

รายงานประจำปี 2560

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

รายงานประจำปี 2560
บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สารบัญ

สารจากประธานกรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	05
ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	07
ภาพรวมสิ่งที่เกิดขึ้นในปี 2560	09
คณะกรรมการบริษัท และคณะผู้บริหาร	13
โครงการในปัจจุบัน	17
บทวิเคราะห์ทางเศรษฐกิจ	29
โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท	52
ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลที่สำคัญอื่น	53
ผู้ถือหุ้นและโครงสร้างการจัดการ	57
ผู้ถือหุ้นใหญ่และนโยบายเงินปันผล	64
โครงสร้างองค์กร	65
ประวัติคณะกรรมการบริษัท	66

ประวัติคณะผู้บริหาร	76
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	80
คำอธิบายการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลดำเนินงาน	88
ปัจจัยความเสี่ยง	97
การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	101
การกำกับดูแลกิจการ	103
ความรับผิดชอบต่อสังคม	120
รายการระหว่างกัน	122
รายงานความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน	130
รายงานคณะกรรมการตรวจสอบประจำปี 2560	131
รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	133
งบการเงิน	140

สารจากประธานกรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นที่เคารพ

เมื่อไม่กี่ปีที่ผ่านมา ท่านผู้ถือหุ้นที่เคารพคงได้ยื่นเกี่ยวกับแนวทางการดำเนินธุรกิจของบริษัทของเราที่มีความเป็นเอกลักษณ์ไม่เหมือนใคร โดยการแบ่งการดำเนินธุรกิจออกเป็นสองแนวทาง แยกเป็นธุรกิจการพัฒนาและธุรกิจการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งในวันนี้เรามีความยินดีที่จะเรียนให้ท่านทราบว่า การดำเนินธุรกิจทั้งสองรูปแบบนี้ประสบความสำเร็จและบริษัทมีความก้าวหน้าและมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องในปี 2560

หนึ่งในเป้าหมายหลักของเราในปี 2560 คือการริเริ่มโครงการใหม่ที่จะเกิดขึ้นในอนาคต หลังจากที่เราประสบความสำเร็จในการเจาะตลาดธุรกิจบริการการศึกษา โดยการเข้าซื้อโอวิงค์ดิน ฮอลล์ ซึ่งเป็นสถานศึกษาที่ตั้งอยู่ในเมืองไทร์ตัน สหราชอาณาจักร ตั้งอยู่บนที่ดินขนาด 20.24 เอเคอร์ ในปี 2559 นอกจากนั้นเรายังสามารถซื้อที่ดินได้อีก 2 แปลง โดยแปลงแรกได้มาในเดือนมิถุนายน 2560 มีขนาดที่ดิน 79 ไร่ 3 งาน 63 ตารางวา ตั้งอยู่ในจังหวัดฉะเชิงเทรา อันเป็นจังหวัดที่อยู่ในโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor - EEC) ถือเป็นจังหวัดยุทธศาสตร์ทางเศรษฐกิจใหม่ของประเทศไทย และแปลงที่สองคือที่ดินขนาด 22 ไร่ 3 งาน 93.6 ตารางวา ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร อยู่ติดกับถนนวงแหวนอุตสาหกรรม (พระราม 3) โดยเราจะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่แบบผสมผสาน (Mixed-use) บนที่ดินทั้งสองแปลงนี้ในอนาคต

เรายังคงก้าวไปข้างหน้าด้วยความมั่นคงกับโครงการสำคัญของเราคือ โครงการเจ้าพระยา เอสเตท ทั้งในแง่ยอดขายและความคืบหน้าของการก่อสร้าง โดยเราได้จัดงานพิธีสิ้นสุดงานโครงสร้าง (Topping-off Ceremony) ของโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพฯ ขึ้นในเดือนมีนาคม 2560 และหลังจากนั้นในอีกเพียง 11 เดือนต่อมา ในเดือนกุมภาพันธ์ 2561 ก็ได้มีการจัดงานที่สำคัญอีกครั้ง โดยทางบริษัทและพันธมิตรทางธุรกิจซึ่งได้แก่ กลุ่มโรงแรมโฟร์ซีซั่น บริษัท บีซีอีจี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (Beijing Construction Engineering Group: BCEG) และธนาคารผิงอัน (China Ping An Bank) ได้ร่วมกันจัดงานพิธีสิ้นสุดงานโครงสร้าง (Topping-off Ceremony) ของโครงการโฟร์ซีซั่นส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งมีความสูง 73 ชั้น ความก้าวหน้าดังกล่าวสะท้อนให้เห็นถึงพันธสัญญาที่มั่นคงของเราที่หาให้แน่ใจได้ว่า การก่อสร้างโครงการต่างๆ จะเสร็จสมบูรณ์ตามกำหนดการ และเพื่อที่จะทำให้เราสามารถดูแลการเติบโตอันรวดเร็วของบริษัทได้นั้น เราจึงเพิ่มจำนวนสมาชิกของครอบครัวคันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์อย่างต่อเนื่อง จนถึงปัจจุบันนี้เรามีจำนวนพนักงานเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนสามเท่า แต่ก็ยังถือว่ามีความท้าทายที่ไม่ใหญ่มากและยังคงมีความคล่องตัวสูง และเรายังคงพยายามที่จะสร้างและรักษาวัฒนธรรมองค์กรที่เป็นเอกลักษณ์ และจิตวิญญาณของผู้ประกอบการของเราไว้อย่างต่อเนื่อง

สำหรับการก้าวต่อไปข้างหน้า ในปี 2561 จะเป็นปีที่มีความสำคัญเป็นอย่างยิ่ง เนื่องจากทั้งโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพฯ และโครงการโฟร์ซีซั่นส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา มีกำหนดที่จะสร้างเสร็จในไตรมาสที่ 4 ตามมาด้วยโรงแรมโฟร์ซีซั่นส์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งมีกำหนดสร้างเสร็จในไตรมาสที่ 1 ของปี 2562 โดยในช่วงระยะเวลาใกล้เคียงกันนั้น จะมีการเริ่มต้นการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการโฟร์ซีซั่นส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ ที่รอการโอนอยู่เป็นจำนวนมากอีกด้วย และจะทำให้ผลประกอบการของบริษัทฯ พลิกฟื้นกลับมาได้ตามกลยุทธ์ที่ได้วางไว้ นอกจากนี้บริษัทจะสามารถเปิดตัวโรงแรมทั้งสองแห่งซึ่งเป็นโรงแรมที่อยู่ในระดับแนวหน้าของตลาดได้ในอนาคตอันใกล้อีกด้วย โดยทีมงานได้ทำงานอย่างใกล้ชิดกับผู้ประกอบการที่เป็นพันธมิตรคือ กลุ่มโรงแรมคาเพลลาและกลุ่มโรงแรมโฟร์ซีซั่น ในการจัดเตรียมการ Pre-opening ที่จะทำให้มั่นใจได้ว่าสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และบริการจะต้องพร้อมสมบูรณ์สำหรับการเปิดตัวอย่างเป็นทางการของทั้งสองโรงแรมนี้

ในนามของคณะกรรมการ เราขอแสดงความขอบคุณอย่างจริงใจกับทุกท่านที่ได้มีส่วนร่วมทำให้บริษัทของเราประสบความสำเร็จดังเช่นปัจจุบันนี้ ปี 2561 จะเป็นปีที่สำคัญมากสำหรับบริษัท ไม่เฉพาะเป็นปีที่เราจะส่งมอบโครงการเจ้าพระยา เอสเตท ให้กับลูกค้า แต่ยังรวมไปถึงการขยายตัวในการพัฒนาโครงการอื่นๆ อีกมากมาย จากโอกาสทางธุรกิจที่มีศักยภาพสูงที่เราได้มาเมื่อปลายปีที่แล้ว ทำให้เรารู้สึกถึงพลังสร้างสรรค์ผลงานใหม่ๆ และเฝ้ารอเวลาที่จะได้มีส่วนร่วมในการเปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่น่าตื่นเต้นเหล่านี้ ซึ่งจะได้รับการพัฒนาในแนวทางที่โดดเด่นเป็นเอกลักษณ์ที่ไม่เหมือนใครในแบบของเรา

ขอแสดงความนับถือ



ชวณ คัมไพโรจน์

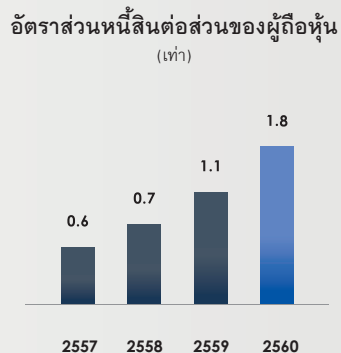
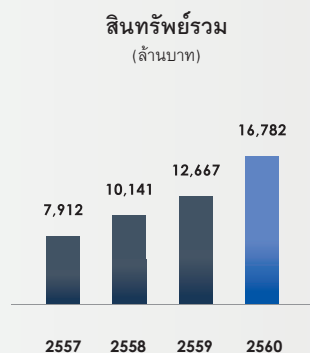
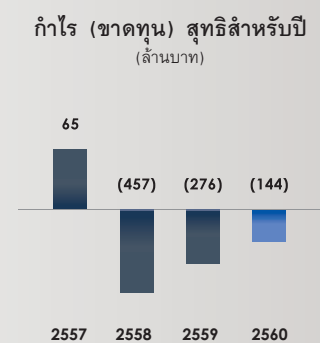
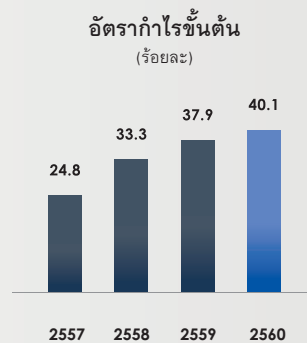
นายวิกรม คัมไพโรจน์
กรรมการอิสระ และประธานกรรมการ

นายเบน เตชะอุบล

นายเบน เตชะอุบล
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ เปรียบเทียบปี 2557-2560



หน่วย: ล้านบาท	2557	2558	2559	2560
ฐานะทางการเงิน				
สินทรัพย์รวม	7,912	10,141	12,667	16,782
หนี้สินรวม	2,907	4,225	6,694	10,868
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	5,005	5,916	5,973	5,914
ผลการดำเนินงาน				
รายได้รวม	588	516	590	1,108
รายได้จากการขายอาคารชุด	546	479	352	909
ต้นทุนขายอาคารชุด	411	320	219	544
กำไรขั้นต้น	135	159	133	365
กำไรจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	205	36	-	-
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	65	(457)	(276)	(144)
อัตราส่วนทางการเงิน				
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	24.8	33.3	37.9	40.1
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท / หุ้น)	0.7	0.8	0.8	0.7
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.6	0.7	1.1	1.8
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน (เท่า)	0.2	0.5	0.8	1.4
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	1.4	(8.8)	(6.0)	(3.3)

ภาพรวมสิ่งที่เกิดขึ้นในปี 2560

มกราคม 2560

CGD เปิดตัวเฟส 4 ของโครงการอิลีเมนต์ ศรีนครินทร์

อิลีเมนต์ ศรีนครินทร์เปิดตัวเฟส 4 ของโครงการ ซึ่งประกอบด้วยห้องชุดที่ตกแต่งครบจำนวน 338 ห้อง เป็นห้องพร้อมอยู่และโอนกรรมสิทธิ์ได้ทันที ซึ่งห้องทั้งหมดเหล่านี้เรามีความตั้งใจสร้าง ให้เป็นคอนโดมิเนียมที่มีคุณภาพดีที่สุดในเมื่อเทียบกับโครงการในระดับเดียวกัน (Best in Class)



มิถุนายน 2560

CGD เริ่มแผนพัฒนาโครงการมิกซ์ยูส (Mixed-use) ที่จังหวัดฉะเชิงเทรา

CGD ประสบความสำเร็จในการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการคอมมูนิตี้มอลล์แบบผสม (Mixed-use) โดยโครงการตั้งอยู่บนที่ดินขนาด 79 ไร่ 3 งาน 63 ตารางวา มูลค่า 1 พันล้านบาท ในจังหวัดฉะเชิงเทรา ซึ่งเป็นจังหวัดยุทธศาสตร์ทางเศรษฐกิจ เพราะเป็นหนึ่งในจังหวัดที่อยู่ในโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC) ของประเทศไทย



กันยายน 2560

CGD ประสบความสำเร็จอย่างกลบเกลี้ยง ทำยอดขายได้ถึง 21 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ในงานขายโครงการที่ฮ่องกง

โครงการโปรซีซั่นส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ประสบความสำเร็จอย่างน่าทึ่ง โดยทำยอดขายห้องชุดของโครงการได้ถึง 21 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ในระหว่างการจัดงานขายที่โรงแรมโปรซีซั่นส์ ฮ่องกงภายในเวลาเพียงสองวันเท่านั้น

มีนาคม 2560

CGD จัดงานเฉลิมฉลองพิธีสิ้นสุดงานโครงสร้าง (Top-off Ceremony) ของโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ อย่างเป็นทางการ

CGD จัดงานเฉลิมฉลองพิธีสิ้นสุดงานโครงสร้าง (Top-off Ceremony) เพื่อประกาศการขยายธุรกิจของกลุ่มโรงแรมคาเพลลาที่จะมีแผนเปิดตัวโรงแรมระดับ Super-luxury ภายในโครงการเจ้าพระยา เอสเตท ในกรุงเทพฯ

กุมภาพันธ์ 2561

เริ่มเตรียมการเปิดตัวโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ
พร้อมแต่งตั้งจอห์น บลังโก เป็นผู้จัดการทั่วไป

กลุ่มโรงแรมคาเพลลาแต่งตั้งจอห์น บลังโก (John Blanco) เป็นผู้จัดการทั่วไป (General Manager) ของโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ ซึ่งคาดว่าจะเปิดทำการในไตรมาสสุดท้ายของปี 2561

ธันวาคม 2560

CGD ซื้อที่ดินมูลค่า 1.98 พันล้านบาท
บนถนนพระราม 3 เพื่อเตรียมการสำหรับ
การพัฒนาโครงการในอนาคต

CGD ซื้อที่ดินจำนวน 22 ไร่ 3 งาน 93.6 ตารางวา ซึ่งอยู่ติดกับถนนวงแหวนอุตสาหกรรมของกรุงเทพฯ (พระราม 3) เพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต โดยการเดินทางจากที่ดินแห่งนี้สู่ย่านใจกลางธุรกิจของกรุงเทพฯ ใช้เวลาเพียง 15 นาที และยังสามารถเชื่อมต่อกับทางด่วนทั้งขาเข้าและขาออก รวมถึงเครือข่ายการขนส่งมวลชนที่มีอยู่ในปัจจุบันอย่างสะดวก

มีนาคม 2561

CGD ฉลองความสำเร็จจากการขาย
โครงการอัสสิเมนต์ ศรีนครินทร์ ได้หมดทั้งโครงการ

CGD ฉลองความสำเร็จจากการขายโครงการอัสสิเมนต์ ศรีนครินทร์ได้หมดทั้งโครงการ โดยเป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แห่งแรกของบริษัท เป็นทำเลที่ดีที่สุดในถนนศรีนครินทร์ ตัวโครงการประกอบไปด้วยห้องชุดจำนวน 1,054 ยูนิต



ธันวาคม 2560

โรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ เปิดเผยความร่วมมือ
กับ เมาโร โคลาเกรโค (Mauro Colagreco)
เชฟมิชลิน 2 ดาว

CGD ประกาศความร่วมมือกับสุดยอดเชฟมิชลิน 2 ดาว เมาโร โคลาเกรโค (Mauro Colagreco) โดยที่เชฟจะเป็นหัวหน้าดูแลห้องครัวของห้องอาหารระดับซิกเนเจอร์ของคาเพลลา กรุงเทพ ซึ่งเป็นโรงแรมระดับ Super-luxury

กุมภาพันธ์ 2561

CGD ฉลองความสำเร็จจัดพิธีสิ้นสุดงาน
โครงสร้าง (Top-off Ceremony) ของโครง
สร้างโพธิ์ชันส์ ไพรวุก เอสซิเดนซ์ กรุงเทพ
ที่มีความสูงถึง 73 ชั้น

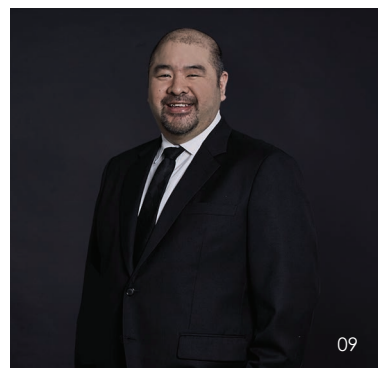
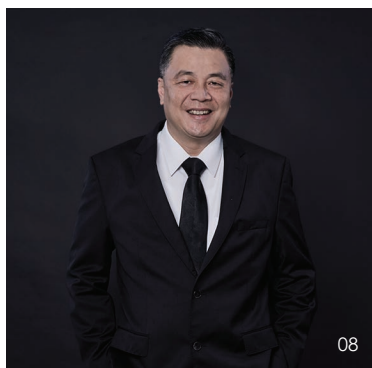
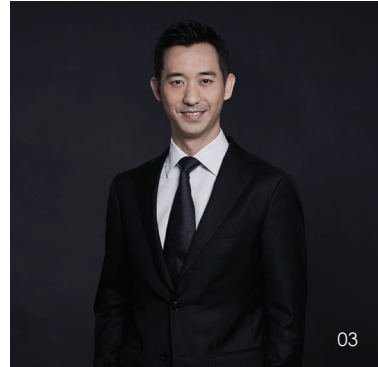
CGD และพันธมิตรทางธุรกิจต่างๆ ที่สำคัญจากต่างประเทศ ร่วมเป็นสักขีพยานในเหตุการณ์สำคัญ โดยจัดพิธีสิ้นสุดงานโครงสร้าง (Top-off Ceremony) ของโครงการที่พักอาศัยริมแม่น้ำระดับ Super-luxury ซึ่งตั้งอยู่ใจกลางกรุงเทพฯ โครงการมีความสูง 73 ชั้น บริหารโดยแบรนด์โรงแรมระดับโลกอย่างโพธิ์ชันส์ โดยหลังจากสร้างเสร็จแล้วจะเป็นอาคารที่โดดเด่นที่สุดแห่งหนึ่งบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา





คันทรี กรุป ดีเวลลอปเม้นท์

คณะกรรมการบริษัท



01

นายวิกรม คุ้มไฟโรจน์

- ประธานกรรมการ
- กรรมการอิสระ

02

พล.ต.อ.พัชรวาท วงษ์สุวรรณ

- รองประธานกรรมการ

03

นายเบน เตชะอุบล

- กรรมการ
- กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
- ประธานคณะกรรมการพิจารณาการลงทุน
- ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

04

นายสุภกร พลกุล

- ประธานกรรมการตรวจสอบ
- กรรมการอิสระ
- ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

05

พล.ต.อ.วีรพงษ์ ชื่นภักดี

- กรรมการตรวจสอบ
- กรรมการอิสระ
- กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

06

นายชู เฟิง เซ

- กรรมการตรวจสอบ
- กรรมการอิสระ

07

พล.อ.อ.เพิ่มเกียรติ ลอณะมาลย์

- กรรมการอิสระ

08

พล.ต.ต.อิทธิพล อิทธิสารรณชัย

- กรรมการอิสระ

09

นายวินธร อดุลการ

- กรรมการอิสระ

10

นายจิรศักดิ์ ผ่องภัยกุล

- กรรมการ

11

นางสาวเจแอล อัง เคอเจีย

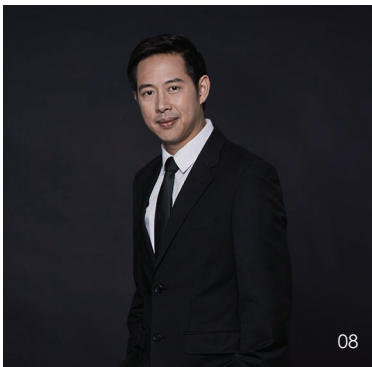
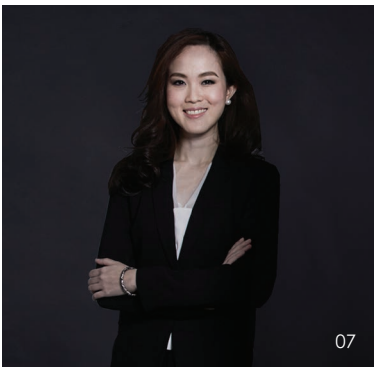
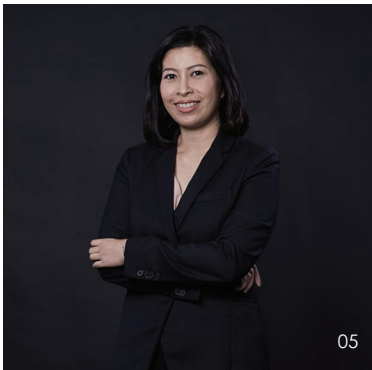
- กรรมการ

12

นายยู ชิง ซี

- กรรมการ

คณะผู้บริหาร



01

นายเบน เตชะอุบล

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

02

นายจักรชัย ช่อดอกรัก

รองกรรมการผู้จัดการ

- ส่วนงานบัญชีและการเงิน

03

นายสุกฤษัฐ จิตติรุ่งลาก

รองกรรมการผู้จัดการ

- ส่วนงานปฏิบัติการ

04

นายวรากร เตชะมนตรีกุล

รองกรรมการผู้จัดการ

- ส่วนงานพัฒนา

05

นางสาวกิติมา กฤติยาโชติปกรณ์

รองกรรมการผู้จัดการ

- ส่วนงานการขาย

06

นายจอร์น แอชลี เนลสัน

รองกรรมการผู้จัดการ

- ส่วนงานบริหารสินทรัพย์

07

นางสาวภัทรา กันตะสีริพิทักษ์

รองกรรมการผู้จัดการ

- ส่วนงานลงทุน

08

นายบัณฑิต กัลยาณรัตน์

ผู้อำนวยการ

- ส่วนงานโครงการ

09

นางวาทีณี จาตุรงคกุล

ผู้อำนวยการ

- ส่วนงานโครงการ

10

นายกอบชัย ชิดเชื้อสกุลชน

ผู้อำนวยการ

- ส่วนงานบัญชีและการเงิน

11

นายณรงค์ศักดิ์ สนเพือก

ผู้อำนวยการ

- ส่วนงานบัญชีและการเงิน

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

CHAO PHRAYA ESTATE



E L E M E N T S
SRINAKARIN

CHACHOENGSAO
(Under Development)

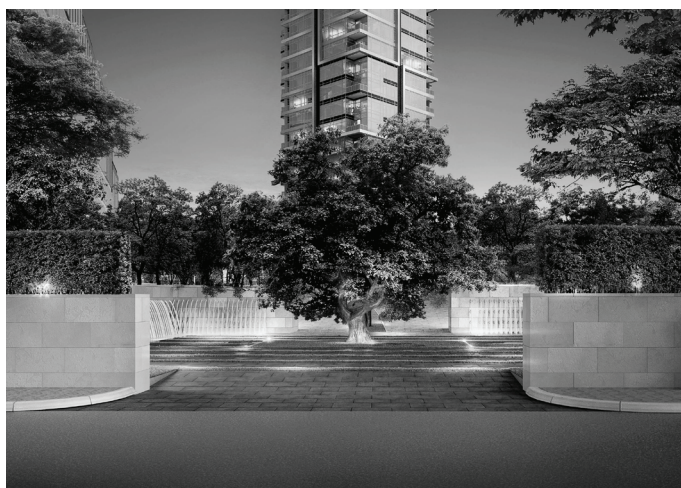
R A M A III
(Under Development)

ธุรกิจการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

**ANCHORAGE
POINT**

OVINGDEAN

โครงการในปัจจุบัน



ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

โครงการเจ้าพระยา เอสเตท

ลักษณะธุรกิจ: โครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน (Mixed-use)

ที่ตั้งโครงการ: กรุงเทพฯ ประเทศไทย

ตำแหน่งที่ตั้งของโครงการเจ้าพระยา เอสเตท ถือว่าเป็นทำเลทองริมแม่น้ำแหล่งสุดท้ายที่เหลืออยู่ในกรุงเทพฯ โครงการตั้งอยู่บนทำเลที่ดีที่สุดติดกับแม่น้ำเจ้าพระยาที่มีความสวยงามและยิ่งใหญ่ โดยมีพื้นที่ทั้งหมด 14 เอเคอร์ (หรือ 35 ไร่ 2 งาน 68 ตารางวา) เป็นพื้นที่ที่สามารถเดินทางแนวยาวได้อย่างสะดวกตลอดจนตัวโครงการมีพื้นที่ติดแม่น้ำเป็นแนว ยาวถึง 350 เมตร



ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

โครงการโพรเซ็ซซ์ไฟรเวท เอสซีเอ็นซี กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา

ลักษณะธุรกิจ: อาคารที่พักอาศัย (ระดับ Super-luxury)
ที่ตั้งโครงการ: กรุงเทพฯ ประเทศไทย

โครงการนี้ถูกวางอยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสมในเชิงยุทธศาสตร์ ตั้งอยู่ใจกลางเจ้าพระยา เอสเตท และเป็นอาคารที่พักอาศัยที่มีความโดดเด่นที่สุด ตัวอาคารมีความสูงถึง 73 ชั้น ถูกออกแบบมาเพื่อที่จะยกระดับการใช้ชีวิตและการพักอาศัยบริเวณริมแม่น้ำให้มีคุณภาพที่ดีเลิศยิ่งขึ้น การออกแบบดังกล่าวได้รับแรงบันดาลใจจากการที่โครงการตั้งอยู่ในทำเลติดแม่น้ำซึ่งมีทิวทัศน์อันงดงาม จากห้องทั้งหมดที่มีอยู่จำนวน 355 ห้อง ผู้อาศัยสามารถมองเห็นวิวแม่น้ำและวิวตัวเมืองโดยรอบโดยไม่มีอะไรมาบดบังสายตา นอกจากนี้ ผู้พักอาศัยยังสามารถใช้บริการจากโรงแรมระดับโลกถึงสองแห่งที่อยู่ภายในพื้นที่โครงการ





ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

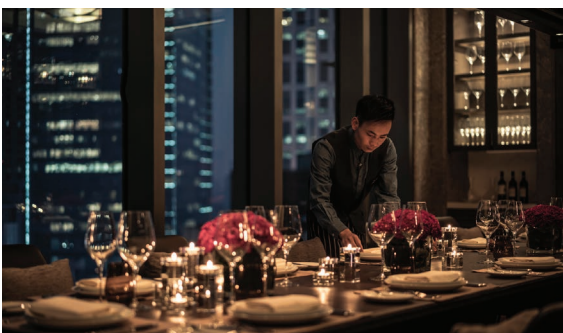
โรงแรมโฟร์ซีซั่นส์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา

ลักษณะธุรกิจ: โรงแรม
ที่ตั้งโครงการ: กรุงเทพฯ ประเทศไทย

โรงแรมระดับ Super-luxury แห่งนี้มีความโดดเด่นทางสถาปัตยกรรม และเป็นการให้นิยามใหม่กับประสบการณ์แบบรีสอร์ทในตัวเมือง ที่ให้ความสงบเงียบอย่างคาดไม่ถึง ตลอดจนการได้รับความพึงพอใจผ่านประสาทสัมผัสหลายๆ ด้าน

พื้นที่ของโรงแรมครอบคลุมอาณาเขตมากกว่า 9 เอเคอร์ โดยมีห้องพักทั้งหมดจำนวน 300 ห้อง และสิ่งอำนวยความสะดวกที่หลากหลายไม่เหมือนใคร รวมถึงการออกแบบที่ผสมผสานกันอย่างลงตัวเข้ากับภูมิทัศน์ริมแม่น้ำตามธรรมชาติอย่างน่ารื่นรมย์ ผู้มาพักที่โรงแรมโฟร์ซีซั่นส์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา จะพบกับสภาพแวดล้อมและบรรยากาศที่เป็นเอกลักษณ์ และจะได้รับประสบการณ์ที่ยอดเยี่ยม

พื้นที่ของโรงแรมทั้งหมดได้รับการจัดวางและปรับแต่งอย่างพิถีพิถัน มีสนามหญ้าและพื้นที่สีเขียวมากมาย ให้ความรู้สึกรวมถึงอารมณ์สงบ ซึ่งในแต่ละพื้นที่จะมีความแตกต่างกันโดยถูกออกแบบให้ประกอบไปด้วยสระน้ำที่สวยงามและมีความสงบเงียบเป็นลักษณะเด่น นอกจากนี้เมื่อพิจารณาจากห้องพักหลายห้องที่มีขนาดใหญ่เป็นพิเศษจนถึงภัตตาคารและห้องแกรนด์บอลรูมที่มีขนาดใหญ่สำหรับการและหรูหรา จุดเด่นที่สุดของโรงแรมแห่งนี้คือทัศนียภาพของแม่น้ำในมุมกว้าง





ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

โรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ

ลักษณะธุรกิจ: โรงแรม
ที่ตั้งโครงการ: กรุงเทพฯ ประเทศไทย

ก่อตั้งโดย Horst Schulze นักบริหารโรงแรมในระดับตำนาน โรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ เป็นโรงแรมที่มีการก่อสร้างในแบบ low rise มีคุณภาพอยู่ในระดับ Super-luxury และมีห้องพักแบบ เอ็กคลูซีฟสวีท จำนวน 101 ห้อง ซึ่งนอกจากจะให้ความหรูหรา ระดับ 5 ดาวแล้ว ยังให้ความรู้สึกความเป็นส่วนตัว คาเพลลา กรุงเทพไม่เป็นเพียงแค่อะไรที่มีแต่ห้องสวีทดีดริมน้ำแห่งแรกของกรุงเทพฯ เท่านั้น หากแต่ยังเป็นโรงแรมที่ให้ประสบการณ์ที่อลังการบนพื้นฐานของการคิดใหม่และออกแบบใหม่ทั้งหมด ถือได้ว่าเป็นโซลูชันที่แสดงให้เห็นถึงการให้บริการที่ถูกต้อง ออกแบบให้ตอบสนองกับความต้องการของลูกค้าถึงระดับรายบุคคล รวมถึงการออกแบบที่หรูหราเป็นพิเศษอย่างมีเอกลักษณ์

จุดน่าสนใจอื่นๆ ของโรงแรมคือมีห้องบอลรูมที่มีความโดดเด่นเหมาะสำหรับการจัดกิจกรรมงานเลี้ยงหรือเฉลิมฉลอง เหตุการณ์ที่สำคัญ รวมถึงภูมิทัศน์ที่อยู่ดีดริมน้ำมีความยาวจนเกือบหนึ่งในสี่ของโครงการเจ้าพระยา เอสเตท โรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ มีลักษณะของพื้นที่และบรรยากาศที่หาได้ยาก ซึ่งกล่าวได้ว่าแทบจะเป็นไปไม่ได้ที่จะพบทำเลแบบนี้อีกในเขตศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพฯ



ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

อิลิเมนต์ ศรีนครินทร์

ลักษณะธุรกิจ: อาคารที่พักอาศัย (ระดับกลาง)
ที่ตั้งโครงการ: กรุงเทพฯ ประเทศไทย

โครงการอิลิเมนต์ ศรีนครินทร์ได้รับการออกแบบโดยตั้งอยู่บนความคิดและความตั้งใจที่จะนำเสนอที่พักอาศัยที่ให้ความรู้สึกสดชื่นในสไตล์รีสอร์ท เหมาะสำหรับผู้ที่ชอบที่มีรายได้ปานกลางในย่านที่ตั้งของโครงการ ผู้พักอาศัยสามารถเดินไปยังห้างสรรพสินค้าทั้งสามแห่งได้ซึ่งตั้งอยู่ไม่ไกลจากโครงการ นอกจากนี้ตัวโครงการยังอยู่ไม่ไกลจากมหาวิทยาลัยใหญ่หลายแห่ง รวมถึงโรงพยาบาลต่างๆ และเส้นทางรถไฟฟ้าใหม่ที่วิ่งไปยังสนามบินสุวรรณภูมิ โดยเส้นทางดังกล่าวยังเชื่อมต่อกับเส้นทางขนส่งมวลชนอีกสองเส้นทาง

ด้วยการออกแบบและการวางแผนโครงสร้างอย่างสร้างสรรค์ บริษัทคันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ นอกจากจะให้ความสำคัญเรื่องความหนาแน่นของโครงสร้างและตัวอาคารต่างๆ (Build Density) ที่ไม่มากจนเกินไปแล้ว ยังเพิ่มพื้นที่สีเขียวของโครงการให้มีจำนวนมากขึ้นกว่าปกติ ซึ่งเทียบเท่าได้กับโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีขนาดใหญ่กว่านี้



ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ฉะเชิงเทรา

ลักษณะธุรกิจ: โครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน
(Mixed-use)

ที่ตั้งโครงการ: กรุงเทพฯ ประเทศไทย
(อยู่ระหว่างการพัฒนา)

โครงการฉะเชิงเทราเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน (Mixed-use) บนพื้นที่ขนาดใหญ่จำนวน 79 ไร่ 3 งาน 63 ตารางวา (หรือ 31.2 เอเคอร์) ในจังหวัดฉะเชิงเทรา วัตถุประสงค์ที่ริเริ่มโครงการนี้ ก็เพื่อสนับสนุนภูมิภาคทางเศรษฐกิจใหม่ที่กำลังจะเติบโตขึ้นในระยะเวลายาวไกลอันเป็นผลมาจากโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor- EEC) ซึ่งจะพัฒนาเป็นศูนย์กลางการผลิตสินค้าและอุตสาหกรรมที่เน้นด้านการส่งออกของประเทศไทย การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แห่งนี้เป็น การดำเนินการในเชิงยุทธศาสตร์ให้สอดคล้องกับประกาศของรัฐบาลที่เกี่ยวกับโครงการรถไฟฟ้าความเร็วสูงสายกรุงเทพ-ระยอง ตลอดจนมีความคาดหวังว่าการท่องเที่ยวภายในประเทศ และระดับนานาชาติภายในภูมิภาคที่จะสูงขึ้น



อยู่ระหว่างการพัฒนา



ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

WS:SM 3

ลักษณะธุรกิจ: โครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน (Mixed-use)
ที่ตั้งโครงการ: กรุงเทพฯ ประเทศไทย (อยู่ระหว่างการพัฒนา)

บริษัท คันทรี กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ ได้ซื้อที่ดินจำนวน 22 ไร่ 3 งาน 93.6 ตารางวา อยู่ติดกับถนนวงแหวนอุตสาหกรรมของ กรุงเทพฯ (พระราม 3) เพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต โดยการเดินทางจากที่ดินแห่งนี้ไปยังย่านใจกลางธุรกิจของกรุงเทพฯ ใช้เวลาเพียง 15 นาที และยังสามารถเชื่อมต่อกับทางด่วนต่างๆทั้งขาเข้าและขาออก รวมถึงเครือข่ายการขนส่งมวลชนที่มีอยู่ในปัจจุบันอย่างสะดวก



ธุรกิจการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

แองเคอร์เรจ พ้อยท์

ลักษณะธุรกิจ: ศูนย์ข้อมูลอุตสาหกรรมผสม
ที่ตั้งโครงการ: กรุงเทพมหานคร สหราชอาณาจักร

เมื่อพิจารณาจากข้อมูลในอดีตและแนวโน้มที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคตเกี่ยวกับความต้องการสถานที่จัดเก็บข้อมูลสำหรับอุตสาหกรรมต่างๆ โดยเทียบกับข้อจำกัดต่างๆของการสร้างสถานที่จัดเก็บข้อมูล จะเห็นว่าศูนย์เก็บข้อมูลต่างๆ ที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ต้นนั้นเป็นธุรกิจของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่าเติบโตเร็วที่สุดทั้งในระยะปานกลางและในระยะยาว

บริษัทคันทรี กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ ได้ตัดสินใจลงทุนกับศูนย์ข้อมูลแองเคอร์เรจ พ้อยท์ ซึ่งมีขนาดพื้นที่ 2,300 ตารางเมตร และมีระยะสัญญาเช่า 33 ปี พร้อมผู้เช่าอยู่แล้วหนึ่งราย โดยการลงทุนดังกล่าวเป็นการทำธุรกรรมนอกตลาด (Off-market transaction) ศูนย์ข้อมูลแห่งนี้อยู่ในกรุงเทพมหานคร สหราชอาณาจักร โดยตั้งอยู่ในทำเลที่ถือว่าเป็นหนึ่งใน 5 ทำเลที่ดีที่สุดของสหภาพยุโรป เมื่อพิจารณาจากอุปทาน (Demand) และการเชื่อมต่อกับส่วนที่เป็นศูนย์กลางที่สุดของโครงสร้างพื้นฐานการสื่อสารในระดับภูมิภาค

ในเดือนธันวาคม 2558 บริษัท คันทรี กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ ได้ขายโครงการลงทุนนี้ให้กับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล (MFC Industrial Real Estate Investment Trust: MIT) ซึ่งถือเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ที่ลงทุนในสินทรัพย์ต่างประเทศกองแรกของประเทศไทย





ธุรกิจการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

โอวিংคัติน ฮอลล์

ลักษณะธุรกิจ: โรงเรียน
ที่ตั้งโครงการ: เมืองไอร์แลนด์ สหราชอาณาจักร

ด้วยคุณลักษณะหลายประการที่น่าสนใจสำหรับการลงทุนซึ่งมีแนวโน้มที่ดีสนับสนุนโดยอุปสงค์ที่แข็งแกร่งและผลตอบแทนที่สูงของตลาดการศึกษาระดับโลก ในปี 2559 บริษัทคันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จึงได้ลงทุนในตลาดการศึกษาเป็นครั้งแรกโดยการเข้าซื้อ โอวিংคัติน ฮอลล์ ซึ่งเป็นโรงเรียนที่ตั้งอยู่ในเมืองไอร์แลนด์ สหราชอาณาจักร บนที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์การถือครองโดยสมบูรณ์ (Freehold) ครอบคลุมพื้นที่ 20.24 เอเคอร์ ซึ่งประกอบด้วยอาคารต่างๆ สำหรับสำนักงานที่พักอาศัยสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ สำหรับการศึกษาและสนับสนุนการสามารถรองรับนักเรียนได้ถึง 450 คน







บทวิเคราะห์ทางเศรษฐกิจ

บทวิเคราะห์ทางเศรษฐกิจ

เศรษฐกิจมหภาคของประเทศไทย

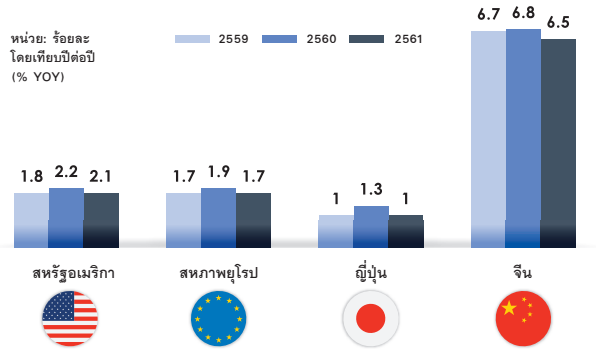
แนวโน้มสถานการณ์ของเศรษฐกิจโลกเริ่มปรับตัวดีขึ้นเล็กน้อยในปี 2560 เป็นผลมาจากการขยายตัวของเศรษฐกิจของสหรัฐอเมริกา โดยมีตัวขับเคลื่อนการเติบโตทางเศรษฐกิจหลักๆ อยู่ 3 ประการ ได้แก่ การบริโภคของเอกชนปรับตัวดีขึ้นในหลายภูมิภาค รวมถึงการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของการค้าโลก ซึ่งช่วยสนับสนุนสัดส่วนของภาคการส่งออกต่อการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ของประเทศที่มีการส่งออก นอกจากนี้ยังมีการฟื้นตัวพร้อมๆ กันของเศรษฐกิจในประเทศใหญ่ๆ อีกหลายประเทศ รวมถึง สหรัฐอเมริกา สหภาพยุโรป และญี่ปุ่น ส่งผลให้ทั้งเศรษฐกิจของประเทศที่พัฒนาแล้ว และเศรษฐกิจของประเทศเกิดใหม่มีแนวโน้มเติบโตต่อไป

ในขณะเดียวกันปัจจัยเสี่ยงที่เศรษฐกิจโลกเผชิญอยู่ประกอบด้วย ภาคการเงินที่มีสภาพเปราะบางและไม่มีเสถียรภาพในแถบยุโรปและจีน ความไม่แน่นอนของ Brexit หรือการแยกตัวออกจากสหภาพยุโรปของสหราชอาณาจักร และความกังวลเกี่ยวกับความขัดแย้งทางภูมิศาสตร์การเมืองโลกที่อาจจะถูกสันคลอนได้โดยสหรัฐอเมริกา รวมถึงการกีดกันทางการค้า (Trade Protectionism) ซึ่งมีแนวโน้มที่จะส่งผลกระทบต่อการค้าระหว่างประเทศและการลงทุน โดยมีความเป็นไปได้มากว่าจะส่งผลกระทบอย่างรุนแรงต่อภาคการส่งออกและอุตสาหกรรมการผลิตของประเทศไทย¹

แม้ว่าความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลกจะเป็นอุปสรรคต่อการเติบโตทางเศรษฐกิจที่ต่อเนื่องของประเทศไทย แต่ปรากฏว่าในปี 2560 เศรษฐกิจไทยประสบความสำเร็จในหลายด้าน โดยขยายตัวเร็วกว่าที่นักเศรษฐศาสตร์หลายคนคาดการณ์ไว้ เนื่องจากมีตัวขับเคลื่อนหลายปัจจัย ได้แก่ ภาคอุตสาหกรรมการส่งออกที่ขยายตัว ภาคการ

แนวโน้มการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจในปี 2560 และปี 2561

เศรษฐกิจโลกมีการขยายตัวอย่างแข็งแกร่งในปี 2560 และคาดว่าจะขยายตัวต่อไปอีกในปีหน้า



ที่มา: การคาดการณ์ทางเศรษฐกิจ โดยศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ (EIC) ของธนาคารไทยพาณิชย์ และสำนักวิจัยเศรษฐกิจต่างชาติ (โกลด์แมน แซคส์ เจพี มอร์แกน ธนาคารคิตาซัง และแบงก์ ออฟ อเมริกา)

เศรษฐกิจประเทศไทยในปี 2560-2561

ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ของไทยมีแนวโน้มขยายตัวขึ้น แม้ว่าการใช้จ่ายในครัวเรือนมีแนวโน้มลดลง

ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ (EIC) คาดการณ์ว่า

เศรษฐกิจของประเทศไทยจะเติบโตในอัตราค่อนข้างแน่นอนที่ 3.6% ในปี 2560 และการฟื้นตัวจะดำเนินต่อไป ส่งผลทำให้เศรษฐกิจขยายตัวที่ 3.5% ในปี 2561

ปัจจัยสนับสนุน	ปัจจัยเสี่ยง
การฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก ช่วยกระตุ้นภาคการส่งออกไทย	ราคาสินค้าเกษตรตกลงเรื่อยๆ ทำให้รายได้เกษตรกรลดลง
ภาคการท่องเที่ยวมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง	ครัวเรือนหลักเสี่ยงการกู้ยืมเงินใหม่
อำนาจการใช้จ่ายในประเทศเพิ่มขึ้น หลังจากหมดภาระการผ่อนเงินกู้สินเชื่อกายได้นโยบายรัดคั้นแรก	เงินบาทแข็งค่าเมื่อเทียบกับสกุลเงินของประเทศคู่ค้าหลักของไทย
มาตรการของรัฐบาลในการช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อย	นโยบายที่เข้มงวดขึ้นในสหรัฐอเมริกาและสหภาพยุโรป
การลงทุนโครงสร้างพื้นฐานเพิ่มขึ้นเป็นสองเท่า	การส่งออกของไทยบางส่วนมีความเสี่ยงที่จะถูกกระทบกระเทือนจากนโยบายการกีดกันทางการค้าของประธานาธิบดีสหรัฐอเมริกา นายโดนัลด์ ทรัมป์
เป้าหมายของการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (Foreign Direct Investment: FDI) ให้มีความสำคัญกับโครงการระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC) และธุรกิจอีคอมเมิร์ซต่างๆ	สหภาพยุโรปเผชิญหน้ากับความไม่แน่นอนทางการเมืองจากสาเหตุของ Brexit หรือการแยกตัวออกจากสหภาพยุโรป ของสหราชอาณาจักร และการเลือกตั้งทั่วไปในอิตาลี
	ความเสี่ยงในการเกิดสงครามในคาบสมุทรเกาหลี

ท่องเที่ยวที่เติบโตมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง การลงทุนต่างๆ ของรัฐบาลและนโยบายการกระตุ้นเศรษฐกิจต่างๆ รวมถึงสัญญาณฟื้นตัวของการใช้จ่ายภาคครัวเรือนในประเทศ จากข้อมูลของศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ (EIC) คาดว่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ของประเทศจะขยายตัวประมาณ 3.9% ในปี 2560 และคาดการณ์ว่าจะมีการขยายตัวที่ 4.6% ในปี 2561¹

