัทยังได้ดำเนินการจัดตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ของอาคารเดอะ โน้ทวอเตอร์ส และอาคารยูนิสวีเวอร์ เฮาส์ ซึ่งได้ขึ้นแบบคำขออนุญาตกับสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว อยู่ระหว่างการพิจารณาอนุมัติ ซึ่งคาดว่าจะได้รับการอนุมัติในไตรมาสที่ 1 ของปี 2560 นี้

สำหรับปี 2560 บริษัทจะพัฒนาพื้นที่ในโครงการ แกรนด์ พระราม 9 ต่อไปตามแผน โดยจะเริ่มโครงการเดอะ ชูเปียร์ ทาวเวอร์ ในส่วนพื้นที่ค้าปลีกและอาคารจอดรถ รวมถึงการออกแบบทางเดินเชื่อมต่อตึกทั้งหมดในโครงการ แกรนด์ พระราม 9 เพื่อให้สามารถเชื่อมต่อไปยังรถไฟฟ้าใต้ดินได้ และจะเริ่มงานก่อสร้างโครงการ แกรนด์ คาแนล คอนมือง และโครงการ เบิ้ล สกาย บนถนนกำแพงเพชร ที่อยู่ติดกับรถไฟฟ้าสายสีแดง ส่วนการเปิดขายโครงการจะพิจารณากำหนดการเปิดขายให้สอดคล้องกับความต้องการของนักลงทุนในการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีแดงต่อไป

ผมในนามของคณะกรรมการบริษัท คณะผู้บริหารและพนักงานทุกคน มีความมั่นใจและมุ่งมั่นว่าจะเพิ่มประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการดำเนินงาน เสริมสร้างพื้นฐานที่แข็งแกร่งให้แก่บริษัท เพื่อสร้างผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทุกท่านอย่างมั่นคงและสม่ำเสมอ

สุดท้ายนี้คณะกรรมการบริษัท คณะผู้บริหารและพนักงานทุกคน ขอขอบคุณผู้ถือหุ้น ลูกค้า พันธมิตรทางการค้า สถาบันการเงินต่างๆ ตลอดจนผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย ที่ให้ความไว้วางใจและให้ความสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัท ให้สำเร็จลุล่วงด้วยดีมาโดยตลอด คณะผู้บริหารขอให้ทุกท่านมั่นใจว่าบริษัทจะมุ่งมั่นดำเนินงานภายใต้นโยบายธรรมาภิบาล และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อนำพากิจการให้เจริญก้าวหน้าอย่างมั่นคงด้วยดี สร้างสรรค์สินค้าและบริการที่ดีตามความต้องการและความพึงพอใจของลูกค้า และเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่าย ให้สมกับความเชื่อถือและความไว้วางใจที่ได้รับต่อไป



(นายโยธิน นุชิตาเวศ)

ประธานกรรมการ



The Ninth Towers Grand Rama 9

คณะกรรมการบริษัท

1. นายโยธิน บุญดีเจริญ

• ตำแหน่ง	:	ประธานกรรมการ ประธานกรรมการบริหาร และ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
• อายุ	:	75
• สัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท	:	ไม่มี
• ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	:	บิดานายเจตศิริ บุญดีเจริญ , นางสาวมณี บุญดีเจริญ และ นายเจตรมงคล บุญดีเจริญ

ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

12 พ.ค.59 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริหาร	บมจ. แกรนต์ คาแนล แอนด์
23 ส.ค. 56 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บจก. จี แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์
10 มิ.ย. 56 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บจก. เบ็ล แอสเสทส์
2 ก.ค. 55 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บจก. สเตอริจ ซิวิตี
23 ส.ค.52 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการและ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บมจ. แกรนต์ คาแนล แอนด์
2552 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริหาร	บจก. เบ็ล ดีเวลลอปเม้นท์
2551 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บจก. เบ็ล ดีเวลลอปเม้นท์
2550 – ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บจก. สกายเวย์ เรียวตี้
2545 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บจก. แกรนต์ ฟอรัจ
2539 – ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บจก. พัฒน์ธานีบุรี
2539 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. เซ็นทรัลพัฒนา โน้ สแควร์
2539 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บจก. พระราม 9 สแควร์ โฮเทล
2538 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการและ ประธานกรรมการบริหาร	บจก. พระราม 9 สแควร์
2537 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. เบ็ล ดีเวลลอปเม้นท์
2537 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บจก. เจริญฤทธ เอ็นเตอร์ไพรส์

2. รศ.ประพันธ์พงศ์ เวชชาชีวะ

• ตำแหน่ง	:	รองประธานกรรมการ รองประธานกรรมการบริหาร และ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
• อายุ	:	81
• คุณวุฒิการศึกษา	:	ปริญญาโท สาขาสังคมศาสตร์ Stockholm University Sweden ปริญญาตรี สาขารัฐศาสตร์การปกครอง (เกียรตินิยมอันดับ 2) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ประกาศนียบัตรชั้นสูง สาขาการบริหารธุรกิจ Stanford University, USA

		ประกาศนียบัตร หลักสูตรวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร รุ่นที่ 28
● อบรมหลักสูตร	:	Director Accreditation Program (DAP) The Role of Chairman Program (RCP) Audit Committee Program (ACP) The Role of Compensation Committee (RCC) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
● สัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท	:	ไม่มี
● ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	:	ไม่มี

ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

12 พ.ค.59 – ปัจจุบัน	รองประธานกรรมการบริหาร	บมจ. แกรนต์ คาแนล แอนด์
2554 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	หัวหินการ์เด็นบีช คอนโดมิเนียม
14 ม.ค.53 – ปัจจุบัน	รองประธานกรรมการ	บมจ. แกรนต์ คาแนล แอนด์
23 ธ.ค.52 – ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	บมจ. แกรนต์ คาแนล แอนด์
2552 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	มูลนิธิหม่อมเจ้าจุลภิวัฑู จุฬิฉัย (หมาก)
2550 – ปัจจุบัน	ที่ปรึกษาอธิการบดี	มหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ
2545 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริษัท	บจก. ซี แอนด์ ซี อินเทอร์เน็ตแลนด์ เวบเซอร์ (บริษัทของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย)
2545 – ปัจจุบัน	กรรมการสภา	วิทยาลัยเซนต์หลุยส์
2545 – ปัจจุบัน	รองประธานกรรมการ	มูลนิธิหม่อมราชวงศ์หญิงอลิษา ศักดิ์วงศ์ ในพระบรมราชูปถัมภ์ สมเด็จพระเทพ รัตนราชสุดาฯ สยามบรมราชกุมารี
2544 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. เปิ้ล ดีเวลลอปเม้นท์
2535 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. พระราม 9 สแควร์
2535 – ปัจจุบัน	กรรมการสภาและกรรมการบริหาร	มหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ
2530 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บมจ. ธรรมนิติ
2529 – ปัจจุบัน	กรรมการจัดการทรัพย์สิน และ ประธานกรรมการบริหาร	สำนักงานจัดการทรัพย์สิน สภาการศึกษาไทย
2551 – 31 ก.ค. 57	ประธานกรรมการ	บจก.กรุงเทพธนาคาร วิสาหกิจของ กรุงเทพมหานคร
2550 – ก.ย. 57	กรรมการอำนวยการ	สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์ แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3. นายนิพนธ์ วิศิษฐยุทธศาสตร์

• ตำแหน่ง	:	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ และ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
• อายุ	:	77
• คุณวุฒิการศึกษา	:	ปริญญาโท พัฒนบริหารศาสตรมหาบัณฑิต สถาบันบัณฑิต พัฒนบริหารศาสตร์ (นิด้า) ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
• ประสบการณ์	:	Director Accreditation Program (DAP) Corporate Governance for Capital Market Intermediaries (CGI) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ประกาศนียบัตรนักบริหารระดับสูงวิทยาการตลาดทุน (วศท.12) หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงด้านการบริหารงานพัฒนาเมือง (มหานคร รุ่นที่ 3) มหาวิทยาลัยนวัตกรรมพระจอมเกล้าธนบุรี ประกาศนียบัตรผู้บริหารระดับสูงธรรมศาสตร์เพื่อสังคม (นมธ.2)
• ส่วนในการถือหุ้นในบริษัท	:	ไม่มี
• ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	:	ไม่มี

ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีอันหลัง

30 เม.ย.57 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการตรวจสอบ และ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	บมจ. แกรนต์ คาแนล แอนด์
2557 – ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและกำหนด ค่าตอบแทน	บริษัท คันทรี กรุ๊ป โฮลดิ้ง จำกัด(มหาชน)
17 พ.ย.2554 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ	บมจ. หลักทรัพย์ คันทรี กรุ๊ป
14 ม.ค.53 – ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ	บมจ. แกรนต์ คาแนล แอนด์
2542 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ และ ประธานกรรมการตรวจสอบ	บมจ. วรชัย กรุ๊ป
14 ม.ค.53 – 29 เม.ย.57	กรรมการตรวจสอบ และ ประธานกรรมการสรรหาและกำหนด ค่าตอบแทน	บมจ. แกรนต์ คาแนล แอนด์

4. นายบรรพต หงษ์ทอง

• ตำแหน่ง	:	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และ ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
• อายุ	:	70

• คุณวุฒิการศึกษา	:	ปริญญาโท Economics Development, Northeastern University, U.S.A.
		ปริญญาตรี Economics, Northeastern University, U.S.A.
• สัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท	:	ร้อยละ 0.02 หรือ 1,074,224 หุ้น
• ความสัมพันธ์ทางครอบครัว	:	ไม่มี
		ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

ก.ค.59 – ปัจจุบัน	ที่ปรึกษา	บจก.พีมาร์ท ซูเปอร์มาร์เก็ต
30 เม.ย.57 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	บมจ. แกรนด์ คาแนล แอนด์
พ.ย.56 - ปัจจุบัน	ที่ปรึกษา	บจก. ซีพี โกสบอล (ประเทศไทย)
ก.ย.56 - ปัจจุบัน	กรรมการ	สมาคมมหาวิทยาลัยอีสต์เทิร์นเอเชีย
มิ.ย.56 - ปัจจุบัน	ที่ปรึกษา	บมจ. เนชั่นแนลเพาเวอร์ ซัพพลาย
มี.ค.56 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บมจ. เอ็กโซติก ฟู้ด
ม.ค.56 - ปัจจุบัน	ที่ปรึกษาคณะกรรมการขับเคลื่อนการดำเนินงานด้านเกษตรกรรมและการอาชีพ โครงการศูนย์ฝึกพัฒนาตามพระราชดำริ สมเด็จพระเทพรัตนราชสุดาฯ สยามบรมราชกุมารี	กระทรวงเกษตรและสหกรณ์
ม.ค.56 - ปัจจุบัน	ที่ปรึกษา	บมจ.ยูนิคอร์น
ก.พ.55 - ปัจจุบัน	ที่ปรึกษาคณะกรรมการบริหารและกำกับดูแลโครงการรักษาน้ำเพื่อพระแม่ของแผ่นดิน	สำนักงานที่ปรึกษาโครงการพัฒนาตามพระราชดำริ
ส.ค.54 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บมจ.ทิพย์ประกันชีวิต
เม.ย.54 - ปัจจุบัน	กรรมการอำนวยการจัดหาทุนอาคารเฉลิมพระเกียรติ 80 พรรษามหาราชาินี	สถาบันสุขภาพเด็กแห่งชาติมหาราชนิ
เม.ย.54 - ปัจจุบัน	ที่ปรึกษาคณะกรรมการและคณะทำงานโครงการพัฒนาอันเนื่องมาจากพระราชดำริ จังหวัดแม่ฮ่องสอน	กระทรวงเกษตรและสหกรณ์
ธ.ค.53 - ปัจจุบัน	ที่ปรึกษาคณะกรรมการและคณะทำงานโครงการศูนย์พัฒนาไม้ผลตามพระราชดำริ จังหวัดจันทบุรี	กระทรวงเกษตรและสหกรณ์
ธ.ค.53 - ปัจจุบัน	ที่ปรึกษาศูนย์ประสานงานโครงการพัฒนาตามพระราชดำริ	สำนักงานที่ปรึกษาโครงการพัฒนาตามพระราชดำริ
ส.ค.53 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	มูลนิธิหม่อนไหม
14 ม.ค.53 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	บมจ. แกรนด์ คาแนล แอนด์

เม.ย.51 - ปัจจุบัน	ที่ปรึกษาคณะทำงานศูนย์อำนาจการ โครงการพัฒนาตามพระราชดำริ อำเภอสันป่าตอง จังหวัดเชียงใหม่	กระทรวงเกษตรและสหกรณ์
ม.ค.51 - ปัจจุบัน	ที่ปรึกษาคณะกรรมการอำนาจการโครงการ ศูนย์ชัยพัฒนาการเกษตร สิรินคร	มูลนิธิชัยพัฒนา
พ.ย.50 - ปัจจุบัน	ที่ปรึกษาการดำเนินงานของกรมพัฒนาที่ดิน	กรมพัฒนาที่ดิน กระทรวงเกษตรและสหกรณ์
เม.ย.56 – เม.ย.58	กรรมการอิสระ	ธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด (ไทย) จำกัด (มหาชน)
เม.ย.55 – เม.ย.59	นายกสมาคม	ราชยานยนต์สมาคมแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์
เม.ย.55 – ก.พ.59	กรรมการ	มูลนิธิสถาบันวิจัยและพัฒนาเศรษฐกิจ การพาณิชย์
ธ.ค.53 – ก.ย.58	ที่ปรึกษาปลัดกระทรวงเกษตรและสหกรณ์	กระทรวงเกษตรและสหกรณ์
พ.ย.53 – พ.ค.54	กรรมการโครงการบูรณะปรับปรุงสถานที่ ประดิษฐานองค์สมเด็จพระสัมมาสัมพุทธเจ้า ณ ดุสิตธานี ประเทศเนปาล	มูลนิธิไทยพึ่งไทย
23 มี.ค.53 – 29 เม.ย.57	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	บมจ. แกรนด์ คาแนล แอนด์
ก.ย.52 - ก.ย.54	ผู้ทรงคุณวุฒิในอนุกรรมการ อ.ก.พ.	กระทรวงเกษตรและสหกรณ์
มิ.ย.52 – ธ.ค. 59	กรรมการ	บจก. เอเวอร์กรีน พลัส
พ.ค.52 – ธ.ค.54	อนุกรรมการสรรหาและพัฒนา บริษัทจดทะเบียน	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ต.ค.51 - เม.ย.54	กรรมการอิสระและกรรมการกำกับดูแล กิจการ	บมจ. ไทยออยล์
ก.ค.50 - มิ.ย.54	กรรมการสภามหาวิทยาลัยผู้ทรงคุณวุฒิ	มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคล อีสาน

5. นางจิตรมณี สุวรรณพุด

• ตำแหน่ง	:	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ
• อายุ	:	63
• คุณวุฒิการศึกษา	:	ปริญญาโท พัฒนบริหารศาสตรมหาบัณฑิต สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (นิด้า) ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต(บัญชี) มหาวิทยาลัยรามคำแหง ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง
• อบรมหลักสูตร	:	Director Certification Program (DCP) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ประกาศนียบัตรนักบริหารระดับสูงวิทยาการตลาดทุน(วตท.12)

•	สัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท :	ไม่มี
•	ความสัมพันธ์ทางครอบครัว :	ไม่มี
ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร		

ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

15 พ.ย. 59 – ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	บริษัท คันทริกกรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)
15 ก.พ. 59 – ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท ไทยแลนด์ พรวิเทล คาร์บ จำกัด
2559 – ปัจจุบัน	ที่ปรึกษาเกิดสังคมศาสตร์คณะกรรมการ การเศรษฐกิจ การเงินและการคลัง	สถาบันนโยบายดีแห่งชาติ
เม.ย. 58 – ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	บริษัท เอ็นซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล โลจิสติกส์ จำกัด(มหาชน)
30 เม.ย. 57 – ปัจจุบัน	กรรมการตรวจสอบ	บมจ. แกรนด์ คาแนล แลนด์
25 เม.ย. 57 – ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ	บมจ. แกรนด์ คาแนล แลนด์
2555-2556	ที่ปรึกษาด้านพัฒนาฐานภาษี	กรมสรรพากร
2553-2556	คณะกรรมการบริษัทและ กรรมการตรวจสอบ ห้างปฏิบัติการกลาง (ประเทศไทย) จำกัด	กระทรวงการคลัง
2553-2555	รองอธิบดีกรมสรรพากร	กรมสรรพากร

6. นายเจริญ จิววิสัย

•	ตำแหน่ง :	กรรมการ
•	อายุ :	75
•	คุณวุฒิการศึกษา :	ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์ ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
•	อบรมหลักสูตร :	Director Accreditation Program (DAP) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
•	สัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท :	ไม่มี
•	ความสัมพันธ์ทางครอบครัว :	ไม่มี
ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร		

ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

14 ก.ค. 53 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. เอ็กซ์คิลูซีฟ ซีเนียร์ แคร์ อินเตอร์ เนชั่นแนล
23 ธ.ค. 52 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บมจ. แกรนด์ คาแนล แลนด์

2552 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. ที-วัน แคปปิตอล
2551 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. เบ็ล ดีเวลลอปเม้นท์
2551 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. พระราม 9 สแควร์ โฮเต็ล
2550 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. บีบีทีวี นิว มีเดีย
2549 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. พระราม 9 สแควร์
2549 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์ สแควร์
2549 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. ยูทรีซอน
2549 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. ไทยล้ำเลียง
2549 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. ไทยเบ๊งมันผลิตภัณฑ์
2547 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. สำนักกฎหมาย สากล ซีรคูปด์
2546 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. โซเมอร์ เวเนเจอร์
2545 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. หุนมหาสาบ
2545 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. แกมมาร์ท ฟอรั่ม
2545 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. บีบีทีวี แชนแนลวิชั่น
2545 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. เบ็ล แอสเซทส์
2544 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. บีบีทีวี โปรดักชั่นส์
2543 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. จี แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์
2542 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ
2542 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. ชันไวส์ อีคิวตี้
2541 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. ซี.เค. อาร์
2540 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. บีบีทีวี เอ็คคิวตี้
2540 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. หุนรุ่งเรือง
2540 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. จีแอนด์ แอสเซทส์
2540 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. มหากิจ โฮลดิ้ง
2539 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. ซูเปอร์ แอสเซทส์
2539 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. สเตอร์ลิง อีคิวตี้
2539 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. สเตอร์ลิง โฮลดิ้ง แอสเซทส์
2538 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. บีบีทีวี แอสเซท แมเนจเม้นท์
2537 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. สยามภูริ เอ็นจิเนียริ่ง
2535 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. สยามภูริ มงคล
2533 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. เซาเซียวคันทรีคลับ
2527 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. หุนมหาโชค
2525 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. ซีเคเอส โฮลดิ้ง

7. นางสาวนพพร ศิริวัฒนกุล		
• ตำแหน่ง	:	กรรมการ
• อายุ	:	62
• คุณวุฒิการศึกษา	:	ปริญญาโท พหุวิทยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
• อบรมหลักสูตร	:	Director Accreditation Program (DAP) Role of the Compensation Committee (RCC) Audit Committee Program (ACP) Director Certification Program (DCP) Financial Institutions Governance Program (FGP) Anti-Corruption for Executive Program (ACEP) Risk Management Program for Corporate Leaders (RCL) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) Training on International Financial Reporting Standard 9 (IFRS 9), PwC Thailand CG Forum 2/2559 "สุจริต ะมัดระวัง เกราะคุ้มกัน กรรมการ" Seminar on "Cyber Security Awareness Training for Senior Executive"
• สัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท	:	ไม่มี
• ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	:	ไม่มี

ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีอันหลัง

8 พ.ค. 58 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. ซีเคเอส โฮลดิ้ง
8 พ.ค. 58 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. ซูเปอร์ แอสเซทส์
8 พ.ค. 58 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. ซี.เค.อาร์.
8 พ.ค. 58 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. ไทยลำเลียง
8 พ.ค. 58 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. ไทยเบ๊งกัมผลิตภัณฑ์
8 พ.ค. 58 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. ไฮเบอร์ เวเนเจอร์
27 เม.ย. 58 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. แกรนด์ คาแนล แอนด์
9 เม.ย. 58 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. เขาเขียวคันทรีคลับ
9 เม.ย. 58 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. สยามทิวารีเอ็นจิเนียริง
9 เม.ย. 58 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. สยามทิวารีมอลล์

1 ม.ค. 58 - ปัจจุบัน	กรรมการกำกับนโยบายความเสี่ยงและ ธรรมาภิบาล	บมจ. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา
15 ธ.ค. 57 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. เบ็ด ดีเวลลอปเม้นท์
1 ธ.ค. 57 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. แกรนด์ พอร์จัน
17 ต.ค. 57 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บมจ. ศรีวิชัยเวชวิวัฒน์
22 ก.ค. 57 - ปัจจุบัน	กรรมการสรรหาและค่าตอบแทน และ กรรมการธรรมาภิบาลธรรมาภิบาลความเสี่ยง และกำกับดูแลกิจการ	บมจ. ปูนซีเมนต์นครหลวง
21 เม.ย. 57 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ
21 เม.ย. 57 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. บีบีทีวี แรทเทิลวิชั่น
21 เม.ย. 57 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. มหากิจ โฮลดิ้ง
21 เม.ย. 57 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. บีบีทีวี โปรดักชั่นส์
21 เม.ย. 57 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. จี แอล แอสเซทส์
10 ม.ค. 57 - ปัจจุบัน	กรรมการ	BBTV Alliance Co., Ltd.
10 ม.ค. 57 - ปัจจุบัน	กรรมการ	BBTV Bond Street Building Co., Ltd.
14 พ.ค. 56 - ปัจจุบัน	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	บมจ. ศรีอยุธยา แคปปิตอล
22 เม.ย. 56 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บมจ. ศรีอยุธยา แคปปิตอล
ส.ค. 55 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. โซทีบีซีบีเอส คอนสตรัคชั่นกรุ๊ป
เม.ย. 54 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. เล็กซ์คูลูซีฟ ซีเนียร์ แคร่ อินเตอร์ เนชั่นแนล
ก.ย. 53 - ปัจจุบัน	กรรมการ	BBTV International Holdings Co., Ltd.
ก.ย. 53 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. ชันโรส ฮิลด์
ก.ย. 53 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. บีบีทีวี เอ็ดคัล
28 เม.ย. 53 - ปัจจุบัน	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	บมจ. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา
8 เม.ย. 53 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บมจ. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา

8. นายเจตรศิริ บุญดีเจริญ

• ตำแหน่ง	:	กรรมการ กรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ
• อายุ	:	45
• คุณวุฒิการศึกษา	:	ปริญญาโท สาขา Real Estate Finance and International Business, University of Southern California ปริญญาตรี สาขา Landscape Arch, California State Polytechnic University
• สัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท	:	ร้อยละ 4.71 หรือ 278,360,498 หุ้น

● ความสัมพันธ์ทางครอบครัว :	บุตรนายโยธิน บุญดีเจริญ , พี่น้องกับนางสาวรมณี บุญดีเจริญ และ นายเจตรมงคล บุญดีเจริญ
-----------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------

ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

12 พ.ค.59 – ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บมจ. แกรนด์ คาแนล แอนด์
10 ก.ย. 56 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. เม็ล แอสเซทส์
10 ก.ย. 56 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. จี แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์
26 ต.ค. 55 – ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ กรรมการผู้จัดการ	บจก. สเตอร์ลิง อีคิวตี้
23 ธ.ค. 52 – ปัจจุบัน	กรรมการ และกรรมการผู้จัดการ	บมจ. แกรนด์ คาแนล แอนด์
2552 – ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บจก. พระราม 9 สแควร์ โฮเต็ล
2552 – ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บจก. เม็ล ดีเวลลอปเม้นท์
2552 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บจก. เจริญฤๅษ เ็นเตอร์ไพรส์
2552 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บจก. พระราม 9 สแควร์
2551 – ปัจจุบัน	กรรมการและกรรมการบริหาร	บจก. เม็ล ดีเวลลอปเม้นท์
2551 – ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บจก. เดอะ พิวเจอร์ แอสเซท
2551 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บจก. เม็ล พาร์ค เรสซิเดนซ์
2551 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บจก. บีทีเคที ไทย
2551 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บจก. สกายเวย์ เว็บบ์
2549 – ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บจก. เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์ สแควร์
2548 – ปัจจุบัน	กรรมการและกรรมการบริหาร	บจก. พระราม 9 สแควร์
2547 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บจก. จี ซี แอนด์ ที
2545 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บจก. แกรนด์ พอร์จูน
2545 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บจก. พัลลัธนาบุรี
2544 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บจก. เจริญฤๅษ เ็นเตอร์ไพรส์
14 ม.ค. 53 – 22 มี.ค.53	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	บมจ. แกรนด์ คาแนล แอนด์

9. นางสาวรมณี บุญดีเจริญ

● ตำแหน่ง :	กรรมการ กรรมการบริหาร และ รองกรรมการผู้จัดการ กลุ่มงานบัญชีและการเงิน
● อายุ :	30
● คุณวุฒิการศึกษา :	ปริญญาโท สาขาการเงิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาตรี สาขาวิศวกรรมโยธา สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้า สิรินธร มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

● อบรมหลักสูตร	:	Director Certification Program (DCP) Director Accreditation Program (DAP) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) Executive Development Program (EDP) รุ่นที่11 สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย
		Young Entrepreneur Program (YEP) รุ่นที่15 ธนาคารไทยพาณิชย์
		หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงด้านการบริหารงานพัฒนาเมือง (มหานคร รุ่นที่ 3) มหาวิทยาลัยนวัตกรรมพระปิ่นเกล้า
		หลักสูตร Difference 2014 : How to Harness Business Creativity รุ่นที่ 2 (ABC) มหาวิทยาลัยศรีปทุม
● สัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท	:	ร้อยละ3.88 หรือ 229,485,831 หุ้น
● ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	:	บุตรนายโยธิน บุญดีเจริญ , พี่น้องกับนายเจตรัตน์ บุญดีเจริญ และ นายเจตรมงคล บุญดีเจริญ

ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

12 พ.ค.59 – ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บมจ. แกรนด์ คาแนล แอนด์
11ก.ค. 56 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. เบ็ด แอสเซทส์
23 ส.ค. 56 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. จี แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจ เม้นท์
4 ก.ค. 55 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. เอสเควิลลิง ซิเคียวตี้
6 พ.ค. 53 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. เบ็ด ดีเวลลอปเม้นท์
6 พ.ค. 53 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. พระราม 9 สแควร์
6 พ.ค. 53 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. พระราม 9 สแควร์ โฮเทล
14 ม.ค. 53 – ปัจจุบัน	กรรมการ และรองกรรมการผู้จัดการ กลุ่มงานบัญชีและการเงิน	บมจ. แกรนด์ คาแนล แอนด์
2552 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. เจริญฤทธ เอ็นเตอร์ไพรส์
2551 – ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บจก. สกายเวย์ รีเอดตี้
2551 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บจก. เดอะ พิวเจอร์ แอสเซท
2551 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บจก. บริษัท ไทย
2551 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บจก. เบ็ด พาร์ค เรสซิเดนซ์



Unilever House Grand Rama 9

คณะผู้บริหาร

1. นายโยธิน บุญดีเจริญ	ประธานกรรมการ ประธานกรรมการบริหาร และ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (โปรดดูประวัติจากหัวข้อคณะกรรมการบริษัท)
2. นายเจตรศิริ บุญดีเจริญ	กรรมการ กรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ (โปรดดูประวัติจากหัวข้อคณะกรรมการบริษัท)
3. นางสาวรมณี บุญดีเจริญ	กรรมการ กรรมการบริหาร และ รองกรรมการผู้จัดการ กลุ่มงานบัญชีและการเงิน (โปรดดูประวัติจากหัวข้อคณะกรรมการบริษัท)
4. นายเจตรมงคล บุญดีเจริญ	<ul style="list-style-type: none"> ตำแหน่ง : กรรมการบริหาร และ รองกรรมการผู้จัดการ ประจำสำนักประธานเจ้าหน้าที่บริหาร อายุ : 27 อบรมหลักสูตร : Director Certification Program (DCP) Advanced Audit Committee Program (AACP) รุ่นที่ 20 Re-energizing Growth through Better Governance 2015 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) สัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท : ร้อยละ 3.88 หรือ 229,485,831 หุ้น ความสัมพันธ์ทางครอบครัว : บุตรนายโยธิน บุญดีเจริญ , พี่น้องกับนายเจตรศิริ บุญดีเจริญ ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร และนางสาวรมณี บุญดีเจริญ

ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

23 ส.ค.59 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. จีแอนด์ วีที แมเนจเม้นท์
1 มิ.ย.59 - ปัจจุบัน	รองกรรมการผู้จัดการ ประจำสำนักประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บมจ. แกรนต์ คาแนล แอนด์
12 พ.ค.59 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บมจ. แกรนต์ คาแนล แอนด์
2555 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหารและผู้จัดการทั่วไป	บริษัท เจริญฤๅษะ เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด
2553 - ปัจจุบัน	ผู้จัดการทั่วไป	บริษัท บีทีเอช ไทย จำกัด
2553 - ปัจจุบัน	ผู้จัดการทั่วไป	บริษัท สกายเวย์ เรือยนต์ จำกัด

2553 – ปัจจุบัน	กรรมการบริหารและผู้จัดการทั่วไป	บริษัท เน็สปาร์ค เวสต์ไซด์ จำกัด
1 ส.ค.56 – 31 พ.ค.59	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส	บมจ. แกมมา คานัล แอนด์

5. นายสุรภิช ธารอนานนท์

• ตำแหน่ง	:	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส สายงานบัญชีและการเงิน
• อายุ	:	55
• คุณวุฒิการศึกษา	:	ปริญญาโท บัญชีมหาบัณฑิต (สาขาบัญชีการเงิน) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต (สาขาการบัญชี) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
• อบรมหลักสูตร	:	Director Accreditation Program (DAP) Director Certification Program (DCP) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
• สัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท	:	ไม่มี
• ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	:	ไม่มี

ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

1 ส.ค. 56 – ปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส สายงานบัญชีและการเงิน	บมจ. แกมมา คานัล แอนด์
16 มี.ค. 54 – 31 พ.ค.56	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ กลุ่มงานบัญชีและการเงิน	บมจ. แกมมา คานัล แอนด์
16 มี.ย. 48 - 15 มี.ค. 54	กรรมการและรองกรรมการผู้จัดการ	บจก. บี.พี. ไรริช
1 ก.ย. 47 - 15 มี.ย. 48	รองผู้อำนวยการฝ่ายสินเชื่อธุรกิจ ขนาดใหญ่ 3	ธนาคารทหารไทย จำกัด(มหาชน)
2 ก.ค. 27 - 31 ส.ค. 47	รองผู้อำนวยการฝ่ายสินเชื่อ โครงการ 4	บริษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

6. นายสกล เปาอินทร์

• ตำแหน่ง	:	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส สายงานกฎหมาย
• อายุ	:	53
• คุณวุฒิการศึกษา	:	ปริญญาตรี สาขานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ประกาศนียบัตร เนติบัณฑิตไทย เนติบัณฑิตยสภา
• อบรมหลักสูตร	:	Director Accreditation Program (DAP) Director Certification Program (DCP) Advanced Audit Committee Program (AACP) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

•	สัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท :	ไม่มี
•	ความสัมพันธ์ทางครอบครัว :	ไม่มี
ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร		

ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

1 ต.ค.56 – ปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส สายงานกฎหมาย	บมจ. แกรนด์ คาแนล แอนด์ พาณิชย์
2551-2554	ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานอำนวยการ	บริษัท ประโยชน์ จำกัด (มหาชน)
2547-2554	กรรมการบริษัท	บริษัท ประโยชน์ จำกัด (มหาชน)
2546-2551	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานอำนวยการ	บริษัท ประโยชน์ จำกัด (มหาชน)
2538-2541	ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมาย	บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ เอกพัฒน์ จำกัด (มหาชน)
2535-2538	ผู้จัดการ ฝ่ายกฎหมาย	บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ เอกธนา จำกัด (มหาชน)
2532-2534	รองผู้จัดการ ฝ่ายกฎหมาย	บริษัทเงินทุน เอกธนา จำกัด (มหาชน)

7. นายชอย ลาป แท็ค เคลวิน

•	ตำแหน่ง :	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส สายงานCommercial Sales และการตลาด
•	อายุ :	63
•	คุณวุฒิการศึกษา :	ปริญญาตรี ศิลปศาสตรบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์ UNIVERSITY OF MANITOBA, MANITOBA, CANADA
•	อบรมหลักสูตร :	ไม่มี
•	สัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท :	ไม่มี
•	ความสัมพันธ์ทางครอบครัว :	ไม่มี
ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร		

ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

8 ก.ค.58 – ปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส สายงาน Commercial Sales และการตลาด	บมจ. แกรนด์ คาแนล แอนด์ พาณิชย์
2544 - 2557	Marketing Director	บจก. ฮอล ซีซั่นส์ พร็อพเพอร์ตี้
2535 - 2543	รองกรรมการผู้จัดการและกรรมการบริหาร	บมจ.สหวิริยา ซิตี
2533 - 2535	รองประธานกรรมการ	Thai Hong Kong Co Ltd.

2529 - 2533	Controller, Properties and Commercial	The Hong Kong and Shanghai Hotels Limited.
-------------	---------------------------------------	--------------------------------------------

8. นายสถาพร อาสะวีย์

• ตำแหน่ง	:	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส ประจำสำนักประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
• อายุ	:	55
• คุณวุฒิการศึกษา	:	ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง
• ประสบการณ์	:	ไม่มี
• สัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท	:	ไม่มี
• ความสัมพันธ์ทางครอบครัว	:	ไม่มี ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

1 มิ.ย.59 – ปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส ประจำสำนักประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บมจ. แกรนด์ คาแนล แอนด์ บมจ. แกรนด์ โฮเทล กรุ๊ป
2559-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท รัชดา แอสเซตส์ โฮลดิ้ง จำกัด
2558-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เบย์ วอเตอร์ จำกัด
2557-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท รัชดา วิลเลจ จำกัด
2557-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท รัชดา ทาวน์ จำกัด
2556-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท รัชดา ฮิลล์ จำกัด
2547-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมลพาร์ค เรสซิเดนซ์ จำกัด
2546-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท บริโภคไทย จำกัด
2538	ผู้จัดการฝ่ายกฎหมาย	บริษัท เจริญฤๅษี เ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด
2534	ผู้จัดการฝ่ายกฎหมาย	บริษัท นวนคร จำกัด
2530	หัวหน้าฝ่ายนิติกรรมสัญญาและที่ดิน	บริษัท นวนคร จำกัด



G Tower Grand Rama 9

การประกอบธุรกิจ

นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

1.1 วิสัยทัศน์และพันธกิจ

บริษัทมีเป้าหมายที่จะเป็นผู้นำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย โดยมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและอาคารชุดพักอาศัย และโครงการเชิงพาณิชย์ในรูปแบบอาคาร สำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกที่มีคุณภาพเพื่อขายหรือให้เช่าแก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายตามแต่ละระดับราคาและความต้องการ เพื่อตอบสนองความต้องการที่หลากหลายของกลุ่มลูกค้า

1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

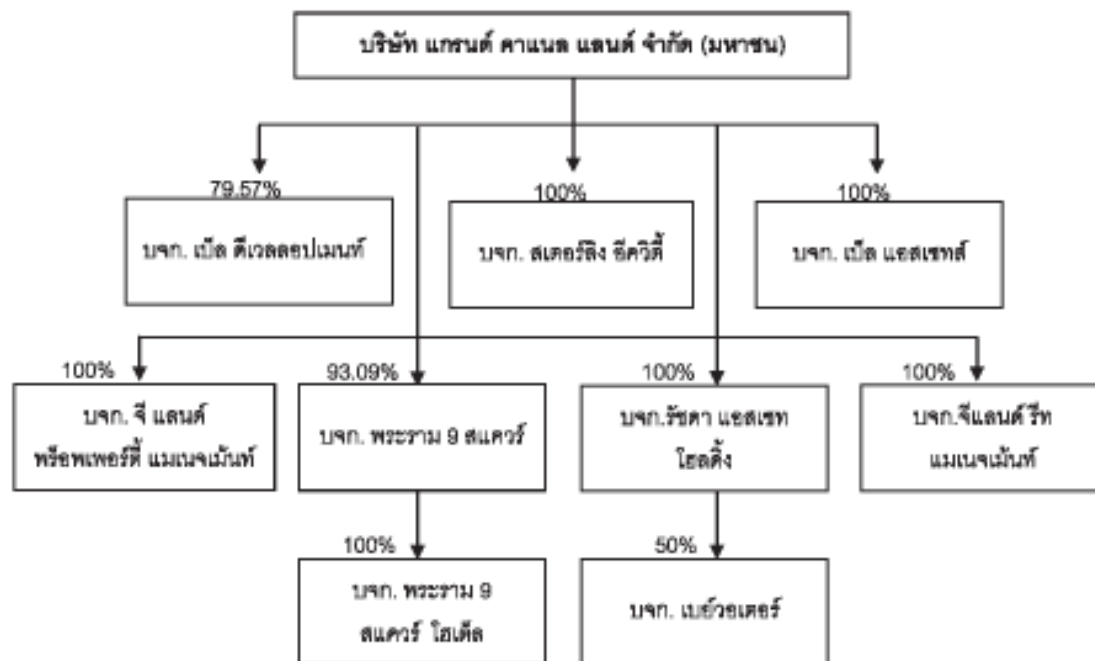
บริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “จี-แลนด์”) เดิมชื่อบริษัท มีเดีย ออฟ มีเดียส์ จำกัด (มหาชน) (“มีเดียส์”) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2528 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรกจำนวน 200,000 บาท และเข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย นับตั้งแต่วันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2539 ซึ่งขณะนั้น ประกอบธุรกิจผลิตรายการโทรทัศน์และจำหน่ายเวลาโฆษณาในรายการโทรทัศน์

บริษัทได้มีการเปลี่ยนแปลงการดำเนินธุรกิจครั้งสำคัญด้วยที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2552 เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2552 ได้มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ด้วยกระบวนการโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer : EBT) จาก บริษัท แกรนด์ คาแนล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มเจริญฤทธิ์ และการซื้อสินทรัพย์จากกลุ่มรัตนวิทย์ ซึ่งการเข้าทำรายการดังกล่าวถือเป็นการจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์ทางอ้อม (Backdoor Listing) และส่งผลให้บริษัทมีการเปลี่ยนแปลงการดำเนินธุรกิจครั้งสำคัญ โดยการเปลี่ยนจากธุรกิจโทรทัศน์ไปสู่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มเจริญฤทธิ์ได้เข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และเป็นผู้บริหารหลักของบริษัท โดยเมื่อวันที่ 21 มกราคม 2553 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้อนุมัติรับหุ้นสามัญของบริษัท เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน พร้อมทั้งปรับย้ายหมวดธุรกิจจากหมวดธุรกิจสื่อและสิ่งพิมพ์ภายใต้กลุ่มอุตสาหกรรมบริการ ไปสู่หมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง และเมื่อวันที่ 6 พฤษภาคม 2553 ได้มีการจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อบริษัทเป็น บริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน) และใช้ชื่อย่อหลักทรัพย์ว่า “GLAND”

ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2559 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 6,535 ล้านบาท และมีทุนที่ออกและเรียกชำระแล้วจำนวน 5,909 ล้านบาท

1.3 โครงสร้างการถือหุ้น

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินงานหลัก คือ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้



ลักษณะการประกอบธุรกิจ

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน) ("GLAND")

ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 6,535,484,202 บาท ทุนเรียกชำระแล้วจำนวน 5,908,928,627 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ 5,908,928,627 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ปัจจุบัน บริษัทมีโครงการที่เปิดดำเนินการแล้ว ได้แก่ โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์พระราม 9 พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า โครงการ The Shoppes @ the Ninth และอยู่ในระหว่างดำเนินการพัฒนาโครงการอาคารสูง Super Tower พร้อมด้วยสวนอาคารหอประชุม และโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ได้แก่ โครงการเบ็ด ศกย คอนโดมิเนียม รวมถึงการให้บริการรับบริหารการขาย การตลาด งานก่อสร้างและบริหารโครงการที่พักอาศัย

บริษัท เบ็ด ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ("เบ็ด")

ก่อตั้งขึ้นในปี 2537 ปัจจุบัน มีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วจำนวน 2,064,261,300 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 20,642,613 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ปัจจุบัน เบ็ด มีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ได้แก่ โครงการคอนโดมิเนียม เบ็ด แกรนด์ พระราม 9 และ พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า โครงการ The Shoppes @ Belle

บริษัท สเตอริลิง อีควิตี้ จำกัด ("สเตอริลิง")

จดทะเบียนก่อตั้งขึ้นในปี 2539 ปัจจุบันสเตอริลิงมีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วจำนวน 500 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 5 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ปัจจุบัน บริษัทฯ มีโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า ยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ซึ่งเปิดดำเนินการแล้ว นอกจากนั้นบริษัทยังอยู่ในระหว่างการพัฒนาโครงการโรงแรมในบริเวณโครงการ เดอะ แกรนด์ พระราม 9

บริษัท พระราม9 สแควร์ จำกัด ("พระราม9")

จดทะเบียนก่อตั้งขึ้นในปี 2538 ปัจจุบัน พระราม9 มีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วจำนวน 1,900 ล้านบาท แบ่งออกเป็น หุ้นสามัญจำนวน 19 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ปัจจุบัน พระราม 9 อยู่ในระหว่างการพัฒนาโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า จี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9 ซึ่งเริ่มเปิดดำเนินการบางส่วนในไตรมาส 3 ปี 2559

บริษัท จี แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด ("GPROP")

จดทะเบียนก่อตั้งขึ้นในปี 2538 ในชื่อ บริษัท บีบีทีวี มาร์เก็ตติ้ง จำกัด และได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท จี แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด ในปี 2557 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วจำนวน 500 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 5 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดย GPROP มีที่ดินในโครงการ เดอะ แกรนด์ พระราม9 ซึ่งบริษัทฯ อยู่ระหว่างพัฒนาโครงการพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า ("Arcade")

บริษัท เบ็ด แอสเซตส์ จำกัด ("Belle Assets")

จดทะเบียนก่อตั้งขึ้นในปี 2545 ในชื่อ บริษัท ดันสน เพลินจิต จำกัด และได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท เบ็ด แอสเซตส์ จำกัด เมื่อปี 2557 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วจำนวน 11 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ปัจจุบัน Belle Assets มีที่ดินเปล่าบริเวณแกรนด์ คาแนล คอนเมือง ที่รอการพัฒนา

บริษัท พระราม9 สแควร์ โฮเต็ล จำกัด ("พระราม9 โฮเต็ล")

จดทะเบียนก่อตั้งขึ้นในปี 2538 ปัจจุบัน พระราม9 โฮเต็ล มีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วจำนวน 16 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 16 บาท ปัจจุบัน ยังไม่มีการประกอบธุรกิจใดๆ

บริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด ("เบย์วอเตอร์")

จดทะเบียนก่อตั้งขึ้นในปี 2557 โดยเป็นการเข้าร่วมลงทุนระหว่าง บริษัท รัชดา แอสเซท โฮลดิ้ง จำกัด ("รัชดา แอสเซท โฮลดิ้ง") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท กับ บริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (มหาชน) ("ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท มีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 50 : 50 มีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วจำนวน 10 ล้านบาท แบ่งออกเป็น หุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดย รัชดา แอสเซท โฮลดิ้ง และ ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ มีความตั้งใจที่จะใช้บริษัทร่วมทุนนี้ ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เฉพาะโครงการร่วมกัน ปัจจุบัน เบย์วอเตอร์ มีที่ดินเปล่าบริเวณพหลโยธินที่อยู่ระหว่างศึกษาแนวทางการพัฒนาที่เหมาะสม

บริษัท รัชดา แอสเซท โฮลดิ้ง จำกัด ("รัชดา แอสเซท")

จดทะเบียนก่อตั้งขึ้นในปี 2559 มีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วจำนวน 6,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ 600,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ปัจจุบัน เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด

บริษัท จีแลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("จีแลนด์ รีท")

จดทะเบียนก่อตั้งขึ้นในปี 2559 มีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วจำนวน 10,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ 1,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท จัดตั้งขึ้นเพื่อเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ปัจจุบัน จีแลนด์ รีท ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2559

ตารางแสดงโครงสร้างรายได้ของกลุ่มบริษัท ปี 2557 – ปี 2559 ตามงบการเงินรวม

ประเภทธุรกิจ	ดำเนินการโดย	% การถือ หุ้น ของบริษัท (ณ 31 ธ.ค. 59)	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558		พ.ศ. 2557 (ปีปรับปรุงใหม่)	
			ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ – เน้นการขาย	บจก. เบย์ สแควร์โฮเทล	79.57%	1,689.00	46.87%	3,182.53	61.29%	4,322.42	75.49%
	บจก. สเคชลิง ซิคิวตี้	100.00%	-	0.00%	-	0.00%	18.22	0.32%
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ – เน้นให้เช่า	บมจ. แกรนด์ คาเนล แอนด์	-	489.95	13.04%	448.07	8.68%	240.34	4.20%
	บจก. เบย์ สแควร์โฮเทล	79.57%	102.20	2.84%	60.61	1.56%	37.20	0.65%
	บจก. สเคชลิง ซิคิวตี้	100.00%	230.71	6.40%	230.41	4.47%	10.45	0.18%
	บจก. จี แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์	100.00%	-	0.00%	1.25	0.02%	1.25	0.02%
	บจก. พระราม 9 สแควร์	93.09%	114.13	3.17%	-	-	-	-
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ – รับบริหาร โครงการ และบริการต่างๆ	บมจ. แกรนด์ คาเนล แอนด์	-	48.24	1.34%	29.39	0.57%	49.89	0.87%
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่า ยุติธรรม และอื่นๆ	บมจ. แกรนด์ คาเนล แอนด์ สเคชลิงโฮเทล	-	949.38	26.34%	1,207.82	23.41%	1,045.95	18.27%
รวม			3,603.59	100.00%	5,160.08	100.00%	5,725.52	100.00%

2.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในหลายรูปแบบ โดยสามารถจำแนกกลุ่มผลิตภัณฑ์ของบริษัทได้เป็น 2 ลักษณะ คือ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการขาย และอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า นอกจากนี้บริษัทยังมีรายได้บางส่วนจากการรับจ้างบริหารโครงการอีกด้วย ที่ตั้งโครงการทั้งหมดของบริษัทในปัจจุบัน เป็นดังนี้



ทั้งนี้สามารถจำแนกโครงการต่างๆของบริษัท ได้ดังนี้

2.1.1 โครงการ เดอะ แกรนด์ พระราม 9 (The Grand Rama 9)

ปัจจุบันบริษัทอยู่ในระหว่างการพัฒนาโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ซึ่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่บนพื้นที่ประมาณ 73 ไร่ ตั้งอยู่บนถนนพระราม 9 ตัดถนนรัชดาภิเษก (มีทางเชื่อมสู่สถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน สถานีพระราม 9 ทางออกที่ 3) ที่สามารถเชื่อมต่อถนนสำคัญหลายสายซึ่งเป็นทำเลที่มีศักยภาพในการตอบรับทุกการเดินทาง โดยบริษัทมีเป้าหมายที่จะพัฒนาโครงการดังกล่าวให้มีลักษณะเป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District) แห่งใหม่ใจกลางกรุงเทพมหานคร โครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ประกอบด้วยอาคารสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก หอประชุม โรงแรม และอาคารชุดพักอาศัย ดังต่อไปนี้

ชื่อโครงการ	ประเภทหลักของโครงการ	สถานะของโครงการ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2559
1. โครงการเบิ้ล แกรนด์ พระราม 9	อาคารชุดพักอาศัย	เริ่มเปิดดำเนินการในเดือนกันยายน 2555
2. โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9	อาคารสำนักงาน	เริ่มเปิดดำเนินการในเดือนกุมภาพันธ์ 2557
3. โครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แกรนด์ พระราม 9	อาคารสำนักงาน	เริ่มเปิดดำเนินการในเดือนธันวาคม 2557
4. โครงการจี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9	อาคารสำนักงาน	เริ่มเปิดดำเนินการบางส่วนในไตรมาส 3 ปี 2559
5. โครงการ Super Tower และศูนย์ประชุม	อาคารสำนักงาน และหอประชุม	อยู่ระหว่างการพัฒนา โดยคาดว่าจะเปิดดำเนินการบางส่วนในไตรมาส 1 ปี 2564 และไตรมาส 1 ปี 2561 ตามลำดับ
6. โครงการ Arcade	พื้นที่ค้าปลีก	อยู่ระหว่างการพัฒนา โดยคาดว่าจะเปิดดำเนินการในไตรมาส 4 ปี 2560
7. โครงการโรงแรม	โรงแรม	อยู่ระหว่างการพัฒนา โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จ ภายในปี 2562
8. โครงการเดอะ ซีโอปส์ แกรนด์ พระราม 9	พื้นที่ค้าปลีก ร้านค้า ร้านอาหาร โดยจะตั้งอยู่ที่ ชั้นใต้ดิน ชั้น 1 หรือ ชั้น 2 ของแต่ละโครงการที่อยู่ในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9	เริ่มเปิดดำเนินการแล้วในส่วนหนึ่งของโครงการเบิ้ล แกรนด์ พระราม 9 โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์

ด้านหน้าของโครงการด้านถนนรัชดาภิเษกเป็นที่ตั้งของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า แกรนด์ พระราม 9 ซึ่งสร้างเสร็จและโอนขายอาคารให้แก่ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนาในไตรมาสแรก จำกัด ปลายปี พ.ศ. 2554 แล้ว

ภาพแสดงโครงการ เดอะ แกรนด์ พวราม 9



รายละเอียดโครงการต่างๆในโครงการ เดอะ แกรนด์ พระราม 9

โครงการ เบิล แกรนด์ พระราม 9

เป็นโครงการคอนโดมิเนียมที่พัฒนาขึ้น โดย บริษัท เบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งบริษัทเป็นผู้ถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 79.57



ภาพแสดงโครงการเบิล แกรนด์ พระราม 9

รูปแบบโครงการเป็นคอนโดมิเนียมพักอาศัยเพื่อขายและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า (The Shoppes Grand Rama 9 @ Belle) โดยในส่วนของอาคารที่พักอาศัยมีจำนวน 8 อาคาร เป็นอาคารสูง 27 ชั้น 34 ชั้น 36 ชั้น 43 ชั้น อย่างละ 2 อาคาร พร้อมชั้นใต้ดิน ประกอบไปด้วยห้องพักจำนวนรวม 1,991 ยูนิต มีพื้นที่ก่อสร้างรวมทั้งสิ้น 356,546 ตารางเมตร โดยอาคารทั้งหมดตั้งอยู่บนส่วนโหลเดิมสูง 6 ชั้น ซึ่งได้พัฒนาเป็นพื้นที่ค้าปลีกเพื่อให้เช่า จำนวน 2 ชั้น และพื้นที่สำหรับจอดรถยนต์จำนวน 4 ชั้น โครงการตั้งอยู่บริเวณแยกรัชดา-พระราม 9 ใกล้สี่แยก อ.ส.ม.ท. โดยโครงการห่างจากสถานีรถไฟฟ้าหมอชิต สถานีพระราม 9 ประมาณ 400 เมตร

โครงการมีจุดเด่นที่สำคัญ คือ เป็นโครงการคอนโดมิเนียมสโตร์วิลล์ ที่มีพื้นที่ส่วนกลางขนาดใหญ่ ลักษณะสวนลอยฟ้า ที่ตั้งของโครงการอยู่ใจกลางกรุงเทพมหานครบริเวณแยกรัชดา-พระราม 9 ใกล้ทางด่วน รถไฟฟ้าใต้ดิน และรถไฟฟ้า Airport-Link ทำให้มีความสะดวกในการเดินทางเป็นอย่างมาก ท่าเลที่ตั้งอยู่ติดกับศูนย์รวมความเจริญแห่งใหม่ ประกอบด้วย อาคารที่พัก สำนักงาน แหล่งช้อปปิ้งครบวงจร และศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า แกรนด์ พระราม 9 โครงการจัดเป็นหนึ่งในโครงการคอนโดมิเนียมที่มีศักยภาพสูงสำหรับการพักอาศัยแห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นผู้ที่มีรายได้ในระดับปานกลางขึ้นไป

ราคาขายเฉลี่ยของห้องชุดคอนโดในโครงการอยู่ที่ประมาณ 84,000 บาทต่อตารางเมตร โดยห้องพักมีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 43 - 320 ตารางเมตร ยอดขายและยอดโอนรวม ณ เดือน ธันวาคม ปี 2559 เท่ากับ 1,919 และ 1,915 ยูนิต ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 96.4 และ 96.2 ของจำนวนยูนิตทั้งหมด

สำหรับส่วนพื้นที่ค้าปลีกในโครงการ บริษัทมีเป้าหมายที่จะพัฒนาเป็นพื้นที่ช้อปปิ้งภายใต้รูปแบบ Urban Oasis หรือ อรรถาธิบายกลางเมือง โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวมทั้งสิ้น 9,922 ตารางเมตร (ไม่รวมพื้นที่ศูนย์อาหาร Food Court ขนาด 2,000 ตารางเมตร ที่บริษัทดำเนินการบริหารเอง) ยอดจองพื้นที่เช่าสิ้นสุด ณ เดือน ธันวาคม 2559 คิดเป็นพื้นที่รวมทั้งสิ้น 9,212 ตารางเมตร

โครงการ เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9



ภาพแสดงโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9

โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส เป็นอาคารสำนักงานและค้าปลีกให้เช่า ในระดับเกรด B+ ถึง A- จำนวน 2 อาคาร ตั้งอยู่ในบริเวณโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ทั้งนี้ โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ตั้งอยู่เลขที่ 33/4 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 ประกอบด้วยอาคาร A สูง 36 ชั้น และอาคาร B สูง 34 ชั้น โดยมีพื้นที่ในส่วนใต้ดินและพื้นที่ชั้น 1 และ ชั้น 2 เป็นพื้นที่เช่าส่วนค้าปลีกและพื้นที่ส่วนกลางที่เชื่อมต่อกันระหว่างอาคาร A และอาคาร B พร้อมพื้นที่จอดรถบริเวณชั้น 3-10 ซึ่งสามารถจอดรถยนต์ได้ประมาณ 1,100 คัน โครงการตั้งอยู่บริเวณ แยกรัชดา-พระราม 9 โดยตั้งอยู่ด้านหลังโครงการศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซ่า แกรนด์ พระราม 9

โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส มีพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 121,207 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่ให้เช่าในส่วนของอาคารสำนักงานประมาณ 59,882 ตารางเมตร พื้นที่สำหรับใช้เป็นห้องประชุมประมาณ 3,068 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่าในส่วนค้าปลีกประมาณ 5,771 ตารางเมตร พื้นที่จอดรถยนต์ประมาณ 31,195 ตารางเมตร พื้นที่เก็บของประมาณ 102 ตารางเมตร และพื้นที่ส่วนกลางประมาณ 21,189 ตารางเมตร ทั้งนี้ โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส มีมูลค่าเงินลงทุนก่อสร้างของโครงการ ประมาณ 3,600 ล้านบาท และได้เริ่มดำเนินการในเดือนกุมภาพันธ์ 2557

จุดเด่นที่สำคัญของโครงการ ได้แก่ ทำเลที่ตั้งซึ่งอยู่บริเวณแยกรัชดา-พระราม 9 ใกล้ทางด่วน รถไฟฟ้ามหานคร และรถไฟฟ้า Airport-Link และราคาค่าเช่าระดับปานกลางซึ่งสอดคล้องกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

อัตราการเช่าพื้นที่ ณ สิ้นเดือน ธันวาคม ปี 2559 ในส่วนของพื้นที่สำนักงานและห้องประชุม ยอดจองพื้นที่เช่าคิดเป็นพื้นที่ประมาณ 61,278 ตารางเมตร ในส่วนของพื้นที่ค้าปลีก ยอดจองพื้นที่เช่าคิดเป็นพื้นที่ 3,362 ตารางเมตร

โครงการ ยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แกรนด์ พระราม 9



ภาพแสดงโครงการ ยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แกรนด์ พระราม 9

โครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แกรนด์พระราม 9 พัฒนาขึ้นโดย บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด (บริษัทถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100) เป็นโครงการอาคารสำนักงานและค้าปลีกให้เช่า ในระดับ A จำนวน 1 อาคาร ตั้งอยู่ในบริเวณโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ทั้งนี้ โครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ตั้งอยู่เลขที่ 161 ถนน พระราม 9 แขวง ห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 เป็นอาคารสูง 12 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น พร้อมพื้นที่จอดรถบริเวณชั้น 3-6 ซึ่งสามารถจอดรถยนต์ได้ประมาณ 410 คัน

โครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ มีพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 46,825 ตร.ม. แบ่งเป็นพื้นที่ให้เช่าในส่วนของอาคารสำนักงานประมาณ 18,527 ตร.ม. พื้นที่ในส่วนค้าปลีกประมาณ 3,741 ตร.ม. พื้นที่จอดรถยนต์ประมาณ 13,380 ตร.ม. และพื้นที่อื่น ๆ ประมาณ 11,177 ตร.ม. ทั้งนี้ โครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ มีมูลค่าเงินลงทุนก่อสร้างของโครงการโดยประมาณ 1,600 ล้านบาท และได้เริ่มดำเนินการในเดือนกันยายน 2557

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นผู้เช่าพื้นที่สำนักงานระดับ A โดยปัจจุบันกลุ่มยูนิลีเวอร์ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่ส่วนอาคารสำนักงานของโครงการแล้วทั้งหมดเป็นระยะเวลา 20 ปี (คงเหลือเป็นระยะเวลาเช่านับจากปัจจุบันอีกประมาณ 18 ปี) โดยมีอัตราค่าเช่าตามสัญญา 640 บาทต่อตารางเมตร และสามารถปรับค่าเช่าเพิ่มในอัตราร้อยละ 12.5 ทุก 3 ปี ในส่วนของพื้นที่ค้าปลีกอัตราค่าเช่าพื้นที่ ณ สิ้นเดือน ธันวาคม ปี 2559 ยอดของพื้นที่เช่าคิดเป็นพื้นที่ 1,762 ตารางเมตร

โครงการอาคารสำนักงาน จี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9



ภาพแสดงโครงการอาคารสำนักงาน จี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9

เป็นโครงการอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้ระดับ A พัฒนาขึ้นโดย บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด (บริษัทนี้ถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 93.09) ตั้งอยู่บนที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวรวม 43 ปี โดยมีพื้นที่เช่าในส่วนของอาคารสำนักงานและส่วนพื้นที่ค้าปลีกรวมประมาณ 70,000 ตารางเมตร ลักษณะของตัวอาคาร ได้รับการออกแบบเป็นรูปตัว G ประกอบไปด้วยอาคารสูง 2 อาคาร สูง 40 ชั้น และ 30 ชั้น (รวม 8 องค์) และมีส่วนโถงเชื่อมสูง 14 ชั้น ที่ตั้งของโครงการอยู่บริเวณแยกรัชดา-พระราม 9 โดยโครงการมีทางเชื่อมสู่สถานีรถไฟฟ้าฟานนครสถานีพระราม 9 ทางออกที่ 3 และตั้งอยู่ติดกับศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า แกรนด์ พระราม 9 กลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นผู้เช่าพื้นที่สำนักงานในระดับ A

มูลค่าเงินลงทุนก่อสร้างของโครงการโดยประมาณ 3,800 ล้านบาท โดยโครงการได้เริ่มเปิดดำเนินการบางส่วนในไตรมาส 3 ปี 2569 และคาดว่าจะเริ่มเปิดดำเนินการทั้งโครงการ ได้ภายในช่วงไตรมาส 1 ปี 2570

โครงการ Super Tower ศูนย์ประชุม และ Arcade



ภาพแสดงโครงการ Super Tower ศูนย์ประชุม และ Arcade

โครงการพัฒนาขึ้นบนที่ดินในโครงการ เดอะ แกนด์ พระราม 9 มีขนาดพื้นที่รวม 19 ไร่ 2 งาน 40.91 ตารางวา มีลักษณะเป็นโครงการแบบ Mixed-use ประกอบไปด้วย 3 อาคาร ได้แก่ อาคารหลัก (Super Tower) สูง 125 ชั้น อาคารศูนย์ประชุม และอาคาร Arcade โดยมีพื้นที่ก่อสร้างรวมทั้งสิ้น 322,645 ตารางเมตร เมื่อแล้วเสร็จคาดว่าจะเป็โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีความสูงที่สุดในประเทศและติดอันดับ 1 ใน 10 ของโลก โดยมีระยะเวลาก่อสร้างและกำหนดเปิดดำเนินการ ตามรายละเอียดดังนี้

โครงการ	ลักษณะการใช้ประโยชน์พื้นที่	ระยะเวลา ออกแบบ/ ก่อสร้าง	ปีที่คาดว่าจะเริ่มเปิด ดำเนินงาน
1. Super Tower	<ul style="list-style-type: none"> พื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าระดับพรีเมียม พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า 	6 ปี	ไตรมาส 1 ปี 2564 (บางส่วน)
2. ศูนย์ประชุม	<ul style="list-style-type: none"> พื้นที่จัดประชุม จัดแสดงสินค้าและ นิทรรศการ พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า 	2 ปี	ไตรมาส 1 ปี 2561
3. Arcade	<ul style="list-style-type: none"> พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า ลานจอดรถ 	1.5 ปี	ไตรมาส 4 ปี 2560

การพัฒนาโครงการดังกล่าว บริษัทได้ดำเนินการศึกษาและออกแบบพื้นที่โครงการให้มีลักษณะการใช้งานที่เหมาะสม เพื่อสามารถรองรับความต้องการของทุกกลุ่มลูกค้าและนักธุรกิจที่เข้ามาใช้บริการได้อย่างครบวงจร รวมทั้งตอบสนองการดำเนินชีวิตของผู้ที่อาศัยในพื้นที่ข้างเคียง โดยพื้นที่เช่าสำหรับส่วนสำนักงาน ศูนย์ประชุม และร้านค้าปลีกบนพื้นที่โครงการ มีจำนวนประมาณทั้งสิ้น 149,083 ตารางเมตร

โครงการศูนย์การค้า เซ็นทรัล พลาซ่า แกรนด์ พระราม 9

โครงการศูนย์การค้า เซ็นทรัล พลาซ่า แกรนด์ พระราม 9 (เป็นบริษัทที่ถือหุ้นใหญ่โดยกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา ปัจจุบัน พระราม 9 ถือหุ้นร้อยละ 3.27 ในบริษัท) สร้างเสร็จและโอนขายให้แก่ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนาในมี สแควร์ จำกัด เมื่อปลายปี 2554 โครงการดังกล่าวถือเป็นส่วนช่วยเพิ่มความน่าสนใจให้พื้นที่โครงการ เดอะ แกรนด์ พระราม 9 ในส่วนอาคารสำนักงาน และส่วนอื่นๆ ที่จะพัฒนาเป็นจุดศูนย์กลางการค้าและธุรกิจที่มีความน่าสนใจมากยิ่งขึ้น

2.1.2 โครงการเบ็ด สกย คอนโดมิเนียม

เป็นโครงการอาคารที่พักอาศัยประเภทห้องชุดคอนโดมิเนียมบนพื้นที่ก่อสร้างทั้งสิ้น 94,149 ตารางเมตร ประกอบไปด้วยห้องชุดจำนวนประมาณ 1,840 ยูนิต โครงการตั้งอยู่บนถนนกำแพงเพชร 6 (ถนนคู่ขนานกับถนนวิภาวดีรังสิต) ติดกับทางรถไฟและพื้นที่โครงการอยู่ติดกับโรงแรมมิราเคิล แกรนด์ คอนเวนชั่น โดยมีจุดขายหลักของโครงการคือ ความโดดเด่นของทำเลที่ตั้ง และความสะดวกสบายในการคมนาคมเพราะตั้งอยู่ติดถนนวิภาวดีรังสิต คอนโดมิเนียมโทลเวย์ และอยู่ติดกับศูนย์ราชการ แจ้งวัฒนะ รวมถึงโครงการยังตั้งอยู่ติดกับโครงการรถไฟฟ้าสายสีแดงอีกด้วย

โครงการอยู่ระหว่างการพบทวนรูปแบบโครงการใหม่ให้สอดคล้องกับการปรับผังเมืองใหม่ของกรุงเทพมหานคร

2.1.3 อสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทรับจ้างบริหาร

โครงการแกรนด์ คาแนล คอนโดมิเนียม โครงการ 1 และโครงการ 2



ภาพแสดงโครงการแกรนด์ คาแนล คอนโดมิเนียม

โครงการแกรนด์ คาแนล ดอนเมือง โครงการ 1 และโครงการ 2 เป็นโครงการบ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บริเวณดอนเมือง ใกล้ทางด่วนชั้นที่ 2 และทางด่วนโทลเวย์ สำหรับโครงการ 1 ประกอบด้วยที่ดินจัดสรรจำนวน 194 แปลง ขณะที่โครงการ 2 ประกอบด้วยที่ดินจัดสรรจำนวน 199 แปลง ขนาดที่ดินของบ้านในโครงการมีขนาดตั้งแต่ 73 – 250 ตารางวา มีพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านตั้งแต่ 197 – 408 ตารางเมตร มีราคาขายตั้งแต่ 6.5 – 25 ล้านบาท

จุดเด่นที่สำคัญของโครงการ เป็นโครงการบ้านเดี่ยวคุณภาพสูงที่มีสภาวะแวดล้อมและสาธารณูปโภคส่วนกลางที่ดีเยี่ยม รูปแบบโครงการเน้นการออกแบบให้ได้บรรยากาศโรแมนติกของนครวนิส ประเทศอิตาลี ขณะที่ราคาขายอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันได้กับโครงการที่มีคุณภาพในระดับเดียวกัน กลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นผู้มีรายได้ปานกลางถึงสูง

ปัจจุบัน บริษัทเป็นผู้ถือสิทธิในการบริหารจัดการ บริหารการตลาดและบริหารการขายโครงการทั้ง 2 โครงการ โดยได้รับรายได้เป็นค่าจ้างงานบริหารโครงการ

2.2 การตลาดและภาวะการแข่งขัน

(1) ลักษณะลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

กลุ่มลูกค้าสำหรับที่อยู่อาศัย จะเป็นกลุ่มลูกค้าบุคคลทั่วไป โดยเน้นกลุ่มรายได้ปานกลางจนถึงรายได้สูง

กลุ่มลูกค้าสำหรับอาคารสำนักงาน จะเน้นลูกค้ากลุ่มที่ต้องการใช้พื้นที่สำนักงานเกรด A เป็นหลักในโครงการอาคารสำนักงาน จี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9, โครงการ บูนิลีเวอร์ เอ้าส์ และโครงการ Super Tower สำหรับอาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 จะเน้นกลุ่มลูกค้าในระดับ B+ ถึง A-

กลุ่มลูกค้า สำหรับพื้นที่ค้าปลีก จะครอบคลุมทุกกลุ่มไม่ว่าจะเป็นกลุ่มผู้เช่าระยะยาว ระยะสั้นและผู้เช่ารายย่อย ซึ่งขึ้นอยู่กับลักษณะพื้นที่ค้าปลีกนั้นๆ

(2) นโยบายการกำหนดราคา

การกำหนดราคาขายอสังหาริมทรัพย์และราคาค่าเช่าพื้นที่จะคำนึงถึงราคาตลาดโดยเทียบเคียงกับคู่แข่งในอุตสาหกรรมและพื้นที่ใกล้เคียงเป็นหลัก และพิจารณาทางด้านต้นทุนการพัฒนาโครงการพร้อมกันด้วย การปรับเพิ่มราคาจะขึ้นกับภาวะราคาตลาดและต้นทุนการบริหารโครงการเป็นสำคัญ

(3) ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

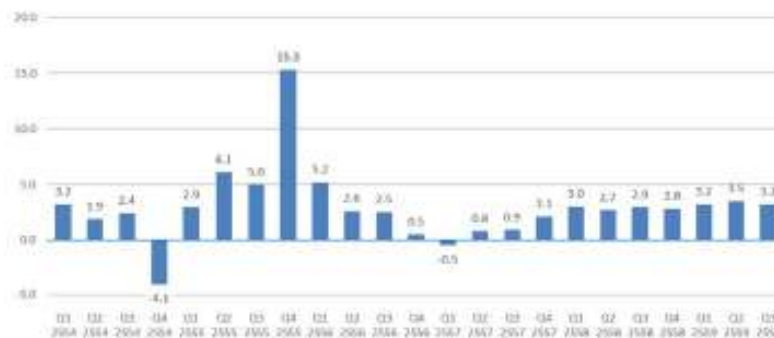
(3.1) สรุปสภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศไทยในปี 2559

จากรายงานของสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง นั้นสภาพเศรษฐกิจไทยในปี 2559 ที่ผ่านมาว่า สามารถขยายตัวได้ร้อยละ 3.2 เติบโตจากปีก่อนหน้าที่ขยายตัวร้อยละ 2.8 (ตามแผนภาพ 1) อันเป็นผลมาจากภาคธุรกิจมีอัตราการเติบโตสูง โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากการใช้จ่ายภาครัฐที่มีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องเป็นสำคัญ ซึ่งได้รับอานิสงส์จากการเร่งรัดการเบิกจ่ายของรัฐบาล ประกอบกับโครงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานภายใต้แผนปฏิบัติการด้านคมนาคมขนส่งในระยะเร่งด่วน พ.ศ. 2559 ที่มีความต่อเนื่อง ด้านการบริโภคภาคเอกชนมีแนวโน้มฟื้นตัวจากปีก่อนหน้า โดยได้รับแรงขับเคลื่อนจากมาตรการต่างๆ ของภาครัฐ เช่น มาตรการเงินโอนเพื่อผู้มีรายได้น้อย และมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจช่วงปลายปี ประกอบกับเงินเฟ้อและราคาน้ำมันที่อยู่ในระดับต่ำต่อเนื่อง ขณะที่การลงทุนภาคเอกชนมีแนวโน้มฟื้นตัวจากปีก่อนเช่นกัน จากอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับต่ำ และการลงทุนภาครัฐในโครงการสำคัญต่างๆ ที่มีความก้าวหน้าและชัดเจนมากขึ้น สำหรับปริมาณการส่งออกสินค้าและบริการคาดว่าจะปรับตัวดีขึ้นจากปีก่อน โดยได้รับแรงส่งจากการส่งออกสินค้าที่เริ่มฟื้นตัวขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี ในด้านเสถียรภาพเศรษฐกิจภายในประเทศอยู่ในเกณฑ์ดี โดยอัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปี 2559 อยู่ที่ร้อยละ 0.2 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าตามการเพิ่มขึ้น

ของราคาในหมวดอาหารและเครื่องดื่มเป็นสิ่งสำคัญ อย่างไรก็ตาม ค่าเงินเพื่อทั่วไปยังอยู่ในระดับต่ำตามทิศทางราคาน้ำมันดิบในตลาดโลก

แผนภาพ 1: อัตราการขยายตัวที่แท้จริงของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศด้านการผลิตมูลค่าที่แท้จริง

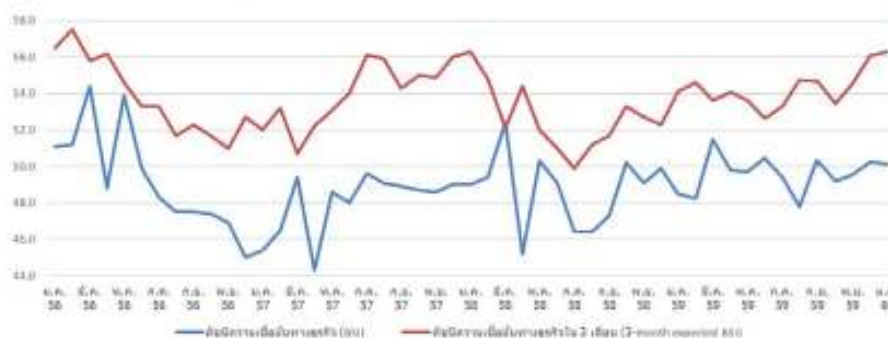
(Gross domestic product, chain volume measures <reference year = 2002>)



ที่มาของตารางและการวิเคราะห์: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

จากรายงานดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจรายงานโดยธนาคารแห่งประเทศไทย พบว่าความเชื่อมั่นทางธุรกิจนั้นอยู่ในภาวะทรงตัวเป็นส่วนมากในปี พ.ศ. 2559 (ม.ค. – ธ.ค.) และปรับตัวขึ้นสูงกว่าครึ่งปีหลังของปี พ.ศ. 2558 นอกจากนี้จากการประเมินดัชนีความเชื่อมั่นธุรกิจในช่วง 3 เดือนข้างหน้า ดัชนีดังกล่าวยังเผยถึงความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการว่ามีโอกาสที่จะปรับตัวสูงขึ้น (ตามแผนภาพ 2)

แผนภาพ 2: ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจระหว่าง เดือนมกราคม พ.ศ. 2556 ถึง เดือนมกราคม พ.ศ. 2560



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

หมายเหตุ: 1) ดัชนีมีค่าเท่ากับ 50 หมายถึง ความเชื่อมั่นทางธุรกิจทรงตัว

ดัชนีมีค่ามากกว่า 50 หมายถึง ความเชื่อมั่นทางธุรกิจดีขึ้น

ดัชนีมีค่าน้อยกว่า 50 หมายถึง ความเชื่อมั่นทางธุรกิจลดลง

2) จากกลุ่มตัวอย่าง 1,500 ราย

สำหรับเศรษฐกิจไทยในปี 2560 สำนักงานเศรษฐกิจการคลังคาดว่า เศรษฐกิจไทยแนวโน้มขยายตัวเร่งขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 3.4 (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.9 – 3.9) โดยได้รับแรงส่งของการใช้จ่ายภาครัฐที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยเฉพาะโครงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมใหม่ๆ ที่คาดว่าจะเริ่มดำเนินการได้ในช่วงครึ่งหลังของ ปี 2560

อาทิ โครงการรถไฟฟ้าทางคู่ และรถไฟฟ้าในเขตเมือง ประกอบกับแนวโน้มรายได้เกษตรกรที่ปรับตัวดีขึ้นตามราคาสินค้าโภคภัณฑ์ในตลาดโลกคาดว่าจะเป็แรงสนับสนุนให้การบริโภคภาคเอกชนฟื้นตัว นอกจากนี้ เศรษฐกิจประเทศคู่ค้าที่เริ่มมีแนวโน้มขยายตัวดีขึ้น ประกอบกับแนวโน้มค่าเงินบาทที่มีแนวโน้มอ่อนค่าต่อเนื่อง คาดว่าจะส่งผลดีต่อปริมาณ คำสั่งซื้อสินค้าส่งออก ขณะที่การบริการคาดว่าจะยังคงขยายตัวต่อเนื่องตามการขยายตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศ ในด้านเสถียรภาพภายในประเทศ คาดว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปี 2560 จะอยู่ที่ร้อยละ 2.1 (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 1.6 – 2.6) ปรับตัวสูงขึ้นจากปีนี้ ตามแนวโน้มราคาน้ำมันในตลาดโลกที่มีทิศทางเพิ่มขึ้น และการ อ่อนค่าของเงินบาท

(3.2) ภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ส่วนที่อยู่อาศัย (Residential)

(3.2.1) ภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ส่วนที่อยู่อาศัยโดยรวมในปี 2559

จากรายงานของ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้เปิดเผยข้อมูลสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2559 ว่าตลาดมีการขยายตัวลดลงทั้งในด้านอุปทานและอุปสงค์ โดยเฉพาะในด้านอุปทาน การเปิดตัวโครงการใหม่ลดลงอย่างชัดเจน โดยปี 2559 มีโครงการเปิดใหม่ 403 โครงการ รวม 96,526 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 303,160 ล้านบาท ภาพโดยรวมลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าโครงการ รวม 104,856 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 394,410 ล้านบาท จำนวนโครงการลดลง 9.23% จำนวนหน่วยลดลง 7.94% และมูลค่าลดลง 23.14% ตามลำดับ

ด้านอุปสงค์การโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ มีความเคลื่อนไหวที่น่าสนใจคือ หลังจากที่มีการเร่งโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน เพื่อให้ทันมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและค่าจดจำนองในช่วงครึ่งปีแรก การโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ชะลอลงอย่างเห็นได้ชัดในไตรมาส 3 และกลับมาขยายตัวเพิ่มสูงขึ้นอีกครั้งในไตรมาส 4 ส่งผลให้ในปี 2559 จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ก็กลับไปอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกับปี 2557 ประมาณ 174,000-175,000 หน่วย สำหรับจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดมีสัดส่วนสูงถึง 51% ขณะที่ปี 2558 ห้องชุดมีสัดส่วนเพียง 37%

ด้านมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์มีแนวโน้มลดลงเป็นปีที่ 3 ติดต่อกัน เนื่องจากผู้ประกอบการผลิตบ้านในกลุ่มระดับราคาที่ถูกลงเพื่อให้สอดคล้องกับกำลังซื้อที่มีความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยลดลงตามภาวะเศรษฐกิจในปี 2559 มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ รวม 444,113 ล้านบาท ในจำนวนดังกล่าว ห้องชุดมีสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นเป็น 44% ขณะที่ปี 2558 มูลค่าการโอนห้องชุดมีสัดส่วน 33% ของมูลค่าการโอนทั้งหมด

สำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัยในปี 2559 พบว่า สถาบันการเงินทั้งระบบให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ทั่วประเทศ 586,050 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.4% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยปี 2558 ปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไป 577,846 ล้านบาท ซึ่งยอดสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่เพิ่มขึ้นอย่างมากในไตรมาส 4 ปี 2559 โดยมีมูลค่าถึง 159,064 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 16.9% จากไตรมาสก่อน แต่เพิ่มขึ้น 0.04% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ดังนั้น ในปี 2559 ตลาดที่อยู่อาศัยมีการปรับตัวตามอุปทานและอุปสงค์ที่มีความสอดคล้องกันมากยิ่งขึ้น

(3.2.2) ภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ส่วนที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในปี 2559

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้เปิดเผยข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ -ปริมณฑล 5 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร นครปฐม) พบว่าในปี 2559 รวมกันประมาณ 175,300 หน่วย ลดลงร้อยละ 11 จากปี 2558 ซึ่งมีจำนวนประมาณ 196,600 หน่วย ยอดโอนกรรมสิทธิ์ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ในปี 2559 แบ่งเป็นห้องชุดคอนโดมีเนียมมากที่สุดจำนวน 90,100 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 51 ของหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทุกประเภทรวมกัน) รองลงมาเป็นทาวน์เฮ้าส์ 51,100 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 29)

บ้านเดี่ยว 20,400 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 12) อาคารพาณิชย์ 8,900 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 5) ที่เหลือเป็นบ้านแฝด ประมาณ 4,800 หน่วย

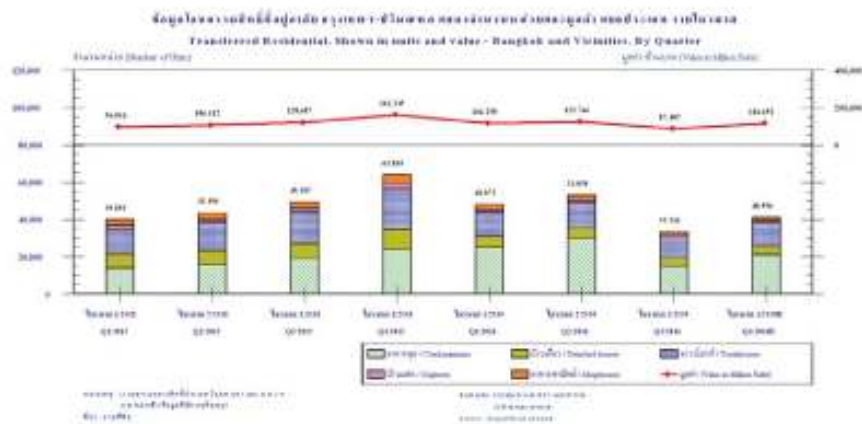
พิจารณาในแง่ของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ในปี 2559 มีมูลค่ารวมกันประมาณ 444,100 ล้านบาท แบ่งเป็น ห้างหุ้นส่วนมีมูลค่าการโอนประมาณ 195,700 ล้านบาท (สัดส่วนร้อยละ 44 ของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทุกประเภทรวมกัน) บ้านเดี่ยวมีมูลค่าการโอนประมาณ 107,300 ล้านบาท (สัดส่วนร้อยละ 24) ทาวน์เฮ้าส์มีมูลค่าการโอนประมาณ 91,700 ล้านบาท (สัดส่วนร้อยละ 21) อาคารพาณิชย์มีมูลค่าการโอนประมาณ 34,800 ล้านบาท (สัดส่วนร้อยละ 8) และบ้านแฝดมีมูลค่าการโอน 14,800 ล้านบาท (สัดส่วนร้อยละ 3) การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยประเภทห้องชุด มีมากที่สุดในกรุงเทพฯ ประมาณ 59,200 หน่วย ในจังหวัดนนทบุรีประมาณ 8,900 หน่วย จังหวัดสมุทรปราการประมาณ 9,300 หน่วย จังหวัดปทุมธานี ประมาณ 10,400 หน่วย จังหวัดสมุทรสาครประมาณ 1,100 หน่วย และจังหวัดนครปฐมประมาณ 1,200 หน่วย

พื้นที่ซึ่งมีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดรายใหม่ (โอนจากนิติบุคคล) มากที่สุดใน ปี 2559 ได้แก่ อำเภอเมืองนนทบุรี เขตสาทรกรุงเทพฯ อำเภอคลองหลวง อำเภอบางพลี และอำเภอธัญบุรี ส่วนพื้นที่ซึ่งมีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียมมือสอง (โอนจากบุคคลธรรมดา) มากที่สุด ได้แก่ เขตจตุจักร เขตห้วยขวาง เขตประเวศ เขตวัฒนา และเขตพระโขนง ตามลำดับ พื้นที่ซึ่งมีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์บ้านเดี่ยวรายใหม่มากที่สุดใน ปี 2559 ได้แก่ อำเภอลำลูกกา อำเภอบางพลี อำเภอเมืองปทุมธานี เขตสายไหม และอำเภอธัญบุรี ส่วนพื้นที่ซึ่งมีจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์บ้านเดี่ยวมือสองมากที่สุด ได้แก่ เขตบางกะปิ เขตบางเขน อำเภอลำลูกกา อำเภอเมืองสมุทรปราการ และเขตพระโขนง ตามลำดับ

พื้นที่ซึ่งมีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ทาวน์เฮ้าส์รายใหม่มากที่สุดใน ปี 2559 ได้แก่ อำเภอบางพลี อำเภอเมืองสมุทรปราการ อำเภอพระสมุทรเจดีย์ อำเภอบางบัวทอง และเขตประเวศ ส่วนพื้นที่ซึ่งมีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ทาวน์เฮ้าส์มือสองมากที่สุด ได้แก่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ อำเภอบางบัวทอง เขตบางเขน เขตบางกะปิ และอำเภอคลองหลวง ตามลำดับ

แผนภาพ 4: ข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยปี 2559





สัดส่วนหน่วยที่อยู่อาศัยใหม่และมือสองที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ ปี 2555 - 2559

ประเภท ที่อยู่อาศัย	ปี 2555		ปี 2556		ปี 2557		ปี 2558		ปี 2559	
	โอนจาก นิติ บุคคล	โอนจาก บุคคล ธรรมดา	โอนจาก นิติ บุคคล	โอนจาก บุคคล ธรรมดา	โอนจาก นิติ บุคคล	โอนจาก บุคคล ธรรมดา	โอนจาก นิติ บุคคล	โอนจาก บุคคล ธรรมดา	โอนจาก นิติ บุคคล	โอนจาก บุคคล ธรรมดา
รวมทุกประเภท	57%	43%	54%	46%	46%	54%	59%	41%	66%	34%
ห้องชุด	70%	30%	69%	31%	78%	22%	78%	22%	85%	15%
ทาวน์เฮ้าส์	52%	48%	46%	54%	64%	36%	52%	48%	48%	52%
บ้านเดี่ยว	48%	52%	46%	54%	58%	42%	48%	52%	46%	54%
บ้านแฝด	66%	34%	63%	37%	78%	22%	70%	30%	69%	31%
อาคารพาณิชย์	36%	64%	24%	76%	32%	68%	27%	73%	28%	72%

ที่มา: ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

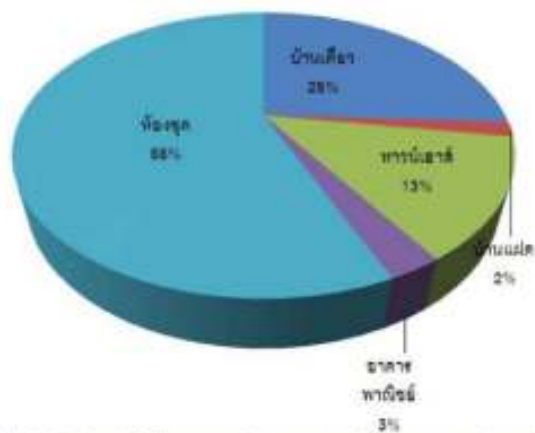
สำหรับข้อมูลที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล 5 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร นครปฐม) พบว่าในปี 2559 มีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทุกประเภท รวมกันประมาณ 123,400 หน่วย ลดลงร้อยละ 0.4 จากช่วงเดียวกันของปี 2558 ซึ่งมีจำนวนประมาณ 123,800 หน่วย

จากจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมดในปี 2559 แบ่งเป็นในเขตกรุงเทพฯประมาณ 62,400 หน่วย ลดลงร้อยละ 9 จากช่วงเดียวกันของปี 2558 และใน 5 จังหวัดปริมณฑลรวมกันประมาณ 61,000 หน่วย เพิ่มขึ้น ร้อยละ 10 จากช่วงเดียวกันของปี 2558 แบ่งเป็นหน่วยห้องชุดประมาณ 69,700 หน่วย (คิดเป็นร้อยละ 56 ของหน่วย สร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมด) บ้านเดี่ยวประมาณ 31,900 หน่วย (คิดเป็นร้อยละ 26) ทาวน์เฮ้าส์ประมาณ 16,400 หน่วย (คิดเป็นร้อยละ 13) อาคารพาณิชย์พักอาศัยประมาณ 3,400 หน่วย (คิดเป็นร้อยละ 3) และบ้านแฝดประมาณ 2,000 หน่วย (คิดเป็นร้อยละ 2) พื้นที่ซึ่งมีหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ประเภทแนวราบมากที่สุด 5 อันดับแรกในปี 2559 ได้แก่ อำเภอเมืองปทุมธานี (3,800 หน่วย) อำเภอบางบัวทอง (3,300 หน่วย) อำเภอเมืองสมุทรสาคร (2,900 หน่วย) อำเภอบางพลี (2,700 หน่วย) และอำเภอเมืองสมุทรปราการ (2,600 หน่วย) พื้นที่ซึ่งมีหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ประเภทห้องชุดมากที่สุด 5 อันดับแรกในปี 2559 ได้แก่ อำเภอธัญบุรี (8,700 หน่วย) อำเภอเมือง นนทบุรี (6,600 หน่วย) อำเภอเมืองสมุทรปราการ (5,900 หน่วย) ซึ่งในจำนวนนี้เป็นโครงการบ้านเอื้ออาทรบ้านคลองสวน (900 หน่วย) ที่เหลือเป็นโครงการเอกชน เขตจตุจักร (4,300 หน่วย) และเขตบางรัก (3,300 หน่วย) ทั้งนี้ ในปี 2559 มีอาคารชุดเอื้ออาทรสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ของการเคหะแห่งชาติ 7 โครงการรวม 113 อาคาร 5,200 หน่วย

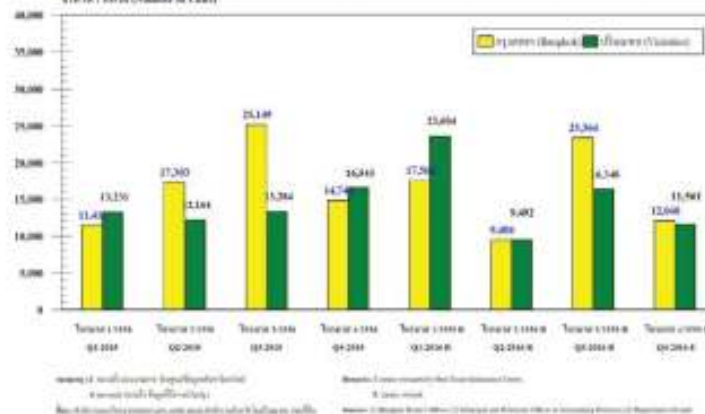
แผนภาพ 3: ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่แยกประเภทปี 2559

เขตพื้นที่	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮาส์	อาคารพาณิชย์	รวมแนวราบ	ห้องชุด	ปี 2559	ปี 2558
กรุงเทพฯ	12,000	1,100	7,300	1,700	23,000	39,400	62,400	68,600
5 จังหวัดปริมณฑล	19,000	900	9,100	1,700	30,700	30,300	61,000	55,200
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	31,900	2,000	16,400	3,400	53,700	69,700	123,400	123,800
สัดส่วนร้อยละ	26%	2%	13%	3%	44%	56%		

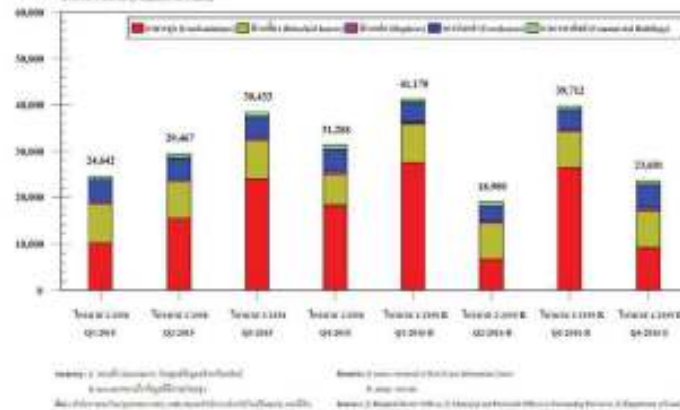
หมายเหตุ: 5 จังหวัดปริมณฑลหมายถึง นครปฐม สุพรรณบุรี สิงห์บุรี อ่างทอง และนครนายก



ข้อมูลที่อยู่อาศัยใหม่จดทะเบียนใหม่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยแยกประเภทปี 2559
Newly Completed and Registered Housing Units in Bangkok and Vicinity, Showing Total Number of Units categorized by area, By Quarter (Unit: 1,000 Number of Units)



ข้อมูลที่อยู่อาศัยใหม่ในเขตกรุงเทพมหานคร - ปริมาณการก่อสร้างอาคารประเภทที่อยู่อาศัยใหม่
 Newly Completed and Registered Housing Units in Bangkok and Vicinity, Showing Number of Units, Categorized by Housing Type, By Quarter
 หน่วย : หน่วย (Number of Units)



ที่มา: ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล ประจำปีไตรมาส 4 ปี 2559 ซึ่งศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้ร่วมกับ สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน จัดทำขึ้นเป็นประจำทุกไตรมาส โดยใช้ข้อมูลด้านราคาวัสดุก่อสร้าง และแรงงาน ปี 2548 เป็นฐานในการจัดทำดัชนี โดยได้พิจารณาค่าก่อสร้างใน 3 หมวดงาน

ผลการคำนวณและวิเคราะห์เพื่อประเมินราคาค่าก่อสร้างในช่วงไตรมาส 4 ปี 2559 พบว่า ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน มีค่าเท่ากับ 128.4 จุด หรือมีอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.9 เมื่อเทียบกับค่าดัชนีในไตรมาสก่อนหน้า (ไตรมาส 3 ปี 2559) แต่เป็นการเปลี่ยนแปลงราคาเพิ่มขึ้นในอัตราที่ลดลง โดยลดลงจากร้อยละ 1.5 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน (ไตรมาส 4 ปี 2558) ซึ่งเกิดจากการเปลี่ยนแปลงราคาในแต่ละหมวดดังนี้

1. หมวดงานออกแบบก่อสร้างและงานระบบ พบว่า มีค่าวัสดุและค่าแรงงาน ดังนี้
งานสถาปัตยกรรม พบว่า มีอัตราที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.3 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสต่อไตรมาส และเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.9 เมื่อเทียบกับปีก่อนปี
งานวิศวกรรมโครงสร้าง พบว่า มีอัตราที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.1 เมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.3 เมื่อเทียบกับปีก่อนปี
งานระบบสุขาภิบาล พบว่า มีอัตราที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสต่อไตรมาส และเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.4 เมื่อเทียบกับปีก่อนปี
งานระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร พบว่า อัตราไม่มีการเปลี่ยนแปลง เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสต่อไตรมาส และลดลงร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับปีก่อนปี
2. หมวดแรงงาน พบว่า ค่าแรงงานมีอัตราที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.9 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสต่อไตรมาส และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.9 เมื่อเทียบกับปีก่อนปี
3. หมวดวัสดุก่อสร้าง พบว่า วัสดุก่อสร้างส่วนใหญ่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาเพิ่มขึ้น โดยมีรายละเอียดดังนี้
ประเภทไม้และผลิตภัณฑ์ไม้ มีอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.5 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสต่อไตรมาส และเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.5 เมื่อเทียบกับปีก่อนปี ซึ่งมีอัตราเพิ่มขึ้นมากที่สุด เนื่องจากไม้ที่นำเข้ามีการปรับราคาสูงขึ้น

ประเภทเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก มีอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนไตรมาส และเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.2 เมื่อเทียบกับปีต่อปี ซึ่งมีอัตราเพิ่มขึ้นเป็นอันดับที่สอง เนื่องจากการปรับตัวสูงขึ้นตามราคาเหล็กในตลาดโลก

ประเภทอุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา มีอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนไตรมาส และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7 เมื่อเทียบกับปีต่อปี ซึ่งมีอัตราเพิ่มขึ้นเป็นอันดับที่สาม เนื่องจากการปรับขึ้นราคาตามราคาเม็ดพลาสติก

ประเภทกระเบื้องและสุขภัณฑ์ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงราคาเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนไตรมาส และเมื่อเทียบกับปีต่อปี

ประเภทผลิตภัณฑ์คอนกรีต มีอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาที่สูงลงร้อยละ 0.4 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนไตรมาส และปรับลดลงร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับปีต่อปี

ประเภทวัสดุก่อสร้างอื่นๆ มีอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาที่สูงลงร้อยละ 0.6 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนไตรมาส และลดลงร้อยละ 0.8 เมื่อเทียบกับปีต่อปี

แผนภาพ 4: ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานในพื้นที่กรุงเทพมหานคร



องค์ประกอบดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานในกรุงเทพฯ แยกตามวัสดุก่อสร้าง

หมวด	อัตราการเปลี่ยนแปลงราคาไตรมาสปัจจุบันเทียบกับไตรมาสก่อน (QoQ)	อัตราการเปลี่ยนแปลงราคาปีปัจจุบันเทียบกับปีก่อน (YoY)
ไม้และผลิตภัณฑ์ไม้	4.5%	6.5%
ผลิตภัณฑ์คอนกรีต	- 0.4%	- 0.2%
เหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก	0.6%	5.2%
กระเบื้อง	0.0%	0.0%
สุขภัณฑ์	0.0%	0.0%
อุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา	0.4%	0.7%
วัสดุก่อสร้างอื่นๆ	- 0.6%	- 0.8%
แรงงาน	0.9%	0.9%

องค์ประกอบดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานในกรุงเทพฯ แยกตามหมวดงาน