รูปแบบการเติบโตของเศรษฐกิจไทยขึ้นอยู่กับการค้าระหว่างประเทศเป็นหลัก ดังนั้นสถานะภายนอกของประเทศจึงขึ้นอยู่กับราคาสินค้า โดยการส่งออกสินค้าและบริการมีสัดส่วนถึง 74% ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ซึ่งถือว่าไทยเป็นประเทศหนึ่งที่มีการส่งออกมีสัดส่วนต่อจีดีพีสูงมากที่สุดในภูมิภาค จากข้อมูลของศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ (EIC) การขยายตัวของภาคการส่งออกค่อนข้างชัดเจนทั้งในแง่ราคาและปริมาณในทุกประเภท ได้แก่ สินค้าเกษตร อาหารและเครื่องดื่ม รวมถึงสินค้าที่ผลิตจากโรงงาน สาเหตุหลักมาจากการปรับตัวของราคาน้ำมันที่เพิ่ม

สูงขึ้น รวมทั้งการฟื้นตัวของภาคการผลิตทั่วโลก ซึ่งถือได้ว่าเป็นการเพิ่มขึ้นสูงที่สุดในรอบสี่ปีที่ผ่านมา

นอกจากนี้การเพิ่มขึ้นของอุปสงค์สำหรับสินค้าอุตสาหกรรมและสินค้าโภคภัณฑ์ โดยเฉพาะจากประเทศในกลุ่มซีแอลเอ็มวี (CLMV) ประกอบด้วยกัมพูชา ลาว มาเลเซีย และเวียดนาม ซึ่งขยายตัวถึง 7.7%² สำหรับภาคการส่งออกไทยมีมูลค่าประมาณ 180,000 ล้านดอลลาร์สหรัฐต่อปี สินค้าหลักๆ ประกอบด้วยสินค้าทางการเกษตร รวมถึงปลาและข้าว สำหรับข้าวแล้วไทยเป็นผู้ส่งออกรายใหญ่ที่สุดในโลก รวมถึง สิ่งทอ ยางพารา รถยนต์ เครื่องประดับ คอมพิวเตอร์ และเครื่องใช้ไฟฟ้าต่างๆ

³กรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ คาดการณ์ว่า ภายในปีหน้าการส่งออกของไทยจะขยายตัวเพิ่มขึ้น 5.7% เมื่อเทียบกับอัตราการขยายตัวของการส่งออกทั่วโลกที่ 4.3% ควบคู่ไปกับการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของปริมาณการส่งออกโลก⁵

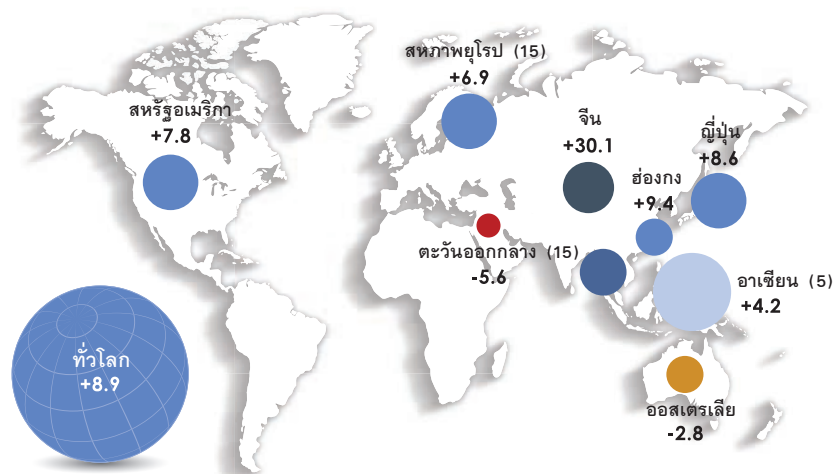
มูลค่าของการส่งออกไทยในระยะ 8 เดือนแรกของปี 2560 โดยดูจากตลาดส่งออก

การส่งออกมีการขยายตัวเกือบทุกภูมิภาค ยกเว้นตะวันออกกลางและออสเตรเลีย ซึ่งการส่งออกหดตัว จากสาเหตุของการส่งออกรถยนต์ที่ลดลง

หน่วย: ร้อยละ โดยเทียบกับปี
(% YOY)

ขนาด เป็นตัวแทน
ข้อมูลค่าการส่งออก

สี เป็นตัวแทน
การขยายตัวของการส่งออก



4 ในขณะเดียวกันการท่องเที่ยวยังคงเป็นหนึ่งในตัวขับเคลื่อนทางเศรษฐกิจของไทยที่สำคัญ โดยมีสัดส่วน 6-7% ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ภาคการท่องเที่ยวของประเทศไทยอาศัยตัวขับเคลื่อนหลัก 3 ประการ คือ 1.จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาประเทศไทย 2.การใช้จ่ายของนักท่องเที่ยว 3.ความสามารถในการรองรับนักท่องเที่ยวจากข้อมูลศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ (EIC) จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้าประเทศเพิ่มขึ้น 7.9% มีจำนวนประมาณ 35.4 ล้านคน และ 21.1 ล้านคนที่เข้ามาในกรุงเทพฯ ทั้งนี้นับตั้งแต่ต้นปีจนถึงเดือนพฤศจิกายน 2560 จากข้อมูลกรมการท่องเที่ยว ปี 2559 นักท่องเที่ยวที่เข้ามายังประเทศไทยจะมีการใช้จ่ายโดยเฉลี่ยต่อคนประมาณ 50,205 บาทต่อการเดินทางเข้ามาหนึ่งครั้ง ซึ่งค่าใช้จ่ายนี้เพิ่มขึ้นประมาณ 3% ต่อปี กลุ่มนักท่องเที่ยวซึ่งมียอดใช้จ่ายสูงที่สุดเป็นนักท่องเที่ยวจากประเทศในแถบตะวันออกกลาง ออสเตรเลีย และประเทศในแถบยุโรป โดยค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อคนของนักท่องเที่ยวกลุ่มนี้อยู่ที่ 77,000-80,000 บาทต่อการเดินทางเข้ามาหนึ่งครั้ง ซึ่งสูงกว่าค่าใช้จ่ายโดยเฉลี่ยต่อคนสำหรับนักท่องเที่ยวจากประเทศในแถบเอเชีย ซึ่งอยู่ที่ 40,000 บาท ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ (EIC) คาดการณ์ว่า ในปี 2561 การท่องเที่ยวมีแนวโน้มที่จะขยายตัวต่อไป เพราะการขยายท่าอากาศยานไปยังที่สำคัญๆ รวมถึงการสนับสนุนจากโครงการและนโยบายต่างๆ ของรัฐบาลอีกด้วย

หนี้ครัวเรือนที่สูงยังคงเป็นปัจจัยสำคัญประการหนึ่งที่มีผลกระทบต่อภาคเศรษฐกิจโดยมีสัดส่วนสูงถึง 79.9% ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) นับตั้งแต่เกิดวิกฤตการณ์ทางการเงินโลกในปี 2551 หนี้ครัวเรือนเพิ่มสูงขึ้นมาโดยตลอด โดยเฉพาะในกลุ่มบุคคลที่มีรายได้น้อยเนื่องจากต้องเผชิญกับข้อจำกัดต่างๆ ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของการกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในช่วงที่ตลาดคอนโดมิเนียมเฟื่องฟู⁵

ในช่วงต้นปี 2560 การบริโภคภาคครัวเรือนมีการขยายตัวเพียงเล็กน้อยที่ 3.2% โดยมีสาเหตุส่วนใหญ่มาจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาลซึ่งรวมถึงการเพิ่มรายการลดหย่อนภาษีอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับต่ำ รวมถึงการขึ้นค่าแรง ในขณะเดียวกัน ปัจจัยอื่นที่มีผลต่อการบริโภคของภาคครัวเรือน ได้แก่ การฟื้นตัวของรายได้ภาคเกษตร ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคเพิ่มสูงขึ้น และผลกระทบจากโครงการรถยนต์คันแรกในปี 2554 ที่จะสิ้นสุดในระยะเวลาอีก 5 ปีถัดมา

ผู้มีรายได้สูงได้เพิ่มการใช้จ่ายโดยเฉพาะในสินค้าคงทน โดยอ้างอิงจากการเติบโตอย่างมีนัยสำคัญทั้งของรถยนต์นั่งส่วนบุคคลและการจ้างงานนอกเวลาในธุรกิจที่เกี่ยวกับการบริการ อย่างไรก็ตามครัวเรือนมีแนวโน้มที่จะชะลอการกู้เงินเพิ่มเติมเนื่องจากยังมีภาระหนี้เดิมอยู่ ตลอดจนธนาคารมีนโยบายเข้มงวดมากขึ้นในการปล่อยสินเชื่อผ่านบัตรเครดิตและสินเชื่อส่วนบุคคล ในขณะที่ธนาคารพาณิชย์ต่างๆ ก็ยังคงรักษ้อัตรดอกเบี้ยไว้ที่ 1.5% เพื่อรองรับกับการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ อย่างไรก็ตามทิศทางการนโยบายการเงินอาจมีการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยในอนาคตอันใกล้เมื่อภาคเศรษฐกิจส่งสัญญาณการเติบโตแข็งแกร่งขึ้น⁴

การลงทุนภาคเอกชนในประเทศไทยยังคงหดตัวลงตั้งแต่ปี 2556 โดยลดลง 1.1% ในช่วงต้นปี 2560 การปล่อยสินเชื่อในภาพรวมยังคงชะลอตัว เนื่องจากมาตรฐานในการปล่อยสินเชื่อมีความเข้มงวดขึ้น อย่างไรก็ตามการปล่อยสินเชื่อเริ่มเพิ่มขึ้นเป็นครั้งแรกในไตรมาสที่ 1 ของปี 2560⁵ เพราะมีการเพิ่มแรงจูงใจในการกู้จากรัฐบาล โดยมีการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ แต่ก็ไม่เอื้อปัจจัยดังกล่าวมาพิจารณาด้วยการลงทุนของภาคเอกชนเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อยเท่านั้นในแง่การก่อสร้างโรงงานใหม่ ร้านค้า รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ⁴ อย่างไรก็ตาม ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ (EIC) ระบุว่าบริษัทขนาดใหญ่ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) ยังมีการลงทุนอย่างต่อเนื่อง นำโดยบริษัทในธุรกิจโทรคมนาคม พลังงานทดแทน โลจิสติกส์และคลังสินค้า ตามด้วยภาคธุรกิจการโรงแรมและธุรกิจขายปลีกในส่วนของภาคบริการ ยังคงมีการลงทุนอย่างต่อเนื่อง โดยมีปัจจัยสนับสนุนอยู่ 3 ปัจจัยคือ กำลังการซื้อของผู้บริโภคภายในประเทศ การท่องเที่ยวและการลงทุนของภาครัฐในโครงสร้างพื้นฐานต่างๆ ปัจจัยเหล่านี้นำมาซึ่งโอกาสทางธุรกิจมากมาย โดยเฉพาะในภาคการขนส่งและภาคการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

การฟื้นตัวของภาคการส่งออกในหลายอุตสาหกรรมรวมถึงมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาลช่วยให้เศรษฐกิจไทยพัฒนาไปในทิศทางที่ดีขึ้น โดยคาดว่าจะการเบิกจ่ายงบประมาณในปี 2560 จะเพิ่มขึ้นเกือบสองเท่าตัว เมื่อเปรียบเทียบกับปีที่แล้ว โดยตัวเงินถูกใช้เป็นการลงทุนของภาครัฐและของวิสาหกิจในโครงสร้างพื้นฐานสำหรับการขยายโครงการขนาดใหญ่ (Megaprojects) โดยนายกรัฐมนตรี พล.อ.ประยุทธ์จันทร์ โอชา ได้ใช้มาตรการต่างๆ เพื่อกระตุ้นการเติบโตของเศรษฐกิจ ได้แก่ แผนการใช้จ่ายเกี่ยวกับระบบสาธารณสุข ฝึกอบรมขั้นพื้นฐาน และการลดหย่อนภาษีสำหรับการซื้อของช่วงปลายปี โดยมีมูลค่า 1.5 ล้านล้านบาท (หรือ 46,000 ล้านดอลลาร์สหรัฐ)

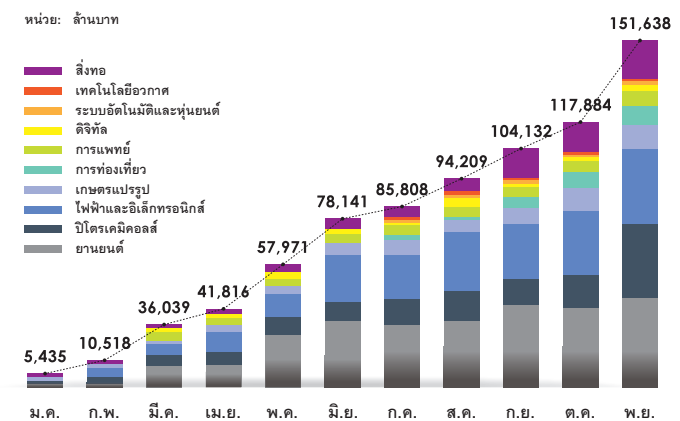
แม้ว่าความเชื่อมั่นทางธุรกิจของเอกชนในประเทศยังอยู่ในระดับต่ำ นักธุรกิจจากต่างประเทศยังคงให้ความสนใจกับการลงทุนในประเทศไทย เนื่องจากข้อได้เปรียบในด้านที่ตั้งเชิงยุทธศาสตร์ของประเทศที่อยู่ระหว่างจีนและอินเดีย และสิทธิประโยชน์แรงจูงใจต่างๆจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ที่ได้เสนอให้กับนักลงทุนต่างชาติ

ปี 2560 ถือว่าเป็นปีสำคัญมากปีหนึ่งสำหรับเศรษฐกิจไทย และเป็นปีที่มีการปฏิรูปที่เป็นรูปธรรม โดยมีสัญญาณบวกที่ชัดเจนจากการลงทุนจากภาคเอกชนที่เพิ่มขึ้น ตลอดจนการเพิ่มพลังการผลิตในภาคอุตสาหกรรม รวมถึงนักลงทุนต่างชาติได้แสดงความสนใจเป็นอย่างมากที่จะได้มีส่วนร่วมในการพัฒนาโครงการระเบียงเขตเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC) เพื่อที่จะเร่งรัดให้เกิดการเติบโตทางเศรษฐกิจและการลงทุน

พื้นที่เศรษฐกิจชายฝั่งทะเลตะวันออก (Eastern Economic Seaboard: EES) จะกลายเป็นศูนย์กลางที่สำคัญของเอเชียในด้านการค้า

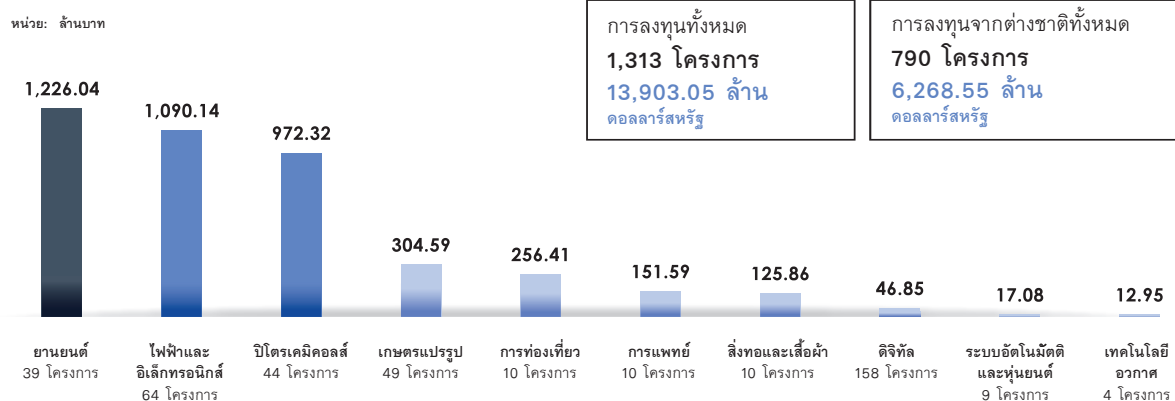
การลงทุนและการคมนาคมในระดับภูมิภาค เปรียบพร้อมไปด้วยโครงสร้างพื้นฐานที่มีประสิทธิภาพและทันสมัย ท่าเรือน้ำลึก สนามบิน ระบบรถไฟ ถนนไฮเวย์ และนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ และจะเป็นแหล่งของแรงงานที่มีฝีมือ รวมไปถึงการเป็นจุดหมายที่สำคัญสำหรับการท่องเที่ยวอีกด้วย

การลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศในประเทศไทย
ใน 10 อุตสาหกรรมเป้าหมาย ปี 2559



ที่มา: Thailand Investment Review (TIR) ของสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI)

จำนวนโครงการสิทธิประโยชน์ส่งเสริมการลงทุนสุทธิ
กับคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน



การลงทุนจากต่างประเทศจากประเทศเศรษฐกิจใหญ่ (Major Economies)



ส่วนในการก้าวไปข้างหน้ากับยุคสมัยของโลกดิจิทัล กระบวนการในการพัฒนาประเทศภายใต้นโยบาย “ไทยแลนด์ 4.0” แสดงให้เห็นถึงความมุ่งมั่นของรัฐบาล ที่จะนำพาประเทศไปสู่เศรษฐกิจในแบบดิจิทัล โดยการปฏิรูปโครงสร้างเศรษฐกิจของประเทศและเพิ่มพูนความสามารถในการแข่งขันผ่านโครงการพัฒนาเศรษฐกิจต่างๆ อย่างต่อเนื่อง ให้ความสำคัญต่อเศรษฐกิจที่ขับเคลื่อนโดยนวัตกรรมและการสร้างมูลค่าซึ่งเปลี่ยนแปลงจากการผลิตสินค้าโภคภัณฑ์มาเป็นการสร้างผลิตภัณฑ์นวัตกรรมใหม่ๆ โดยเน้นเรื่องเทคโนโลยี ความคิดสร้างสรรค์และนวัตกรรมในบางอุตสาหกรรมที่ได้รับการคัดเลือกเป็นพิเศษ โดยพยายามที่จะเปลี่ยนแปลงประเทศไทยให้เป็นหนึ่งในประเทศในทวีปเอเชียที่เป็นจุดหมายปลายทางที่ดีที่สุดสำหรับการลงทุน⁷

ในการก้าวไปข้างหน้า อุปสงค์จากต่างประเทศค่อนข้างที่จะสดใสสำหรับภาคการส่งออกของไทย รวมถึงมีการ

คาดการณ์ว่าการลงทุนของภาครัฐจะช่วยส่งเสริมการขยายตัวของเศรษฐกิจไทย อย่างไรก็ตามก็ยังคงมีปัจจัยเสี่ยงอยู่บางส่วน มีโอกาสสูงที่จะทำให้เศรษฐกิจขยายตัวได้ในระดับปานกลางเท่านั้น ผู้เชี่ยวชาญหลายคนคาดการณ์ว่าเศรษฐกิจของประเทศไทยจะยังคงขยายตัวต่อไปอย่างราบรื่น โดยการลงทุนจะเพิ่มขึ้น และจะนำไปสู่การฟื้นตัวที่ครอบคลุมภาคเศรษฐกิจต่างๆ ในวงกว้าง และแม้ว่าการเลือกตั้งทั่วไปที่กำลังจะเกิดขึ้นจะเป็นปัจจัยสำคัญในการตัดสินความสำเร็จของเศรษฐกิจไทย อย่างไรก็ตามยังคงเชื่อว่าเศรษฐกิจจะยังสามารถเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้จากประสบการณ์ในอดีตที่พิสูจน์มาแล้วว่าประเทศไทยสามารถฟันฝ่ามรสุมความผันผวนทางเศรษฐกิจทั้งหลายและฟื้นตัวกลับมาได้ในระยะเวลาอันสั้น นักเศรษฐศาสตร์หลายท่านจึงคาดว่าเศรษฐกิจไทยจะขยายตัว 3.6% ในปี 2561 โดยเพิ่มขึ้น 0.1 จุด (Percentage point)⁶

ที่มา:

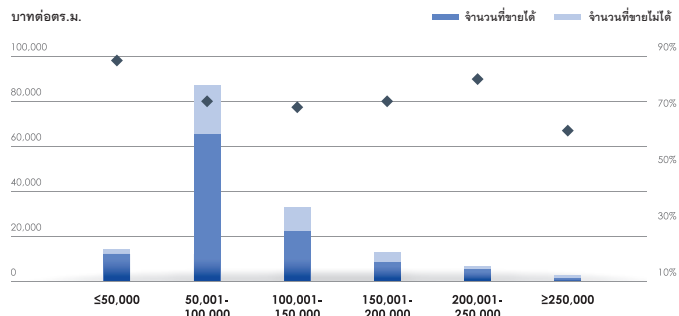
1. Amornvivat, Sutapa, "Outlook Quarter 4/2017," Economic Intelligence Centre (EIC), Jan. 2018, pp. 4-66.,
2. Staff, Reuters, "Thai finance ministry raises 2017 GDP growth outlook to 3.8 pct." REUTERS, Discover Thomson Reuters, 31 Oct. 2017, www.reuters.com/article/thailand-economy-forecasts/thai-finance-ministry-raises-2017-gdp-growth-outlook-to-3-8-pct-idUS87N1L700Y
3. "Economic Forecasts from the World's Leading Economists," Focus Economics, 23 Jan. 2018, www.focus-economics.com/countries/thailand.
4. Banchuen, Wachirawat, et al. "Outlook Quarter 4/2017," SCB Economic Intelligence Center, 22 Oct. 2017, pp. 4-66. Economic Intelligence Center.
5. W. (2017). Thailand Economic Monitor 2017 (pp. 1-27, Rep.). Bangkok : World Bank Office
6. "Economic Forecasts from the World's Leading Economists," Focus Economics, Thailand Economic Outlook, 23 Jan. 2018, www.focus-economics.com/countries/thailand
7. "Thailand Investment Review ." BOI, Jan. 2017, pp. 2-12., www.boi.go.th/upload/content/TIR_Jan_32824.pdf

ตลาดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร ปี 2560

การพัฒนาและการเติบโตเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วของภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยนั้น ได้รับการสนับสนุนจากโอกาสทางธุรกิจที่สดใสของกรุงเทพฯ ในปี 2560 ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีแนวโน้มเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องและมีผลประกอบการที่ดีในทุกพื้นที่ เนื่องจากได้แรงสนับสนุนด้านเงินทุนภายในประเทศและจากต่างประเทศเพิ่มมากขึ้น โดยในปีนี้มีภาพรวมของตลาดคอนโดมิเนียมยังคงมีทั้งส่วนที่มีผลประกอบการที่ดีและไม่ดีปนกัน ซึ่งโครงการคอนโดมิเนียมระดับ Luxury ที่เพิ่งเปิดตัวใหม่ในย่านใจกลางเมืองมีอุปสงค์และราคาขายเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ในขณะที่โครงการคอนโดมิเนียมในเขตใจกลางเมืองไปถึงชานเมือง มียอดขายชะลอตัว อันเป็นผลมาจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจที่ช้าในปีนี้ ราคาของคอนโดมิเนียมในเขตตัวเมืองย่านธุรกิจยังคงสร้างสถิติใหม่ โดยราคาที่ดินในทำเลที่ตั้งที่ดียังคงเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ ทุกปี ทั้งนี้เป็นเพราะอุปสงค์ของโครงการคอนโดมิเนียมระดับ High-end ในทำเลที่ดีที่สุดยังคงเติบโตสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง และเป็นตัวขับเคลื่อนสำคัญที่มีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงานของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพฯ ปัจจัยบวกอื่นๆ ที่มีอิทธิพลต่อราคาได้แก่ การก่อสร้างเมกะโปรเจกต์ต่างๆ ของรัฐบาล รวมถึงการลงทุนต่างๆ ในอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่อย่างต่อเนื่องจากองค์กรต่างประเทศ¹

จากข้อมูลของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) เศรษฐกิจของกรุงเทพฯ ในปี 2560 มีอัตราการเติบโตดีกว่าที่คาดการณ์ไว้ โดยมีอัตราการขยายตัวอยู่ที่ประมาณ 3.9% สูงกว่าปีก่อนที่มีอัตราการเติบโตอยู่ที่ 2.8% ซึ่งในปีนี้มีอัตราการเติบโต เทียบไตรมาสต่อไตรมาสสูงที่สุดในรอบ 4 ปี² ดัชนีผู้ซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ (New Residence Buyer's Index) ซึ่งเป็นผลการสำรวจโดยมหาวิทยาลัยหอการค้าไทยเพิ่มขึ้น 55.6 จุด ในระยะเวลาจากเดือนมกราคมถึงสิงหาคม ปี 2560 สะท้อนให้เห็นถึงความเชื่อมั่น

อัตรายอดขายเฉลี่ยของห้องคอนโดมิเนียมทั้งหมดในตลาดในช่วงราคาต่างๆ



ที่มา: งานวิจัยอสังหาริมทรัพย์ของ คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

ในระดับปานกลางต่อสถานการณ์ทางภาวะเศรษฐกิจในระยะยาวของประเทศไทย

ในขณะที่ภาคอสังหาริมทรัพย์สำหรับตลาดล่างยังต้องเผชิญกับความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจ โดยมีหนี้สินในครัวเรือนเพิ่มสูงขึ้นที่เป็นอุปสรรคต่อตลาดโดยรวม อุปสงค์สำหรับส่วนตลาด High-end ยังคงมีความต้องการอย่างต่อเนื่อง ซึ่งถูกขับเคลื่อนโดยลูกค้าบุคคลที่มีสินทรัพย์สูง (High Net Worth Individuals – HNWI) ทั้งในประเทศและต่างประเทศ โดยลูกค้าเหล่านี้ไม่มีผลกระทบโดยปัจจัยทางเศรษฐกิจ³

ในภาพรวม บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ยังคงครองส่วนแบ่งตลาดในสัดส่วนที่ใหญ่ที่สุด อุปสรรคเกี่ยวกับการขาดแคลนที่ดินเพื่อพัฒนาและราคาที่ดินที่พุ่งสูงขึ้น เป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ภายในประเทศซึ่งมีฐานะการเงินที่เข้มแข็งกว่าครองส่วนแบ่งตลาดถึง 73% จากจำนวนห้องชุดของคอนโดมิเนียมที่ปล่อยออกมาทั้งหมด จำนวนห้องชุดของคอนโดมิเนียมในเขตตัวเมืองย่านธุรกิจที่ปล่อยขายออกมาในช่วงต้นปีเพิ่มสูงขึ้นถึง 69% เมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส ซึ่งเป็นผลมาจากยอดขายที่ตกลงอย่างมากในไตรมาสที่ 4 ของปี 2559 โดยเป็นช่วงที่พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช เสด็จสวรรคต

จำนวนห้องคอนโดมิเนียมที่เปิดตัวใหม่ในเขตใจกลางเมืองไปจนถึงชานเมือง มีจำนวนลดลงถึง 26% เมื่อเทียบกับปี¹ โดยส่วนใหญ่คอนโดมิเนียมเหล่านี้จะมีราคาขายอยู่ระหว่าง 55,000 - 100,000 บาทต่อตารางเมตร โดยตลาดในเขตใจกลางเมืองไปถึงชานเมืองนี้ยังคงประสบปัญหาอุปทานล้นตลาด ทั้งนี้มีห้องคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จในปี 2559 อยู่เป็นจำนวน 60,450 ยูนิต ในขณะที่มีห้องคอนโดมิเนียม

ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2560 อีกประมาณกว่า 57,000 ยูนิต¹ ในขณะที่ยอดขายโครงการที่ขายห้องก่อสร้างเสร็จยังคงค่อนข้างต่ำเท่ากับ 66.5% โดยมีจำนวนห้องชุดที่ขายก่อนสร้างเสร็จ ขายได้ในไตรมาสที่ 1 อยู่ที่ 76,545 ยูนิต นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับกลุ่มตลาดนี้จึงพยายามหาทางออกในการเพิ่มยอดขายของห้องชุดดังกล่าว โดยให้ผู้ซื้อจ่ายเงินดาวน์ต่ำเพียง 10% เพื่อให้สอดคล้องไปตามความสามารถในการขอสินเชื่อที่ไม่สูงนัก

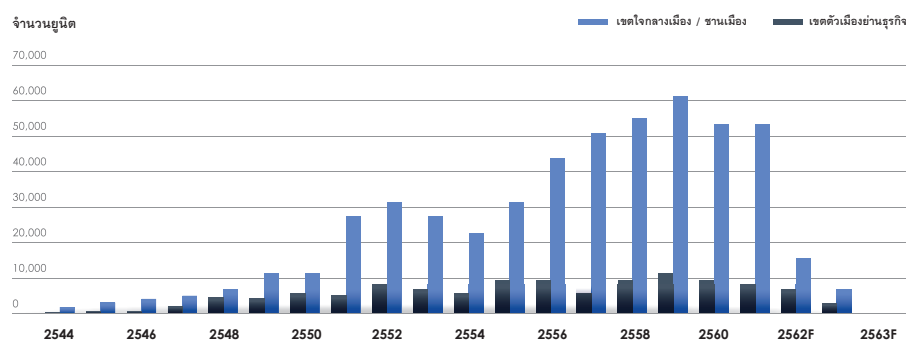
ดังนั้นบริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ จึงมุ่งเน้นให้ความสำคัญกับการขายห้องคอนโดมิเนียมที่ยังมีอยู่ในมือในช่วงก่อนที่ตลาดจะเริ่มฟื้นตัว นอกจากนี้บริษัทผู้พัฒนาฯ ยังให้ความสำคัญมากขึ้นกับทำเลที่อยู่ใกล้เขตตัวเมืองย่านธุรกิจมากขึ้น เพราะต้องการขายให้ได้ราคาต่อตารางเมตรที่สูงขึ้น แต่ลดขนาดของห้องชุดลงเพื่อไม่ให้กระทบราคาขายต่อห้อง บริษัทผู้พัฒนาฯ บางรายได้เพิ่มสัดส่วนให้กับโครงการบ้านเดี่ยวมากขึ้นในปี 2560 ตลอดจนให้ความสำคัญกับกิจกรรมทางการตลาด เพื่อที่จะขายห้องคอนโดมิเนียมพร้อมอยู่มากขึ้น⁸

ในทางตรงกันข้าม มีโครงการในเขตตัวเมืองย่านธุรกิจถึง 17 โครงการที่ทำสถิติมูลค่าสูงเป็นประวัติการณ์ สามารถขายได้ในราคา 300,000 บาทต่อตารางเมตร และมีอัตราการรับซื้อสูงถึง 60-75% หรือ 18,665 ยูนิตจากจำนวนห้องที่ขายก่อนสร้างเสร็จ จากทั้งหมด 26,637 ยูนิต¹

โดยในปี 2560 บริษัทผู้พัฒนาฯ ในกลุ่มตลาดที่พักอาศัยระดับ Luxury นอกจากจะต้องแข่งขันในแง่ยุทธศาสตร์กับคอนโดมิเนียมที่มีอยู่แล้วนั้น ในขณะเดียวกันยังต้องเผชิญกับตลาดคอนโดมิเนียมขายต่อที่มีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลาอีกด้วย อุปสงค์สำหรับโครงการคอนโดมิเนียมในระดับไฮเอนด์และระดับสูงกว่ายังมีอนาคตที่สดใสอยู่ โดยในตลาดระดับ Luxury และ Super-luxury ผู้บริโภคคนไทยมีสัดส่วนประมาณ 85% ของตลาด ส่วนผู้บริโภคชาวต่างชาติมีสัดส่วนประมาณ 15% ทำเลยอดนิยมที่สุดคือย่านสุขุมวิท และเมื่อไม่นานมานี้ทำเลในละแวกสวนลุมพินีก็ได้รับความนิยมมากขึ้นเช่นเดียวกัน สาเหตุหลักมาจากการเข้าถึงระบบขนส่งมวลชน ร้านค้าและภัตตาคารได้สะดวกขึ้น

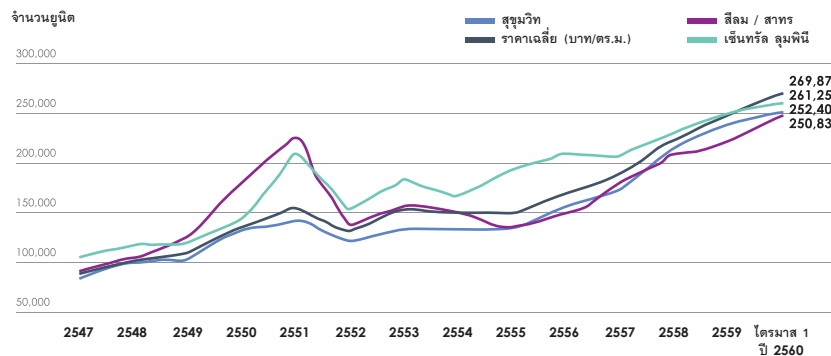
ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2560 มีห้องชุดคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จและจดทะเบียนในกรุงเทพฯ ทั้งหมดประมาณ 500,000 ยูนิต เพิ่มขึ้น 14% เมื่อเทียบกับครึ่งปีแรกของปี 2559 ที่น่าสังเกตก็คือในไตรมาสที่ 3 ของปี 2559 มีจำนวนห้องชุดคอนโดมิเนียมที่นำออกมาขายถึง 18,810 ยูนิต ซึ่งเป็นสถิติสูงสุดในรอบ 2-3 ปีที่ผ่านมา⁴ อุปทานใหม่ของห้องชุดคอนโดมิเนียมเหล่านี้ส่วนใหญ่จะอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ พื้นที่ชานเมือง และในเขตปริมณฑล โดยมีสัดส่วนคิดเป็น 6% 29% และ 65% ตามลำดับ ซึ่งสอดคล้องกับตัวเมืองที่ขยายออกไป ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนหลักอย่าง สายสีน้ำเงิน สายสีเขียว และสายสีส้ม⁴

จำนวนห้องคอนโดมิเนียมซึ่งสร้างเสร็จใหม่



ที่มา: งานวิจัย ซีบีอาร์อี (CBRE) ไตรมาสที่ 1 ปี 2560

ราคาเสนอขายโดยเฉลี่ยของห้องคอนโดมิเนียมขายก่อนสร้างในเขตตัวเมืองย่านธุรกิจ
(สำหรับโครงการระดับไฮเอนด์และสูงกว่า)



ที่มา: งานวิจัย ซีบีอาร์อี (CBRE) ไตรมาสที่ 1 ปี 2560

10 ท่าเลแรกที่มีราคาสูงสุดในปี 2559

อันดับ	พื้นที่	ราคา (บาทต่อตร.ว.)	% (เทียบกับปีต่อปี)
1	สยามสแควร์	2,000,000	5
2	สุขุมวิท, โทมัส สแควร์	1,950,000	5
3	สีลม	1,700,000	6
4	ถนนวิฑู	1,600,000	7
5	สาทร	1,500,000	7
6	สุขุมวิท 21, อโศก	1,400,000	27
7	เยาวราช	1,250,000	4
8	สุขุมวิท, เอกมัย	1,000,000	5
9	พญาไท	900,000	6
10	พหลโยธิน (ตอนต้น)	850,000	6

ที่มา: บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรอัลเอสเตท แอปพร้าส์

ห้องชุดคอนโดมิเนียมในระดับ Luxury และ Super-luxury มีสัดส่วนคิดเป็น 89% ของจำนวนยูนิตใหม่ทั้งหมดที่ปล่อยออกมาขายในย่านใจกลางเมือง ในครึ่งปีแรกของปี 2560 ซึ่งรวมถึงการเปิดตัวของ 5 โครงการคอนโดมิเนียมในระดับ Luxury และ Super-luxury รวมไปถึง โครงการ 98 Wireless ที่มีจำนวนห้องทั้งหมด 77 ยูนิต ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ มีรายงานว่าสามารถขายได้ในราคาสูงสุดถึง 720,000 บาทต่อตารางเมตร และโครงการ Vittorio ซึ่งพัฒนาโดยบริษัท เอพี (ไทยแลนด์) มีจำนวนห้องทั้งหมด 88 ยูนิต ตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิท 39 ราคาขายโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 350,000 บาทต่อตารางเมตร ในไตรมาส 3 ปี 2560 มีการเปิดตัวคอนโดมิเนียมระดับ Super-luxury ถึง 3 โครงการ โดย 2 ใน 3 โครงการนี้เป็นคอนโดมิเนียมที่สร้างบนที่ดินสิทธิการเช่า (leasehold) พัฒนาโดยบริษัท สิ้นธร ซึ่งประกอบด้วย

โครงการ สิ้นธร ต้นสน (59 ยูนิต) และโครงการ สิ้นธร หลังสวน (20 ยูนิต) ตามลำดับ มีราคาขายเฉลี่ยอยู่ที่ 300,000 บาทต่อตารางเมตร สำหรับระยะเวลาเช่า 30 ปี และโครงการ Banyan Tree Residences Riverside Bangkok ซึ่งเป็นโครงการประเภทที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ (freehold) มีทั้งหมด 133 ยูนิต พัฒนาโดยบริษัท เนอวานา ได้อย จำกัด (มหาชน) มีราคาขายเฉลี่ยอยู่ที่ 330,000 บาทต่อตารางเมตร

เมื่อพิจารณาจากสองปัจจัยหลักคืออุปทานที่มีอยู่อย่างจำกัด และแนวโน้มที่ชัดเจนของผู้ซื้อชาวไทยที่มีความต้องการโครงการคอนโดมิเนียมคุณภาพสูงและตอบโจทย์เรื่องวิถีการดำเนินชีวิตและตั้งอยู่ในทำเลใจกลางเมือง อุปสงค์สำหรับคอนโดมิเนียมในระดับ Luxury และ Super-luxury

คาดว่าจะเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งได้แรงหนุนจากความเชื่อมั่นของนักลงทุนที่เพิ่มสูงขึ้นในอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในทำเลที่ดีที่สุดของกรุงเทพฯ จากข้อมูลของบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) คาดว่าจำนวนของห้องคอนโดมิเนียมที่มีคุณภาพอยู่ในระดับสูงสุดของตลาดจะเพิ่มขึ้นกว่า 5 เท่าในระยะเวลา 4 ปีข้างหน้า โดยทรัพย์สินที่มีค่าสูงเหล่านี้จะตั้งอยู่ในเขตสุขุมวิท และทองหล่อในสัดส่วน 39% ในเขตสาทร 25% ในเขตตัวเมืองศูนย์กลางธุรกิจ 22% และริมแม่น้ำ 14% ตามลำดับ⁹

ในด้านอุปสงค์ ตลาดคอนโดมิเนียมระดับ Luxury ได้รับการขับเคลื่อนและสนับสนุนจากนักลงทุนทั้งในประเทศและจากต่างประเทศ โดยนักลงทุนจากต่างประเทศเริ่มมีบทบาทมากขึ้นตั้งแต่ปี 2557³ นักลงทุนจากจีนแผ่นดินใหญ่อังกฤษ ไต้หวัน สิงคโปร์ และญี่ปุ่นได้แสดงถึงความสนใจเป็นอย่างมากกับโครงการต่างๆที่อยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ โดยเฉพาะสำหรับห้องคอนโดมิเนียมตามเส้นทางรถไฟฟ้าบีทีเอสในเขตสุขุมวิทซึ่งมีราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท นักลงทุนเหล่านี้จะสามารถทำกำไรจากส่วนต่างราคาได้สูงถึง 30% อย่างต่อเนื่อง อันเป็นผลมาจากราคาที่ดินในย่านศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพฯ ที่เพิ่มสูงขึ้นเรื่อยๆ⁷

จากข้อมูลของหนังสือพิมพ์ไฟแนนซ์เชียลไทมส์ นักลงทุนจีนมีความสนใจในภาคโครงการคอนโดมิเนียมในระดับกลางจนถึงระดับล่างเป็นหลักซึ่งมีราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาทต่อห้องสำหรับตลาดในระดับบน จะให้ความสนใจกับอสังหาริมทรัพย์ในฮ่องกง และไกลต่อไปถึงยุโรป ออสเตรเลีย นิวซีแลนด์ รวมถึงแคนาดา อย่างไรก็ตาม ผลสำรวจชี้ให้เห็นว่า มีโอกาสมากที่อุปสงค์จากต่างประเทศจะมีการเติบโตสูงที่สุดในตลาดคอนโดมิเนียมระดับสูงขึ้นไปที่มีราคาสูงกว่า 7 ล้านบาทต่อห้อง โดยจากข้อมูลของหนังสือพิมพ์บางกอกโพสต์ ในตลาดระดับนี้ผู้ซื้อชาวต่างชาติจะมีสัดส่วนสูงถึง 20-30% ของจำนวนห้องคอนโดมิเนียมใหม่ ซึ่งคาดว่า การเติบโตของสัดส่วนผู้ซื้อจากต่างประเทศจะเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเป็นไปตามการเติบโตของเศรษฐกิจในภูมิภาค⁴

ย่านศูนย์กลางธุรกิจและทำเลใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสประสบปัญหาขาดแคลนที่ดินเป็นอย่างมาก แปลงที่ดินที่ยังคงเหลืออยู่มีการซื้อขายอยู่ในระดับราคาที่สูงมาก จนทำให้ราคาโดยเฉลี่ยของโครงการคอนโดมิเนียมที่ขึ้นใหม่มีราคาเพิ่มสูงขึ้นทุกๆไตรมาส โดยราคาเฉลี่ยของห้องคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ สูงขึ้นประมาณ 3-5% ต่อปี ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเล คอนเซ็ปต์การออกแบบของแต่ละโครงการรวมถึงการวางตำแหน่งทางการตลาด ปัจจุบันโครงการที่ตั้งอยู่ใกล้สถานี

ขนส่งมวลชนมีการซื้อขายในราคาตั้งแต่ 250,000 บาทขึ้นไป¹ ในขณะเดียวกันราคาขายที่ตั้งไว้ทั่วไปสำหรับโครงการคอนโดมิเนียมระดับ Super-luxury เพิ่มขึ้นอย่างน่าประทับใจที่ 7% ในปีที่แล้ว โดยขายในราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 354,705 บาทต่อตารางเมตร ทำให้ทั้งผู้ซื้อและนักลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีความรู้สึกต้องรีบซื้อ ก่อนที่ราคาจะถีบตัวสูงขึ้นไปอีก ในส่วนของห้องของโครงการคอนโดมิเนียมที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ชายขอบเมืองมีการซื้อขายในราคาเฉลี่ย 131,136 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งเพิ่มสูงขึ้น 5% เมื่อเทียบกับปี 2559 สำหรับราคาห้องของโครงการคอนโดมิเนียมที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ชานนอกกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้นเล็กน้อย เป็น 76,118 บาทต่อตารางเมตร จาก 74,998 บาทต่อตารางเมตรในปี 2559

คาดว่า ตลาดคอนโดมิเนียมในปี 2561 จะยังคงรักษาการเติบโตที่ดีได้เหมือนกับปีที่ผ่านมา โดยพิจารณาจากมุมมองด้านบวกของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ผู้ลงทุน รวมถึงผู้ซื้อ นอกจากนี้ ยังคาดว่า การเติบโตของตลาดคอนโดมิเนียมจะสอดคล้องกับแนวโน้มการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศ ในหลายปีที่กำลังจะมาถึงนั้น การเติบโตของตลาดคอนโดมิเนียมโดยรวมจะยังคงสู้ตลาดคอนโดมิเนียมในระดับ Luxury and Super-luxury ไม่ได้ โดยบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ๆที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์จะมีส่วนแบ่งการตลาดมากที่สุดในตลาดระดับ Luxury และ Super-luxury นอกจากนั้นการจับมือเป็นหุ้นส่วนกันมีแนวโน้มว่าจะมีมากขึ้น โดยบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะยังคงให้ความสำคัญต่อทำเลที่อยู่ใกล้เครือข่ายรถไฟฟ้า และการเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการเพื่อที่จะทำให้โครงการของตัวเองแตกต่างจากโครงการของคู่แข่ง ทั้งนี้เพราะผู้ซื้อในปัจจุบันมีความพึงพอใจในการเลือกซื้อมากขึ้น ในขณะที่เดียวกันราคาที่ดินยังคงเป็นความท้าทายหลักที่บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะต้องประสบอยู่ต่อไป

ผู้เชี่ยวชาญธุรกิจอสังหาริมทรัพย์คาดว่าตลาดสำหรับที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ จะยังคงเป็นหนึ่งในหลายตลาดที่มีอัตราการเติบโตสูงสุดคืออยู่ระหว่าง 5-7% โดยดูจากจำนวนห้องคอนโดมิเนียมและมูลค่าของโครงการ การคาดการณ์ดังกล่าวสอดคล้องกับความเห็นของบริษัทพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ซึ่งโดยรวมเห็นว่าตลาดยังมีโอกาสอย่างมากที่จะเติบโตต่อไป แผนการต่างๆของบริษัทเหล่านี้ที่จะขับเคลื่อนธุรกิจของเขาไปข้างหน้าสะท้อนให้เห็นถึงศักยภาพที่สดใสของตลาดอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่อยู่อาศัย

ที่มา:

1. Developers focus on upper-End condominium market. CBRE Marketview, 2017, pp. 1–4, Developers focus on upper-End condominium market .
2. Yuvejwattana, Suthinee. "Thailand Sees Strong Growth Next Year as GDP Beats Forecasts." Bloomberg, 20 Nov. 2017, www.bloomberg.com/news/articles/2017-11-20/thailand-s-economic-growth-beats-forecasts-as-exports-rise.
3. "Financing ." Financing , 31 July 2017, www.pressreader.com/thailand/bangkok-post/20170731/282857960992998.
4. Have Foreigner Buyers Discovered Thailand's Property Market? Colliers International, 2017, pp. 3–9, Have Foreigner Buyers Discovered Thailand's Property Market?
5. Morris, James. "Thai Property Market Steady but Concerns About High End Speculation in Bangkok." Thai Examiner, 8 June 2017, www.thaie Examiner.com/thai-news-foreigners/2017/06/08/thai-property-prices-bangkok-condominiums-thailand/.
6. "CBD Land Prices Still Increasing." CBD Land Prices Still Increasing, 17 May 2017, property.bangkokpost.com/news/1250774/cbd-land-prices-still-increasing.
7. "Bangkok Luxury Residential Market Stable." DD Property, DD Property, 6 Dec. 2017, www.ddproperty.com/en/property-news/2017/12/166091/bangkok-luxury-residential-market-stable.
8. Kongcheep, Surachet. Bangkok's condo market stable. Bangkok Post, 2017
9. Record-Breaking sales price push Bangkok's luxury condominiums toward global competition. C9 Hotelworks, 2017, pp. 1–4, Record-Breaking sales price push Bangkok's luxury condominiums toward global competition.