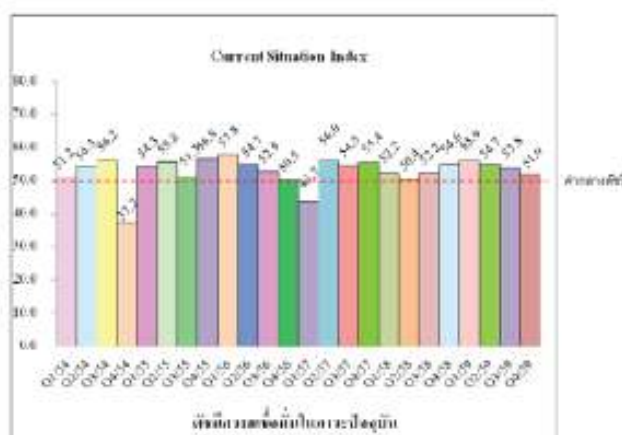
หมวด	อัตราการเปลี่ยนแปลงราคาไตรมาสปัจจุบันเทียบกับไตรมาสก่อน (QoQ)	อัตราการเปลี่ยนแปลงราคาปีปัจจุบันเทียบกับปีก่อน (YoY)
หมวดงานวิศวกรรมโครงสร้าง	0.1%	0.3%
หมวดงานสถาปัตยกรรม	1.3%	1.8%
หมวดงานระบบสุขาภิบาล	0.6%	1.4%
หมวดงานระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร	0.0%	- 0.2%

ที่มา: ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับผลการสำรวจดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพฯ และ ปริมณฑล 5 จังหวัด ประจำไตรมาส 4 ปี 2559 พบว่าค่าดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index) ใน ภาพรวมของผู้ประกอบการในภาพรวมของตลาด มีค่าเท่ากับ 51.9 จุด ซึ่งยังคงมีค่าที่สูงกว่าค่ากลาง (ระดับ 50 จุด) แต่ปรับลดลงเล็กน้อยจากไตรมาสที่แล้ว (ไตรมาส 3/2559) ที่ดัชนีมีค่าเท่ากับ 53.8 จุด

ทั้งนี้ ในภาพรวมผู้ประกอบการมีความเชื่อมั่นในระดับที่ใกล้เคียงค่าดัชนีของไตรมาสก่อนหน้าในหลายด้าน แต่มีค่าดัชนีต่ำลงเล็กน้อย ประกอบด้วย ด้านผลประกอบการ ด้านการลงทุน การจ้างงาน ด้านต้นทุนการประกอบการ และด้านการเปิดโครงการใหม่ แต่ดัชนีความเชื่อมั่นด้านยอดขายมีการปรับตัวลดลงค่อนข้างมาก ซึ่งเป็นผลจากการที่ มาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนและการจดทะเบียนของรัฐบาลได้สิ้นสุดลง

แผนภาพ 4: ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index)



ที่มา: ศูนย์ข้อมูลสิ่งหาปริมาตรย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

โครงการแนวสูง (อาคารชุด)

ในส่วนรองโครงการคอนโดมิเนียมซึ่งอยู่ในระหว่างขายในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ตั้งแต่ต้นปี 2559 เป็นต้นมา มี ประมาณ 442 โครงการ มีหน่วยห้องชุดในผังของทุกโครงการรวมกันประมาณ 231,438 หน่วย มีหน่วยห้องชุดเหลือขาย หรือเป็นอุปทานในตลาดประมาณ 59,700 หน่วย คิดเป็นมูลค่าหน่วยเหลือขายประมาณ 181,100 ล้านบาท เทียบกับปี 2558 มีโครงการอาคารชุดประมาณ 416 โครงการ มีหน่วยห้องชุดพักอาศัยในผังโครงการรวมกันประมาณ 220,514 หน่วย และมีหน่วยเหลือขายประมาณ 59,856 หน่วย เทียบกับ ปี 2557 มีโครงการอาคารชุดประมาณ 400 โครงการ มี หน่วยห้องชุดพักอาศัยในผังโครงการรวมกันประมาณ 206,000 หน่วย และมีหน่วยเหลือขายประมาณ 57,300 หน่วย เรียกได้ว่าช่วงที่ผ่านมาอัตราราคาเหลือขายไม่แตกต่างจากปีก่อนๆ มากนัก สัดส่วนเหลือขายจะอยู่ที่ 26-28% แต่ทั้งหน่วย ในผังและเหลือขายก็มีการปรับตัวที่สูงขึ้นตามกันโดยตลอดเช่นกัน

จากหน่วยในผังโครงการทั้งหมด 442 โครงการ อยู่ในกรุงเทพฯมากที่สุด 323 โครงการ รวมประมาณ 156,143 หน่วย เหลือขายประมาณ 30,286 หน่วย อยู่ในจังหวัดนนทบุรี 58 โครงการ รวมประมาณ 37,269 หน่วย เหลือขายประมาณ 12,621 หน่วย อยู่ในจังหวัดปทุมธานี 16 โครงการ รวมประมาณ 13,383 หน่วย เหลือขายประมาณ 6,448 หน่วย อยู่ในจังหวัดสมุทรปราการ 31 โครงการ รวมประมาณ 19,909 หน่วย เหลือขายประมาณ 8,358 หน่วย อยู่ในจังหวัดสมุทรสาคร 3 โครงการ รวมประมาณ 1,331 หน่วย เหลือขายประมาณ 701 หน่วย และอยู่ในจังหวัดนครปฐม 11 โครงการ รวมประมาณ 3,403 หน่วย เหลือขายประมาณ 1,228 หน่วย

เมื่อเปรียบเทียบตามสัดส่วนของหน่วยในผังโครงการทั้งหมด พื้นที่กรุงเทพฯยังเป็นพื้นที่ที่สามารถทำยอดขายได้ อยู่ โดยดูจากเปอร์เซ็นต์ของหน่วยเหลือขายที่น้อยที่สุด แต่ในทางกลับกันก็ยังคงเป็นพื้นที่ที่มีจำนวนโครงการมากที่สุด ในส่วนของจังหวัดปริมณฑลใกล้เคียง จะเห็นสัดส่วนที่เหลือขายเกือบครึ่งของจำนวนโครงการ แสดงให้เห็นถึงการชะลอตัวในการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค ยิ่งในพื้นที่จังหวัดสมุทรสาครและนครปฐม แม้จะมีจำนวนโครงการออกมาในจำนวนไม่มากอยู่แล้ว แต่อัตราการซื้อก็ยังคงมีน้อยตามไปด้วย เมื่อดูจากยอดขายเหลือขาย

แผนภาพ 5: หน่วยในผังโครงการคอนโดมิเนียมและหน่วยที่เหลือขายทั้งหมด

จังหวัด	ผังโครงการ		ที่เหลือขาย	
	จำนวนโครงการ	จำนวนหน่วย	จำนวนหน่วย	% เหลือขาย
กรุงเทพมหานคร	323	156,143	30,286	19%
นนทบุรี	58	37,269	12,621	34%
ปทุมธานี	16	13,383	6,448	48%
สมุทรปราการ	31	19,909	8,358	42%
สมุทรสาคร	3	1,331	701	53%
นครปฐม	11	3,403	1,228	36%
รวม	442	231,438	59,642	26%

ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

เมื่อจำแนกตามขนาดและประเภทของห้องพักอาศัย จากหน่วยคอนโดมิเนียมในผังโครงการทั้งหมด พบว่า ร้อยละ 19 เป็นแบบ Studio อีกร้อยละ 68 เป็นแบบ 1 Bedroom และร้อยละ 18 เป็นแบบ 2 Bedroom ที่เหลือเป็นแบบ 3 Bedroom ขึ้นไป จะเห็นว่าห้องพักแบบ 1 Bedroom ยังเป็นแบบที่กลุ่มผู้ประกอบการทำออกมาเยอะที่สุด โดยเฉพาะในพื้นที่จังหวัดนนทบุรีและกรุงเทพฯ เพราะสามารถตอบโจทย์กลุ่มผู้อยู่อาศัยมากกว่า ซึ่งส่วนมากจะเป็นครอบครัวขนาดเล็ก หรือมีสมาชิกในครอบครัว 1-2 คน ตามรูปแบบกลุ่มคนวัยทำงานในเมือง โดยเฉพาะพื้นที่กรุงเทพฯ ห้องแบบ Studio ก็ออกมาเยอะเช่นกัน ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการต้องการทำห้องราคาที่ไม่แพง เลยมีข้อจำกัดด้านพื้นที่ ห้องแบบ Studio จึงทำออกมาเพื่อให้ตอบโจทย์ในตลาดของคนที่มีรายได้น้อยที่หอบจับได้ง่ายขึ้น ส่วนห้องแบบ 2-3 Bedroom ยังคงพบได้มากในพื้นที่เขตเมืองเป็นหลัก แต่เมื่อออกไปตามจังหวัดชานเมืองและปริมณฑลก็จะมีน้อยลง หรือบางที่แทบไม่มีให้เลือกเลย เพราะราคาที่สูงขึ้นตามสัดส่วนพื้นที่ใช้งาน กลุ่มผู้ซื้อจึงหันไปเลือกบ้าน หรือทาวน์เฮาส์แทนในราคาที่ใกล้เคียงกัน

และหากพิจารณาแยกตามขนาดพบว่าร้อยละ 32 ของหน่วยของคอนโดมิเนียมทั้งหมดมีขนาดห้องไม่เกิน 25 ตารางเมตร และร้อยละ 36 อยู่ระหว่าง 26-30 ตารางเมตร ส่วนห้องชุดที่มีขนาดห้องมากกว่า 60 ตารางเมตร มีร้อยละ 5 ของหน่วยคอนโดมิเนียมทั้งหมด ส่วนโครงการที่ทำออกมาในตลาดนั้นส่วนมากจะเป็นอาคารสูงไม่เกิน 8 ชั้น มีทั้งหมด 2,476 อาคาร ส่วนอาคารความสูง 30 ชั้นขึ้นไปจะมีทั้งหมด 624 อาคาร

แผนภาพ 6: หน่วยคอนโดมิเนียมทั้งหมดในผังโครงการ แยกตามจังหวัดและประเภทห้อง

จังหวัด	Studio	1 Bedroom	2 Bedroom	3 Bedroom	รวม
กรุงเทพมหานคร	20,781	110,767	22,381	2,214	156,143
นนทบุรี	4,978	28,634	3,554	103	37,269
ปทุมธานี	10,503	2,723	156	1	13,383
สมุทรปราการ	6,804	12,167	938	-	19,909
สมุทรสาคร	-	1,245	85	-	1,331
นครปฐม	382	2,639	372	10	3,403
รวม	43,448	158,175	27,497	2,328	231,438
Share	19%	68%	12%	1%	100%

ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

เมื่อแยกตามระดับราคาของหน่วยในผังโครงการ พบว่าร้อยละ 42 เป็นหน่วยคอนโดมิเนียมในช่วงราคาไม่เกิน 2 ล้านบาท อีกร้อยละ 28 อยู่ในช่วงราคา 2-3 ล้านบาท และร้อยละ 16 ในช่วงราคา 3-5 ล้านบาท แสดงให้เห็นถึงระดับช่วงราคาที่ยังคงเกาะกลุ่มไม่เกิน 5 ล้านบาท ซึ่งยังเป็นราคาที่ผู้ซื้อในระดับกลางสามารถซื้อไหว แต่ถ้าใครจะมองหาคอนโดมิเนียม ราคาประหยัดต่ำล้าน หรือไม่เกิน 1 ล้านบาท ก็ยังมีให้เลือกอยู่แต่ทำเลที่ตั้งจะอยู่ในเขตกรุงเทพฯ ที่ติดกับเขตชานเมืองออกไป ส่วนในพื้นที่ปริมณฑลจะมีในพื้นที่จังหวัดปทุมธานีอยู่ประมาณ 1 หมื่นหน่วย ซึ่งถือว่าเป็นพื้นที่เดียวที่มีคอนโดราคาถูกผลิตออกมาขายมากที่สุดในตอนนี้ กรณีราคาตั้งแต่ 5 ล้านบาท ขึ้นไปส่วนมากจะพบเฉพาะในเขตเมือง จะไม่ค่อยพบในย่านปริมณฑล เพราะด้วยระดับราคาสามารถเลือกซื้อบ้านทาวน์โฮมขนาดไม่ใหญ่มากได้ ผู้ซื้อจึงมองเปรียบเทียบความคุ้มค่าที่แตกต่างกันของพื้นที่สองมาใช้ในการตัดสินใจ

แผนภาพ 7: หน่วยคอนโดมิเนียมทั้งหมดในผังโครงการ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี 2559

จังหวัด	ต่ำกว่า 1 ลบ.	1-2 ลบ.	2-3 ลบ.	3-5 ลบ.	5-7 ลบ.	7-10 ลบ.	10 ลบ. ขึ้นไป	รวม
กรุงเทพมหานคร	9,967	37,745	43,251	31,889	16,949	6,712	9,630	156,143
นนทบุรี	380	17,428	15,429	3,305	433	294	-	37,269
ปทุมธานี	10,029	2,966	308	80	-	-	-	13,383
สมุทรปราการ	1,297	12,073	5,315	1,219	4	-	-	19,909
สมุทรสาคร	507	796	28	-	-	-	-	1,331
นครปฐม	144	2,777	387	78	17	-	-	3,403
รวม	22,324	73,795	64,779	36,571	17,403	7,006	9,630	231,438
Share	10%	32%	28%	16%	8%	3%	4%	100%

ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับพื้นที่ที่มีจำนวนหน่วยห้องชุดในผังโครงการมากที่สุด แยกตามเขตและอำเภอ ได้แก่ อำเภอเมืองนนทบุรี อำเภอเมืองสมุทรปราการ และเขตบางซื่อ ส่วนหน่วยคอนโดมิเนียมเหลือขายมากที่สุด ได้แก่ อำเภอเมืองนนทบุรี อำเภอเมืองสมุทรปราการ และธัญบุรี จะเห็นว่าในเขตอำเภอเมืองนนทบุรีมีคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นมาก นั้นเป็นผลมาจากการคมนาคมเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีม่วง แต่ก็มีเหลือขายอยู่เยอะเช่นกัน เพราะมีตัวเลือกในทำเลเดียวกันหลายโครงการ

แผนภาพ 8: พื้นที่ที่มีจำนวนหน่วยในฝั่ง และจำนวนหน่วยเหลือขายมากที่สุด ในประเภทคอนโดมิเนียม

ลำดับ	เขต/อำเภอ	หน่วยในฝั่ง	ลำดับ	เขต/อำเภอ	หน่วยเหลือขาย
1	เมืองนนทบุรี	25,870	1	เมืองนนทบุรี	9,966
2	เมืองสมุทรปราการ	16,208	2	เมืองสมุทรปราการ	7,206
3	บางซื่อ	15,100	3	ฉะเชิงเทรา	5,189
4	บางนา	12,061	4	บางซื่อ	2,932
5	ฉะเชิงเทรา	10,558	5	ฉะเชิงเทรา	2,932

ที่มา: ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ในปี 2559 ที่ผ่านมา อัตราการเข้าอยู่ของห้องชุดประเภทคอนโดมิเนียมยังคงอยู่ในระดับที่ทรงตัวที่อัตราร้อยละ 80.0 โดยในย่านสุขุมวิท มีอัตราการเข้าอยู่สูงที่สุด ในอัตราร้อยละ 82.2 ตามมาด้วยในย่านปทุมวัน ในอัตราร้อยละ 81.2 ย่านสีลม/สาทร ในอัตราร้อยละ 80.8 ย่านลุมพินี ในอัตราร้อยละ 79.9 บริเวณรอบนอกของสุขุมวิท ในอัตราร้อยละ 78.8 ย่านพระราม 3 ในอัตราร้อยละ 77.8 และบริเวณริมแม่น้ำในอัตราร้อยละ 74.9 ตามลำดับ

แผนภาพ 9: แสดงปริมาณอุปสงค์ อุปทาน และอัตราการว่างของที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม

Figure 3.2: Supply, Demand and Vacancy Rate in Downtown Bangkok, 2003-2021F

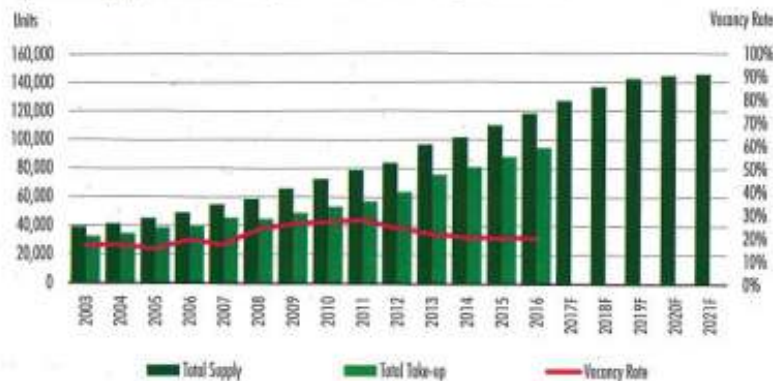


Table 2: Occupancy Rates of Downtown Freehold Units, by Area, Q3 2016-Q4 2016

LOCATION	Q3 2016		Q4 2016		CHANGE RATE IN OCCUPANCY (Q4-Q3)
	UNITS OCCUPIED	OCCUPANCY RATE	UNITS OCCUPIED	OCCUPANCY RATE	
Silom/Sathorn	18,292	83.2%	19,361	80.8%	-2.4%
Central Lumpini	5,539	83.0%	5,422	79.9%	-3.1%
Sukhumvit	29,876	81.3%	29,760	80.3%	-0.9%
Pattana	10,251	80.4%	10,345	81.3%	0.8%
Rama III	9,712	77.4%	9,763	77.8%	0.4%
Riverside	10,877	77.8%	11,249	74.9%	-2.9%
Outer Sukhumvit	7,987	72.2%	8,723	78.8%	6.6%
TOTAL	91,734	79.9%	94,623	80.6%	0.7%

Note: These take-up figures were obtained by making phone calls to the Juristic Person of buildings in the specified areas. Take-up figures are an approximation based on all properties in each area.

In this quarter, we revised our condominium database in terms of grades, areas, and number of units in each project as some condominium projects changed the number of units after their launch.

Source: CBRE Research

ที่มา: แผนกวิจัย บริษัท ซีบี รีชาร์ค เอลดีเอส (ประเทศไทย)

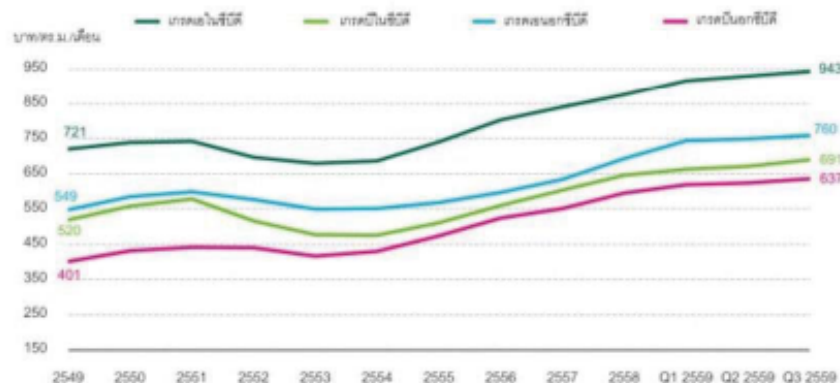
(3.3) ภาพรวมอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ส่วนพาณิชย์กรรม (Commercial)

อสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์กรรม สามารถแบ่งออกเป็น 2 ประเภทหลัก ได้แก่ อาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก

อาคารสำนักงาน

รายงานจากแผนกวิจัย บริษัท ซีบี ธีวาร์ด เอสเอส (ประเทศไทย) หรือ ซีบีอาร์ซี ประเทศไทย เปิดเผยภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครในปี 2559 ว่าเติบโตได้ดีตลอดปี เนื่องจากพื้นที่สำนักงานที่เพิ่มขึ้นใหม่ที่มีปริมาณจำกัด และมีปริมาณการใช้พื้นที่มากอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ค่าเช่าพื้นที่สำนักงานปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นและทำให้อัตราพื้นที่ว่างลดลงต่ำกว่าเดิมอีกด้วย แม้ประเทศไทยจะอยู่ในช่วงไว้อาลัยต่อการเสด็จสวรรคตของพระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดชในวันที่ 13 ตุลาคม 2559 แต่ภาคธุรกิจยังคงมีความเคลื่อนไหวอย่างต่อเนื่อง ปริมาณการใช้พื้นที่สำนักงานยังคงเพิ่มสูงขึ้นเรื่อยๆ จนแตะที่ระดับ 1.8 แสนตารางเมตรภายในสิ้นปี 2559 นอกจากนี้ แผนกวิจัย ซีบีอาร์ซี ประเทศไทย ยังพบว่าความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานล่วงหน้า (pre-leasing) ซึ่งเริ่มเห็นตั้งแต่ปี 2558 ยังคงมีอยู่มาก จากที่ก่อนหน้านี้การตกลงเช่าพื้นที่ล่วงหน้าก่อนอาคารจะแล้วเสร็จเป็นสิ่งที่เกิดขึ้นได้ยาก ในปี 2559 ค่าเช่าพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ ปรับตัวสูงขึ้นเฉลี่ย 6.5% โดยค่าเช่าพื้นที่สำนักงานระดับเกรดเอและเกรดบีเพิ่มสูงขึ้นราว 8% และ 5% ตามลำดับ

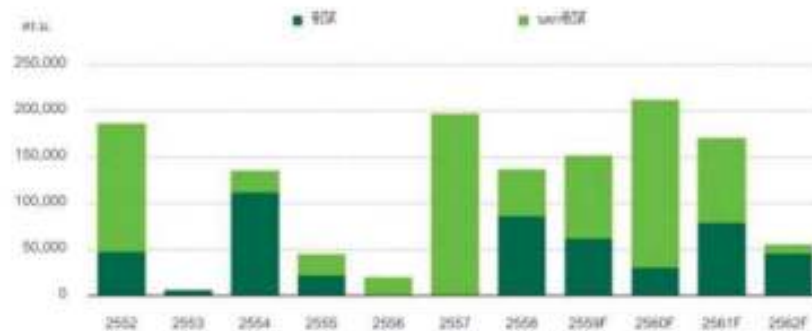
แผนภาพ 10: ค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานคร ปี 2549 – 2559



ที่มา: แผนกวิจัย บริษัท ซีบี ธีวาร์ด เอสเอส (ประเทศไทย)

สำหรับปริมาณพื้นที่สำนักงานใหม่ที่แล้วเสร็จในปี 2559 มีทั้งสิ้น 1.51 แสนตารางเมตร โดย ในช่วงไตรมาส 4 จะมาจาก 2 อาคารด้วยกันคือ อาคารใหม่ของไทยรัฐ และ โฮสเทลกา ซึ่งมีพื้นที่รวมกัน 2.6 หมื่นตารางเมตรและเป็นอาคารที่เจ้าของใช้พื้นที่เอง ทำให้มีพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ ทั้งหมดรวม 8.54 ล้านตารางเมตร คิดเป็นพื้นที่เพิ่มขึ้น 1.7% ต่อปี ปีนี้เป็นครั้งแรกที่เริ่มเห็นถึงการเปลี่ยนแปลงของอาคารสำนักงานที่ล้าสมัย เช่น การรื้อถอนอาคารเคียนหลวง 1 และอาคารวานิสสา ซึ่งส่งผลให้ปริมาณพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ ลดลง 2.8 หมื่นตารางเมตร ซึ่งคาดว่าจะเห็นกระแสดังกล่าวอย่างต่อเนื่องเพราะเจ้าของอาคารสำนักงานที่เปิดมานานพิจารณาทางเลือกต่างๆ ท่ามกลางราคาที่ดินใจกลางเมืองที่มีมูลค่าเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ และค่าเช่าที่ปรับตัวสูงขึ้น

แผนภาพ 11: ปริมาณพื้นที่สำนักงานใหม่ในกรุงเทพมหานคร ปี 2552 – คาดการณ์ปี 2562



ที่มา: แผนกวิจัย บริษัท ซีบี รัชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย)

ถึงแม้จะมีพื้นที่สำนักงานเพิ่มขึ้น แต่อัตราการใช้พื้นที่โดยรวมก็เพิ่มสูงขึ้นเช่นกัน เป็น 91.8% ในปีปัจจุบัน โดยตลอดปี 2559 ปริมาณการใช้พื้นที่สำนักงานเป็นไปตามที่คาดการณ์ซึ่งน่าจะแตะที่ระดับ 1.8 แสนตารางเมตร โดยลดลงเล็กน้อยจากปี 2558 แต่ก็มากพอที่จะทำให้อัตราพื้นที่ว่างโดยรวมในตลาดลดลง 0.8% ต่อปี ด้านความต้องการเช่าพื้นที่ล่วงหน้ายังคงมีอยู่มาก ซึ่งคาดว่าโดยรวมแล้วจะทำให้มีพื้นที่สำนักงานให้เช่าเพิ่มขึ้นประมาณ 1 ล้านตารางเมตร แต่จะมีพื้นที่สำนักงานเพียง 4.63 แสนตารางเมตรเท่านั้นที่มีกำหนดแล้วเสร็จภายในปี 2562 ซีบีอาร์ซีจึงเชื่อว่าอัตราการใช้พื้นที่โดยรวมในตลาดอาคารสำนักงาน รวมถึงค่าเช่า จะยังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องตลอดช่วงระยะเวลา 12 เดือนข้างหน้า

แผนภาพ 12: อุปสงค์ อุปทานและอัตราว่างของพื้นที่สำนักงานในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล



ที่มา: แผนกวิจัย บริษัท ซีบี รัชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย)

อุปทานในอนาคต

อุปทานอาคารสำนักงานในอนาคตตามตาราง 1 มีที่ตั้งส่วนใหญ่ในโซน Non-CBD ในย่านบริเวณสุขุมวิท บางนาและพระราม 9 อาทิโครงการอาคารจี ทาวเวอร์ อาคารวิริยะทาวเวอร์ แอท ไบเทค และอาคารเอ็มทาวเวอร์ ซึ่งทั้งสามโครงการมีกำหนดแล้วเสร็จภายในปี พ.ศ. 2559 และจะเห็นได้ว่าบางโครงการก็เป็นโครงการที่เจ้าของกิจการสร้างเพื่อใช้สอยเอง เช่น อาคารสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้เพื่อตอบสนองกับความต้องการของพื้นที่เช่าสำนักงานที่เพิ่มมากขึ้นและมีการกระจายตัวออกนอกเขต CBD มากขึ้น โดยในโซน CBD โครงการที่สำคัญ

ได้แก่ อาคารเอฟวายไอ เซ็นเตอร์ ในย่านพระราม 4 รัชดาภิเษกซึ่งมีกำหนดเสร็จสิ้นในปี พ.ศ. 2559 โครงการเกษร ทาวเวอร์ในย่านราชดำริ และ อาคารบริหารทาวเวอร์ในย่านสาทร นอกจากนี้แล้วในอนาคต กรุงเทพมหานคร จะมีโครงการเมกะ โปรเจกต์ใหญ่ สองโครงการได้แก่ อาคารเบงค็อก มอลล์ ในโซนสุขุมวิท บางนา ซึ่งจะมีพื้นที่สำนักงานประมาณ 100,000 ตารางเมตร และ อาคารซูเปอร์ ทาวเวอร์ ในโซนพระราม 9 ซึ่งจะมีพื้นที่สำนักงานประมาณ 94,000 ตารางเมตร โดยทั้งสองเมกะโปรเจกต์จะมุ่งเน้นไปในเชิงพื้นที่ร่วมสำนักงานและห้างสรรพสินค้า

ตาราง 1: รายชื่ออาคารที่อยู่ระหว่างการวางแผนหรือก่อสร้างแล้วเสร็จภายในปี พ.ศ.2563 (โครงการเพียงบางส่วน)

อาคาร	สถานที่	ประเภท สถานที่	คาดว่าจะแล้ว เสร็จ	พื้นที่สำนักงาน โดยประมาณ (ตรม.)
อาคารเอฟวายไอ เซ็นเตอร์	พระราม 4 รัชดาภิเษก	CBD	2559	48,095
อาคารบริหาร 15	สาทร	CBD	2559	>30,000
อาคารเกษร ทาวเวอร์	ราชดำริ	CBD	2560	32,312
อาคารจี ทาวเวอร์	พระราม 9 รัชดาภิเษก	Non-CBD	2559	65,630
อาคารบริหารทาวเวอร์ แอท ไบเทค	สุขุมวิท – บางนา	Non-CBD	2559	31,880
อาคารสำนักงานคณะกรรมการ กำกับหลักทรัพย์และตลาด หลักทรัพย์	วิภาวดี	Non-CBD	2559	15,456
อาคารเอ็มทาวเวอร์	สุขุมวิท 62	Non-CBD	2559	9,990
อาคารสิงห์ คอมเพล็กซ์	อโศก เพชรบุรี	Non-CBD	2560	36,000
อาคารชินวัตร 4	พหลโยธิน	Non-CBD	2560	13,060
อาคารวิศัลยกรรม วัน-โอ-วัน	สุขุมวิท 101	Non-CBD	2561	30,000
อาคารซูเปอร์ ทาวเวอร์	พระราม 9	Non-CBD	2563	94,000
อาคารเบงค็อก มอลล์	สุขุมวิท – บางนา	Non-CBD	ก.ล.	100,000

ที่มา: Knight Frank, CBRE, ข้อมูลจากเว็บไซต์ของบริษัทหรือการให้สัมภาษณ์ของผู้บริหารของบริษัท

ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในย่านพระราม 9 และ รัชดาภิเษก

โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 และโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แกรนด์ พระราม 9 ตั้งอยู่บนพื้นที่ โชน พระราม 9 รัชดาภิเษก ในย่านใกล้เคียงมีพื้นที่สำนักงานให้เช่าหลายโครงการ จากการศึกษาคู่เปรียบเทียบ (ตาราง 2) ของโครงการที่สามารถเข้าถึงบริการขนส่งสาธารณะผ่านรถไฟฟ้าบีทีเอสได้เช่นเดียวกับโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 และโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แกรนด์ พระราม 9 ส่วนใหญ่มีอายุเฉลี่ยโดยประมาณ 16 ปี โดยอาคารที่ใหม่ที่สุดและเก่าที่สุด มีอายุประมาณ 2 ถึง 23 ปี ส่วนการเช่าพื้นที่มีอัตราร้อยละ 68.9 ถึง ร้อยละ 100.0

ตาราง 2: เปรียบเทียบอัตราค่าเช่ากับอาคารสำนักงานใกล้เคียง The 9th Towers

อาคาร	ถนน	ค่าเช่าเฉลี่ย	เปรียบเทียบย้อนหลัง			สร้างเมื่อปี	อัตราค่าเช่า	เนื้อที่	พื้นที่ว่าง
			1 ปี	2 ปี	3 ปี				
Chaiyo Building	พระราม 9	400	0.00%	0.00%	5.30%	2539	85.10%	9,176	1,368
KPN Tower	พระราม 9	470	0.00%	4.40%	11.90%	2537	85.40%	27,000	3,830
Vorachul Building	พระราม 9	550	0.00%	-3.50%	-1.80%	2537	95.20%	30,000	1,440
OP Tower II	รัชดาภิเษก	600	1.70%	1.70%	14.30%	2537	100.00%	50,000	0
RS Tower	รัชดาภิเษก	450	4.70%	4.70%	4.70%	2537	98.80%	50,790	630
Cyber World Tower A	รัชดาภิเษก	630	0.00%	0.00%	6.80%	2550	98.70%	38,306	492
Cyber World Tower B	รัชดาภิเษก	630	0.00%	0.00%	6.80%	2550	68.90%	23,509	7,309
Pakin Building	รัชดาภิเษก	520	4.00%	4.00%	4.00%	2551	98.70%	34,500	457
Forum Tower	รัชดาภิเษก	500	11.10%	11.10%	25.00%	2538	97.70%	27,000	615
Le Concorde Tower	รัชดาภิเษก	580	0.00%	0.00%	5.50%	2540	69.20%	28,000	8,000
Muangthai Pathana Tower A	รัชดาภิเษก	575	0.00%	0.00%	4.50%	2537	100.00%	10,177	0
Muangthai Pathana Tower B	รัชดาภิเษก	575	0.00%	0.00%	4.50%	2537	97.70%	18,367	370
Olympia Thai Tower	รัชดาภิเษก	650	0.00%	10.20%	12.10%	2538	96.70%	14,500	482
AIA The Capital	รัชดาภิเษก	800	11.10%			2557	100.00%	54,000	0

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและพัฒนาโครงการ บริษัท โกลด์ฟรังก์ เซอร์วิส (ประเทศไทย) จำกัด

หมายเหตุ: ราคาเช่าที่แสดงในตารางเป็นค่าเช่ารวมกับค่าบริการ แต่ยังไม่หักภาษี ซึ่งมีเงื่อนไขอื่นๆ ของสัญญาเช่าที่เช่าจากเจ้าของอาคาร เช่น ภาษีโรงเรือน บริการอื่นๆ ที่ส่งผลต่อการคิดราคาและเป็นปัจจัยสำคัญที่ผู้เช่าพิจารณาประกอบ

พื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในย่านพระราม 9 และรัชดาภิเษก มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยโดยประมาณ 586 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบอัตราค่าเช่าย้อนหลังดังตาราง 2 แสดงให้เห็นว่าอัตราค่าเช่าของอาคารสำนักงานในพื้นที่พระราม 9 และรัชดาภิเษกมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยในระยะเวลาที่ย้อนหลัง 1 ปี อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของโซนเติบโตขึ้นร้อยละ 2.32 ต่อปี ในระยะเวลาย้อนหลัง 2 และ 3 ปี อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของโซนเติบโตประมาณร้อยละ 5.65 ต่อปี

- อาคารที่มีอัตราค่าเช่าสูงสุดจากตารางคู่เทียบ คืออาคารเอไอเอ แคปปิตอล เซ็นเตอร์ สร้างแล้วเสร็จมาแล้ว 2 ปี อยู่ที่ประมาณ 800 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
- อาคารที่มีอัตราค่าเช่าต่ำสุดจากตารางคู่เทียบ คืออาคารไอโอ สร้างแล้วเสร็จมาแล้ว 20 ปี อยู่ที่ประมาณ 400 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

เนื่องจากพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าภายในศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร มีอุปทานที่ค่อนข้างจำกัด ประกอบกับอัตราค่าเช่าและราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ค่อนข้างสูงเมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่รอบศูนย์กลางธุรกิจแล้ว จึงเห็นว่าการก่อสร้างอาคารสำนักงานรอบศูนย์กลางธุรกิจมากขึ้น ย่านพระราม 9 และรัชดาภิเษกเป็นอีกย่านที่มีศักยภาพ เนื่องจากสถานที่ตั้งสามารถเข้าถึงพื้นที่อื่นๆ รอบศูนย์กลางและภายในศูนย์กลางธุรกิจได้อย่างสะดวกสบาย ผ่านการขนส่งสาธารณะเช่นรถไฟฟ้าผ่านมหานคร เพียง 2 สถานีก็จะถึงย่านอโศกและสามารถเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าบีทีเอสได้

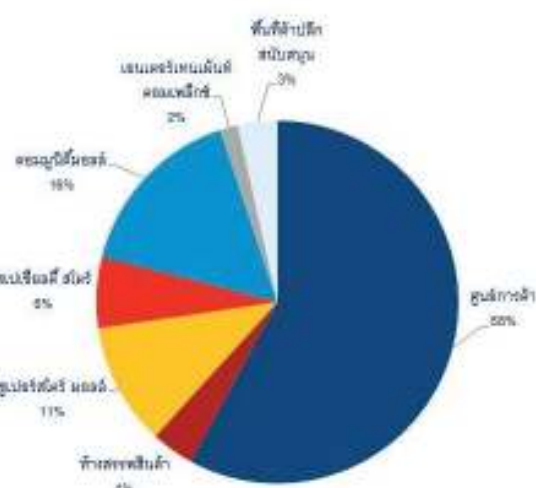
นอกจากการเดินทางที่สะดวกสบาย ย่านพระราม 9 และรัชดาภิเษก มีการเติบโตของพื้นที่สูงทั้งการก่อสร้างโครงการที่อยู่อาศัย ห้างสรรพสินค้า สำนักงาน และ โรงแรม ที่จะชักนำประชากรทั้งไทยและต่างประเทศให้เข้ามาอยู่อาศัย ดำเนินชีวิต หรือประกอบธุรกิจในย่านดังกล่าวมากยิ่งขึ้น

พื้นที่ค้าปลีก (Retail)

ฝ่ายวิจัย บริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย สํารวจตลาดพบว่า พื้นที่ค้าปลีกรวมในกรุงเทพฯ และพื้นที่โดยรอบ ณ สิ้นปี 2559 อยู่ที่ประมาณ 7,537,820 ตารางเมตร เป็นพื้นที่ของศูนย์การค้าประมาณ 68% จากพื้นที่ทั้งหมด ซึ่งศูนย์การค้าขนาดใหญ่เติบโตแข็งแกร่งมีมอลล์ ซึ่งในช่วงหลายปีที่ผ่านมาศูนย์การค้าใหม่ๆที่เปิดให้บริการจะพัฒนาเป็นโครงการขนาดใหญ่ที่รวมบริการและร้านค้าที่สามารถรองรับคนทุกเพศทุกวัยไว้ในพื้นที่เดียวกันซึ่งมักจะได้รับความนิยมมากกว่าคอมมูนิตีมอลล์

ในปี 2559 มีพื้นที่ค้าปลีกเปิดให้บริการใหม่ประมาณ 130,390 ตารางเมตร โดยเป็นคอมมูนิตีมอลล์มากที่สุดคือประมาณ 85,380 ตารางเมตรรองลงมาคือสเปเชียลตี้ สโตร์ที่มีพื้นที่รวมประมาณ 41,000 ตารางเมตร แม้ว่าคอมมูนิตีมอลล์จะมีพื้นที่เปิดขายใหม่มากที่สุดในปีที่ผ่านมาแต่ลดลงจากปีก่อนหน้านี้แบบเห็นได้ชัดเพราะมีหลายโครงการที่ไม่ประสบความสำเร็จ ผู้ประกอบการรายใหม่ที่มีแผนจะพัฒนาคอมมูนิตีมอลล์จึงเริ่มพบทวนแผนการพัฒนาใหม่ ศูนย์การค้าที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่จะเริ่มมีโครงการเปิดให้บริการใหม่มากขึ้นในปี พ.ศ. 2560 – 2563 จากที่ชะลอไปในปีพ.ศ. 2559 และมีบางโครงการที่เลื่อนมาจากปี พ.ศ. 2559

แผนภาพ 13: พื้นที่ค้าปลีก ณ สิ้นปี 2559 แยกตามประเภท



ที่มา: แผนกวิจัย บริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

อัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีกในเขตกรุงเทพฯ ยังคงทรงตัวอยู่ในระดับสูงที่ร้อยละ 93.8 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 เมื่อเทียบกับในปี 2558 โดยพื้นที่ในเขตชานเมืองมีอัตราการเช่าพื้นที่สูงที่สุดเนื่องจากการปิดพื้นที่เพื่อการซ่อมแซมและปรับปรุงใหม่ของพื้นที่ค้าปลีกบริเวณใจกลางเมือง ขณะที่รูปแบบพื้นที่ค้าปลีกแบบซูเปอร์สโตร์มีอัตราการเช่าสูงที่สุดร้อยละ 99.0 ขณะที่ดีพาร์ตเมนต์สโตร์ และ ช็อปปิงมอลล์มีอัตราการเช่าที่ร้อยละ 98.7 และ 91.3 ตามลำดับ

แผนภาพ 14: อุปสงค์ อุปทานและอัตราว่างของพื้นที่สำนักงานในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล



ที่มา: แผนกวิจัย บริษัท ซีบี รัชชาร์ด เอลเลียต (ประเทศไทย)

ตาราง 3: อัตราค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีก ปี พ.ศ. 2559

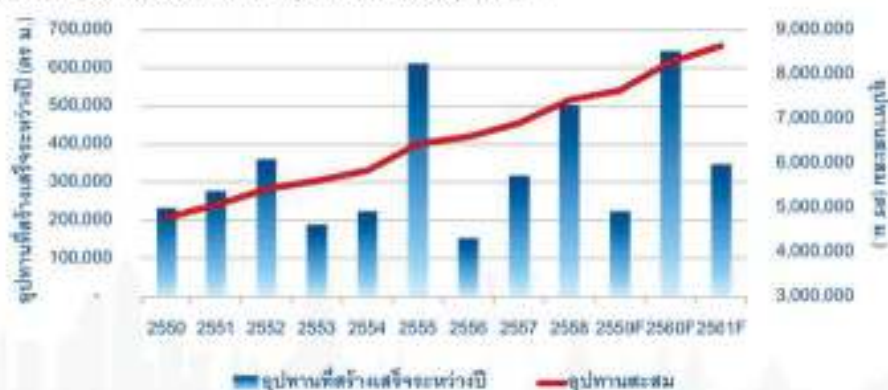
พื้นที่	ชั้นล่าง (บาท/ตร.ม./เดือน)	เหนือชั้นล่างขึ้นไป (บาท/ตร.ม./เดือน)
กรุงเทพมหานคร		
(สี่ลม สาทรร วารค้าวิ สุภูมิวิช่วงคัน)		
อาคารพาณิชย์	1,200 – 2,000	640 – 1,500
ห้างสรรพสินค้า	1,800 – 5,500	1,520 – 2,700
ซูเปอร์เซ็นเตอร์ขนาดใหญ่	1,000 – 1,500	800 – 1,200
กรุงเทพมหานคร		
(ลาดพร้าว สุภูมิวิช่วงปลาย		
รวมค้าแห่ง บางกะปิ จตุจักร)	1,600 – 3,300	1,040 – 2,200
ชานเมือง		
(หลักสี่ ดอนเมือง รังสิต รามอินทรา		
สุราภิบาล บางนา-ตราด)	1,200 – 2,800	800 – 1,500

ที่มา: แผนกวิจัย บริษัท ซีบี ไรส์ (ประเทศไทย)

จากรายงานของสมาคมผู้ค้าปลีกไทย คาดการณ์ว่าในปี 2560 แนวโน้มการขยายตัวของตลาดก็น่าจะทรงตัวในอัตราร้อยละ 3-3.5% โดยเทียบกับปี 2559 ซึ่งธุรกิจค้าปลีกมีอัตราการขยายตัวที่อัตราร้อยละ 3.2 ถึงแม้ว่าจะมีปัจจัยบวกจากการที่ภาครัฐเพิ่มการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานของประเทศเป็นจำนวนมาก อย่างไรก็ตาม เมื่อเงินเฟ้อสูงขึ้นไม่ได้เข้ามาหนุนเวียนในภาคธุรกิจค้าปลีกโดยทันที แต่จะใช้เวลากว่า 6-8 เดือนหลังจากนั้น

ในขณะที่พื้นที่ค้าปลีกมีแนวโน้มจะปรับเปลี่ยนขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยสมาคมประเมินว่าจะมีพื้นที่ค้าปลีกอีกมากกว่า 723,000 ตารางเมตรที่กำลังก่อสร้างและมีกำหนดเสร็จสิ้นในช่วงปี 2560 - 2561 ซึ่งส่วนใหญ่เป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่ที่อยู่นอกเมือง หรือชานเมืองชั้นนอก

แผนภาพ 15: อุปทานของพื้นที่สำนักงานในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล



ที่มา: แผนกวิจัย บริษัท คอสติเซอร์ อินเทอร์เน็ต ประเทศไทย

นอกจากนี้ผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกยังมีความพยายามในการขยายหรือเพิ่มจำนวนสาขาโครงการค้าปลีกของตนในรูปแบบใหม่ๆ โดยเฉพาะในกลุ่มของพื้นที่ค้าปลีกขนาดเล็กอย่างซูเปอร์มาร์เก็ตและร้านสะดวกซื้อในศูนย์บริการน้ำมันเพื่อรองรับกับกำลังซื้อของคนที่เป็นทางและคนในชุมชนโดยรอบ ซึ่งสังเกตได้จากแต่ละผู้ให้บริการน้ำมันจะมีพันธมิตรหรือว่าร่วมมือกับผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกในการเปิดซูเปอร์มาร์เก็ตขนาดเล็กหรือร้านสะดวกซื้อในศูนย์บริการน้ำมันของตนเอง

(4) ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

โครงการบ้านเดี่ยว

การพัฒนาโครงการของบริษัท จะแบ่งเป็น เฟส โดยแต่ละเฟสที่พัฒนาจะมีพื้นที่ราว 100 ไร่ มีจำนวนน้อย กว่า 500 หลัง จึงไม่อยู่ภายใต้ข้อบังคับของกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม แต่ทั้งนี้ บริษัทก็มีระบบการจัดการ สาธารณูปโภคของโครงการเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดปัญหาที่อาจจะส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งระบบ บำบัดน้ำเสียและการจัดการให้มีพื้นที่สีเขียวเพียงพอ

โครงการคอนโดมิเนียม

บริษัทจะต้องทำการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมและจัดทำรายงานการศึกษามลพิษต่อสิ่งแวดล้อมเสนอ ต่อหน่วยราชการที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ประกอบการขอใบอนุญาตสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งบริษัทได้ปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่ได้กำหนดไว้

โครงการอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก

โครงการของบริษัทได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารก่อนที่ เกณฑ์การจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบต่อ สิ่งแวดล้อมจะมีผลบังคับใช้ อย่างไรก็ตามโครงการใดที่บริษัทต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม บริษัทได้ดำเนินการให้เป็นไปตามกฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่ได้กำหนดไว้

2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

(1) การสรรหาที่ดินเพื่อพัฒนา

บริษัทจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาทั้งจากการซื้อโดยตรง และซื้อผ่านนายหน้าค้าที่ดิน การเลือกซื้อจะพิจารณา ที่ดินที่มีทำเลดีและมีศักยภาพในการพัฒนา และมีการเปรียบเทียบราคาซื้อกับราคาประเมินและราคาตลาดทุกครั้งก่อน การเข้าซื้อที่ดินเพื่อให้ได้ราคาที่เหมาะสม นอกจากนี้ก่อนการจัดซื้อที่ดินในแต่ละครั้ง จะมีการสำรวจกฎเกณฑ์ทางด้าน กฎหมายและข้อจำกัดในการก่อสร้าง รวมไปถึงความต้องการของลูกค้าในพื้นที่และคู่แข่ง เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าจะ สามารถพัฒนาที่ดินเป็นไปตามแผนที่วางไว้และได้ผลตอบแทนตามที่ต้องการ

(2) การคัดเลือกผู้รับเหมา

เนื่องจากบริษัทไม่มีหน่วยงานก่อสร้างภายใน จึงใช้วิธีการจัดจ้างผู้รับเหมาเพื่อก่อสร้างโครงการ โดยแบ่งเป็นผู้รับเหมาใน 2 กลุ่มหลักได้แก่

(2.1) กลุ่มผู้รับเหมาก่อสร้างบ้านเดี่ยว จะใช้วิธีจัดจ้างผู้รับเหมา โดยพิจารณาคัดเลือกจากผู้รับเหมา ทั้งขนาดกลางและขนาดใหญ่ที่มีความเหมาะสม และมีคุณสมบัติตรงตามมาตรฐานที่บริษัทตั้งไว้ ซึ่งผู้รับเหมาที่จะจัด จ้างต้องมีประวัติการทำงานที่มีคุณภาพงานที่ดี ทำงานได้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลา และอยู่ในระดับราคาที่เป็นไปตาม งบประมาณที่ตั้งไว้ บริษัทให้ความสำคัญกับการบริหารต้นทุนการก่อสร้างเป็นอย่างมาก จึงได้มีการจัดตั้งทีมวิศวกร ภายในเพื่อกำกับควบคุมคุณภาพงานของผู้รับเหมาอย่างใกล้ชิด

(2.2) กลุ่มผู้รับเหมาก่อสร้างอาคารสำนักงานและคอนโดมิเนียม จะใช้วิธีจัดจ้างผู้รับเหมาหลักโดย การเปิดประมูลงาน ในส่วนงานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม และงานระบบประกอบอาคารหรือลักษณะวิธีการจ้างเหมา แบบเปิดเสรี (Turn Key) แล้วแต่ความเหมาะสมของโครงการ โดยผู้รับเหมาที่คัดเลือกมากจะเป็นผู้รับเหมาขนาดใหญ่ ซึ่งจะสามารถสร้างความมั่นใจว่าอาคารที่สร้างจะเป็นไปตามมาตรฐานและแล้วเสร็จตรงตามเวลา เนื่องจากผู้รับเหมา รายใหญ่จะมีเทคโนโลยีและความสามารถในการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ ประกอบกับมีศักยภาพและแหล่งเงินทุนที่ เพียงพอในการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ได้ดีกว่าผู้รับเหมาขนาดกลางและขนาดเล็ก นอกจากนี้บริษัทยังได้มีการจ้าง บริษัทผู้ควบคุมการก่อสร้างและบริหารโครงการ เพื่อให้มั่นใจว่างานก่อสร้างอาคารจะเป็นไปตามมาตรฐาน งบประมาณ และเสร็จทันกำหนดเวลา

(3) การจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง

บริษัทมีนโยบายในการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างหลักบางประเภทเอง ซึ่งมีเหตุผลที่สำคัญคือ

- ลดความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างที่อาจเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น อาทิ ปูนซีเมนต์ เหล็กเส้น อลูมิเนียม
- บริษัทมักได้รับข้อเสนอหรือเงื่อนไขที่ดีกว่าจากการเป็นพันธมิตรคู่ค้าที่ยาวนานกับผู้จัดจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง จึงเป็นส่วนช่วยในการควบคุมต้นทุนการก่อสร้างของบริษัท นอกจากนั้น บริษัทต้องการความยืดหยุ่นในการกำหนดรูปแบบ ประเภท วัสดุที่ใช้ตกแต่ง แกะลูกค้าของโครงการ ดังนั้น บริษัทจึงเป็นผู้จัดซื้อวัสดุบางประเภทเอง อาทิเช่น กระเบื้องพื้นไม้ ลูกรัดซี่ เครื่องปรับอากาศ เฟอริเจอร์รี่ เป็นต้น โดยจะกำหนดทางเลือกและเปิดโอกาสให้ลูกค้าสามารถเลือกวัสดุดังกล่าวได้หลังจากจองซื้อบ้านหรืออาคารชุดพักอาศัยกับทางโครงการ

(4) ช่องทางการจัดจำหน่ายและการให้บริการ

(4.1) การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทใช้วิธีการจำหน่ายแบบขายตรงผ่านสำนักงานขายของบริษัทและผ่านตัวแทนการขายโดยบริษัทนายหน้าค้าอสังหาริมทรัพย์ในบางกรณีที่มีจำเป็นและต้องการความเชี่ยวชาญเฉพาะ มีรายละเอียด ดังนี้

4.1.1 บ้านเดี่ยว จะใช้วิธีขายแบบขายตรงผ่านสำนักงานขายของบริษัท โดยแบ่งกลุ่มสินค้าได้เป็น 3 ประเภทคือ

- ที่ดินเปล่าในโครงการ
- ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เป็นบ้านที่สร้างแล้วเสร็จพร้อมโอนให้ลูกค้า
- ที่ดินพร้อมการว่าจ้างก่อสร้าง ลูกค้าจะสั่งซื้อบ้านจากแบบบ้านมาตรฐานของโครงการภายหลังซื้อที่ดินในโครงการ โดยที่ลูกค้าสามารถเลือกแบบบ้านให้เหมาะสมกับขนาดที่ดินที่ต้องการ

4.1.2 คอนโดมิเนียม ใช้ทั้งวิธีขายตรงผ่านสำนักงานขายบริษัท และผ่านตัวแทนการขายโดยบริษัท นายหน้าค้าอสังหาริมทรัพย์ โครงการจะเริ่มเปิดขายในช่วงเริ่มต้นการก่อสร้าง และลูกค้าจะทำการผ่อนาวน์และจะได้รับโอนเมื่อคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จและเปิดใช้อาคารได้ โดยลูกค้าจะพิจารณาแบบตามห้องตัวอย่างและเอกสารแบบแปลนที่ทางโครงการได้จัดทำขึ้น

(4.2) การให้เช่าพื้นที่อสังหาริมทรัพย์

4.2.1 พื้นที่อสังหาริมทรัพย์ บริษัทใช้วิธีการว่าจ้างตัวแทนนายหน้าที่มีความเชี่ยวชาญเป็นผู้ทำหน้าที่ขายพื้นที่ในสวนอาคารสำนักงาน

4.2.2 พื้นที่ค้าปลีก บริษัทได้จัดทีมงานเฉพาะที่มีหน้าที่ขายพื้นที่ในสวนพื้นที่ค้าปลีกในแต่ละโครงการ โดยดำเนินการขายพื้นที่โดยตรงไปยังกลุ่มลูกค้า

2.4 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

โครงการคอนโดมิเนียมเบิ้ล อเวนิว ดำเนินโครงการโดย บจก.เบิ้ล ดีเวลลอปเม้นท์ มีงานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ ณ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 76 ยูนิต มูลค่า 284 ล้านบาท

ปัจจัยความเสี่ยง

3. ปัจจัยความเสี่ยง

3.1 ความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

3.1.1 ความเสี่ยงจากความเสี่ยงของแหล่งเงินทุนเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องใช้เงินลงทุนสูง เพื่อใช้ในการซื้อที่ดิน พัฒนาและก่อสร้างโครงการ จึงจำเป็นต้องพึ่งพาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเป็นแหล่งเงินทุนหลักในการดำเนินธุรกิจ หากบริษัทไม่สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนที่เพียงพอตามแผนพัฒนาโครงการที่บริษัทกำหนดไว้ ก็อาจส่งผลกระทบต่อแผนการดำเนินงานและผลประโยชน์การได้

อย่างไรก็ดี ตลอดระยะเวลาของการดำเนินธุรกิจที่ผ่านมา บริษัทได้รับการสนับสนุนด้านการเงินเป็นอย่างดีจากสถาบันการเงินชั้นนำหลายแห่ง ซึ่งเป็นพันธมิตรทางธุรกิจของบริษัทมาเป็นระยะเวลานาน ในการดำเนินโครงการที่ผ่านมา บริษัทจะดำเนินการจัดหาสินเชื่อจากสถาบันการเงินให้เสร็จสิ้นก่อนเริ่มดำเนินโครงการ นอกจากนี้การมีสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ส่งผลให้บริษัทมีภาพลักษณ์และความน่าเชื่อถือเพิ่มมากขึ้น ทำให้บริษัทสามารถระดมทุนจากแหล่งเงินทุนที่หลากหลายมากขึ้นด้วยต้นทุนที่ต่ำลง รวมถึงกลุ่มผู้บริหารของบริษัทส่วนแล้วแต่เป็นบุคคลที่มีชื่อเสียง และมีประสบการณ์ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มายาวนาน จึงเชื่อมั่นได้ว่าบริษัทจะสามารถจัดหาแหล่งเงินทุนที่เพียงพอสำหรับการพัฒนาโครงการต่างๆ

3.1.2 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย และนโยบายในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์

การเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยส่งผลกระทบต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการของบริษัทโดยตรง เนื่องจากบริษัทมีการใช้แหล่งเงินทุนบางส่วนจากการกู้ยืมเงินสถาบันการเงิน อย่างไรก็ตามบริษัทมีนโยบายจัดหาแหล่งเงินทุนโดยการกู้ยืม(Project Finance) ในระดับที่เหมาะสมและสอดคล้องกับแผนงานการก่อสร้าง ทั้งนี้เพื่อควบคุมค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยให้มีประสิทธิภาพสูงสุด นอกจากนี้ด้วยโครงการที่มีศักยภาพด้านรูปแบบของโครงการที่ดี ตั้งอยู่บนทำเลที่มีความสามารถในการแข่งขันสูง รวมถึงผลงานในอดีตที่ผ่านมาและชื่อเสียงของทีมผู้บริหาร อัตราดอกเบี้ยที่สถาบันการเงินเสนอให้บริษัทจึงอยู่ในระดับและเงื่อนไขที่มีความเหมาะสม

นอกจากนั้น อัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้นยังทำให้อำนาจในการซื้อและความสามารถในการชำระเงินกู้ของลูกค้ารายย่อยลดลง อย่างไรก็ตามจากการศึกษาเปรียบเทียบผลกระทบที่เพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยกับภาระค่าของของลูกค้าของบริษัท พบว่าไม่น่าจะมีผลกระทบที่รุนแรงจนเป็นสาเหตุให้กำลังซื้อของลูกค้าเป้าหมายของบริษัทลดลง เนื่องจากลูกค้าเป้าหมายของบริษัทอยู่ในระดับกลางถึงระดับบน ซึ่งเป็นกลุ่มที่ไม่ได้รับผลกระทบมากนักจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย

3.1.3 ความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมาและแรงงานที่มีคุณภาพ

บริษัทมีนโยบายให้ความสำคัญกับคุณภาพของสินค้าเพื่อให้เป็นที่พึงพอใจสูงสุดของลูกค้า จึงให้ความสำคัญกับการควบคุมดูแลการก่อสร้างในโครงการต่างๆเป็นอย่างมาก เพื่อเป็นการรักษาคุณภาพและมาตรฐานของงานก่อสร้าง บริษัทจำเป็นต้องสรรหาผู้รับเหมาและแรงงานตลอดจนผู้ซ่อแบบ วิศวกรที่ปรึกษา วิศวกรผู้ควบคุมงานที่มีความรู้ความชำนาญที่จะสามารถก่อสร้างอาคารให้มีคุณภาพที่ดี เสร็จทันเวลา และอยู่ในระดับราคาที่แข่งขันได้ บริษัทจึงอาจมีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถจัดจ้างผู้รับเหมาดังกล่าวได้ในบางช่วงเวลา โดยเฉพาะในช่วงสภาวะเศรษฐกิจเติบโต

อย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะมีความต้องการผู้รับเหมาและแรงงานคุณภาพจำนวนมาก จึงอาจส่งผลให้บริษัทไม่สามารถดำเนินโครงการได้ตามคุณภาพ ระยะเวลา และต้นทุนที่กำหนดไว้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของบริษัท

อย่างไรก็ดี จากการที่บริษัทมีนโยบายบริหารความเสี่ยงโดยการสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้รับเหมาของบริษัทอย่างต่อเนื่อง โดยคัดเลือกผู้รับเหมาที่ดีมีคุณภาพจากประสบการณ์การทำงานที่เคยทำงานร่วมกันมาอย่างยาวนาน ทำให้มีความมั่นใจได้ในระดับหนึ่งว่างานก่อสร้างที่ได้จะมีคุณภาพเป็นไปตามมาตรฐาน และสามารถส่งมอบงานตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ นอกจากนี้ บริษัทยังมีนโยบายให้ผู้รับเหมาเบิกจ่ายค่างวดงานที่แล้วเสร็จจริง โดยที่ควบคุมไม่ให้มีการจ่ายเบิกงวดงานเกินกว่าปริมาณงานที่แล้วเสร็จ ทำให้บริษัทสามารถลดความเสี่ยงจากการค้างจ่ายของผู้รับเหมาได้ ในขณะที่บริษัทสามารถพิจารณาคุณภาพงานได้ว่า ผู้รับเหมาดังกล่าวมีความสามารถที่จะส่งมอบงานตามกำหนดการหรือไม่ หากบริษัทเห็นว่าผู้รับเหมาไม่มีแนวโน้มว่าจะไม่สามารถส่งมอบงานได้ทันตามกำหนด บริษัทจะส่งบุคลากรเข้าไปช่วยเพื่อสนับสนุนให้งานเสร็จทันตามกำหนด โดยวิธีการจ้างเหมาแรงงานพิเศษเข้าไปช่วยในการทำงานให้เสร็จทันแผนงาน นอกจากนี้ บริษัทยังมีผู้จัดการโครงการ วิศวกรโครงการ และหัวหน้าผู้ควบคุมงานก่อสร้าง เข้าไปตรวจและควบคุมดูแลงานก่อสร้างเพื่อให้แน่ใจถึงคุณภาพงานของผู้รับเหมาแต่ละรายอย่างต่อเนื่อง และลดผลกระทบจากความเสี่ยงดังกล่าว

3.1.4 ความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาสถูก่อสร้าง

สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ราคาสถูก่อสร้างถือเป็นต้นทุนหลักที่สำคัญของการพัฒนาโครงการ การปรับตัวสูงขึ้นของราคาสถูก่อสร้างอันเป็นผลจากการขยายตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในส่วนของที่อยู่อาศัยตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า โครงการต่างๆ ของภาครัฐ และการฟื้นตัวของเศรษฐกิจภายในประเทศ ส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในการประมาณการต้นทุนและการกำหนดราคาซึ่งอาจมีความคลาดเคลื่อน อันจะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ในอนาคตได้

อย่างไรก็ดี บริษัทมีแนวทางบริหารความเสี่ยงด้วยการกระจายความเสี่ยงบางส่วนไปยังผู้รับเหมา โดยการกำหนดปริมาณวัสดุก่อสร้างรวมไว้ในสัญญาว่าจ้างรับเหมาก่อสร้าง สำหรับวัสดุก่อสร้างที่บริษัทเป็นผู้จัดหาเอง เช่น เหล็กเส้น คอนกรีต บริษัทมีนโยบายการสั่งซื้อเป็นจำนวนมากเพื่อนำมาใช้ในโครงการ ทำให้เกิดการประหยัดต่อขนาดของต้นทุนวัสดุก่อสร้าง และมีอำนาจต่อรองกับผู้ค้าวัสดุก่อสร้างค่อนข้างสูง ซึ่งจะช่วยให้บริษัทสามารถคาดการณ์ต้นทุนและอัตรากำไรขั้นต้นได้ในระดับหนึ่ง อีกทั้งบริษัทยังสามารถกำหนดราคาขายให้สอดคล้องกับต้นทุนของบริษัทได้

นอกจากนี้ เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนค่าก่อสร้าง บริษัทได้นำเอาระบบวิศวกรรมคุณค่า (Value Engineering) เข้ามาใช้ในขั้นตอนการออกแบบและก่อสร้างโครงการ ซึ่งเป็นเทคนิคที่ทำให้บริษัทสามารถนำมาใช้ในการลดต้นทุนการก่อสร้างได้เป็นอย่างดี โดยที่ยังคงคุณภาพและมาตรฐานการก่อสร้างไว้ ในส่วนของความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาสถูก่อสร้างนั้น ในการทำสัญญาจัดซื้อจัดจ้างกับผู้รับเหมาแต่ละราย บริษัทจะมีการกำหนดมูลค่างานตามสัญญาไว้เป็นจำนวนเงินที่แน่นอน โดยระบุรายละเอียดของวัสดุ รูปแบบ ปริมาณ ขนาด และลักษณะของผลงานไว้อย่างชัดเจน ทำให้สามารถลดความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาสถูก่อสร้างลงได้

3.1.5 ความเสี่ยงจากนโยบายการจัดซื้อที่ดินมาพัฒนาโครงการในอนาคต

บริษัทไม่มีนโยบายถือครองทรัพย์สินหรือที่ดินเปล่าที่ไม่พร้อมจะพัฒนา แต่จะใช้วิธีวางแผนในการจัดซื้อที่ดินให้เพียงพอต่อรอบระยะเวลาในการพัฒนาโครงการของบริษัท โดยจะพิจารณาที่ดินแต่ละแห่งให้เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายแล้วจึงเริ่มพัฒนาโครงการ ซึ่งในระยะเวลา 5 ปีข้างหน้า บริษัทได้จัดซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนาเรียบร้อยแล้ว และอยู่ระหว่างวางแผนจัดซื้อที่ดินสำหรับการพัฒนาในรอบระยะเวลาต่อไป

3.1.6 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ และกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะส่งผลกระทบต่อต้นทุน และค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการของบริษัทโดยตรง เช่น ข้อบังคับของผังเมืองเรื่องอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ที่ดิน (FAR) นโยบายการกำหนดพื้นที่ส่วนกลาง ขอบเขตการประเมินและการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ฯลฯ ซึ่งหากมีการเปลี่ยนแปลงไปในทางที่เข้มงวดขึ้น ก็อาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของบริษัท

อย่างไรก็ดี บริษัทได้ทำการศึกษาและติดตามการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบต่างๆ อย่างต่อเนื่อง เพื่อเตรียมความพร้อมในการรับมือต่อนโยบายของภาครัฐที่เปลี่ยนแปลงไป โดยได้ดำเนินการพัฒนาโครงการต่างๆ ที่มีอยู่ให้สอดคล้องกับนโยบายที่เปลี่ยนแปลงมาโดยตลอด ทำให้บริษัทสามารถลดผลกระทบจากความเสียดังกล่าวได้ในระดับหนึ่ง

3.1.7 ความเสี่ยงด้านสิทธิการเช่า

ที่ดินสำหรับการดำเนินโครงการอาคารจี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9 ซึ่งดำเนินการโดย บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด เป็นที่ดินเช่าระยะยาว 43 ปี จากบริษัท ซูเปอร์ แอสเซทส์ จำกัด และ บริษัท ซีเคเอส โฮลดิ้ง จำกัด ปัจจุบันคงเหลืออายุสัญญา 34 ปี หลังครบกำหนดแล้วจะส่งมอบคืนที่ดินและอาคารให้กับผู้ให้เช่า ถึงแม้สัญญาเช่าดังกล่าวจะเป็นสัญญาเช่าระยะยาว แต่มีข้อพิพาทสำหรับสิทธิการเช่า คือ สัญญาเช่าจะมีข้อกำหนดในการบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าได้ หากบริษัทปฏิบัติผิดสัญญาเช่า ดังนั้น บริษัทจะต้องระมัดระวังไม่ปฏิบัติผิดสัญญาเช่าจนอาจเป็นเหตุบอกเลิกสัญญาเช่าหรือถูกเรียกเบี้ยปรับ

3.1.8 ความเสี่ยงจากการขาดประสบการณ์และความชำนาญในควบคุมและดูแลการก่อสร้างอาคารสูงพิเศษ

การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีความสูง 125 ชั้น หรือประมาณ 615 เมตร มีความแตกต่างจากการก่อสร้างอาคารสำนักงานทั่วไป เนื่องจากต้องใช้เครื่องจักร เครื่องมือหรืออุปกรณ์พิเศษ ตลอดจนเทคนิคการก่อสร้างและวัสดุก่อสร้างที่มีลักษณะเฉพาะเพื่อสร้างความมั่นคงและปลอดภัยให้กับตัวอาคาร ทั้งนี้ การพัฒนาโครงการใหม่ของบริษัท ซึ่งเป็นการก่อสร้างตึกที่มีระดับความสูงพิเศษ โดยเทคนิคการก่อสร้างเฉพาะทางดังกล่าวยังไม่มีการใช้กันอย่าง

แพร่หลาย บริษัทจึงมีความเสี่ยงจากการขาดประสบการณ์และความชำนาญในการควบคุมและดูแลการพัฒนาและก่อสร้างอาคารที่มีความสูงพิเศษ ซึ่งอาจก่อให้เกิดความเสี่ยงด้านคุณภาพงานก่อสร้างไม่ได้ตามที่บริษัทต้องการ และความเสี่ยงด้านความปลอดภัยต่อสภาพแวดล้อมหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรืออยู่อาศัยในโครงการ รวมถึงอาจทำให้เกิดความล่าช้าในการพัฒนาโครงการได้ ซึ่งจะทำให้บริษัทจะไม่สามารถรับรู้รายได้จากการให้เช่าพื้นที่และบริการได้ตามแผนที่วางไว้ และจะส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนจากการลงทุนในโครงการลดลง

อย่างไรก็ตาม บริษัท ได้ว่าจ้างผู้ชำนาญการจากต่างประเทศที่มีประสบการณ์และความชำนาญในการให้คำปรึกษาด้านการก่อสร้างอาคารที่มีความสูงพิเศษ (Mega-Tall Building) ในต่างประเทศ มาเป็นที่ปรึกษาด้านการออกแบบวิศวกรรมโครงการ ซึ่งจะครอบคลุมการออกแบบลักษณะโครงสร้างอาคาร การเลือกใช้วัสดุและเทคโนโลยีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง เช่น การวางฐานราก เสาและผนังรับแรง เพื่อให้อาคารมีความปลอดภัยและสามารถสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้เช่าโครงการ อีกทั้ง บริษัทมีนโยบายว่าจ้างผู้ควบคุมงานก่อสร้างที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาโครงการในลักษณะเดียวกันมาก่อน โดยจะพิจารณาจากประวัติการควบคุมงานโครงการอื่นๆ ที่แล้วเสร็จในอดีต ความน่าเชื่อถือ รวมถึงมีราคาค่าจ้างที่เหมาะสม เพื่อให้งานก่อสร้างโครงการสำเร็จลุล่วงภายในระยะเวลาและงบประมาณที่กำหนด บริษัทจึงมีความมั่นใจว่าจะสามารถดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ได้ตามแผนที่วางไว้

3.1.9 ความเสี่ยงจากการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการของบริษัทร่วม

บริษัทร่วม ซึ่งบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 50 ได้ประมูลซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ในคดีล้มละลายจากกรมบังคับคดี และรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าว พร้อมชำระราคาแก่เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แล้ว เป็นเงิน 7,350 ล้านบาท ปรากฏว่าลูกหนี้ในคดีล้มละลายได้ร้องต่อศาลล้มละลายกลาง เพื่อขอให้ศาลมีคำสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาด ขณะนี้ คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาล

หากศาลมีคำสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาดหรือมีคำสั่งอื่นใดอันเป็นคุณแก่ลูกหนี้ คำสั่งดังกล่าวอาจส่งผลให้บริษัทร่วมต้องโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวคืนให้แก่กองทรัพย์สินของลูกหนี้ซึ่งอยู่ในความดูแลของเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ และสูญเสียเงินค่าธรรมเนียม ภาษีอากร และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ได้ชำระไปแล้ว โดยบริษัทร่วมจะได้รับคืนเงินค่าที่ดินเต็มจำนวน อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี เหตุดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของบริษัทร่วม

อนึ่ง จากความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทร่วมและบริษัทร่วม ที่ได้พิจารณาคำร้อง ขอให้จางฉิงแนวจำกัดพิจารณารองศาลฎีกา และข้อกฎหมายแล้ว เห็นว่าข้ออ้างในการร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดของลูกหนี้ น่าจะไม่มีน้ำหนักเพียงพอให้ศาลมีคำสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาดดังกล่าว

3.2 ความเสี่ยงของผู้ลงทุน

3.2.1 ความเสี่ยงกรณีผู้ถือหุ้นรายใหญ่มากกว่าร้อยละ 50

ปัจจุบันกลุ่มเจริญฤทธิ์ มีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทเกินกว่าร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและเรียกชำระแล้ว ดังนั้นผู้ถือหุ้นรายย่อยจึงอาจมีความเสี่ยงจากการที่ผู้ถือหุ้นใหญ่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการบริหารงานไปในทิศทางใดทิศทางหนึ่ง และมีความเสี่ยงจากการไม่สามารถรวบรวมเสียงเพื่อคัดค้านหรือตรวจสอบดวงคุณในวาระสำคัญ

อย่างไรก็ดี จากการที่ปัจจุบัน บริษัทมีคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน จากกรรมการบริษัททั้งหมดจำนวน 9 ท่าน จึงเป็นการช่วยเพิ่มประสิทธิภาพและความโปร่งใสในการบริหารจัดการ มีการถ่วงดุลอำนาจของคณะกรรมการ และเป็นตัวแทนของผู้ถือหุ้นรายย่อยในการตรวจสอบการบริหารจัดการของคณะผู้บริหาร อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการบริษัทได้คำนึงถึงความสำคัญของนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Principles of Good Corporate Governance) โดยจะปฏิบัติตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างเคร่งครัด ดังนั้น จึงมั่นใจได้ว่าผู้ถือหุ้นทั้งหมด รวมทั้งผู้มีส่วนได้เสียกับบริษัท จะได้รับการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม

ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

4. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท	:	บริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน)
เลขทะเบียนบริษัท	:	0107538000118
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	:	เลขที่ 33/4 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
ทุนจดทะเบียน	:	หุ้นสามัญ จำนวน 6,535,484,202 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1 บาท รวม 6,535,484,202.00 บาท
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ จำนวน 5,908,928,627 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1 บาท รวม 5,908,928,627.00 บาท
Home Page	:	www.grandcanalland.com
โทรศัพท์	:	66 (0) 2 246 2323
โทรสาร	:	66 (0) 2 247 1082

นิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

ชื่อและที่ตั้งบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บริษัท เบ็ล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด 33/4 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ 0-2246-2323 โทรสาร 0-2247-1082	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญจำนวน 20,642,613 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100.- บาท	79.57
บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด 33/4 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ 0-2246-2323 โทรสาร 0-2247-1082	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญจำนวน 19,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100.- บาท	93.09
บริษัท พระราม 9 สแควร์ โฮเต็ล จำกัด 33/4 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ 0-2246-2323 โทรสาร 0-2247-1082	โรงแรม (ยังไม่เริ่ม ดำเนินงานธุรกิจ)	หุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 16.- บาท	100 (ถือหุ้นโดยบริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด)
บริษัท สเตอริลิง อีคิวตี้ จำกัด 33/4 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ 0-2246-2323 โทรสาร 0-2247-1082	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญจำนวน 5,000,000 หุ้นมูลค่าหุ้นละ 100.- บาท	100

ชื่อและที่ตั้งบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บริษัท เบิล แอสเซทส์ จำกัด 33/4 ถนนพระราม9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ 0-2246-2323 โทรสาร 0-2247-1082	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญจำนวน 1,100,000 หุ้นมูลค่าหุ้นละ 10.- บาท	100
บริษัท จี แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด 33/4 ถนนพระราม9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ 0-2246-2323 โทรสาร 0-2247-1082	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญจำนวน 5,000,000 หุ้นมูลค่าหุ้นละ 100.- บาท	100
บริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด 21 เขตห้วยขวาง ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 โทรศัพท์ 0-2273-8511-5 โทรสาร 0-2273-8516	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100.- บาท	50 (ถือหุ้นโดยบริษัท รัชดา แอสเซท โฮลดิ้ง จำกัด)
บริษัท รัชดา แอสเซท โฮลดิ้ง จำกัด 315/601 ถนนสาธุประดิษฐ์ แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 0-2246-2323 โทรสาร 0-2247-1082	ถือหุ้นใน บริษัทอื่น (Holding Company)	หุ้นสามัญจำนวน 600,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10.- บาท	100
บริษัท จีแลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด 33/4 ถนนพระรามเก้า แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 0-2168-1042 โทรสาร 0-2168-1046	ผู้จัดการ กองทรัสต์	หุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10.- บาท	100

บุคคลอ้างอิง

- นายทะเบียนหลักทรัพย์ : บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง
กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์ 66 (0) 2 009 9999
โทรสาร 66 (0) 2 009 9991
- นายทะเบียนหุ้นกู้ : ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)
3000 ถนนพหลโยธิน แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
โทรศัพท์ 0-2299-1217
โทรสาร 0-2299-1278

	<p>นายทะเบียนดังกล่าว สำหรับหุ้นกู้ที่มีรายละเอียด ดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - หุ้นกู้ของบริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2558 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2560
	<p>: ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)</p> <p>333 ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500</p> <p>โทรศัพท์ 0-2230-1136</p> <p>โทรสาร 0-2626-4545</p> <p>นายทะเบียนดังกล่าว สำหรับหุ้นกู้ที่มีรายละเอียด ดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - หุ้นกู้ของบริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2558 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2561 - หุ้นกู้ของบริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2558 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2560 - หุ้นกู้ของบริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 5/2558 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563 - หุ้นกู้ของบริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2559 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2561
ผู้สอบบัญชี	<p>: บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด</p> <p>193/136-137 อาคารเลควีร์ดา ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110</p> <p>โทรศัพท์ 66 (0) 2 264 0777 โทรสาร 66 (0) 2 264 0789-90</p>
นักลงทุนสัมพันธ์	<p>: นายเจตศิริ บุญดีเจริญ</p> <p>นายสุรภิช ธารอนานนท์</p> <p>โทรศัพท์ 66 (0) 2 246 2323 โทรสาร 66 (0) 2 247 1082</p>



The Shoppes At Belle Grand Rama 9

การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ

5. ข้อมูลหลักทรัพ์และผู้ถือหุ้น

5.1 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ปัจจุบัน บริษัทมีทุนจดทะเบียน จำนวน 6,535,484,202 บาท โดยเป็นทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว จำนวน 5,908,928,627 บาท ประกอบด้วย หุ้นสามัญจำนวน 5,908,928,627 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

5.2 ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก ณ วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุด วันที่ 23 มกราคม 2560 มีดังนี้

รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละ
1. กลุ่มเจริญฤกษ์	3,025,209,020	51.19
1.1 บริษัท เจริญฤกษ์ เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ¹	1,977,855,210	33.47
1.2 บริษัท เม็ล พาร์ค เอสเตตส์ จำกัด ²	264,049,716	4.47
1.3 บริษัท แกรนต์ ฟอรั่ม จำกัด ³	46,171,934	0.78
1.4 นายเจตศิริ บุญดีเจริญ	278,360,498	4.71
1.5 นางสาวรวมณี บุญดีเจริญ	229,485,831	3.88
1.6 นายเจตรวมงคล บุญดีเจริญ	229,485,831	3.88
2. กลุ่มบีบีทีวี ⁴	1,624,749,606	27.50
2.1 บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด	1,082,882,838	18.33
2.2 บริษัท ทูมहाลา จำกัด	278,352,423	4.71
2.3 บริษัท บีบีทีวี แอสเสทแมนเนจเม้นท์ จำกัด	139,801,203	2.37
2.4 บริษัท บี แอล แอสเสท จำกัด	114,183,340	1.93
2.5 บริษัท บีบีทีวี แชนแนลวิชั่น จำกัด	9,529,802	0.16
3. กลุ่มเคอาร์ ⁵	350,987,975	5.94
3.1 บริษัท เคอาร์แอนด์เอสโซซิเอทส์ จำกัด	145,377,975	2.46
3.2 บริษัท เค กรุ๊ป จำกัด	205,610,000	3.48
4. Kim Eng Securities (Hong Kong) Limited	189,185,819	3.20
5. นายชาติวิ โสภณพนิต	156,000,000	2.64
6. กลุ่มบีทีเอส	45,194,768	0.77
6.1 บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ⁶	15,194,768	0.26
6.2 นายศิริ กาญจนพาสณ์	30,000,000	0.51
7. บริษัท ไทยเอ็นวีรอฟ จำกัด	35,822,229	0.61
8. นายเกียรติ ศรีจอนขวิญ	35,196,589	0.60
9. นายประกิจ เลาหวิศิษฐ์	26,024,024	0.44
10. นายเจิงชัย หงษ์จำรัสศิลป์	18,256,592	0.31
รวม	5,506,626,622	93.20

(ผู้ลงทุนสามารถดูข้อมูลผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรกที่เป็นปัจจุบันได้จาก website ของบริษัทก่อนการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี)

หมายเหตุ : /1 รายชื่อผู้ถือหุ้นบริษัท เจริญกฤต เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ร้อยละ
1	นายโยธิน บุญดีเจริญ	11.45
2	นายเจตศิริ บุญดีเจริญ	10.59
3	นางสาวธมณี บุญดีเจริญ	10.59
4	นายเจตธรมงคล บุญดีเจริญ	10.59
5	บริษัท สกายวอร์ เวียลตี้ จำกัด	26.00
6	บริษัท บริม็กซ์ ไทย จำกัด	30.77

/2 บริษัท เน็ด พาร์ค เบลูจินส์ จำกัด มีบริษัท เจริญกฤต เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ร้อยละ 99.99

/3 รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ ในบริษัท แกรมส์ ฟอรั่ม จำกัด ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ร้อยละ
1	บริษัท เจริญกฤต เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	39.45
2	บริษัท หุนมหาสาบ จำกัด	30.00
3	บริษัท หุนมหาโชค จำกัด	30.00

/4 กลุ่มบีบีพีวี แต่ละบริษัทมีครอบครัวรัตนรักษ์เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่

/5 กลุ่มเคอาร์ ถือหุ้นทั้งหมดโดยคุณกฤตย์ รัตนรักษ์

/6 รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ ในบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ร้อยละ
1	กลุ่มคุณศิริ กาญจนหาญ	40.94
2	บริษัท ไทยแลนด์วีดีอาร์ จำกัด	9.20
3	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	4.57

5.3 การออกหลักทรัพย์อื่น

■ ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 2

ใบสำคัญแสดงสิทธิ	G LAND – W2
อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ (ปี)	3 ปี 53 วัน
วันสิ้นสุดโครงการ	30 มิถุนายน 2559
จำนวนหน่วย (หน่วย)	212,655,816
จำนวนหน่วยที่จัดสรร (หน่วย)	212,655,816
วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ	9 พฤษภาคม 2556
อัตราการใช้สิทธิ (ล่าสุด)	1 : 1.123
ราคาใช้สิทธิ (บาทต่อหุ้น) (ล่าสุด)	1
จำนวนหน่วยที่ใช้สิทธิแล้ว ณ 31 ธันวาคม 2559 (หน่วย)	212,293,465
จำนวนหน่วยคงเหลือถูกยกเลิก เนื่องจากสิ้นสุดโครงการ(หน่วย)	362,351

■ ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 3

ใบสำคัญแสดงสิทธิ	G LAND – W3
อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ (ปี)	2 ปี 343 วัน
วันสิ้นสุดโครงการ	30 มิถุนายน 2560
จำนวนหน่วย (หน่วย)	368,610,059
จำนวนหน่วยที่จัดสรร (หน่วย)	368,610,059
วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ	23 กรกฎาคม 2557
อัตราการใช้สิทธิ (ล่าสุด)	1 : 1.073
ราคาใช้สิทธิ (บาทต่อหุ้น) (ล่าสุด)	1
จำนวนหน่วยที่ใช้สิทธิแล้ว ณ 31 ธันวาคม 2559 (หน่วย)	344,942,033
จำนวนหน่วยที่ยังไม่ใช้สิทธิ ณ 31 ธันวาคม 2559 (หน่วย)	23,668,026

■ ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 4

ใบสำคัญแสดงสิทธิ	G LAND – W4
อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ (ปี)	2 ปี 342 วัน
วันสิ้นสุดโครงการ	29 มิถุนายน 2561
จำนวนหน่วย (หน่วย)	587,446,396
จำนวนหน่วยที่จัดสรร (หน่วย)	587,446,396
วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ	23 กรกฎาคม 2558
อัตราการใช้สิทธิ (ล่าสุด)	1 : 1.004
ราคาใช้สิทธิ (บาทต่อหุ้น) (ล่าสุด)	1
จำนวนหน่วยที่ใช้สิทธิแล้ว ณ 31 ธันวาคม 2559 (หน่วย)	22,405,280
จำนวนหน่วยที่ยังไม่ใช้สิทธิ ณ 31 ธันวาคม 2559 (หน่วย)	565,041,116

- หุ้นกู้ของบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2558
ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2559

ประเภทของหุ้นกู้	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	100,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	100,000,000 บาท
วิธีเสนอขาย	เสนอขายต่อผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง ซึ่งมีจำนวนไม่เกิน 10 ราย ในรอบระยะ 4 เดือนใดๆ
อายุ	1.5 ปี
วันที่ออกหุ้นกู้	26 กุมภาพันธ์ 2558
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	29 สิงหาคม 2559
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 4.57 ต่อปี
กำหนดชำระดอกเบี้ย	กำหนดชำระทุก 6 เดือน ในวันที่กำหนดชำระดอกเบี้ยหุ้นกู้
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นถึงจำนวนในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้

- หุ้นกู้ของบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2558
ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2560

ประเภทของหุ้นกู้	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	1,000,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	1,000,000,000 บาท
วิธีเสนอขาย	เสนอขายต่อผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
อายุ	2 ปี
วันที่ออกหุ้นกู้	8 เมษายน 2558
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	8 เมษายน 2560
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 5.00 ต่อปี
กำหนดชำระดอกเบี้ย	กำหนดชำระทุก 3 เดือน ในวันที่กำหนดชำระดอกเบี้ยหุ้นกู้
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นถึงจำนวนในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้

- หุ้นกู้ของบริษัท แกรนด์ คาเนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2558
ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2561

ประเภทของหุ้นกู้	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ค้ำยสิทธิ์ ไม่มีการประกัน และไม่มีการไถ่ถอนหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	150,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	150,000,000 บาท
วิธีเสนอขาย	เสนอขายต่อผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง ซึ่งมีจำนวนไม่เกิน 10 ราย ในรอบระยะ 4 เดือนใดๆ
อายุ	3 ปี
วันที่ออกหุ้นกู้	24 กันยายน 2558
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	24 กันยายน 2561
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 4.70 ต่อปี
กำหนดชำระดอกเบี้ย	กำหนดชำระทุก 3 เดือน ในวันกำหนดชำระดอกเบี้ยหุ้นกู้
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวนในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้

- หุ้นกู้ของบริษัท แกรนด์ คาเนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2558
ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2560

ประเภทของหุ้นกู้	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ค้ำยสิทธิ์ ไม่มีการประกัน และไม่มีการไถ่ถอนหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	1,500,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	1,500,000,000 บาท
วิธีเสนอขาย	เสนอขายต่อผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
อายุ	2 ปี
วันที่ออกหุ้นกู้	22 ตุลาคม 2558
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	22 ตุลาคม 2560
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 4.85 ต่อปี
กำหนดชำระดอกเบี้ย	กำหนดชำระทุก 3 เดือน ในวันกำหนดชำระดอกเบี้ยหุ้นกู้
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวนในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้

- หุ้นกู้ของบริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 5/2558
ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563

ประเภทของหุ้นกู้	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ค้ำยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มียูเพนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	100,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	100,000,000 บาท
วิธีเสนอขาย	เสนอขายต่อผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง ซึ่งมีจำนวนไม่เกิน 10 ราย ในรอบระยะ 4 เดือนใดๆ
อายุ	5 ปี
วันที่ออกหุ้นกู้	27 พฤศจิกายน 2558
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	26 พฤศจิกายน 2563
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 5.10 ต่อปี
กำหนดชำระดอกเบี้ย	กำหนดชำระทุก 3 เดือน ในวันกำหนดชำระดอกเบี้ยหุ้นกู้
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวนในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้

- หุ้นกู้ของบริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2559
ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2561

ประเภทของหุ้นกู้	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ค้ำยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มียูเพนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	1,150,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	1,150,000,000 บาท
วิธีเสนอขาย	เสนอขายต่อผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
อายุ	2 ปี
วันที่ออกหุ้นกู้	7 เมษายน 2559
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	7 เมษายน 2561
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 4.80 ต่อปี
กำหนดชำระดอกเบี้ย	กำหนดชำระทุก 3 เดือน ในวันกำหนดชำระดอกเบี้ยหุ้นกู้
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวนในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้

5.4 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทมีนโยบายจ่ายเงินปันผล ในอัตราไม่น้อยกว่าประมาณร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิหลังจากหักภาษี และสำรองตามกฎหมายโดยพิจารณาจากงบการเงินรวมเป็นสำคัญ ทั้งนี้คณะกรรมการของบริษัทมีอำนาจในการพิจารณายกเว้นไม่ดำเนินการตามนโยบายดังกล่าว หรือเปลี่ยนแปลงนโยบายดังกล่าวได้เป็นครั้งคราว โดยอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่การดำเนินการดังกล่าวจะต้องก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อย เช่น ใช้เป็นทุนสำรองสำหรับการชำระคืนเงินกู้ ใช้เป็นเงินลงทุนเพื่อขยายธุรกิจของบริษัท หรือกรณีมีการเปลี่ยนแปลงสถานะตลาด ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อกระแสเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อยในอนาคต

โครงสร้างการจัดการ

6. โครงสร้างการจัดการ

6.1 คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท (ซึ่งมีคุณสมบัติตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง) มีจำนวน 9 ท่าน ซึ่งในจำนวนนี้มีกรรมการอิสระรวมอยู่ 3 ท่าน ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัทให้เป็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายชื่อกรรมการบริษัททั้ง 9 ท่านคือ

1. นายโยธิน	บุญดีเจริญ	ประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. รศ.ประพันธ์พงศ์	เวชชาชีวะ	รองประธานกรรมการและกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
3. นายนิพนธ์	วิสิษฐยุทธศาสตร์	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
4. นายบรรพต	หงษ์ทอง	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
5. นางจิตรมณี	สุวรรณกุล	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
6. นายเจริญ	จิรวัดชัย	กรรมการ
7. นางสาวนพพร	ศิริวัฒนกุล	กรรมการ
8. นายเจตศิริ	บุญดีเจริญ	กรรมการและกรรมการผู้จัดการ
9. นางสาวรณณี	บุญดีเจริญ	กรรมการและรองกรรมการผู้จัดการ กลุ่มงานบัญชีและการเงิน

โดยมีนางสาวสุภาภรณ์ วิสสุตาภา เป็นเลขานุการบริษัท

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัท

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท คือ นายโยธิน บุญดีเจริญ หรือนายเจตศิริ บุญดีเจริญ หรือนายประพันธ์พงศ์ เวชชาชีวะ หรือนางสาวรณณี บุญดีเจริญ กรรมการสองในสี่คนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

6.2 คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารแต่งตั้งขึ้นโดยคณะกรรมการบริษัทเพื่อทำหน้าที่เป็นคณะกรรมการชุดย่อยของบริษัท คณะกรรมการบริหารประกอบด้วย ประธานกรรมการหนึ่งคน และกรรมการอีกอย่างน้อยสามคน โดยสรรหาและพิจารณาคุณสมบัติจากคณะกรรมการบริษัทหรือผู้บริหารระดับสูงของบริษัท ทั้งนี้ การดำรงตำแหน่งของกรรมการแต่ละท่านและขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารอาจเปลี่ยนแปลงได้โดยมติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทซึ่งเป็นผู้แต่งตั้ง

คณะกรรมการบริหารของบริษัท ประกอบด้วย กรรมการจำนวน 4 ท่าน และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทอีก 1 ท่าน ดังนี้

1. นายโยธิน	บุญดีเจริญ	ประธานกรรมการบริหาร
2. รศ.ประพันธ์พงศ์	เวชชาชีวะ	รองประธานกรรมการบริหาร
3. นายเจตศิริ	บุญดีเจริญ	กรรมการบริหาร
4. นางสาวรณณี	บุญดีเจริญ	กรรมการบริหาร
5. นายเจตมงคล	บุญดีเจริญ	กรรมการบริหาร

โดยมีนางสาวสุภาภรณ์ อาสะวีย์ เป็นเลขานุการคณะกรรมการบริหาร

6.3 คณะผู้บริหาร

ในปี 2559 บริษัทมีคณะผู้บริหาร จำนวน 8 ท่าน ดังนี้

รายชื่อผู้บริหาร	ตำแหน่ง
1. นายโยธิน บุญดีเจริญ	ประธานกรรมการ ประธานกรรมการบริหาร และ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นายเจตรศิริ บุญดีเจริญ	กรรมการ กรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ
3. นางสาวรมณี บุญดีเจริญ	กรรมการ กรรมการบริหาร และ รองกรรมการผู้จัดการ กลุ่มงานบัญชี และการเงิน
4. นายเจตรมงคล บุญดีเจริญ	กรรมการบริหาร และ รองกรรมการผู้จัดการ ประจำสำนักประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
5. นายสุระกิจ ธารธนานนท์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส สายงานบัญชีและการเงิน
6. นายสกล เปาอินทร์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส สายงานกฎหมาย
7. นายชอย ลาป แท็ค เคลวิน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส สายงาน Commercial Sales และ การตลาด
8. นายสฤทธ ธาระไวย์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส ประจำสำนักประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

6.4 เลขานุการบริษัท

เลขานุการบริษัท คือ นางสาวสุภาพรรณ วิสฤตนาภา

ข้อมูลของเลขานุการบริษัท

นางสาวสุภาพรรณ วิสฤตนาภา		
• ตำแหน่ง	:	เลขานุการบริษัท
• อายุ	:	55
• คุณวุฒิการศึกษา	:	ปริญญาโท สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ปริญญาตรี สาขาการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
• ประสบการณ์สูงสุด	:	Director Certification Program (DCP) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) Corporate Secretary Development Program สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย CFO (Certification Program) สภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์
• สัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท	:	ไม่มี
• ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	:	ไม่มี

ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

พ.ศ. 56 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. มีเดีย ซีเน
ธ.ศ. 55 – ปัจจุบัน	กรรมการและกรรมการผู้จัดการ	บจก. มีเดีย นาว
ก.ย. 54 – ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บจก. มีเดีย สตูดิโอ
ก.ย. 53 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. บีบีทีวี โปรดักชั่นส์
ก.ย. 53 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. เวชชีฟิช แอนด์ พาร์ทิเนอร์
มี.ย. 53 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. มีเดีย สตูดิโอ
21 มี.ค.51 – ปัจจุบัน	เลขานุการบริษัท	บมจ. แกรนต์ คาแนล แอนด์
ส.ค.50 – ปัจจุบัน	เลขานุการคณะกรรมการบริษัท	บมจ. แกรนต์ คาแนล แอนด์
ณ.ย. 52 -13 มี.ค. 53	กรรมการ	บมจ. มีเดีย ออฟ มีเดียส์
มี.ค.49 – ธ.ค.52	รองกรรมการผู้จัดการสายบัญชีการเงินและ การลงทุน	บมจ. มีเดีย ออฟ มีเดียส์

6.5 ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในปี 2559 บริษัทได้จ่ายค่าตอบแทนต่างๆ ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังนี้

(1) ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

(ก) ค่าตอบแทนของกรรมการบริษัท มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

กรรมการ	ค่าพาหนะ กรรมการ	ค่าเบี้ยประชุม กรรมการ	รวม
นายประพันธ์พงศ์ เวชชาชีวะ	762,000.00	110,000.00	872,000.00
นายนิพนธ์ วิสิทธิ์ชูยุทธศาสตร์	762,000.00	170,000.00	932,000.00
นายบรรพต หงษ์ทอง	684,000.00	134,000.00	818,000.00
นางจิตรมณี สุวรรณทูล	684,000.00	122,000.00	806,000.00
นายเจริญ จิววิสัย	534,000.00	72,000.00	606,000.00
นางสาวนพพร ศิววัฒนกุล	534,000.00	72,000.00	606,000.00
นายเจตศิริ บุญดีเจริญ	534,000.00	60,000.00	594,000.00
นางสาวรมณี บุญดีเจริญ	534,000.00	60,000.00	594,000.00
รวม	5,028,000.00	800,000.00	5,828,000.00

(ข) ค่าตอบแทนรวมของกรรมการที่เป็นผู้บริหารและผู้บริหารของบริษัท รวม 7 ท่าน มีดังนี้
เงินเดือน 20,858,952.00 บาท

(2) ค่าตอบแทนอื่น

(ก) ค่าตอบแทนอื่นของกรรมการบริษัท – ไม่มี

(ข) ค่าตอบแทนอื่นของกรรมการที่เป็นผู้บริหารและผู้บริหารของบริษัท รวม 7 ท่าน คือ
เงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ 589,711.20 บาท

การกำกับดูแลกิจการ

7. การกำกับดูแลกิจการ

7.1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพราะเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจที่ยั่งยืน โดยแสดงให้เห็นถึงการมีระบบบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ โปร่งใส ตรวจสอบได้ ซึ่งจะช่วยสร้างความเชื่อมั่นและความมั่นใจให้แก่ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน ผู้มีส่วนได้เสีย และผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย

คณะกรรมการบริษัทจึงได้กำหนดหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจริยธรรมธุรกิจ เป็นลายลักษณ์อักษรและได้มีการทบทวนทุกปี พร้อมทั้งเปิดเผยไว้ใน website ของบริษัท เพื่อเป็นแนวปฏิบัติให้คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับยึดถือในการทำงาน โดยครอบคลุมถึงหลักความโปร่งใสในการดำเนินกิจการ การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆอย่างทัดเทียมกัน การปฏิบัติตามกฎหมาย การเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้องและตรงเวลา การมีระบบการควบคุมและตรวจสอบภายใน

นอกจากนั้น บริษัทยังได้ปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนดแนวทางปฏิบัติเป็น 5 หมวด ได้แก่

1. สิทธิของผู้ถือหุ้น
2. การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน
3. บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย
4. การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส
5. ความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการ

1. สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของสิทธิของผู้ถือหุ้นในการเข้าประชุม การได้รับข้อมูลของบริษัท บริษัทได้จัดส่งงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี และคำอธิบายถึงความคืบหน้าของการดำเนินงานในรอบปีให้ผู้ถือหุ้นทราบผ่านทางตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และในการจัดประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทมีนโยบายที่จะจัดส่งหนังสือนัดประชุมพร้อมเอกสารข้อมูลประกอบการประชุมที่มีรายละเอียดครบถ้วน เพียงพอ หรือความเห็นของคณะกรรมการ ในทุกวาระให้แก่ผู้ถือหุ้นก่อนการประชุมไม่น้อยกว่า 7 วัน รวมทั้งมีการเผยแพร่ในเว็บไซต์ของบริษัท (www.grandcanalland.com) นอกจากนี้บริษัทได้อำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นในการมาร่วมประชุมในเรื่องของสถานที่ประชุม วันเวลา และเปิดให้ลงทะเบียนล่วงหน้าก่อนการประชุมไม่น้อยกว่า 1 ชั่วโมง และในระหว่างการประชุมได้มีการจัดสรรเวลาในแต่ละวาระอย่างเหมาะสมเพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้พิจารณา แสดงความเห็นและซักถาม ซึ่งในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น กรรมการจะเข้าร่วมประชุมทุกคน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถซักถามคณะกรรมการ ในเรื่องที่เกี่ยวข้องได้ โดยในปี 2559 บริษัทจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นวันที่ 21 เมษายน 2559 มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง และมอบอำนาจให้ผู้แทนเข้าร่วมประชุมแทน จำนวนถึง 5,329,971,157 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 90.7303 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท

2. การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

ในฐานะที่ผู้ถือหุ้นทุกรายเป็นเจ้าของบริษัท ผู้ถือหุ้นทุกรายย่อมมีสิทธิในฐานะผู้ถือหุ้นเท่าเทียมกันทุกประการ บริษัทจึงถือเป็นนโยบายในการที่จะกำกับดูแลให้มีการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกราย ซึ่งไม่เพียงเฉพาะในเรื่องของการปกป้องสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้นที่ได้กล่าวไว้ข้างต้นแล้วเท่านั้น แต่ได้รวมถึงการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกันในการประชุมผู้ถือหุ้น การดูแลการใช้ข้อมูลภายในให้เป็นไปโดยชอบและไม่เป็นการเอาเปรียบผู้ถือหุ้นอื่น

2.1 การประชุมผู้ถือหุ้น

เพื่อให้การบริหารและการดำเนินงานมีความโปร่งใส เป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นทุกราย ผู้ถือหุ้นสามารถแสดงความเห็นหรือซักถามและมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ ชี้อ้างอิงของบริษัทจึงได้กำหนดให้เรื่องที่สำคัญๆ ต้องนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบหรืออนุมัติก่อน เช่น ผลการดำเนินงาน งบการเงิน การจัดสรรกำไรของปีที่ผ่านมา การเลือกตั้งกรรมการ และการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี เป็นต้น นอกจากนี้เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทุกรายได้รับการคุ้มครองสิทธิในการเตรียมการตัดสินใจล่วงหน้าอย่างเท่าเทียมกัน บริษัทจะไม่เพิ่มวาระการประชุมโดยไม่แจ้ง ให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า

ก่อนการประชุมผู้ถือหุ้น นอกจากบริษัทจะจัดส่งหนังสือนัดประชุมพร้อมเอกสารที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าแล้ว บริษัทยังได้อำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นในกรณีที่ไม่สามารถมาร่วมประชุมด้วยตนเองได้ โดยการมอบอำนาจให้ผู้ขึ้นหรือกรรมการอิสระเข้าประชุมและลงมติแทน ซึ่งในการประชุมผู้ถือหุ้นปี 2559 บริษัทได้เพิ่มทางเลือก ให้แก่ผู้ถือหุ้น โดยเสนอชื่อกรรมการอิสระ 2 ท่าน ให้ผู้ถือหุ้นได้พิจารณาเลือกเป็นผู้รับมอบอำนาจ เพื่อเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของผู้ถือหุ้นได้ด้วย

ในการประชุมผู้ถือหุ้น เลขานุการบริษัทจะแจ้งหลักเกณฑ์ในการออกเสียงลงคะแนนให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรับทราบก่อนเข้าสู่การประชุมตามระเบียบวาระ ซึ่งผู้ถือหุ้นมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรือคัดค้านได้อย่างอิสระตามที่เห็นสมควร และในวาระเลือกตั้งกรรมการ บริษัทได้กำหนดให้ลงมติเห็นด้วย ไม่เห็นด้วยและงดออกเสียงกรรมการเป็นรายบุคคล นอกจากนั้นในระหว่างการประชุม ประธานที่ประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทุกคน มีสิทธิอย่างเท่าเทียมกันในการสอบถาม แสดงความคิดเห็น และให้ข้อเสนอแนะต่างๆ อย่างเต็มที่ โดยกรรมการและผู้บริหารที่เกี่ยวข้องจะเป็นผู้ตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้น พร้อมทั้งรับฟังความคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่าง ๆ ของผู้ถือหุ้น เพื่อร่วมกันพิจารณาหรือนำไปดำเนินการตามที่เห็นสมควรต่อไป

ผลการลงมติในแต่ละวาระ เลขานุการบริษัทได้แจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบว่าในวาระนั้นๆ มีผู้ถือหุ้นลงมติเห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียงอย่างละกี่เสียง และให้ถือเสียงข้างมากของผู้ออกเสียงลงคะแนน และมีการบันทึกและจัดทำบันทึกรายงานการประชุมที่ถูกต้องครบถ้วน แล้วนำส่งรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นดังกล่าวให้กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องภายในเวลาที่กำหนดและเผยแพร่รายงานการประชุมทาง website: www.grandcanalland.com ของบริษัท เพื่อให้ผู้ถือหุ้นและบุคคลที่เกี่ยวข้องสามารถตรวจสอบได้

จากการดำเนินงานในกระบวนการประชุมผู้ถือหุ้นในลักษณะที่ให้ความสำคัญในสิทธิของผู้ถือหุ้นเป็นการส่งเสริมการใช้สิทธิเข้าร่วมประชุมของผู้ถือหุ้น และสนับสนุนให้มีการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน

2.2 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

เพื่อป้องกันมิให้กรรมการและผู้บริหารที่เกี่ยวข้องกับการใช้ข้อมูลภายใน ในการซื้อขายหลักทรัพย์หรือหาผลประโยชน์ให้แก่ตนเองหรือผู้อื่นในทางมิชอบ บริษัทจึงมีมาตรการในการดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน โดยกำหนดให้ผู้บริหารรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ต่อสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตามมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และห้ามผู้บริหารหรือหน่วยงานที่ได้รับทราบข้อมูลภายในเปิดเผยข้อมูลแก่บุคคลภายนอก และไม่ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท ในช่วง 1 เดือน ก่อนการเปิดเผยงบการเงินแก่สาธารณะชน ซึ่งในระหว่างปีที่ผ่านมา กรรมการและผู้บริหารได้ปฏิบัติตามนโยบายอย่างเคร่งครัด ไม่ปรากฏว่ามีการซื้อขายหุ้นในช่วงที่ห้ามไว้แต่อย่างใด

3. บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทได้ให้ความสำคัญและตระหนักถึงสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ทั้งผู้ถือหุ้น ลูกค้า คู่ค้า พนักงาน และสังคม รวมทั้งมีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่มอย่างเป็นธรรม โปร่งใส และเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายและระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้เพื่อให้เกิดความร่วมมือกันระหว่างบริษัทกับผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ อันจะก่อให้เกิดผลการดำเนินงาน และสร้างความมั่นคงให้กับบริษัท โดยบริษัทได้ปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ ดังนี้

- **ผู้ถือหุ้น** บริษัทให้ความสำคัญและเคารพต่อสิทธิของผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเสมอภาค โดยมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้อง โปร่งใสและเชื่อถือได้แก่ผู้ถือหุ้น
- **ลูกค้า** บริษัทเน้นการดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต และสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าด้วยผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพ และให้ข้อมูลข่าวสารที่ครบถ้วน ถูกต้อง และเป็นธรรม
- **คู่ค้า** บริษัทปฏิบัติต่อคู่ค้าตามเงื่อนไขทางการค้า มีความรับผิดชอบต่อสัญญาและข้อตกลงที่ได้ให้ไว้ต่อคู่ค้า
- **พนักงาน** บริษัทปฏิบัติกับพนักงานอย่างเป็นธรรม จัดให้มีสวัสดิการและผลตอบแทนที่เหมาะสมแก่พนักงาน สนับสนุนให้พนักงานมีความเจริญก้าวหน้า ส่งเสริมและพัฒนาความรู้ความสามารถของพนักงานอย่างต่อเนื่องสม่ำเสมอ
- **สังคม** บริษัทตระหนักถึงคุณภาพชีวิต ความเป็นอยู่ของสังคม รวมทั้งสิ่งแวดล้อมเป็นสาระสำคัญในการพัฒนาโครงการต่างๆ ของบริษัท ได้มีการกำหนดรูปแบบของโครงการและการออกแบบทั้งด้านสถาปัตยกรรมและภูมิสถาปัตย์ โดยมีได้เพียงให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายและระเบียบต่างๆ ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง แต่ยังคำนึงถึงคุณภาพความเป็นอยู่ของลูกค้าและสังคมรอบข้างโครงการที่เกิดจากการพัฒนาของบริษัท เช่นการจัดสรรพื้นที่ส่วนกลางที่มากกว่าข้อกำหนด เพื่อให้โครงการมีพื้นที่สีเขียว สถานที่พักผ่อนออกกำลังกาย เพื่อสิ่งแวดล้อมที่ดีและสันติภาพของชุมชน

นอกจากนี้ บริษัทยังได้ดำเนินกิจกรรมอื่นๆ เพื่อสังคม ดังนี้

- 1) ด้านศาสนา จัดให้มีการทำบุญตักบาตรแก่ภิกษุสงฆ์ ในเทศกาลต่างๆ เช่น วันขึ้นปีใหม่ วันสงกรานต์ และวันสำคัญทางศาสนา เป็นต้น
- 2) ด้านประเพณีและวัฒนธรรม จัดให้มีงานประเพณีตามเทศกาลต่างๆ เช่น งานประเพณีสงกรานต์ เป็นต้น
- 3) ด้านสาธารณกุศล เช่น โครงการ “จีแลนด์ รักษ์ป่า รักษ์น้ำ ทำความดีตามรอยพ่อ” ซึ่งเป็นโครงการที่ผู้บริหารและพนักงานร่วมกันทำความดีถวายเป็นพระราชกุศลแด่พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช โดยการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และสร้างประโยชน์ให้กับชุมชนที่อยู่อาศัย เป็นต้น

4. การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

4.1 การเปิดเผยข้อมูล

บริษัทให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลทางการเงิน และข้อมูลทั่วไปต่อผู้ลงทุนอย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา โปร่งใส ตามเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยผ่านช่องทางและสื่อต่างๆ ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตลอดจนผ่าน website ของบริษัท และได้มอบหมายให้ส่วนงานนักลงทุนสัมพันธ์ เป็นผู้รับผิดชอบในการสื่อสารข้อมูลกับผู้ลงทุนสถาบัน ผู้ถือหุ้น และภาคธุรกิจที่เกี่ยวข้อง

ข้อมูลที่บริษัทให้ความสำคัญในเรื่องของการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าว จะรวมถึงรายงานทางการเงิน และข้อมูลที่มีประโยชน์ทางการเงินต่างๆ ตามข้อกำหนดของสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตลอดจนข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง ที่สำคัญได้แก่ นโยบายการกำกับดูแลกิจการและการปฏิบัติตามนโยบาย ข้อมูลเกี่ยวกับกรรมการ หน้าที่ของกรรมการ นโยบายและการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการ

4.1.1 รายงานทางการเงินและความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินของบริษัท และงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย และสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี คณะกรรมการจึงดูแลให้งบการเงินดังกล่าวนอกจากจะจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป และมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมทั้งได้ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และผ่านการสอบทานจากคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว คณะกรรมการบริษัทยังได้จัดทำรายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อรายงานทางการเงินไว้ในรายงานประจำปี

4.1.2 นโยบายการกำกับดูแลกิจการและการปฏิบัติตามนโยบาย

ที่ผ่านมาคณะกรรมการบริษัทมีการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัท จดทะเบียน (The Principles of Good Corporate Governance) ที่เป็นไปตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน และผู้ที่เกี่ยวข้อง

4.1.3 นโยบายและการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ค่าตอบแทนกรรมการ พิจารณาโดยคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน เสนอให้ผู้ถือหุ้นอนุมัติเป็นรายปี สำหรับค่าตอบแทนผู้บริหารระดับสูง พิจารณาโดยคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน โดยคำนึงถึงภาระหน้าที่ ความรับผิดชอบและผลการดำเนินงานของบริษัทประจำปีนั้นๆ และให้อยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันได้ในธุรกิจ ในปี 2559 บริษัทได้จ่ายค่าตอบแทนต่างๆ ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ซึ่งได้เปิดเผยไว้ในหัวข้อ ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร (หน้า 75)

4.2 ความสัมพันธ์กับผู้เกี่ยวข้อง

บริษัทกำหนดให้การเผยแพร่ข้อมูลของบริษัทแก่นักลงทุน ทั้งที่เป็นผู้ถือหุ้นและผู้สนใจจะถือหุ้นในอนาคต ทั้งนี้ นักลงทุนสามารถติดต่อส่วนงานผู้ลงทุนสัมพันธ์ของบริษัทได้ที่หมายเลขโทรศัพท์ 0-2246-2323 สำหรับในปี 2559 เจ้าหน้าที่ระดับสูงของบริษัทรวมถึงส่วนงานนักลงทุนสัมพันธ์ได้ให้ข้อมูลในโอกาสต่างๆ และการจัดพบนักวิเคราะห์หลักทรัพย์ กลุ่มย่อยเป็นครั้งคราว

5. ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

5.1 โครงสร้างคณะกรรมการ

โครงสร้างกรรมการบริษัทประกอบด้วย คณะกรรมการทั้งสิ้น 4 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และคณะกรรมการบริหาร

- **คณะกรรมการบริษัท** ในปี 2559 คณะกรรมการบริษัทมีจำนวน 9 ท่าน โดยมีกรรมการอิสระ 3 ท่าน กรรมการบริษัทมีวาระการดำรงตำแหน่งตามข้อบังคับของบริษัท และเมื่อครบวาระแล้วอาจได้รับการเลือกตั้งกลับเข้าดำรงตำแหน่งได้ซ้ำ
- **คณะกรรมการตรวจสอบ** ประกอบด้วยกรรมการอิสระ 3 ท่าน กรรมการตรวจสอบมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี และเมื่อครบวาระแล้วอาจได้รับการแต่งตั้งกลับเข้าดำรงตำแหน่งได้ซ้ำ
- **คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน** ประกอบด้วยกรรมการอิสระ 2 ท่านและกรรมการอีก 1 ท่าน กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี และเมื่อครบวาระแล้วอาจได้รับการแต่งตั้งกลับเข้าดำรงตำแหน่งได้ซ้ำ
- **คณะกรรมการบริหาร** ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 4 ท่าน และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทอีก 1 ท่าน โดยการดำรงตำแหน่งของกรรมการแต่ละท่านอาจเปลี่ยนแปลงได้โดยมติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทซึ่งเป็นผู้แต่งตั้งคณะกรรมการแต่ละคณะมีองค์ประกอบ และรายชื่อคณะกรรมการและการประชุมคณะกรรมการ ดังรายละเอียดที่กล่าวไว้แล้วในหัวข้อ “โครงสร้างการจัดการ”

5.2 บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท โดยหลักจะเป็นดังที่ได้กล่าวไว้ในหัวข้อ “คณะกรรมการของบริษัท” ในเรื่องการกำกับดูแลกิจการ (หน้า 84) ซึ่งสามารถสรุปได้ว่าคณะกรรมการบริษัทมีบทบาทในการร่วมกำหนดและให้ความเห็นชอบวิสัยทัศน์ เป้าหมาย แผนงาน กลยุทธ์ และงบประมาณของบริษัท ติดตามผลการปฏิบัติงานของฝ่ายจัดการ ดูแลให้มีระบบการควบคุมภายในอย่างเหมาะสม รวมทั้งมาตรการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสม คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อรายงานทางการเงินในเรื่องความถูกต้อง ครบถ้วน และการใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสม

คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทเป็นลายลักษณ์อักษร และให้ความเห็นชอบ รวมทั้งมีการทบทวนทุกปี อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

คณะกรรมการบริษัทได้รับทราบและ/หรืออนุมัติรายการที่เกี่ยวข้องกัน และรายการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยได้พิจารณาความเหมาะสม รวมทั้งมีการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเปิดเผยรายการในรายงานประจำปีและแบบ 56-1

คณะกรรมการให้ความสำคัญต่อระบบการควบคุมภายในของบริษัท โดยมีการว่าจ้างสำนักงานตรวจสอบภายในที่มีความเป็นอิสระ ทำหน้าที่ตรวจสอบการปฏิบัติงานตามระบบที่วางไว้ ตลอดจนให้คำแนะนำปรับปรุงแก้ไข และเพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าสำนักงานตรวจสอบภายในมีความเป็นอิสระ สามารถทำหน้าที่ตรวจสอบได้อย่างเต็มที่ คณะกรรมการบริษัทจึงกำหนดให้สำนักงานตรวจสอบภายในรายงานโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทยังได้ประกาศกำหนดให้มีกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบไว้ด้วย

การบริหารความเสี่ยงอยู่ในความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการผู้จัดการและผู้บริหาร โดยให้ความสำคัญต่อความเสี่ยงที่มีผลต่อธุรกิจที่จะทำให้บริษัทไม่บรรลุตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้

5.3 การประชุมคณะกรรมการ

การประชุมคณะกรรมการบริษัท มีกำหนดการประชุมล่วงหน้าเป็นรายปี ซึ่งได้กำหนดการประชุมไว้โดยปกติไม่น้อยกว่าไตรมาสละ 1 ครั้ง และจัดประชุมเพิ่มเติมตามความจำเป็น ทั้งนี้ประธานกรรมการและคณะผู้บริหารจะเป็นผู้ร่วมพิจารณาถึงวาระการประชุม ส่วนเลขานุการบริษัทมีหน้าที่ในการนัดหมาย จัดเตรียมเอกสารประกอบการประชุมให้พอเพียง และจัดส่งให้คณะกรรมการบริษัททราบล่วงหน้าก่อนการประชุมไม่น้อยกว่า 7 วัน และจัดทำบันทึกถายงานการประชุมในระหว่างการประชุมกรรมการทุกท่านมีอิสระในการเสนอความคิดเห็น นอกจากนั้นคณะกรรมการบริษัท ยังสนับสนุนให้ผู้บริหารระดับสูงเข้าร่วมประชุมเป็นครั้งคราว เพื่อให้ที่ประชุมได้รับทราบข้อมูลในเชิงลึกในบางประเด็นอย่างครบถ้วน

ในปี 2559 คณะกรรมการบริษัทมีการประชุมทั้งหมดจำนวน 7 ครั้ง โดยมีกรรมการบริษัทแต่ละท่านเข้าร่วมประชุมดังนี้

รายชื่อ	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม / จำนวนครั้งที่มีการประชุม
1. นายโยธิน บุญดีเจริญ	7 / 7
2. รศ. ประพันธ์พงศ์ เวชชาชีวะ	7 / 7
3. นายนิพนธ์ วิสิทธิ์ยุทธศาสตร์	7 / 7
4. นายบรรพต หงษ์ทอง	6 / 7
5. นางจิตรมณี สุวรรณทูล	7 / 7
6. นายเจริญ จิววิสัย	7 / 7
8. นางสาวนพพร ศิริวัฒนกุล	7 / 7
9. นายเจตศิริ บุญดีเจริญ	6 / 7
10. นางสาวรมณี บุญดีเจริญ	5 / 7

การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ มีการกำหนดกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee Charter) ให้มีการประชุมอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง โดยในปี 2559 คณะกรรมการตรวจสอบมีการประชุมทั้งหมดจำนวน 5 ครั้ง โดยมีกรรมการตรวจสอบแต่ละท่านเข้าร่วมประชุมดังนี้

รายชื่อ	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม / จำนวนครั้งที่มีการประชุม
1. นายนิพนธ์ วิสิทธิ์ยุทธศาสตร์	5 / 5
2. นายบรรพต หงษ์ทอง	5 / 5
3. นางจิตรมณี สุวรรณทูล	5 / 5

การประชุมคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน มีการกำหนดข้อบังคับของคณะกรรมการ สรรหา และกำหนดค่าตอบแทน ให้มีการประชุมอย่างน้อยปีละ 2 ครั้งหรือตามความจำเป็นและความเหมาะสม โดยในปี 2559 คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนมีการประชุมทั้งหมดจำนวน 2 ครั้ง โดยมีการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนแต่ละท่านเข้าร่วมประชุมดังนี้

รายชื่อ	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม / จำนวนครั้งที่มีการประชุม
1. นายบรรพต หงษ์ทอง	2 / 2
2. รศ. ประพันธ์พงศ์ เวชชาชีวะ	2 / 2
3. นายนิพนธ์ วิษัยยุทธศาสตร์	2 / 2

ส่วนการประชุมคณะกรรมการบริหาร โดยในปี 2559 คณะกรรมการบริหารมีการประชุมทั้งหมดจำนวน 4 ครั้ง โดยมีการบริหารแต่ละท่านเข้าร่วมประชุมดังนี้

รายชื่อ	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม / จำนวนครั้งที่มีการประชุม
1. นายโยธิน บุญดีเจริญ	4 / 4
2. รศ. ประพันธ์พงศ์ เวชชาชีวะ	4 / 4
3. นายเจตศิริ บุญดีเจริญ	3 / 4
4. นางสาวรมณี บุญดีเจริญ	3 / 4
5. นายเจตรมงคล บุญดีเจริญ	4 / 4

5.4 คำตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนของบริษัท มีหน้าที่พิจารณากำหนดหลักเกณฑ์หรือวิธีการกำหนดค่าตอบแทนที่เป็นธรรมและสมเหตุสมผล โดยคำนึงถึงประสิทธิภาพ ภาวะ หน้าที่ ขอบเขตของบทบาทและความรับผิดชอบเปรียบเทียบกับบริษัทอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกัน ดังนี้

1. พิจารณาเสนอค่าตอบแทนกรรมการบริษัท และกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ ของบริษัทต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ
2. พิจารณาเสนอค่าตอบแทนของผู้บริหารระดับสูง เสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติ

5.5 การพัฒนากรรมการและผู้บริหาร

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของคณะกรรมการ ที่จะต้องทำหน้าที่ดูแลสิทธิที่มีอยู่ของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างถูกต้องและเป็นธรรม เพื่อความเชื่อมั่นของบุคคลที่เกี่ยวข้องและความเจริญของกิจการในระยะยาว คณะกรรมการบริษัทจึงได้พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน เพื่อพิจารณาสรรหาบุคคลที่มีความรู้ความสามารถและประสิทธิภาพ เข้ามาทำหน้าที่กรรมการและผู้บริหารระดับสูง

บริษัทส่งเสริมและสนับสนุนให้ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน เข้าอบรมสัมมนาเชิงปฏิบัติการ และพัฒนาความรู้ ความสามารถอย่างต่อเนื่อง เพื่อนำความรู้มาช่วยกันทำงานให้เกิดประโยชน์แก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

ซึ่งที่ผ่านมากรรมการและผู้บริหารได้ผ่านการอบรมและสัมมนาจากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) และสถาบันอื่นๆ ในหัวข้อและหลักสูตรต่างๆ ดังนี้

กรรมการและผู้บริหารบริษัท	หัวข้อ / หลักสูตรที่เข้าอบรม / สัมมนา
รศ. ประพันธ์พงษ์ เวชชาชีวะ รองประธานกรรมการ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	<ul style="list-style-type: none"> • Director Accreditation Program (DAP) • The Role of Chairman Program (RCP) • Audit Committee Program (ACP) • The Role of Compensation Committee (RCC)
นายนิพนธ์ วิสิษฐยุทธศาสตร์ กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	<ul style="list-style-type: none"> • Director Accreditation Program (DAP) • Corporate Governance for Capital Market Intermediaries Thai Institute of Directors , Securities and Exchange Commission • ประกาศนียบัตรผู้บริหารระดับสูงธรรมศาสตร์ เพื่อสังคม (นธ.2) • หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงด้านการบริหารงานพัฒนาเมือง (มหานคร รุ่นที่3) มหาวิทยาลัยนวัตกรรมธราธิราช
นางจิตรมณี สุวรรณพุด กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	<ul style="list-style-type: none"> • Director Certification Program (DCP)
นายเจริญ จิววิสัย กรรมการ	<ul style="list-style-type: none"> • Director Accreditation Program (DAP)

กรรมการและผู้บริหารบริษัท	หัวข้อ / หลักสูตรที่เข้าอบรม / สัมมนา
นางสาวนพพร ตีรวัฒนกุล กรรมการ	<ul style="list-style-type: none"> • Director Accreditation Program (DAP) • Role of the Compensation Committee (RCC) • Audit Committee Program (ACP) • Director Certification Program (DCP) • Financial Institutions Governance Program (FGP) • Anti-Corruption for Executive Program (ACEP) • Risk Management Program for Corporate Leaders (RCL)
นางสาวรมณี บุญดีเจริญ กรรมการและรองกรรมการผู้จัดการ กลุ่มงานบัญชีและการเงิน	<ul style="list-style-type: none"> • Director Accreditation Program (DAP) • Director Certification Program (DCP) • Executive Development Program (EDP) • Young Entrepreneur Program (YEP) • หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงด้านการบริหารงานพัฒนาเมือง(มหานคร รุ่นที่3) มหาวิทยาลัยนวัตกรรมพระยาพิชัย • Difference 2014 : How to Harness Business Creativity รุ่นที่ 2 (ABC) มหาวิทยาลัยศรีปทุม
นายเจตรมงคล บุญดีเจริญ รองกรรมการผู้จัดการ ประจำสำนักประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	<ul style="list-style-type: none"> • Director Certification Program (DCP) • Advanced Audit Committee Program (AACP) • Re-energizing Growth through Better Governance 2015
นายสุรกิจ อารณานนท์ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส สายงานบัญชีและการเงิน	<ul style="list-style-type: none"> • Director Accreditation Program (DAP) • Director Certification Program (DCP)
นายสกล เปาอินทร์ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส สายงานกฎหมาย	<ul style="list-style-type: none"> • Director Accreditation Program (DAP) • Director Certification Program (DCP) • Advanced Audit Committee Program (AACP)

7.2 คณะกรรมการของบริษัท

โครงสร้างคณะกรรมการของบริษัท ประกอบด้วยคณะกรรมการทั้งสิ้น 4 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และคณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท (ซึ่งมีคุณสมบัติตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง) มีจำนวน 9 ท่าน ซึ่งในจำนวนนี้มีกรรมการอิสระรวมอยู่ 3 ท่าน ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัทให้เป็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายชื่อกรรมการบริษัททั้ง 9 ท่าน และกรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัท (ดังที่ได้กล่าวไว้ใน “โครงสร้างการจัดการ” ในหัวข้อคณะกรรมการบริษัท หน้า 72)

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

1. ต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ขอบบังคับของบริษัท ตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นที่ชอบด้วยกฎหมาย ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังผลประโยชน์ของบริษัท เว้นแต่ในเรื่องที่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการดำเนินการ เช่นเรื่องที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการซื้อหรือขายสินทรัพย์ที่สำคัญตามกฎหมายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือตามที่หน่วยงานราชการอื่นๆ กำหนด เป็นต้น
2. มีอำนาจแต่งตั้งกรรมการและ/หรือผู้บริหารของบริษัทจำนวนหนึ่งให้เป็นฝ่ายบริหารเพื่อดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดหรือหลายอย่างได้เพื่อปฏิบัติงานตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท รวมทั้งมีอำนาจแต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารแต่งตั้งกรรมการผู้จัดการและแต่งตั้งคณะกรรมการอื่นๆ เช่น คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน ตามความเหมาะสม รวมทั้งมีอำนาจแต่งตั้งและมอบอำนาจให้บุคคลอื่นใดดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งแทนคณะกรรมการได้ โดยอยู่ภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการและมีอำนาจยกเลิก เพิกถอน แก้ไข หรือเปลี่ยนแปลงอำนาจดังกล่าวได้ตามที่เห็นสมควร
3. มีอำนาจในการกำหนดหรือเปลี่ยนแปลงชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัท
4. มีอำนาจสั่งการให้คณะอนุกรรมการต่างๆ ดูและระบบการบริหารและการควบคุมภายในให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้
5. กำหนดนโยบาย แนวทาง แผนการดำเนินงาน และงบประมาณของบริษัทรวมถึงควบคุมดูแลการบริหารและการจัดการของฝ่ายบริหารหรือของบุคคลใดๆที่ได้รับมอบหมายให้ดำเนินงานดังกล่าวให้เป็นไปตามนโยบายที่คณะกรรมการได้ให้ไว้
6. พิจารณาทบทวน ตรวจสอบ และอนุมัตินโยบาย ทิศทาง กลยุทธ์ แผนงานการดำเนินธุรกิจ การลงทุนของบริษัทที่เสนอโดยฝ่ายบริหาร
7. ติดตามผลการดำเนินงานให้เป็นไปตามแผนงานและงบประมาณอย่างต่อเนื่อง
8. พิจารณาวินิจฉัยการลงทุนในการขยายธุรกิจ ตลอดจนเข้าร่วมทุนกับผู้ประกอบกิจการอื่นๆ หรือลงทุนในบริษัทหรือกิจการต่างๆ
9. พิจารณาและอนุมัติกิจการอื่นๆที่สำคัญอันเกี่ยวกับบริษัท หรือที่เห็นสมควรจะดำเนินการนั้นๆเพื่อให้เกิดประโยชน์แก่บริษัท
10. ดูแลไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้มีส่วนได้ส่วนเสียกับบริษัท
11. พิจารณาวินิจฉัยการกู้ยืมเงิน จำนำ จำนอง ค้ำประกัน และทำธุรกรรมทางการเงินกับสถาบันการเงินผู้ถือหุ้นหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในวงเงินที่มีอำนาจอนุมัติ
12. พิจารณาวินิจฉัยการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้น เมื่อเห็นว่าบริษัทมีกำไรพอสมควรที่จะทำเช่นนั้น และรายงานการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบ ในการประชุมผู้ถือหุ้นคราวต่อไป

คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ซึ่งเป็นคณะกรรมการชุดย่อยของบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วย ประธานกรรมการหนึ่งคน และกรรมการอีกอย่างน้อยสองคนแต่ไม่เกินสี่คนที่ เป็นกรรมการอิสระ มีวาระในการดำรงตำแหน่งคราวละสามปี กรรมการที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระแล้วอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ประกอบด้วย กรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน ได้แก่

- | | | |
|---------------|------------------|----------------------|
| 1. นายนิพนธ์ | วิสิษฐยุทธศาสตร์ | ประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 2. นายบรรพต | หงษ์ทอง | กรรมการตรวจสอบ |
| 3. นางจิตรมณี | สุวรรณพูล | กรรมการตรวจสอบ |

ซึ่งนางจิตรมณี สุวรรณพูล เป็นกรรมการตรวจสอบผู้มีความรู้ด้านบัญชีการเงินและประสบการณ์ในการสอบทานความน่าเชื่อถือทางการเงินของงบการเงิน

โดยมีนายสกล เป้าจันทร์ เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเปิดเผยอย่างเพียงพอ โดยการประสานงานกับผู้สอบบัญชีภายนอกและผู้บริหารที่รับผิดชอบจัดทำรายงานทางการเงินทั้งรายไตรมาสและประจำปี โดยพิจารณางบการเงินและรายงานทางการเงิน ที่เกี่ยวข้องกับการบัญชีและวิธีปฏิบัติทางบัญชี การปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี การดำรงอยู่ของกิจการ การเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีที่สำคัญ รวมถึงเหตุผลของฝ่ายจัดการเกี่ยวกับการกำหนดนโยบายบัญชีก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อเผยแพร่แก่ผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไป
2. วางแนวทางและสอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่มีความเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ โดยสอบทานร่วมกับผู้สอบบัญชีภายนอก และผู้ตรวจสอบภายใน พิจารณาวางแผน รวมทั้งทบทวนแผนการตรวจสอบภายในประจำปี (Audit Plan) ของบริษัท และการประเมินผลการตรวจสอบร่วมกับผู้สอบบัญชีและผู้ตรวจสอบภายใน ถึงปัญหาหรือข้อจำกัดที่เกิดขึ้นจากการตรวจสอบงบการเงิน วางแผนการควบคุมการประมวลข้อมูลทางอิเล็กทรอนิกส์ และการรักษาความปลอดภัยของข้อมูลเพื่อป้องกันการทุจริตหรือการใช้คอมพิวเตอร์ไปในทางที่ผิดโดยพนักงานบริษัท หรือบุคคลภายนอก และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน
3. สอบทานการดำเนินการของบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท รวมทั้งมีหน้าที่และความรับผิดชอบตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
4. พิจารณาคัดเลือกและเสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท รวมถึงพิจารณาเสนอคำขอแทนของผู้สอบบัญชี โดยคำนึงถึงความน่าเชื่อถือ ความเพียงพอของทรัพยากร และปริมาณงานตรวจสอบของสำนักงานตรวจสอบบัญชีนั้น รวมถึงประสบการณ์ของบุคลากรที่ได้รับมอบหมายให้ทำการตรวจสอบบัญชีของบริษัท รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

- พิจารณาให้ความเห็นชอบรายการที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท หรือบริษัทย่อย รวมทั้งพิจารณาเปิดเผยข้อมูลของบริษัทในกรณีที่เกิดรายการเกี่ยวเนื่องหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้มีความถูกต้องและครบถ้วน รวมทั้งพิจารณาให้ความเห็นชอบรายการดังกล่าว เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทต่อไป ทั้งนี้เพื่อให้เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้งโยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
- จัดทำรายงานกิจกรรมของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทซึ่งรายงานดังกล่าวจะต้องมีข้อมูลครบถ้วนตามที่กฎหมายกำหนดและจะต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
- ดำเนินการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมีมติมอบหมาย ให้ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ซึ่งเป็นคณะกรรมการชุดย่อยของบริษัท คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนประกอบด้วย ประธานกรรมการหนึ่งคน และกรรมการอีกอย่างน้อยสองคน มีวาระในการดำรงตำแหน่งคราวละสามปี กรรมการที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระแล้วอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนของบริษัท ประกอบด้วย กรรมการอิสระจำนวน 2 ท่าน และกรรมการอีก 1 ท่าน ดังนี้

- นายบรรพต หงษ์ทอง ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
 - รศ.ประพันธ์พงศ์ เวชชาชีวะ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
 - นายนิพนธ์ วิสิษฐบุญศาสตร์ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
- โดยมีนายเจตรมงคล บุญดีเจริญ เป็นเลขานุการคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

- พิจารณาลักษณะและกระบวนการในการสรรหาบุคคลผู้มีคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ รวมทั้งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมาย เพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท กรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน กรรมการบริหารความเสี่ยง (ถ้ามี) และผู้บริหารระดับสูงของบริษัท และเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ และ/หรือเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี
- พิจารณาลักษณะในการจ่ายและรูปแบบค่าตอบแทนของกรรมการ และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทโดยพิจารณาจากผลการปฏิบัติงานในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับเกณฑ์มาตรฐานของธุรกิจประเภทเดียวกัน และเสนอค่าตอบแทนของกรรมการ ผ่านมายังคณะกรรมการบริษัทเพื่อเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้อนุมัติ
- ดำเนินการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมีมติมอบหมาย

คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารแต่งตั้งขึ้นโดยคณะกรรมการบริษัทเพื่อทำหน้าที่เป็นคณะกรรมการชุดย่อยของบริษัท คณะกรรมการบริหารประกอบด้วย ประธานกรรมการหนึ่งคน และกรรมการอีกอย่างน้อยสามคน โดยสรรหาและพิจารณาคุณสมบัติจากคณะกรรมการบริษัทหรือผู้บริหารระดับสูงของบริษัท ทั้งนี้ การดำรงตำแหน่งของกรรมการแต่ละท่านและขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารอาจเปลี่ยนแปลงได้โดยมติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทซึ่งเป็นผู้แต่งตั้ง

คณะกรรมการบริหารของบริษัท ประกอบด้วย กรรมการจำนวน 4 ท่าน และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทอีก 1 ท่าน ดังนี้

- | | |
|------------------------------|------------------------|
| 1. นายโยธิน บุญดีเจริญ | ประธานกรรมการบริหาร |
| 2. รศ.ประพันธ์พงศ์ เวชชาชีวะ | รองประธานกรรมการบริหาร |
| 3. นายเจตศิริ บุญดีเจริญ | กรรมการบริหาร |
| 4. นางสาวธรรณี บุญดีเจริญ | กรรมการบริหาร |
| 5. นายเจตรมงคล บุญดีเจริญ | กรรมการบริหาร |

โดยมีนายสถาพร อาสะไวย์ เป็นเลขาธิการคณะกรรมการบริหาร

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

1. รับผิดชอบการบริหารงานทั้งหมดของบริษัท ที่เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจ ภายใต้นโยบายของคณะกรรมการบริษัท และภายในขอบเขตของกฎหมาย เงื่อนไข กฎระเบียบ หนังสือบริคณห์สนธิ และข้อบังคับของบริษัท
2. กำหนดนโยบายธุรกิจ และ กลยุทธ์ทางธุรกิจของบริษัท รวมทั้งกำหนดโครงสร้างการบริหารและอำนาจบริหารต่างๆ ของบริษัทฯ ที่ได้นำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทแล้ว
3. ควบคุมการดำเนินธุรกิจของบริษัทให้เป็นไปตามนโยบายธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ธุรกิจ และงบประมาณประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล
4. พิจารณาอนุมัติการดำเนินโครงการต่าง ๆ ของบริษัทฯและบริษัทย่อย รวมถึง
 - 4.1 พิจารณาและอนุมัติการทำธุรกรรมใดๆ ภายใต้การดำเนินงานในการประกอบธุรกิจรายวัน (Day-to-Day Operation) ของบริษัท ภายในกรอบงบประมาณที่คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติไว้แล้ว
 - 4.2 พิจารณาและอนุมัติการบริหารจัดการ (Invest & Divest) การลงทุนในธุรกิจ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักของบริษัท หรือธุรกิจที่ไม่เกี่ยวข้องกันกับธุรกิจหลักของบริษัท ภายใต้กรอบนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติไว้แล้ว
 - 4.3 พิจารณาอนุมัติการเปลี่ยนแปลง และเพิ่มเติมงบประมาณประจำปี ไม่เกินร้อยละ 10 ของงบประมาณประจำปี ซึ่งเป็นกรณีเร่งด่วนที่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท และให้นำเสนอคณะกรรมการบริษัท เพื่อทราบในที่ประชุมครั้งถัดไป
 - 4.4 พิจารณาและอนุมัติการกู้เงินหรือขอสินเชื่อหรือชำระเงินกู้กับสถาบันการเงิน
 - 4.5 พิจารณาและอนุมัติการตัดจำหน่ายทรัพย์สินของบริษัท
5. บริหารความเสี่ยงในภาพรวมของทั้งองค์กร ประเมินความเสี่ยง และวางรูปแบบโครงสร้างการบริหารความเสี่ยงขององค์กร ติดตามและควบคุมความเสี่ยงหลักและปัจจัยต่างๆ ที่อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อบริษัท และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท

6. ประเมินผลการดำเนินงานของบริษัท ทั้งในด้านการจัดการบริหารทรัพย์สิน และการบริหารการเงิน เพื่อให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล
7. ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และอาจแต่งตั้งหรือมอบหมายให้บุคคลใดบุคคลหนึ่ง หรือหลายคนกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการบริหารตามที่เห็นสมควร และคณะกรรมการบริหารสามารถยกเลิก เปลี่ยนแปลง และแก้ไขอำนาจนั้นๆ ได้ตามความเหมาะสมกับสถานการณ์

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

1. ดำเนินงานอันเป็นกิจวัตรประจำวันของบริษัท กำกับดูแลและบริหารจัดการงานในด้านต่างๆของบริษัท ให้เป็นไปตามนโยบาย วิสัยทัศน์ พันธกิจ คุณค่าที่มุ่งหวัง กลยุทธ์ ทิศทาง และเป้าหมายการดำเนินธุรกิจ ตลอดจนงบประมาณและแผนธุรกิจของบริษัท ที่กำหนดโดยคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ คณะกรรมการบริหาร
2. มีอำนาจจ้าง แต่งตั้ง โยกย้าย ปลดออก เลิกจ้าง กำหนดอัตราค่าจ้างและค่าตอบแทนของผู้บริหารและพนักงานของบริษัท ยกเว้นการแต่งตั้ง โยกย้าย หรือเลิกจ้างผู้บริหารที่ดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส จะต้องได้รับการอนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัท (โดยค่าตอบแทนให้อยู่ในอำนาจของประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นผู้กำหนด)
3. กำหนดเงินเดือนและค่าตอบแทน ปรับขึ้นเงินเดือน โบนัส และบำเหน็จรางวัลของผู้บริหารและพนักงานของบริษัท
4. มีอำนาจอนุมัติการเข้าทำสัญญา หรือการเลิกสัญญาใดๆ (ซึ่งอยู่ในงบประมาณประจำปีที่ได้รับอนุมัติแล้ว) ระหว่างบริษัทหรือบริษัทย่อย กับบุคคลภายนอก ซึ่งมูลค่ารวมของแต่ละสัญญาไม่เกินวงเงินที่กำหนดไว้
5. พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินระหว่างบริษัทกับบริษัทย่อย
6. ออกคำสั่ง ระเบียบ ประกาศ และบันทึกต่างๆ ภายในบริษัท เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทเป็นไปตามนโยบายและเพื่อผลประโยชน์ของบริษัท รวมถึงรักษาระเบียบวินัยภายในองค์กร
7. ดำเนินการอื่นๆตามที่คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ คณะกรรมการบริหารมอบหมาย และปฏิบัติใดๆตามที่กำหนดโดยกฎหมายหรือข้อกำหนดของหน่วยงานราชการ
8. มอบหมายให้บุคคลคนหนึ่งหรือหลายคนปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนตน โดยการมอบอำนาจดังกล่าวจะต้องไม่เป็นการมอบอำนาจที่ทำให้ผู้รับมอบอำนาจสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดที่ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของบริษัทหรือบริษัทย่อย
9. ในกรณีที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารไม่อยู่ หรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการผู้จัดการเป็นผู้รักษาการและปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ แทนทุกประการ และให้กรรมการผู้จัดการรายงานหรือเสนอเรื่องต่างๆที่ตนได้พิจารณาอนุมัติไปแล้วต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารในทันทีที่สามารถกระทำได้

ทั้งนี้ การใช้อำนาจของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร จะต้องไม่มีลักษณะที่ทำให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดที่ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของบริษัทหรือบริษัทย่อย เว้นแต่จะเป็นการทำรายการตามหลักเกณฑ์ ประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

7.3 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

(1) กรรมการอิสระ

กรรมการอิสระมีคุณสมบัติดังนี้

1. ไม่ถือหุ้นในนามของตนเองหรือในนามของผู้ที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนเกินร้อยละ 0.5 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด ในบริษัท บริษัทในเครือ บริษัทร่วม
2. ไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน ไม่เป็นลูกจ้างหรือพนักงานหรือที่ปรึกษาซึ่งได้รับเงินเดือนประจำหรือประโยชน์อื่นใด จากบริษัท บริษัทย่อย หรือบริษัทร่วม หรือเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง และไม่มีความสัมพันธ์กับบุคคลที่ให้บริการด้านวิชาชีพแก่บริษัท หรือบริษัทในเครือด้วย ทั้งนี้หากเคยดำรงตำแหน่งต่างๆ ดังกล่าวข้างต้น ต้องพ้นจากตำแหน่งนั้นๆ มาแล้วไม่น้อยกว่า 1 ปี
3. ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ ไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสีย ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งในด้านการเงินและการบริหารงานของบริษัท บริษัทย่อย หรือบริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในลักษณะที่จะทำให้ขาดความเป็นอิสระ
4. ไม่เป็นญาติสนิทกับผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท บริษัทย่อย หรือบริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง และไม่ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นตัวแทนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกรรมการหรือผู้ถือหุ้นราย

(2) การสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

ในการคัดเลือกบุคคลที่จะเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัท คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะทำหน้าที่คัดเลือกบุคคลที่มีความรู้ ความเข้าใจในธุรกิจของบริษัท และมีคุณสมบัติเหมาะสมและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายหรือระเบียบข้อบังคับของหน่วยงานกำกับดูแลบริษัทมหาชน เพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการ และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณา และนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อมีมติแต่งตั้งต่อไป

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อเลือกตั้งกรรมการบริษัทนั้น ใช้หลักเกณฑ์และวิธีการเลือกตั้งตามที่ได้ระบุไว้ในข้อบังคับของบริษัท หมวดที่ 3 ว่าด้วยเรื่องคณะกรรมการ ข้อ 13 ถึง 15 กล่าวคือ คณะกรรมการของบริษัท ประกอบด้วยกรรมการจำนวนไม่น้อยกว่า 5 คน จำนวนกรรมการสูงสุดของบริษัท มิได้กำหนดไว้ และกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมดต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร

การแต่งตั้งกรรมการให้ทำพร้อมกันในคราวเดียวกันในที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อเสียงหนึ่ง ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะใช้คะแนนเสียงทั้งหมดที่มีอยู่เลือกตั้งบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้กับผู้ใดมากที่สุดเพียงคนเดียวได้ และบุคคลที่ได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่ากับจำนวนกรรมการที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นต้องเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา มีคะแนนเสียงเท่ากันเกินกว่าจำนวนกรรมการที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นต้องเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ประธานเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่งเป็นจำนวน หนึ่งในสาม โดยให้กรรมการที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดเป็นผู้ออกจากตำแหน่งก่อน หรือหากอยู่ในตำแหน่งมาพร้อมกันก็ให้ใช้วิธีจับสลากว่าจะให้กรรมการคนใดออกจากตำแหน่ง ถ้าจำนวนกรรมการที่จะออกไม่อาจแบ่งให้ตรงเป็นสามส่วนได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วนหนึ่งในสามกรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามข้อนี้ อาจได้รับเลือกตั้งเข้ารับตำแหน่งใหม่อีกได้

การถอดถอนกรรมการ สามารถกระทำได้โดยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นเท่านั้น ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนผู้ถือหุ้นที่เข้าประชุมและมีสิทธิออกเสียง และมีหุ้นรวมกันได้ไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

สำหรับการแต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อยและผู้บริหารระดับสูงนั้น คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะเป็นผู้คัดเลือกและเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสม ในการดำรงตำแหน่งต่างๆ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติต่อไป