ตลาดโรงแรมในกรุงเทพมหานคร

กรุงเทพฯ เป็นมหานครสำหรับนักท่องเที่ยวที่เต็มไปด้วยมรดกทางวัฒนธรรมที่ทรงคุณค่า มีพระราชวังหลายแห่งที่มีความวิจิตรงดงามตระการตา รวมถึงแหล่งจ่ายใช้สอยที่หลากหลายสำหรับนักช้อปปิ้ง เป็นที่รู้กันว่า กรุงเทพฯ เป็นหนึ่งในเมืองใหญ่ที่มีเสน่ห์ดึงดูดให้ผู้คนเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวมากที่สุดแห่งหนึ่ง โดยถูกจัดเป็นจุดหมายปลายทางของนักท่องเที่ยวในอันดับต้นๆ ของโลก พิสูจน์ได้จากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวที่กรุงเทพฯ ในปี 2560 มีมากถึง 35.4 ล้านคน ซึ่งมากที่สุดเป็นประวัติการณ์¹ ตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาประเทศไทยสามารถดึงดูดทั้งนักท่องเที่ยวและนักลงทุนจากต่างประเทศได้อย่างต่อเนื่อง และได้รับการยอมรับให้เป็นศูนย์กลางด้านการท่องเที่ยวของภูมิภาคอาเซียน ในปี 2560 มีนักท่องเที่ยวจำนวน 21.1 ล้านคนจากทั้งหมด 35.4 ล้านคนได้เดินทางมาที่กรุงเทพฯ เพียงแห่งเดียว มีการคาดการณ์ว่าตัวเลขดังกล่าวจะเพิ่มขึ้น 8.7% ในปี 2561 ในฐานะที่เป็นหนึ่งในภาคเศรษฐกิจการท่องเที่ยวที่ใหญ่ที่สุดภาคหนึ่งของประเทศไทย รายได้จากการท่องเที่ยวและการเดินทางคิดเป็นสัดส่วน 6-7% ของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP) โดยที่การเดินทางเข้ามาในประเทศไทยจะยังคงเป็นปัจจัยหลักในการขับเคลื่อนที่สำคัญสำหรับการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจในระยะยาวของประเทศ ซึ่งจะช่วยสร้างงานกระตุ้นการส่งออก รวมถึงช่วยส่งเสริมอุตสาหกรรมบริการและสร้างความมั่นคงให้กับประเทศไทยโดยรวม เมื่อประกอบกับสถานการณ์ทางการเมืองที่ค่อยๆ มีเสถียรภาพมากขึ้น การขยายพื้นที่ของสนามบินแห่งต่างๆ โดยรัฐบาล การรณรงค์กระตุ้นเศรษฐกิจ รวมถึงการประกาศแผนปฏิรูปการบินเมื่อไม่นานมานี้ จะส่งผลให้ภาคบริการเติบโตขึ้นอย่างก้าวกระโดดและต่อเนื่องในอนาคตที่กำลังจะมาถึง

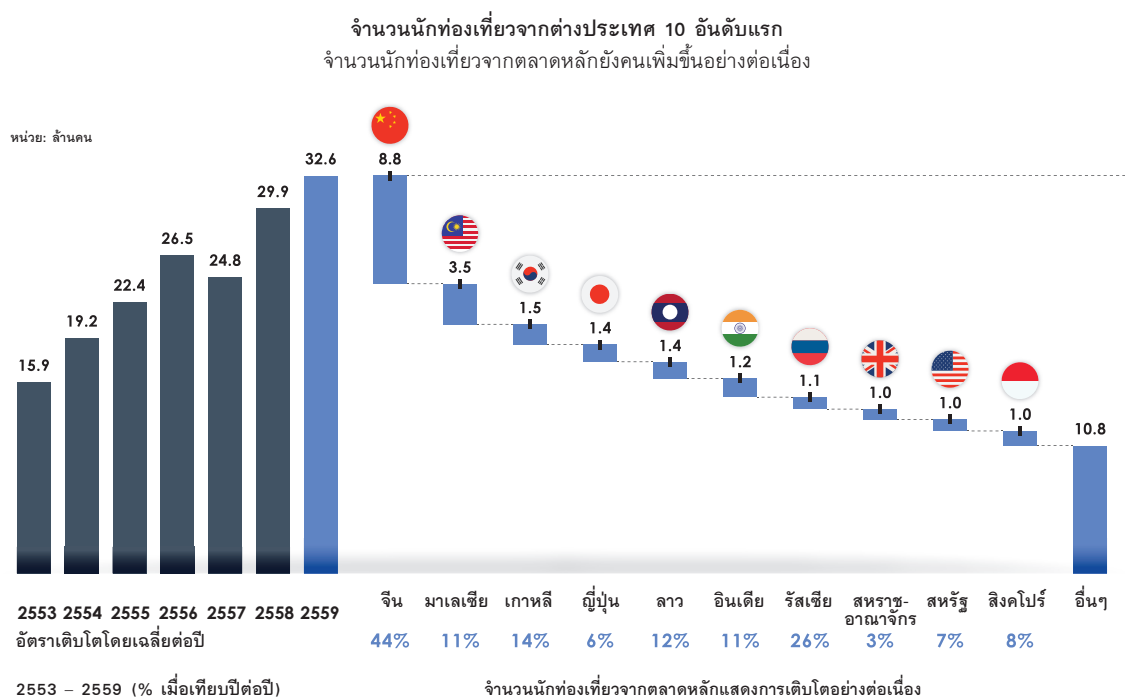
จากตัวเลขล่าสุด การสำรวจดัชนีปี 2560 ของมาสเตอร์ การ์ดเกี่ยวกับเมืองที่เป็นสุดยอดของจุดหมายปลายทางทั่วโลกสำหรับการท่องเที่ยวในวันหยุดพักผ่อน ผลปรากฏว่า กรุงเทพฯ ครองแชมป์เมืองสุดยอดจุดหมายปลายทางทั่วโลกเป็นปีที่ 2 ติดต่อกัน โดยชนะเมืองใหญ่อย่าง ลอนดอน ปารีส และดูไบ จากสถิติชี้ว่ากรุงเทพฯ มีจำนวนนักท่องเที่ยวเข้าพักราคาเป็นจำนวนถึง 19.4 ล้านคน โดยมีค่าใช้จ่ายรวมกันประมาณ 14.1 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ² นอกจากนี้ การสำรวจดัชนีปี 2560 ของมาสเตอร์การ์ด สำหรับภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก เปิดเผยว่า กรุงเทพฯ อยู่ในอันดับสูงสุดเมื่อดูจากจำนวนคืนที่นักท่องเที่ยวพักราคา โดยมียอดคืน

ทั้งหมด 87.6 ล้านคืน ซึ่งแสดงให้เห็นว่านักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก ใช้เวลาท่องเที่ยวอยู่ยาวนานขึ้น โดยนักท่องเที่ยวพักอยู่เป็นจำนวนทั้งหมด 1,787 ล้านคืน เมื่อเทียบกับ 1,031 ล้านคืน ในปี 2552 เพิ่มขึ้น 8.1% เมื่อคำนวณจากอัตราเติบโตโดยเฉลี่ยต่อปีแบบทบต้น (Compound Annual Growth Rate หรือ CAGR).³

จากสถิติ กรุงเทพฯ มีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาในประเทศไทยมากที่สุด ตามด้วยเชียงใหม่ หัวหิน (ชะอำ) และเขาหลัก โดยในปี 2559 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเพิ่มขึ้น 7.5% เมื่อเทียบกับปีต่อไป โดยเพิ่มขึ้นเป็น 20.8 ล้านคน ซึ่งถือว่าเป็นการเพิ่มขึ้นในอัตราปานกลาง เมื่อเทียบกับการเพิ่มขึ้นถึง 24% ในปี 2558 ทั้งนี้เป็นเพราะการเติบโตอย่างชะลอตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวจากจีนแผ่นดินใหญ่ อันมีผลมาจากมาตรการปราบปรามทัวร์ศูนย์เหรียญ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของนโยบายของรัฐบาลที่ทำให้การท่องเที่ยวมีคุณภาพดีขึ้น และเป็นการเพิ่มยอดค่าใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวจากประเทศจีน

ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2560 นักท่องเที่ยวชาวจีนยังคงเดินทางเข้ามาในไทยมากที่สุดเป็นอันดับหนึ่ง⁴ โดยมีสัดส่วนสูงถึง 30% ของนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งหมดที่เดินทางมาในประเทศไทย อย่างไรก็ตามจำนวนนักท่องเที่ยวจากประเทศอื่น อาทิ มาเลเซีย เกาหลีใต้ อินเดีย รัสเซีย ญี่ปุ่น และสหราชอาณาจักร ก็มีอัตราเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเพิ่มขึ้น 67% เมื่อเทียบกับปีต่อไป ในขณะที่เดียวกัน นักท่องเที่ยวจากชาติใหม่ๆ เช่น บราซิลและอาเจนตินา มีอัตราเพิ่มขึ้นถึง 67% และ 60% ตามลำดับ เมื่อเทียบกับปีต่อไป⁵

การเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องของนักท่องเที่ยวที่เข้ามาในประเทศไทย ได้สร้างโอกาสต่างๆ ที่สำคัญให้กับภาคการท่องเที่ยวและภาคการบริการของประเทศ ซึ่งผู้ค้าต่างๆ จะได้รับผลประโยชน์ รวมไปถึงการพัฒนาทางเศรษฐกิจ วัฒนธรรมและโครงสร้างพื้นฐานที่เพิ่มขึ้นเพื่อให้มั่นใจว่าการพัฒนาจะเป็นไปอย่างยั่งยืน ทั้งภาครัฐและภาคเอกชนได้ร่วมทำงานกันอย่างแข็งขันเพื่อมอบประสบการณ์ที่ดีและความประทับใจให้กับนักท่องเที่ยว รวมถึงการเพิ่มพื้นที่ให้เพียงพอเพื่อรองรับกับจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้น ภาคอุตสาหกรรมการบินของประเทศไทยที่กำลังขยายตัวอย่างรวดเร็วจะมีบทบาทสำคัญในความสำเร็จอันยิ่งใหญ่



ที่มา: บทวิเคราะห์ของ Economic Intelligence Center (EIC) จากข้อมูลของ CEIC

ของภาคการท่องเที่ยวและภาคการบริการ ซึ่งได้รับการสนับสนุนจากการรณรงค์การท่องเที่ยวต่างๆ ของรัฐบาล รวมถึงผลจากการลดค่าธรรมเนียมในการยื่นคำร้องขอวีซ่า และการให้วีซ่าชาวต่างชาติให้อยู่ไทยได้นานขึ้นจนถึง 10 ปี ตลอดจนวิวัฒนาการของการทำสายการบินต้นทุนต่ำ (Low Cost Carriers – LCC)⁶ นอกจากนี้รัฐบาลยังได้อนุมัติแผนแม่บทการปฏิรูปการขนส่งทางอากาศ แผนดังกล่าวจะช่วยกระตุ้นการเติบโตของภาคธุรกิจการท่องเที่ยวโดยมีวัตถุประสงค์ที่จะเสริมสร้างความเข้มแข็งให้กับประเทศในฐานะเป็นศูนย์กลางธุรกิจการบินในภูมิภาค โดยจะมีเม็ดเงินลงทุนมากกว่า 400,000 ล้านบาทที่จะใช้สำหรับการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของสนามบินในช่วงทศวรรษหน้า โดยจะทำให้สนามบินต่างๆ สามารถรองรับจำนวนผู้โดยสารได้ถึง 277 ล้านคนต่อปีในขณะเดียวกันคาดว่าจะรองรับผู้โดยสารสุวรรณภูมิจะสามารถเพิ่มศักยภาพในการรองรับผู้โดยสารเป็นสองเท่าจากปัจจุบันที่รองรับได้ 45 ล้านคน เป็นรองรับได้มากกว่า 100 ล้านคนในช่วงอีก 10 ปีข้างหน้า ในส่วนของท่าอากาศยานดอนเมือง คาดว่าจะรองรับผู้โดยสารได้ถึง 50 ล้านคน จากปัจจุบันรองรับได้เพียง 30 ล้านคน ในขณะที่ท่าอากาศยานนานาชาติอยู่ตะกั่วป่าซึ่งแต่เดิมให้บริการผู้โดยสารจากทางพหุเป็นหลัก ก็จะมีเพิ่มศักยภาพในการรองรับผู้โดยสารให้ได้ถึง 30 ล้านคน เมื่อการขยายโครงการก่อสร้างในปัจจุบันเสร็จสิ้นในปี 2562 จะถือว่าการ

รองรับผู้โดยสารได้ในปริมาณที่สูงมากเมื่อเทียบกับปัจจุบันที่รองรับผู้โดยสารได้เพียง 3 ล้านคนเท่านั้น⁶

ผลกระทบของการท่องเที่ยวต่อตลาดโรงแรมในกรุงเทพฯ คือทำให้ธุรกิจโรงแรมมีผลประกอบการที่ดีขึ้นต่อเนื่องในช่วงหลายปีที่ผ่านมา โดยมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยประมาณ 75.7% ในทุกส่วนตลาด (Market segment) และอัตราดังกล่าวเพิ่มขึ้นปีละ 1.62% เมื่อเทียบกับปีต่อปี นอกจากนี้ในปี 2560 โรงแรมกรุงเทพฯ ยังมีอัตราค่าห้องพักโดยเฉลี่ยต่อวัน (Average Daily Rate – ADR) สูงถึง 6,084 บาท ซึ่งนับเป็นสถิติใหม่ สามารถลบสถิติเดิมที่เคยทำได้เมื่อ 10 ปีที่แล้ว สำหรับภาพรวมและแนวโน้มธุรกิจโรงแรมยังขยายตัวเพิ่มขึ้น เมื่อพิจารณาจากการเติบโตของอุปสงค์ของโรงแรมที่มีโอกาสเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องสอดคล้องกับการเติบโตของภาคการท่องเที่ยวของไทย อย่างไรก็ตามธุรกิจโรงแรมมีการแข่งขันกันค่อนข้างรุนแรง อันเนื่องมาจากโรงแรมต่างๆ พยายามสร้างรายได้และเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงานเมื่อมีโรงแรมใหม่เกิดขึ้น จึงหมายความว่า จะเกิดปัญหาในการเพิ่มราคาห้องพัก ในขณะเดียวกันโรงแรมต่างๆ ยังคงให้ความสำคัญกับการกำหนดราคาและสร้างผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่สุด นอกจากนี้ยังให้ความสำคัญในเรื่องการสร้างมูลค่า การสร้างความแตกต่างในตัวสินค้า ตลอดจนการหาแหล่งของกระแสรายได้ใหม่ๆ

สรุปข้อมูลที่สำคัญ



ที่มา: รายงานของ JLL ปี 2561 เกี่ยวกับจุดหมายปลายทางที่เป็นโรงแรมในประเทศไทย

สำหรับอุปทานใหม่ ห้องพักที่เพิ่มขึ้นในกรุงเทพฯ ในปี 2560 มีอยู่ประมาณ 1,860 ห้อง (จากรายงานของ JLL) โดยนับตั้งแต่ปี 2559 เป็นต้นมา มีความสนใจที่จะสร้างโรงแรมระดับ 5 ดาวเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก เมื่อเทียบกับช่วงระหว่างปี 2556-2558 ที่มีจำนวนโรงแรมระดับ 5 ดาวเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย โดยปัจจุบันห้องพักระดับหรู (Upscale) ของโรงแรมในกรุงเทพฯ มีจำนวนอยู่ที่ประมาณ 17,300 ห้อง จากงานวิจัยของซีบีอาร์อี (CBRE) พบว่า 45% เป็นของโรงแรมที่บริหารโดยกลุ่มโรงแรมที่เป็นเจ้าของโรงแรมแบรนด์ระดับโลก โดยส่วนใหญ่จะเป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว (ระดับเพิร์สคลาส หรือลักซ์วรี) ส่วนจำนวนห้องพักของกลุ่มโรงแรมที่เป็นเจ้าของแบรนด์ระดับประเทศมีสัดส่วนอยู่ที่ 37% ส่วนที่เหลืออีก 18% เป็นห้องพักของกลุ่มโรงแรมที่ไม่มีแบรนด์

พื้นที่บริเวณริมแม่น้ำมักเป็นทำเลที่ตั้งยอดนิยมของโรงแรมต่างๆ โดยบริเวณดังกล่าวจะเต็มไปด้วยโรงแรมระดับ 5 ดาว สถานที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ และทัศนียภาพที่งดงามหลายจุด อย่างไรก็ตามที่ดินติดแม่น้ำมีค่อนข้างจำกัด และการเชื่อมโยงติดต่อระหว่างสถานที่ต่างๆก็ดีขึ้นมากอันเป็นผลจากการเปิดให้บริการรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) ในปี 2542 ทำให้มีการทยอยเปิดโรงแรมเพิ่มขึ้นในเขตบริเวณถนนสุขุมวิทและย่านธุรกิจกลางใจเมือง โดยจำนวนโรงแรมในพื้นที่เหล่านี้มีสัดส่วนประมาณ 45% ของอุปทานทั้งหมด

ในไตรมาสที่ 1 ของปี 2560 มีการเปิดโรงแรมใหม่สองแห่ง คือโรงแรมอาณาจักร แบงค็อก (Anajak Bangkok Hotel) และโรงแรมระวีกัลยา แบงค็อก (The Raweekanlaya

Bangkok Hotel) มีจำนวนห้องพักรวมกัน 78 ห้อง ซึ่งโรงแรมแห่งหลังสร้างโดยบริษัทแอสเสท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น (Asset World Corporation) ซึ่งเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของ ทีซีซี กรุ๊ป (TCC Group) ต่อมาในไตรมาสที่ 2 มีการเปิดโรงแรมระดับ Luxury ใหม่เพิ่มขึ้น 7 แห่ง โดยมีจำนวนห้องพักรวมกันถึง 1,032 ห้อง โรงแรมเหล่านี้ได้แก่ โรงแรมเมอร์เคียว กรุงเทพฯ มักกะสัน, โรงแรมโอ-ออน, โรงแรม 137 พิลลาร์ส สวีทแอนด์เรสซิเดนซ์, โรงแรมพาร์คไฮแอท กรุงเทพฯ, โรงแรมเมอร์เคียว กรุงเทพฯ สุขุมวิทซอย 11, โรงแรมไอบิส สไตล์ กรุงเทพฯ ข้าวสาร เวียงใต้ และโรงแรม เดอะ สลิล สุขุมวิท 57 - ทองหล่อ โดยที่โรงแรมระดับกลางมีราคาห้องพักเฉลี่ยต่อวัน (ADR) ระหว่าง 1,500-2,500 บาท เป็นกลุ่มที่มีส่วนแบ่งตลาดสูงที่สุด มีสัดส่วนมากถึง 41% ของอุปทานทั้งหมด ซีบีอาร์อี (CBRE) ประเมินว่า ปัจจุบันกำลังมีการสร้างโรงแรมหรูโดยมีห้องพักรวมกัน 1,046 ห้อง และจะสร้างเสร็จในระหว่างปี 2561-2562

จากข้อมูลของซีบีอาร์อี (CBRE) การเพิ่มขึ้นของอุปทานจะเป็นอุปสรรคของการขึ้นอัตราค่าห้องพัก มีการประเมินว่าย่านใจกลางเมืองของกรุงเทพฯ จะมีจำนวนห้องพักสร้างเสร็จภายในปี 2564 ประมาณ 9,707 ห้อง คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นถึง 23% ของจำนวนโรงแรมทั้งหมดในย่านใจกลางเมือง โดยส่วนใหญ่ของโรงแรมเหล่านี้เป็นโรงแรมระดับกลางที่มีอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยต่อวัน ระหว่าง 1,500-2,500 บาท อันดับถัดไปจะเป็นกลุ่มโรงแรมระดับสูงขึ้นมาที่มีอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยต่อวันสูงมากกว่า 3,500 บาท จะมีสัดส่วนประมาณ 30%

การลงทุนสร้างโรงแรมในกรุงเทพฯ ยังคงถูกขับเคลื่อนโดย กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trusts - REITs) และบุคคลที่มีสินทรัพย์สูง (High Net Worth Individuals – HNWIs) ในประเทศ ต้นทุนที่เพิ่มสูงขึ้นรวมถึงความปรารถนาที่จะมีทรัพย์สินในเมืองทำให้อัตราผลตอบแทนสำหรับการลงทุนลดลง เมื่อดูจากภาวะของตลาดในปัจจุบัน นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะให้ความสำคัญกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในแนวผสมผสาน (Mixed-use) เพื่อให้ได้กำไรมากที่สุด เทรนด์ที่กำลังมาแรงคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในระดับเกรดเอโดยใช้ แนวมิกซ์ยูส ซึ่งได้แก่ โครงการเจ้าพระยา เอสเตท ซึ่งพัฒนาโดยบริษัทคันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ ซึ่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ระดับ 5 ดาว (Super-luxury) ประกอบด้วยอาคารที่พักอาศัยและโรงแรมระดับ 5 ดาว 2 แห่งคือโรงแรมโฟร์ซีซั่นส์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา (Four Seasons Hotel Bangkok at Chao Phraya River) และโรงแรมคาเพลล่า กรุงเทพฯ (Capella Hotel Bangkok) รวมถึงโครงการ วัน แบงค็อก (One Bangkok) ของกลุ่มทีซีซี ซึ่งเป็นโครงการผสมผสาน ที่ตั้งอยู่บริเวณหัวมุมถนนพระราม 4 ติดกับถนนวิภาวดี โดยโครงการประกอบด้วย โรงแรม 5 แห่ง อาคารสำนักงานและพื้นที่สำหรับร้านค้าปลีก นอกจากนี้ บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) กำลังจ่อทุบโรงแรมดุสิตธานี และร่วมมือกับเซ็นทรัลพัฒนา (CPN) ในการพัฒนาโครงการผสมผสาน บริเวณหัวมุมถนนสีลมและถนนพระราม 4 ประกอบด้วยโรงแรม 1 แห่ง ที่พักอาศัย ศูนย์การค้า และอาคารสำนักงาน โดยที่ดินของโครงการนี้เช่าจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

การลงทุนโดยตรงในภาคการโรงแรมของประเทศไทย พุ่งสูงถึง 14 พันล้านบาทในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2560 เติบโตขึ้น 11.5% เมื่อเทียบกับการลงทุนตลอดปีในปี 2559 จำนวน 9.6 พันล้านบาท โดยนักลงทุนมาจากทั้งในประเทศและต่างประเทศ รวมถึงโรงแรมคาร์ลตัน แบรินด์ดิงจากสิงคโปร์, โรงแรมบางกอกเอดิชั่น บูติคโฮเทล และโรงแรมสวิสโฮเทล ปาร์คนายเลิศ กรุงเทพฯ ซึ่งถูกขายให้กับกลุ่มของผู้ประกอบการธุรกิจโรงพยาบาลเอกชนขนาดใหญ่ที่สุดของไทยคือโรงพยาบาลกรุงเทพ เพื่อพัฒนาเป็นศูนย์ดูแลสุขภาพ โดยครอบครัวที่เป็นเจ้าของโรงแรมปาร์คนายเลิศได้ประกาศแผนพัฒนาที่ดินเปล่าเพื่อสร้างอาคารโรงแรมสูง 18 ชั้น ภายในปีหน้าหรืออีกสองปี โดยใช้แบรนด์โรงแรมปาร์คนายเลิศดั้งเดิมที่เคยเป็นมา การลงทุนที่คึกคักนี้สะท้อนให้เห็นถึงความต้องการที่มีอยู่อย่างต่อเนื่องของนักลงทุนในทรัพย์สินเพื่อประกอบธุรกิจในภาคบริการใน

ประเทศไทยและความเชื่อมั่นในศักยภาพระยะยาวของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทย⁸

ในขณะเดียวกันการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) ยังคงรักษาความได้เปรียบทางการแข่งขันของประเทศไทยในฐานะเป็นจุดหมายปลายทางสำหรับการท่องเที่ยวต่อไป โดยสอดคล้องกับแผนการตลาดภายใต้แนวคิด “ปีท่องเที่ยววิถีไทย เก๋ไก๋อย่างยั่งยืน (Amazing Thailand Tourism Year 2018)” ซึ่งให้ความสำคัญกับการเดินทางมาพักผ่อนอย่างมีคุณภาพและข้อเสนอทางธุรกิจต่างๆ โดยมีเป้าหมายที่จะทำให้ประเทศไทยเป็นจุดหมายปลายทางสำหรับการท่องเที่ยวที่ยั่งยืน มีการให้ความสำคัญของคุณภาพมากกว่าปริมาณ ตลอดจนกระตุ้นให้เกิดตลาดใหม่และตลาดเฉพาะกลุ่มต่างๆ (Niche markets) ในอุตสาหกรรมหลัก 5 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มสุขภาพ กลุ่มพลังงาน กลุ่มอาหารและธุรกิจการเกษตร กลุ่มโครงสร้างพื้นฐานและโลจิสติกส์ รวมถึงกลุ่มยานยนต์และอิเล็กทรอนิกส์ นอกจากนี้ อุตสาหกรรมไมซ์ (MICE - Meetings, Incentives, Conventions and Exhibitions) ซึ่งประกอบด้วยธุรกิจการจัดประชุม การท่องเที่ยวเพื่อเป็นรางวัล การจัดประชุมนานาชาติ และการจัดงานแสดงสินค้าหรือบริการ ได้กลายเป็นหนึ่งในตัวขับเคลื่อนที่สำคัญทางเศรษฐกิจตลอดจนเป็นส่วนหนึ่งของกลุ่มอุตสาหกรรมการบริการที่มีความโดดเด่น สอดคล้องกับการเดินทางปฏิรูปเพื่อผลักดันโมเดลประเทศไทย 4.0 นอกจากนี้สำนักงานส่งเสริมการจัดการประชุมและนิทรรศการ (สสปน.) ยังได้ประกาศแผนที่จะเริ่มดำเนินการระหว่างปี 2559-2563 ซึ่งประกอบไปด้วยสิ่งจูงใจต่างๆที่จะดึงดูดการลงทุนให้เพิ่มมากขึ้นเพื่อให้ประเทศไทยเป็นจุดหมายปลายทางของการเดินทางอันดับต้นๆ สำหรับอุตสาหกรรมไมซ์⁹ สำนักงานส่งเสริมการจัดการประชุมและนิทรรศการ (สสปน.) เปิดเผยว่าภาคธุรกิจจัดอีเวนต์ในอุตสาหกรรมไมซ์สามารถดึงดูดลูกค้าชาวต่างชาติให้เดินทางเข้ามาในประเทศไทยได้สูงถึงประมาณ 1,270,000 คนในปี 2559 และสร้างรายได้ประมาณ 102,900 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 7.36% และมีสัดส่วนประมาณ 23.4% ของรายได้จากอุตสาหกรรมท่องเที่ยว (ในปี 2558) หรือ 0.84% ของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP)¹⁰

อุตสาหกรรมเป้าหมายอีกหนึ่งอุตสาหกรรมที่มีความสำคัญคือตลาดการท่องเที่ยวเชิงการแพทย์ เพราะมีปัจจัยหลายปัจจัยเกื้อหนุน ได้แก่ ที่ตั้งทางภูมิศาสตร์ของประเทศไทยที่ได้เปรียบในด้านยุทธศาสตร์การคมนาคม ราคาของสินค้าและบริการอยู่ในระดับที่ผู้ใช้บริการสามารถจับจ่ายได้

และ ที่มีความสำคัญเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ คือ การดูแลรักษาพยาบาล ที่มีคุณภาพสูงของโรงพยาบาลที่มีชื่อเสียง ที่ทำให้ประเทศไทย กลายเป็นศูนย์กลางที่สมบูรณ์แบบของการท่องเที่ยวเชิง การแพทย์แห่งหนึ่ง โดยเฉพาะอย่างยิ่ง โรงพยาบาลต่างๆ มีเครื่องมืออุปกรณ์ครบครันสามารถให้บริการทางการแพทย์ได้หลากหลายรูปแบบ สามารถดึงดูดชาวต่างชาติมา ใช้บริการทางการแพทย์เป็นจำนวนมากกว่า 1.5 ล้านคน การท่องเที่ยวเชิงการแพทย์สามารถสร้างรายได้ให้กับ ประเทศสูงกว่า 107,000 ล้านบาท คิดเป็น 0.4% ของ ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP) โดยแหล่งรายได้ ที่สำคัญของตลาดนี้คือคนไข้ชาวต่างชาติจากประเทศใน เอเชียตะวันออกเฉียงใต้ เช่น ประเทศพม่าและจากประเทศ ในภูมิภาคตะวันออกกลาง การท่องเที่ยวเพื่อสุขภาพ และทางการแพทย์เป็นส่วนประกอบที่สำคัญสำหรับแผน ยุทธศาสตร์ทางการตลาดสำหรับปี 2560 ที่จะเพิ่มการใช้ จ่ายของนักท่องเที่ยวที่เดินทางมายังประเทศไทย และเพื่อที่ จะช่วยกระตุ้นธุรกิจการท่องเที่ยวเชิงการแพทย์ รัฐบาลได้ ขยายเวลาวีซ่าให้กับคนไข้ต่างชาติจากประเทศจีน ลาว กัมพูชา พม่าและเวียดนาม ให้สามารถอยู่ในประเทศไทยได้นานขึ้น เป็นถึง 90 วัน

ในโลกดิจิทัลที่มีการพัฒนาอยู่ตลอดเวลาการเพิ่มขึ้นของ เทรนด์ออนไลน์ต่างๆ ได้เปลี่ยนรูปแบบเดิมๆ ของการท่องเที่ยวที่เราเคยรู้จัก ปัจจุบันนักท่องเที่ยวจะเดินทางเป็นกลุ่ม ที่เล็กลงหรือเป็นนักท่องเที่ยวที่เดินทางเองเพียงคนเดียว ตลอดจนนิยมที่จะวางแผนการท่องเที่ยวผ่านการจองออนไลน์ ในขณะที่ตัวแทนบริษัทตัวแทนจำหน่ายการท่องเที่ยวออนไลน์ อาทิเช่น เอ็กซ์พีเดีย บุกกิ้งดอทคอม ทริปแอดไวเซอร์ และแอร์บีเอ็นบี ได้เปลี่ยนแปลงวิธีที่จะใช้ในการค้นหา

วิเคราะห์ และแชร์ข้อมูลการท่องเที่ยวอย่างมากมาย นอกจาก นั้นการเพิ่มขึ้นของแพลตฟอร์มออนไลน์ต่างๆ ทำให้ผู้บริโภค ค้นหาสถานที่พักแนวใหม่ๆ ที่ไม่เหมือนใคร แทนที่จะค้นหา ที่พักในรูปของโรงแรมแบบเดิมๆ แม้ว่าการเปลี่ยนแปลง ดังกล่าวจะยังไม่ส่งผลกระทบต่อมากนักกับโรงแรมในตลาด ระดับบน แต่ผู้ทำธุรกิจโรงแรมควรที่จะใส่ใจกับการเพิ่มขึ้น อย่างรวดเร็วของยอดขายและอัตราการเข้าพักของสถานที่ ใหม่เหล่านี้ โดยที่จำนวนสถานที่พักเหล่านี้คาดว่าจะมีจำนวน เพิ่มขึ้น 15% และมีสัดส่วนถึง 5% ของห้องพักทั้งหมด¹³

อนาคตของภาคอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว การเดินทาง และบริการยังคงค่อนข้างสดใสเป็นไปตามการเพิ่มขึ้นของ จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในไทย ในอนาคตอันใกล้นี้ ผู้เชี่ยวชาญคาดการณ์ว่ามีแนวโน้มที่จะเกิดการควบรวม กิจการของผู้ประกอบการ และการกลับมาของโปรแกรมการ สร้างความภักดีระหว่างลูกค้ากับแบรนด์ (Loyalty Programs) ซึ่งอาจอยู่ในรูปของการให้ใช้วีไฟฟรี การอัพเกรดห้องใน โรงแรม ส่วนลดสำหรับอาหารและเครื่องดื่ม รวมถึงการได้ รับสิทธิราคาพิเศษเฉพาะสมาชิกเท่านั้น การท่องเที่ยวแห่ง ประเทศไทย (ททท.) คาดการณ์ว่า ในปี 2561 รายได้จาก การท่องเที่ยวจะมีมูลค่าเพิ่มขึ้นเป็น 3.1 ล้านล้านบาท (หรือ 9,100 ล้านดอลลาร์) กิจกรรมทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นจาก อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและภาคบริการรวมถึงธุรกิจ การบริการคาดว่าจะเพิ่มขึ้น 9.3% เป็น 1,412.2 พันล้าน บาท และมีการคาดการณ์ว่า ภายในปี 2570 กิจกรรมทาง เศรษฐกิจดังกล่าวจะเพิ่มขึ้น 6.7% เป็น 2,708.0 พันล้าน บาท โดยมีสัดส่วนเท่ากับ 14.3% ของผลิตภัณฑ์มวลรวม ภายในประเทศ (GDP)

ที่มา:

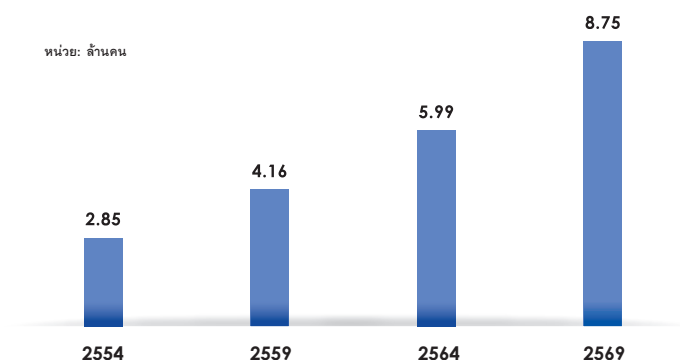
1. "Thailand Tourism : Analysts forecast up to 37 million arrivals in 2017." Thaiembdc.org, Royal Thai Embassy, Washington D.C., 23 May 2017, thaiembdc.org/2017/05/23/thailand-tourism-analysts-forecast-up-to-37-million-arrivals-in-2017/.
2. "Defining What Makes a City Destination." Newsroom Mastercard, Mastercard, 26 Sept. 2017, newsroom.mastercard.com/press-releases/defining-what-makes-a-city-a-destination/.
3. "Bangkok Remains Most Visited Asia-Pacific Destination in Mastercard Index 2017." TAT News, 28 Apr. 2017, www.tatnews.org/bangkok-remains-visited-asia-pacific-destination-mastercard-index-2017/#.
4. Association of Thai Travel Agents. "Association of Thai Travel Agents." Association of Thai Travel Agents, ATTA, 20 Jan. 2018, www.atta.or.th/?p=4019.A.
5. Banchuen, Wachirawat, et al. "Outlook Quarter 4/2017." SCB Economic Intelligence Center, 22 Oct. 2017, pp. 4-66. Economic Intelligence Center.
6. "Bright Prospects for Bangkok Hotel Market." Jones Lang LaSalle Thailand, Jones Lang LaSalle Thailand, www.jll.co.th/thailand/en-gb/news/564/bright-prospects-for-bangkok-hotel-market.
7. "International Hotel Brands Expand Reach." CBRE Thailand, CBRE Thailand, 26 Nov. 2017, www.cbre.co.th/en/News/Article/International-Hotel-Brands-Expand-Reach.
8. The Nation. "Thailand Hotel Investment Nears B11 Billion in First Half." Nation Multimedia, 26 July 2017, www.nationmultimedia.com/detail/Economy/30321849.
9. Colliers Hotel Insight. Colliers International, 2016, Colliers Hotel Insight, www.colliers.com/-/media/files/apac/asia/colliershotelsleisureinsight17q1-3.pdf.
10. "MICE Overview." Meet In Thailand, Thailand Incentive and Convention Association, 2018, www.meetinthailand.com/business-event.
11. "TCEB Organises Thailand MICE Forum 2017." PR News Wire, Cision, 5 Sept. 2017, www.prnewswire.com/news-releases/tceb-organises-thailand-mice-forum-2017-300513738.html.
12. Hotel Performance Continues to Grow. pp. 1-4, Hotel Performance Continues to Grow.
13. Digital Disruption of the Hospitality Industry. 2017, pp. 3-60, Digital Disruption of the Hospitality Industry.

ภาคการศึกษาในสหราชอาณาจักร

ความต้องการที่จะได้รับการศึกษาแบบตะวันตกโดยใช้ภาษาอังกฤษเป็นสื่อการเรียนการสอนยังคงขยายตัวต่อไปเรื่อยๆทั่วโลก โดยมีอุปสงค์ที่เพิ่มขึ้นทั้งจากครอบครัวของชาวต่างชาติที่พำนักในแต่ละประเทศและครอบครัวของคนในท้องถิ่น ที่สำคัญอุปสงค์ดังกล่าวไม่ถูกกระทบโดยแนวโน้มของเศรษฐกิจมหภาค เนื่องจากมีนักเรียนจำนวนหนึ่งที่ยึดติดว่าจะต้องรับการศึกษาเฉพาะในท้องถิ่นหรือในประเทศของตนเองเท่านั้น การศึกษาระดับนานาชาติจึงได้รับความนิยมเพิ่มมากขึ้นเรื่อยๆ ไม่ว่าจะเป็นอยู่ในแวดวงรัฐบาล ธุรกิจ หรือวิชาการ ทั้งนี้ในเวลาไม่กี่ปีที่ผ่านมา โลกได้เห็นแนวโน้มที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วของจำนวนของนักเรียนที่เดินทางไปศึกษาในยังสถานที่ต่างๆที่เป็นที่ยอมรับกันมานาน ในด้านการศึกษานานาชาติ รวมถึงการขยายตัวอย่างรวดเร็วในตลาดเกิดใหม่หลายแห่ง เมื่อเศรษฐกิจมีการฟื้นตัว มีค่าแรงที่เพิ่มขึ้น รวมถึงการเพิ่มขึ้นของคนจำนวนมากที่ต้องเดินทางไปอาศัยอยู่ในประเทศอื่น โอกาสทางธุรกิจของการพัฒนาโรงเรียนนานาชาติจึงเพิ่มขึ้นสูงมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วง 2-3 ปีข้างหน้า การเติบโตของโรงเรียนนานาชาติมีแนวโน้มสูงที่จะขยายตัวอย่างรวดเร็ว ทั้งนี้เป็นผลจากกระแสโลกาภิวัตน์ จำนวนที่เพิ่มขึ้นของนักเรียนรวมถึงแรงงานที่ไม่ยึดติดกับการศึกษาหรือการทำงานภายในท้องถิ่นหรือในประเทศตนเองเท่านั้น รวมถึงการมองเห็นถึงคุณค่าที่จะได้เพิ่มขึ้นจากการได้รับการศึกษาในระดับนานาชาติ สำหรับประเทศชั้นนำหลายประเทศหรือประเทศที่มีความทะเยอทะยาน การศึกษานานาชาติไม่เพียงเป็นส่วนหนึ่งของภาคการส่งออกของประเทศเท่านั้น หากแต่ยังเป็นเสาหลักที่สำคัญสำหรับนโยบายทางการค้า ความเชื่อมต่อทางวัฒนธรรม ตลอดจนการทูตระหว่างประเทศ

การเติบโตและแนวโน้มการเติบโต

ของการสมัครเข้าเรียนที่โรงเรียนนานาชาติต่างๆ ตั้งแต่ระดับชั้นอนุบาลจนถึงมัธยมศึกษาตอนปลาย (K-12)



*ตัวเลข ในเดือนมกราคม 2559

มีภาคธุรกิจเพียงไม่กี่ภาคในสหราชอาณาจักรที่มีความสามารถที่จะเติบโตและสร้างรายได้จากการส่งออกอย่างน่าประทับใจได้เท่ากับธุรกิจบริการการศึกษา มีมหาวิทยาลัย วิทยาลัย และโรงเรียนจำนวนมากในสหราชอาณาจักร ที่ได้รับการยอมรับทั่วโลกในด้านคุณภาพที่ยอดเยี่ยมของการให้การศึกษา การขยายตัวของระบบการศึกษาของสหราชอาณาจักรได้รับการยอมรับเป็นอย่างดีในหลายระดับในที่ต่างๆทั่วโลก รวมถึงในกลุ่มประเทศที่มีอัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจที่รวดเร็ว ทั้งนี้ในช่วงระยะเวลาระหว่างปี 2556-2557 มีนักเรียนต่างชาติเกือบ 26,000 คนเรียนอยู่ในโรงเรียนเอกชนกว่า 1,200 แห่งในสหราชอาณาจักร โดยที่โรงเรียนเหล่านี้สามารถสร้างรายได้ในรูปแบบค่าเล่าเรียนรวมกันประมาณ 685 ล้านปอนด์ ซึ่งเพิ่มจาก 430 ล้านปอนด์ในช่วงระยะเวลาระหว่างปี 2550-2551 หรือเพิ่มขึ้นประมาณ 3% ต่อปี

ถึงกระนั้นก็ตาม ภาคธุรกิจการให้บริการการศึกษา ยังถือว่ายังอยู่ในช่วงเริ่มต้นในการแพร่กระจายไปทั่วโลก การขยายตัวของการศึกษาในระดับนานาชาติ รวมถึงอุปสงค์ของโรงเรียนนานาชาติเกิดจากความไม่พอใจในระบบการศึกษากระแสหลักของเจ้าของประเทศ และการเพิ่มขึ้นของจำนวนครอบครัวของคนท้องถิ่นซึ่งต้องการให้บุตรหลานของตนได้รับคุณวุฒิทางการศึกษาซึ่งเป็นที่ยอมรับกันทั่วโลก ซึ่งส่วนใหญ่ได้แก่ หลักสูตร General Certificate of Education (GCE) Advanced Level (A-Level) ของสหราชอาณาจักร หรือหลักสูตรการศึกษาระดับประกาศนียบัตรนานาชาติ (International Baccalaureate Diploma Programme: IBDP) หรือ การสอบความถนัดในวิชาเลขและภาษาอังกฤษ (Scholastic Assessment Tests: SATs) ซึ่งเป็นข้อสอบเข้าระดับอุดมศึกษาของสหรัฐอเมริกา และการสอบวัดระดับทักษะการใช้เหตุผลและการสื่อสารที่จำเป็น (American College Testing: ACT) สำหรับการเรียนรู้ในระดับปริญญาตรีในมหาวิทยาลัย ตลอดจนโครงการเพื่อเตรียมความพร้อม

เพื่อเข้าศึกษาต่อในระดับมหาวิทยาลัย (Advanced Placement: AP) ของสหรัฐอเมริกา วัตถุประสงค์หลักก็คือต้องการให้ลูกหลานของเรามีการศึกษาแบบตะวันตก โดยเชื่อว่าประสบการณ์ในการรับการศึกษาในรูปแบบดังกล่าวจะเป็นเส้นทางที่น่าเชื่อถือมากที่สุดที่จะทำให้พวกเขาสามารถเข้าเรียนในมหาวิทยาลัยที่มีชื่อเสียงมากที่สุดตลอดจนได้เข้าทำงานในบริษัทข้ามชาติ การแข่งขันเพื่อได้มาซึ่งนวัตกรรมและความสำเร็จทำให้การให้บริการการศึกษาเป็นภาคธุรกิจที่มีการแข่งขันอย่างเข้มข้นเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ ทั้งนี้มีหลายประเทศได้เริ่มตระหนักถึงประโยชน์ที่ได้รับจากการแพร่หลายของการให้บริการการศึกษาในระดับนานาชาติ และผลกระทบต่อความสามารถในการแข่งขันและการเพิ่มผลผลิตของประเทศต่างๆ