7.4 การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

ในการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมนั้น บริษัทได้มีการส่งกรรมการของบริษัทเข้าเป็นตัวแทนของบริษัทเพื่อเป็นกรรมการในบริษัทย่อย ตามสัดส่วนการถือหุ้น เพื่อดูแลจัดการและรับผิดชอบการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมนั้น

นอกจากนี้ ในกรณีที่บริษัทย่อย กรรมการที่ได้รับแต่งตั้งจากบริษัท ต้องดูแลให้บริษัทย่อยมีการเปิดเผยข้อมูลฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและการทำรายการระหว่างบริษัทย่อยดังกล่าวกับบุคคลเกี่ยวข้อง การได้มาหรือจำหน่ายไปสิ่งสินทรัพย์ หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทย่อยดังกล่าวอย่างครบถ้วน ถูกต้อง และใช้หลักเกณฑ์เดียวกับการเปิดเผยข้อมูลและการทำรายการในลักษณะดังกล่าวข้างต้นด้วยหลักเกณฑ์เดียวกันกับบริษัทเอง

7.5 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูล

ในข้อบังคับของบริษัท หมวดที่ 3 ว่าด้วยเรื่องคณะกรรมการ ได้มีการระบุข้อห้ามสำหรับกรรมการไว้ใน ข้อ 27 ว่ากรรมการจะต้องแจ้งให้บริษัททราบโดยไม่ชักช้า หากมีส่วนได้เสียในสัญญาที่ทำกับบริษัท หรือถือหุ้นเพิ่มขึ้นหรือลดลงในบริษัท หรือบริษัทในเครือ และในข้อที่ 28 ระบุห้ามมิให้กรรมการประกอบกิจการอันมีสภาพอย่างเดียวกัน หรือเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท หรือเข้าเป็นกรรมการในบริษัทเอกชนหรือบริษัทมหาชนอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพเดียวกัน และเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท เว้นแต่จะแจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบ ก่อนที่จะมีการลงมติเลือกตั้งกรรมการ

กรรมการบริษัทและผู้บริหารทุกคนต้องปฏิบัติตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเรื่องหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการเกี่ยวกับการจัดทำและเปิดเผยรายงานการถือหลักทรัพย์โดยเคร่งครัดทุกครั้ง ที่กรรมการบริษัทหรือผู้บริหารคนใดได้ทำการซื้อขายหุ้นของบริษัท จะต้องแจ้งให้เลขาธิการบริษัททราบ เพื่อดำเนินการรายงานให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทราบต่อไป

7.6 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

รอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee)

รายการที่	ชื่อบริษัทผู้จ่าย	ชื่อผู้สอบบัญชี	ค่าสอบบัญชี
1	บมจ.แกรนด์ คาเนล แลนด์	นางสาววราพร ประภาศิริกุล	1,545,000.-
2	บจก.เบิ้ล ดีเวลลอปเม้นท์	นายณัฐวุฒิ สันติเพชร	970,000.-
3	บจก.พระราม9 สแควร์	นายณัฐวุฒิ สันติเพชร	450,000.-
4	บจก.พระราม9 สแควร์ โฮเต็ล	นายณัฐวุฒิ สันติเพชร	70,000.-
5	บจก.สเคอร์ริง อีคิวตี้	นายณัฐวุฒิ สันติเพชร	385,000.-
6	บจก.เบิ้ล แอสเซทส์	นายณัฐวุฒิ สันติเพชร	220,000.-
7	บจก.จี แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์	นายณัฐวุฒิ สันติเพชร	240,000.-
8	บจก. ไรดา แอสเซทส์ โฮลดิ้ง	นายณัฐวุฒิ สันติเพชร	110,000.-
9	บจก. จีแลนด์ วิว แมเนจเม้นท์	นายณัฐวุฒิ สันติเพชร	195,000.-
รวมค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี			4,185,000.-

ค่าบริการอื่นๆ (Non-Audit Fee)

ไม่มี

ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชีให้แก่ สำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด ในรอบปี 2559 และปี 2558 มีจำนวนเงินรวม 4,185,000 บาท และ 3,750,000 บาท ตามลำดับ

8. ความรับผิดชอบต่อสังคม

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญต่อการแสดงความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งในการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท โดยได้กำหนดให้การดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยมีการแสดงความรับผิดชอบต่อสังคม ตั้งแต่การกำหนดวิสัยทัศน์ เป้าหมาย กลยุทธ์ การประเมินความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ และสะท้อนออกมาในการดำเนินงาน เช่น กระบวนการในงานก่อสร้าง การปฏิบัติต่อพนักงานลูกจ้าง การปฏิบัติต่อลูกค้าและคู่ค้า ฯลฯ รวมทั้งมีการดูแลติดตามให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างสม่ำเสมอในทุกๆ ด้าน

การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

บริษัทมีนโยบายการดำเนินธุรกิจด้วยความสุจริตโปร่งใสกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่าย การดำเนินธุรกิจกับคู่ค้าหรือลูกค้าต้องไม่นำมาซึ่งความเสียหายต่อชื่อเสียงของบริษัท หรือขัดกับกฎหมาย

- การจัดซื้อและจัดจ้างด้วยการประกวดราคา เป็นวิธี Close Bidding และเปิดซองด้วยคณะกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้ง
- รักษาความลับ หรือสารสนเทศของคู่ค้าและลูกค้า ไม่นำไปใช้เพื่อประโยชน์ตนเอง หรือผู้ที่เกี่ยวข้องโดยมิชอบ
- ไม่ดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา รวมทั้งส่งเสริมและสนับสนุนให้ผู้บริหารและพนักงานใช้สินค้าและบริการที่มีลิขสิทธิ์ถูกต้อง
- ปฏิบัติต่อคู่ค้าตามเงื่อนไขทางการค้า มีความรับผิดชอบต่อสัญญาและข้อตกลงที่ได้ให้ไว้ต่อคู่ค้า

การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทดำเนินธุรกิจโดยยึดหลักของความถูกต้อง และให้ความสำคัญกับการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยได้กำหนดเรื่องการต่อต้านการทุจริตไว้ในจรรยาบรรณของพนักงาน และคณะกรรมการบริษัทได้กำหนดแนวทางปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันภายในองค์กรไว้ ดังนี้

- สร้างจิตสำนึกและค่านิยมให้พนักงานปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับของบริษัท และกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด
- ห้ามมิให้กรรมการบริษัท ผู้บริหารและพนักงาน กระทำการใดๆ อันเป็นการเรียกรับ หรือยอมรับสิ่งทรัพย์สินหรือผลประโยชน์อื่นใด สำหรับตนเองหรือผู้อื่นที่ส่อไปในทางจงใจให้ปฏิบัติหรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ ในทางที่มิชอบ หรืออาจทำให้บริษัทเสียประโยชน์อันชอบธรรม
- ห้ามมิให้กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงาน ให้หรือเสนอที่จะให้ทรัพย์สินหรือผลประโยชน์อื่นใด แก่บุคคลภายนอก เพื่อจงใจให้บุคคลนั้นกระทำหรือละเว้นการกระทำใด ที่ผิดกฎหมายหรือโดยมิชอบต่อตำแหน่งหน้าที่ของตน

การเคารพสิทธิมนุษยชน

บริษัทสนับสนุนการใช้แรงงานต่างด้าวที่มีโครงสร้างแรงงานถูกต้องตามกฎหมายไทย และดูแลให้มีการปฏิบัติต่อแรงงานต่างด้าวเหล่านั้นด้วยความเป็นธรรม และเท่าเทียมกัน ทั้งในเรื่องความปลอดภัย ชีวิตอนามัย และการได้รับผลตอบแทนอย่างเป็นธรรม

การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

บริษัทปฏิบัติกับพนักงานอย่างเป็นธรรม ไม่มีอคติ ไม่มีความลำเอียงและไม่เลือกปฏิบัติต่อพนักงาน นอกจากนี้ บริษัทจัดให้มีสวัสดิการและผลตอบแทนที่เหมาะสมแก่พนักงาน สนับสนุนให้พนักงานมีความเจริญก้าวหน้า ส่งเสริมและพัฒนาความรู้ความสามารถของพนักงานอย่างต่อเนื่องสม่ำเสมอ

ความรับผิดชอบต่อผู้ริโภค

บริษัทเน้นการดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ยึดถือปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาที่ได้ทำไว้กับลูกค้า และสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าด้วยผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพ เป็นไปตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนด อีกทั้ง มีการให้ข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับบ้านหรือห้องชุดที่ครบถ้วน เข้าใจง่าย ถูกต้อง และเป็นธรรมแก่ลูกค้า นอกจากนี้ บริษัทจัดให้มีหน่วยงานลูกค้าสัมพันธ์ ที่ดูแลเรื่องการบริการหลังการขายที่จะให้ความสนับสนุน ช่วยเหลือลูกค้าในการอยู่อาศัยหรือแก้ไข ปัญหาที่อาจเกิดขึ้นภายในบ้านหรือห้องชุดอย่างทันท่วงที และเป็นหน่วยงานกลางในการประสานงานในชุมชน เพื่อให้เกิดความสะดวกสบายและความเรียบร้อยภายในชุมชนด้วย

การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

บริษัทตระหนักถึงการพัฒนาระบบของบริษัทยังยั่งยืนและให้ความสำคัญกับการรักษาสิ่งแวดล้อม โดยได้มีการกำหนดรูปแบบของโครงการและการออกแบบทั้งด้านสถาปัตยกรรมและภูมิสถาปัตย์ โดยมีได้เพียงให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายและระเบียบต่างๆ ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง แต่ยังคงคำนึงถึงคุณภาพความเป็นอยู่ของลูกค้าและสังคมรอบข้างโครงการที่เกิดจากการพัฒนาของบริษัท เช่นการจัดสรรพื้นที่สวนกลางที่มากกว่าข้อกำหนด เพื่อให้โครงการมีพื้นที่สีเขียว สถานที่พักผ่อนออกกำลังกาย เพื่อสิ่งแวดล้อมที่ดีและสันติภาพของชุมชน มีการวางแผน จัดการ และป้องกันมลภาวะที่เกิดจากงานก่อสร้างโครงการ โดยการใช้วัสดุป้องกันฝุ่น ควัน สารอันตรายภายในโครงการไม่ให้กระจายสู่ภายนอกเขตก่อสร้าง รักษาระดับกิจกรรมการทำงานที่ก่อให้เกิดเสียงดังให้อยู่ในระดับที่กฎหมายกำหนด

นอกจากนี้ บริษัทยังได้มีการจัดกิจกรรมเพื่อสังคมในรูปแบบต่างๆ ที่นอกเหนือจากการดำเนินธุรกิจปกติ ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่องเป็นประจำทุกปี ได้แก่

- 1) ด้านศาสนา จัดให้มีการทำบุญตักบาตรแก่ภิกษุสงฆ์ ในเทศกาลต่างๆ เช่น วันขึ้นปีใหม่ วันสงกรานต์ และวันสำคัญทางศาสนา เป็นต้น
- 2) ด้านประเพณีและวัฒนธรรม จัดให้มีงานประเพณีตามเทศกาลต่างๆ เช่น งานประเพณีสงกรานต์ เป็นต้น
- 3) ด้านสาธารณกุศล เช่น โครงการ “จีแลนด์ รักษ์ป่า รักษ์น้ำ ทำความดีตามรอยพ่อ” ร่วมสร้างศาสนสถานต่างๆ เป็นต้น

การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

9. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2560 เมื่อวันที่ 13 มีนาคม 2560 โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบรวม 3 ท่านเข้าร่วมประชุมด้วยนั้น คณะกรรมการบริษัทได้สอบถามและประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัทในด้านต่าง ๆ 5 ส่วนคือ

1. การควบคุมภายในองค์กร บริษัทมีการจัดตั้งโครงสร้างบริหารงานอย่างเหมาะสม กล่าวคือ คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการ 9 ท่าน ในจำนวนนี้เป็นกรรมการอิสระ 3 ท่าน โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน รวมทั้งกรรมการบริหาร เป็นคณะกรรมการชุดย่อย ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัทล้วนเป็นผู้มีคุณสมบัติที่เหมาะสม และสอดคล้องกับข้อกำหนดของทางราชการ นอกจากนี้การดำเนินงานจะมีการกำหนดงบประมาณและเป้าหมายไว้ และมีการติดตามผลการปฏิบัติงานและเป้าหมาย ตลอดจนการใช้งบประมาณอย่างสม่ำเสมอ

2. การประเมินความเสี่ยง แม้บริษัทจะไม่ได้จัดตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงมาแต่ปัจจัยความเสี่ยงต่าง ๆ ที่มีอยู่ คณะกรรมการ และผู้บริหารของบริษัทก็ได้ตระหนักและทราบถึงปัญหาความเสี่ยงและระมัดระวังในการบริหารความเสี่ยงต่าง ๆ มาได้ด้วยดีในระดับหนึ่ง ได้มีการอนุมัติและประกาศใช้นโยบายบริหารความเสี่ยงภายในองค์กร มีการประเมินและวิเคราะห์ความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอกที่อาจมีผลกระทบต่อการทำงานโดยฝ่ายจัดการและรายงานต่อคณะกรรมการบริหารเป็นประจำ นอกจากนี้ได้จัดให้ฝ่ายบัญชีและการเงินทำหน้าที่ในการประเมินความเสี่ยงร่วมกับฝ่ายบริหาร เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดจากขบวนการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่าง ๆ และเสนอแนะแนวทางที่เหมาะสมเพื่อป้องกันข้อผิดพลาดจากการปฏิบัติงานที่อาจเกิดขึ้นได้

3. การควบคุมการปฏิบัติงาน คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการย่อย 3 คณะ ประกอบด้วย คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และคณะกรรมการบริหาร เพื่อทำหน้าที่ควบคุมการปฏิบัติงาน นอกจากนี้ บริษัทได้ออกระเบียบอำนาจการอนุมัติ โดยได้กำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ รวมทั้งวงเงินอำนาจอนุมัติไว้เป็นลายลักษณ์อักษร และมีการปรับปรุงตารางอำนาจอนุมัติให้เหมาะสมอยู่เสมอ เพื่อให้ผู้บริหารของบริษัทในแต่ละระดับถือปฏิบัติในการดำเนินการตามประเภทของกิจกรรม หรือหากเกินอำนาจ และกิจกรรมใดมิได้กำหนดไว้ ก็ให้เสนอขออนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหาร อำนาจอนุมัติดำเนินงานโดยปกติ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะเป็นผู้อนุมัติ บันทึกข้อมูลโดยสายงานบัญชีและการเงิน และดูแลเก็บรักษาทรัพย์สินโดยกลุ่มงานธุรการ การทำธุรกรรมร่วมกับผู้ถือหุ้นใหญ่ กรรมการ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวก็เป็นไปตามกฎเกณฑ์และประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งมีการนำระบบสารสนเทศมาช่วยในการควบคุมการดำเนินงานต่าง ๆ นอกจากนี้ บริษัทได้มีการประกาศใช้กฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ และระเบียบการปฏิบัติงานเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อควบคุมและตรวจสอบการปฏิบัติงานของฝ่ายงานและเจ้าหน้าที่บริษัททุกระดับไว้ด้วย

4. ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล เรื่องที่นำเสนอคณะกรรมการบริษัท เลขานุการบริษัทจะส่งหนังสือนัดประชุม และเอกสารประกอบภายในระยะเวลาที่กำหนด และมีการบันทึกรายละเอียดการประชุมไว้เป็นหลักฐานสามารถตรวจสอบได้ บริษัทใช้นโยบายการบัญชีตามหลักการที่รับรองทั่วไป และเหมาะสมกับธุรกิจของบริษัท และมีการจัดเก็บเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีไว้ครบถ้วน นอกจากนี้ บริษัทยังจัดทำข้อมูลสารสนเทศ ที่เกี่ยวข้องไว้บนเว็บไซต์ของบริษัท เพื่อประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นและนักลงทุนทั่วไป และมีการจัดทำข้อมูลสารสนเทศเพื่อสื่อสารภายในบริษัทในรูปแบบของ Intranet อีกด้วย

5. ระบบการติดตาม บริษัทมีการกำหนดเป้าหมายการดำเนินธุรกิจ และมีการรายงานผลประกอบการเปรียบเทียบกับเป้าหมายต่อคณะกรรมการบริหาร หากผลการดำเนินงานแตกต่างจากเป้าหมาย ได้มีการวิเคราะห์ถึงสาเหตุและกำหนดแนวทางการแก้ไขอย่างสม่ำเสมอ หน่วยงานตรวจสอบภายในทำหน้าที่ตรวจสอบการปฏิบัติตามระบบการควบคุมภายในที่วางไว้ และรายงานผลให้คณะกรรมการตรวจสอบเพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริหารทราบเป็นประจำ และกำหนดให้มีแนวทางการปรับปรุงแก้ไขหากมีข้อบกพร่อง ภายในเวลาที่กำหนด อีกทั้งมีการประเมินผลโดยหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตามแผนการตรวจสอบประจำปีไตรมาสและประจำปี

การประเมินระบบควบคุมภายใน ตามเรื่องข้างต้น ผู้ตรวจสอบภายในได้นำเสนอและผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว ในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2560 และคณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่า บริษัทได้ปฏิบัติตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ได้กำหนดเป็นแบบประเมินอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพพอควรแล้ว อีกทั้ง เห็นว่าบริษัทมีระบบการควบคุมภายใน ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวอย่างเพียงพอแล้ว โดยคณะกรรมการตรวจสอบไม่มีข้อสังเกตใด ๆ เพิ่มเติม

นอกจากนี้ ผู้สอบบัญชีของบริษัท คือ บริษัท สำนักงาน ซิ่วยว จำกัด ซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบงบการเงินประจำปี 2559 ได้ศึกษาและประเมินประสิทธิภาพการควบคุมภายในด้านบัญชีของบริษัท ตามที่เห็นจำเป็นเพื่อประโยชน์ในการกำหนดขอบเขตของการปฏิบัติงานตรวจสอบให้รัดกุมและเหมาะสม ซึ่งสำนักงานซิ่วยว ไม่พบข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญของระบบการควบคุมภายในด้านบัญชีที่จะมีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญในการแสดงความเห็นต่องบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

สำหรับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน บริษัทได้แต่งตั้ง บริษัท ซูดิภาญจน์ ออดิท จำกัด (เดิมชื่อสำนักงานบูรพาการบัญชี) ซึ่งให้บริการด้านการตรวจสอบภายในและให้คำปรึกษาด้านระบบการปฏิบัติงาน ให้ปฏิบัติงานเป็นหัวหน้างานผู้ตรวจสอบภายใน โดยสำนักงานได้มอบหมายให้นายประวิทย์ วงศ์คณิต กรรมการ เป็นหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

ประวัติการศึกษา การทำงานและการอบรมของนายประวิทย์ วงศ์คณิต

คุณวุฒิการศึกษา บธ.บ. (การบัญชี) เกียรตินิยมอันดับสอง มหาวิทยาลัยรามคำแหง

พ.บ. (สถิติประยุกต์) สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์

ป. บัณฑิต (การสอบบัญชี) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย

ประสบการณ์ทำงานและการฝึกอบรม 25 ปี ผ่านการอบรมหลักสูตรประกาศนียบัตรผู้ตรวจสอบภายในของประเทศไทย (CPIAT 19)

ทั้งนี้ การแต่งตั้ง โยกย้าย หรือถอดถอนผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในนั้น เป็นอำนาจการพิจารณาอนุมัติของคณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า นายประวิทย์ วงศ์คณิต ผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัทนั้น มีคุณสมบัติเหมาะสมที่จะปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ เนื่องจากเป็นผู้มีความรู้ความเชี่ยวชาญในเรื่องการตรวจสอบภายในและระบบปฏิบัติการต่างๆ เป็นอย่างดี ความเป็นอิสระ และได้ปฏิบัติหน้าที่มาอย่างต่อเนื่องเป็นอย่างดี

10. รายการระหว่างกัน

นโยบาย หรือแนวโน้มการทำรายการระหว่างกัน

บริษัทอาจมีความจำเป็นในการทำรายการระหว่างกัน กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งในลักษณะอื่น หากเกิดกรณีดังกล่าว บริษัทมีนโยบายในการดำเนินรายการระหว่างกัน ครบถ้วนที่บริษัทเห็นว่า การเข้าทำรายการระหว่างกัน จะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท ตามสภาพการณ์ในขณะที่บริษัทเข้าทำรายการ โดยจะมีการกำหนดเงื่อนไขต่าง ๆ ให้เป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไปและในราคาตลาด ซึ่งสามารถเปรียบเทียบได้กับราคาและเงื่อนไขเช่นเดียวกับที่ให้กับบุคคลหรือกิจการอื่นที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง

โดยคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัท จะร่วมกันดูแลให้การทำรายการระหว่างกัน เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และการปฏิบัติเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของการทำรายการเกี่ยวโยงกันของบริษัทหรือบริษัทย่อย

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการระหว่างกัน บริษัทจะดำเนินการให้กรรมการตรวจสอบเป็นผู้ให้ความเห็น เกี่ยวกับความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการนั้น ๆ เพื่อนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัท หรือผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี และในกรณีที่นำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติรายการระหว่างกัน บริษัทจะจัดให้มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อจัดทำรายงานและให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการต่อผู้ถือหุ้น

ทั้งนี้ บริษัทจะเปิดเผยรายการระหว่างกันไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของ บริษัท แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (56-1) และรายงานประจำปีของบริษัท

บริษัทมีรายการระหว่างกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เป็นรายการที่เป็นปกติธุรกิจและเป็นเงื่อนไขการค้าทั่วไป โดยมีข้อมูล ลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ยกเว้นบริษัทย่อยและบริษัทร่วม) ดังนี้

บริษัท	ความสัมพันธ์
- บริษัท บีบีทีวี เอชดี จำกัด	กรรมการร่วมกัน / ผู้ถือหุ้นร่วมกัน
- บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด	กรรมการร่วมกัน / ผู้ถือหุ้นร่วมกัน
- บริษัท บริษัทไทย จำกัด	กรรมการร่วมกัน / ผู้ถือหุ้นร่วมกัน
- บริษัท เจริญกฤษ เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	กรรมการร่วมกัน / ผู้ถือหุ้นร่วมกัน
- บริษัท ทิพย์ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	กรรมการร่วมกัน
- บริษัท ซีเคเอส โฮลดิ้ง จำกัด และ บริษัท ซูเปอร์แอตเชส จำกัด	กรรมการร่วมกัน / ผู้ถือหุ้นร่วมกัน
- บริษัท อิตาเลียนไทย ดีเวล๊อปเมนต์ จำกัด (มหาชน)	ผู้ถือหุ้นร่วมกันในบริษัทย่อย
- บริษัท บีบีทีวี แอสเซตแมนเนจเม้นท์ จำกัด	กรรมการร่วมกัน
- บริษัท จี แอส แอสเซส จำกัด	กรรมการร่วมกัน
- บริษัท ทุนมหาลาก จำกัด	กรรมการร่วมกัน / ผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกัน
- บริษัท แกมมา ฟอรั่ม จำกัด	กรรมการร่วมกัน / ผู้ถือหุ้นร่วมกัน
- บริษัท เกรป จำกัด	ผู้ถือหุ้น
- บริษัท ทุนรุ่งเรือง จำกัด	กรรมการร่วมกัน
- บริษัท เมล พาร์ค เรสซิเดนซ์ จำกัด	กรรมการร่วมกัน / ผู้ถือหุ้นร่วมกัน
- นางสาวรณิ บุญดีเจริญ	กรรมการบริษัทและบริษัทย่อย
- นายกฤตย์ รัตนรักษ์	กรรมการของผู้ถือหุ้น
- ร.ศ.ประพันธ์พงศ์ เวชชาชีวะ	กรรมการบริษัท
บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด	
- บริษัท พระราม 9 สแควร์โฮเต็ล จำกัด	กรรมการร่วมกัน / ผู้ถือหุ้นร่วมกัน
บริษัทร่วมค้าที่ถือหุ้นโดยบริษัทรัชดา แอสเซส โฮลดิ้ง จำกัด	
- บริษัท เมย์วอเตอร์ จำกัด	ผู้ถือหุ้น
กรรมการของบริษัทย่อย โดยบริษัท เมล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	
- นายบ๊วก โต เหลือง	กรรมการ / ผู้ถือหุ้น



New World Hotel Grand Rama 9

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

11. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

บริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

อัตราส่วนสภาพคล่อง(Liquidity Ratio)	หน่วย	ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557 (ปรับปรุงใหม่)
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	0.27	0.63	1.06
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียน	เท่า	0.09	0.19	0.27
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	16.69	13.63	7.75
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	21.57	26.41	46.46
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	0.79	1.64	2.13
ระยะเวลารับชำระหนี้	วัน	159.34	219.24	169

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)	หน่วย	ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557 (ปรับปรุงใหม่)
อัตรากำไรขั้นต้น	%	58.56	52.21	49.03
อัตรากำไรสุทธิ	%	34.22	37.14	34.88
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	10.82	17.66	21.57

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)	หน่วย	ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557 (ปรับปรุงใหม่)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	4.84	8.69	10.62
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	6.78	12.26	15.50
อัตราหมุนเวียนของสินทรัพย์	เท่า	0.14	0.23	0.30

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)	หน่วย	ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557 (ปรับปรุงใหม่)
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.33	1.14	0.92
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debts to Equity Ratio)	เท่า	1.06	0.91	0.61

ข้อมูลต่อหุ้นและอัตราทางการเงินเติบโต

ข้อมูลต่อหุ้น	หน่วย	ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557 (ปรับปรุงใหม่)
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น	บาท	1.81	1.82	1.69
กำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อหุ้น	บาท	0.189	0.304	0.324
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	บาท	ระหว่างรออนุมัติ *	0.25	0.07

อัตราการเติบโตของบริษัท	หน่วย	ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557 (ปรับปรุงใหม่)
สินทรัพย์รวม	%	7.52	24.27	14.15
หนี้สินรวม	%	15.25	37.43	(2.43)
รายได้	%	(32.84)	(9.98)	65.84
ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	%	(6.03)	(18.31)	32.98
กำไรสุทธิ	%	(35.66)	(1.45)	278.44

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน

12. การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน

12.1 ภาพรวม

(ก) ผลการดำเนินงาน

ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อย มีกำไรสุทธิ 1,112.21 ล้านบาท ต่ำกว่าปีก่อน 620.17 ล้านบาท เนื่องจากการโยกย้ายการบัญชีของบริษัทฯ ใช้วิธีประเมินมูลค่าสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรม ซึ่งบริษัทฯ ต้องประเมินมูลค่ายุติธรรมทุกปี โดยในปี 2559 บริษัทฯ ยังคงมีกำไรจากการประเมินมูลค่ายุติธรรม 700.59 ล้านบาท ทำให้น้อยกว่า ปี 2558 ซึ่งมีกำไรจากการประเมินมูลค่ายุติธรรม 1,139.69 ล้านบาท คิดเป็น 439.10 ล้านบาท

บริษัทฯ ยังคงมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2559 บริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ จำนวน 966.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 175.50 ล้านบาท จากการเปิดให้บริการอาคารสำนักงานให้เช่า G Tower บางส่วนเพิ่มขึ้น ซึ่งนับเป็น อาคารสำนักงานให้เช่า โครงการที่ 3 ที่บริษัทฯ เปิดให้บริการเพิ่มขึ้น ต่อเนื่องกัน 3 ปี โดยในปี 2557 และปี 2558 บริษัทฯ เปิดให้บริการ อาคาร เคอะโน้ ทาวเวอร์ส และ อาคาร ยูนิลีเวอร์ เฮาส์ตามลำดับ

บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2559 ต่ำกว่าปีก่อน 1,473.52 ล้านบาท จากการโอนห้องชุดคอนโดมิเนียมลดลง

(ข) ภาวะอุตสาหกรรมที่มีผลต่อการดำเนินงาน

เนื่องจากพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าภายในศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร มีอุปทานที่ค่อนข้างจำกัด ประกอบกับอัตราค่าเช่าและราคาขายอสังหาริมทรัพย์ที่ค่อนข้างสูงเมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่รอบศูนย์กลางธุรกิจแล้ว จึงเห็นการก่อสร้างอาคารสำนักงานรอบศูนย์กลางธุรกิจมากขึ้น ย่านพระราม 9 และรัชดาภิเษกเป็นอีกย่านที่มีศักยภาพ เนื่องจากสถานที่ตั้งสามารถเข้าถึงพื้นที่อื่นๆ รอบศูนย์กลางและภายในศูนย์กลางธุรกิจได้อย่างสะดวกสบาย ผ่านการขนส่งสาธารณะ เช่น รถไฟฟ้ามหานคร เพียง 2 สถานี ก็เข้าถึงย่านอโศก และสามารถเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าบีทีเอสได้ นอกจากนี้ ย่านพระราม 9 และรัชดาภิเษก มีการเติบโตของพื้นที่สูงทั้งการก่อสร้างโครงการที่อยู่อาศัย ห้างสรรพสินค้า สำนักงาน และ โรงแรม ที่จะชักนำประชากรทั้งไทยและต่างประเทศให้เข้ามาอยู่อาศัย ดำเนินชีวิต หรือประกอบธุรกิจในย่านดังกล่าวมากยิ่งขึ้น

นอกจากนี้ อาคารสำนักงานให้เช่า ของบริษัทฯ คือ เคอะโน้ ทาวเวอร์ส, ยูนิลีเวอร์ เฮาส์และจี ทาวเวอร์ ปัจจุบัน มีอัตราการใช้พื้นที่แล้ว จึงไม่มีปัญหาด้านการตลาดแต่อย่างใด

(ค) ข้อสังเกตของผู้สอบบัญชี

จากการที่ บริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด (บริษัทร่วม) ระบุการประเมินมูลค่าของที่ดินของลูกหนี้ในคดีล้มละลาย (ลูกหนี้) ลูกหนี้ขอให้ศาลมีคำสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดินดังกล่าว ซึ่งศาลล้มละลายกลางมีคำสั่งให้ยกคำร้องของลูกหนี้แล้ว ขณะนี้อยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา คาดว่า ผลของคดีความจะไม่เกิดผลเสียหายอย่างเป็นสาระสำคัญ

12.2 ผลการดำเนินงานและความสามารถในการทำกำไร

(ก) โครงสร้างรายได้

	ปี 2559		ปี 2558		เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายห้องชุด	1,689.00	46.87%	3,162.52	61.29%	(1,473.52)	(46.59%)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	965.23	26.79%	789.73	15.30%	175.50	22.22%
กำไรจากการปรับมูลค่าที่ดินรวม	700.59	19.44%	1,139.69	22.09%	(439.10)	(38.53%)
รายได้อื่นๆ	248.77	6.90%	68.13	1.32%	180.64	265.14%
รวมรายได้	3,603.59	100.00%	5,160.08	100.00%	(1,556.49)	(30.16%)

รายได้จากการขายห้องชุด

ในปี 2559 บริษัทฯ มีรายได้จากการโอนห้องชุดคอนโดมิเนียม 192 ห้อง ต่ำกว่าปีก่อน ซึ่งมีรายได้จากการโอนห้องชุดคอนโดมิเนียม 432 ห้อง โดยมีรายได้ จำนวน 1,689.00 ล้านบาท เทียบกับปี 2558 ซึ่งมีจำนวน 3,162.52 ล้านบาท ลดลงคิดเป็นร้อยละ 46.59

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

ในปี 2559 บริษัทฯ มีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ รวม จำนวน 965.23 ล้านบาท เทียบกับปี 2558 ซึ่งมีจำนวน 789.73 ล้านบาท เพิ่มขึ้น คิดเป็นร้อยละ 22.22 รายได้ที่เพิ่มขึ้นนี้ มาจากการเปิดให้บริการอาคารสำนักงานให้เช่า G Tower บางส่วนเพิ่มขึ้นในไตรมาส 3

กำไรจากการปรับมูลค่าที่ดินรวม

ในปี 2559 บริษัทฯ ยังคงมีกำไรจากการปรับมูลค่าที่ดินรวม จำนวน 700.59 ล้านบาท เทียบกับปี 2558 ซึ่งมีกำไร จำนวน 1,139.69 ล้านบาท น้อยลง คิดเป็นร้อยละ 38.53

รายได้อื่นๆ

ในปี 2559 บริษัทฯ มีรายได้อื่นๆ เพิ่มขึ้น 180.64 ล้านบาท มาจากรายได้ดอกเบี้ยรับเพิ่มขึ้น 192.93 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ให้กู้แก่บริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด เพื่อนำไปลงทุนซื้อที่ดินเพื่อพัฒนา

(ข) กำไรขั้นต้น

ในปี 2559 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้น 1,554.42 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น 58.56% เพิ่มขึ้นจากปีก่อน ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้น 52.21% เป็นผลมาจากราคายอดขายห้องชุด เพิ่มขึ้นมาก ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น จากร้อยละ 49.94 ในปี 2558 เป็นร้อยละ 57.25 ในปี 2559 สำหรับ อัตรากำไรขั้นต้นในส่วนของ ค่าเช่าและค่าบริการ ลดลงเล็กน้อย เนื่องจาก อาคารสำนักงานให้เช่า G Tower เพิ่งเปิดให้บริการเพียงบางส่วน เท่านั้น

(ค) ค่าใช้จ่าย

ในปี 2559 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายการขาย 139.07 ล้านบาท ลดลง 47.24 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2558 เนื่องจากมีปริมาณการโอนห้องชุดลดลง โดยมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 244.47 ล้านบาท ลดลง 10.69 ล้านบาท จากการบริหารงานที่มีประสิทธิภาพ

(ง) กำไรสุทธิ

ปี 2559 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท) จำนวน 1,112.21 ล้านบาท ต่ำกว่าปี 2558 ซึ่งมีกำไรสุทธิ 1,732.38 ล้านบาท

(จ) การเปลี่ยนแปลงของฐานะการเงิน

1) สินทรัพย์ ปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อย มีสินทรัพย์หมุนเวียน 2,051.21 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน ซึ่งมีจำนวน 3,061.73 ล้านบาท เป็นผลมาจากการโอนห้องชุด จำนวน 719.14 ล้านบาท ไปเป็น ต้นทุนขาย จึงทำให้ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (สินค้าคงเหลือ) ลดลง

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนในปี 2559 มีจำนวน 24,346.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 2,857.33 ล้านบาท ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจาก

- ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (อาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า) 2,001.29 ล้านบาท
- การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (Fair Value) ส่งผลให้สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้น 700.59 ล้านบาท

2) หนี้สิน บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 15,076.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 1,995.27 ล้านบาท เกิดจากการที่บริษัทฯ เสนอขายหุ้นกู้ เพิ่มขึ้น จำนวน 1,050 ล้านบาท และกู้ยืมจากธนาคารเพิ่มขึ้น เพื่อนำไปใช้ในการก่อสร้างอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า

3) ส่วนของผู้ถือหุ้น ในปี 2559 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น(เฉพาะส่วนของบริษัท) จำนวน 10,677.60 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 28.98 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจาก

- | | |
|-------------------------------------------------|--------------------|
| - เงินเพิ่มทุน จากการใช้สิทธิ แปลงเป็นหุ้นสามัญ | 34.41 ล้านบาท |
| - เงินปันผลจ่าย | (1,174.89) ล้านบาท |
| - กำไรสุทธิในงวด | 1,112.21 ล้านบาท |

4) สรุป

บริษัทฯ มีหนี้สินเพิ่มขึ้นจากการออกหุ้นกู้ 1,050 ล้านบาท และกู้ยืมจากธนาคาร เพิ่มขึ้น เพื่อนำไปลงทุนในการก่อสร้างอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า 2,001.29 ล้านบาท โดยมีกำไรสุทธิ 1,112.21 ล้านบาท และมีการจ่ายเงินปันผล 1,174.89 ล้านบาท ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) เพิ่มขึ้นจาก 1.14 เท่า เป็น 1.33 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debts to Equity Ratio) เพิ่มขึ้นจาก 0.91 เท่า เป็น 1.06 เท่า

12.3 ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

สินค้ายคงเหลือของบริษัท หรือ ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ณ สิ้นปี 2559 มีจำนวน 1,197.01 ล้านบาท (ลดต่ำกว่าปีก่อน ซึ่งมีจำนวน 1,916.15 ล้านบาท) ประกอบด้วย

- ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา 772.41 ล้านบาท
- ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว 424.60 ล้านบาท

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว ส่วนใหญ่เป็นห้องชุดคอนโดมิเนียม ในแกรนด์ พระราม 9 ซึ่งมีราคาขาย ประมาณ 100,000 บาท/ ตร.ม. ที่ผ่านมา ราคาห้องชุดคอนโดมิเนียม ในแกรนด์ พระราม 9 ขายในราคาที่สูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง แสดงให้เห็นถึงความต้องการซื้อของผู้บริโภค พิจารณาแล้ว เห็นว่า สินค้ายังมีสภาพดี เป็นที่ต้องการของตลาด

12.4 สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

(หน่วย : ล้านบาท)

งบกระแสเงินสด	ปี 2559	ปี 2558
เงินสดสุทธิได้จาก(ใช้ไป)กิจกรรมดำเนินงาน	1,400.84	2,220.64
เงินสดสุทธิได้จาก(ใช้ไป)กิจกรรมลงทุน	(1,978.47)	(5,227.49)
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)ในกิจกรรมจัดหาเงิน	239.71	2,686.30
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	372.07	709.99

ในปี 2559 และ 2558 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี จำนวน 372.07 ล้านบาท และ 709.99 ล้านบาท ตามลำดับ

- บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน ในปี 2559 และ 2558 จำนวน 1,400.84 ล้านบาท และ 2,220.64 ล้านบาท จากการขายห้องชุดคอนโดมิเนียม รวมทั้งค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่อาคารสำนักงาน
- เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนในปี 2559 ส่วนใหญ่เกิดจากการลงทุนก่อสร้างอาคารสำนักงานให้เช่า และพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า 2,001.29 ล้านบาท ส่วนในปี 2558 มีการให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน 3,902.95 ล้านบาท และลงทุนก่อสร้างอาคารสำนักงานให้เช่า และพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า 1,298.61 ล้านบาท
- เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน ในปี 2559 เกิดจากการออกหุ้นกู้ ตัวแลกเงินและการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และมีการจ่ายเงินปันผล ส่วนในปี 2558 มาจากการออกหุ้นกู้ 2,850 ล้านบาท เป็นหลัก และกู้ยืมจากธนาคารเพิ่มขึ้น 1,222 ล้านบาท

ที่ผ่านมา สภาพคล่องของบริษัทฯ อยู่ในเกณฑ์ดี สามารถจ่ายชำระคืนหนี้ธนาคาร ตัวแลกเงินและหุ้นกู้ ได้ตรงตามกำหนดทุกงวด ไม่มีหนี้ค้างชำระ และสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืมต่างๆอย่างครบถ้วน ไม่ว่าจะเป็นอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debts to Equity Ratio) หรืออัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Service Coverage Ratio)

12.5 ภาระผูกพันด้านหนี้สินและการบริหารจัดการภาระนอกงบดุล

ภาระผูกพันด้านหนี้สินและการบริหารจัดการภาระนอกงบดุลของบริษัท ได้แสดงไว้แล้วในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 34 ของงบการเงินสำหรับปี 2559 ที่ผู้สอบบัญชีได้ตรวจสอบแล้ว

12.6 ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

12.6.1 บริษัทได้กู้ยืมแก๊สธรรมชาติที่เกี่ยวข้องกัน 4,171 ล้านบาท นำไปซื้อที่ดิน เพื่อพัฒนาโครงการ ขณะนี้อยู่ระหว่างศึกษาแนวทางการพัฒนาที่เหมาะสม

12.6.2 บริษัทและบริษัทย่อย อยู่ระหว่างดำเนินการให้เช่าพื้นที่สำนักงาน ห้องประชุม ที่จอดรถและงานระบบของโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 และโครงการอูนิตี้เวอร์ เฮาส์ แกรนด์ พระราม 9 เป็นระยะเวลา 30 ปี และ 17 ปี 7 เดือน ตามลำดับ ให้แก่ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแอนด์” (ซึ่งอยู่ระหว่างการยื่นขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์จาก สำนักงาน ก.ล.ต.) คิดเป็นมูลค่าประมาณ 5,200 – 5,998 ล้านบาท



Belle Sky

รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ

รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ

เขียน ท่านผู้ถือหุ้น

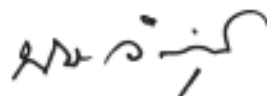
บริษัท แกมมอนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 คน มีความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ซึ่งสอดคล้องกับข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ในปี 2559 คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประชุมรวม 5 ครั้ง ซึ่งกรรมการตรวจสอบทั้ง 3 คน มาร่วมประชุมครบทั้ง 5 ครั้ง โดยมีฝ่ายจัดการ หน่วยงานตรวจสอบภายใน และผู้สอบบัญชี เข้าร่วมประชุมตามวาระที่เกี่ยวข้อง และได้รายงานผลการปฏิบัติงานต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำ ซึ่งสรุปสาระสำคัญของการทำงานปฏิบัติหน้าที่ ได้ดังนี้

1. สอบทานงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปีของบริษัท เพื่อให้แสดงฐานะทางการเงินอย่างถูกต้อง เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี และเปิดเผยงบการเงินของบริษัทให้ครบถ้วนและถูกต้อง
2. ให้ความเห็นชอบ แผนการตรวจสอบภายในประจำปี และติดตามผลการตรวจสอบและการปรับปรุงแก้ไขของฝ่ายจัดการ ตามข้อเสนอแนะของหน่วยงานตรวจสอบภายใน และผู้สอบบัญชีของบริษัท เพื่อให้บรรลุเป้าหมายที่กำหนดไว้
3. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า ไม่พบประเด็นที่เป็นสาระสำคัญในเรื่องการไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
4. พิจารณาคัดเลือก และเสนอแต่งตั้ง นางสาววราพร ประภาศิริกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4579 หรือนางสาวศิริวรรณ เชื้ออนันต์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3844 หรือนายศุภชัย ปัญญาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3930 แห่ง บริษัท สำนักงาน ซิวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทประจำปี 2559 พร้อมทั้งกำหนดค่าตอบแทนที่เห็นว่าเหมาะสม ซึ่งได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทแล้ว
5. สอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้มีการดำเนินการอย่างสมเหตุสมผล สอดคล้องกับรายการค้าปกติทั่วไป เป็นไปตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องและมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้อง เพียงพอ และโปร่งใส
6. พิจารณา คัดเลือก และเสนอแต่งตั้งบริษัท ซูดิการูญณ์ ออดิท จำกัด โดยนายประวิทย์ วงศ์ณินต์ หัวหน้าผู้จัดการ เป็นหัวหน้าทีมตรวจสอบ เป็นผู้ตรวจสอบภายในบริษัท ประจำปี 2559 รวมทั้งได้เสนอข้อดี ข้อเสีย ของการจ้างบุคคลภายนอกและจ้างบุคคลภายในที่เป็นพนักงานบริษัท ให้ทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีภายใน ให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบด้วยแล้ว
7. สอบทานและติดตามเพื่อพิจารณาถึง ความเพียงพอ ความเหมาะสม และประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายในของบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบ มีความเห็นว่า บริษัทได้จัดทำทางการเงินอย่างเหมาะสมเพียงพอ และดำเนินธุรกิจ สอดคล้องกับกฎระเบียบของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ คู่มือการปฏิบัติงาน และระบบการควบคุมภายในที่มีอยู่ ทำให้เชื่อได้ว่า ข้อมูลทางการเงินมีความสมบูรณ์ เชื่อถือได้ และมีการเปิดเผยอย่างเพียงพอ



(นายนิพนธ์ วิสิษฐยุทธศาสตร์)

ประธานกรรมการตรวจสอบ

20 กุมภาพันธ์ 2560

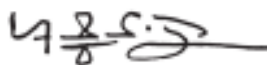


Condominium Donmuang

รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย และสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี งบการเงินดังกล่าวได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป โดยใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอ และใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวังและประมาณการที่ดีที่สุดในการจัดทำ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

ในการนี้คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งเป็นกรรมการอิสระรวม 3 คน เป็นผู้ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงินและระบบการควบคุมภายใน และความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับเรื่องนี้ ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปีแล้ว



(นายโยธิน นุญเดีเจริญ)
กรรมการผู้มีอำนาจ



(รศ.ประพันธ์พงศ์ เวชชาชีวะ)
กรรมการผู้มีอำนาจ

แบบยืนยันความถูกต้องครบถ้วนของค่าตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้สอบบัญชี

รอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (audit fee)

รายการที่	ชื่อบริษัทผู้จ่าย	ชื่อผู้สอบบัญชี	ค่าสอบบัญชี
1	บมจ.แกรนด์ คาแนล แลนด์	นางสาววรภาพร ประภาศิริกุล	1,545,000.-
2	บจก.เบ็ล ดีเวลลอปเม้นท์	นายณัฐวุฒิ สันติเพชร	970,000.-
3	บจก.พระราม 9 สแควร์	นายณัฐวุฒิ สันติเพชร	450,000.-
4	บจก.พระราม 9 สแควร์ โฮเทล	นายณัฐวุฒิ สันติเพชร	70,000.-
5	บจก.เคอรัลิ่ง ซีคิวตี้	นายณัฐวุฒิ สันติเพชร	385,000.-
6	บจก.เบ็ล แอสเซทส์	นายณัฐวุฒิ สันติเพชร	220,000.-
7	บจก.จี แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์	นายณัฐวุฒิ สันติเพชร	240,000.-
8	บจก. ริชตา แอสเซทส์ โฮเทล	นายณัฐวุฒิ สันติเพชร	110,000.-
9	บจก.จี แลนด์ ริท แมเนจเม้นท์	นายณัฐวุฒิ สันติเพชร	195,000.-
รวมค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี			4,185,000.-

ค่าบริการอื่น (non-audit fee)

รายการที่	ชื่อบริษัทผู้จ่าย	ประเภทของงานบริการอื่น (non-audit service)	ผู้ให้บริการ	ค่าตอบแทนของงานบริการอื่น	
				ส่วนที่จ่ายไป ในระหว่าง ปีบัญชี	ส่วนที่จะต้องจ่าย ในอนาคต
รวมค่าตอบแทนสำหรับงานบริการอื่น (non-audit fee)					

ข้อมูลข้างต้น

- ☒ ถูกต้องครบถ้วนแล้ว ทั้งนี้ ข้าพเจ้าขอยืนยันว่าไม่มีข้อมูลการให้บริการอื่นที่บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายให้ข้าพเจ้า สำนักงานสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าสังกัด และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับข้าพเจ้าและสำนักงานสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าสังกัด ที่ข้าพเจ้าทราบและได้มีการเปิดเผยไว้ข้างต้น

☐ ไม่ถูกต้อง ไม่ครบถ้วน กล่าวคือ.....

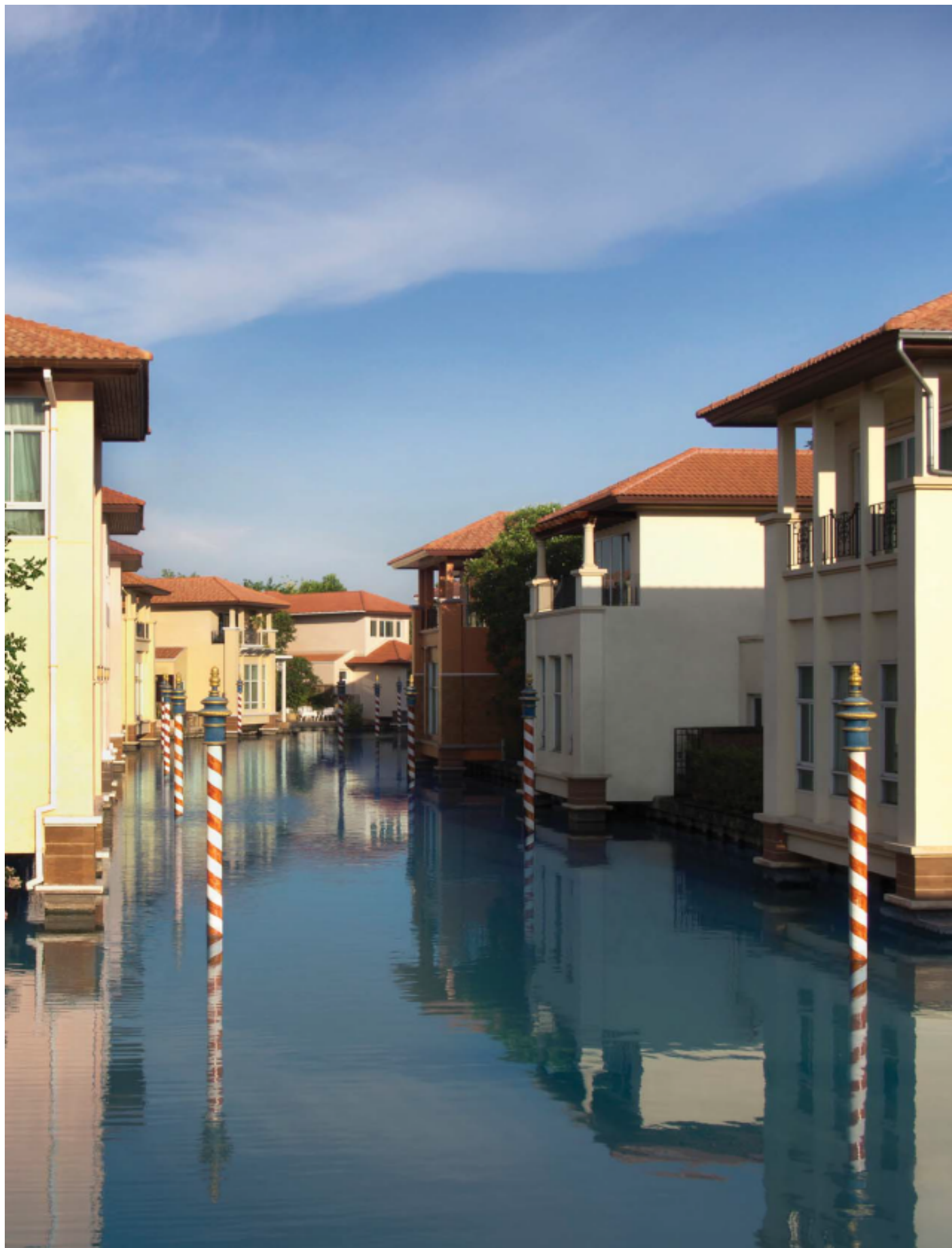
เมื่อปรับปรุงข้อมูลข้างต้น (ถ้ามี) แล้ว ข้าพเจ้าขอยืนยันว่าข้อมูลทั้งหมดในแบบฟอร์มนี้แสดงค่าตอบแทนสอบบัญชีและค่าบริการอื่นที่บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายให้ข้าพเจ้า สำนักงานสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าสังกัด และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับข้าพเจ้าและสำนักงานสอบบัญชีดังกล่าว ที่ถูกต้องครบถ้วน

ลงชื่อ   

(นางสาววรภาพร ประภาศิริกุล) (นายณัฐวุฒิ สันติเพชร)

บริษัท สำนักงาน ซีวาย จำกัด

ผู้สอบบัญชีของ บมจ. แกรนด์ คาแนล แลนด์ และบริษัทในเครือ



Grand Canal Donmuang

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท แกรนต์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท แกรนต์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท บริษัท แกรนต์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท บริษัท แกรนต์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท แกรนต์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามที่ระบุในข้อกำหนดนั้นด้วย ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 34.5 ก) เกี่ยวกับคดีความซึ่งถูกหนี้ยกฟ้องโต้คดีล้มละลายได้ยื่นคำร้องต่อศาลล้มละลายกลางเกี่ยวกับที่ดินซึ่งกิจการร่วมค้าได้ชนะการประมูลซื้อที่ดินดังกล่าว ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่อกรณีนี้แต่อย่างใด

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวข้องกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

การวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5 และข้อ 15 กลุ่มบริษัทแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ และรับรู้การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 19,355 ล้านบาท และ 9,236 ล้านบาท ในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ และในระหว่างปี 2559 บริษัทฯรับรู้กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 701 ล้านบาท และ 403 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ ตามลำดับ การประเมินมูลค่ายุติธรรมข้างต้นเป็นรายการที่ต้องคำนวณภายใต้ข้อสมมติและการใช้ดุลยพินิจของทั้งฝ่ายบริหารและผู้ประเมินราคาอิสระ และเป็นรายการที่มีผลกระทบต่อการเงินโดยรวมอย่างเป็นสาระสำคัญ

ข้าพเจ้าได้ประเมินความน่าเชื่อถือของผู้ประเมินราคาอิสระตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่เกี่ยวข้อง ข้าพเจ้าได้อ่านรายงานการประเมินมูลค่าของผู้ประเมินราคาอิสระและประเมินวิธีการประเมินมูลค่า ประมาณการกระแสเงินสด และข้อสมมติต่าง ๆ ที่ผู้ประเมินราคาอิสระใช้ในการคำนวณหามูลค่ายุติธรรม และวิเคราะห์เปรียบเทียบกับข้อมูลที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้ทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวและสอบทานการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

การปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้และหุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการแสดงเงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ในส่วนของบริษัทมีหนี้ไม่หมุนเวียนเป็นจำนวนรวม 6,146 ล้านบาท และ 2,797 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งในการจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้เป็นส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีและส่วนที่แสดงเป็นหนี้ไม่หมุนเวียน ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่ากลุ่มบริษัทสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดที่ระบุในสัญญาเงินกู้ยืมและข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นกู้ได้หรือไม่ และโอนจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้เป็นหนี้ไม่หมุนเวียนและหนี้ไม่หมุนเวียนตามเงื่อนไขและข้อกำหนดต่าง ๆ ที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมและข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นกู้ ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 21 และข้อ 22

ข้าพเจ้าได้อ่านสัญญาเงินกู้ยืมและข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นกู้ สอบถามและขอคำยืนยันจากฝ่ายบริหาร รวมถึงการทดสอบการคำนวณอัตราส่วนทางการเงินและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้องว่ากลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมและข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นกู้ นอกจากนี้ข้าพเจ้าได้สอบทานการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในระหว่างปี 2559 กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,689 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม รายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าให้ความสำคัญเกี่ยวกับความครบถ้วนและการรับรู้ข้อมูลรายได้ตามนโยบายบัญชีของกลุ่มบริษัท ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.1

ข้าพเจ้าได้ดูตัวอย่างรายการรายได้เพื่อตรวจสอบสัญญาซื้อขาย เอกสารประกอบรายการขาย และเอกสารการโอนกรรมสิทธิ์ เพื่อตรวจสอบการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาและสอดคล้องกับนโยบายการรับรู้รายได้ของกลุ่มบริษัท ตลอดจนตรวจสอบความผิดปกติที่อาจเกิดขึ้นของรายการขายตลอดระยะเวลาบัญชี โดยเฉพาะรายการบัญชีที่ทำผ่านใบสำคัญทั่วไป

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่เกี่ยวข้องอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่อการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้นความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอของงบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อการดำเนินการอย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงที่อาจมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุ

ให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความคิดเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินร่างงบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือของกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความคิดเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในซึ่งข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ผู้สอบบัญชีที่รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนองานฉบับนี้คือ นางสาววราพร ประภาศิริกุล



วราพร ประภาศิริกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4579

บริษัท สำนักงาน ซิวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 24 กุมภาพันธ์ 2560





งบการเงิน

บริษัท แกมมส์ คาเมรอส แอนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2558
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	372,072,916	709,993,741	104,230,583
เงินลงทุนชั่วคราว	8	40,540,280	41,428,892	40,540,280
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	6, 9	280,714,194	164,275,216	167,711,544
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	-	2,998,000,000
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	10	1,197,011,394	1,916,151,419	621,255,547
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา	6	60,706,941	164,257,711	4,599,379
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		100,180,968	65,826,503	7,281,089
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		2,051,206,693	3,061,733,482	3,943,618,422
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	11	91,280,789	121,410,859	1,020,910
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	4,108,424,108	3,902,948,383	4,171,000,000
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	12	-	-	4,717,374,496
เงินลงทุนในการร่วมค้า	13	-	-	-
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	14	104,520,000	104,520,000	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	15	19,354,999,478	16,561,036,371	9,236,276,276
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	16	479,241,159	503,588,887	47,652,087
สิทธิการเช่าที่ดินจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	17	123,190,483	132,081,653	-
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	28	45,827,127	119,138,965	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	18	2,267,720	4,119,953	1,671,996
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		38,900,810	40,482,640	5,438,487
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		24,346,661,674	21,489,327,601	18,180,434,251
รวมสินทรัพย์		26,397,868,367	24,551,061,083	22,124,052,673

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แกรนด์ คาเนล แอนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2558
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	19	1,000,000,000	1,400,000,000	1,000,000,000
ตั๋วแลกเงิน		1,847,692,863	1,483,700,266	1,847,692,863
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	6, 20	1,381,550,280	1,085,451,065	375,801,830
เจ้าหนี้อื่นระยะสั้น	8	267,678,900	233,791,350	37,056,498
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	-	1,300,000,000
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	566,000,000	290,000,000	355,000,000
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22	2,497,730,128	99,741,198	2,497,730,128
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		4,485,831	132,977,547	-
ภาษีเงินได้มีคืนและค่าจ่าย		58,532,715	89,816,778	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		32,575,358	27,742,530	13,346,741
รวมหนี้สินหมุนเวียน		7,836,246,075	4,843,320,724	7,426,428,060
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ				
จากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	4,748,482,200	4,413,482,200	1,399,155,900
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22	1,397,444,482	2,743,402,232	1,397,444,482
ค่าของผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	23	11,957,125	7,915,003	10,448,640
หนี้สินภาษีเงินได้และการตัดบัญชี	28	727,906,978	615,396,638	572,511,324
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น				
เงินประกันการเช่าและบริการ	8	257,396,826	159,263,499	111,447,147
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	6	293,863,287	294,966,917	215,491,201
อื่น ๆ		2,528,692	2,818,692	2,528,692
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		7,439,578,590	8,237,234,181	5,302,410,224
รวมหนี้สิน		15,075,824,665	13,080,554,905	12,728,838,284

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แกมมาดี คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
หมายเลข		31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2558
ส่วนของผูถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน					
	หุ้นสามัญ 6,535,484,202 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	6,535,484,202	6,535,484,202	6,535,484,202	6,535,484,202
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว					
	หุ้นสามัญ 5,908,928,627 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท (2558: หุ้นสามัญ 5,874,518,879 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)	24 5,908,928,627	5,874,518,879	5,908,928,627	5,874,518,879
	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	24 1,532,320,430	1,532,320,430	1,532,320,430	1,532,320,430
ส่วนปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ที่ซื้อภายใต้					
	การควบคุมเดียวกันให้เป็นราคาตามบัญชี	24 (423,185,000)	(423,185,000)	-	-
	ส่วนปรับปรุงมูลค่าจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ	24 (129,336,263)	(129,336,263)	-	-
รวมหุ้นของกิจการ		6,888,727,794	6,854,318,046	7,441,249,057	7,406,839,309
กำไรสะสม					
	จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	26 459,000,000	339,300,000	322,100,000	249,000,000
	ยังไม่ได้จัดสรร	3,354,368,585	3,536,748,098	3,224,817,946	3,012,502,549
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผูถือหุ้น		(24,495,227)	(23,784,337)	432,224	1,143,114
ส่วนของผูถือหุ้นของบริษัทฯ		10,677,601,152	10,706,581,807	10,988,599,227	10,669,484,972
ส่วนของผูมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม					
	ของบริษัทฯย่อย	644,442,550	763,924,371	-	-
รวมส่วนของผูถือหุ้น		11,322,043,702	11,470,506,178	10,988,599,227	10,669,484,972
รวมหนี้สินและส่วนของผูถือหุ้น		26,397,868,367	24,551,061,083	22,124,052,673	19,509,032,308

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ

บริษัท แกรนด์ คาเนล แอนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
กำไรขาดทุน:				
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์		1,689,002,327	3,162,523,722	-
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	27	965,226,169	789,730,624	711,670,485
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิของอสังหาริมทรัพย์เนื่องจากการลงทุน	15	700,587,133	1,139,692,129	403,171,687
เงินปันผลรับ	12	-	-	936,246,831
ดอกเบี้ยรับ		237,344,577	44,407,707	342,578,422
รายได้อื่น		11,429,619	23,722,437	6,106,666
รวมรายได้		3,603,589,825	5,160,076,619	2,389,774,281
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์		722,094,637	1,583,273,931	-
ต้นทุนให้เช่าและค่าบริการ		377,715,783	306,344,892	267,633,530
ค่าใช้จ่ายในการขาย		139,069,565	186,313,407	10,336,799
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		244,470,187	255,164,213	98,527,358
รวมค่าใช้จ่าย		1,483,349,172	2,330,096,443	374,499,687
กำไรก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า				
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		2,120,240,663	2,829,980,176	2,025,274,694
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	13	(33,003,297)	(37,896,646)	-
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		2,087,237,366	2,792,093,530	2,025,274,694
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน		(494,918,840)	(326,339,823)	(432,248,118)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		1,592,320,716	2,465,753,707	1,593,026,476
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	26	(359,206,664)	(549,312,909)	(132,717,783)
กำไรสำหรับปี		1,233,114,062	1,916,440,798	1,460,308,693
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์มีระยะยาว				
- สุทธิจากภาษีเงินได้		(710,890)	455,616	(710,890)
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลกำไรจากการประมาณการตามหลักการคิดค่าเสื่อมกับกันภัย				
- สุทธิจากภาษีเงินได้		-	1,402,764	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		(710,890)	1,858,382	1,858,382
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		1,232,403,182	1,918,299,180	1,459,587,803

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แกรนด์ คาเนล แอนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทออส
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

		(หน่วย: บาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ		2559	2558	2559	2558
การแบ่งปันกำไร					
	ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	1,112,213,783	1,732,380,144	1,480,308,893	2,357,889,793
	ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ	120,900,269	184,060,654		
		<u>1,233,114,052</u>	<u>1,916,440,798</u>		
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม					
	ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	1,111,502,893	1,734,238,526	1,459,597,803	2,359,748,175
	ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ	120,900,269	184,060,654		
		<u>1,232,403,162</u>	<u>1,918,299,180</u>		
กำไรต่อหุ้น					
30	กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
	กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	<u>0.189</u>	<u>0.304</u>	<u>0.248</u>	<u>0.414</u>
	กำไรต่อหุ้นปรับลด				
	กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	<u>0.177</u>	<u>0.288</u>	<u>0.233</u>	<u>0.392</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แกรนด์ ควอเตอร์ แอนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					(หน่วย: บาท)
	องค์ประกอบขึ้น					
	ของส่วนของผู้ถือหุ้น					
	กำไร (ขาดทุน) จากการ					
ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	กำไรสะสม		รวมค่าเงินลงทุนใน หลักทรัพย์มีอายุ	รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น	
		จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร			
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	5,529,215,704	76,100,000	1,508,874,747	687,486	8,045,198,377	
กำไรสำหรับปี	-	-	2,357,899,793	-	2,357,899,793	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสิ้นสำหรับปี	-	-	1,402,764	455,818	1,858,382	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	2,359,292,557	455,818	2,359,748,175	
ชดเชยหุ้นสามัญเกินทุน (หมายเหตุ 24)	345,303,175	-	-	-	345,303,175	
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 32)	-	-	(680,764,755)	-	(680,764,755)	
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	-	172,900,000	(172,900,000)	-	-	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	5,874,518,879	248,000,000	3,012,502,549	1,143,114	10,669,484,972	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	5,874,518,879	248,000,000	3,012,502,549	1,143,114	10,669,484,972	
กำไรสำหรับปี	-	-	1,460,308,693	-	1,460,308,693	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสิ้นสำหรับปี	-	-	-	(710,890)	(710,890)	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	1,460,308,693	(710,890)	1,459,597,803	
ชดเชยหุ้นสามัญเกินทุน (หมายเหตุ 24)	34,409,748	-	-	-	34,409,748	
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 32)	-	-	(1,174,893,296)	-	(1,174,893,296)	
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	-	73,100,000	(73,100,000)	-	-	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	5,908,928,627	322,100,000	3,224,817,846	432,224	10,888,588,227	
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้						

บริษัท แกรนด์ ควอเตอร์ แอนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรก่อนภาษี	1,582,320,716	2,465,753,707	1,583,026,476	2,817,108,725
รายการปรับกระทบยอดกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	18,000,809	21,771,368	8,170,005	10,875,676
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	10,943,213	5,655,926	479,535	5,655,926
กำไรจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	-	(138,264)	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	273,959	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	(4,650,493)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิของของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(700,587,133)	(1,139,692,129)	(403,171,687)	(914,311,547)
สิทธิการเช่าที่ดินตัดจำหน่าย	2,180,882	-	-	-
ค่าของผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	4,042,122	2,997,417	3,496,069	2,032,985
ค่าบริการรับล่วงหน้าส่วนที่รับรู้เป็นรายได้	(4,237,542)	(3,451,197)	-	-
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ตัดจำหน่าย	5,533,296	1,934,215	5,533,296	1,934,215
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	33,003,297	37,886,646	-	-
เงินปันผลรับ	-	-	(936,246,831)	(1,330,456,023)
รายได้ดอกเบี้ยรับ	(237,344,577)	(44,467,707)	(342,578,422)	(130,778,993)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	489,213,939	323,626,055	426,545,418	265,282,078
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงเงิน				
สินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	1,213,322,591	1,672,074,322	355,115,805	522,693,549
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(130,028,893)	(34,548,288)	114,336,644	87,765,973
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	719,140,025	1,427,322,158	(4,676,506)	(3,420,074)
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา	103,550,770	(75,170,362)	6,389,831	(9,901,242)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(24,358,686)	(20,776,188)	2,605,947	(1,508,368)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1,581,830	11,759,093	(526,182)	117,000
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	267,771,674	10,436,005	15,062,234	31,155,756
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	33,887,550	(98,812,891)	(205,058)	(53,191,264)
เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(128,491,716)	(80,509,893)	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	4,832,828	(13,299,370)	(8,168,305)	(8,168,374)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	100,988,239	45,470,388	902,077	(5,602,154)
เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	2,162,195,612	2,843,944,973	480,806,287	558,935,802
จ่ายดอกเบี้ย	(550,018,915)	(343,840,088)	(413,796,104)	(234,150,116)
รับคืนภาษีเงินได้	2,824,926	-	2,824,926	-
จ่ายภาษีเงินได้	(214,158,758)	(279,460,721)	(42,047,389)	(44,755,555)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	1,400,843,867	2,220,644,163	27,787,720	280,033,131

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แกรนด์ คาเนล แอนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

	(หน่วย: บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากธนาคารที่มีภาระดอกเบี้ยกับลดลง (เพิ่มขึ้น)	30,120,170	(2,051,148)	-	36,923,092
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกับลดลง (เพิ่มขึ้น)	-	-	(2,050,000,000)	558,000,000
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกับเพิ่มขึ้น	(269,700,000)	(3,901,300,000)	(269,700,000)	(3,901,300,000)
ดอกเบี้ยรับ	270,778,271	9,834,338	327,021,324	98,280,068
เงินปันผลรับ	-	-	936,246,831	1,330,466,023
เงินสดจ่ายซื้อสินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(15,999,950)	(1,514,999,900)
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	4,999,900	-
ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(8,043,019)	(35,170,202)	(8,431,945)	(17,884,996)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	-	1,520,788	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น	(2,001,285,781)	(1,298,607,156)	(61,639,412)	(106,641,680)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	1,030,678	-	5,967,473
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนเพิ่มขึ้น	(339,842)	(1,224,779)	(107,652)	(909,508)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(1,978,470,201)	(5,227,488,271)	(1,134,090,115)	(3,514,889,628)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(400,000,000)	1,400,000,000	700,000,000	300,000,000
ตัวแลกเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	363,992,597	(178,753,195)	363,992,597	(178,753,195)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกับเพิ่มขึ้น (ลดลง)	-	(866,097,530)	200,000,000	900,000,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น	850,000,000	832,000,000	-	-
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(240,000,000)	(885,000,000)	(140,000,000)	(805,000,000)
เงินรับจากการออกหุ้นกู้	1,148,497,884	2,841,209,215	1,148,497,884	2,841,209,215
จ่ายชำระคืนหุ้นกู้	(100,000,000)	-	(100,000,000)	-
เงินรับจากการเพิ่มทุน	34,409,768	345,303,275	34,409,748	345,303,175
เงินปันผลจ่าย	(1,174,812,630)	(680,764,755)	(1,174,812,630)	(680,764,755)
เงินปันผลที่บริษัทย่อยจ่ายแก่ผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(240,382,110)	(341,595,630)	-	-
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	239,706,509	2,696,301,380	1,030,067,589	2,921,894,440
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	(337,920,625)	(320,542,728)	(76,214,796)	(312,862,067)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	709,993,741	1,030,535,469	180,445,379	493,307,436
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	372,072,916	709,993,741	104,230,583	180,445,379
	-	-	-	-
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกับเพิ่มขึ้นจากการจำหน่าย				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	25,939,632
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	16,308,054	-	8,965,543	-
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	350,503,051	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย ธุรกิจหลักของบริษัทฯคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่ตามที่จดทะเบียนของบริษัทฯอยู่ที่ 33/4 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

- 2.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิสาหกิจ พ.ศ. 2547 โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าลงวันที่ 28 กันยายน 2554 ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

- ก) ในปี 2552 บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) ได้ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท แกรนด์ คาแนล จำกัด บริษัท เบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด และทำการโอนกิจการทั้งหมดของบริษัท แกรนด์ คาแนล จำกัด มาควบรวมกับกิจการของบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งการทำรายการดังกล่าวถือเป็นการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ

งบการเงินรวมนี้จัดทำขึ้นสำหรับการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ โดยมี บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทใหญ่ตามกฎหมาย (ผู้ซื้อทางบัญชี) และมีบริษัท เบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และบริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยตามกฎหมาย (ผู้ซื้อทางบัญชี) นอกจากนี้ยังได้รวมบริษัทย่อยอื่นของทั้งบริษัทใหญ่ตามกฎหมายและบริษัทย่อยตามกฎหมาย ซึ่งจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	อัตราร้อยละของการถือหุ้น	
		2559	2558
		ร้อยละ	ร้อยละ
ถือหุ้นโดยบริษัทฯ			
บริษัท สเตอวิลิ่ง อีคิวตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.00	100.00
บริษัท เบ็ด แอสเซทส์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.00	100.00
บริษัท จี แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.00	100.00
บริษัท รัชดา แอสเซทส์ โฮลดิ้ง จำกัด	บริษัทเพื่อการลงทุน	100.00	-
บริษัท จีแลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์	100.00	-

ถือหุ้นโดยบริษัทพระราม 9 สแควร์ จำกัด

บริษัท พระราม 9 สแควร์ โฮเต็ล จำกัด	ธุรกิจโรงแรม	99.99	99.99
-------------------------------------	--------------	-------	-------

ข) การจัดทำงบการเงินรวม ณ วันที่เกิดการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ มีหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. สินทรัพย์และหนี้สินของบริษัทย่อยตามกฎหมายถูกรับรู้และวัดมูลค่าในงบการเงินรวมด้วยมูลค่าตามบัญชีก่อนการรวมกิจการ
2. ขาดทุนสะสมและยอดคงเหลือของส่วนทุนอื่นรับรู้ด้วยยอดคงเหลือของขาดทุนสะสมและยอดคงเหลือของส่วนทุนอื่นของบริษัทย่อยตามกฎหมายก่อนการรวมกิจการ
3. มูลค่าหุ้นทุนที่รับรู้ในงบการเงินรวมแสดงด้วยมูลค่าหุ้นทุนของบริษัทย่อยตามกฎหมาย (ผู้ซื้อทางบัญชี) ที่มีอยู่ก่อนการรวมธุรกิจ รวมกับต้นทุนการรวมธุรกิจ (หมายเหตุ 24.2)

ค) บริษัทฯจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทฯมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้

ง) บริษัทฯนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น

จ) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ

ฉ) ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯและบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

ช) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของกลุ่มบริษัท (รวมถึงส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยตามกฎหมายที่ไม่ได้แลกเปลี่ยนตราสารทุนกับบริษัทใหญ่ตามกฎหมายในการรวมธุรกิจแบบย้อนกลับ) และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม

2.3 บริษัทฯจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อย การร่วมค้าและบริษัทร่วมตามวิธีราคาทุน

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯและบริษัทย่อยได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2558) และฉบับใหม่รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชี ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2559 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงด้วยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัทฯและบริษัทย่อย

ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้ในอนาคต

ในระหว่างปีปัจจุบัน สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความ มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2559) รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับใหม่ จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2560 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงด้วยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯและบริษัทย่อยเชื่อว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความ มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง และแนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับใหม่จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ สรุปได้ดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง งบการเงินเฉพาะกิจการ

มาตรฐานฉบับปรับปรุงนี้กำหนดทางเลือกเพิ่มเติมสำหรับการบันทึกบัญชีเงินลงทุนในบริษัทย่อย เงินลงทุนในการร่วมค้า และเงินลงทุนในบริษัทร่วมในงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยเลือกบันทึกตามวิธีส่วนได้เสียได้ ตามที่อธิบายไว้ในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า ทั้งนี้ กิจการต้องใช้วิธีการบันทึกบัญชีเดียวกันสำหรับเงินลงทุนแต่ละประเภทและหากกิจการเลือกบันทึกเงินลงทุนดังกล่าวตามวิธีส่วนได้เสียในงบการเงินเฉพาะกิจการ กิจการต้องปรับปรุงรายการดังกล่าวโดยวิธีปรับย้อนหลัง

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของบริษัทฯและบริษัทย่อยอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่องบการเงิน ในปีที่เริ่มนำมาตรฐานดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้

รายได้จากการขายบ้านและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

รายได้จากการขายบ้านและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยรับรู้เป็นรายได้ทั้งจำนวนเมื่อมีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่มีนัยสำคัญให้กับผู้ซื้อแล้ว

รายได้ค่าบริการโครงการและบริหารการขาย และรายได้ค่าบริการอื่น

รายได้ค่าบริการโครงการและบริหารการขาย และรายได้ค่าบริการอื่นรับรู้เมื่อได้ให้บริการแล้วโดยพิจารณาถึงขั้นความสำเร็จของงาน

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง

รายได้ค่าเช่าจะรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์เส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และรายได้ค่าบริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าจะรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์สิทธิ

ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผล

4.2 ต้นทุนขายบ้านและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

ในการคำนวณหาต้นทุนขายบ้านและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย บริษัทฯและบริษัทย่อยได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ให้กับบ้านและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ขายได้ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย แล้วจึงรับรู้เป็นต้นทุนขายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

4.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.4 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ บริษัทฯและบริษัทย่อยบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

4.5 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าเช่าที่ดิน และดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้อง

4.6 เงินลงทุน

- ก) เงินลงทุนในหลักทรัพย์เมื่อขายแสดงตามมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์ดังกล่าวบันทึกในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อได้จำหน่ายหลักทรัพย์นั้นออกไป
- ข) เงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดถือเป็นเงินลงทุนทั่วไป ซึ่งแสดงในราคาทุนสุทธิจากค่าเมื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)
- ค) เงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย
- ง) เงินลงทุนในบริษัทย่อย การร่วมค้าและบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน

มูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดคำนวณจากราคาเสนอซื้อหลังสุด ณ สิ้นวันทำการสุดท้ายของปี ส่วนมูลค่ายุติธรรมของตราสารหนี้คำนวณโดยใช้อัตราผลตอบแทนที่ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย มูลค่ายุติธรรมของหน่วยลงทุนคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยลงทุน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

ในกรณีที่มีการโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนจากประเภทหนึ่งไปเป็นอีกประเภทหนึ่ง บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะปรับมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าวใหม่โดยใช้มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่โอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน ผลแตกต่างระหว่างราคาตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่โอนจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนหรือแสดงเป็นองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นแล้วแต่ประเภทของเงินลงทุนที่มีการ โอนเปลี่ยน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนจะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

4.7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยวัดมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่เกิดขึ้น

บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

4.8 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

อาคาร	-	20 ปี
ระบบจ่ายน้ำ	-	10 - 20 ปี
อุปกรณ์อื่น	-	5 ปี

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างติดตั้ง

บริษัทฯ และบริษัทย่อยตัดรายการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อบริษัทฯ และบริษัทย่อยตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

4.9 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

4.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนและค่าตัดจำหน่าย

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน (โปรแกรมคอมพิวเตอร์) แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อยตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนภายในระยะเวลา 5 ปี

4.11 สิทธิการเช่าและค่าตัดจำหน่าย

สิทธิการเช่าแสดงตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าตัดจำหน่ายของสิทธิการเช่าคำนวณจากราคาทุนของสิทธิการเช่าโดยใช้วิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า

ค่าตัดจำหน่ายรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงานและรวมถือเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนโครงการสำหรับสิทธิการเช่าที่อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ

4.12 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่มีความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในส่วนรอกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่า

สัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่มีความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนรอกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

4.13 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทและบริษัทย่อย หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทและบริษัทย่อย หรือถูกบริษัทและบริษัทย่อยควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทและบริษัทย่อย

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วม และบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทและบริษัทย่อยผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย

4.14 เงินตราต่างประเทศ

บริษัทฯ แสดงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ รายการต่าง ๆ ของแต่ละกิจการที่รวมอยู่ในงบการเงินรวมวัดมูลค่าด้วยสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละกิจการนั้น

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนได้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

4.15 การด้อยค่าของสินทรัพย์

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์และสินทรัพย์อื่นของบริษัทฯ และบริษัทย่อยหากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย ของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

4.16 ผลประโยชน์ของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

บริษัทฯ บริษัทย่อย และพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เงินที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

บริษัทและบริษัทย่อยคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

4.17 ประมาณการหนี้สิน

บริษัทและบริษัทย่อยจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทและบริษัทย่อยจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้น และบริษัทและบริษัทย่อยสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.18 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทและบริษัทย่อยจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

บริษัทและบริษัทย่อยจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวหากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าบริษัทและบริษัทย่อยจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

บริษัทและบริษัทย่อยจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

4.19 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้ซื้อโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า บริษัทและบริษัทย่อยใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มียตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ บริษัทและบริษัทย่อยจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้นทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทและบริษัทย่อยจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้

ในการประมาณค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่ค้างค้างและสถานะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เป็นต้น

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทและบริษัทย่อยแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและรับรู้การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเภทที่ดินให้เช่าและที่ดินรอการพัฒนาโดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด และประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเภทโครงการสำนักงานให้เช่าและพื้นที่ให้เช่าโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ เนื่องจากไม่มีราคาในตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้ ข้อสมมติที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้อธิบายไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 15

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบถามการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับสินทรัพย์นั้น

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

การจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้

ในการจัดประเภทส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการการไถ่ถอนหลักประกันและการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ตามเงื่อนไขและข้อกำหนดที่ระบุในสัญญาเงินกู้ยืมและข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้

ผลประโยชน์หลังออกจากการงานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากการงานของพนักงานประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราการลด และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

คดีฟ้องร้อง

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายและมีคดีความซึ่งลูกหนี้ภายใต้คดีล้มละลายได้ยื่นคำร้องต่อศาลล้มละลายกลางเกี่ยวกับที่ดินซึ่งกิจการร่วมค้าได้ชนะการซื้อที่ดินดังกล่าว ตามที่ได้อธิบายไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 34.5 ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี บริษัทฯและบริษัทย่อยมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯ บริษัทย่อยและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		(หน่วย: ล้านบาท)
	2559	2558	2559	2558	นโยบายการกำหนดราคา
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
รายได้ค่าบริการโครงการ	-	-	143	312	ตามที่ระบุในสัญญา
รายได้ค่าบริการการขาย	-	-	51	96	ตามที่ระบุในสัญญา
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง	-	-	-	2	ตามที่ระบุในสัญญา
ดอกเบี้ยรับ	-	-	197	91	อัตราร้อยละ 5.25 MLR - 0.5 และ MLR - 0.75 ต่อปี
ดอกเบี้ยจ่าย (รวมส่วนที่บันทึกเป็น ราคาทุนของสินทรัพย์)	-	-	68	26	อัตราร้อยละ 5 ต่อปี
ขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	32	ตามที่ระบุในสัญญา
รายได้ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	-	1	-	ตามที่ระบุในสัญญา
<u>รายการธุรกิจกับกิจการร่วมค้า</u>					
รายได้ค่าบริการโครงการ	13	-	13	-	ตามที่ระบุในสัญญา
รายได้ค่าออกแบบ	6	-	6	-	ตามที่ระบุในสัญญา
ดอกเบี้ยรับ	231	35	142	35	อัตราร้อยละ MLR - 0.5 ต่อปี
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน</u>					
รายได้ค่าบริการโครงการ	26	26	26	26	ตามที่ระบุในสัญญา
รายได้ค่าบริการการขาย	3	3	3	3	ตามที่ระบุในสัญญา
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง	1	1	-	-	ตามที่ระบุในสัญญา
ค่าเบี้ยประกันจ่าย	2	2	2	2	ตามที่ระบุในสัญญา
ค่าบริการจ่าย	1	6	1	-	ราคาเทียบกับราคาตลาด
ดอกเบี้ยจ่าย (รวมส่วนที่บันทึกเป็น ราคาทุนของสินทรัพย์)	-	5	-	-	อัตราร้อยละ MLR - 1 ต่อปี
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุด พักอาศัย	92	237	-	-	ราคาเทียบกับราคาตลาด
ซื้อหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	301	-	-	-	ตามที่ระบุในสัญญา
ค่าบริการงานก่อสร้างจ่าย (บันทึกเป็นราคาทุนของสินทรัพย์)	304	180	-	-	ตามที่ระบุในสัญญา
<u>รายการธุรกิจกับกรรมการของบริษัทย่อย</u>					
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุด พักอาศัย	101	-	-	-	ราคาเทียบกับราคาตลาด

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ บริษัทย่อย และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	111,097	155,627
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมกร่วมกัน)	22,750	29,742	22,750	29,742
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	22,750	29,742	133,847	185,369
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมกร่วมกัน)	250	3,345	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	148,455	147,153
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมกร่วมกัน)	209,548	161,340	61	131
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	209,548	161,340	148,516	147,284
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมกร่วมกัน)	43,782	30,131	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น - เงินประกันการเช่าและ บริการ				
บริษัทย่อย	-	-	130	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น - รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ รับล่วงหน้า				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมกร่วมกัน)	3,209	3,103	-	-

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระหว่างบริษัทฯ บริษัทย่อย และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

เงินให้กู้ยืมระยะสั้น แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะ ความสัมพันธ์	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		ยอดคงเหลือ		ยอดคงเหลือ	
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	เพิ่มขึ้น ระหว่างปี	ลดลง ระหว่างปี	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559
บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด	บริษัทย่อย	50,000	630,000	(150,000)	530,000
บริษัท เม็ล แอสเซทส์ จำกัด	บริษัทย่อย	230,000	210,000	-	440,000
บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด	บริษัทย่อย	638,000	30,000	-	668,000
บริษัท จี แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย	30,000	1,510,000	(180,000)	1,360,000
รวม		948,000	2,380,000	(330,000)	2,998,000

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยข้างต้นคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR - 0.5 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม ยกเว้นเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัท จี แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ที่คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5.25 ต่อปี

(หน่วย: พันบาท)

เงินให้กู้ยืมระยะยาว แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะ ความสัมพันธ์	งบการเงินรวม			
		ยอดคงเหลือ		ยอดคงเหลือ	
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	เพิ่มขึ้น ระหว่างปี	ลดลง ระหว่างปี	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559
บริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด	กิจการร่วมค้า				
เงินให้กู้ยืม		3,901,300	4,171,000	(3,901,300)	4,171,000
ดอกเบี้ยค้างรับ		34,535	231,490	(264,711)	1,314
รวม		3,935,835	4,402,490	(4,166,011)	4,172,314
หัก: ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนใน การร่วมค้าสะสมที่เกินกว่า มูลค่าของเงินลงทุน		(32,887)	(33,003)	-	(65,890)
สุทธิ		3,902,948	4,369,487	(4,166,011)	4,106,424

(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		ยอดคงเหลือ ณ วันที่		ยอดคงเหลือ ณ วันที่	
เงินให้กู้ยืมระยะยาว	ลักษณะ	31 ธันวาคม	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม
แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	2558	ระหว่างปี	ระหว่างปี	2559
บริษัท รัชดา แอสเซทส์ โฮลดิ้ง จำกัด	บริษัทย่อย	-	4,171,000	-	4,171,000
บริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด	กิจการร่วมค้า				
เงินให้กู้ยืม		3,901,300	-	(3,901,300)	-
ดอกเบี้ยค้างรับ		34,535	142,077	(176,612)	-
รวม		3,935,835	4,313,077	(4,077,912)	4,171,000

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯ ได้ให้เงินกู้ยืมไม่มีหลักประกันแก่บริษัท รัชดา แอสเซทส์ โฮลดิ้ง จำกัด (บริษัทย่อย) จำนวน 4,171 ล้านบาท เงินให้กู้ยืมดังกล่าวคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR - 0.75 ต่อปี จากนั้นบริษัท รัชดา แอสเซทส์ โฮลดิ้ง จำกัด ได้ให้เงินกู้ยืมไม่มีหลักประกันแก่บริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด (กิจการร่วมค้า) จำนวน 4,171 ล้านบาท โดยคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR - 0.5 ต่อปี และบริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด ได้นำเงินที่กู้ยืมจากบริษัท รัชดา แอสเซทส์ โฮลดิ้ง จำกัด มาจ่ายชำระคืนเงินกู้และดอกเบี้ยที่ค้างชำระต่อบริษัทฯ

(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		ยอดคงเหลือ ณ วันที่		ยอดคงเหลือ ณ วันที่	
เงินกู้ยืมระยะสั้น	ลักษณะ	31 ธันวาคม	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม
จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	2558	ระหว่างปี	ระหว่างปี	2559
บริษัท เมล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย	1,100,000	1,810,000	(1,610,000)	1,300,000

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อยข้างต้นคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ผลประโยชน์ระยะสั้น	33	31	31	30

การค้ำประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีการะจากการค้ำประกันให้กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 34.4

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
เงินสด	111	256	14	63
เงินฝากธนาคาร	371,962	709,738	104,217	180,382
รวม	372,073	709,994	104,231	180,445

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.01 ถึง 1.15 ต่อปี (2558: ร้อยละ 0.10 ถึง 1.25 ต่อปี)

8. เงินลงทุนชั่วคราว

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
หุ้นกู้ด้อยสิทธิ	40,000	40,000	40,000	40,000
บวก: กำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนใน				
หลักทรัพย์เมื่อขาย	540	1,429	540	1,429
รวม	40,540	41,429	40,540	41,429

เงินลงทุนชั่วคราวเป็นเงินลงทุนในหุ้นกู้ด้อยสิทธิของธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 4.375 ต่อปี และครบกำหนดไถ่ถอนในปี 2565 บริษัทฯคาดว่าจะจำหน่ายหุ้นกู้ดังกล่าวในระยะเวลาอันใกล้จึงได้จัดประเภทหุ้นกู้ดังกล่าวเป็นเงินลงทุนในหลักทรัพย์เมื่อขาย

9. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	7,599	7,906	52,708	101,767
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	6,741	6,741	9,156	34,894
3 - 6 เดือน	6,741	13,482	12,326	13,482
รวมลูกหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน	21,081	28,129	74,190	150,143
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</u>				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	19,715	16,105	7,533	6,562
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	34,033	13,109	3,904	9,879
3 - 6 เดือน	19,642	7,525	92	5,065
6 - 12 เดือน	21	7,135	21	2,866
มากกว่า 12 เดือน	58,851	55,970	58,408	55,245
รวม	132,262	99,844	69,958	79,617
หัก: ค่าเผ่อนหนี้สงสัยจะสูญ	(57,217)	(57,118)	(57,217)	(57,118)
รวมลูกหนี้การค้ากิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	75,045	42,726	12,741	22,499
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	96,126	70,855	86,931	172,642
<u>ลูกหนี้อื่น</u>				
รายได้ค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	22	-
รายได้ค้างรับ - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	177,255	84,703	13,012	19,299
เงินทดรองแก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	3,434	3,424	3,371	3,349
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	57,966	7,673
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	153	366	115	315
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	25,940
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,669	1,613	1,669	1,613
อื่น ๆ	23,342	16,168	17,861	14,458
รวม	205,853	106,274	94,016	72,647
หัก: ค่าเผ่อนหนี้สงสัยจะสูญ	(21,265)	(12,854)	(13,235)	(12,854)
รวมลูกหนี้อื่น - สุทธิ	184,588	93,420	80,781	59,793
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	280,714	164,275	167,712	232,435

10. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	772,412	747,416	621,256	616,579
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	424,599	1,168,735	-	-
รวม	1,197,011	1,916,151	621,256	616,579

บริษัทฯ และบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินไปจดจำนองไว้กับธนาคารเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารของบริษัทฯ และบริษัทย่อยดังกล่าว

11. เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน

ยอดคงเหลือนี้ คือ เงินฝากประจำซึ่งบริษัทฯ และบริษัทย่อยได้นำไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อ

12. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

12.1 เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		เงินปันผลที่บริษัทฯ รับระหว่างปี	
	2559	2558	2559 (ร้อยละ)	2558 (ร้อยละ)	2559	2558	2559	2558
บริษัท เบล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	2,064,261	2,064,261	79.57	79.57	1,920,104	1,920,104	936,247	1,330,456
บริษัท พระราม 9 แอควี จำกัด	1,900,000	1,900,000	93.09	93.09	1,771,016	1,771,016	-	-
บริษัท สเคอร์ลิง ซิควิตี้ จำกัด	500,000	500,000	100.00	100.00	465,464	465,464	-	-
บริษัท เบล แอสเซทส์ จำกัด	11,000	11,000	100.00	100.00	11,000	11,000	-	-
บริษัท จี แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	500,000	500,000	100.00	100.00	533,791	533,791	-	-
บริษัท รัชดา แอสเซทส์ โฮลดิ้ง จำกัด	6,000	-	100.00	-	6,000	-	-	-
บริษัท จีแลนด์ รัช แมนเนจเม้นท์ จำกัด	10,000	-	100.00	-	10,000	-	-	-
รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย					4,717,375	4,701,375	936,247	1,330,456

เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2559 บริษัทฯ ได้ดำเนินการจัดตั้งบริษัท รัชดา แอสเซทส์ โฮลดิ้ง จำกัด กับกระทรวงพาณิชย์ บริษัทดังกล่าวมีทุนจดทะเบียน 6 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 600,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) โดยบริษัทฯ มีเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวเป็นจำนวน 6 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100

เมื่อวันที่ 23 สิงหาคม 2559 บริษัทฯ ได้ดำเนินการจัดตั้งบริษัท จีแลนด์ รัช แมนเนจเม้นท์ จำกัด กับกระทรวงพาณิชย์ บริษัทดังกล่าวมีทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 1,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) โดยบริษัทฯ มีเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวเป็นจำนวน 10 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100

12.2 รายละเอียดของบริษัทย่อยซึ่งมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ

บริษัท	สัดส่วนที่ถือโดย		ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจ		กำไรที่แบ่งให้กับ		(หน่วย: ล้านบาท)	
	ส่วนได้เสีย		ควบคุมในบริษัทย่อย		ส่วนได้เสียที่ไม่มี		เงินปันผลจ่ายให้กับ	
	ที่ไม่มีอำนาจควบคุม		สะสม		อำนาจควบคุมใน		ส่วนได้เสียที่ไม่มี	
	ที่ร้อยละ		ร้อยละ		บริษัทย่อยในระหว่างปี		บริษัทย่อยในระหว่างปี	
	2559	2558	2559	2558	2559	2558	2559	2558
	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)						
บริษัท เบล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	20.43	20.43	513	652	101	192	240	342

12.3 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัท เบล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นข้อมูลก่อนการตัดรายการระหว่างกัน

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2559	2558
สินทรัพย์หมุนเวียน	2,244	4,086
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	801	987
หนี้สินหมุนเวียน	434	1,785
หนี้สินไม่หมุนเวียน	101	94

สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2559	2558
รายได้	1,916	3,348
กำไรสำหรับปี	498	940
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	498	940

สรุปรายการกระแสเงินสด

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2559	2558
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	1,007	2,165
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไป) กิจกรรมลงทุน	889	(1,539)
กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(2,177)	(672)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	(281)	(46)

13. เงินลงทุนในการร่วมค้า

13.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทฯ และบริษัทอื่นควบคุมร่วมกัน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

		(หน่วย: พันบาท)					
การร่วมค้า	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	สัดส่วน เงินลงทุน (ร้อยละ)	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
				มูลค่าตามบัญชี	ตามวิธีส่วนได้เสีย	ราคาทุน	
				2559	2558	2559	2558
บริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	ไทย	50	-	-	-	5,000

เมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2558 บริษัทฯ ได้ทำข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้น (Shareholders Agreement) กับ บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) เพื่อการลงทุนในบริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด ภายใต้ข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นดังกล่าว บริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด จะถือเป็นกิจการร่วมค้าของบริษัทฯ และบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ต่อมาในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯ ได้จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด ทั้งจำนวนให้แก่บริษัท รัชดา แอสเซทส์ โฮลดิ้ง จำกัด (บริษัทย่อย) ในราคา 5.0 ล้านบาท และบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ได้จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด ทั้งจำนวนให้แก่บริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)) โดยบริษัทฯ และบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ได้ทำการแก้ไขข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นข้างต้น ภายใต้ข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นที่ได้ทำการแก้ไข บริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด จะถือเป็นกิจการร่วมค้าของบริษัท รัชดา แอสเซทส์ โฮลดิ้ง จำกัด และบริษัท ยูนิคอร์น เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากการร่วมค้าในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมเป็นจำนวน 33.0 ล้านบาท (2558: 37.9 ล้านบาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯและบริษัทย่อยแสดงส่วนแบ่งขาดทุนสะสมที่เกินกว่ามูลค่าของเงินลงทุนจำนวน 65.9 ล้านบาท (2558: 32.9 ล้านบาท) เป็นรายการหักออกจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการร่วมค้าในงบแสดงฐานะทางการเงินรวม (หมายเหตุ 6)

13.2 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2559	2558
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	15	103
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	1
ที่ดินรอการพัฒนา	8,255	7,702
ดอกเบียค้างจ่าย	(3)	(69)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(8,342)	(7,803)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(2)	-
สินทรัพย์สุทธิ	(77)	(66)
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	50%	50%
สัดส่วนตามส่วนได้เสียในสินทรัพย์สุทธิ	(39)	(33)
หัก: การตัดรายการระหว่างกัน	(27)	-
มูลค่าของกิจการร่วมค้าตามวิธีส่วนได้เสีย	(66)	(33)

สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2559	2558
กำไรขาดทุน:		
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(12)	(7)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	-	(69)
ขาดทุนสำหรับปี	(12)	(76)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(12)	(76)

13.3 เมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2558 บริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโครงการบางกอกโตมจากการเป็นผู้ชนะในการประมูลขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ในคดีล้มละลายโดยเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ เมื่อวันที่ 15 ตุลาคม 2558 อย่างไรก็ตาม ลูกหนี้ภายใต้คดีล้มละลายอยู่ในระหว่างการขอให้ศาลพิจารณาเพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดินดังกล่าว ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 34.5 ก)