จากผลวิจัยของ ไอเอสซี (Independent School Council: ISC) ในปี 2543 มีจำนวนนักเรียนต่ำกว่า 1 ล้านคนที่เรียนในโรงเรียนนานาชาติ 2,500 แห่งทั่วโลก โดยนักเรียนเหล่านี้ส่วนใหญ่จะมาจากครอบครัวชาวต่างชาติ อย่างไรก็ตามในเดือนมีนาคม 2560 จำนวนนักเรียนดังกล่าวเพิ่มขึ้นเป็น 4.8 ล้านคนในจำนวนโรงเรียน 9,000 แห่งทั่วโลก โดยประมาณ 80% ของนักเรียนเหล่านี้มาจากครอบครัวของคนท้องถิ่น ไอเอสซี ทำนายว่าตลาดโรงเรียนนานาชาติจะยังคงขยายตัวต่อไปในอัตราสูง โดยภายในปี 2564 จำนวนนักเรียนที่เรียนในโรงเรียนนานาชาติจะเพิ่มสูงขึ้นเป็น 6.3 ล้านคน

อุปทานของโรงเรียนนานาชาติประกอบด้วยโรงเรียนในระบบอังกฤษ และโรงเรียนในระบบอเมริกาซึ่งมีความหลากหลายมาก โดยโรงเรียนเหล่านี้ในประเทศที่ไม่ได้ใช้ภาษาอังกฤษเป็นภาษาแม่ จะสอนโดยใช้หลักสูตรการศึกษาระดับประกาศนียบัตรนานาชาติ (International Baccalaureate Diploma Programme: IBDP) หรือหลักสูตรนานาชาติอื่นๆ ซึ่งจะสอนให้กับเด็กตั้งแต่ระดับอนุบาลจนถึงเกรด ความแพร่หลายของการให้บริการการศึกษานานาชาติในรูปแบบต่างๆกันนับเป็นโอกาสอันยิ่งใหญ่สำหรับสหราชอาณาจักร มีการประเมินว่าในปี 2554 การส่งออกบริการให้การศึกษาสร้างรายได้ถึง 17.5 พันล้านปอนด์ให้กับเศรษฐกิจของสหราชอาณาจักร⁵

การเติบโตของการศึกษานานาชาติมีสาเหตุหลักมาจากความมีชื่อเสียงของระบบการศึกษาของอังกฤษ หลักสูตรการเรียนการสอนและการสอบต่างๆที่มีอยู่ในโรงเรียนนานาชาติมีความสำคัญเป็นอย่างยิ่งต่อการกำหนดการสมัครเข้าเรียนของนักเรียน ทั้งนี้แบรนดส์ลัญชชาติอังกฤษซึ่งเกี่ยวกับการศึกษาประกอบด้วยหลักสูตรระดับชาติของอังกฤษ (National Curriculum of England) จนถึงระดับหลักสูตรมัธยมศึกษาตอนต้นที่เรียกว่า International General Certificate of Secondary Education (IGCSE) และหลักสูตรสำหรับมัธยมศึกษาตอนปลายที่เรียกว่า A Level ซึ่งเรียกได้ว่าเป็นวุฒิการศึกษายอดนิยมสำหรับนักเรียนและผู้ปกครองเป็นส่วนใหญ่ ในเวลา 5 ปีที่ผ่านมาการยอมรับของระบบการศึกษาของ

ข้อมูลสถิติ ปี 2560

มีโรงเรียนนานาชาติ
9,000 แห่งทั่วโลก

มีนักเรียนจำนวน 4.85 ล้านคน
เรียนในโรงเรียนเหล่านี้

“ภาคธุรกิจการให้บริการ
การศึกษาในสหราชอาณาจักร
เป็นตลาดใหญ่ที่สุดอันดับ 2 ของโลก
โดยมีการขยายตัวในอัตรา 7% ต่อปี
นอกจากนี้ยังเป็นภาคการส่งออกบริการ
ใหญ่ที่สุดอันดับที่ 5 ของ
สหราชอาณาจักร ซึ่งสร้างมูลค่ามากกว่า
17.5 พันล้านปอนด์
ให้กับเศรษฐกิจของประเทศ”

อังกฤษในระดับโลกมีเพิ่มมากขึ้น โดยเป็น
หลักสูตรของโรงเรียนนานาชาติ 4,183 แห่ง
ทั่วโลก ซึ่งเพิ่มจาก 2,700 แห่งในปี 2556⁴

ภาคธุรกิจการให้บริการการศึกษาในสหราชอาณาจักร
เป็นตลาดใหญ่ที่สุดอันดับสองของโลก โดยมีการ
ขยายตัวในอัตรา 7% ต่อปี นอกจากนี้ยังเป็น
เป็นภาคการส่งออกบริการใหญ่ที่สุดอันดับที่ 5
ของสหราชอาณาจักรซึ่งสร้างมูลค่ามากกว่า
17.5 พันล้านปอนด์ให้กับเศรษฐกิจของประเทศ
การให้บริการการศึกษาในระดับนานาชาติเป็น
สินค้าที่พิสูจน์แล้วว่าไม่ถูกรบกวนโดยภาวะ
เศรษฐกิจถดถอย จากผลการวิจัยของ ไอเอสซี
อุปสงค์สำหรับโรงเรียนมีโอกาสมากที่จะขยาย
ตัวเพิ่มขึ้นทั้งนี้ถึงแม้ว่าราคาของน้ำมันและก๊าซ
จะลดลงและมีผลกระทบในทางลบต่อตลาดของ
คนที่อาศัยอยู่ในต่างประเทศในการศึกษาที่ผ่านมา
แต่จำนวนของนักเรียนทั้งหมดที่มีอายุระหว่าง

3-18 ปี ซึ่งสมัครเข้าเรียนในโรงเรียนนานาชาติต่างๆที่ใช้ภาษาอังกฤษเป็นสื่อการเรียนการสอนในตะวันออกกลางและเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ยังคงมีการเติบโตในอัตรา 8.7% และ 10.1% ตามลำดับเมื่อเทียบกับปีก่อน โดยที่ภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้มีการเติบโตสูงสุดอยู่ที่ 13% ทั้งนี้เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นอย่างมากของอุปสงค์ในจีน หลังจากที่ได้ประกาศ ยกเลิกนโยบายที่กีดกันการให้บริการการศึกษาระดับนานาชาติภายในประเทศ¹

เนื่องจากนักศึกษาต่างชาติต้องการได้รับคุณวุฒิของสหราชอาณาจักรที่มีคุณภาพดีในประเทศของเขาเอง แปรนัยอังกฤษในด้านการเรียนการศึกษาจึงเป็นการก้าวต่อไปข้างหน้าที่สำคัญที่ธุรกิจสามารถใช้ประโยชน์

ได้มากที่สุดจากโอกาสอันมหาศาลที่กำลังจะเกิดขึ้นต่อไป โดยที่สหราชอาณาจักรจะมีบทบาทที่สำคัญอย่างยิ่งในการให้การศึกษาแก่นักเรียนจำนวนหลายล้านคนทั่วโลก และเปลี่ยนชีวิตของพวกเขาให้ดีขึ้น ธุรกิจโรงเรียนนานาชาติและการลงทุนในระยะต่อไปในตลาดนี้มีอนาคตที่สดใสมาก ผลการวิจัยของไอเอสซี ทำนายว่าภายในปี 2569 ตลาดโรงเรียนนานาชาติที่สอนให้กับเด็กตั้งแต่ระดับอนุบาลจนถึงเกรด 12 จะมีโรงเรียนทั้งหมดถึง 16,000 โรงเรียนทั่วโลก โดยสอนให้กับนักเรียนจำนวน 8.75 ล้านคน และสร้างรายได้ในรูปค่าเล่าเรียนถึง 89 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ⁴

ค่าธรรมเนียมการศึกษาสำหรับนักศึกษาต่างชาติจากประเทศ 3 อันดับแรก



ที่มา: รายงานของ NASFA / Australian Gov / Universities UK

ที่มา:

1. "Increasing global demand for English-Medium K-12 Education." ISC Research, ISC News, July 2016, www.iscresearch.com/news/isc-news/isc-news-details/~post/increasing-global-demand-for-english-medium-k-12-education-20170202.
2. Gaskell, Richard. "Demand for Western Ed Continues to Expand." TIE, TIE, 3 Feb. 2017, www.iscresearch.com/uploaded/Files/Publicity/The_TIE_article_-_February_2017.pdf.
3. "International Schools - Global Trends." Winter's, Winter's, www.wintersschoolfinder.com/articles/international-schools-global-trends/.
4. Gaskell, Richard. "International schools market in Thailand predicted to strengthen." LinkedIn, 25 Oct. 2015., <https://www.linkedin.com/pulse/british-education-awards-recognise-leading-richard-gaskell/>.
5. Morrison, Nick. "The World's Biggest Education Market is Opening for Business." Forbes, Forbes, 27 Dec. 2017, www.forbes.com/sites/nickmorrison/2017/12/27/worlds-biggest-education-market-is-opening-for-business/#7b02ca50514a.



WATERFRONT LIVING AT ITS FINEST

In the heart of Bangkok, overlooking the majestic Chao Phraya River, rises the first waterfront Four Seasons Private Residences in Asia.

An iconic 73-storey residential tower standing over more than 14 acres of prime land, Four Seasons Private Residences Bangkok at Chao Phraya River is designed to become the most exclusive residential address; where luxury and legendary Four Seasons service combine to create a lifestyle unlike any other.



DISCLAIMER: Chao Phraya Estate Project (the "Project") is a project of Landmark Holdings Company Limited (the "Company") which has its registered office at Level 20, Ploenchit Tower, 698 Ploenchit Rd, Bangkok, 10330 Thailand with its registered capital of Thai Baht 147 million (fully paid up). Mr. Ben Tachauabod is an authorized director of the Company. The location of the Project is on the land title deed No. 2504, with total area of 55 Rai 2 Ngan 69 Square. We released from Country Group Development Public Company Limited where it leases from the Crown Property Bureau for an initial term of 25 years, with 2 renewal options which are subject to terms and conditions thereunder. The land and private residence are not encumbered with financial institute. The Project consists of two hotels, and one private residence (73 storey, having approximately 355 units), totaling three towers sharing certain infrastructure associated with the below-grade structure of the building. Expenses and taxes will be paid by unit owners. An Environmental Impact Assessment report for the Project has been approved by the Office of Natural Resources and Environmental Policy and Planning as per letter number TorSor 10065/10759 dated 9 December 2011. The Project has been awarded a construction permit from the Bangkok Metropolitan Administration as per letter number Gor for 0807/Gor 844 dated 10 September 2014. Project construction has begun and is currently expected to be completed by the end of 2018, although this remains subject to change. Remarks: i) Information in the disclaimer is subject to further changes and/or amendments; and ii) The illustrations in the AD are simulated and to be used for advertisement purpose only.

Four Seasons Private Residences Bangkok at Chao Phraya River are not owned, developed or sold by Four Seasons Hotels Limited or its affiliates (Four Seasons). The developer uses the Four Seasons trademarks and tradenames under a license from Four Seasons Hotels and Resorts Asia Pacific Pte Ltd. The marks "FOUR SEASONS," "FOUR SEASONS HOTELS AND RESORTS," any combination thereof and the Tree Design are registered trademarks of Four Seasons Hotels Limited in Canada and USA, and of Four Seasons Hotels (Barbados) Ltd. elsewhere.



FOUR SEASONS

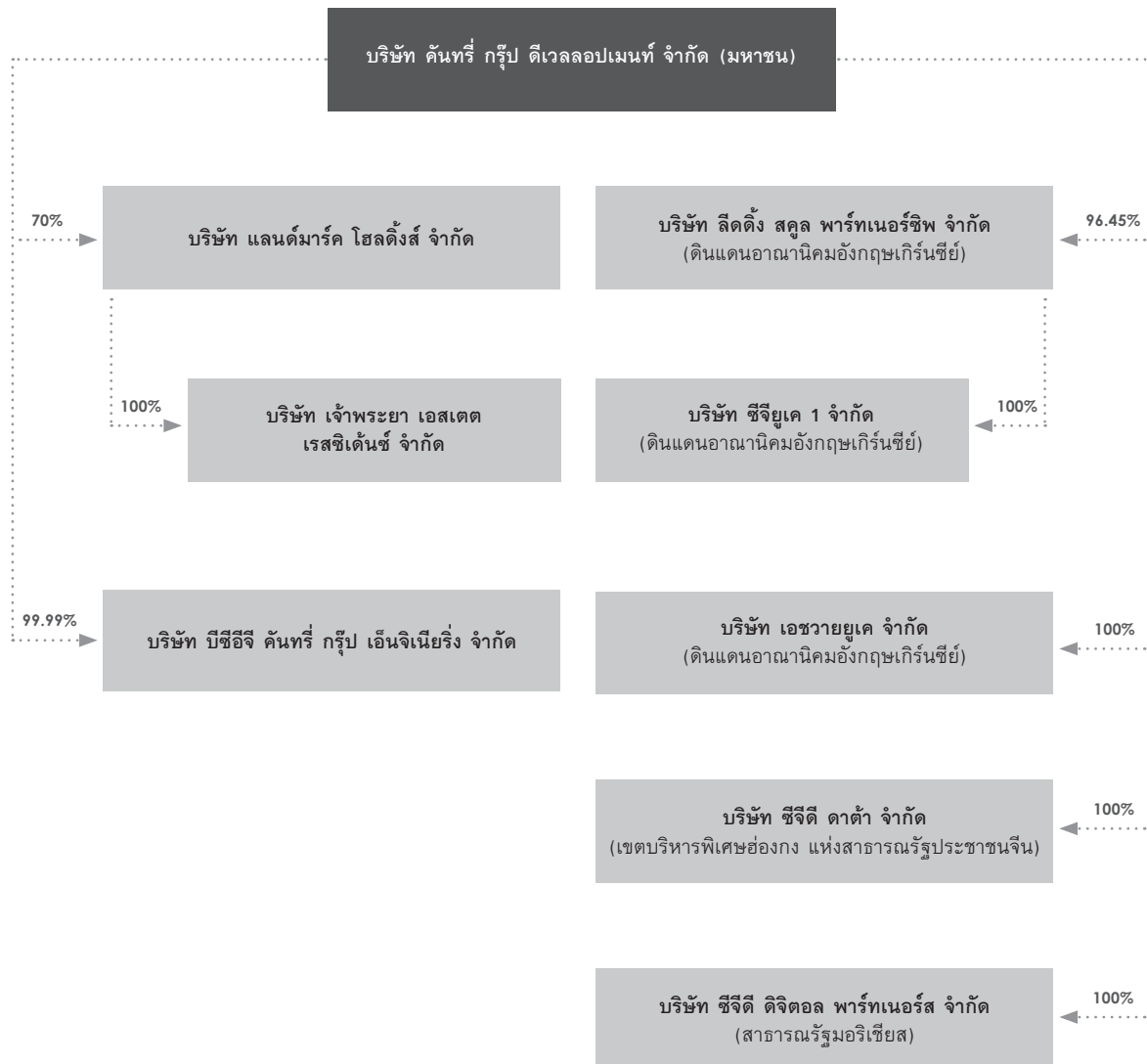
PRIVATE RESIDENCES

BANGKOK AT CHAO PHRAYA RIVER

A COUNTRY GROUP DEVELOPMENT

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เป็นดังต่อไปนี้



ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

1. ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

ชื่อบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ :	บริษัท คันทรี กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ชื่อย่อ :	CGD
ที่ตั้ง :	เลขที่ 898 อาคารเฟลินจิต ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเฟลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
เลขทะเบียนบริษัท :	0107538000177 (บมจ.540)
ประเภทธุรกิจ :	การถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
ทุนจดทะเบียน :	8,966,127,954 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ จำนวน 8,966,127,954 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
ทุนที่ออกและชำระแล้ว :	8,266,127,954 บาท ประกอบด้วยหุ้น 8,266,127,954 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท
มูลค่าตราสารหนี้คงค้าง :	บริษัทมีตั๋วแลกเงินระยะสั้นอายุไม่เกิน 270 วัน คงค้าง มูลค่ารวม 680 ล้านบาท และมีตราสารหนี้ระยะยาวคงค้าง มูลค่ารวม 2,500 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560)
เว็บไซต์ :	http://www.cgd.co.th
ที่ตั้งสาขา :	-ไม่มี-
ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ :	โทรศัพท์ 0-2658-7888 ต่อ 146 โทรสาร 0-2658-7880 อีเมลล์ info_ir@cgd.co.th
เบอร์ติดต่อ :	โทรศัพท์ 0-2658-7888 โทรสาร 0-2658-7880

2. ข้อมูลทั่วไปของบริษัทย่อย

ชื่อบริษัท :	บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ :	ซื้อขายให้เช่า ดำเนินงานด้านอสังหาริมทรัพย์และการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company)
ที่ตั้ง :	เลขที่ 898 อาคารเฟลินจิต ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเฟลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
ทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว :	210.00 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ จำนวน 21,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560)
ติดต่อ :	โทรศัพท์ 0-2658-7888 โทรสาร 0-2658-7880
สัดส่วนการถือหุ้น :	ร้อยละ 70.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

ชื่อบริษัท : บริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเดนซ์ จำกัด
 ประเภทธุรกิจ : ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเจ้าพระยา เอสเตต
 ที่ตั้ง : เลขที่ 898 อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
 ทุนจดทะเบียน : 131,193,880 บาท ประกอบด้วยหุ้นบุริมสิทธิ จำนวน 6,690,900 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท และหุ้นสามัญ จำนวน 6,428,488 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท
 ทุนชำระแล้ว : 32,805,970 บาท (เรียกชำระแล้วหุ้นละ 2.50 บาท)
 ติดต่อ : โทรศัพท์: 0-2658-7888 โทรสาร: 0-2658-7880
 สัดส่วนการถือหุ้น : ร้อยละ 70.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว (ถือหุ้นผ่านบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด)

ชื่อบริษัท : บริษัท บีซีอีจี คันทรี กรุ๊ป เอ็นจิเนียริง จำกัด
 ประเภทธุรกิจ : รับเหมาก่อสร้างอาคาร และซ่อมแซมอาคาร
 ที่ตั้ง : เลขที่ 898 อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
 ทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว : 1.00 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ จำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท
 ติดต่อ : โทรศัพท์ 0-2658-7888 โทรสาร 0-2658-7880
 สัดส่วนการถือหุ้น : ร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

ชื่อบริษัท : บริษัท ซีจีดี ดาต้า จำกัด
 จดทะเบียนในเขตบริหารพิเศษฮ่องกง แห่งสาธารณรัฐประชาชนจีน
 ประเภทธุรกิจ : ประกอบธุรกิจการลงทุนโดยถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company)
 ที่ตั้ง : Suite 3004 Universal Trade CTR, 3-5A Arbuthnot Road, Central, Hong Kong
 ทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว : 139,009,673 ดอลลาร์ฮ่องกง ประกอบด้วยหุ้นสามัญ จำนวน 139,009,673 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์ฮ่องกง
 สัดส่วนการถือหุ้น : ร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

ชื่อบริษัท : บริษัท ซีจีดี ดีจิตอล พาร์ทเนอร์ส จำกัด
จดทะเบียนในสาธารณรัฐมอริเชียส
ประเภทธุรกิจ : ประกอบธุรกิจการลงทุนโดยถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company)
ที่ตั้ง : 8th Floor, Medine Mews, La Chaussee Street, Port Louis, Mauritius
ทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว : 17,912,281 ดอลลาร์สหรัฐ ประกอบด้วยหุ้นสามัญ จำนวน 17,912,281 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สหรัฐ
สัดส่วนการถือหุ้น : ร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

ชื่อบริษัท : บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด
จดทะเบียนในดินแดนอาณานิคมอังกฤษเกิร์นซีย์
ประเภทธุรกิจ : ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง : Anson Court, La Route des Camps, St Martin, Guernsey, GY4 6AD
ทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว : 5,000,000 ปอนด์สเตอร์ลิง ประกอบด้วยหุ้นสามัญ จำนวน 5,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ปอนด์สเตอร์ลิง
สัดส่วนการถือหุ้น : ร้อยละ 96.45 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว
(ถือหุ้นผ่านบริษัท ลีดดิ้ง สคูล พาร์ทเนอร์ชิพ จำกัด)

ชื่อบริษัท : บริษัท ลีดดิ้ง สคูล พาร์ทเนอร์ชิพ จำกัด
จดทะเบียนในดินแดนอาณานิคมอังกฤษเกิร์นซีย์
ประเภทธุรกิจ : ประกอบธุรกิจการลงทุนโดยถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company)
ที่ตั้ง : Anson Court, La Route des Camps, St Martin, Guernsey, GY4 6AD
ทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว : 5,035,370 ปอนด์สเตอร์ลิง ประกอบด้วยหุ้นสามัญ จำนวน 5,035,370 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ปอนด์สเตอร์ลิง
สัดส่วนการถือหุ้น : ร้อยละ 96.45 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

ชื่อบริษัท : บริษัท เอชวายยูเค จำกัด
จดทะเบียนในดินแดนอาณานิคมอังกฤษเกิร์นซีย์
ประเภทธุรกิจ : ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง : Anson Court, La Route des Camps, St Martin, Guernsey, GY4 6AD
ทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว : 1 ปอนด์สเตอร์ลิง ประกอบด้วยหุ้นสามัญ จำนวน 1 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ปอนด์สเตอร์ลิง
สัดส่วนการถือหุ้น : ร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

3. บุคคลอ้างอิงอื่น

นายทะเบียนหลักทรัพย์ : บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
เลขที่ 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์ 0-2009-9000 โทรสาร 0-2009-9991

ผู้สอบบัญชี : นางนิสากร ทรงมณี
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5035
บริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัส สตู ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด
อาคารเอไอเอ สาทร์ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 23-27
เลขที่ 11/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ 0-2034-0000 โทรสาร 0-2034-0100

ผู้ถือหุ้นและโครงสร้างการจัดการ

1. คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการซึ่งมีคุณสมบัติตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องจำนวน 12 ท่าน ในจำนวนนี้มีกรรมการอิสระ 7 ท่าน

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1 นายวิกรม คุ่มไฟโรจน์	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการ
2 พล.ต.อ.พัชรวาท วงษ์สุวรรณ	รองประธานกรรมการ
3 นายศุภกร พลกุล	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ และประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
4 พล.ต.อ.วีรพงษ์ ชื่นภักดี	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
5 นายชู เฟิง เซ	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
6 นายกวินธร อดิการ	กรรมการอิสระ
7 พล.อ.อ.เพิ่มเกียรติ ลวณะมัลย์	กรรมการอิสระ
8 พล.ต.ต.อิทธิพล อิทธิสารรณชัย	กรรมการอิสระ
9 นายเบน เตชะอุบล	กรรมการ กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ประธานคณะกรรมการพิจารณาการลงทุน และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
10 นายจิรศักดิ์ ผ่องหทัยกุล	กรรมการ
11 นางสาวเจแอล อัง เคอเจีย	กรรมการ
12 นายยู ชิง ชี	กรรมการ

รายละเอียดการเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยของปี 2560 ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2560 - 31 ธันวาคม 2560 มีดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
1	นายวิกรม คุ่มไพโรจน์	12/12	-	-
2	นายสดาวุธ เตชะอุบล*	8/8	-	-
3	พล.ต.อ.พัชรวาท วงษ์สุวรรณ**	1/3	-	-
4	นายศุภกร พลกุล	10/12	11/11	3/3
5	พล.ต.อ.วีรพงษ์ ชื่นรักดี	10/12	9/11	3/3
6	นายชู เฟื่อง เซ	12/12	11/11	-
7	นายกวินธร อัดถาการ	9/12	-	-
8	พล.อ.อ.เพิ่มเกียรติ ลวงะมัลย์	12/12	-	-
9	พล.ต.ต.อิทธิพล อิทธิสารรณชัย	4/12	-	-
10	นายเบน เตชะอุบล	12/12	-	3/3
11	นายจิรศักดิ์ ผ่องหทัยกุล	6/12	-	-
12	นางสาวเจแอล อัง เคอเจีย	7/12	-	-
13	นายยู ชิง ซี	6/12	-	-

* นายสดาวุธ เตชะอุบล ลาออกจากตำแหน่งกรรมการ และรองประธานกรรมการของบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 21 กันยายน 2560 เป็นต้นไป

** พล.ต.อ.พัชรวาท วงษ์สุวรรณ ได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมคณะกรรมการให้ดำรงตำแหน่งกรรมการ และรองประธานกรรมการของบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 22 กันยายน 2560 เป็นต้นไป

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท คือ นายเบน เตชะอุบล ลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท

ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบที่สำคัญของคณะกรรมการบริษัท มีดังนี้

1. จัดให้มีการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณของบริษัท รวมทั้งเป็นตัวอย่างที่ดีให้ปฏิบัติตาม
2. กำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น รวมทั้งการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณของบริษัท
3. ร่วมกับคณะผู้บริหารกำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ และค่านิยมที่บริษัทมุ่งหวังให้เป็นและให้เกิดขึ้นจริง
4. พิจารณาและหารือเกี่ยวกับแผนกลยุทธ์ที่เสนอโดยฝ่ายจัดการ และอนุมัติในประเด็นสำคัญเกี่ยวกับทิศทางและ นโยบายของบริษัท รวมทั้งพิจารณาและอนุมัติงบประมาณ การลงทุนต่างๆ การก่อหนี้ การบริหารทรัพยากรบุคคล และเป้าหมายการบริหารงาน เป็นต้น

- 5. พิจารณากรณีเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างรอบคอบและโปร่งใส
- 6. กำหนดให้มีระเบียบปฏิบัติงานที่ชัดเจนและเหมาะสม และให้มีระบบควบคุมภายในที่โปร่งใส มีประสิทธิภาพ และมีการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสม
- 7. กำกับดูแลให้มีการตรวจสอบ ทั้งจากผู้ตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชีภายนอก ให้มีการทำหน้าที่อย่างมีประสิทธิภาพ
- 8. กำกับดูแลให้มีการสื่อสารและการเปิดเผยสารสนเทศในเรื่องต่างๆ ให้กับผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างถูกต้องเหมาะสม
- 9. พิจารณามอบอำนาจให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร มีอำนาจดำเนินธุรกิจภายใต้งบประมาณที่ได้รับอนุมัติ และติดตามประเมินผลให้เป็นไปตามแผน
- 10. ติดตามการดำเนินงานของบริษัท และความคืบหน้าในการดำเนินงานให้บรรลุวัตถุประสงค์ของบริษัทการปฏิบัติตามกฎหมายระเบียบปฏิบัติงาน และนโยบายที่เกี่ยวข้อง
- 11. กำหนดนโยบายด้านการบริหารความเสี่ยงให้ครอบคลุมทั้งองค์กร โดยให้ผู้บริหารระดับสูงเป็นผู้ปฏิบัติตามนโยบาย และรายงานให้คณะกรรมการทราบเป็นประจำ และทบทวนระบบหรือประเมินประสิทธิผลของการจัดการบริหารความเสี่ยงอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- 12. พิจารณาประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รวมทั้งกำกับดูแลให้บริษัท มีกระบวนการที่มีประสิทธิภาพในการประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารระดับสูง

2. คณะผู้บริหาร

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561 บริษัทมีคณะผู้บริหารตามนิยามของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ จำนวน 7 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1 นายเบน เตชะอุบล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2 นายเบน เตชะอุบล	รองกรรมการผู้จัดการ ส่วนงานโครงการ (รักษาการ)
3 นายฉัตรชัย ช่อคอกรัก	รองกรรมการผู้จัดการ ส่วนงานบัญชีและการเงิน
4 นายสุทธิพันธุ์ จิตติจรุงลาภ	รองกรรมการผู้จัดการ ส่วนงานปฏิบัติการ
5 นายจอร์น แอชลี เนลสัน	รองกรรมการผู้จัดการ ส่วนงานบริหารสินทรัพย์
6 นางสาวกิตติมา กฤติยาโชติปกรณ์	รองกรรมการผู้จัดการ ส่วนงานการขาย
7 นายวรกร เตชะมนตรีกุล	รองกรรมการผู้จัดการ ส่วนงานพัฒนา
8 นางสาวภัทรา กันตะสีริพิทักษ์	รองกรรมการผู้จัดการ ส่วนงานลงทุน

หมายเหตุ:

- 1. นายสุทธิพันธุ์ จิตติจรุงลาภ ได้รับอนุมัติให้ดำรงตำแหน่ง รองกรรมการผู้จัดการ ส่วนงานปฏิบัติการ ในวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2560
- 2. นายจอร์น แอชลี เนลสัน ได้รับอนุมัติให้ดำรงตำแหน่ง รองกรรมการผู้จัดการ ส่วนงานบริหารสินทรัพย์ ในวันที่ 6 มิถุนายน 2560

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

1. เป็นผู้กำกับดูแลปฏิบัติงานของฝ่ายจัดการ และการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทในเครือให้เป็นไปตามนโยบาย แผนงาน และงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และ/หรือคณะกรรมการอื่นๆ ของบริษัท ตลอดจนกำกับ ดูแลการบริหารกิจการของบริษัทให้เป็นตามวัตถุประสงค์ ข้อบังคับ นโยบาย ระเบียบ ข้อกำหนด คำสั่ง มติที่ประชุม ผู้ถือหุ้นและ/หรือมติ ที่ประชุม คณะกรรมการ และคณะกรรมการอื่นๆ ของบริษัททุกประการ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ การกำกับดูแลกิจการที่ดี ตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
2. มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ มอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ การมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายใต้ขอบเขตแห่งการมอบอำนาจ และ/หรือ ให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับบริษัท คำสั่ง หรือมติที่คณะกรรมการของบริษัท และ/หรือ บริษัทได้กำหนดไว้
3. ติดตามและประเมินผลการดำเนินงานของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากปัจจัยต่างๆ ไม่ว่าภายในและภายนอกบริษัท และเพื่อหาแนวทางในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารงานบริษัท
4. พิจารณาการเข้าทำสัญญาเกี่ยวกับธุรกิจของบริษัท และสัญญาต่างๆ ซึ่งเป็นผลประโยชน์ต่อกิจการของบริษัทรวมทั้งกำหนดขั้นตอน และวิธีการจัดทำสัญญาดังกล่าว
5. พิจารณาผลกำไรและขาดทุนของบริษัท การเสนอจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลหรือเงินปันผลประจำปี เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทอนุมัติ
6. พิจารณาจัดสรร เงินบำเหน็จ เงินรางวัล หรือผลตอบแทนต่างๆ ซึ่งได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้วแก่พนักงานหรือลูกจ้างของบริษัท หรือบุคคลใดๆ ที่กระทำการให้บริษัท
7. มีอำนาจอนุมัติธุรกรรมของบริษัทตามรายละเอียดจำนวนเงินที่ได้กำหนดไว้ในอำนาจดำเนินการ เช่น
 - 7.1. รายการประเภทสินทรัพย์หรือบริการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีขนาดรายการไม่เกิน 1 ล้านบาท หรือไม่เกินร้อยละ 0.03 ของ NTA (จำนวนที่สูงกว่า)
 - 7.2. รายการประเภทความช่วยเหลือทางการเงินกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีขนาดรายการไม่เกิน 100 ล้านบาท หรือไม่เกินร้อยละ 3 ของ NTA (จำนวนที่สูงกว่า)
 - 7.3. การขออนุมัติซื้อคอมพิวเตอร์ เพอร์ซิเจอร์ เครื่องใช้สำนักงานเพื่อใช้ในการปฏิบัติงาน ที่มีวงเงินไม่เกิน 10 ล้านบาท ต่อครั้ง เป็นต้น
 - 7.4. การอนุมัติในการทำลายทรัพย์สิน หรือการตัดหนี้สูญ หรือการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ออกจากบัญชีโดยไม่มีมูลค่าซากในวงเงินไม่เกิน 10 ล้านบาท
8. ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมาย จากคณะกรรมการบริษัทเป็นคราวๆ ไป

3. เลขาธิการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีมติแต่งตั้งนายฉัตรชัย ช่อดอกกรัก ดำรงตำแหน่งเลขาธิการบริษัทซึ่งบุคคลดังกล่าวเป็นบุคคลผู้ทรงคุณวุฒิ มีความรู้ความสามารถ มีประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์และเป็นผู้มีความรับผิดชอบที่จะปฏิบัติหน้าที่เลขาธิการบริษัทได้ ทั้งนี้เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทเป็นไปตามกฎหมาย และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของกลุ่มบริษัท

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของเลขาธิการบริษัท

1. เป็นเลขาธิการของคณะกรรมการบริษัท ในการประสานงานเพื่อการจัดประชุมกรรมการบริษัท และการจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและสอดคล้องกับกฎระเบียบ ข้อบังคับของบริษัทแนวปฏิบัติที่ดี และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 เป็นต้น
2. ดูแลเรื่องการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่างๆ ของบริษัท เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานกำกับดูแลอื่นที่เกี่ยวข้อง
3. ให้คำปรึกษาเบื้องต้นแก่คณะกรรมการบริษัท และผู้บริหารองค์กร ในส่วนที่จะต้องปฏิบัติตามข้อบังคับบริษัทกฎและระเบียบของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยรวมถึงหน้าที่การติดตามกฎเกณฑ์ใหม่ๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัท

4. จัดทำและเก็บรักษาเอกสารสำคัญต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ทะเบียนกรรมการ หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการบริษัท รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท และรายงานประจำปีของบริษัท หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการและผู้บริหาร เป็นต้น
5. ดูแลกิจกรรมต่างๆ ของคณะกรรมการ เพื่อให้กรรมการสามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
6. ประสานงานให้มีการปฏิบัติตามมติคณะกรรมการบริษัท และที่ประชุมผู้ถือหุ้น
7. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

4. ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

1) ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

(ก) ค่าตอบแทนกรรมการบริษัท

ค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัทที่เป็นตัวเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 เป็นจำนวน 5,605,342 บาท (รวมโบนัสคณะกรรมการของปี 2559 ซึ่งมาจ่ายในปี 2560 จำนวน 540,000 บาท) ซึ่งแบ่งเป็นค่าตอบแทนรายเดือนและโบนัสคณะกรรมการโดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนเงิน (บาท)
1 นายวิกรม คุ่มไฟโรจน์	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการ	750,000
2 นายสตาจูด เตชะอุบล	รองประธานกรรมการ	305,000
3 พล.ต.อ.พัชรวาท วงษ์สุวรรณ	รองประธานกรรมการ	110,342
4 นายศุภกร พลกุล	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบและประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	600,000
5 พล.ต.อ.วีรพงษ์ ชื่นภักดี	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบและกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	525,000
6 นายชู เฟิง เซ	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	525,000
7 นายกวินธร อัครถาวร	กรรมการอิสระ	450,000
8 พล.อ.อ.เพิ่มเกียรติ ลวงะมัลย์	กรรมการอิสระ	450,000
9 พล.ต.ต.อิทธิพล อิทธิสารรณชัย	กรรมการอิสระ	450,000
10 นายเบน เตชะอุบล	กรรมการ กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และประธานกรรมการพิจารณาการลงทุน	240,000
11 นายจิรศักดิ์ ผ่องหทัยกุล	กรรมการ	450,000

รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนเงิน (บาท)
12 นางสาวเจแอล อัง เคอเจีย	กรรมการ	300,000
13 นายยู ชิง ซี	กรรมการ	450,000

หมายเหตุ:

- กรรมการตรวจสอบจะได้ค่าตอบแทนในอัตราที่สูงกว่ากรรมการอื่น
- ไม่มีค่าตอบแทนสำหรับการเป็นกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

(ข) ผู้บริหาร

บริษัทจ่ายค่าตอบแทนให้แก่ผู้บริหารในรูปของเงินเดือน โบนัส เงินตอบแทนพิเศษ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 เป็นจำนวนเงินรวม 42,058,569 บาท และ 36,612,604 บาท ตามลำดับ

2) ค่าตอบแทนอื่นๆ

(ก) เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทให้เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพของกรรมการที่อยู่ในฐานะเป็นพนักงานบริษัทและผู้บริหารระดับสูงของบริษัท และบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 เป็นจำนวนเงินรวม 1,100,078 บาท และ 1,009,675 บาท ตามลำดับ

5. บุคลากร

1) จำนวนพนักงาน (ไม่รวมผู้บริหารตามนิยามของ ก.ล.ต.)

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561 บริษัทมีพนักงาน แบ่งตามแต่ละสายงานได้ดังนี้

ลำดับที่	ฝ่าย	จำนวนพนักงาน (คน)
1	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	1
2	ส่วนงานกำกับดูแลกิจการ	1
3	สำนักตรวจสอบภายใน	2
4	ส่วนงานพัฒนา	6
5	ส่วนงานโครงการ	13
6	ส่วนงานขาย	14
7	ส่วนงานการตลาด	6
8	ส่วนงานปฏิบัติการ	36
9	ส่วนงานลงทุน	2
10	ส่วนงานบัญชี	9
11	ส่วนงานบริหารสินทรัพย์	1
จำนวนพนักงานทั้งหมด		91

ทั้งนี้ ที่ผ่านมามีบริษัทไม่เคยมีปัญหากฎหมายเกี่ยวกับข้อพิพาทด้านแรงงานแต่อย่างใด

2) ค่าตอบแทนพนักงาน (ไม่รวมผู้บริหารตามนิยามของ ก.ล.ต.)

ค่าตอบแทนรวมของบุคลากรของบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 ประกอบด้วย เงินเดือน โบนัส ค่าล่วงเวลา เบี้ยเลี้ยง สวัสดิการ ค่าตอบแทนพิเศษและเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ จำนวนทั้งสิ้น 82,372,160 บาท และ 69,224,728 บาท ตามลำดับ

ค่าตอบแทน (หน่วย : บาท)	ปี 2560	ปี 2559
เงินเดือน โบนัส	70,547,751	62,275,019
ค่าล่วงเวลา เบี้ยเลี้ยง สวัสดิการ	1,120,458	1,180,342
ค่าตอบแทนพิเศษ	8,753,770	4,165,315
เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	1,950,181	1,604,052
รวม	82,372,160	69,224,728

3) นโยบายในการพัฒนาบุคลากร

บริษัทได้เล็งเห็นถึงความสำคัญของบุคลากรซึ่งเป็นทรัพยากรที่มีค่าและเป็นกลไกสำคัญที่จะทำให้บริษัทประสบความสำเร็จ จึงมีนโยบายในการพัฒนาบุคลากรของบริษัทให้มีความเป็นมืออาชีพ สามารถทำงานในปัจจุบันได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ และมีความพร้อม มีศักยภาพในการรองรับการเจริญเติบโตทางธุรกิจของบริษัทในอนาคตนอกจากนี้ยังเน้นให้บุคลากรของบริษัทมีความสามารถในการนำเทคโนโลยีสารสนเทศและวิทยาการที่ทันสมัยมาใช้อย่างเหมาะสม โดยส่งเสริมให้บริษัทเป็นองค์กรแห่งการเรียนรู้ สนับสนุนให้บุคลากรได้มีโอกาสในการพัฒนาความรู้ความสามารถของตนเองผ่านการจัดฝึกอบรมภายในบริษัท และการจัดส่งบุคลากรเข้ารับการฝึกอบรมภายนอกอย่างสม่ำเสมอ

โดยที่ผ่านมามีการจัดฝึกอบรมภายในบริษัทเพื่อให้พนักงานมีความเข้าใจเกี่ยวกับธุรกิจของบริษัท ความคาดหวัง รวมทั้งเสริมสร้างทัศนคติ สร้างแรงจูงใจในการปฏิบัติงานให้แก่พนักงาน นอกจากนี้ บริษัทยังได้จัดส่งพนักงานเข้าอบรม ในหลักสูตรต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงาน เพื่อเป็นการเพิ่มพูนทักษะให้แก่พนักงานอย่างต่อเนื่อง

ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท

รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่รายใหญ่ 10 อันดับแรก ณ วันที่ 26 ธันวาคม 2560

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละของจำนวนหุ้นทั้งหมด
1 นายสตารุท เตชะอุบล	1,646,933,091	19.92
2 นายเบน เตชะอุบล	1,397,626,424	16.91
3 บริษัท คันทรี กรุป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	713,937,000	8.64
4 นายทอมมี เตชะอุบล	639,833,545	7.74
5 นายจิรศักดิ์ ผ่องหทัยกุล	268,548,385	3.25
6 นายทรงชัย อัจฉริยศิริรัชชัย	182,740,400	2.21
7 RAFFLES NOMINEES (PTE) LIMITED	181,153,100	2.19
8 บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	166,899,621	2.02
9 นายสำเร็จ มนุษย์ผล	152,670,600	1.85
10 CREDIT SUISSE AG, HONG KONG BRANCH	142,000,000	1.72

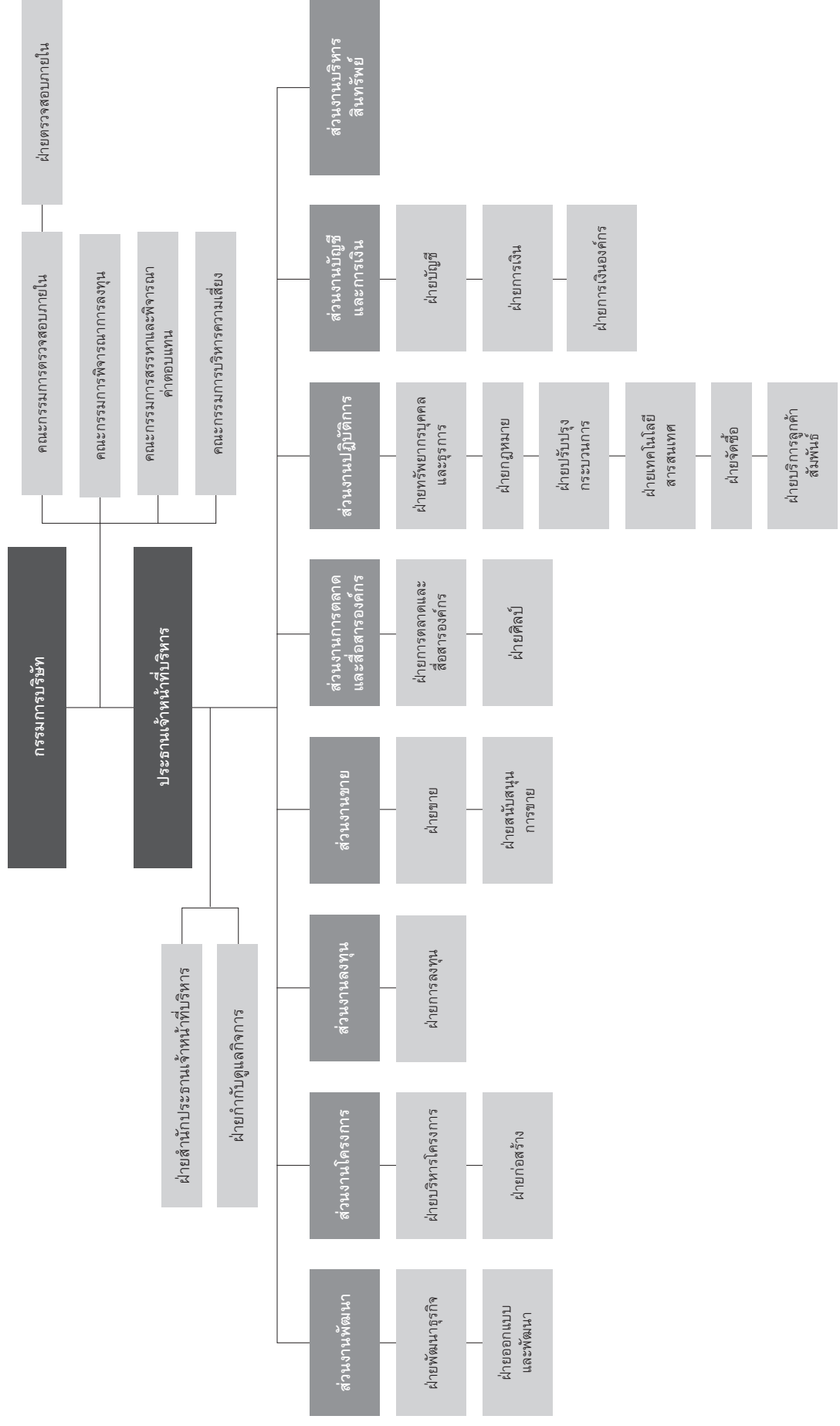
ที่มา: รายงานรายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ตามทะเบียนผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2560 ซึ่งจัดทำโดยบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทมีนโยบายจ่ายเงินปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะของบริษัทหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคล เงินสำรองตามกฎหมาย และเงินสำรองต่างๆ ทั้งหมด อย่างไรก็ตามบริษัทอาจกำหนดให้การจ่ายเงินปันผลมีอัตราน้อยกว่าอัตราที่กำหนดข้างต้นได้ โดยขึ้นอยู่กับความจำเป็นในการใช้เงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงาน การขยายธุรกิจ และปัจจัยอื่นๆที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัท ทั้งนี้มติของคณะกรรมการบริษัทที่อนุมัติให้จ่ายเงินปันผลจะต้องถูกนำเสนอเพื่อขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่เป็นการจ่ายปันผลระหว่างกาลซึ่งคณะกรรมการบริษัทมีอำนาจอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้ และจะดำเนินการรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรับทราบในการประชุมต่อไป

บริษัทย่อยของบริษัทมีนโยบายในการจ่ายปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินของบริษัทย่อยหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคล เงินสำรองตามกฎหมาย และเงินสำรองต่างๆ ทั้งหมด โดยจะพิจารณาประกอบกับกระแสเงินสด ฐานะทางการเงิน สภาพคล่อง และแผนการลงทุนในแต่ละช่วงเวลาด้วย