14. เงินลงทุนระยะยาวอื่น

เงินลงทุนระยะยาวอื่นเป็นเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนาในโมสแควร์ จำกัด โดยบริษัท พระราม 9 แสควร์ จำกัด (บริษัทย่อย) ลงทุนในบริษัทดังกล่าวในสัดส่วนร้อยละ 3.27

15. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม					
	ที่ดิน โครงการสำนักงาน		โครงการระหว่างก่อสร้าง		ที่ดินรอการ พัฒนา	รวม
	และห้องชุดให้เช่า					
	ที่ดิน	สำนักงาน	ที่ดิน	สำนักงาน		
มูลค่าตามบัญชี						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	312,672	8,112,676	3,611,184	1,910,021	471,000	14,417,555
ซื้อเพิ่ม	-	200,818	-	1,097,789	-	1,298,607
จำหน่าย	-	-	-	(1,031)	-	(1,031)
โอน	-	(11,676)	(338,826)	-	-	(350,503)
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	-	-	-	47,576	-	47,576
ค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าที่ถือเป็นต้นทุน	-	-	-	9,140	-	9,140
กำไร (ขาดทุน) จากการปรับมูลค่าสุทธิรวม	(1,827)	(153,818)	1,295,337	-	-	1,139,692
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	310,845	8,148,000	4,567,696	3,063,495	471,000	16,561,036
ซื้อเพิ่ม	-	18,569	-	1,982,717	-	2,001,286
โอน	-	4,562,392	-	(4,546,084)	-	16,308
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	-	-	-	69,052	-	69,052
ค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าที่ถือเป็นต้นทุน	-	-	-	6,730	-	6,730
กำไร (ขาดทุน) จากการปรับมูลค่าสุทธิรวม	(7,290)	306,897	362,298	-	38,682	700,587
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	303,555	13,035,858	4,929,994	575,910	509,682	19,354,999

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ที่ดิน โครงการสำนักงาน และห้องชุดให้เช่า		โครงการระหว่างก่อสร้าง		ที่ดินรอการ พัฒนา	
	อาคาร		อาคาร		พัฒนา	รวม
	ที่ดิน	สำนักงาน	ที่ดิน	สำนักงาน		
มูลค่าตามบัญชี						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	312,672	4,843,000	1,935,359	207,772	471,000	7,769,803
ซื้อเพิ่ม	-	86,207	-	39,435	-	105,642
จำหน่าย	-	(27,099)	-	(158)	-	(27,257)
กำไร (ขาดทุน) จากการปรับมูลค่ายุติธรรม	(1,827)	(10,108)	926,247	-	-	914,312
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	310,845	4,872,000	2,861,606	247,049	471,000	8,762,500
ซื้อเพิ่ม	-	1,894	-	59,744	-	61,638
โอน	-	8,966	-	-	-	8,966
กำไร (ขาดทุน) จากการปรับมูลค่ายุติธรรม	(7,290)	120,709	251,071	-	36,682	403,172
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	303,555	5,003,589	3,112,677	306,793	509,682	9,236,276

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯและบริษัทย่อยประมาณมูลค่ายุติธรรมของโครงการระหว่างก่อสร้างใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชี ส่วนมูลค่ายุติธรรมของโครงการสำนักงานให้เช่า พื้นที่ให้เช่า ที่ดินให้เช่า และที่ดินรอการพัฒนาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยสำหรับที่ดินให้เช่าและที่ดินรอการพัฒนาใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market approach) และสำหรับโครงการสำนักงานให้เช่าและพื้นที่ให้เช่าใช้วิธีรายได้ (Income approach) ซึ่งคำนวณภายใต้ข้อสมมติที่ว่าอาคารได้ก่อสร้างแล้วเสร็จทั้งหมดแล้ว และรวมถึงข้อสมมติหลักเกี่ยวกับอัตราผลตอบแทน อัตราคิดลด และอัตราการใช้พื้นที่

ข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมสำหรับโครงการสำนักงานให้เช่า พื้นที่ให้เช่า ที่ดินให้เช่า และที่ดินรอการพัฒนา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	ผลกระทบต่อมูลค่า ยุติธรรม เมื่ออัตราตามข้อสมมติ เพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด	ร้อยละ 8.0 - 10.5	ร้อยละ 8.0	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราการใช้พื้นที่ (ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของสินทรัพย์)	ร้อยละ 35 - 100	ร้อยละ 59 - 100	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราค่าเช่าพื้นที่ต่อเดือน (ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของสินทรัพย์)	196 - 1,914	337 - 1,837	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
ราคาที่ดิน (ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของสินทรัพย์)	บาทต่อตารางเมตร	บาทต่อตารางเมตร	
	17,000 - 880,000	17,000 - 880,000	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
	บาทต่อตารางวา	บาทต่อตารางวา	

บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 18,519 ล้านบาท (2558: 15,779 ล้านบาท) (เฉพาะของบริษัทฯ: 8,423 ล้านบาท 2558: 7,980 ล้านบาท) ไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงิน

16. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม							
			เครื่องตกแต่ง				สินทรัพย์	
	ที่ดิน	อาคาร	ห้องตัวอย่าง และครัวส่วน โครงการ	ติดตั้ง และ เครื่องใช้ สำนักงาน	สระว่ายน้ำ และ อุปกรณ์	ยานพาหนะ	ระหว่าง ติดตั้ง	รวม
ราคาทุน								
ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	300	-	1,707	43,693	95,980	10,638	20,360	172,678
ซื้อเพิ่ม	-	-	-	9,732	-	8,007	17,431	35,170
จำหน่าย	(300)	-	-	-	-	-	-	(300)
โอน	339,298	11,207	-	7,037	-	-	(7,037)	350,503
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	339,298	11,207	1,707	60,462	95,980	18,645	30,754	558,051
ซื้อเพิ่ม	25	-	-	2,720	-	-	5,297	8,042
ตัดจำหน่าย	-	-	-	(887)	-	-	-	(887)
โอน	-	-	-	(21,890)	-	-	(111)	(22,001)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	339,321	11,207	1,707	40,405	95,980	18,645	35,940	543,205
ค่าเสื่อมราคาสะสม								
ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	-	-	1,620	14,948	14,674	3,947	-	35,189
ค่าเสื่อมราคาสถาบันปี	-	1,066	21	9,732	5,621	2,833	-	19,273
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	-	1,066	1,641	24,680	20,295	6,780	-	54,462
ค่าเสื่อมราคาสถาบันปี	-	1,066	5	5,543	5,621	3,573	-	15,808
ตัดจำหน่าย	-	-	-	(613)	-	-	-	(613)
โอน	-	-	-	(5,683)	-	-	-	(5,683)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	-	2,132	1,646	23,917	25,916	10,353	-	63,964
ค่าเผื่อการด้อยค่า								
ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	300	-	-	-	-	-	-	300
ลดลงระหว่างปี	(300)	-	-	-	-	-	-	(300)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	-	-	-	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	-	-	-	-	-	-	-	-
มูลค่าสุทธิตามบัญชี								
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	339,298	10,141	66	35,782	75,685	11,865	30,754	503,589
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	339,321	9,075	61	16,488	70,064	8,292	35,940	479,241
ค่าเสื่อมราคาสถาบันปี								
2558 (14 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนให้เช่าและบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)								19,273
2559 (10 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนให้เช่าและบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)								15,808

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	เครื่องตกแต่ง	ยานพาหนะ	สินทรัพย์	รวม
	ติดตั้ง และ เครื่องใช้สำนักงาน		ระหว่างติดตั้ง	
ราคาทุน				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	36,868	7,789	20,360	65,017
ซื้อเพิ่ม	2,885	-	14,780	17,665
โอน	7,037	-	(7,037)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	46,790	7,789	28,103	82,682
ซื้อเพิ่ม	1,685	-	4,747	6,432
จำหน่าย	-	-	(1,382)	(1,382)
โอน	(12,140)	-	(111)	(12,251)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	36,335	7,789	31,357	75,481
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	13,378	3,049	-	16,427
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	7,118	1,402	-	8,520
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	20,496	4,451	-	24,947
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	4,764	1,403	-	6,167
โอน	(3,285)	-	-	(3,285)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	21,975	5,854	-	27,829
มูลค่าสุทธิตามบัญชี				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	26,294	3,338	28,103	57,735
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	14,360	1,935	31,357	47,652
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี				
2558 (6 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนให้เช่าและบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)				8,520
2559 (3 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนให้เช่าและบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)				6,167

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯและบริษัทย่อยได้โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์มูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 16 ล้านบาท (เฉพาะของบริษัทฯ: 9 ล้านบาท) ไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทย่อยสองแห่งได้นำที่ดิน อาคารและอุปกรณ์มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 395 ล้านบาท (2558: 399 ล้านบาท) ไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงิน

17. สิทธิการเช่าที่ดินจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

สิทธิการเช่าที่ดินจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมเป็นค่าเช่าที่ดินที่บริษัทย่อยแห่งหนึ่งจ่ายล่วงหน้าให้แก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันสองแห่งตามสัญญาเช่าที่ดิน สัญญาดังกล่าวมีอายุรวม 43 ปี โดยจะสิ้นสุดลงในวันที่ 30 มิถุนายน 2593 ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	
	2559	2558
สิทธิการเช่าที่ดิน	221,000	221,000
หัก: ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(48,826)	(43,686)
สุทธิ	172,174	177,314
หัก: ค่าเช่าที่ดินที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	(48,984)	(45,232)
รวม	123,190	132,082

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้นำสิทธิการเช่าที่ดินไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงิน

18. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
โปรแกรมคอมพิวเตอร์ - ราคาทุน	14,010	13,670	12,909	12,801
หัก: ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(11,742)	(9,550)	(11,237)	(9,234)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	2,268	4,120	1,672	3,567

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ราคาตามบัญชีต้นปี	4,120	5,393	3,567	5,014
ซื้อเพิ่ม	340	1,225	108	909
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(2,192)	(2,498)	(2,003)	(2,356)
ราคาตามบัญชีปลายปี	2,268	4,120	1,672	3,567

19. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเป็นตั๋วสัญญาใช้เงินที่คิดดอกเบี้ยในอัตราอ้างอิงกับอัตรา MLR และ MMR เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินของบริษัทฯ ค้ำประกันโดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินของบริษัทฯ ย่อยค้ำประกันโดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ

20. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	209,467	161,190	-	-
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	882,812	733,853	47,477	73,708
เจ้าหนี้ค่าทรัพย์สิน - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	143,263	143,263
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	81	150	61	131
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	5,192	3,890
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	41,820	33,574	40,731	29,283
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	200,856	127,219	121,591	81,652
รายได้รับล่วงหน้า	13,520	10,384	11,530	8,968
อื่น ๆ	12,994	19,081	5,757	6,825
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,361,550	1,085,451	375,602	347,720

21. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เงินกู้	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	การชำระคืน	(หน่วย: ล้านบาท)			
			งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			2559	2558	2559	2558
1	MLR - 1.25 สำหรับ 4 ปี แรก และ MLR - 1 สำหรับปีที่เหลือ	ชำระคืนเป็นงวดทุก 3 เดือน เริ่ม ตั้งแต่วันที่ทำการสุดท้ายของ เดือนพฤศจิกายน 2557	1,574,156	1,714,156	1,574,156	1,714,156
2	MLR - 1.5	ชำระคืนในอัตราร้อยละ 70 ตาม ราคาปลอตจำนวนของ อสังหาริมทรัพย์ โดยต้องชำระ คืนเงินต้นทั้งหมดไม่เกินเดือน เมษายน 2560	180,000	180,000	180,000	180,000
3	MLR - 1 สำหรับปีที่ 1 ถึง 3 MLR - 0.5 สำหรับปีที่ 4 ถึง 7 และ MLR - 1 สำหรับปีที่เหลือ	ชำระคืนเป็นงวดทุก 3 เดือน เริ่ม ตั้งแต่วันที่ทำการสุดท้ายของ เดือนมิถุนายน 2559	2,260,806	1,450,806	-	-
4	MLR - 2 สำหรับปีที่ 1 ถึง 3 และ MLR - 1 สำหรับปีที่เหลือ	ชำระคืนเป็นงวดทุก 3 เดือน เริ่ม ตั้งแต่วันที่ทำการสุดท้ายของ เดือนมิถุนายน 2557	1,298,520	1,358,520	-	-
รวม			5,313,482	4,703,482	1,754,156	1,894,156
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			(565,000)	(290,000)	(355,000)	(140,000)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			4,748,482	4,413,482	1,399,156	1,754,156

เงินกู้ยืมของบริษัทฯ ค้ำประกันโดยการจดทะเบียนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการ เดอะ โนน
ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 และโครงการเวิลด์ สกาย คอนโดมิเนียม

เงินกู้ยืมของบริษัทย่อยค้ำประกันโดยบริษัทฯ การจดทะเบียนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย
และค้ำประกันโดยสิทธิการเช่าที่ดิน อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และเงินฝากธนาคารของบริษัทย่อย

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืม บริษัทฯ และบริษัทย่อยต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การ
ดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น และอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ให้เป็นไปตาม
อัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้
เป็นจำนวน 2,419 ล้านบาท (2558: 2,469 ล้านบาท) (เฉพาะของบริษัทฯ: 820 ล้านบาท 2558: 820
ล้านบาท)

22. หุ้นกู้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558
หุ้นกู้	3,900,000	2,850,000
หัก: ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดบัญชี	(4,826)	(6,857)
รวม	3,895,174	2,843,143
หัก: ส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(2,497,730)	(99,741)
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,397,444	2,743,402

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 หุ้นกู้ของบริษัทฯเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และไม่สามารถไถ่ถอนก่อนครบกำหนด หุ้นกู้ดังกล่าวมีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท และมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน (ยกเว้นหุ้นกู้ชุดที่ 1 ที่มีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 6 เดือน) โดยมีรายละเอียดที่สำคัญอื่นดังนี้

ชุดที่	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ		รายละเอียด		
	2559	2558	จำนวนหน่วย	อัตราดอกเบี้ย	วันครบกำหนดไถ่ถอน
	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)		(ร้อยละต่อปี)	
1.	-	100	100,000	4.57	29 สิงหาคม 2559
2.	1,000	1,000	1,000,000	5.00	8 เมษายน 2560
3.	150	150	150,000	4.70	24 กันยายน 2561
4.	1,500	1,500	1,500,000	4.85	22 ตุลาคม 2560
5.	100	100	100,000	5.10	26 พฤศจิกายน 2563
6.	1,150	-	1,150,000	4.80	7 เมษายน 2561
	3,900	2,850			

ภายใต้ข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นกู้ บริษัทฯต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

23. **สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน**

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินสดแยกพนักงานเมื่อออกจากงานแสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานต้นปี	7,915	6,671	6,951	6,671
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน :				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	3,723	2,770	3,177	1,806
ต้นทุนดอกเบี้ย	319	227	319	227
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :				
กำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย				
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์	-	(880)	-	(880)
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน	-	(217)	-	(217)
ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์	-	(656)	-	(656)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี	<u>11,957</u>	<u>7,915</u>	<u>10,447</u>	<u>6,951</u>

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานรับรู้ในรายการต่อไปนี้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	2,340	809	2,340	809
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,702	2,188	1,156	1,224
รวมค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน	<u>4,042</u>	<u>2,997</u>	<u>3,496</u>	<u>2,033</u>

บริษัทฯ และบริษัทย่อยคาดว่าจะไม่มีการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานภายใน 1 ปีข้างหน้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ระยะเวลาเฉลี่ยต่องำหนดในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยประมาณ 19 - 21 ปี (เฉพาะของบริษัทฯ: 19 ปี) (2558: 19 - 21 ปี เฉพาะของบริษัทฯ: 19 ปี)

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันประเมินสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559 (ร้อยละต่อปี)	2558 (ร้อยละต่อปี)	2559 (ร้อยละต่อปี)	2558 (ร้อยละต่อปี)
อัตราคิดลด	2.8 - 3.2	3.2	3.2	3.2
อัตราการขึ้นเงินเดือน	6.0 - 7.0	7.0	7.0	7.0
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน (ขึ้นกับช่วงอายุ)	1.9 - 37.6	3.5 - 37.6	3.5 - 37.6	3.5 - 37.6

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)					
	อัตราคิดลด		อัตราการขึ้นเงินเดือน		อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
	0.5%	0.5%	1.0%	1.0%	10.0%	10.0%
งบการเงินรวม	(0.5)	0.5	1.2	(1.0)	(1.1)	1.2
งบการเงินเฉพาะกิจการ	(0.4)	0.4	0.9	(0.9)	(0.9)	1.1

24. หุ้นเชิอนหุ้น

- 24.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 หุ้นออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้วของบริษัทฯเป็นจำนวนเงิน 5,908,928,627 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 5,908,928,627 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท (2558: 5,874,518,879 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 5,874,518,879 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) มูลค่าที่เพิ่มขึ้นจำนวน 34,409,748 บาท เกิดจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 2 (GLAND-W2) ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 3 (GLAND-W3) และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 4 (GLAND-W4) ในเดือนมิถุนายน 2559 ทั้งนี้บริษัทฯได้จดทะเบียนเพิ่มทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าเป็นจำนวนเงิน 5,908,928,627 บาท กับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2559

24.2 ในการจัดทำงบการเงินรวมสำหรับรายการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับในปี 2552 ซึ่งมีบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทใหญ่ตามกฎหมาย (ผู้ถูกซื้อทางบัญชี) และมีบริษัท เบ็ด ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และบริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยตามกฎหมาย (ผู้ซื้อทางบัญชี) มูลค่าหุ้นทุนที่รับรู้ในงบการเงินรวมแสดงด้วยมูลค่าหุ้นทุนของบริษัทย่อยตามกฎหมายที่มีอยู่ก่อนการรวมธุรกิจ รวมกับต้นทุนการรวมธุรกิจ และรวมหุ้นทุนของบริษัทใหญ่ตามกฎหมายที่ออกภายหลังการรวมธุรกิจ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2559	2558
มูลค่าหุ้นทุนของบริษัทย่อยตามกฎหมาย (สุทธิจากส่วนของ		
ผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่เกิดจากการรวมธุรกิจ)		
มูลค่าหุ้นทุนของบริษัทย่อยตามกฎหมาย ณ วันซื้อธุรกิจ		
แบบย้อนกลับ		
- บริษัท เบ็ด ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	1,621,967	1,621,967
- บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด	781,250	781,250
	<u>2,403,217</u>	<u>2,403,217</u>
รายการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าหุ้นทุนของบริษัทย่อยตาม		
กฎหมายจากวันซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ		
- บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด	(312,500)	(312,500)
รวม	<u>2,090,717</u>	<u>2,090,717</u>
ต้นทุนการรวมธุรกิจ		
ต้นทุนการรวมธุรกิจ ณ วันซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ	1,611,416	1,611,416
รายการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ตาม		
กฎหมายจากวันซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ		
	(271,617)	(271,617)
รวม	<u>1,339,799</u>	<u>1,339,799</u>
ส่วนปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ที่ซื้อภายใต้การควบคุมเดียวกัน		
ให้เป็นราคาตามบัญชี	(423,185)	(423,185)
มูลค่าหุ้นทุนของบริษัทใหญ่ตามกฎหมายที่ออกภายหลังการ		
ซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ		
- หุ้นที่ออกเพิ่มในปี 2559	34,410	-
- หุ้นที่ออกเพิ่มในปี 2553 - 2558	2,894,255	2,894,255
- ส่วนเกินมูลค่าหุ้นที่เพิ่มขึ้นจากการออกหุ้นในปี 2554 - 2557	952,732	952,732
รวม	<u>3,881,397</u>	<u>3,846,987</u>
มูลค่าหุ้นทุนที่รับรู้ในงบการเงินรวม	<u>6,888,728</u>	<u>6,854,318</u>

รายการข้างต้นแสดงในงบการเงินรวมตามโครงสร้างของส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ ตามกฎหมายดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2559	2558
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	5,908,929	5,874,519
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	1,532,321	1,532,321
ส่วนปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ที่ซื้อภายใต้การควบคุมเดียวกัน		
ให้เป็นราคาตามบัญชี	(423,185)	(423,185)
ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ	(129,337)	(129,337)
รวม	6,888,728	6,854,318

24.3 ในระหว่างปี 2558 ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้วของบริษัทฯ ที่เพิ่มขึ้นจำนวน 345,303,175 บาท เกิดจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 2 (GLAND-W2) และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 3 (GLAND-W3) ในเดือนมิถุนายน 2558

25. ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ

25.1 ในระหว่างปี 2554 ถึงปัจจุบัน บริษัทฯ ได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญให้แก่ผู้ถือหุ้นของ บริษัทฯ โดยไม่คิดมูลค่า ใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวเป็นชนิดระบุชื่อผู้ถือและเปลี่ยนมือได้ และมีกำหนดการใช้สิทธิได้ทุกวันถึง 30 มิถุนายนของทุกปี โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ใบสำคัญแสดงสิทธิ	วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ	จำนวนหน่วยที่ออก	อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ	อัตราการใช้สิทธิ
ครั้งที่ 2 (GLAND-W2)	9 พฤษภาคม 2556	212,655,816	3 ปี 53 วัน	ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย สามารถแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญใหม่ 1 หุ้น ในราคาใช้สิทธิเท่ากับ 1 บาทต่อหุ้น ตั้งแต่วันที่ 17 กรกฎาคม 2557 เปลี่ยนเป็นใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย สามารถแปลงเป็นหุ้นสามัญใหม่ 1.047 หุ้น ในราคาใช้สิทธิเท่ากับ 1 บาทต่อหุ้น ตั้งแต่วันที่ 17 กรกฎาคม 2558 เปลี่ยนเป็นใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย สามารถแปลงเป็นหุ้นสามัญใหม่ 1.118 หุ้น ในราคาใช้สิทธิเท่ากับ 1 บาทต่อหุ้น และ ตั้งแต่วันที่ 8 มีนาคม 2559 เปลี่ยนเป็นใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย สามารถแปลงเป็นหุ้นสามัญใหม่

ใบสำคัญ แสดงสิทธิ	วันที่ออกใบสำคัญ แสดงสิทธิ	จำนวนหน่วย ที่ออก	อายุของใบสำคัญ แสดงสิทธิ	อัตราการใช้สิทธิ
				1.123 หุ้น ในราคาใช้ สิทธิเท่ากับ 1 บาทต่อหุ้น
ครั้งที่ 3 (GLAND-W3)	23 กรกฎาคม 2557	368,610,059	2 ปี 343 วัน	ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย สามารถ แปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญใหม่ 1 หุ้น ในราคาใช้สิทธิเท่ากับ 1 บาทต่อหุ้น ตั้งแต่วันที่ 17 กรกฎาคม 2558 เปลี่ยนเป็นใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย สามารถแปลงเป็นหุ้นสามัญใหม่ 1.068 หุ้น ในราคาใช้สิทธิเท่ากับ 1 บาท ต่อหุ้น และ ตั้งแต่วันที่ 8 มีนาคม 2559 เปลี่ยนเป็นใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย สามารถแปลงเป็นหุ้นสามัญใหม่ 1.073 หุ้น ในราคาใช้สิทธิเท่ากับ 1 บาทต่อหุ้น
ครั้งที่ 4 (GLAND-W4)	23 กรกฎาคม 2558	587,446,396	2 ปี 342 วัน	ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย สามารถ แปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญใหม่ 1 หุ้น ในราคาใช้สิทธิเท่ากับ 1 บาทต่อหุ้น และ ตั้งแต่วันที่ 8 มีนาคม 2559 เปลี่ยนเป็น ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย สามารถ แปลงเป็นหุ้นสามัญใหม่ 1.004 หุ้น ในราคาใช้สิทธิเท่ากับ 1 บาทต่อหุ้น

- 25.2 ในเดือนมิถุนายน 2559 มีการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 2 (GLAND-W2) จำนวน 2,104,498 หน่วย ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 3 (GLAND-W3) จำนวน 8,901,760 หน่วย และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 4 (GLAND-W4) จำนวน 22,405,280 หน่วยซึ่งบริษัทฯ ได้ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนสำหรับการใช้สิทธิดังกล่าวแล้วตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 24.1
- 25.3 ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 2 (GLAND-W2) ได้ครบกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายในวันที่ 30 มิถุนายน 2559 และมีใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญที่หมดสภาพไปโดยไม่ได้มีการใช้สิทธิจำนวน 362,531 หน่วย

- 25.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯคงเหลือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 3 (GLAND-W3) ที่ยังไม่ได้มีการใช้สิทธิจำนวน 23,668,026 หน่วย และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 4 (GLAND-W4) ที่ยังไม่ได้มีการใช้สิทธิจำนวน 565,041,116 หน่วย (2558: ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 2 (GLAND-W2) จำนวน 2,466,849 หน่วย ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 3 (GLAND-W3) จำนวน 32,569,786 หน่วย และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 4 (GLAND-W4) จำนวน 587,446,396 หน่วย)

26. สำรองตามกฎหมาย

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนสำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

27. รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
รายได้ค่าบริการโครงการและบริหารการขาย	41,837	25,891	235,151	437,014
รายได้ค่าออกแบบ	6,400	-	6,400	-
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง	916,989	763,840	470,119	449,635
รวม	965,226	789,731	711,670	886,649

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีค่าเช่าที่จะได้รับในอนาคตภายใต้สัญญาเช่า โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	บริษัทฯและบริษัทย่อย		เฉพาะของบริษัทฯ	
	2559	2558	2559	2558
รับชำระ				
ภายใน 1 ปี	421	310	146	203
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	842	476	68	118
มากกว่า 5 ปี	3,514	3,615	117	123

28. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 ประกอบด้วยรายการดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	172,318	281,664	28,476	51,955
รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล				
รองปีก่อน	890	-	890	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่าง				
ชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	185,999	267,649	103,352	207,265
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุน				
 เบ็ดเสร็จ	359,207	549,313	132,718	259,220

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกำไร (ขาดทุน)				
จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เมื่อขาย	(178)	114	(178)	114
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกำไรจากการ				
ประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	-	351	-	351
รวม	(178)	465	(178)	465

รายการกระหนบยอดจำนวนเงินระหว่างกำไรทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
กำไรทางบัญชีก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1,592,321	2,465,754	1,593,026	2,617,110
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	20%	20%	20%	20%
กำไรทางบัญชีก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้คูณอัตราภาษี	318,464	493,151	318,605	523,422
รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลของปีก่อน	890	-	890	-
ตัดจำหน่ายสินทรัพย์ภาษีเงินได้จากการตัดบัญชี	16,915	-	-	-
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี	-	-	(187,249)	(266,091)
ค่าใช้จ่ายต้องห้าม	15,499	16,288	733	1,443
ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(132)	(35)	(132)	(35)
ผลขาดทุนทางภาษี	7,696	15,743	-	-
อื่น ๆ	(125)	24,166	(129)	481
รวม	22,938	56,162	(186,777)	(264,202)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุน				
เบ็ดเสร็จ	359,207	549,313	132,718	259,220

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ค่าเผื่อนี้คงค้างจะสูญ	12,205	12,205	12,205	12,205
ค่าเผื่อการลดมูลค่าของต้นทุนโครงการพัฒนา				
อสังหาริมทรัพย์	6,837	9,640	3,054	3,054
ค่าเสื่อมราคาสะสม - ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	683	1,039	683	1,039
มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(795,013)	(610,648)	(589,469)	(485,368)
สำรองค่าใช้จ่ายสำหรับการโอนหน่วยในอาคาร				
ชุดพักอาศัย	2,365	3,057	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	2,199	1,583	2,089	1,390
การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	485	15,487	-	-
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดบัญชี	(965)	(1,371)	(965)	(1,371)
ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	89,233	73,036	-	-
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่า				
เงินลงทุน	(108)	(286)	(108)	(286)
สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	(682,079)	(496,258)	(572,511)	(469,337)

สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 แสดงในงบแสดงฐานะทางการเงิน ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	45,827	119,139	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(727,906)	(615,397)	(572,511)	(469,337)
	(682,079)	(496,258)	(572,511)	(469,337)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯและบริษัทย่อยไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี และขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้จำนวน 686 ล้านบาท (2558: 577 ล้านบาท) (เฉพาะของบริษัทฯ: 10 ล้านบาท 2558: 10 ล้านบาท) เนื่องจากฝ่ายบริหารของบริษัทฯและบริษัทย่อยพิจารณาแล้วเห็นว่าอาจไม่ได้ใช้รายการดังกล่าวเพื่อหักกับกำไรทางภาษีในอนาคต

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ของบริษัทย่อยจำนวน 295 ล้านบาท (2558: 171 ล้านบาท) ที่ไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะทยอยสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ภายในปี 2564

29. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
เงินเดือน ค่าแรง และผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	147,168	139,629	132,904	128,075
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	18,001	21,771	8,170	10,876
ค่าสาธารณูปโภค	139,396	128,697	74,719	73,456
ค่าภาษีโรงเรือน	67,295	56,866	36,113	38,661
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าใช้จ่ายในการโอน	70,622	126,641	-	-
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	722,095	1,583,274	-	-

30. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

กำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยผลรวมของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปีกับจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่บริษัทฯอาจต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ โดยสมมติว่าได้มีการแปลงเป็นหุ้นสามัญ ณ วันต้นปีหรือ ณ วันออกหุ้นสามัญเทียบเท่า

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานและกำไรต่อหุ้นปรับลดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 แสดงการคำนวณได้ดังนี้

		งบการเงินรวม					
		กำไรสุทธิ		จำนวนหุ้นสามัญ ต่อหนึ่งหน่วยหุ้น		กำไรต่อหุ้น	
		2559	2558	2559	2558	2559	2558
		(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(พันหุ้น)	(พันหุ้น)	(บาท)	(บาท)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน							
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		1,112,214	1,732,390	5,891,818	5,695,718	0.189	0.304
ผลกระทบของหุ้นสามัญที่มอบให้รับลด							
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ							
(GLAND-W3) จำนวน 23,668,028 หน่วย							
และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ							
(GLAND-W4) จำนวน 565,041,116 หน่วย							
(2558: ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ							
(GLAND-W2) จำนวน 2,466,849 หน่วย							
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ							
(GLAND-W3) จำนวน 32,569,786 หน่วย							
และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ							
(GLAND-W4) จำนวน 587,446,396 หน่วย)		-	-	386,009	323,689		
กำไรต่อหุ้นปรับลด							
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญสมมติว่ามีการใช้สิทธิ ซื้อหุ้นสามัญจากใบสำคัญแสดงสิทธิ		1,112,214	1,732,390	6,277,827	6,019,307	0.177	0.288
		งบการเงินเฉพาะกิจการ					
		กำไรสุทธิ		จำนวนหุ้นสามัญ ต่อหนึ่งหน่วยหุ้น		กำไรต่อหุ้น	
		2559	2558	2559	2558	2559	2558
		(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(พันหุ้น)	(พันหุ้น)	(บาท)	(บาท)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน							
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		1,460,309	2,357,890	5,891,818	5,695,718	0.248	0.414
ผลกระทบของหุ้นสามัญที่มอบให้รับลด							
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ							
(GLAND-W3) จำนวน 23,668,028 หน่วย							
และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ							
(GLAND-W4) จำนวน 565,041,116 หน่วย							
(2558: ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ							
(GLAND-W2) จำนวน 2,466,849 หน่วย							
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ							
(GLAND-W3) จำนวน 32,569,786 หน่วย							
และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ							
(GLAND-W4) จำนวน 587,446,396 หน่วย)		-	-	386,009	323,689		
กำไรต่อหุ้นปรับลด							
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญสมมติว่ามีการใช้สิทธิ ซื้อหุ้นสามัญจากใบสำคัญแสดงสิทธิ		1,460,309	2,357,890	6,277,827	6,019,307	0.233	0.392

31. ส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอ โดยผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของบริษัทคือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ทั้งนี้ เกณฑ์การวัดมูลค่าของกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานของส่วนงานดำเนินงานเป็นเกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน บริษัทฯและบริษัทย่อยมีส่วนงานที่รายงาน 2 ส่วนงาน ได้แก่ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งประกอบด้วยโครงการพัฒนาที่ดินขายพร้อมบ้าน และโครงการอาคารชุดพักอาศัย และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าพื้นที่และบริการ ซึ่งประกอบด้วยโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า

ข้อมูลรายได้และกำไรของส่วนงานในงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 เป็นดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ธุรกิจ							
	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย		ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าพื้นที่และบริการ		การตัดรายการบัญชีระหว่างกัน		งบการเงินรวม	
	2559	2558	2559	2558	2559	2558	2559	2558
รายได้จากภายนอก	1,689	3,163	1,159	1,198	(194)	(409)	2,654	3,952
กำไรจากการดำเนินงานตามส่วนงาน	967	1,579	587	484	-	-	1,554	2,063
รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้เป็นส่วน:								
รายได้อื่น							249	68
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิรวม								
ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน							701	1,140
ค่าใช้จ่ายอื่น							(384)	(442)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนใน								
การร่วมค้า							(33)	(38)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน							(495)	(326)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้							(359)	(549)
กำไรสำหรับปี							1,233	1,916

บริษัทฯและบริษัทย่อยใช้เกณฑ์ในการกำหนดราคาระหว่างกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6

บริษัทฯ และบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือประเทศไทย ดังนั้น รายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในปี 2559 และ 2558 บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

32. เงินปันผล

เงินปันผล	อนุมัติโดย	เงินปันผลจ่าย (ล้านบาท)	เงินปันผลจ่ายต่อหุ้น (บาท)
เงินปันผลประจำปี 2557	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2558	387.0	0.07
เงินปันผลระหว่างกาล สำหรับปี 2558	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2558	293.8	0.05
รวมเงินปันผลสำหรับปี 2558		680.8	
เงินปันผลประจำปี 2558	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2559	1,174.9	0.20
รวมเงินปันผลสำหรับปี 2559		1,174.9	

33. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทฯ บริษัทย่อย และพนักงานบริษัทฯ ได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยบริษัทฯ บริษัทย่อย และพนักงานจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมอยุธยา มาสเตอร์ฟันด์ จำกัด และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ในระหว่างปี 2559 บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวน 3.2 ล้านบาท (2558: 3.3 ล้านบาท) (เฉพาะของบริษัทฯ: 3.0 ล้านบาท 2558: 3.1 ล้านบาท)

34. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

34.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันจากการทำสัญญาออกแบบ สัญญาจ้างบริการและควบคุมงานก่อสร้าง และสัญญาก่อสร้างโครงการเป็นจำนวนประมาณ 1,614 ล้านบาท (2558: 1,845 ล้านบาท) (เฉพาะของบริษัทฯ: 629 ล้านบาท 2558: 660 ล้านบาท)

34.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีภาระผูกพันในการจ่ายค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินคิดเป็นจำนวนเงินรวม 294 ล้านบาท (2558: 297 ล้านบาท) สัญญาดังกล่าวสิ้นสุดในเดือนมิถุนายน 2593 และมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2559	2558
จ่ายชำระ		
ภายใน 1 ปี	4	3
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	17	16
มากกว่า 5 ปี	273	278

34.3 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันในการจ่ายค่าบริการตามสัญญาบริการหลายฉบับคิดเป็นจำนวนเงินรวม 163 ล้านบาท (2558: 70 ล้านบาท) (เฉพาะของบริษัทฯ: 72 ล้านบาท 2558: 44 ล้านบาท)

34.4 การค้ำประกัน

- ก) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯมีภาระค้ำประกันให้แก่บริษัทย่อยแห่งหนึ่งจำนวน 1,694 ล้านบาท (2558: 1,694 ล้านบาท) สำหรับวงเงินกู้ยืมระยะยาวและวงเงินเบิกเกินบัญชีที่บริษัทย่อยได้รับจากสถาบันการเงิน
- ข) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีภาระค้ำประกันการชำระหนี้ให้แก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งจำนวน 0.5 ล้านบาท (2558: 0.5 ล้านบาท)
- ค) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทฯและบริษัทย่อยเหลืออยู่เป็นจำนวน 22 ล้านบาท (2558: 24 ล้านบาท) (เฉพาะของบริษัทฯ: 1 ล้านบาท 2558: 1 ล้านบาท) ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทฯและบริษัทย่อย

34.5 คดีฟ้องร้อง

ก) ในเดือนพฤศจิกายน 2558 บริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด (กิจการร่วมค้า) ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโครงการบางกอกโมเดิร์นในราคา 7,350 ล้านบาท จากการเป็นผู้ชนะในการประมูลขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ในคดีล้มละลายโดยเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ อย่างไรก็ตาม ลูกหนี้ในคดีล้มละลาย (ลูกหนี้ฯ) อยู่ในช่วงระหว่างการขอให้ศาลพิจารณาเพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สินดังกล่าว โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) ในระหว่างปี 2558 ลูกหนี้ฯได้ยื่นคำร้องต่อศาลล้มละลายกลาง (ศาลฯ) เพื่อขอให้ศาลฯมีคำสั่งยกเลิกการประกาศขายทอดตลาด แต่ศาลฯมีคำสั่งยกคำร้องของลูกหนี้ฯ ต่อมาลูกหนี้ฯได้ยื่นอุทธรณ์คดีดังกล่าวต่อศาลฎีกา ซึ่งในระหว่างปีปัจจุบันศาลฎีกาได้มีคำสั่งให้ยกคำร้องอุทธรณ์ของลูกหนี้ฯ จึงถือว่าคดีความดังกล่าวได้สิ้นสุดลง
- 2) ในระหว่างปี 2558 ลูกหนี้ฯได้ยื่นคำร้องขอให้ศาลฯมีคำสั่งให้เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์รับคำขอประณอมหนี้ไว้เพื่อดำเนินการตามกฎหมาย และขอให้ศาลฯมีคำสั่งให้เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์เลื่อนหรืองดการขายทอดตลาดจนกว่าศาลฯจะมีคำสั่ง โดยในระหว่างปีปัจจุบัน ศาลฯได้มีคำสั่งให้ยกคำร้องของลูกหนี้ฯ อย่างไรก็ตาม ลูกหนี้ฯได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งของศาลฯที่มีคำสั่งให้ยกคำร้องของลูกหนี้ฯต่อศาลฎีกาโดยขออนุญาตต่อศาลฎีกายื่นอุทธรณ์คำสั่งของศาลฯ ซึ่งศาลฎีกาได้รับอุทธรณ์คดีดังกล่าวแล้ว โดยจนถึงวันที่อนุมัติให้ออกงบการเงินนี้ คดีดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา
- 3) ในระหว่างปี 2558 ลูกหนี้ฯและเจ้าหนี้ไม่มีประกันของลูกหนี้ฯอีก 2 ราย (เจ้าหนี้ฯ) ได้ยื่นคำร้องขอให้ศาลฯมีคำสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สินและยื่นคำร้องขอให้ศาลฯงดการบังคับคดีไว้ระหว่างการพิจารณาคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สิน โดยในระหว่างปีปัจจุบัน ศาลฯได้มีคำสั่งให้ยกคำร้องของลูกหนี้ฯและเจ้าหนี้ฯ อย่างไรก็ตาม ลูกหนี้ฯและเจ้าหนี้ฯได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งของศาลฯที่มีคำสั่งให้ยกคำร้องของลูกหนี้ฯและเจ้าหนี้ฯต่อศาลฎีกา โดยขออนุญาตต่อศาลฎีกายื่นอุทธรณ์คำสั่งของศาลฯ ซึ่งศาลฎีกาได้รับอุทธรณ์คดีดังกล่าวแล้ว โดยจนถึงวันที่อนุมัติให้ออกงบการเงินนี้ คดีดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา

จากความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทฯและกิจการร่วมค้า ฝ่ายบริหารเชื่อว่าผลของคดีความต่าง ๆ ข้างต้นจะไม่เกิดผลเสียหายต่อบริษัทฯและกิจการร่วมค้าอย่างเป็นสาระสำคัญ

ข) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 บริษัทฯและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งถูกฟ้องร้องให้ชำระค่าความเสียหายจากสัญญาว่าจ้าง สัญญาเช่า และสัญญาซื้อขายทรัพย์สินเป็นจำนวนเงินรวมประมาณ 193.2 ล้านบาท (2558: 211.6 ล้านบาท) (เฉพาะของบริษัทฯ: 193.2 ล้านบาท 2558: 193.2 ล้านบาท) ถึงแม้ผลของคดียังไม่สามารถคาดได้ในขณะนี้ ฝ่ายบริหารของบริษัทฯและบริษัทย่อยเชื่อว่าผลของคดีดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบที่เป็นสาระสำคัญต่องบการเงินโดยรวม

35. ลำดับชั้นของมูลค่าสุทธิธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์และหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าสุทธิธรรมหรือเปิดเผยมูลค่าสุทธิธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่าสุทธิธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม							
	2559				2558			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าสุทธิธรรม								
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เมื่อขาย - ตราสารหนี้	-	41	-	41	-	41	-	41
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	19,355	19,355	-	-	16,561	16,561
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่าสุทธิธรรม								
หุ้นกู้	-	3,907	-	3,907	-	2,863	-	2,863

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	2559				2558			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าสุทธิธรรม								
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เมื่อขาย - ตราสารหนี้	-	41	-	41	-	41	-	41
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	9,236	9,236	-	-	8,762	8,762
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่าสุทธิธรรม								
หุ้นกู้	-	3,907	-	3,907	-	2,863	-	2,863

36. เครื่องมือทางการเงิน

36.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของบริษัทฯและบริษัทย่อยตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืม เงินลงทุน เจ้าหนี้การค้า เงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาว บริษัทฯและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืม และลูกหนี้อื่น ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มั่นนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นบริษัทฯ และบริษัทย่อยจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ นอกจากนี้ การให้สินเชื่อของบริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีฐานของลูกค้านั้นหลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก ราย จำนวนเงินสูงสุดที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืม และลูกหนี้อื่นที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินฝากสถาบันการเงิน เงินให้กู้ยืม เงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีดอกเบี้ย อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือ วันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

งบการเงินรวม

	2559						2558					
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย			อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย		
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี	รวม	อัตราดอกเบี้ยคงที่	อัตราดอกเบี้ย	รวม	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี	รวม	อัตราดอกเบี้ยคงที่	อัตราดอกเบี้ย	รวม
	(ล้านบาท)						(ล้านบาท)					
สินทรัพย์ทางการเงิน												
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	372	-	-	372	-	-	710	-	-	710
เงินลงทุนชั่วคราว	-	41	-	-	-	41	-	-	41	-	-	41
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้เงินฝาก	-	-	281	-	281	281	-	-	-	-	164	164
เงินฝากธนาคารที่มีระยะต่ำกว่าหกเดือน	-	-	81	-	81	81	-	-	121	-	-	121
เงินที่ใช้เป็นระยะยาวมากกว่าหกเดือน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เกี่ยวกับ	-	-	4,105	1	-	4,106	-	-	3,858	35	-	3,903
	-	41	4,568	282	-	4,891	-	41	4,899	199	-	4,939
หนี้สินทางการเงิน												
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	1,000	-	-	1,000	-	-	1,400	-	-	1,400
ต้นทุนเงิน	1,848	-	-	-	-	1,848	1,484	-	-	-	-	3,45 - 3,50
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้เงิน	-	-	-	-	1,362	1,362	-	-	-	-	1,085	1,085
เจ้าหนี้เงินระยะสั้นและเงิน	-	-	-	-	268	268	-	-	-	-	234	234
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	5,313	-	-	5,313	-	-	4,703	-	-	4,703
ต้นทุนเงิน	2,408	1,397	-	-	-	3,896	100	2,743	-	-	-	2,843
	4,346	1,397	-	-	1,630	13,686	1,584	2,743	-	-	1,319	11,749

งบการเงินเฉพาะกิจการ

งบการเงินเฉพาะกิจการ									
2569					2568				
รายการ	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ยคงที่	อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ยคงที่	อัตราดอกเบี้ยคงที่
	มากกว่า 1 ปี	5 ปี	มากกว่า 1 ปี	5 ปี	มากกว่า 1 ปี	5 ปี	มากกว่า 1 ปี	5 ปี	รวม
(ล้านบาท)					(ล้านบาท)				
สินทรัพย์ทางสภาพเงิน									
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	104	-	-	-	180	-	180
เงินลงทุนชั่วคราว	-	41	-	-	-	-	-	-	41
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้เงิน	-	-	-	168	-	-	-	232	232
เงินกู้ยืมระยะสั้นเกินกว่า 1 ปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ภาษีส่งคืน	1,360	-	1,638	-	-	-	948	-	948
เงินฝากธนาคารที่มีระยะสั้นไม่เกิน 1 ปี	-	-	1	-	-	-	1	-	1
เงินกู้ยืมระยะยาวเกินกว่า 1 ปี	-	-	-	-	-	-	-	-	0.875
ภาษีส่งคืน	-	-	4,171	-	-	-	3,901	35	3,936
	1,360	-	5,914	168	-	-	5,030	267	5,338
หนี้สินทางสภาพเงิน									
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	1,000	-	-	-	300	-	300
ตั๋วแลกเงิน	1,948	-	-	-	1,484	-	-	-	1,484
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้เงิน	-	-	-	376	-	-	-	348	348
เจ้าหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	-	-	37	-	-	-	37	37
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่	1,300	-	-	-	1,100	-	-	-	1,100
ภาษีส่งคืน	-	-	1,764	-	-	-	1,694	-	1,694
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ภาษีส่งคืน	2,488	1,367	-	-	100	2,743	-	-	2,843
หุ้นกู้	5,646	1,367	-	413	2,684	2,743	-	385	8,006

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยพิจารณาว่าไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีธุรกรรมที่เป็นเงินตราต่างประเทศ และไม่มีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ คงเหลือ ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน

36.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด บริษัทฯ และบริษัทย่อยจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ยกเว้นรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)				
งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ				
มูลค่าตามบัญชี		มูลค่ายุติธรรม		
31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	
2559	2558	2559	2558	
หนี้สินทางการเงิน				
หุ้นกู้	3,895	2,843	3,907	2,863

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้และเงินให้กู้ยืมระยะสั้น เจ้าหนี้และเงินกู้ยืมระยะสั้น แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน
- เงินลงทุนในตราสารหนี้ แสดงมูลค่ายุติธรรมตามราคาตลาด หรือคำนวณโดยใช้อัตราผลตอบแทนที่ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทยหรือตลาดอื่น
- หุ้นกู้ที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราคงที่ แสดงมูลค่ายุติธรรมตามราคาตลาดของสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย
- เงินกู้ยืมระยะยาวที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

37. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทคือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 1.3:1 (2558: 1.1:1) และเฉพาะบริษัทที่มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 1.0:1 (2558: 0.8:1)

38. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯได้มีมติอนุมัติเรื่องที่สำคัญดังต่อไปนี้

- ก) ให้บริษัทฯดำเนินการให้เช่าพื้นที่สำนักงาน พื้นที่ห้องประชุม ที่จอดรถ และงานระบบของโครงการ เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 ("โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน") ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ ("กองทรัสต์") ที่อยู่ระหว่างการจัดตั้ง เป็นระยะเวลา 30 ปี
- ข) ให้บริษัท สเตอร์ลิง อีคิวตี้ จำกัด (บริษัทย่อย) ดำเนินการให้เช่าพื้นที่สำนักงาน ที่จอดรถ และงานระบบของโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แกรนด์ พระราม 9 ("โครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ส่วนอาคารสำนักงาน") ให้แก่กองทรัสต์ เป็นระยะเวลา 17 ปี 7 เดือน
- ค) ให้บริษัทฯและบริษัท สเตอร์ลิง อีคิวตี้ จำกัด โอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งใช้ในการดำเนินการโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน และโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ส่วนอาคารสำนักงาน ให้แก่กองทรัสต์
- ง) ให้บริษัทฯเข้าลงทุนในกองทรัสต์ โดยการซื้อหน่วยทรัสต์เป็นจำนวนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด

39. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯเมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2560