โครงสร้างองค์กร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีรายละเอียดดังนี้



ประวัติคณะกรรมการบริษัท

นายวิกรม คุ่มไฟโรจน์

ประธานกรรมการ
กรรมการอิสระ

อายุ : 72

การศึกษา : • ปริญญาโท และปริญญาเอก (Ph.D.) สาขาประวัติศาสตร์ความสัมพันธ์ระหว่างประเทศ
Michigan State University, USA
• ปริญญาตรี ศึกษาศาสตร์บัณฑิต สาขามานุษยวิทยา (Humanities) จาก Schiller International University, UK
• ปริญญาตรี อักษรศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การอบรม : • หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 63/2550 IOD
• หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง สถาบันวิทยาการตลาดทุน รุ่นที่ 14/2555
• Anti-Corruption for Executive Program รุ่นที่ 7/2556 IOD
• หลักสูตร Successful Formulation & Execution of Strategy (SFE) รุ่นที่ 22/2557 IOD
• หลักสูตร Role of the Chairman Program รุ่นที่ 36/2559 IOD
• หลักสูตร Advanced Audit Committee Program รุ่นที่ 23/2559 IOD

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท :

ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :

ไม่มี

ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง :

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

• ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ

2549 – ปัจจุบัน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

• ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

2558 – ปัจจุบัน

• กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

2557 – ปัจจุบัน

บริษัท โออิชิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

• กรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี

2557 – ปัจจุบัน

• กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ และประธานกรรมการสรรหาและกรรมการกำหนดค่าตอบแทน

2550 – ปัจจุบัน

บริษัท สपोर्ट แอนด์ รีครีเอชั่น แมนเนจเม้นท์ จำกัด

• ประธานบริษัท

2553 – ปัจจุบัน

บริษัท บางจากปิโตรเลียม จำกัด (มหาชน)

• กรรมการบริษัท ประธานคณะกรรมการบริษัท
และกรรมการในคณะกรรมการบริหารบริษัท

2556 – 2559

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

• กรรมการ กรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

2555 – 2559

หอการค้าอังกฤษ

• ที่ปรึกษากิตติมศักดิ์

2550 – ปัจจุบัน

กระทรวงการต่างประเทศ

• เอกอัครราชทูต ณ กรุงลอนดอน สหราชอาณาจักร และเอกอัครราชทูต
ณ กรุงดับลิน สาธารณรัฐไอร์แลนด์

2546 – 2549

พล.ต.อ.พัชรวาท วงษ์สุวรรณ

รองประธานกรรมการ

อายุ : 68

การศึกษา : • หลักสูตรป้องกันราชอาณาจักรภาครัฐ เอกชน และการเมือง (วปม.) รุ่น 2
• ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต (พัฒนาสังคม) มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
• นักเรียนนายร้อยตำรวจ รุ่นที่ 25 โรงเรียนนายร้อยตำรวจ

การอบรม : • หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) IOD

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท :

ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :

ไม่มี

ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง :

บริษัท คันทรี กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

• รองประธานกรรมการ

2560 – ปัจจุบัน

บริษัท เจริญโภคภัณฑ์อาหาร จำกัด (มหาชน)

• กรรมการ และประธานกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหากรรมการ

2559 – ปัจจุบัน

บริษัท พลังงานบริสุทธิ์ จำกัด (มหาชน)

• กรรมการอิสระ และกรรมการบริหารความเสี่ยง

2557 – ปัจจุบัน

บริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด (มหาชน)

• กรรมการอิสระ กรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหากรรมการ
และกรรมการบรรษัทภิบาล

2556 – ปัจจุบัน

คณะกรรมการกิจการกระจายเสียง กิจการโทรทัศน์ และกิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ

• ที่ปรึกษา

ปัจจุบัน

สภานิติบัญญัติแห่งชาติ

• สมาชิกสภานิติบัญญัติแห่งชาติ

2557 – ปัจจุบัน

สำนักงานตำรวจแห่งชาติ

• ผู้บัญชาการตำรวจแห่งชาติ

2551

• รองผู้บัญชาการตำรวจแห่งชาติ

2548

• ผู้ช่วยผู้บัญชาการตำรวจแห่งชาติ

2545

นายเบน เตะอะอุบล

กรรมการ

กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

ประธานกรรมการพิจารณาการลงทุน

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

อายุ : 39

การศึกษา : • ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
• ปริญญาตรี สาขากฎหมาย (LLB), University of New South Wales, ซิดนีย์ ประเทศออสเตรเลีย
• ปริญญาตรี Commerce (BCOM), University of New South Wales, ซิดนีย์ ประเทศออสเตรเลีย

การอบรม : • Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 123/2552 IOD

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท : 16.91%

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง :

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

• กรรมการ กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ประธานกรรมการพิจารณาการลงทุน และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร 2552 – ปัจจุบัน

บริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเดนซ์ จำกัด

• กรรมการ 2557 – ปัจจุบัน

บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด

• กรรมการ 2556 – ปัจจุบัน

บริษัท บีซีอีจี คันทรี กรุ๊ป เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด

• กรรมการ 2556 – ปัจจุบัน

บริษัท ซีจีดี ดาต้า จำกัด

• กรรมการ 2556 – ปัจจุบัน

บริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์ทเนอร์ส จำกัด

• กรรมการ 2556 – ปัจจุบัน

บริษัท คันทรี สเตท จำกัด

• กรรมการ 2561 – ปัจจุบัน

นายศุภกร วาฤณ

ประธานกรรมการตรวจสอบ

ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน กรรมการอิสระ

อายุ : 60

การศึกษา : •ปริญญาโท สาขากฎหมายมหาชน มหาวิทยาลัยรามคำแหง
•ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

การอบรม : • Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 19/2547 IOD
• Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 69/2549 IOD
• Audit Committee Program (ACP) รุ่นที่ 16/2550 IOD
• Role of The Compensation Committee (RCC) รุ่นที่ 13/2554 IOD

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท :

ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :

ไม่มี

ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง :

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

• ประธานกรรมการตรวจสอบ 2549 – ปัจจุบัน
ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน และกรรมการอิสระ

บริษัท สวนปาล์มฟาร์มนก จำกัด

• กรรมการผู้จัดการ 2561 – ปัจจุบัน

บริษัท รีเลตติ้ง บิซิเนส จำกัด

• กรรมการ 2561 – ปัจจุบัน

บริษัท มาคอบ ปริตดิง แอนดรีเสิร์ช เซ็นเตอร์ จำกัด

• กรรมการผู้จัดการ 2561 – ปัจจุบัน

สมาคมอสังหาริมทรัพย์ (สมาคมศิษย์เก่าอสังหาริมทรัพย์)

• กรรมการและอุปนายก 2543 – 2561

บริษัท กรุงไทยกฎหมาย จำกัด

• กรรมการผู้จัดการ 2557 – 2561

• กรรมการอิสระ 2544 – 2556

บริษัท ไลฟ์ อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

• ประธานกรรมการ 2548 – 2558
ประธานกรรมการตรวจสอบ และประธานกรรมการสรรหา

บริษัท เอ-โฮสต์ จำกัด

• กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ 2549 – 2556

บริษัท บ้านเกาะริมน้ำ จำกัด

• กรรมการ 2537 – 2556

บริษัท ไทยเน็กซ์ จำกัด

• กรรมการผู้จัดการ 2532 – 2556

พล.ต.อ.วิสพงษ์ ชื่นภักดี

กรรมการตรวจสอบ

กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

กรรมการอิสระ

อายุ : 60

การศึกษา : • ปริญญาโท สาขาพัฒนบริหารศาสตร์ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์
• ปริญญาโท สาขารัฐประศาสนศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
• รัฐประศาสนศาสตรบัณฑิต โรงเรียนนายร้อยตำรวจ

การอบรม : • Role of The Compensation Committee (RCC) รุ่นที่ 13/2554 IOD
• ประกาศนียบัตรหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 86/2553 IOD
• Director Certification Program (DCP) รุ่น 146/2554 IOD
• Audit Committee Program (ACP) รุ่น 34/2554 IOD
• Financial Statement for Directors (FSD) รุ่น 12/2554 IOD
• Corporate Governance for Capital Market Intermediaries (CGI) รุ่น 10/2558

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท :

ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :

ไม่มี

ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง :

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

• กรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระ และกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน 2552 – ปัจจุบัน

สมาคมสันนิบาตเทศบาลแห่งประเทศไทย

• ที่ปรึกษา 2561 – ปัจจุบัน

บริษัท อรินสิริ แลนด์ จำกัด

• ประธานกรรมการ 2560 – ปัจจุบัน

บริษัท สเตรกา จำกัด (มหาชน)

• ประธานกรรมการ 2560 – ปัจจุบัน

ธนาคารไอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน)

• กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ 2557 – ปัจจุบัน

บริษัท คันทรี กรุ๊ป โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

• กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ
ประธานกรรมการด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี และกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน 2557 – ปัจจุบัน

บริษัท ไทยฮั่ว ยางพารา จำกัด (มหาชน)

• กรรมการ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน 2554 – ปัจจุบัน

บริษัท หนังสือพิมพ์ ชินเสียน เยอะเป้า จำกัด	
• กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ	2553 – ปัจจุบัน
บริษัท ฟูนิน อุตสาหกรรมเหมืองแร่ (ประเทศไทย) จำกัด	
• กรรมการ	2555 – ปัจจุบัน
บริษัท ริชแลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	
• กรรมการ	2558 – ปัจจุบัน
มูลนิธิบุญยะจินดา เพื่อข้าราชการตำรวจและครอบครัว	
• กรรมการ และผู้ช่วยเลขานุการ	2545 – ปัจจุบัน
สมาคมอุตสาหกรรมไทย	
• ที่ปรึกษา	2554 – ปัจจุบัน
สำนักงานตำรวจแห่งชาติ	
• ที่ปรึกษาพิเศษสำนักงานตำรวจแห่งชาติ	2560 – ปัจจุบัน
• ผู้ช่วยผู้บัญชาการตำรวจแห่งชาติ	2559 – 2560
• ผู้บัญชาการตำรวจภูธรภาค 9	2558 – 2559
• ผู้บัญชาการตำรวจภูธรภาค 7	2557 – 2558
• รองผู้บัญชาการ ผู้บังคับบัญชาตำรวจภูธรภาค 4	2556 – 2557
• รองผู้บัญชาการ สำนักงานคณะกรรมการข้าราชการตำรวจ	2555 – 2556
• รองผู้บัญชาการ ผู้บังคับบัญชาตำรวจภูธรภาค 8	2554 – 2555

นายชู เฟิง เซ

กรรมการตรวจสอบ

กรรมการอิสระ

อายุ : 50

การศึกษา : • ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
• ปริญญาตรี Science in Electrical Engineering, the Cooper Union, USA

การอบรม : • Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 123/2552 IOD

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท :

ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :

ไม่มี

ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง :

บริษัท ดันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

• กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ

2552 – ปัจจุบัน

บริษัท มาร์จินอล จำกัด

• รองกรรมการผู้จัดการ

2548 – ปัจจุบัน

พล.อ.อ.เพิ่มเกียรติ ลวงะบาลย์

กรรมการอิสระ

อายุ : 65

การศึกษา : • ปริญญาโท พัฒนบริหารศาสตรมหาบัณฑิต สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์
• ปริญญาตรี วิทยาศาสตร์บัณฑิต โรงเรียนนายเรืออากาศ

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท :

ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :

ไม่มี

ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง :

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

• กรรมการอิสระ

2556 – ปัจจุบัน

บริษัทหลักทรัพย์ คันทรี กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

• กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ

2561 – ปัจจุบัน

กองทัพอากาศ

• รองผู้บัญชาการทหารอากาศ

2555 – 2556

• เสนาธิการทหารอากาศ

2554 – 2555

• รองเสนาธิการทหารอากาศ

2552 – 2554

• ผู้ช่วยเสนาธิการทหารอากาศ ฝ่ายยุทธบริการ

2551 – 2552

นายกวีธร อัตการ

กรรมการอิสระ

อายุ : 43

การศึกษา : • ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
• ปริญญาตรี Mechanical Engineering with Business Management (Hons),
University of Sussex Brighton, UK

การอบรม : • Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 123/2552 IOD

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท :

ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :

ไม่มี

ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง :

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

• กรรมการอิสระ

2552 – ปัจจุบัน

บริษัท อาร์ทลิงค์ จำกัด	
• กรรมการ	2545 – ปัจจุบัน
มูลนิธิศาสตราจารย์บุญชนะ – ท่านผู้หญิงแส อุตถากร เพื่อการศึกษาและวิจัย	
• รองประธานกรรมการ	2542 – ปัจจุบัน
บริษัท พรูเด็นเชียล ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	
• กรรมการ	2554 – ปัจจุบัน
บริษัท เอคโค 360 จำกัด	
• ประธานกรรมการ	2553 – 2558
บริษัท โอโซน เทคโนโลยี จำกัด	
• กรรมการผู้จัดการ	2549 – 2553

พล.ต.ต.อิทธิพล อิทธิสารรณชัย

กรรมการอิสระ

อายุ :	51
การศึกษา :	<ul style="list-style-type: none"> รัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยเคนทักกีสเตต สหรัฐอเมริกา รัฐประศาสนศาสตรบัณฑิต โรงเรียนนายร้อยตำรวจ (นรต. 43)
การอบรม :	<ul style="list-style-type: none"> หลักสูตรนักบริหาร การยุติธรรมทางปกครองระดับสูง (บยป.) รุ่นที่ 6 หลักสูตรการเมืองการปกครองในระบอบประชาธิปไตย สำหรับนักบริหารระดับสูง รุ่นที่ 13 (ปปร.13) สถาบันพระปกเกล้า หลักสูตร Supervisory Criminal Investigation Course สถาบัน ILEA (International Law Enforcement Academy) สหรัฐอเมริกา

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท :	ไม่มี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :	ไม่มี

ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง :	
บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	
• กรรมการอิสระ	2558 – ปัจจุบัน

สำนักงานตำรวจแห่งชาติ	
• รองผู้บัญชาการ สำนักงานตรวจคนเข้าเมือง	2560 – ปัจจุบัน
• ผู้บังคับการตำรวจภูธรจังหวัดนครปฐม	2559 – 2560
• ผู้บังคับการตำรวจภูธรจังหวัดนครนายก	2557 – 2559
• ผู้บังคับการอำนวยการ สำนักงานส่งกำลังบำรุง	2556 – 2557
• รองผู้บังคับการ กองบังคับการสืบสวนสอบสวน สำนักงานตรวจคนเข้าเมือง	2554 – 2556
• รองผู้บังคับการ กองบังคับการตรวจคนเข้าเมือง 5 สำนักงานตรวจคนเข้าเมือง	2552 – 2554

นายจิรศักดิ์ ฝ่องหทัยกุล

กรรมการ

อายุ : 47

การศึกษา : • ปริญญาตรี สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยกรุงเทพ

การอบรม : • หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 89/2554 IOD

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท :

3.25%

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :

ไม่มี

ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง :

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

• กรรมการ

2553 - ปัจจุบัน

นางสาวเจแอล อัง เกอเจีย

กรรมการ

อายุ : 37

การศึกษา : • ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ Imperial College London

• ปริญญาตรี สาขาสถาปัตยกรรมศาสตร์ University College London

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท :

0.32%

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :

ไม่มี

ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง :

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

• กรรมการ

2556 – ปัจจุบัน

• รองกรรมการผู้จัดการ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ

2556 – 2559

• ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ

2553 – 2556

The Great Room

• ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

2559 – ปัจจุบัน

Capital H Private Ltd.

• กรรมการ

2558 – ปัจจุบัน

Credit Suisse

• Business development

2552

Citigroup

• Strategy, Merger & Acquisitions

2548 – 2551

นายยู ชิง ซี

กรรมการ

อายุ : 34

การศึกษา : • ปริญญาตรี Business, Marketing and Advertising, University of Technology,
ซิดนีย์ ประเทศออสเตรเลีย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท : 1.72%

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง :

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

• กรรมการ 2558 – ปัจจุบัน

Epic Capital

• ผู้ก่อตั้ง และกรรมการ 2561 – ปัจจุบัน

ED Ventures Ltd.

• ผู้ก่อตั้ง และกรรมการ 2559 – ปัจจุบัน

Campfire

• ผู้ก่อตั้ง และกรรมการ 2558 – ปัจจุบัน

Nikuya 298

• กรรมการ 2555 – ปัจจุบัน

Providore Global Australia

• ผู้ก่อตั้ง และกรรมการ 2554 – ปัจจุบัน

Ancardi, Hong Kong

• ผู้ก่อตั้ง 2551 – ปัจจุบัน

Ancardi Capital

• กรรมการ 2549 – ปัจจุบัน

ประวัติคณะผู้บริหาร

นายเบน เตะอะอุบล

กรรมการ

กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

ประธานกรรมการพิจารณาการลงทุน

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

อายุ : 39

การศึกษา : • ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
• ปริญญาตรี สาขากฎหมาย (LLB), University of New South Wales, ซิดนีย์ ประเทศออสเตรเลีย
• ปริญญาตรี Commerce (BCOM), University of New South Wales, ซิดนีย์ ประเทศออสเตรเลีย

การอบรม : • Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 123/2552 IOD

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท : 16.91%

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง :

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

• กรรมการ กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ประธานกรรมการพิจารณาการลงทุน 2552 – ปัจจุบัน
และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

บริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเดนซ์ จำกัด

• กรรมการ 2557 – ปัจจุบัน

บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด

• กรรมการ 2556 – ปัจจุบัน

บริษัท บีซีอีจี คันทรี กรุ๊ป เอ็นจิเนียริง จำกัด

• กรรมการ 2556 – ปัจจุบัน

บริษัท ซีจีดี ดาต้า จำกัด

• กรรมการ 2556 – ปัจจุบัน

บริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์ทเนอร์ส จำกัด

• กรรมการ 2556 – ปัจจุบัน

บริษัท คันทรี สเตท จำกัด

• กรรมการ 2561 – ปัจจุบัน

นายจิตรชัย ช่อดอกกรัก

เลขานุการบริษัท

รองกรรมการผู้จัดการ ส่วนงานบัญชีและการเงิน
คณะกรรมการพิจารณาการลงทุน

- อายุ : 34
- การศึกษา : • ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยมหิดล
• ปริญญาตรี สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ
- การอบรม : • หลักสูตร Company Reporting Program (CRP) รุ่นที่ 14/2016 IOD
• หลักสูตร Company Secretary Program (CSP) รุ่นที่ 67/2015 IOD

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท :

ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :

ไม่มี

ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง :

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

- รองกรรมการผู้จัดการ ส่วนงานบัญชีและการเงิน

2555 – ปัจจุบัน

บริษัท ซีจีดี ดาต้า จำกัด

- กรรมการ

2557 – ปัจจุบัน

บริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์ทเนอร์ส จำกัด

- กรรมการ

2557 – ปัจจุบัน

บริษัท ออสสิริส จำกัด

- ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี และการเงิน

2552 – 2555

นายจอร์น แอชลี เนลสัน

รองกรรมการผู้จัดการ ส่วนงานบริหารสินทรัพย์

อายุ : 52

การศึกษา : • ประกาศนียบัตรผู้บริหารโรงแรม American Hotel & Motel Association

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท :

ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :

ไม่มี

ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง :

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

- รองกรรมการผู้จัดการ ส่วนงานบริหารสินทรัพย์

2560 – ปัจจุบัน

บริษัท ที ซี ซี แลนด์ จำกัด

- รองกรรมการผู้จัดการ ฝ่ายบริหารสินทรัพย์

2554 – 2559

อินเตอร์คอนติเนนตัล โฮเต็ลส์ กรุ๊ป

- ผู้จัดการทั่วไป

2541 - 2554

นางสาวกิติมา กฤติยาโชติปกรณ์

รองกรรมการผู้จัดการ ส่วนงานขาย

อายุ : 45

การศึกษา : • ปริญญาโท วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
• ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ University Of Baltimore, USA

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท :

ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :

ไม่มี

ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง :

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

• รองกรรมการผู้จัดการ ส่วนงานขาย

2557 – ปัจจุบัน

บริษัท ไมเนอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

• ผู้อำนวยการฝ่ายขาย และการตลาด

2549 – 2557

บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

• ผู้จัดการฝ่ายการตลาดและประชาสัมพันธ์ แผนงานโครงการอาคารสูง

2545 – 2548

นายสุกฤษฎี จิตติจรุงลาภ

รองกรรมการผู้จัดการ ส่วนงานปฏิบัติการ

อายุ : 42

การศึกษา : • ปริญญาโท สาขาการจัดการ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒประสานมิตร

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท :

0.0087%

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :

ไม่มี

ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง :

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

• รองกรรมการผู้จัดการ ส่วนงานปฏิบัติการ

2560 – ปัจจุบัน

• ผู้อำนวยการ ส่วนงานบัญชี และการเงิน

2557 – 2560

ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)

• ผู้อำนวยการ สายงานวางแผน และวิเคราะห์ทางการเงิน

2551 - 2557

นายวรกร เตชะมนตรีกุล

รองกรรมการผู้จัดการ ส่วนงานพัฒนา

อายุ : 39

การศึกษา : • ปริญญาโท สาขาสถาปัตยกรรมศาสตร์ Savannah College of Art and Design, USA
• ปริญญาตรี สาขาสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท :

ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :

ไม่มี

ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง :

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

• รองกรรมการผู้จัดการ ส่วนงานพัฒนา

2559 - ปัจจุบัน

• ผู้อำนวยการ ส่วนงานพัฒนา

2557 - 2559

บริษัท เอพี ไทยแลนด์ จำกัด (มหาชน)

• ผู้อำนวยการ ฝ่ายออกแบบและพัฒนาสินค้า

2555 - 2557

Smallwood, Reynolds, Stewart, Stewart, and Associates Atlanta, GA, USA

• Senior Architect

2549 - 2555

น.ส.ภัทรา กันตะสีริพิทักษ์

รองกรรมการผู้จัดการ ส่วนงานลงทุน

อายุ : 34

การศึกษา : • ปริญญาตรี Commerce, University of Melbourne, Australia

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท :

ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :

ไม่มี

ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง :

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

• รองกรรมการผู้จัดการ ส่วนงานลงทุน

2559 - ปัจจุบัน

บริษัท วินเวสต์เม้นท์ จำกัด

• รองประธานกรรมการ ส่วนงานลงทุนและโครงการ

2557 - 2559

บริษัท แคปปิตอล แอดไวซอรี จำกัด

• ผู้บริหาร ส่วนงานลงทุน

2555 - 2557

บริษัท หลักทรัพย์ แมคควอรี (ประเทศไทย) จำกัด

• ผู้บริหาร ส่วนงานวาณิชธนกิจ

2550 - 2554

บริษัทหลักทรัพย์ ไทยพาณิชย์ จำกัด

• นักวิเคราะห์ ส่วนงานตลาดทุน

2549 - 2550

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

ประวัติความเป็นมาของ CGD

บริษัท คันทรี กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 8 มิถุนายน 2525 ในรูปแบบบริษัทจำกัด ในชื่อบริษัท ไดอานาดีพาร์ทเมนต์สโตร์ จำกัด โดยประกอบธุรกิจค้าปลีก ประเภทห้างสรรพสินค้า ในเดือนกรกฎาคม 2549 บริษัทได้เปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท ทราก่อน วัน จำกัด (มหาชน) รวมถึงได้มีการเปลี่ยนแปลงลักษณะการประกอบธุรกิจเป็นธุรกิจการลงทุน โดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) และได้เข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (MAI) ในวันที่ 25 มิถุนายน 2550 ต่อมาบริษัทได้มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหุ้น และโครงสร้างการบริหารโดยมี นายเบน เตชะอุบล เข้ามาเป็น ผู้ถือหุ้นใหญ่ และดำรงตำแหน่งกรรมการ ประกอบกับบริษัทได้เพิ่มเติมวัตถุประสงค์ของบริษัท เพื่อรองรับการขยายฐานธุรกิจไปยัง ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท คันทรี กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ในเดือนพฤษภาคม 2553

ในเดือนมกราคม 2554 บริษัทได้เข้าซื้อและรับโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer – EBT) จากบริษัท แลนด์มาร์ค ดีเวลลอปเม้นท์ กรุป จำกัด (“LDG”) ซึ่งการซื้อและรับโอนกิจการจาก LDG นั้น มีขนาดรายการเกินกว่าร้อยละ 100 จึงเข้าข่ายเป็นการ จดทะเบียนโดยอ้อม (Backdoor Listing) ในเดือนพฤษภาคม 2556 บริษัทได้ซื้อและรับโอนกิจการทั้งหมดของ LDG เสร็จสมบูรณ์ โดยมีนายวิกรม คุ่มไฟโรจน์ ดำรงตำแหน่งเป็นประธานกรรมการ มีนายเบน เตชะอุบล เป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และมีกลุ่ม ของนายเบน เตชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ถือหุ้นรวมกันจำนวน 4,153,680,028 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 67.13 ของทุนชำระแล้ว ของบริษัท หลังจากนั้นบริษัทได้ย้ายหลักทรัพย์ของบริษัทที่จดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (mai) ไปยังตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย (SET) โดยเริ่มซื้อขายตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) ในวันที่ 30 กันยายน 2557 เป็นต้นมา

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัทประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สามารถแบ่งได้เป็น 2 ส่วนได้แก่

1. ธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

- 1.1 ธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ปัจจุบันมีโครงการที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาได้แก่ โครงการโพธิ์ชันส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งดำเนินงานโดยบริษัท และบริษัทแลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด และ โครงการอิลิเมนต์ ศรีนครินทร์ นอกจากนั้นบริษัทยังมีแผนที่จะพัฒนาโครงการใหม่จากที่ดินที่เพิ่งได้มาในปี 2560 อีก 2 โครงการ ได้แก่ที่ดินที่จังหวัดฉะเชิงเทรา และที่ดินย่านถนนพระราม 3
- 1.2 ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม ซึ่งปัจจุบันมีโรงแรมที่อยู่ระหว่างการพัฒนา 2 แห่ง ได้แก่ โรงแรมคาเพลลา กรุงเทพฯ และโรงแรมโพธิ์ชันส์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา

2. ธุรกิจการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

- 2.1 บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทลงทุนผ่านบริษัท ลิตเติ้ล สคูล พาร์تنเนอร์ชิพ จำกัด (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 96.45 ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งตั้งอยู่ที่เมืองไบรตัน ประเทศอังกฤษ ประกอบด้วยที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง ทรัพย์สินดังกล่าวได้มีสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายหนึ่งซึ่งใช้ทรัพย์สินนั้นในการประกอบธุรกิจโรงเรียน โดยสัญญาเช่ามีอายุคงเหลือประมาณ 15 ปี
- 2.2 บริษัท ได้ลงทุนใน อาคารศูนย์ข้อมูล (Data Center) ตั้งอยู่ที่เมืองลอนดอน ประเทศสหราชอาณาจักร ผ่านการจัดตั้งบริษัท เอพียูเค จำกัด ซึ่งอาคารศูนย์ข้อมูลดังกล่าวมีสัญญาเช่าระยะยาว โดยมีอัตราเช่า 100% และเมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2558 บริษัทมีมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2558 ให้จำหน่ายเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัท เอพียูเค จำกัด ให้แก่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เอ็มเอฟซี อินด์สเตรียล ซึ่งเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กองแรกของประเทศไทยที่มีสินทรัพย์อยู่ในต่างประเทศ ซึ่งแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2558 และ กองทรัสต์ได้มีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นวันแรกเมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2558

2.1 โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้ของบริษัท และบริษัทย่อย

รายได้ (หน่วย : ล้านบาท)	ดำเนินการ โดย	สำหรับปี 2558		สำหรับปี 2559		สำหรับปี 2560	
		จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
การดำเนินงานต่อเนื่อง							
รายได้จากการขายอาคารชุด	บริษัท	479.37	92.89	351.56	59.58	908.59	82.03
รายได้ค่านายหน้า	บริษัท	2.18	0.42	1.11	0.19	1.06	0.10
รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	CGUK1	-	-	27.00	4.58	52.51	4.74
รายได้ดอกเบี้ย	บริษัท	0.68	0.14	1.62	0.28	3.15	0.28
	LH	0.46	0.08	0.56	0.09	1.90	0.17
	LURH	0.18	0.04	0.18	0.03	0.18	0.02
	LWR	0.19	0.04	0.19	0.03	0.18	0.02
	LWH	0.17	0.04	0.17	0.03	0.17	0.02
	CER	0.12	0.02	0.12	0.02	0.12	0.01
	CGUK1	-	-	0.05	0.01	0.03	-
รายได้เงินปันผล	บริษัท	-	-	8.78	1.49	4.24	0.38
	CGDDP	-	-	80.81	13.69	-	-
กำไรจากการปรับมูลค่าสุทธิของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	CGUK1	-	-	7.56	1.28	4.35	0.39

รายได้ (หน่วย : ล้านบาท)	ดำเนินการ โดย	สำหรับปี 2558		สำหรับปี 2559		สำหรับปี 2560	
		จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
การดำเนินงานต่อเนื่อง							
กำไรจากการซื้อขายเงินตราต่างประเทศ ล่วงหน้า	บริษัท	2.52	0.49	42.57	7.21	-	-
กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน เงินตราต่างประเทศ	บริษัท	(26.26)	(5.09)	63.39	10.74	(0.19)	(0.02)
	LH	35.49	6.88	(11.24)	(1.90)	125.03	11.29
	HK	0.04	0.01	(0.03)	(0.01)	0.02	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	บริษัท	2.35	0.46	4.00	0.68	-	-
	LH	0.64	0.12	-	-	-	-
กำไรจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราว	บริษัท	2.70	0.52	0.01	-	-	-
	LH	1.37	0.27	-	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนเผื่อขาย	บริษัท	4.34	0.84	-	-	-	-
รายได้อื่น	บริษัท	7.60	1.47	10.31	1.75	1.98	0.18
	LH	1.90	0.36	1.13	0.19	4.32	0.39
	BCEG	-	-	0.22	0.04	-	-
รวมรายได้		516.04	100.00	590.07	100.00	1,107.64	100.00
การดำเนินงานที่ยกเลิก							
รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	APUK	91.59	99.89	-	-	-	-
รายได้อื่น	APUK	0.10	0.10	-	-	-	-
รวม		91.69	100.00	-	-	-	-

โครงสร้างรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อยแยกตามสายผลิตภัณฑ์หลักดังนี้

รายได้ (หน่วย : ล้านบาท)	สำหรับปี 2558		สำหรับปี 2559		สำหรับปี 2560	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
รายได้จากการขายอาคารชุด	479.37	92.89	351.56	59.58	908.59	82.03
รายได้ค่านายหน้า	2.18	0.42	1.11	0.19	1.06	0.10
รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	27.00	4.58	52.51	4.74

รายได้ (หน่วย : ล้านบาท)	สำหรับปี 2558		สำหรับปี 2559		สำหรับปี 2560	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
รายได้ดอกเบี้ย	1.80	0.36	2.89	0.49	5.73	0.52
รายได้เงินปันผล	-	-	89.59	15.18	4.24	0.38
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	-	-	7.56	1.28	4.35	0.39
กำไรจากการซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า	2.52	0.49	42.57	7.21	-	-
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	9.27	1.80	52.12	8.83	124.86	11.27
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	2.99	0.58	4.00	0.68	-	-
กำไรจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราว	4.07	0.79	0.01	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนเพื่อขาย	4.34	0.84	-	-	-	-
รายได้อื่น	9.50	1.83	11.66	1.98	6.30	0.57
รวมรายได้	516.04	100.00	590.07	100.00	1,107.64	100.00

เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2558 บริษัท ซีจีดี ดีจิตอล พาร์ทเนอร์ จำกัด (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100) ได้จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท เอพียูเค จำกัด ให้แก่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล ดังนั้นเพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2557) เรื่อง “สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก” บริษัทได้แสดงรายการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทย่อยดังกล่าวเป็นกำไรจากการดำเนินงานที่ยกเลิกในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

2.2 ผลลัพธ์และบริการ

บริษัทดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก ซึ่งดำเนินการโดยบริษัทและบริษัทย่อย โดยแบ่งเป็น 2 ส่วน คือ ธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ก. ธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทดำเนินโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้น 2 โครงการ ได้แก่

1. โครงการเจ้าพระยา เอสเตท

โครงการเจ้าพระยา เอสเตท มีลักษณะเป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน ตั้งอยู่ที่ถนนเจริญกรุง 64 เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นที่ดินที่บริษัทเป็นผู้ถือสิทธิการเช่าระยะยาวจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และได้ให้เช่าช่วงกับบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด เป็นผู้พัฒนาโครงการ ซึ่งปัจจุบันได้ทำการจดทะเบียนสิทธิการเช่าต่อกรมที่ดินเรียบร้อยแล้ว

รายละเอียดโครงการ

ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด
ประเภทโครงการ	โครงการแบบผสมผสาน (Mixed-use)
ที่ตั้งโครงการ	ถนนเจริญกรุง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร
พื้นที่โครงการ	35 ไร่ 2 งาน 68 ตารางวา (14.2 เอเคอร์)
กรรมสิทธิ์ที่ดิน	สิทธิการเช่าระยะยาว 25 ปี
ส่วนประกอบในโครงการ	1. โพรซีซันส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา (อาคารชุดพักอาศัย) 2. โรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ (ธุรกิจโรงแรม) 3. โรงแรมโพรซีซันส์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา (ธุรกิจโรงแรม)
ระยะเวลาก่อสร้าง	เริ่มก่อสร้างในปี 2557 และคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี 2561

1.1 โพรซีซันส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา

โพรซีซันส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยาเป็นคอนโดมิเนียมหรูสูง 73 ชั้น จำนวน 355 ยูนิต ก่อสร้างบนที่ดินโครงการเจ้าพระยา เอสเตท โครงการนี้เป็นโครงการระดับซูเปอร์ลักซ์วรีที่มีความหรูหราในการอยู่อาศัยและมีมาตรฐานในระดับนานาชาติ เพื่อตอบสนองกลุ่มลูกค้าชาวไทยและชาวต่างชาติที่มีฐานะและรสนิยมสูง ชื่นชอบในการออกแบบที่ทันสมัย บริษัทให้ความสำคัญกับที่ตั้งของโครงการโดยตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพบนถนนเจริญกรุงและเป็นที่ดินติดแม่น้ำเจ้าพระยา มีทิวทัศน์ที่สวยงาม รวมทั้งมีการเดินทางที่สะดวกสบายใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพ สถานีตากสิน และจุดขึ้นลงทางด่วน อีกทั้งมีการบริหารงานโดยนักบริหารงานมืออาชีพจากการทำสัญญากับเครือโรงแรมโพรซีซันส์ให้เข้ามาเป็นผู้ดำเนินงานบริหารโครงการ

รายละเอียดโครงการ	อาคารชุดพักอาศัยสูง 73 ชั้น จำนวน 355 ยูนิต โดยคาดว่าจะแบ่งเป็น i. ห้องพักแบบ 2 ห้องนอน จำนวน 251 ยูนิต ii. ห้องพักแบบ 3 ห้องนอน จำนวน 73 ยูนิต iii. ส่วนที่เหลือเป็น ห้องพักแบบ 4 ห้องนอน และเพนท์เฮาส์ รวมจำนวน 31 ยูนิต
จุดเด่นโครงการ	- โครงการระดับไฮเอนด์ที่มีความหรูหราในการอยู่อาศัยและมีมาตรฐานในระดับนานาชาติ - ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพบนถนนเจริญกรุงและเป็นที่ดินติดแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็นที่ดินติดริมแม่น้ำขนาดใหญ่ที่ไม่สามารถหาที่ดินในขนาดและทำเลใกล้เคียงกันได้ อีกทั้งยังใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพ สถานีสะพานตากสิน เพียง 800 เมตร และอยู่ห่างจากจุดขึ้นลงทางด่วนเพียง 2 กิโลเมตร

จุดเด่นโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> - โครงการมีสถาปัตยกรรมที่โดดเด่น ทันสมัย และสวยงาม รวมทั้งเน้นการตกแต่งภายในที่หรูหรา และใช้วัสดุที่มีคุณภาพสูง การจัดวางที่เป็นเอกลักษณ์ มีการใช้งานพื้นที่อย่างมีประสิทธิภาพ - ผู้อยู่อาศัยสามารถรับบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกจากโรงแรมของโครงการที่อยู่ใกล้เคียงได้ - มีการบริหารงานโดยนักบริหารมืออาชีพ ซึ่งเป็นเครือโรงแรมที่มีชื่อเสียงระดับโลก
พื้นที่ขาย	ประมาณ 64,000 ตารางเมตร
ราคาขายเฉลี่ย	ประมาณ 330,000 บาทต่อตารางเมตร
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 21,000 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ลูกค้าชาวไทยและชาวต่างชาติ

1.2 โรงแรมคาเพลลา กรุงเทพฯ

โรงแรมคาเพลลา กรุงเทพฯ เป็นโรงแรมซูเปอร์ลักซ์วีร์ในรูปแบบโลว์ไรซ์ ที่มีแต่ห้องพักแบบสวีททั้งหมด จำนวน 101 ห้อง ตั้งอยู่บนเนื้อที่ของโครงการทั้งหมด 4,280 ตารางวา การตกแต่งจะเน้นความหรูหราในทุกองค์ประกอบภายใน ไม่ว่าจะเป็นวัสดุ และการตกแต่งเฟอร์นิเจอร์ แม้กระทั่งแสงไฟ โดยที่การตกแต่งจะใช้สีโทนอบอุ่นสบายตา โรงแรมจะเน้นจุดขายที่ ความหรูหรา ความเป็นส่วนตัวของผู้เข้าพักและคุณภาพของการบริการ โดยที่พนักงานสามารถให้การบริการแก่ลูกค้าอย่างทั่วถึงเนื่องจากจำนวนห้องพักที่มีเพียง 101 ห้อง นอกจากนี้โรงแรมยังให้บริการด้านอาหารและเครื่องดื่ม ห้องจัดเลี้ยง ห้องประชุม และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ เช่น ห้องออกกำลังกาย สปา สระว่ายน้ำ ฯลฯ

รายละเอียดโครงการ	โรงแรมระดับซูเปอร์ลักซ์วีร์
จำนวนห้องพัก	101 ห้องสวีท
จุดเด่นโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> - โรงแรมระดับซูเปอร์ลักซ์วีร์ที่มีแต่ห้องสวีททั้งหมดและทุกห้องสามารถมองเห็นทิวทัศน์ของแม่น้ำเจ้าพระยาได้เป็นอย่างดี - เป็นโรงแรมแห่งแรกในกรุงเทพฯ ที่มีวิลล่าติดริมแม่น้ำเจ้าพระยา - โครงการมีสถาปัตยกรรมที่โดดเด่น ทันสมัย และสวยงาม รวมทั้งเน้นการตกแต่งภายในที่หรูหรา และให้ความเป็นส่วนตัวแก่ผู้เข้าพักอย่างสูงสุด
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	นักธุรกิจและนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ

1.3 โรงแรมโพธิ์ชนีส กรุงเทพมหานคร แม่น้ำเจ้าพระยา

โรงแรมโพธิ์ชนีส กรุงเทพมหานคร แม่น้ำเจ้าพระยา เป็นโรงแรมสไตล์รีสอร์ทใจกลางเมือง มีห้องพักทั้งหมดจำนวน 300 ห้อง ตั้งอยู่บนเนื้อที่กว่า 22 ไร่ (9 เอเคอร์) อีกทั้งมีการออกแบบและตกแต่งสไตล์รีสอร์ท และมีโครงสร้างอาคารที่ไล่ระดับเพื่อให้ลูกค้าที่เข้าพักได้สัมผัสกับทัศนียภาพริมน้ำอย่างใกล้ชิดจำกัด และยังมีสวนที่ออกแบบให้มีลักษณะต่างกันหลายรูปแบบ นอกจากนี้โรงแรมยังมีบริการร้านอาหาร ห้องประชุม และห้องจัดเลี้ยงที่ทันสมัย รวมไปถึงแกรนด์บอลรูมริมน้ำ

รายละเอียดโครงการ	โรงแรมสไตล์รีสอร์ทใจกลางเมือง
จำนวนห้องพัก	300 ห้อง
จุดเด่นโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> - การออกแบบและตกแต่งสไตล์เออร์เบินรีสอร์ทซึ่งมีสวนที่ออกแบบให้มีลักษณะต่างกันหลายรูปแบบ-เป็นโรงแรมแห่งแรกในกรุงเทพฯ ที่มีวิลล่าติดริมแม่น้ำเจ้าพระยา - โรงแรมมีพื้นที่ประมาณ 22 ไร่ (9 เอเคอร์) และมีหน้ากว้างติดริมแม่น้ำเจ้าพระยาถึง 200 เมตร - โครงการมีสถาปัตยกรรมที่โดดเด่น ทันสมัย และสวยงาม รวมทั้งเน้นการตกแต่งภายในที่หรูหรา และใช้วัสดุที่มีคุณภาพสูง การจัดวางที่เป็นเอกลักษณ์ มีการใช้งานพื้นที่อย่างมีประสิทธิภาพ - ห้องแกรนด์ บอลรูมที่มีพื้นที่ประมาณ 1,400 ตารางเมตร ซึ่งจะเป็นห้องจัดเลี้ยงริมน้ำขนาดใหญ่ที่สุดในกรุงเทพฯ
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	นักธุรกิจและนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ

2. โครงการอิลีเมนต์ ศรีนครินทร์

รายละเอียดโครงการ

ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ประเภทโครงการ	อาคารชุดพักอาศัย
ที่ตั้งโครงการ	ซอยสุภาพงษ์ 1 แยก 6 ถนนศรีนครินทร์ แขวงหนองบอน เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร
พื้นที่โครงการ	13 ไร่ 0 งาน 89 ตารางวา
พื้นที่ขาย	45,000 ตารางเมตร

รายละเอียดโครงการ	อาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น จำนวน 7 อาคาร ซึ่งมีลักษณะเป็นห้องชุดเพื่อพักอาศัยแบบ 1-2 ห้องนอน และเพื่อการพาณิชย์ รวม 1,059 ยูนิต
จุดเด่นโครงการ	โครงการตั้งอยู่บนถนนศรีนครินทร์ในซอยสุภาพงษ์ 1 แยก 6 อยู่ตรงข้ามกับห้างสรรพสินค้าซีคอนสแควร์ สิ่งอำนวยความสะดวกประกอบด้วยสระว่ายน้ำขนาดใหญ่ ห้องออกกำลังกาย สวนพักผ่อนขนาดใหญ่ ร้านค้า และอื่นๆ
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	กลุ่มครอบครัวที่มีรายได้ระดับล่างถึงปานกลาง รายรับรวมต่อเดือน 35,000 บาท ขึ้นไป
ราคาขายเฉลี่ย	ประมาณ 60,000 บาทต่อตารางเมตร
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 2,700 ล้านบาท
ระยะเวลาดำเนินการ	ปัจจุบัน การก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%

ข. ธุรกิจการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

บริษัทดำเนินโครงการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้น 2 โครงการ ได้แก่

1. โครงการ Ovingdean Hall

เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2559 บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ได้เข้าซื้อทรัพย์สินซึ่งตั้งอยู่ที่เมืองไบรตัน ประเทศอังกฤษ ประกอบด้วยที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ทรัพย์สินดังกล่าวมีสัญญาเช่าระยะยาวกับผู้เช่าเพื่อประกอบธุรกิจด้านการศึกษา โดยสัญญาเช่ามีอายุคงเหลือประมาณ 15 ปี

รายละเอียดโครงการ	ที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้างซึ่งปัจจุบันมีผู้เช่าทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อประกอบธุรกิจด้านการศึกษา
ที่ตั้งทรัพย์สิน	Ovingdean Hall, Greenways, Ovingdean, Brighton, London
พื้นที่ให้เช่า	881,654 ตารางฟุต
อัตราการใช้เช่า	100%
ระยะเวลาสัญญาเช่า	สัญญาเช่าสิ้นสุดปี 2575

2. โครงการ Anchorage Point

บริษัท ได้ลงทุนใน อาคารศูนย์ข้อมูล (Data Center) ตั้งอยู่ที่เมืองลอนดอน ประเทศสหราชอาณาจักร ผ่านการจัดตั้งบริษัท เอฟียูเค จำกัด ซึ่งอาคารศูนย์ข้อมูลดังกล่าวมีสัญญาเช่าระยะยาว โดยมีอัตราการใช้เช่า 100% และเมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2558 บริษัทมีมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2558 ให้จำหน่ายเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัท เอฟียูเค จำกัด ให้แก่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เอ็มเอฟซี อินด์สเทรียล ซึ่งเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กองแรกของประเทศไทยที่มีสินทรัพย์อยู่ในต่างประเทศ ซึ่งแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2558 และกองทรัสต์ได้มีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นวันแรกเมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2558

คำอธิบายการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

1. งบการเงิน

1) งบการเงิน

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") หรือ CGD ดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในด้านการพัฒนาและการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งในและต่างประเทศ ตั้งแต่ปี 2553 เป็นต้นมา ในส่วนของการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2558 นับว่าบริษัทประสบความสำเร็จอย่างสูงจากการเปิดตัวโครงการโพธิ์ชนัสไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ซึ่งเป็นโครงการแบบผสมผสานริมแม่น้ำเจ้าพระยา โดยโครงการได้รับการตอบรับที่ดีมากในวงกว้างหลังเปิดตัวไปในเดือนมกราคม 2558 สามารถทำลายสถิติหลายด้านของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย ไม่ว่าจะเป็นเรื่องราคาหรือการทุบสถิติยอดขายสูงสุดในโรดโชว์ต่างประเทศ ที่สำคัญคือโครงการโพธิ์ชนัสไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ได้รับการยอมรับว่าเป็นบรรทัดฐานใหม่สำหรับโครงการที่พักอาศัยระดับซูเปอร์ลักซ์วรีโนเอเชีย ความสำเร็จเหล่านี้ย่อมมีผลต่อราคาของยูนิตที่เหลืออยู่ ทำให้บริษัทสามารถสร้างรายได้ที่สูงมากขึ้นในอนาคต โดยมียอดขายจากการเปิดขาย โพธิ์ชนัสไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ แม่น้ำเจ้าพระยา อย่างต่อเนื่องนับตั้งแต่เปิดตัวโครงการในเดือนมกราคม 2558 จนถึงปัจจุบัน และในส่วนของโครงการอิลิเมนต์ศรีนครินทร์ ได้ทำการก่อสร้างจนแล้วเสร็จในช่วงปลายปี 2558 และมีการขายรวมถึงโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่องจนปัจจุบัน โดยในปี 2560 ได้มีการเปิดเฟสที่ 4 ซึ่งเป็นเฟสสุดท้ายของโครงการและได้รับการตอบรับที่ดีมาก โดยสร้างรายได้ให้กับบริษัทในปี 2560 ถึง 908.6 ล้านบาท ซึ่งมากที่สุดนับตั้งแต่เริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์ โดยเป็นรายได้หลักของกลุ่มบริษัทในปี 2559 และ 2560 สำหรับธุรกิจด้านการลงทุน ในระหว่างปี 2559 บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทลงทุนโดยผ่านบริษัท ลิตเติ้ล สคูล พาร์ทเนอร์ชิพ จำกัด (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 96.45) ได้เข้าซื้อทรัพย์สิน ตั้งอยู่ที่เมืองไบรตัน ประเทศอังกฤษ ประกอบด้วยที่ดิน 20.24 เอเคอร์ (ประมาณ 881,654 ตารางฟุต) อาคารเรียน หอพัก สิ่งอำนวยความสะดวก รวมทั้งระบบสาธารณูปโภคต่างๆ มูลค่า 842 ล้านบาท ทรัพย์สินดังกล่าวได้มีสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายหนึ่งซึ่งใช้ทรัพย์สินดังกล่าวในการประกอบธุรกิจโรงเรียนโดยสัญญาเช่ามีอายุคงเหลือประมาณ 15 ปี ซึ่งปี 2560 สร้างรายได้ให้กับกลุ่มบริษัทได้ถึง 52.5 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 บริษัทได้เข้าลงทุนผ่านบริษัทย่อย (APUK) เพื่อซื้อสินทรัพย์ของแองเคอร์เรจ พ้อยท์ ดาต้า เซ็นเตอร์ ขนาดพื้นที่สุทธิ 14,446 ตารางฟุต ตั้งอยู่ที่กรุงลอนดอน ประเทศอังกฤษ ซึ่งมีผู้เช่าเต็มทั้งหมด โดยบริษัทเล็งเห็นว่าเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพ สามารถสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ลงทุนได้อย่างมั่นคง และสม่ำเสมอ ต่อมา เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2558 บริษัทได้ขายเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัท เอพียูเค จำกัด (จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไอร์แลนด์) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทลงทุนโดยผ่านบริษัท ซีจียูเค ดิจิตอล พาร์ทเนอร์ จำกัด (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100) ให้แก่กองทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี อินด์สเตรียล ดังนั้นเพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2557) เรื่อง "สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก" บริษัทได้แสดงรายการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทย่อยดังกล่าวเป็นกำไรจากการดำเนินงานที่ยกเลิกในงบกำไรขาดทุน และกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

2. ผลการดำเนินงาน

1) การดำเนินงานต่อเนื่อง

รายได้

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมในปี 2558 และ 2559 จำนวน 516.0 ล้านบาท 590.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.4 และมีรายได้รวมในปี 2559 และ 2560 จำนวน 590.1 ล้านบาทและ 1,107.6 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 87.7 รายได้ส่วนใหญ่มาจากการขายอาคารชุดซึ่งคิดเป็นร้อยละ 92.9 และร้อยละ 59.6 ของรายได้รวมสำหรับปี 2558 และ 2559 ตามลำดับ และคิดเป็นร้อยละ 59.6 และร้อยละ 82.0 ของรายได้รวมสำหรับปี 2559 และ 2560 ตามลำดับ ส่วนที่เหลือเป็นรายได้อื่นเช่น รายได้เงินปันผล กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กำไรจากการซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า เป็นต้น

• รายได้จากการขายอาคารชุด

บริษัทเริ่มรับรู้รายได้จากการขายอาคารชุดอิลีเมนต์ ศรีนครินทร์ ตั้งแต่ไตรมาสที่ 4 ของปี 2556 โดยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดของโครงการ อิลีเมนต์ ศรีนครินทร์มากที่สุดนับตั้งแต่เปิดโครงการในปี 2556 โดยมีรายได้จากการขายอาคารชุดจำนวน 908.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 158.4 เปรียบเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปี 2559

• รายได้อื่น

ในปี 2559 และ 2560 บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้รายได้อื่นจำนวน 238.6 ล้านบาท และ 199.0 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 39.6 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 16.6 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 ถึงแม้ว่าบริษัทและบริษัทย่อยจะมีรายได้อื่นเพิ่มขึ้นจากกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศซึ่งเพิ่มขึ้นจำนวน 72.7 ล้านบาท และรายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งเพิ่มขึ้นจำนวน 25.5 ล้านบาท แต่ในขณะเดียวกันรายได้เงินปันผลลดลงจำนวน 85.4 ล้านบาท และกำไรจากการซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าลดลง จำนวน 42.6 ล้านบาท ทั้งนี้เนื่องจากรายการที่ลดลงทั้ง 2 รายการเป็นรายการเกี่ยวเนื่องจากการขายดาด้าเซ็นเตอร์ ซึ่งไม่มีรายการลักษณะดังกล่าว ในปี 2560 โดยสาเหตุสำคัญที่ทำให้กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศเพิ่มขึ้นจำนวน 72.7 ล้านบาท คือบริษัทย่อยในประเทศมีการกู้ยืมเงินในสกุลดอลลาร์สหรัฐเพิ่มขึ้นเพื่อนำมาใช้ในการก่อสร้างโครงการเจ้าพระยาเอสเตทซึ่งมีความคืบหน้าไปมาก ในระหว่างปี 2560 ประกอบกับการที่ค่าเงินบาทแข็งค่าขึ้น และสาเหตุสำคัญที่ทำให้ รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นจำนวน 25.5 ล้านบาท คือบริษัท ซีจียูเค 1 ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 96.45 เริ่มรับรู้รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากสินทรัพย์ที่ตั้งอยู่ที่เมืองไบรตัน ประเทศอังกฤษ ในเดือนกรกฎาคม 2559 เนื่องจากเพิ่งซื้อทรัพย์สินดังกล่าว ในขณะที่ปี 2560 มีการรับรู้รายได้ทั้งปี

ค่าใช้จ่าย

บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายรวมในปี 2558 และ 2559 จำนวน 867.5 ล้านบาท 738.8 ล้านบาท ตามลำดับ หรือลดลงร้อยละ 14.8 และมีค่าใช้จ่ายรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2560 จำนวน 738.8 ล้านบาทและ 1,092.6 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 47.9 ค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่มาจากต้นทุนขายอาคารชุดซึ่งคิดเป็นร้อยละของรายได้รวมสำหรับปี

2558 และ 2559 จำนวนร้อยละ 61.9 และร้อยละ 37.0 ตามลำดับ และคิดเป็นร้อยละของรายได้รวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2560 จำนวนร้อยละ 37.0 และร้อยละ 49.1 ตามลำดับ ส่วนที่เหลือเป็นต้นทุนในการจัดจำหน่าย ค่าใช้จ่ายในการบริหาร และค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

• ต้นทุนขายอาคารชุด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2559 บริษัทมีต้นทุนขายอาคารชุดจำนวน 319.7 ล้านบาท และ 218.5 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 61.9 และร้อยละ 37.0 ของรายได้อาคารชุด ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 33.3 และร้อยละ 37.9 ของรายได้จากการขายอาคารชุด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2560 บริษัทมีต้นทุนขายอาคารชุดจำนวน 218.5 ล้านบาท และ 544.4 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 37.0 และ 49.1 ของรายได้อาคารชุด ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 37.9 และ 40.1 ของรายได้จากการขายอาคารชุด

• ต้นทุนในการจัดจำหน่าย (ค่าใช้จ่ายในการขาย)

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย ประกอบด้วยค่านายหน้า ค่าใช้จ่ายทางการตลาด ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายจำนวน 329.4 ล้านบาท และ 273.9 ล้านบาท ตามลำดับ โดยต้นทุนในการจัดจำหน่ายลดลงจำนวน 55.5 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 16.8 โดยค่าใช้จ่ายที่ลดลงส่วนใหญ่เป็นต้นทุนในการจัดจำหน่ายของโปรซีซั่นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเริ่มเปิดการขายในปี 2558 โดยในปี 2559 ยังคงมีการจัดกิจกรรมทางการตลาดของโครงการดังกล่าวอย่างต่อเนื่อง แต่สาเหตุที่ค่าใช้จ่ายในการขายลดลงเนื่องจากโครงการดังกล่าวเริ่มเปิดตัวในปี 2558 จึงทำให้ในปี 2558 มีค่าใช้จ่ายในการจัดกิจกรรมทางการตลาดค่อนข้างสูงเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายจำนวน 273.9 ล้านบาท และ 286.5 ล้านบาท ตามลำดับ โดยต้นทุนในการจัดจำหน่ายเพิ่มขึ้นจำนวน 12.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.6 โดยค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เป็นมาจากค่าส่งเสริมการขายของโครงการ อิลีเมนต์ ศรีนครินทร์

• ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบด้วยเงินเดือน ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าเสื่อมราคา ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด และค่าใช้จ่ายอื่นๆ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2559 บริษัท และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 158.4 ล้านบาท และ 203.9 ล้านบาท ตามลำดับ โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจำนวน 45.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.7 โดยค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เป็นค่าที่ปรึกษาของกลุ่มบริษัทซึ่งเพิ่มขึ้นประมาณ 61.7 ล้านบาท โดยในจำนวนดังกล่าวเป็นค่าที่ปรึกษาจากการขายเงินลงทุนของบริษัทซีจีดี ดิจิตอล พาร์ตเนอร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 จำนวน 43.8 ล้านบาท และเป็นค่าใช้จ่ายก่อนทำการรายการในการซื้อสินทรัพย์ที่ต่างประเทศของบริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทลงทุนโดยผ่านบริษัท ลีดดิ้ง สคูล พาร์ตเนอร์ชิพ จำกัด (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 96.45) จำนวน 24.7 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัทลดลงจำนวน 13.4 ล้านบาทจากการลดลงของค่าธรรมเนียมในการจัดตั้งกองทรัสต์จากการขายบริษัท เอพิยูเค จำกัด ในปี 2558 ซึ่งไม่มีรายการดังกล่าวในปี 2559

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2560 บริษัท และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 203.9 ล้านบาท และ 207.4 ล้านบาท ตามลำดับ โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจำนวน 3.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.7 โดยค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้นของค่าตอบแทนพนักงานและผู้บริหารตามผลประกอบการของบริษัท และจากการขยายกิจการของกลุ่มบริษัทอย่างต่อเนื่อง นอกจากนั้นในปี 2560 บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 70) ได้บันทึกขาดทุนจากขายสินทรัพย์ จำนวน 30.73 ล้านบาท เพราะต้องทุบทำลายอาคารสำนักงานขายโครงการเจ้าพระยาเอสเตทเร็วกว่าแผนเดิมที่กำหนดไว้ เพื่อจะนำพื้นที่ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงานขายไปก่อสร้างโรงแรม โพร ซีซั่นส์ เพื่อให้เป็นไปตามแผนการก่อสร้างต่อไป ถึงแม้ว่าเป็นค่าที่ปรึกษาของกลุ่มบริษัทจะลดลงประมาณ 62.33 ล้านบาท โดยในจำนวนดังกล่าวเป็นค่าที่ปรึกษาจากการขายเงินลงทุนของบริษัทซีจีดี ดิจิตอล พาร์ตเนอร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ลดลงทั้งจำนวน 43.8 ล้านบาท และมีเป็นค่าใช้จ่ายก่อนทำการรายการในการซื้อสินทรัพย์ที่ต่างประเทศของบริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ที่บริษัทลงทุนโดยผ่านบริษัท ลีดดิ้ง สคูล พาร์ตเนอร์ชิพ จำกัด (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 96.45) ลดลงจำนวน 10 ล้านบาท แต่ก็ยังน้อยกว่า

การเพิ่มขึ้นของตอบแทนของพนักงานและผู้บริหาร และขาดทุนจากการขายสินทรัพย์ข้างต้น ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 3.5 ล้านบาท

• ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 165.0 ล้านบาท และ 205.2 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเพิ่มขึ้นจำนวน 40.2 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.4 สาเหตุหลักเกิดจากการที่บริษัทออกหุ้นกู้เพิ่มเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและขยายธุรกิจของบริษัท ประกอบกับในไตรมาสที่ 4 ปี 2559 บริษัทย่อยในต่างประเทศของบริษัทแห่งหนึ่งได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินต่างประเทศเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ทำให้มีต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นในปี 2559

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 205.2 ล้านบาท และ 211.4 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเพิ่มขึ้นจำนวน 6.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 สาเหตุหลักเกิดจากในไตรมาสที่ 4 ปี 2559 บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ที่บริษัทลงทุนโดยผ่านบริษัท ลีดดิ้ง สคูล พาร์ตเนอร์ชิพ จำกัด (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 96.45) ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินต่างประเทศเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ทำให้มีต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นในปี 2560

• รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ภาษีเงินได้จำนวน 0.7 ล้านบาท ในขณะที่สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้จำนวน 2.0 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เพิ่มขึ้นจำนวน 2.7 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 385.7 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของภาษีเงินได้ของบริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทลงทุนโดยผ่านบริษัท ลีดดิ้ง สคูล พาร์ตเนอร์ชิพ จำกัด (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 96.45) โดยบริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด เริ่มมีรายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในปี 2559 ตามที่ได้กล่าวไว้แล้วในข้างต้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้จำนวน 2.0 ล้านบาท ในขณะที่สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ภาษีเงินได้จำนวน 3.0 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ลดลงจำนวน 5.0 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 250.0 สาเหตุหลักมาจากการในระหว่างปี 2560 บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัดสามารถใช้สิทธิประโยชน์ทางภาษีจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้

• กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการดำเนินงานต่อเนื่อง

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานต่อเนื่องจำนวน 515.7 ล้านบาท และ 355.8 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งลดลงจำนวน 159.9 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 31.0 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญของรายได้อื่น ได้แก่ รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รายได้เงินปันผล และกำไรจากการซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า ตามที่ได้กล่าวไว้แล้วในข้างต้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานต่อเนื่อง จำนวน 355.8 ล้านบาท และ 193.4 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งลดลงจำนวน 162.4 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 45.6 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญของรายได้หลักจากการขายอาคารชุดโครงการ อลิမ်เพนท์ ศรีนครินทร์ ซึ่งเพิ่มขึ้นจำนวน 557.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 158.4 เมื่อเปรียบเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปี 2559

2) การดำเนินงานที่ยกเลิก

กำไรจากการดำเนินงานที่ยกเลิก

ตามมติ ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2558 เมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2558 ได้มีมติอนุมัติให้ขายเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัท เอฟียูเค จำกัด (จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศเกิร์นซีย์) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทลงทุนโดยผ่านบริษัท ซีจีดี ดีจิตอล พาร์ตเนอร์ จำกัด (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100) ให้แก่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล ต่อมาเมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2558 บริษัท ซีจีดี ดีจิตอล พาร์ตเนอร์ จำกัด ได้จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท เอฟียูเค จำกัด แล้วทั้งจำนวน ทำให้บริษัทสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยดังกล่าวนับตั้งแต่วันที่ขาย

ทั้งนี้ บริษัทย่อยดังกล่าวมีกำไรจากการดำเนินงานที่ยกเลิกสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2558 จำนวน 204.8 ล้านบาท และ 35.9 ล้านบาท ตามลำดับ

3. สถานะการเงิน

สินทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2559 จำนวน 10,141.4 ล้านบาท และ 12,667.3 ล้านบาท ตามลำดับ สินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจำนวน 2,525.9 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.9 สินทรัพย์ที่สำคัญ ได้แก่ เงินลงทุนชั่วคราว ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สิทธิการเช่า และค่าความนิยม เป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้นจำนวน 16,782.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 4,115.0 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 32.5

สินทรัพย์หมุนเวียน

บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์หมุนเวียนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2559 จำนวน 4,430.2 ล้านบาทและ 4,731.7 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 43.7 และร้อยละ 37.4 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์หมุนเวียนรวม จำนวน 5,405.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 32.3 ของสินทรัพย์รวม โดยมีรายละเอียดที่สำคัญ ดังนี้

• เงินลงทุนชั่วคราว

เงินลงทุนชั่วคราว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 2559 และ 2560 มีจำนวน 829.2 ล้านบาท 0.8 ล้านบาท และ 0 บาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 8.2 ร้อยละ 0 และร้อยละ 0 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ ทั้งนี้ในปี 2559 ซึ่งเป็นปีที่การก่อสร้างโครงการเจ้าพระยา เอสเตท มีความคืบหน้าไปมากทำให้บริษัท และบริษัทย่อยต้องใช้เงินเป็นจำนวนมากจึงได้มีการขายเงินลงทุนชั่วคราวทำให้เงินลงทุนชั่วคราว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ลดลงจำนวน 828.4 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 99.9 เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

• ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2559 มีจำนวน 714.0 ล้านบาท และ 1,498.4 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 7.0 และร้อยละ 11.8 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ ซึ่งเพิ่มขึ้น จำนวน 784.4 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 สาเหตุที่สำคัญเกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างที่จ่ายล่วงหน้าให้กับผู้รับเหมาโครงการเจ้าพระยา เอสเตท จำนวน 302.5 ล้านบาท นอกจากนั้น ลูกหนี้อื่น-กิจการอื่น เพิ่มขึ้นทั้งจำนวน 449.6 ล้านบาทจากการที่บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทถือหุ้นร้อยละ 70 ได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงินต่างประเทศแห่งหนึ่งสำหรับค่าก่อสร้างโครงการเจ้าพระยา เอสเตท ทั้งโครงการ โดยบริษัทย่อยดังกล่าวสามารถเบิกเงินค่าก่อสร้างส่วนที่ได้จ่ายไปแล้วก่อนที่จะได้รับการสนับสนุนทางการเงิน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ยังมียอดคงเหลือที่ยังไม่ได้รับชำระจากการเบิกค่าก่อสร้างส่วนดังกล่าว จำนวน 449.6 ล้านบาท

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีจำนวน 1,269.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.6 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งลดลง จำนวน 229.1 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 สาเหตุที่สำคัญเกิดจากการรับชำระเงินจากลูกหนี้อื่นจำนวน 458.9 ล้านบาท อย่างไรก็ตามเงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างที่จ่ายล่วงหน้าให้กับผู้รับเหมาโครงการเจ้าพระยา เอสเตท เพิ่มขึ้นจำนวน 232.4 ล้านบาท

• ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค

ที่ดิน และต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2559 มีจำนวน 1,523.1 ล้านบาท และ 2,028.0 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 15.0 และ 16.0 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 33.1 จากปี 2558 หรือเพิ่มขึ้นจำนวน 504.9 ล้านบาท สาเหตุที่สำคัญเกิดจากการเพิ่มขึ้นของที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภคของโครงการ โพรซีชั่นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการเจ้าพระยา เอสเตท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภคจำนวน 3,465.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20.7 ของสินทรัพย์รวม โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 70.9 จากปี 2559 หรือเพิ่มขึ้นจำนวน 1,437.7 ล้านบาท สาเหตุที่สำคัญเกิดจากการเพิ่มขึ้นของที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภคของโครงการ โพรซีชั่นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการเจ้าพระยา เอสเตท

• สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2559 มีจำนวน 110.3 ล้านบาท และ 146.0 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 1.1 และร้อยละ 1.2 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 32.4 จากปี 2558 หรือเพิ่มขึ้นจำนวน 35.7 ล้านบาท สาเหตุที่สำคัญเกิดจากการเพิ่มขึ้นของลูกหนี้กรมสรรพากร ซึ่งเป็นภาษีซื้อจากการก่อสร้างโครงการ โพรซีชั่นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเพิ่มขึ้นตามความคืบหน้าของการก่อสร้างโครงการดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นจำนวน 245.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.5 ของสินทรัพย์รวม โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 68.1 จากปี 2559 หรือเพิ่มขึ้นจำนวน 99.4 ล้านบาท สาเหตุที่สำคัญเกิดจากการเพิ่มขึ้นของลูกหนี้กรมสรรพากร ซึ่งเป็นภาษีซื้อจากการก่อสร้างโครงการ โพรซีชั่นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเพิ่มขึ้นตามความคืบหน้าของการก่อสร้างโครงการดังกล่าว

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน

• เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน

เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2559 มีจำนวน 0.2 ล้านบาท และ 801.4 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 0 และร้อยละ 6.3 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ ซึ่งเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจำนวน 801.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 400,600 สาเหตุที่สำคัญเกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระเงินตามสัญญาก่อสร้างของโครงการเจ้าพระยา เอสเตท โดยบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 70 เพิ่งได้รับการสนับสนุนทางการเงินในระหว่างปี 2559

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกันจำนวน 1,581.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.4 ของสินทรัพย์รวม โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 97.4 จากปี 2559 หรือเพิ่มขึ้นจำนวน 780.4 ล้านบาท สาเหตุที่สำคัญเกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระเงินตามสัญญาก่อสร้างของโครงการเจ้าพระยา เอสเตท และการเพิ่มขึ้นของเงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระเงินคืนหุ้นกู้ของบริษัท ครั้งที่ 1/2560

• เงินลงทุนเพื่อขาย

เงินลงทุนเพื่อขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 2559 และ 2560 มีจำนวน 406.1 ล้านบาท 403.3 ล้านบาท และ 307.1 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 4.0 ร้อยละ 3.2 และร้อยละ 1.8 ของสินทรัพย์รวม โดยยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 96.2 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 23.9 เกิดจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนตามราคาตลาดซึ่งมีการปรับตัวลดลง

• เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง

เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 2559 และ 2560 มีจำนวน 708.3 ล้านบาท 863.3 ล้านบาท และ 895.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.0 ร้อยละ 6.8 และร้อยละ 5.3 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ ซึ่งเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องโดยในปี 2559 เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 155.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.9 และปี 2560 เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 32.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.7 สาเหตุที่สำคัญเกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างที่จ่ายล่วงหน้าให้กับผู้รับเหมาเพื่อนำไปใช้ในการก่อสร้างโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพฯ และโรงแรมโพธิ์ชนัส กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการเจ้าพระยา เอสเตท

• อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีจำนวน 842.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.7 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2558 ทั้งจำนวนเนื่องจากในระหว่างปี 2559 บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทลงทุนโดยผ่านบริษัท สีดิง สตูด พาร์ทเนอร์ชิพ จำกัด (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 96.45) ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งตั้งอยู่ที่เมืองไบรตัน ประเทศอังกฤษ ประกอบด้วยที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างทรัพย์สินดังกล่าวได้มีสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายหนึ่งซึ่งใช้ทรัพย์สินดังกล่าวในการประกอบธุรกิจโรงเรียนโดยสัญญาเช่ามีอายุคงเหลือประมาณ 15 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 845.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.0 ของสินทรัพย์รวม โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4 จากปี 2559 หรือเพิ่มขึ้นจำนวน 3.0 ล้านบาท สาเหตุที่สำคัญเกิดจากในปี 2560 ได้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินใหม่ โดยมีกำไรจากการปรับมูลค่าทรัพย์สินของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 4.5 ล้านบาท

• ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 2559 และ 2560 มีจำนวน 844.2 ล้านบาท 1,240.3 ล้านบาท และ 3,945.0 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 8.3 ร้อยละ 9.8 และร้อยละ 23.5 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยสาเหตุที่ทำให้ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นในแต่ละปีเนื่องจากการรับรู้ต้นทุนค่าก่อสร้างของโรงแรมคาเพลลากรุงเทพฯและโรงแรมโพธิ์ชนัส กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการเจ้าพระยา เอสเตท นอกจากนั้นในระหว่างปี 2560 บริษัทได้เข้าทำรายการซื้อและรับโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer) ของบริษัท โพธิ์พิท เวเนเจอร์ส ("PVL") โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 929,832,727 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งได้แก่ PVL ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1.10 บาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 1,022,816,000 บาท ซึ่งรายการดังกล่าวทำให้บริษัทมีที่ดินเพิ่มขึ้น 203.4 ล้านบาท และในเดือนธันวาคม 2560 บริษัทได้ซื้อที่ดินบนถนนวงแหวนอุตสาหกรรม (พระราม 3) จำนวน 1,645.9 ล้านบาท เพื่อพัฒนาโครงการใหม่ของบริษัท จากเหตุผลที่กล่าวมาทำให้ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 2,704.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 218.1

• สิทธิการเช่า

สิทธิการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 2559 และ 2560 มีจำนวน 100 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 1.0 ร้อยละ 0.8 และร้อยละ 0.6 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยสิทธิการเช่าประกอบไปด้วยเงินจ่ายล่วงหน้า ค่าชดเชย ค่าธรรมเนียมในการโอน และค่าเช่าในระหว่างการปรับปรุงและพัฒนาที่ดิน

• ค่าความนิยม

ค่าความนิยม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 2559 และ 2560 มีจำนวน 3,614.4 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 35.6 ร้อยละ 28.5 และร้อยละ 21.6 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ ค่าความนิยมดังกล่าวเป็นผลจากการรวมธุรกิจแบบย้อนกลับและการคำนวณต้นทุนการรวมธุรกิจ เนื่องจากบริษัทมีราคายุติธรรมของตราสารทุนที่มีหลักฐานสนับสนุนที่ชัดเจนมากกว่าเนื่องจากเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้นจึงใช้มูลค่ายุติธรรมของตราสารทุนบริษัท คันทรี กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ก่อนการรวมธุรกิจเป็นฐานในการคำนวณต้นทุนการรวมธุรกิจแบบย้อนกลับ ส่วนต่างของต้นทุนการรวมธุรกิจที่สูงกว่าส่วนได้เสียของผู้ถือหุ้นบางบัญชีในมูลค่ายุติธรรมสุทธิแสดงเป็นค่าความนิยม

• สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2559 มีจำนวน 25.5 ล้านบาท และ 66.2 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 0.3 และร้อยละ 0.5 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้นส่วนใหญ่ประกอบไปด้วยเงินค้ำประกันตามสัญญา และค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า ซึ่งเพิ่มขึ้นตามปริมาณธุรกรรมของบริษัทและบริษัทย่อยที่เพิ่มขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น จำนวน 64.2 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 2.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.0 สาเหตุที่สำคัญเกิดจากการบริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์ตเนอร์ จำกัด (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100) ได้รับเงินค้ำประกันตามสัญญาขายเงินลงทุนคืนในปี 2560 จำนวน 21.8 ล้านบาท ถึงแม้ว่าค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าจะเพิ่มขึ้นแต่ก็ยังน้อยกว่าการลดลงจากของเงินค้ำประกันตามสัญญาขายเงินลงทุน จึงส่งผลให้สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นลดลง

หนี้สิน

บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2559 จำนวน 4,224.7 ล้านบาท และ 6,694.3 ล้านบาท ตามลำดับ หนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจำนวน 2,469.6 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 58.5

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมทั้งสิ้นจำนวน 10,868.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 4,173.9 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 62.4

หนี้สินที่สำคัญ ได้แก่ เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ตัวแลกเงิน เงินกู้ยืมระยะยาว และหุ้นกู้ระยะยาว เป็นต้น

หนี้สินหมุนเวียน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 184.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.0 สาเหตุหลักเกิดจากการได้รับเงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้าจากการขายอาคารชุดโครงการ โพรซีชั่นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยาเพิ่มเติมจำนวน 631.6 ล้านบาทและเงินรับล่วงหน้าโครงการ อิลิเมนต์ ศรีนครินทร์เพิ่มเติมจำนวน 66.0 ล้านบาท และออกตัวแลกเงินระยะสั้นเพิ่มเติม จำนวน 1,100 ล้านบาท อย่างไรก็ตามเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นลดลงจำนวน 115.3 ล้านบาท ซึ่งสาเหตุหลักเกิดจากการจ่ายเงินค่าก่อสร้างโครงการเจ้าพระยา เอสเตท ในช่วงปี 2559 ประกอบกับการได้รับสนุนทางการเงินจาก

สถาบันการเงินในต่างประเทศแห่งหนึ่งในการจ่ายชำระหนี้ค่าก่อสร้าง และถึงแม้ว่าบริษัทได้จ่ายชำระคืนหนี้ที่ครบกำหนดจำนวน 1,500 ล้านบาท แต่ก็ยังน้อยกว่าการเพิ่มขึ้นของเงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า และการออกตัวแลกเงินระยะสั้น จึงเป็นเหตุให้หนี้สินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 1,977.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 61.0 สาเหตุหลักเกิดจากหนี้กู้ยืมของบริษัทที่ออกตั้งแต่ปี 2558 จะครบกำหนดในปี 2561 ดังนั้นจึงมีการจัดประเภทหนี้กู้ยืมดังกล่าวจำนวน 1,150 ล้านบาท จากหนี้สินไม่หมุนเวียนมาเป็นหนี้สินหมุนเวียน ประกอบกับในช่วงปี 2560 บริษัทได้ออกหุ้นกู้อายุ 1 ปี จำนวน 600 ล้านบาท นอกจากนั้นบริษัทและบริษัทย่อยได้รับเงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้าจากการขายอาคารชุดโครงการ โพรซีชั่นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ แม่น้ำเจ้าพระยา เพิ่มอีกจำนวน 900.2 ล้านบาท ถึงแม้ว่าบริษัทได้จ่ายชำระหนี้ตัวแลกเงินที่ครบกำหนดไปบางส่วนจำนวน 805.9 ล้านบาท แต่ก็ยังน้อยกว่าการเพิ่มขึ้นของการจัดประเภทหนี้กู้ยืมการออกหุ้นกู้ และเงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า จึงเป็นเหตุให้หนี้สินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น

หนี้สินไม่หมุนเวียน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 2,285.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 196.0 สาเหตุหลักเกิดจากบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ได้รับการสนับสนุนทางการเงินโครงการ เจ้าพระยา เอสเตท โดยจะจ่ายชำระหนี้ทั้งหมดคืนภายใน 4 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้ในครั้งแรก โดยในช่วงปี 2559 บริษัทย่อยดังกล่าวได้เบิกเงินกู้เพื่อนำมาจ่ายชำระค่าก่อสร้างจำนวน 1,563.79 ล้านบาทและมีหนี้ค่าก่อสร้างระยะยาวเพิ่มขึ้นจำนวน 314.3 ล้านบาท ประกอบกับในปี 2559 บริษัท ซีจีเค 1 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทลงทุนโดยผ่านบริษัท ลีตติ้ง สคูล พาร์ตเนอร์ชิพ จำกัด (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 96.45) ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในต่างประเทศจำนวน 400.3 ล้านบาท เพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 2,196.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 63.7 สาเหตุหลักเกิดจากบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ได้รับการสนับสนุนทางการเงินโครงการ เจ้าพระยา เอสเตท เพิ่มในระหว่างปี 2560 จำนวน 2,103.5 ล้านบาท และมีหนี้ค่าก่อสร้าง ระยะยาว เพิ่มขึ้นจำนวน 482.1 ล้านบาท นอกจากนั้นในปี 2560 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ระยะยาวเพิ่มจำนวน 750 ล้านบาท ถึงแม้ว่าหนี้สินไม่หมุนเวียนจะลดลงจากการจัดประเภทหุ้นกู้ที่ออกในปี 2558 จำนวน 1,150 ล้านบาท จากหนี้สินไม่หมุนเวียนไปเป็นหนี้สินหมุนเวียนตามที่กล่าวไว้ในหัวข้อหนี้สินหมุนเวียน แต่ก็ยังน้อยกว่าการเพิ่มขึ้นของเงินที่ได้รับการสนับสนุนทางการเงินและการออกหุ้นกู้จึงทำให้หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น

โครงสร้างเงินทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมจำนวน 4,224.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 41.7 ของสินทรัพย์รวม และมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 5,916.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 58.3 ของสินทรัพย์รวม และอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.7 เท่าและอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.5 เท่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมจำนวน 6,694.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 52.8 ของสินทรัพย์รวม และมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 5,973.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 47.2 ของสินทรัพย์รวม อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 1.1 เท่าและอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.8 เท่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมจำนวน 10,868.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 64.8 ของสินทรัพย์รวม และมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 5,914.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 35.2 ของสินทรัพย์รวม อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 1.6 เท่าและอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 1.4 เท่า

สภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 1,058.5 ล้านบาท ลดลงจากปี 2558 จำนวน 195.1 ล้านบาท โดยบริษัท และบริษัทย่อยมีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 669.2 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่มาจากการรับเงินเงินมัดจำ และเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 704.7 ล้านบาท นอกจากนั้นยังได้รับเงินสดจาก

กิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 1,091.8 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่มาจากเงินสดรับค่าหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทย่อยจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม จำนวน 593.5 ล้านบาท และออกตั๋วแลกเงินเพิ่มจำนวน 1,445.0 ล้านบาท ในขณะที่มีการจ่ายชำระคืนตั๋วแลกเงินที่ครบกำหนดจำนวน 422.0 ล้านบาทนอกจากนั้นยังได้รับเงินจากการกู้ยืมระยะยาวจำนวน 961.8 ล้านบาท อย่างไรก็ตามบริษัท และบริษัทย่อยได้จ่ายชำระคืนหนี้หุ้นกู้ที่ครบกำหนดในระหว่างปี จำนวน 1,500 ล้านบาท และบริษัทและบริษัทย่อยใช้เงินไปในการกิจกรรมการลงทุนจำนวน 1,785.8 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นการจ่ายเพื่อซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 895.0 ล้านบาท ซื้อสินทรัพย์ถาวรจำนวน 136.9 ล้านบาท และจ่ายเงินเพื่อเงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกันจำนวน 809.9 ล้านบาท อย่างไรก็ตามบริษัทได้รับเงินจากการจำหน่ายเงินลงทุนเมื่อขายจำนวน 53.0 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัท และบริษัทย่อยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 425.1 ล้านบาท ลดลงจากปี 2559 จำนวน 633.4 ล้านบาท โดยบริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 1,457.8 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่มาจากการรับเงินเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 901.7 ล้านบาท และได้รับชำระเงินจากลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น 458.9 ล้านบาท อย่างไรก็ตามได้ใช้เงินไปในการการลงทุนจำนวน 2,698.0 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นเงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ถาวร จำนวน 1,833.3 ล้านบาท จ่ายเพื่อเงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกันจำนวน 869.5 ล้านบาท อย่างไรก็ตามบริษัทและบริษัทย่อยได้รับเงินสดกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 490.6 ล้านบาท โดยเป็นการออกหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 1,350.0 ล้านบาท และออกตั๋วแลกเงินเพิ่มจำนวน 505.9 ล้านบาท แต่ได้จ่ายคืนเงินตั๋วแลกเงินที่ครบกำหนดจำนวน 1,368.7 ล้านบาท

สรุปเงินสดสุทธิได้มาและใช้ไปในกิจกรรมต่างๆ ดังนี้

รายการ	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) ในกิจกรรมดำเนินงาน	(1,940.2)	669.2	1,457.8
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	133.0	(1,785.8)	(2,698.0)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	2,515.5	1,091.8	490.6

4. ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

- บริษัทมีรายได้หลักจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ดังนั้นผลประกอบการของบริษัทจะขึ้นอยู่กับช่วงของการรับรู้รายได้อันเนื่องมาจากโอนกรรมสิทธิ์จากโครงการต่างๆ ของบริษัท อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ขยายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่จะสามารถก่อให้เกิดรายได้อย่างต่อเนื่อง เช่น การลงทุนในโครงการ เจ้าพระยา เอสเตท ซึ่งประกอบด้วยโรงแรม คาเพลลา กรุงเทพฯ, โรงแรมโพธิ์ชันส์ กรุงเทพฯ และโพธิ์ชันส์ โปรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ นอกจากนี้ปัจจัยสำคัญอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อรายได้ในอนาคตของบริษัท เช่น ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ และทั่วโลกในแต่ละช่วงเวลา สภาวะการแข่งขัน รวมถึงต้นทุนการก่อสร้าง เป็นต้น
- ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2560 เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2560 อนุมัติให้บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้ของบริษัทภายในวงเงิน 5,000 ล้านบาท เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ การลงทุนโครงการต่างๆ โดยรวมถึงการขยายธุรกิจ

ปัจจัยความเสี่ยง

บริษัทให้ความสำคัญในการบริหารความเสี่ยงในปัจจัยต่างๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญ ให้สามารถควบคุมและอยู่ในระดับที่บริษัทสามารถยอมรับได้ ทั้งนี้ปัจจัยความเสี่ยงหลักสามารถสรุปได้ดังนี้

1. ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์

1.1 ความเสี่ยงจากความไม่ต่อเนื่องในการรับรู้รายได้

เนื่องจากบริษัทเริ่มดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เมื่อปี 2553 และปัจจุบันมีรายได้หลักจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ โครงการอิลิเมนต์ ศรีนครินทร์ ที่ปัจจุบันได้ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มทยอยรับรู้รายได้ตั้งแต่ปี 2556 และ โพรซีชั่นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ที่คาดว่าจะทำการก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2561 และเริ่มรับรู้รายได้จากนั้นเป็นต้นไป รวมทั้งบริษัทจะมีรายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะก่อให้เกิดรายได้ที่สม่ำเสมอ (Recurring Income) จากโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพฯ และ โรงแรมโพรซีชั่นส์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จและเริ่มมีรายได้ในปี 2561 เป็นต้นไป นอกจากนี้ บริษัทยังมีรายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากโครงการ Ovingdean Hall School เป็นอีกหนึ่งรายได้หลักของบริษัทอีกด้วย

จากโครงการที่ดำเนินอยู่ข้างต้นอาจส่งผลให้การรับรู้รายได้ของบริษัทไม่ต่อเนื่องในระยะสั้น แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทมีแผนการดำเนินธุรกิจหลักทั้ง 2 รูปแบบคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยที่จะเร่งหาโครงการที่มีศักยภาพ ให้ผลตอบแทนที่ดีทั้งในรูปแบบรายได้ที่มาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ และการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้ความเสี่ยงที่เหมาะสมให้กับบริษัทในระยะยาวต่อไป โดยในปัจจุบันบริษัทเริ่มมีรายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากโครงการ Ovingdean Hall School

1.2 ความเสี่ยงจากการลงทุนในโครงการต่างๆ

การสรรหาโครงการที่ดี มีศักยภาพ เหมาะสมแก่บริษัทเพื่อที่จะลงทุนนั้นอาจมีหลายปัจจัยที่ต้องพิจารณาเพื่อให้ได้มาซึ่งโครงการที่มีผลตอบแทนที่ดีภายใต้ความเสี่ยงที่เหมาะสม ดังนั้นบริษัทจึงมีนโยบายการจัดทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอย่างเคร่งครัด พิจารณาถึงผลตอบแทน ความเสี่ยงในด้านต่างๆ ต้องมีการทำ Due Diligence อย่างละเอียด มีการว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญในด้านต่างๆ เช่น ที่ปรึกษาด้านกฎหมาย ที่ปรึกษาด้านการเงิน เพื่อให้ได้มาซึ่งข้อมูลประกอบการตัดสินใจในการลงทุนได้อย่างเพียงพอ นอกจากนั้นยังต้องกำหนดแผนการดำเนินงานไว้อย่างชัดเจน เพื่อให้มีแผนงานในการติดตามผลการดำเนินงานได้อย่างเหมาะสม

ทั้งนี้โครงการต่างๆ ที่จะดำเนินการลงทุนนั้นจะต้องผ่านการพิจารณาจากฝ่ายบริหารเป็นอย่างดี รวมถึงผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการของบริษัทที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญเพื่อให้มั่นใจว่าโครงการนั้นๆ เป็นการลงทุนที่เหมาะสมแก่บริษัท

2. ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน

2.1 ความเสี่ยงด้านการควบคุมต้นทุนการก่อสร้าง

ในการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายนั้น ราคาวัสดุก่อสร้างเป็นต้นทุนหลักที่สำคัญ โดยในช่วงปีที่ผ่านมา ราคาวัสดุก่อสร้างมีการปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากมีความต้องการวัสดุก่อสร้างเพิ่มมากขึ้น ประกอบกับความผันผวนของราคาน้ำมัน และสินค้าโภคภัณฑ์ต่างๆ ปรับราคาเพิ่มสูงขึ้นเช่นกัน ซึ่งการเพิ่มขึ้นของต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการนั้นอาจทำให้การประมาณการต้นทุน และการกำหนดราคามีความผิดพลาด อันจะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ในอนาคตได้

อย่างไรก็ดี บริษัทมีการจัดทำประมาณการค่าก่อสร้างของโครงการไว้แล้วอย่างละเอียด เพื่อให้ได้มาซึ่งค่าก่อสร้างที่ใกล้เคียงความเป็นจริงที่สุดตั้งแต่เริ่มโครงการ เพื่อสามารถกำหนดราคาค่าก่อสร้างรวมไว้กับสัญญาว่าจ้างรับเหมาก่อสร้าง สำหรับวัสดุก่อสร้างบางรายการซึ่งบริษัทจัดหาเองจะมีการเปรียบเทียบราคาจากผู้จำหน่ายหลายราย และกำหนดราคาซื้อขายคงที่ ณ วันทำสัญญา เพื่อให้ได้ราคาและเงื่อนไขที่ดีที่สุด ดังนั้น ทำให้ตลอดระยะเวลาก่อสร้างโครงการแต่ละโครงการ บริษัทไม่ต้องรับความเสี่ยงจากความผันผวนดังกล่าว

2.2 ความเสี่ยงจากการขายโครงการไม่ได้ตามประมาณการ

บริษัทมีการทำประมาณการ การขายโครงการคอนโดมิเนียม และกำหนดราคาขายห้องพักของโรงแรมทั้งสองไว้ แต่หากบริษัทไม่สามารถขายโครงการ และห้องพักได้จำนวนหรือราคาตามที่คาดการณ์ไว้อาจจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของโครงการได้

อย่างไรก็ดี บริษัทได้กำหนดแผนการขายโดยมีทีมงานที่ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญ รวมถึงได้รับความร่วมมือที่ดีจากบริษัทที่เป็นนายหน้าทางด้านการขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีเครือข่ายลูกค้าทั้งในและต่างประเทศ ดังนั้นจึงมีความมั่นใจว่าจะสามารถดำเนินการได้ตามเป้าหมายที่วางไว้ นอกจากนี้ยังมีการติดตามผลการดำเนินการอย่างใกล้ชิด และมีนโยบายในการปรับเปลี่ยนแผนการขายให้เหมาะสมต่อสภาพเศรษฐกิจในเวลานั้นๆได้อย่างทันท่วงที

ในส่วนของการขายโรงแรมนั้นผู้บริหารมีความมั่นใจว่าจะสามารถหาลูกค้าเข้ามาพักได้ตามประมาณการเนื่องจากโรงแรมแต่ละแห่งมีการออกแบบ และกำหนดราคาที่เหมาะสมกับลูกค้ากลุ่มเป้าหมายเป็นอย่างดี ประกอบกับเครือโรงแรมทั้งสองแห่งมีศักยภาพในการบริหารโรงแรมสูง และมีฐานลูกค้าที่แข็งแกร่ง ซึ่งจะเป็นส่วนสนับสนุนให้การขายห้องพักเป็นไปตามประมาณการที่บริษัทคาดการณ์ไว้ได้

2.3 ความเสี่ยงด้านธุรกิจโรงแรมและอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว

เนื่องจากธุรกิจประเภทโรงแรมมีความสัมพันธ์กับจำนวนของนักท่องเที่ยวทั้งในและต่างประเทศ ดังนั้น ปัจจัยความเสี่ยงจากภายนอกที่ทำให้เกิดความผันผวนของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว ซึ่งบริษัทไม่สามารถควบคุมได้ เช่น การก่อการร้าย การแพร่ระบาดของโรคติดต่อแบบเฉียบพลัน ภัยธรรมชาติ รวมถึงเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดความไม่สงบภายในประเทศ และภาวะเศรษฐกิจถดถอยทั่วโลก อาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อปริมาณนักท่องเที่ยวในประเทศและนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศที่กำลังจะเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทย ซึ่งผลกระทบนี้ส่งผลเป็นวงกว้างไม่เพียงเฉพาะกับโครงการเท่านั้น แต่รวมถึงอุตสาหกรรมท่องเที่ยวทั้งภูมิภาคเอเชียด้วยเช่นกัน

อย่างไรก็ดี ผู้บริหารมีความมั่นใจในศักยภาพการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท เนื่องจากมีผู้บริหารโรงแรมระดับโลกที่มีความเชี่ยวชาญเป็นผู้ดำเนินการบริหารโรงแรม ประกอบกับมีทำเลที่ตั้งที่ดี และมีจุดขายที่โดดเด่น จึงมั่นใจได้ว่าโครงการของบริษัทจะเป็นที่ต้องการและได้รับการตอบรับอย่างดีแม้ในภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว

3. ความเสี่ยงด้านการเงิน

3.1 ความเสี่ยงจากการเข้าถึงแหล่งเงินทุน

บริษัทมีการลงทุนในโครงการที่ต้องใช้เงินลงทุนสูงในการพัฒนาและก่อสร้างโครงการ จึงจำเป็นต้องพึ่งพาแหล่งเงินทุนหลากหลายทั้งเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน การออกหุ้นเพิ่มทุน การออกตราสารหนี้ต่างๆ เช่น หุ้นกู้ และตั๋วแลกเงิน รวมทั้งเงินทุน หมุนเวียนจากการขายคอนโดมิเนียมก่อนสร้างเสร็จ ซึ่งหากบริษัทไม่สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนที่เพียงพอตามแผนพัฒนาโครงการที่บริษัทกำหนดไว้ อาจส่งผลกระทบต่อแผนการดำเนินงานและผลประกอบการได้

อย่างไรก็ตาม บริษัทมีความมั่นใจว่าบริษัทจะสามารถหาเงินลงทุนได้ตามเป้าหมาย เนื่องจากบริษัทมีการวางแผนทางการเงินอย่างรัดกุม โดยคำนึงถึงเงินสดหมุนเวียนภายในโครงการและประเมินความสามารถในการหาแหล่งเงินทุนของบริษัทอยู่เสมอ นอกจากนี้ บริษัทวางแผนทางการเงินโดยคำนึงถึงความสามารถในการชำระหนี้ รวมถึงสัดส่วนของหนี้สินต่อทุน ที่จะต้องควบคุมให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมอีกด้วย

3.2 ความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน

บริษัทมีนโยบายในการลงทุนในโครงการต่างๆ ทั้งในประเทศและต่างประเทศ บริษัทตระหนักดีถึงผลกระทบของความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนที่จะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการในโครงการนั้นๆ บริษัทมีนโยบายที่ชัดเจนในการป้องกันความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน โดยจะเน้นการป้องกันความเสี่ยงแบบธรรมชาติ (Natural Hedging) ให้มากที่สุดเพื่อเป็นการลดต้นทุน และความซับซ้อนในการทำธุรกรรมต่างๆ ส่วนที่เป็นความเสี่ยงที่ยังคงเหลืออยู่นั้น บริษัทมีนโยบายในการทำสัญญาซื้อขายอัตราแลกเปลี่ยนล่วงหน้า (Currency Forward Contract) โดยพิจารณาจากทิศทางแนวโน้ม รวมถึงระยะเวลาของการส่งมอบของอัตราแลกเปลี่ยนนั้นๆ เพื่อให้ครอบคลุมความเสี่ยงที่มีจากการทำธุรกรรมนั้นๆ ให้ได้มากที่สุด นอกเหนือจากนี้ บริษัทมีนโยบายที่ชัดเจนในการที่ไม่ทำธุรกรรมในลักษณะเก็งกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน ที่อาจก่อให้เกิดความไม่แน่นอนต่อผลประกอบการของโครงการนั้นๆ

3.3 ความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

ความเคลื่อนไหวของอัตราดอกเบี้ยมีผลกระทบต่อบริษัท ในกรณีที่ดอกเบี้ยปรับตัวสูงขึ้นลูกค้าจะชะลอการซื้อลง เนื่องจากต้นทุนการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของลูกค้าสูงขึ้น รวมถึงในด้านของต้นทุนทางการเงิน เนื่องจากบริษัทต้องได้รับการสนับสนุนจากสถาบันการเงินในรูปของเงินกู้ เพื่อนำมาก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์

อย่างไรก็ดี บริษัทมีการวางแผนงานควบคุมผลกระทบจากความเสี่ยงในภาวะอัตราดอกเบี้ยขาขึ้นอย่างใกล้ชิด โดยปัจจุบันเงินกู้ส่วนใหญ่ของบริษัทนั้นเป็นเงินกู้ที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ เพื่อหลีกเลี่ยงผลกระทบจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย และหากต้องมีการใช้ดอกเบี้ยลอยตัว บริษัทจะมีการพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเช่น Currency Swap เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว นอกจากนี้บริษัทยังได้สร้างพันธมิตรทางธุรกิจกับธนาคารพาณิชย์หลายแห่งเพื่อเปรียบเทียบข้อเสนอที่มีต้นทุนเหมาะสมที่สุดให้กับทั้งบริษัทและลูกค้าอีกด้วย

4. ความเสี่ยงทางด้านนโยบายจากภาครัฐ

4.1 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับและกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะส่งผลกระทบต่อต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการของบริษัทโดยตรง เช่น ข้อบังคับของผังเมืองเรื่องอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ที่ดิน (FAR) นโยบายการกำหนดพื้นที่ส่วนกลาง ขอบเขตการประเมินและการจัดทำรายงานผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (EIA) ฯลฯ ซึ่งหากมีการเปลี่ยนแปลงไปในทางที่เข้มงวดขึ้นก็อาจจะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของบริษัท

อย่างไรก็ดี บริษัทได้ลดความเสี่ยงในเรื่องดังกล่าวโดยบริษัทมีการทำการสำรวจและจัดทำการศึกษาถึงข้อจำกัดและข้อกำหนดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้บริษัทสามารถเตรียมรับมือกับความเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้น และสามารถวางแผนการดำเนินงานให้สอดคล้องและเกิดประโยชน์สูงสุดในการดำเนินธุรกิจต่อไป

5. ความเสี่ยงด้านการดำรงอัตราส่วนทางการเงินของบริษัท

บริษัทฯ มีหน้าที่ตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้น สำหรับหุ้นของบริษัท คันทรี่ กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2558 ครอบคลุมตั้งแต่ก่อนปี พ.ศ. 2561, ครั้งที่ 2/2558 ครอบคลุมตั้งแต่ก่อนปี พ.ศ. 2561 และหุ้นที่มีประกันของบริษัท คันทรี่ กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2560 ครอบคลุมตั้งแต่ก่อนปี พ.ศ. 2561 ซึ่งให้สิทธิผู้ถือหุ้นในการได้ก่อนครบกำหนด (ข้อกำหนดสิทธิ) จะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) ไว้ดังต่อไปนี้

หุ้น	อัตราส่วน “หนี้สิน” ต่อ “ส่วน ของผู้ถือหุ้น” ตามข้อกำหนดสิทธิ หุ้น	อัตราส่วน “หนี้สิน” ต่อ “ส่วนของผู้ถือหุ้น” ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
1. หุ้นของบริษัท คันทรี่ กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2558 ครอบคลุมตั้งแต่ก่อนปี พ.ศ. 2561 ^{1/}	ไม่เกิน 2.5:1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละปีตลอดอายุของหุ้น	1.4 ^{1/}
2. หุ้นของบริษัท คันทรี่ กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2558 ครอบคลุมตั้งแต่ก่อนปี พ.ศ. 2561 ^{1/}	ไม่เกิน 2.5:1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละปีตลอดอายุของหุ้น	
3. หุ้นที่มีประกันของบริษัท คันทรี่ กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ครอบคลุมตั้งแต่ก่อนปี พ.ศ. 2562	ไม่กำหนด	
4. หุ้นที่มีประกันของบริษัท คันทรี่ กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2560 ครอบคลุมตั้งแต่ก่อนปี พ.ศ. 2561 ซึ่งให้สิทธิผู้ถือหุ้นในการได้ก่อนครบกำหนด ^{2/}	ไม่เกิน 2.5:1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละปีตลอดอายุของหุ้น	1.0 ^{2/}

หมายเหตุ: ^{1/} หนี้สินของการออกหุ้นครั้งที่ 1/2558 และครั้งที่ 2/2558 หมายถึง หนี้สินส่วนที่มีภาระดอกเบี้ยจ่าย (Interest Bearing Debts) ในงบการเงินรวมประจำปีของผู้ถือหุ้นที่ได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของผู้ถือหุ้นแล้ว

^{2/} หนี้สินของการออกหุ้นครั้งที่ 2/2560 หมายถึง หนี้สินตามงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีตามตัวเลขที่ปรากฏในงบการเงินรวมประจำปีของผู้ถือหุ้น ที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ย (แต่ไม่รวมถึง หนี้ทางการค้า เงินรับล่วงหน้า และ/หรือหนี้ใดๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย และ/หรือเงินกู้ยืม จากบุคคล และ/หรือนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน) หักด้วยเงินสด และ/หรือรายการเทียบเท่าเงินสด และ/หรือเงินลงทุนชั่วคราว และ/หรือเงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน

ปัจจุบัน บริษัทฯ สามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขที่กำหนดได้

การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัทได้ให้ความสำคัญต่อการประเมินประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายในของบริษัท เพื่อให้มีความมั่นใจว่า รายงานทางการเงินของบริษัท รวมทั้งข้อมูลที่ใช้ในการตัดสินใจมีความถูกต้อง ครบถ้วน และน่าเชื่อถือ โดยบริษัทมีคณะกรรมการตรวจสอบจำนวน 3 ท่าน เพื่อดูแลและกำกับระบบการควบคุมภายในของบริษัทให้ปฏิบัติตามนโยบายและข้อพึงปฏิบัติที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามแผนงานที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และสอดคล้องตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ และคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

จากการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2561 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2561 โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบทั้ง 3 ท่าน เข้าร่วมประชุมด้วย ทั้งนี้ กรรมการตรวจสอบที่เข้าร่วมประชุมมีบุคคลที่มีความรู้ในด้านบัญชีและการเงินรวมอยู่ด้วย คณะกรรมการบริษัทได้ประเมินระบบการควบคุมภายใน ตามแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยได้พิจารณาประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทในด้านต่างๆ 5 ส่วน คือ การควบคุมภายในองค์กร การประเมินความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงาน ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และระบบการติดตาม คณะกรรมการของบริษัทมีความเห็นว่า ในปัจจุบันบริษัทมีระบบการควบคุมภายในของบริษัทที่พอเพียงและเหมาะสมต่อการดำเนินธุรกิจแล้ว โดยไม่พบประเด็นปัญหาหรือข้อบกพร่องที่มีสาระสำคัญซึ่งสามารถสรุปผลการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัทในแต่ละส่วน ได้ดังนี้

การควบคุมภายในองค์กร (Control Environment)

บริษัทได้กำหนดเป้าหมายการดำเนินธุรกิจที่ชัดเจนและมีการทบทวนเป้าหมายอย่างสม่ำเสมอ ให้สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบัน เพื่อให้บรรลุเป้าหมายที่กำหนดไว้ โดยมีการกำหนดระดับผลตอบแทนของพนักงานอ้างอิงกับผลประกอบการของบริษัทและผลการปฏิบัติงานของพนักงานอย่างสมเหตุสมผลสม่ำเสมอทุกปี

นอกจากนี้ บริษัทได้กำหนดนโยบายกำกับดูแลกิจการที่ดีและข้อปฏิบัติด้านจริยธรรม รวมถึงนโยบายป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เป็นลายลักษณ์อักษร มีการจัดโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม เพื่อให้ฝ่ายบริหารสามารถดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานอย่างชัดเจน รวมทั้งมีความตระหนักถึงความสำคัญในการวางแผนสืบทอดตำแหน่ง โดยการสรรหา พัฒนา และเตรียมคนไว้ทดแทน รวมถึงการสร้างกลุ่มคนไว้รองรับตำแหน่งงานที่สำคัญ โดยการพัฒนาและฝึกอบรมพนักงานที่มีความสามารถและมีศักยภาพไว้รองรับ

การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)

บริษัทได้ประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน โดยใช้แบบประเมินตามแนวคิดของ COSO (The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ นอกจากนั้นยังมีการประเมินภายในบริษัท ในรูปแบบอื่นๆ อาทิเช่น ประเมินความเสี่ยงทั้งภายในและภายนอกองค์กร รวมถึงแนวทางการป้องกันความเสี่ยง ซึ่งส่งผลกระทบต่อ การดำเนินโครงการต่างๆ ของบริษัท มีการประเมินโอกาสที่จะเกิดการทุจริต โดยครอบคลุมรูปแบบต่างๆ และการเปลี่ยนแปลงผู้นำองค์กร ที่อาจมีผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจ การควบคุมภายในและการเงิน เป็นต้น

การควบคุมการปฏิบัติงาน (Control Activities)

บริษัทมีการกำหนดขอบเขต อำนาจหน้าที่ และวงเงินอนุมัติของผู้บริหารระดับสูงไว้เป็นลายลักษณ์อักษร และมีการแบ่งแยกหน้าที่งานอย่างชัดเจน เพื่อให้เกิดการตรวจสอบระหว่างกัน นอกจากนี้ บริษัทได้กำหนดนโยบายการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญ

ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล (Information & Communication)

บริษัทมีการส่งข้อมูลที่สำคัญต่างๆ และเอกสารประกอบการตัดสินใจให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาล่วงหน้า เพื่อประกอบการพิจารณาพร้อมหนังสือเชิญประชุมซึ่งมีรายละเอียดของเรื่องที่เสนอทุกครั้ง นอกจากนี้ บริษัทมีการจัดทำรายงานการประชุม โดยระบุความเห็นและมติของที่ประชุมทุกครั้ง รวมทั้งบริษัทยังจัดให้มีการเก็บเอกสารการลงบัญชี และเอกสารประกอบไว้เป็นหมวดหมู่อย่างชัดเจน มีการนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศเข้ามาช่วยในการจัดเก็บ และบริหารข้อมูลในแต่ละส่วนงาน อาทิเช่น ระบบบริหารจัดการเนื้อหา (ECM) มาใช้ในการบริหารข้อมูลต่างๆ ในแต่ละส่วนงาน และระบบ Memo Online เป็นต้น

ระบบการติดตาม (Monitoring Activities)

บริษัทจัดให้มีระบบติดตามการดำเนินงานของบริษัทและการปฏิบัติตามข้อปฏิบัติด้านจริยธรรม รวมทั้งข้อกำหนดด้านความป้องกันขัดแย้งทางผลประโยชน์ นอกจากนี้บริษัทยังมีสำนักตรวจสอบภายในเพื่อตรวจสอบการปฏิบัติตามระบบควบคุมภายในของส่วนงานต่างๆ ภายในองค์กร โดยได้กำหนดให้มีการประเมินระบบการควบคุมภายในอย่างสม่ำเสมอ โดยมีการกำหนดให้ผู้ตรวจสอบภายในรายงานผลการตรวจสอบตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ และกำหนดให้มีการติดตามความคืบหน้าในการดำเนินการปรับปรุงแก้ไขข้อบกพร่อง โดยเฉพาะในกรณีที่ตรวจพบข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญจะต้องรายงานเพื่อพิจารณาสั่งการแก้ไขภายในระยะเวลาอันสมควรโดยมิชักช้า

หัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัท

นางสาวอัญชลี ศรีวิวัฒน์กุล ดำรงตำแหน่งผู้จัดการอาวุโส สำนักตรวจสอบภายใน มีประสบการณ์ในการปฏิบัติงานด้านการตรวจสอบภายในของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ มาเป็นระยะเวลา 20 ปี ได้เข้ารับการอบรมในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานด้านตรวจสอบภายใน และมีความเข้าใจในกิจกรรมและการดำเนินงานของบริษัทเป็นอย่างดี

ทั้งนี้ การพิจารณาและอนุมัติ แต่งตั้ง ถอดถอน โยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในของบริษัทจะต้องผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบ

การกำกับดูแลกิจการ

1. นโยบายการกำกับกิจการ

คณะกรรมการบริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี และส่งเสริมการยกระดับหลักการกำกับดูแลกิจการของบริษัทให้มีมาตรฐานสอดคล้องกับแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เนื่องจากเห็นว่ามีความสำคัญและจำเป็นต่อการดำเนินธุรกิจที่ทำให้บริษัทมีระบบการบริหารงานที่มีประสิทธิภาพ และเป็นส่วนสำคัญในการส่งเสริมกิจการของบริษัทให้มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องและมั่นคงต่อไป ซึ่งจะก่อให้เกิดความเชื่อมั่นแก่ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน และผู้ที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งยังก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทในระยะยาว โดยบริษัทได้แบ่งออกเป็น 5 หมวด ดังนี้

- หมวดที่ 1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- หมวดที่ 2 สิทธิของผู้ถือหุ้นและการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน
- หมวดที่ 3 การคำนึงถึงบทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย
- หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส
- หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการ

หมวดที่ 1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี

คณะกรรมการบริษัทกำหนดนโยบายสนับสนุนการกำกับดูแลกิจการที่ดีภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมายและจรรยาบรรณทางธุรกิจเป็นลายลักษณ์อักษร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการกำกับดูแลกิจการของบริษัทและบริษัทย่อย โดยคณะกรรมการได้เผยแพร่นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณทางธุรกิจให้กรรมการและพนักงานทุกระดับเข้าใจและถือปฏิบัติตาม ซึ่งมีเนื้อหาครอบคลุมหลักสำคัญ ดังนี้

- การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายและผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย อย่างเท่าเทียมกันและเป็นธรรมต่อทุกฝ่าย
- คณะกรรมการบริษัทมีความมุ่งมั่นในการสร้างมูลค่าเพิ่มแก่กิจการในระยะยาว บริหารงานด้วยความรอบคอบและระมัดระวังรับผิดชอบต่อการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความสามารถและประสิทธิภาพที่เพียงพอ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น ดูแลไม่ให้เกิดปัญหาการขัดแย้งทางผลประโยชน์และรับผิดชอบต่อการตัดสินใจและการกระทำต่อตนเอง
- การดำเนินงานเป็นไปด้วยความโปร่งใส มีคุณธรรม สามารถตรวจสอบได้ เปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอแก่ผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย
- การดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงความเสี่ยงอยู่เสมอโดยมีการควบคุมและบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสม
- คณะกรรมการบริษัทได้มีการกำหนดจรรยาบรรณของบริษัทขึ้น เพื่อให้กรรมการ ฝ่ายบริหาร และพนักงานทุกคนถือปฏิบัติตลอดจนเพื่อให้เป็นไปตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จึงได้กำหนดนโยบายและทิศทางในการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท โดยให้ความสำคัญกับระบบการควบคุมและการตรวจสอบภายใน กำกับดูแลฝ่ายบริหารให้ดำเนินการตามนโยบายอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อประโยชน์ในระยะยาวของผู้ถือหุ้นภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมายและจรรยาบรรณทางธุรกิจ
- ส่งเสริมและสนับสนุนให้กรรมการทุกท่านและฝ่ายบริหารเข้ารับการอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (Thai Institute of Directors Association : IOD) และสถาบันอื่นๆ ในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง เพื่อเป็นการเพิ่มพูนความรู้ด้านต่างๆ เกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของกรรมการและฝ่ายบริหาร

หมวดที่ 2 สิทธิของผู้ถือหุ้นและการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

1. สิทธิของผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัทได้ตระหนักถึงสิทธิความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้น บริษัทจึงมีนโยบายปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน รวมถึงปกป้องและรักษาสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้นดังนี้

1. ผู้ถือหุ้นทุกรายมีสิทธิเท่าเทียมกัน ในการซื้อขายหรือโอนหุ้น การมีส่วนแบ่งในกำไรของบริษัทอย่างเท่าเทียมกัน การได้รับข่าวสารข้อมูลของกิจการอย่างเพียงพอ การเข้าร่วมประชุมเพื่อใช้สิทธิออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการ การแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และเรื่องที่มีผลกระทบต่อบริษัท เช่น การจัดสรรเงินปันผล การกำหนดหรือแก้ไขข้อบังคับ และหนังสือบริคณห์สนธิ การลดทุนหรือเพิ่มทุน และการอนุมัติรายการพิเศษ เป็นต้น
2. หุ้นประเภทเดียวกัน มีสิทธิออกเสียงที่เท่าเทียมกัน หนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
3. บริษัทเผยแพร่ข้อมูลข่าวสารของบริษัทให้แก่ผู้ถือหุ้นโดยสม่ำเสมอ โดยผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งเว็บไซต์ของบริษัท นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นยังสามารถติดต่อขอข้อมูลเกี่ยวกับสิทธิของตนหรือข้อมูลต่างๆ ของบริษัทได้โดยตรงทาง E-mail: info_ir@cgd.co.th
4. บริษัทจัดส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมทั้งเอกสารข้อมูลประกอบการประชุมในวาระต่างๆ รวมทั้งมีความเห็นของคณะกรรมการบริษัทในทุกวาระ โดยส่งให้ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 7 วัน เว้นแต่กรณีที่ต้องรีบ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น และเผยแพร่หนังสือเชิญประชุมพร้อมทั้งเอกสารข้อมูลประกอบการประชุม ทางเว็บไซต์ของบริษัทล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีเวลาศึกษาข้อมูลได้อย่างละเอียดและสามารถตัดสินใจได้อย่างเหมาะสม
5. บริษัทแจ้งกฎเกณฑ์และวิธีการในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นให้ผู้ถือหุ้นทราบในหนังสือเชิญประชุมและแจ้งขั้นตอนการออกเสียงลงมติให้ผู้ถือหุ้นทราบในที่ประชุมผู้ถือหุ้น รวมทั้งในการประชุมผู้ถือหุ้นให้มีการกำหนดเป็นลำดับขั้นตอนอย่างชัดเจน มีการนำเสนอ ชักถาม ออกเสียงลงคะแนน และสรุปมติที่ประชุมอย่างชัดเจน รวมทั้งเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่งคำถามล่วงหน้าก่อนวันประชุมบริษัทได้อำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน โดยให้ผู้ถือหุ้นสามารถลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมได้ล่วงหน้าก่อนเวลาประชุมอย่างน้อย 1 ชั่วโมงและต่อเนื่องจนกว่าการประชุมจะแล้วเสร็จ รวมทั้งการเลี้ยงรับรองที่เหมาะสมแก่ผู้ถือหุ้นที่มาประชุม
6. บริษัทไม่ลดทอนสิทธิของผู้ถือหุ้นในการศึกษาสารสนเทศของบริษัทที่ต้องเปิดเผยตามข้อกำหนดต่างๆ และการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น เช่น ไม่แจกเอกสารที่มีข้อมูลสำคัญเพิ่มเติมในที่ประชุมผู้ถือหุ้นอย่างกะทันหัน ไม่เพิ่มวาระการประชุมหรือเปลี่ยนแปลงข้อมูลสำคัญ โดยไม่ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า ไม่จำกัดสิทธิในการเข้าประชุมของผู้ถือหุ้นที่มาสาย เป็นต้น
7. บริษัทได้อำนวยความสะดวกและสนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมผู้ถือหุ้น เช่น การประชุมดำเนินตามลำดับขั้นตอนที่แจ้งไว้ในหนังสือเชิญประชุม การเลือกตั้งกรรมการผู้ถือหุ้นสามารถลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการได้เป็นรายบุคคล มีการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็นโดยกรรมการที่เกี่ยวข้องตอบข้อซักถามอย่างเพียงพอ

8. ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถมาประชุมด้วยตนเอง บริษัทได้อำนวยความสะดวกโดยการจัดส่งแบบฟอร์มหนังสือมอบฉันทะแบบ ข. ซึ่งเป็นรูปแบบที่ผู้ถือหุ้นสามารถระบุความเห็นในการลงคะแนนเสียงได้ โดยผู้ถือหุ้นของบริษัทสามารถดาวน์โหลดหนังสือมอบฉันทะแบบ ก. และแบบ ข. ได้ที่เว็บไซต์ของบริษัท และเสนอรายชื่อกรรมการอิสระของบริษัทอย่างน้อย 1 คน ให้ผู้ถือหุ้นพิจารณา มอบฉันทะให้เข้าร่วมประชุม

9. บริษัทจัดให้มีการบันทึกการรายงานการประชุมที่ชัดเจนถูกต้องครบถ้วน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบได้ ซึ่งบริษัทจะเผยแพร่รายงานการประชุมผ่านเว็บไซต์ของบริษัท ภายหลังจากที่ส่งรายงานการประชุมให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว

2. ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ที่ผ่านมาคณะกรรมการบริษัทและคณะผู้บริหารได้พิจารณาจัดปัญหาความขัดแย้งของผลประโยชน์อย่างรอบคอบด้วยความซื่อสัตย์สุจริตอย่างมีเหตุมีผลและเป็นอิสระภายใต้กรอบจรรยาบรรณที่ดีเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทโดยรวมเป็นสำคัญ

ดังนั้น เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและป้องกันการแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตน บริษัทกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และผู้ที่เกี่ยวข้องต้องเปิดเผยข้อมูลส่วนได้เสียให้คณะกรรมการทราบ โดยติดต่อแจ้งที่เลขานุการบริษัท และมีหน้าที่รายงานการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทให้คณะกรรมการบริษัททราบ ตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ อีกทั้งในการประชุมคณะผู้บริหารและคณะกรรมการบริษัทกำหนดให้บุคคลที่มีส่วนได้ส่วนเสียในการเข้าทำรายการใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทใดให้ความเห็นและงดออกเสียงลงมติในรายการดังกล่าว

นอกจากนี้ บริษัทได้มีการกำหนดนโยบายและขั้นตอนการอนุมัติรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งให้เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับรายชื่อและความสัมพันธ์ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน นโยบายการกำหนดราคา และมูลค่าของรายการ รวมทั้งความเห็นของคณะกรรมการเกี่ยวกับการทำรายการดังกล่าว โดยได้ถือปฏิบัติตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ใช้บังคับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันอย่างเคร่งครัดเพื่อประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นโดยรวมอย่างเท่าเทียมกัน

นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้เสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อรับทราบรายการที่เกี่ยวข้องกัน และรายการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งได้มีการพิจารณาความเหมาะสมอย่าง รอบคอบ และได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนดในรายงานและเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวทุกไตรมาสอย่างเคร่งครัด รวมทั้งได้มีการเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปี และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) ด้วย

ทั้งนี้ บริษัทมีนโยบายห้ามกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยนำข้อมูลภายในของบริษัทซึ่งยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนไปเปิดเผยเพื่อแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตนหรือเพื่อประโยชน์แก่ผู้อื่นไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม นอกจากนี้ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทที่ได้รับข้อมูลทางการเงินของบริษัท ต้องไม่ใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าวในระยะเวลา 1 เดือนก่อนเปิดเผยสู่สาธารณะ โดยบริษัทได้แจ้งให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ ข้างต้นหลีกเลี่ยงการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทก่อนที่งบการเงินจะเปิดเผยสู่สาธารณะ รวมทั้งได้แจ้งให้กรรมการและผู้บริหารเข้าใจถึงภาระหน้าที่การรายงานการถือครองหลักทรัพย์ในบริษัท ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 และบทลงโทษตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยบริษัทได้กำหนดบทลงโทษทางวินัยต่อพนักงานของบริษัทที่กระทำการฝ่าฝืนระเบียบข้อบังคับ หรือประกาศของบริษัทซึ่งระบุไว้ในระเบียบข้อบังคับในการปฏิบัติงานของพนักงาน

หมวดที่ 3 การคำนึงถึงบทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกๆ กลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้น พนักงาน ผู้บริหารของบริษัทและบริษัทย่อย ผู้ร่วมทุน หรือผู้มีส่วนได้เสียภายนอก อาทิ คู่ค้า คู่แข่ง เจ้าหนี้ ชุมชนและสังคม รวมถึงหน่วยงานภาครัฐและองค์กรที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดดังนี้

ผู้ถือหุ้น :	บริษัทมุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจให้มีผลตอบแทนที่คุ้มค่าและสร้างความพึงพอใจสูงสุดแก่ผู้ถือหุ้น โดยคำนึงถึงการเติบโตของมูลค่าบริษัทในระยะยาว ด้วยผลตอบแทนที่ดีและต่อเนื่อง รวมทั้งการดำเนินการเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใสและเชื่อถือได้
พนักงาน :	บริษัทได้ส่งเสริมและพัฒนาความสามารถของพนักงานโดยมุ่งหวังให้เกิดศักยภาพในการปฏิบัติงานสูงสุด โดยจัดให้มีสภาพการจ้างงานที่ยุติธรรม และมีโอกาสก้าวหน้าในบริษัทอย่างเป็นธรรม และจัดให้มีสภาพแวดล้อมในการทำงานที่ดีและปลอดภัย
ผู้ร่วมทุน :	บริษัทปฏิบัติงานร่วมกันอย่างมีอาชีพและโปร่งใส เพื่อผลประโยชน์สูงสุดร่วมกัน
ลูกค้า :	บริษัทเน้นที่จะให้บริการตามคำมั่นสัญญาต่อลูกค้า โดยให้ความสำคัญแก่ลูกค้าเป็นอันดับแรกโดยสร้างสัมพันธภาพที่ดีกับลูกค้าอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ
คู่ค้า :	บริษัทมีการปฏิบัติต่อคู่ค้าอย่างเสมอภาค เป็นธรรม และรักษาความลับ รวมถึงสร้างความสัมพันธ์ที่ดีและเอื้อประโยชน์ร่วมกันกับคู่ค้า
เจ้าหนี้ :	บริษัทจะปฏิบัติตามพันธะสัญญา และให้เป็นธรรมแก่เจ้าหนี้ตามลำดับชั้นของหนี้ตามสัญญาที่ได้กระทำไว้
คู่แข่ง :	บริษัทมีการปฏิบัติที่เสมอภาค ไม่ดูหมิ่นคู่แข่ง และปฏิบัติต่อกันอย่างมีอาชีพ
หน่วยราชการ :	บริษัทพึงปฏิบัติตามข้อกำหนดของกฎหมายและกฎระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและองค์กรที่เกี่ยวข้อง
สิ่งแวดล้อม :	บริษัทส่งเสริมให้พนักงานตระหนักถึงการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม และมีนโยบายการพัฒนาโครงการ โดยคำนึงถึงผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมตามรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA)

บริษัทจึงได้มีนโยบายที่จะสร้างความคุ้มครองสิทธิและปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกัน เนื่องจากแรงสนับสนุนจากผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ มีส่วนช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันและสร้างกำไรให้กับบริษัท ถือเป็นการสร้างความสำเร็จให้กับบริษัทในระยะยาว บริษัทได้ตระหนักถึงสิทธิของแต่ละกลุ่มที่มีส่วนได้เสียโดยปฏิบัติตามข้อกำหนดกฎหมายและกฎระเบียบต่างๆ รวมถึงสัญญาและข้อตกลงต่างๆ ที่ทำขึ้นระหว่างกันรวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอเพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียมีส่วนร่วมได้อย่างมีประสิทธิภาพและไม่ดำเนินการใดๆ อันจะเป็นการลดทอนสิทธิ หรือส่งผลกระทบในด้านลบกับกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียต่างๆ

กรณีที่ผู้มีส่วนได้เสียมีข้อร้องเรียน ข้อเสนอแนะหรือข้อสงสัยใดๆ เกี่ยวกับการกระทำผิดกฎหมายหรือจรรยาบรรณ รายงานทางการเงินที่ไม่ถูกต้อง หรือระบบควบคุมภายในที่บกพร่อง สามารถแจ้งหรือสอบถามได้โดยตรงถึงคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท โดยติดต่อผ่านเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ โทร. 66(0) 2658 7888 โทรสาร 66(0) 2658 7880 โดยบริษัทจะดำเนินการสอบสวนตามขั้นตอนการรับเรื่องร้องเรียนที่กำหนดไว้และถือปฏิบัติเป็นเรื่องลับและรายงานผลการสอบสวนให้คณะกรรมการบริษัททราบ

หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

1. การเปิดเผยข้อมูล

บริษัทให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลสำคัญของบริษัทที่มีผลต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน และผู้มีส่วนได้เสียกับบริษัททั้งข้อมูลทางการเงิน และข้อมูลที่ใช้ข้อมูลทางการเงินอย่างถูกต้อง ครบถ้วน น่าเชื่อถือ ทัวถึง ทันทเวลา โปร่งใส และเป็นไปตามเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด โดยผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สื่อสิ่งพิมพ์ต่างๆ แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) และรายงานประจำปี รวมถึงผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัท

นอกจากนี้ บริษัทจัดให้มีรายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงินแสดงควบคู่กับรายงานของผู้สอบบัญชีในรายงานประจำปี

2. ความสัมพันธ์กับผู้ลงทุน

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลที่มีผลต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน และผู้มีส่วนได้เสียกับบริษัทเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส น่าเชื่อถือ ทัวถึง และทันเวลา ทั้งรายงานข้อมูลทางการเงิน และข้อมูลทั่วไป ตลอดจนข้อมูลสำคัญ โดยได้เผยแพร่ข้อมูลข่าวสารต่างๆ เพื่อให้ผู้ลงทุน นักวิเคราะห์ และผู้สนใจโดยทั่วไปได้รับทราบโดยผ่านช่องทางการเผยแพร่ข้อมูลต่างๆ ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือสิ่งพิมพ์ต่างๆ รวมทั้งเว็บไซต์ของบริษัท ทั้งนี้ บริษัทได้มอบหมายให้เลขานุการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบงานเกี่ยวกับการให้บริการข้อมูล และการเปิดเผยสารสนเทศที่สำคัญของบริษัท โดยติดต่อได้ที่ โทร. 66(0) 2658 7888 โทรสาร 66(0) 2658 7880 E-mail: info_ir@cgd.co.th

หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการ

1. ภาวะผู้นำและวิสัยทัศน์

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยผู้ที่มีประสบการณ์ มีความรู้ ความสามารถในการดำเนินธุรกิจ ทำหน้าที่เป็นผู้ชี้แนะ และกำหนดนโยบาย วิสัยทัศน์ กลยุทธ์ เป้าหมาย และทิศทางการดำเนินงานของบริษัท ตลอดจนกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ภายใต้กรอบของกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความรับผิดชอบต่อ ชื่อสัตย์สุจริต ะมัดระวัง ตามหลักการข้อพึงปฏิบัติที่ดี เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท และสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้น นอกจากนี้ บริษัทยังได้ให้ความสำคัญและจัดให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน การตรวจสอบภายใน การประเมิน และการบริหารงานที่รัดกุมต่อเนื่องอย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งมีการติดตามดำเนินการในเรื่องดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ โดยผ่านสำนักตรวจสอบภายในและนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบให้รับทราบทุกครั้ง

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาให้มีการกำหนดและแยกบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการบริษัท และฝ่ายบริหาร โดยกำหนดระดับอำนาจการดำเนินการอย่างชัดเจน รวมทั้งสื่อสารบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบดังกล่าวต่อกรรมการและพนักงานอย่างสม่ำเสมอ

2. จรรยาบรรณธุรกิจ

บริษัทได้จัดทำข้อกำหนดและถือปฏิบัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณธุรกิจ (Code of Conduct) ของบริษัทเพื่อให้กรรมการและพนักงานทุกคนได้รับทราบ ยึดถือ เข้าใจถึงมาตรฐานการปฏิบัติตนตามที่บริษัทและผู้ถือหุ้นคาดหวัง และใช้เป็นแนวทางประพฤติปฏิบัติที่

1. ปฏิบัติหน้าที่เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท มติที่ประชุมผู้ถือหุ้น รวมทั้งการกำกับดูแลกิจการที่ดี และจรรยาบรรณกรรมการบริษัท
2. บริหารงานเพื่อผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ทั้งในปัจจุบันและอนาคตตลอดจนรักษาภาพลักษณ์ของบริษัท
3. ไม่มีส่วนได้เสียในกิจการที่กระทำกับบริษัทที่ตนเป็นกรรมการ หรือในกิจการที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกับบริษัทที่ตนเป็นกรรมการอยู่ ทั้งนี้ไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม
4. พึงบริหารงาน โดยหลีกเลี่ยงความขัดแย้งผลประโยชน์ส่วนตนต่อผลประโยชน์ของบริษัท เพื่อให้การบริหารงานเป็นไปอย่างเต็มที่และมีประสิทธิภาพ
5. บริหารงานด้วยความระมัดระวังและไม่สร้างข้อผูกมัดที่อาจขัดแย้งกับหน้าที่ของตนในภายหลัง
6. ไม่แสวงหาผลประโยชน์อันมิชอบจากการทำงาน ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม
7. ปฏิบัติหน้าที่ของตนอย่างเต็มความสามารถ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
8. ไม่เป็นผู้ประกอบการ หรือเป็นผู้ถือหุ้นสำคัญ หรือมีบุคคลในครอบครัวเป็นกรรมการ หรือเป็นผู้ถือหุ้นในกิจการ หรือธุรกิจการค้าใดอันมีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขัน หรือทำธุรกิจกับบริษัทที่ตนเองเป็นกรรมการอยู่ ไม่ว่ากระทำเพื่อประโยชน์ของตนเอง หรือของผู้อื่น

ทั้งนี้ กรรมการและพนักงานของบริษัทรับทราบถึงข้อกำหนดเกี่ยวกับจรรยาบรรณ และได้ปฏิบัติตนและปฏิบัติงานอย่างมีอาชีพ มีจริยธรรมทางธุรกิจ โดยคำนึงถึงการสร้างประโยชน์สูงสุดให้แก่บริษัทและผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

3. องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท

1. คณะกรรมการบริษัทจะเป็นผู้สรรหาและพิจารณาผู้ที่มีทักษะ ประสบการณ์ วิชาชีพ คุณสมบัติเฉพาะในด้านต่างๆ และมีความจำเป็นต่อธุรกิจของบริษัทโดยข้อเสนอแนะของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน เพื่อนำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการของบริษัท
2. คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวนตามที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นกำหนด แต่ต้องไม่น้อยกว่า 5 คน ซึ่งมีความสามารถ ประสบการณ์หลากหลายด้าน โดยมีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 แต่ไม่น้อยกว่า 3 คน

3. กรรมการอิสระ มีคุณสมบัติดังต่อไปนี้

ก) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือบริษัทที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย

ข) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน หรือที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท หรือผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี

ค) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบริษัทย่อย

ง) ไม่เคยหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระหรือผู้บริหารของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่ง รวมถึงการทำรายการทางการค้าที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้ กู้ยืมค้ำประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทหรือคู่สัญญา มีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละสามของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท หรือตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการเกี่ยวโยงกัน ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ว่าด้วยการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียน ในรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่างหนึ่งปี ก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

จ) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง และไม่เป็นผู้ถือหุ้น รายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า สองปีก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี

ฉ) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่ง ได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ ให้บริการทางวิชาชีพเป็นนิติบุคคล ให้รวมถึงการเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วน ผู้จัดการ ของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่แต่งตั้ง จากคณะกรรมการบริษัท หรือผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี

ช) ไม่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเป็นตัวแทนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่ เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท

ข) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทภายหลังได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระแล้ว กรรมการอิสระอาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบขององค์คณะ (Collective Decision) ได้

ฅ) มีความรู้ และเข้าใจลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทเป็นอย่างดี

4. อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

ดูรายละเอียดในขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการ เรื่องขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทในหัวข้อผู้ถือหุ้น และโครงสร้างการจัดการ

5. การประชุมคณะกรรมการบริษัท

การประชุมคณะกรรมการ ตามปกติให้จัดขึ้นอย่างน้อยสามเดือนต่อครั้ง ให้ประธานกรรมการ หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายเป็นผู้เรียกประชุม หรือในกรณีจำเป็น กรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปอาจร้องขอให้ประธานกรรมการเรียกประชุมคณะกรรมการได้ ในกรณีที่มีกรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปร้องขอ ให้ประธานกรรมการกำหนดวันประชุมภายในสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอ

ในการเรียกประชุมคณะกรรมการแต่ละครั้ง ให้ประธานกรรมการ หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมาย ส่งหนังสือนัดประชุมไปยังกรรมการ ไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม เว้นแต่ในกรณีจำเป็นรีบด่วน เพื่อรักษาสภาพหรือประโยชน์ของบริษัทจะแจ้งการนัดประชุมโดยวิธีอื่น และกำหนดวันประชุมให้เร็วกว่านั้นก็ได้ โดยประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วมกันพิจารณากำหนดวาระการประชุม โดยเปิดโอกาสให้กรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปมีสิทธิเสนอเรื่องเข้าสู่วาระการประชุมได้

ตามข้อบังคับของบริษัท ในการประชุมคณะกรรมการ ต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม ในกรณีประธานกรรมการไม่อยู่ในที่ประชุม หรือไม่สามารถปฏิบัติตามหน้าที่ได้ ถ้ามีรองประธานกรรมการให้รองประธานกรรมการเป็นประธาน ถ้าไม่มีรองประธานกรรมการหรือมี แต่ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุม ให้ถือเสียงข้างมาก ทั้งนี้ กรรมการคนหนึ่งมีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน เว้นแต่กรรมการซึ่งมีส่วนได้เสียในเรื่องใดไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

6. การประเมินผลงานของกรรมการ และผู้บริหารสูงสุด

6.1 ประเมินผลงานของกรรมการ

คณะกรรมการมอบหมายให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน เป็นผู้ประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท และคณะอนุกรรมการ โดยจัดให้มีการประเมินผลตนเองโดยกำหนดไว้ 2 แบบ ได้แก่ แบบประเมินผลคณะกรรมการทั้งคณะ และแบบประเมินผลคณะกรรมการรายบุคคล (ประเมินตนเอง) เพื่อช่วยให้คณะกรรมการได้พิจารณาทบทวนผลงาน ปัญหาและอุปสรรค ในปีที่ผ่านมา และนำผลการประเมินมาวิเคราะห์การปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ และนำข้อเสนอแนะมาพัฒนาการดำเนินงานต่อไป

6.2 ประเมินผลงานผู้บริหารสูงสุด

คณะกรรมการมอบหมายให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน เป็นผู้ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารสูงสุดของ

6.2 ประเมินผลงานผู้บริหารสูงสุด

คณะกรรมการมอบหมายให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน เป็นผู้ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารสูงสุดของฝ่ายบริหารเป็นประจำทุกปี และรายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบเพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทกำหนดคำตอบแทนให้แก่ผู้บริหารสูงสุดของฝ่ายบริหาร โดยประธานกรรมการจะเป็นผู้แจ้งผลการพิจารณาให้ผู้บริหารสูงสุดของฝ่ายบริหารทราบ

7. การถ่วงดุลของกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร

บริษัทกำหนดให้มีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 แต่ต้องไม่ต่ำกว่า 3 ท่าน โดยกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน ดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ ซึ่งมีคุณสมบัติครบถ้วนตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่าด้วยคุณสมบัติและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อมาปฏิบัติหน้าที่ตรวจสอบและถ่วงดุลการบริหารกิจการต่างๆ ของบริษัทให้เกิดความถูกต้องเป็นธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีกรรมการที่มีประสบการณ์และมีความรู้ ความสามารถจำนวน 12 ท่าน ประกอบด้วย

- กรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร 11 ท่าน โดยเป็นกรรมการอิสระ 7 ท่าน
- กรรมการที่เป็นผู้บริหาร 1 ท่าน

โดยมีกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน ดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ ซึ่งมีคุณสมบัติครบถ้วนตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่าด้วยคุณสมบัติและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อมาปฏิบัติหน้าที่ตรวจสอบและถ่วงดุลการบริหารกิจการต่างๆ ของบริษัทให้เกิดความถูกต้องเป็นธรรม

8. การรวมหรือแยกตำแหน่ง

ประธานกรรมการบริษัทต้องไม่เป็นบุคคลเดียวกันกับผู้บริหารสูงสุดของฝ่ายบริหาร เพื่อเป็นการแบ่งแยกหน้าที่ในการกำหนดนโยบายการกำกับดูแลและการบริหารงานประจำ โดยบริษัทได้กำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ของฝ่ายบริหารในแต่ละระดับไว้อย่างชัดเจน และเป็นลายลักษณ์อักษรในประกาศอำนาจดำเนินการของบริษัทซึ่งได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท บริษัทมีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบออกจากกันโดยเด็ดขาดระหว่างการอนุมัติ การบันทึกรายการทางบัญชี และการดูแลทรัพย์สิน เพื่อเป็นการตรวจสอบซึ่งกันและกันได้

ทั้งนี้ ประธานกรรมการของบริษัทเป็นกรรมการอิสระคือ นายวิกรม คุ่มไฟโรจน์ ส่วนตำแหน่งผู้บริหารสูงสุดของบริษัทคือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นกรรมการบริษัทอีกท่าน คือนายเบน เตชะอุบล ซึ่งทั้งสองตำแหน่งได้มีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบกันอย่างชัดเจน และการตัดสินใจในเรื่องที่สำคัญได้ดำเนินการผ่านที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท

9. ระบบควบคุมและตรวจสอบภายใน

บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อระบบการควบคุมภายใน ทั้งในระดับบริหารและระดับปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพมีการกำหนดอำนาจการดำเนินการของผู้ปฏิบัติงาน ผู้บริหาร ไว้เป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจน ในขั้นตอนการปฏิบัติงาน (Procedure Manual) และผังอำนาจการอนุมัติ ทั้งนี้ เพื่อเป็นการสอดส่องดูแลระบบการควบคุมภายในและตรวจสอบรายการที่สำคัญอย่างสม่ำเสมอ โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบเข้าสอบทานระบบการควบคุมภายในอีกครั้งหนึ่ง เพื่อให้อยู่ในระดับที่มีประสิทธิภาพ ตลอดจนมีการกำหนดและการประเมินความเสี่ยงของกิจการ กำหนดมาตรการป้องกันและจัดการความเสี่ยง และมีการกำกับดูแลการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง มีการแบ่งแยกหน้าที่ผู้ปฏิบัติงาน ผู้ติดตามควบคุมและประเมินผลออกจากกัน เพื่อให้เกิดการถ่วงดุลและตรวจสอบระหว่างกันอย่างเหมาะสม

ทั้งนี้ บริษัทได้จัดตั้งสำนักตรวจสอบภายในขึ้นเฉพาะมีความอิสระในการปฏิบัติหน้าที่โดยขึ้นตรงกับคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อรับผิดชอบช่วยตรวจสอบการปฏิบัติงานของบริษัท และบริษัทยังให้มีประสิทธิภาพ โดยกำหนดให้สำนักงานตรวจสอบภายในรายงานผลการตรวจสอบโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการทบทวนความเหมาะสมและความเพียงพอของระบบควบคุมภายในอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง และเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาเพื่อให้ความเห็นเรื่องความเพียงพอของระบบควบคุมภายในไว้ในรายงานประจำปี

10. รายงานของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบทำหน้าที่กำกับดูแลกระบวนการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงิน ระบบการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในเพื่อพิจารณาความเพียงพอและความเหมาะสมของระบบการควบคุมภายใน และการจัดทำงบการเงินให้ตรงต่อความเป็นจริง ครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้ และมีประสิทธิภาพ โดยให้เลขานุการบริษัทเป็นผู้จัดเก็บรายงานการประชุมของคณะกรรมการ

11. การพัฒนาความรู้และทักษะของคณะกรรมการและฝ่ายบริหาร

บริษัทให้ความสำคัญในการส่งเสริมและสนับสนุนให้กรรมการและฝ่ายบริหารทุกท่านเข้ารับการอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (Thai Institute of Directors Association : IOD) และสถาบันอื่นๆ ในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง เพื่อเป็นการเพิ่มพูนความรู้ด้านต่างๆ เกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของกรรมการและฝ่ายบริหาร

12. การปฐมนิเทศกรรมการใหม่ (Directors Orientation)

สำหรับกรรมการที่เข้ารับตำแหน่งใหม่ ทางบริษัทได้จัดให้มีการปฐมนิเทศเพื่อให้กรรมการใหม่ได้รับทราบนโยบายธุรกิจของบริษัท รวมทั้งข้อมูลที่เกี่ยวข้อง อาทิ โครงสร้างทุน ผู้ถือหุ้น ผลการดำเนินการ รวมทั้งกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่างๆ พร้อมทั้งส่งมอบคู่มือสำหรับกรรมการซึ่งเป็นข้อมูลที่เป็นประโยชน์สำหรับการเป็นกรรมการของบริษัทให้กับกรรมการ ทั้งนี้ คู่มือกรรมการอย่างน้อยประกอบด้วย

คู่มือกรรมการ

1. พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535
2. หนังสือรับรองบริษัท
3. วัตถุประสงค์ของบริษัท
4. ข้อบังคับบริษัท
5. คู่มือการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท
6. คู่มือกรรมการบริษัทจดทะเบียนของ สำนักงาน ก.ล.ด.

ข้อมูลสำหรับกรรมการ

1. ข้อเสนอแนะการให้สารสนเทศสำหรับผู้บริหารบริษัทจดทะเบียน
2. หนังสือรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจดทะเบียน
3. หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2555
4. Company Profile
5. รายงานประจำปีล่าสุด

13. เลขานุการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทเล็งเห็นความสำคัญของบทบาทและหน้าที่ของเลขานุการบริษัท เพื่อให้การบริหารงานของบริษัทดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุดตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบหลัก รายละเอียดในขอบเขตอำนาจหน้าที่ของเลขานุการบริษัทในหัวข้อผู้ถือหุ้นและโครงสร้างการจัดการ

2. คณะกรรมการชุดย่อย

บริษัทมีคณะกรรมการชุดย่อยจำนวน 3 ชุด ดังต่อไปนี้

1. คณะกรรมการตรวจสอบ

บริษัทมีกรรมการตรวจสอบจำนวนทั้งสิ้น 3 ท่าน โดยทั้งหมดเป็นกรรมการอิสระดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายศุภกร พลกุล	ประธานกรรมการตรวจสอบ
2	นายชู เฟิง เซ	กรรมการตรวจสอบ
3	พล.ต.อ.วีรพงษ์ ชื่นภักดี	กรรมการตรวจสอบ

โดย นายศุภกร พลกุล และ นายชู เฟิง เซ เป็นบุคคลที่มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอในการทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงิน และนางสาวอัญชลี ศรีวิวัฒน์กุล ดำรงตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานให้บริษัทมีรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ โดยประสานงานกับผู้สอบบัญชีและผู้บริหารที่รับผิดชอบจัดทำรายงานทางการเงินทั้งรายไตรมาสและประจำปี คณะกรรมการตรวจสอบอาจเสนอแนะผู้สอบบัญชีให้สอบทานหรือตรวจสอบรายการใดที่เห็นว่าจำเป็นและเป็นเรื่องสำคัญในระหว่างการตรวจสอบบัญชีของบริษัทได้
2. สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่มีความเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ โดยสอบทานร่วมกับผู้สอบบัญชีและผู้ตรวจสอบภายใน นอกจากนี้ พิจารณาความเป็นอิสระของสำนักตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้าง ผู้บริหารสูงสุดของสำนักตรวจสอบภายใน
3. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
4. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท รวมถึงพิจารณาเสนอคำตอบแทนของผู้สอบบัญชี โดยคำนึงถึงความน่าเชื่อถือ ความเพียงพอของทรัพยากร และปริมาณงานตรวจสอบของบริษัทผู้สอบบัญชานั้น รวมถึงประสบการณ์ของบุคลากรที่ได้รับมอบหมายให้ทำการตรวจสอบบัญชีของบริษัท
5. จัดให้มีการประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีของบริษัท โดยไม่มีฝ่ายบริหารเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ทั้งนี้ ในทางปฏิบัติ คณะกรรมการตรวจสอบได้ประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีในการพิจารณางบการเงินประจำปี
6. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท

7. พิจารณารายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ซึ่งมีขนาดรายการที่ต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบตามที่กำหนดในกฎหมาย ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์
 8. อนุมัติแผนการตรวจสอบภายใน ตลอดจนพิจารณารับทราบการรายงานผลการปฏิบัติงานของสำนักตรวจสอบภายใน
 9. ทบทวนและปรับปรุงกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ และเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติ
 10. จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - (ก) ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท
 - (ข) ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท
 - (ค) ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
 - (ง) ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
 - (จ) ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - (ฉ) จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
 - (ช) ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย
 - (ซ) รายงานอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
 11. รายงานผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบ
 12. ในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ หากพบหรือมีข้อสงสัยว่ามีรายการหรือการกระทำซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบต้องรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อดำเนินการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควร รายการหรือการกระทำดังกล่าว ได้แก่
 - (ก) รายการที่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - (ข) การทุจริต หรือมีสิ่งผิดปกติหรือมีความบกพร่องที่สำคัญในระบบการควบคุมภายใน
 - (ค) การฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
- หากคณะกรรมการของบริษัท หรือผู้บริหาร ไม่ดำเนินการให้มีการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาตามวรรคหนึ่ง กรรมการตรวจสอบรายใดนายหนึ่งอาจรายงานว่ามีรายการหรือการกระทำตามวรรคหนึ่งต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
13. ดำเนินการตรวจสอบเรื่องที่ได้รับความแจ้งจากผู้สอบบัญชีของบริษัท ในกรณีที่ผู้สอบบัญชีพบพฤติกรรมอันควรสงสัยว่า กรรมการผู้จัดการ หรือบุคคลซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทได้กระทำความผิดตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรายงานผลการตรวจสอบเบื้องต้นให้แก่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และผู้สอบบัญชีทราบภายในเวลา 30 วันนับแต่วันที่ได้รับความแจ้งจากผู้สอบบัญชี

14. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย และคณะกรรมการตรวจสอบเห็นชอบด้วย

15. ในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวข้างต้น คณะกรรมการตรวจสอบมีความรับผิดชอบต่องานที่มอบหมายให้ตรวจสอบโดยตรงตามหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย และคณะกรรมการบริษัทยังคงมีความรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทต่อบุคคลภายนอก

2. คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

บริษัทมีกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัทจำนวนทั้งสิ้น 3 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายสุภกร พลกุล	ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
2	พล.ต.อ.วีรพงษ์ ชื่นภักดี	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
3	นายเบน เตชะอุบล	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

หน้าที่เกี่ยวกับการสรรหา

- กำหนดหลักเกณฑ์และนโยบายในการสรรหากรรมการบริษัท คณะอนุกรรมการชุดต่างๆ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- พิจารณาสรรหากรรมการบริษัท คณะอนุกรรมการชุดต่างๆ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยพิจารณาจากบุคคลที่เหมาะสมที่จะมาดำรงตำแหน่งดังกล่าวเพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ และ/หรือเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ แล้วแต่กรณี
- คณะกรรมการสรรหาต้องรายงานผลการประชุมหรือรายงานอื่นใดที่เห็นว่าคณะกรรมการบริษัทควรทราบต่อคณะกรรมการบริษัท
- ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

หน้าที่เกี่ยวกับการพิจารณาคำตอบแทน

- ประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- พิจารณาคำตอบแทนของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ ซึ่งรวมถึงคำตอบแทนรายเดือน ค่าเบี้ยประชุม โบนัสประจำปี และผลประโยชน์อื่นๆ ทั้งที่เป็นตัวเงินและไม่เป็นตัวเงิน โดยมีหลักเกณฑ์หรือวิธีการและโครงสร้างที่เป็นธรรมและสมเหตุสมผล และเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ
- พิจารณาคำตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ซึ่งรวมถึงค่าจ้าง เงินรางวัลประจำปี และผลประโยชน์อื่นๆ ทั้งที่เป็นตัวเงินและไม่เป็นตัวเงิน และพิจารณาโครงสร้างคำตอบแทนผู้บริหารระดับสูง โดยมีหลักเกณฑ์หรือวิธีการ และโครงสร้างที่เป็นธรรมและสมเหตุสมผล และเสนอที่ประชุมคณะกรรมการเพื่อพิจารณาอนุมัติ

4. พิจารณาทบทวนคำตอบแทนของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และโครงสร้างคำตอบแทนผู้บริหารระดับสูง โดยพิจารณาตามผลการปฏิบัติงาน ผลการดำเนินงานของบริษัท แนวปฏิบัติในอุตสาหกรรมและบริษัทจดทะเบียนชั้นนำในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบ
5. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการมอบหมาย

3. คณะกรรมการพิจารณาการลงทุน

บริษัทมีกรรมการพิจารณาการลงทุนซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัทจำนวนทั้งสิ้น 2 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายเบน เตชะอุบล	ประธานกรรมการพิจารณาการลงทุน
2	นายฉัตรชัย ช่อคอกรัก	กรรมการพิจารณาการลงทุน

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการพิจารณาการลงทุน

1. พิจารณานุมัติการลงทุนต่างๆ ของบริษัทในวงเงินมูลค่าทั้งโครงการไม่เกิน 100 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในนโยบายลงทุนของบริษัท
2. พิจารณากลับรองและนำเสนอขออนุมัติคณะกรรมการบริษัทในเรื่องการลงทุน ที่มีวงเงินมูลค่าทั้งโครงการเกินกว่า 100 ล้านบาท ขึ้นไป หรือการลงทุนที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์นโยบายลงทุนของบริษัท
3. หน้าที่อื่นๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดวาระการดำรงตำแหน่งของประธานกรรมการพิจารณาการลงทุนและกรรมการพิจารณาการลงทุน

3. การสรรหาและแต่งตั้งผู้บริหารระดับสูง

คณะกรรมการบริษัท

ในการคัดเลือกบุคคลที่จะแต่งตั้งเป็นคณะกรรมการบริษัท จะคัดเลือกโดยผ่านมติให้ความเห็นชอบจากคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาแต่งตั้ง ทั้งนี้ จะพิจารณาคัดเลือกโดยใช้หลักเกณฑ์ความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ วิทยุทัศน์ และความน่าเชื่อถือ รวมทั้งเป็นผู้มีคุณสมบัติทางด้านทักษะวิชาชีพ ความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้ง โดยบริษัทได้กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการซึ่งสามารถสรุปสาระสำคัญได้ ดังนี้

1. กรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจะต้องมีถิ่นอยู่ในราชอาณาจักร และกรรมการของบริษัทจะต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติตามกฎหมายกำหนด

2. การเลือกตั้งกรรมการโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นนั้น ให้ใช้วิธีเสียงข้างมากตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังนี้
 - (1) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อเสียงหนึ่ง
 - (2) ให้ผู้ถือหุ้นออกเสียงลงคะแนนเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคลไป
3. ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่งเป็นจำนวนหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการในขณะนั้น ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนที่ใกล้ที่สุดกับส่วนหนึ่งในสาม กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สองภายหลังจดทะเบียนนั้น ให้จับสลากกันว่าผู้ใดจะออก ส่วนปีหลังๆ ต่อไป ให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้น เป็นผู้ออกจากตำแหน่งกรรมการที่ออกตามวาระนั้นอาจถูกเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ก็ได้
4. กรรมการมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนจากบริษัทในรูปของเงินรางวัล เบี้ยประชุม บำเหน็จ โบนัส หรือผลประโยชน์ตอบแทนในลักษณะอื่นตามข้อบังคับหรือตามที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะอนุมัติ ซึ่งอาจกำหนดเป็นจำนวนแน่นอนหรือวางเป็นหลักเกณฑ์ และจะกำหนดไว้เป็นคราวๆ ไป หรือจะให้ผลตลอดไปจนกว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงก็ได้และนอกจากนั้นให้ได้รับเบี้ยเลี้ยงและสวัสดิการต่างๆ ตามระเบียบของบริษัท ทั้งนี้ สิทธิดังกล่าวจะไม่กระทบกระเทือนสิทธิของพนักงานหรือลูกจ้างของบริษัท ซึ่งได้รับเลือกตั้งเป็นกรรมการในอันที่จะได้รับค่าตอบแทนและผลประโยชน์ในฐานะที่เป็นพนักงานหรือลูกจ้างของบริษัท
5. กรรมการคนใดจะลาออกจากตำแหน่งให้ยื่นใบลาออกต่อบริษัท การลาออกมีผลนับแต่วันที่ใบลาออกถึงบริษัทและจะแจ้งการลาออกของตนให้นายทะเบียนทราบด้วยก็ได้
6. ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระ ให้คณะกรรมการเลือกบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เข้าเป็นกรรมการแทนในการประชุมคณะกรรมการคราวถัดไป เว้นแต่วาระของกรรมการผู้นั้นจะเหลือน้อยกว่า 2 เดือน โดยบุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการแทนดังกล่าวจะอยู่ในตำแหน่งของกรรมการได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการที่ตนเข้ามาแทนโดยมติของคณะกรรมการดังกล่าวยังประกอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนกรรมการที่ยังเหลืออยู่
7. ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจลงมติให้กรรมการคนใดออกจากตำแหน่งก่อนถึงคราวออกตามวาระได้ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
8. ให้คณะกรรมการเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการ ในกรณีที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควรและจะเลือกกรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนเป็นรองประธานกรรมการก็ได้

คณะกรรมการตรวจสอบ/กรรมการอิสระ

ในส่วนของการเลือกคณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งคณะกรรมการซึ่งจะประกอบด้วยคณะกรรมการตรวจสอบไม่น้อยกว่า 3 ท่าน โดยเลือกจากคณะกรรมการอิสระของบริษัท โดยกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 ท่านจะต้องมีความรู้และประสบการณ์ด้านบัญชีและการเงินที่เพียงพอ ซึ่งสามารถทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินบริษัทได้ อีกทั้งพิจารณาจากคุณสมบัติของผู้ทรงคุณวุฒิทางด้านกฎหมายและรอบรู้ในธุรกิจของบริษัท

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

ในส่วนของการเลือกคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน คณะกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งคณะกรรมการซึ่งจะประกอบด้วยกรรมการอิสระ 2 ท่าน และกรรมการที่เป็นผู้บริหาร 1 ท่าน โดยกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนจะพิจารณาจากคุณสมบัติความรอบรู้ในธุรกิจของบริษัท ทักษะความเชี่ยวชาญในด้านกฎหมาย ความเชี่ยวชาญในการกำหนดโครงสร้างการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน โดยบริษัทได้มีการใช้ฐานข้อมูลจากบริษัทที่ปรึกษาเพื่อประกอบการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนในองค์กร เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานสากล

การสรรหาผู้บริหารระดับสูงสุด

การสรรหาบุคลากรเพื่อบำรุงตำแหน่งผู้บริหารของบริษัทนั้น มีขั้นตอนสรรหาโดยฝ่ายทรัพยากรบุคคลและการคัดเลือกจะอยู่ในดุลยพินิจของผู้บริหาร โดยยึดเกณฑ์คุณสมบัติ การศึกษาและประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับสายงานเป็นสำคัญ

4. การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทร่วม

คณะกรรมการบริษัทมีกลไกในการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม เพื่อให้บริษัทสามารถเข้าไปมีส่วนร่วมในการดูแล บริหารจัดการ และควบคุมการดำเนินงานของบริษัทดังกล่าว โดยมีการส่งตัวแทนของบริษัทเข้าไปเป็นกรรมการ หรือผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมตามสัดส่วนการถือหุ้น ซึ่งกรณีที่มีการตัดสินใจในเรื่องที่มีนัยสำคัญจะมีการนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณานุมัติ นอกจากนี้ ยังให้ตัวแทนของบริษัทดูแลให้บริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมมีการเปิดเผยข้อมูลและการทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หรือรายการเกี่ยวโยงให้เป็นไปตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการจัดทำงบการเงินที่เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีและทันตามกำหนดเวลาการจัดทำงบการเงินรวมด้วย

5. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทกำหนดนโยบายให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย ต้องรักษาความลับของบริษัท ไม่นำข้อมูลภายในของบริษัทไปเปิดเผยหรือแสวงหาประโยชน์แก่ตนเอง หรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่นไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม และไม่ว่าจะได้รับผลประโยชน์ตอบแทนหรือไม่ก็ตาม นอกจากนี้ เพื่อมิให้บุคลากรของบริษัทนำข้อมูลภายในองค์กรไปเปิดเผยให้แก่ผู้อื่นหรือนำไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน รวมถึงเพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์ บริษัทจึงอนุมัติการกำหนดนโยบาย เรื่องการใช้ข้อมูลภายในของบริษัท โดยมีสาระสำคัญดังนี้

1. ให้ความรู้แก่กรรมการและผู้บริหาร ให้รับทราบเกี่ยวกับหน้าที่ที่ต้องรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของตน คู่สมรส และบุตรที่ไม่บรรลุนิติภาวะ ตามมาตรา 59 รวมถึงบทกำหนดโทษตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
2. กำหนดให้ผู้บริหารรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ และจัดส่งสำเนารายงานดังกล่าวให้แก่บริษัท ในวันเดียวกับวันที่ส่งรายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์
3. ดำเนินการแจ้งให้ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยทราบถึงหน้าที่ของผู้บริหารและพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย กรณีที่ได้รับทราบข้อมูลทางการเงินของบริษัทหรือข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ จะต้องหลีกเลี่ยงการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วง 1 เดือน ก่อนที่งบการเงินหรือข้อมูลภายในนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณชน และห้ามมิให้เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น

6. ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชีสำหรับปี 2560

บริษัท มีค่าใช้จ่ายค่าตอบแทนจากการสอบบัญชีของบริษัท ดีลอยท์ ทูช โรมัทส์ ไซยยศ สอบบัญชี จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีประจำปี 2560 ของบริษัทเป็นจำนวน 2,130,000 บาท

ความรับผิดชอบต่อสังคม



บางกอก ริเวอร์ พาร์ทเนอร์ส

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) พร้อมด้วยผู้บริหาร พนักงาน รวมไปถึงผู้ถือหุ้นของบริษัท ต่างมีความตั้งใจและสำนึกในความรับผิดชอบต่อสังคมที่จะปกป้องและสร้างผลกระทบที่ดีต่อสิ่งแวดล้อมและชุมชนที่เราเข้าไปมีส่วนร่วม

บางกอก ริเวอร์ พาร์ทเนอร์ส (Bangkok Rivers Partners: BRP) เป็นองค์กรที่ไม่แสวงหาผลกำไรที่ช่วยปกป้องแม่น้ำเจ้าพระยาของกรุงเทพฯ โดยมีความพยายามช่วยเหลือชุมชนริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาที่มีอายุมากกว่า 100 ปี ให้สามารถรักษาเอกลักษณ์และมรดกของพวกเขาให้ยั่งยืนต่อไปได้ โดยมีเป้าหมายที่จะทำให้พื้นที่ดังกล่าวพัฒนาจนกลายเป็นหนึ่งในพื้นที่ที่ทรงคุณค่ามากที่สุดของกรุงเทพฯ BRP ยังสนับสนุนการเติบโตของธุรกิจการสร้างสรรค์ต่างๆ ในเขตพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา เพื่อสะท้อนให้เห็นถึงความสามารถในทางสร้างสรรค์ของคนไทย ธุรกิจการบริการที่แสดงถึงความสามารถที่โดดเด่น รวมถึงการสร้างสิ่งแวดล้อมที่สนับสนุนและเอื้อต่อบุคคลและอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับการสร้างสรรค์

ในฐานะที่เป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ CGD ให้ความสำคัญอย่างสูงกับการอนุรักษ์ปกป้องรักษาสิ่งแวดล้อมและประวัติศาสตร์ทางวัฒนธรรมของชุมชนท้องถิ่น โดยบริษัทจะทุ่มเทความพยายามให้การชุบชีวิตใหม่ (Revitalization) ให้กับพื้นที่ริมแม่น้ำอย่างสุดความสามารถ

กิจกรรมรณรงค์เพื่อทำให้โลกสะอาด Clean Up the World ประจำปี 2560 CGD ร่วมรณรงค์โครงการสีเขียวโดยสนับสนุนการทำความสะอาดให้กับชุมชนที่ตั้งอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาด้วยประวัติศาสตร์อันยาวนานของแม่น้ำเจ้าพระยาที่ยิ่งใหญ่ แม่น้ำที่สำคัญของไทยแห่งนี้ได้รับการยอมรับให้เป็นสายโลหิตของประเทศ โดยชุมชนทั้งสองฝั่งที่แม่น้ำไหลผ่านได้มีความพยายามตลอดมาที่จะปกป้องรักษาความงดงามของแม่น้ำและสิ่งแวดล้อมโดยรอบ

ในฐานะที่เป็นสมาชิกของกลุ่มบางกอก ริเวอร์ พาร์ทเนอร์ส (BRP) ที่ได้ร่วมกิจกรรมต่างๆ ของกลุ่มอย่างแข็งขันมาโดยตลอด บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้ร่วมมือกับสถานเอกอัครราชทูตแคนาดาประจำประเทศไทยในการให้การสนับสนุนกิจกรรมรณรงค์เพื่อทำให้โลกสะอาดปี 2560 (Clean Up the World 2017) ในวันที่ 16 กันยายน 2560



ปีนี้เป็นปีที่ 24 ของการรณรงค์ โดยมีการจัดกิจกรรมร่วมกับโครงการสิ่งแวดล้อมแห่งสหประชาชาติ (United Nations Environment Programme: UNEP) การรณรงค์ดังกล่าวถือได้ว่าแคมเปญด้านสิ่งแวดล้อมเกี่ยวกับชุมชนที่ใหญ่ที่สุดในโลก โดยมีอาสาสมัครประมาณ 35 ล้านคนจาก 130 ประเทศร่วมทำความสะอาดและอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมเป็นประจำทุกปี

ในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา ทั้งภาคเอกชนและภาครัฐรวมถึงโรงแรมชั้นนำต่างๆ ริมน้ำเจ้าพระยาได้ร่วมทำกิจกรรมประจำปีดังกล่าว สำหรับปีนี้กลุ่มบางกอก ริเวอร์ พาร์ทเนอร์ส (BRP) ได้ร่วมมืออย่างเต็มที่กับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น กรุงเทพมหานคร (กทม.) และภาคีสมาชิกของโครงการ Eco-Capitals Forum ซึ่งประกอบด้วยสถานทูตต่างๆ ในกรุงเทพฯ ในการปรึกษาหารือเกี่ยวกับเป้าหมายการดูแลสิ่งแวดล้อมระยะยาว นอกจากนี้ ผู้จัดกิจกรรมยังได้ริเริ่มนำโครงการวิทยาศาสตร์พลเมือง (Citizen Science Project) เข้ามาเป็นส่วนหนึ่งของกิจกรรม โดยมี

วัตถุประสงค์ที่จะร่วมกันช่วยกำจัดของเสีย โดยจะรวบรวมของเสียและขยะจากแม่น้ำเจ้าพระยารวมถึงคูคลองต่างๆ นำมาทำการวิเคราะห์ทางวิทยาศาสตร์

มีอาสาสมัครทั้งหมด 70 ท่านจาก บริษัท คันทรี กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และสถานเอกอัครราชทูตแคนาดาเข้าร่วมกิจกรรมทำความสะอาดถนน กำจัดขยะจากคูคลองที่ไหลลงสู่แม่น้ำเจ้าพระยา กิจกรรมที่ให้ความรู้ในครั้งนี้ปรากฏเป็นผลสำเร็จและจะนำไปสู่การแก้ไขปัญหาขยะยาวในอนาคตต่อไป คุณเบน เตชะอุบลกล่าวว่า “แม่น้ำเจ้าพระยามีบทบาทที่สำคัญเปรียบเสมือนเป็นสายโลหิตของประเทศไทยตลอดประวัติศาสตร์ที่ผ่านมา แม่น้ำเจ้าพระยาจึงอยู่ในหัวใจของคนไทยทุกคนในฐานะเป็นสัญลักษณ์ของกรุงเทพฯ สิ่งที่ธรรมชาติประทานมาให้ยากที่จะกำหนดคุณค่าอยู่ในรูปแบบของตัวเงิน เหมือนกับอากาศและน้ำ สิ่งที่ธรรมชาติให้มาเหล่านี้มักจะถูกคิดว่าเป็นของตายไม่ต้องให้ความสนใจจนกว่าจะเกิดภาวะขาดแคลน การทำความสะอาดในวันนี้จึงมีความยิ่งใหญ่กว่าตัวเรามาก เรามีความภูมิใจที่ได้มีส่วนสร้างความตระหนักถึงความสำคัญในการปกป้องรักษาโลก ดังนั้นอะไรก็ตามที่ทำให้ประชาชนรู้สึกหงวนหันในสิ่งแวดล้อมของเขา ก็จะถือเป็นก้าวเล็กๆ ที่นำไปสู่การช่วยให้โลกดีขึ้นในระดับที่ครอบคลุมกว้างขวางมากยิ่งขึ้น”

บริษัท คันทรี กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีความภาคภูมิใจที่ได้เป็นส่วนหนึ่งของกิจกรรมดังกล่าว และมีความตั้งใจที่จะหาหนทางต่างๆ เพื่อที่จะบรรลุเป้าหมายของการปกป้องสิ่งแวดล้อมจริยธรรมและศีลธรรมอันดี เช่นการร่วมทำกิจกรรมและมีความริเริ่มต่างๆ ซึ่งเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม คุณเบน เตชะอุบล กล่าวเพิ่มเติมว่า “ในปัจจุบันเป็นเรื่องที่สำคัญที่เราจะต้องช่วยกันปกป้องรักษาแม่น้ำเจ้าพระยาให้มากกว่าที่เคยเป็นมา ทั้งนี้เพื่อคนรุ่นหลังในการที่เราสามารถเรียกแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นบ้านได้นั้นถือว่าเป็นสิทธิพิเศษ และเป็นสิทธิที่เราไม่ควรคิดว่าเป็นของตายโดยไม่จำเป็นต้องใส่ใจ พวกเราทุกคนต่างต้องมีส่วนรับผิดชอบไม่เพียงแต่ทำให้แม่น้ำสะอาด แต่รวมถึงทำให้แม่น้ำมีความสุขมากกว่าที่เคยเป็นมา พวกเรา คันทรี กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เฝ้ารอถึงโอกาสที่จะมีส่วนร่วมทำกิจกรรมและในการริเริ่มอันทรงคุณค่าเพิ่มมากขึ้นในอนาคตเพื่อการปกป้องรักษาสิ่งแวดล้อมต่อไป”

รายการระหว่างกัน

1. ลักษณะรายการระหว่างกัน

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายการระหว่างกันกับบุคคลและ/หรือนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งผู้สอบบัญชีระบุไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดยมีรายละเอียดในสาระสำคัญ ดังนี้

1) นายสตาวุธ เตชะอุบล

ลักษณะความสัมพันธ์: เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ณ วันที่ 26 ธันวาคม 2560 จำนวน 1,646,933,091 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 19.92 ของทุนชำระแล้ว และเป็นบิดาของ นายเบน เตชะอุบล กรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท

ลักษณะของรายการ	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ/ยอดคงค้าง (บาท)		ความสมเหตุสมผลของรายการ
		มูลค่ารายการในปี 2560	ยอดคงค้าง ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2560	
1. ค่าจองซื้อ ค่าทำสัญญาจะซื้อจะขายและค่างวด ในการซื้ออาคารชุด โครงการอิลีเมนต์ ศรีนครินทร์ จำนวน 2 ยูนิต	เงินรับล่วงหน้า		1,369,638	คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นไปตามราคาขายห้องชุดที่กำหนดและมีเงื่อนไขที่เป็นปกติเช่นเดียวกับการทำรายการกับบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง
2. ค่าจองซื้อ ค่าทำสัญญาจะซื้อจะขายและค่างวด ในการซื้ออาคารชุด โครงการโพธิ์ชั้นส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา จำนวน 1 ยูนิต	เงินรับล่วงหน้า		11,000,000	
3. รายได้จากการขายอาคารชุด โครงการอิลีเมนต์ ศรีนครินทร์ จำนวน 1 ยูนิต	ค่าขายอาคารชุด	1,869,965		

2) นายเบน เตชะอุบล

ลักษณะความสัมพันธ์: เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ณ วันที่ 26 ธันวาคม 2560 จำนวน 1,397,626,424 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 16.91 ของทุนชำระแล้ว โดยดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการของบริษัท

ลักษณะของรายการ	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ/ยอดคงค้าง (บาท)		ความสมเหตุสมผลของรายการ
		มูลค่ารายการในปี 2560	ยอดคงค้าง ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2560	
1. ค่าจองซื้อ ค่าทำสัญญาจะซื้อขายและค่างวด ในการซื้อห้องชุด โครงการโพธิ์ชนัส ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา จำนวน 1 ยูนิต	เงินรับล่วงหน้า	-	11,000,000	คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นไปตามราคาขายห้องชุดที่กำหนดและมีเงื่อนไขที่เป็นปกติเช่นเดียวกับการทำรายการกับบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง

3) นางอรรณ เตชะอุบล

ลักษณะความสัมพันธ์: เป็นภรรยาของนาย สดาวุธ เตชะอุบล และเป็นมารดาของ นายเบน เตชะอุบล

ลักษณะของรายการ	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ/ยอดคงค้าง (บาท)		ความสมเหตุสมผลของรายการ
		มูลค่ารายการในปี 2560	ยอดคงค้าง ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2560	
1. ค่าจองซื้อ ค่าทำสัญญาจะซื้อขายและค่างวด ในการซื้อห้องชุด โครงการโพธิ์ชนัส ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา จำนวน 1 ยูนิต	เงินรับล่วงหน้า	-	18,178,879	คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นไปตามราคาขายห้องชุดที่กำหนดและมีเงื่อนไขที่เป็นปกติเช่นเดียวกับการทำรายการกับบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง

4) บริษัทหลักทรัพย์ คันทรี กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“CGS”)

ลักษณะการประกอบธุรกิจ: นายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์

ลักษณะความสัมพันธ์: มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท 1 ท่าน คือ พล.ต.อ.วีรพงษ์ ชื่นภักดี และมีผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท คือ นายสดาวุธ เตชะอุบล ถือหุ้น CGS ทางอ้อม โดยถือหุ้นผ่านบริษัท คันทรี กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (CGH) ณ วันที่ 26 ธันวาคม 2560 คิดเป็นจำนวน 713,937,000 หุ้น หรือร้อยละ 8.64 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

ลักษณะของรายการ	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ/ยอดคงค้าง (บาท)		ความสมเหตุสมผลของรายการ
		มูลค่ารายการในปี 2560	ยอดคงค้าง ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2560	
1. บริษัทวางเงินประกันซื้อหลักทรัพย์ให้แก่ CGS	เงินประกันซื้อหลักทรัพย์	-	5,478	คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาที่ตกลงกันและมีเงื่อนไขที่เป็นปกติ เช่นเดียวกับการทำรายการกับบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง
2. บริษัทรับดอกเบี้ยจาก CGS เป็นดอกเบี้ยจากเงินประกันหลักทรัพย์ อัตราดอกเบี้ย 0.8% - 1.00%	ดอกเบี้ยรับ	306,256	-	

5) บริษัท คันทรี กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (“CGH”)

ลักษณะการประกอบธุรกิจ: การถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holdings Company)

ลักษณะความสัมพันธ์: มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท 1 ท่าน คือ พล.ต.อ.วีรพงษ์ ชื่นภักดี และมีผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท คือ นายสราวุธ เตชะอุบล โดยถือหุ้นในบริษัท คันทรี กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (CGH) ณ วันที่ 26 ธันวาคม 2560 คิดเป็นจำนวน 713,937,000 หุ้น หรือร้อยละ 8.64 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

ลักษณะของรายการ	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ/ยอดคงค้าง (บาท)		ความสมเหตุสมผลของรายการ
		มูลค่ารายการในปี 2560	ยอดคงค้าง ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2560	
1. บริษัทซื้อเงินลงทุนในหุ้นสามัญ บริษัท คันทรี กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 153,061,800 หุ้น	เงินลงทุนในหุ้นสามัญ	-	206,633,430	คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาที่ตกลงกันและมีเงื่อนไขที่เป็นปกติเช่นเดียวกับการทำรายการกับบุคคลและ/หรือนิติบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง
2. บริษัทได้รับใบสำคัญแสดงสิทธิ CGH-W1 จาก บริษัท คันทรี กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 17,928,233 หุ้น	CGH-W1	-	179,282	

ลักษณะของรายการ	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ/ยอดคงค้าง (บาท)		ความสมเหตุสมผลของรายการ
		มูลค่ารายการในปี 2560	ยอดคงค้าง ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2560	
3. ได้รับใบสำคัญแสดงสิทธิ CGH-W2 จากบริษัท คันทรี กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 12,755,150 หุ้น	CGH-W2	-	1,275,515	คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาที่ตกลงกันและมีเงื่อนไขที่เป็นปกติเช่นเดียวกับการทำรายการกับบุคคลและ/หรือนิติบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง
4. รายได้เงินปันผลรับจากเงินลงทุนในหุ้นสามัญ	เงินปันผลรับ	4,245,934	-	

6) บริษัท เอ็มเอฟ โฮลดิ้งส์ จำกัด (“MFH”)

ลักษณะการประกอบธุรกิจ: ลงทุนในกิจการอื่น

ลักษณะความสัมพันธ์: ผู้ถือหุ้นของบริษัท และ บริษัท คันทรี กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (“CGH”) ซึ่ง CGH เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมเอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) (“MFC”) โดย MFH เป็นบริษัทย่อยของ MFC

ลักษณะของรายการ	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ/ยอดคงค้าง (บาท)		ความสมเหตุสมผลของรายการ
		มูลค่ารายการในปี 2560	ยอดคงค้าง ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2560	
<p>1. บริษัทออกตั๋วแลกเงินให้แก่ MFH</p> <ul style="list-style-type: none"> ออกวันที่ 1 สิงหาคม 2560 จำนวนเงิน 100 ล้านบาท เงินต้นครบกำหนด 27 เมษายน 2561 รวมระยะเวลา 269 วัน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6 ต่อปี ออกวันที่ 1 กันยายน 2560 จำนวนเงิน 100 ล้านบาท เงินต้นครบกำหนด 28 พฤษภาคม 2561 รวมระยะเวลา 269 วัน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6 ต่อปี <p>ชำระดอกเบี้ย ณ วันออกตั๋วแลกเงิน โดยหักเป็นส่วนลดจากมูลค่าที่ตราไว้ของตั๋วแลกเงินฉบับนั้น</p>	ตั๋วแลกเงิน	-	200,000,000	คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาที่ตกลงกันและมีเงื่อนไขที่เป็นปกติเช่นเดียวกับการทำรายการกับบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง

ลักษณะของรายการ	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ/ยอดคงค้าง (บาท)		ความสมเหตุสมผลของรายการ
		มูลค่ารายการในปี 2560	ยอดคงค้าง ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2560	
2. ดอกเบี้ยจ่ายจากตัวแลกเงิน	ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	-	4,155,586	คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาที่ตกลงกันและมีเงื่อนไขที่เป็นปกติ เช่นเดียวกับการทำรายการกับบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง
	ดอกเบี้ยจ่าย	11,081,746	-	

2. มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้นโดยรวม บริษัทจึงได้กำหนดมาตรการและขั้นตอนการทำรายการระหว่างกัน โดยที่คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้บริษัทปฏิบัติตามข้อกำหนด กฎระเบียบของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอย่างเคร่งครัด

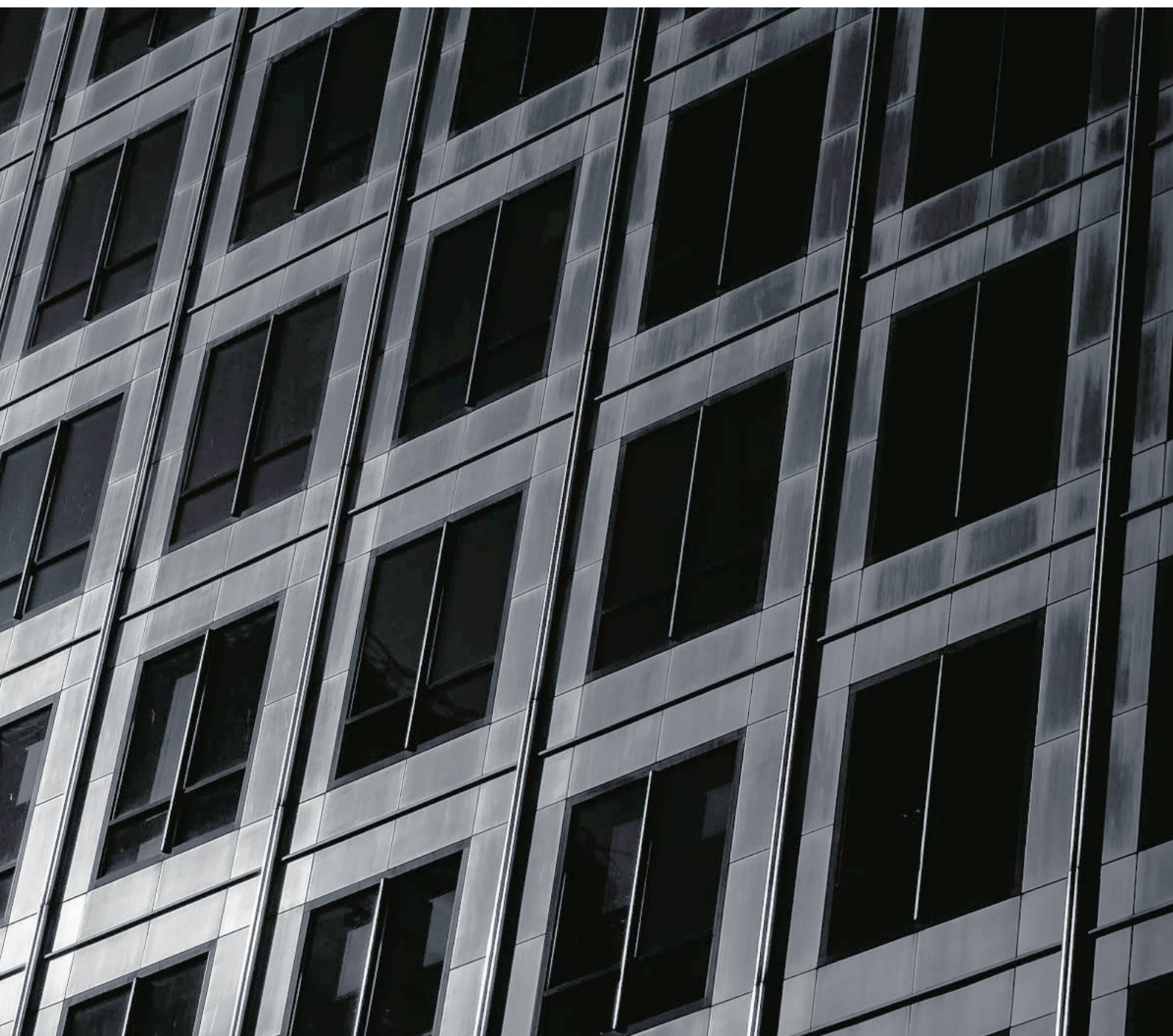
หากรายการระหว่างกันของบริษัทและบริษัทย่อยเกิดกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บุคคลที่มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต บริษัทจะให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการ โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัท หากคณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทจะจัดหาผู้เชี่ยวชาญอิสระ หรือ ผู้สอบบัญชีของบริษัท เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการดังกล่าว เพื่อประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการหรือ ผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี และจะเปิดเผยรายการระหว่างกันไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี

3. นโยบายหรือแนวโน้มนการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

บริษัทมีการกำหนดนโยบายหรือแนวโน้มในการทำรายการระหว่างกันในอนาคต โดยการเข้าทำรายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตนั้น บริษัทจะดำเนินการให้เป็นไปตามลักษณะธุรกิจการค้าปกติทั่วไป สามารถอ้างอิงได้กับเงื่อนไขทางธุรกิจประเภทเดียวกันที่บริษัททำกับบุคคลภายนอก ทั้งนี้ บริษัทจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และข้อบังคับประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการเกี่ยวโยงกัน และการได้มาหรือจำหน่ายทรัพย์สินที่สำคัญของบริษัทจดทะเบียนและบริษัทย่อย ตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีโดยเคร่งครัด

ทั้งนี้ หากรายการระหว่างกันของบริษัทเกิดกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บุคคลที่มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต บริษัทจะให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการ หากคณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทจะจัดหาผู้เชี่ยวชาญอิสระ หรือผู้สอบบัญชีของบริษัทเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการดังกล่าว เพื่อประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการหรือผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) และจะเปิดเผยรายการระหว่างกันไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี





รายงานทางการเงิน

รายงานความรับผิดชอบ ของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

ตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีซึ่งตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้เผยแพร่ให้บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์พึงปฏิบัตินั้น คณะกรรมการบริษัทจดทะเบียนควรจัดทำรายงานแสดงถึงความรับผิดชอบต่อการจัดทำและการเปิดเผยรายงานทางการเงินของกิจการ (Statement of Directors Responsibilities) ในรายงานประจำปีของบริษัท

คณะกรรมการบริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ขอรับรองว่างบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป โดยถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสมาคมนักบัญชีและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย และงบการเงินดังกล่าวได้แสดงถึงฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานในรอบปีที่ผ่านมาเป็นจริงและสมเหตุสมผล ทั้งนี้งบการเงินดังกล่าวได้ผ่านการตรวจสอบและให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่เป็นอิสระ



นายวิกรม คุ่มไพโรจน์
กรรมการอิสระ และประธานกรรมการ



นายเบน เตชะอุบล
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ ประจำปี 2560

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยกรรมการอิสระ จำนวน 3 ท่าน โดยมี นายศุภกร พลกุล เป็นประธานกรรมการตรวจสอบ พล.ต.อ.วีรพงษ์ ชื่นภักดี และ นายชู เฟิง เซ เป็นกรรมการตรวจสอบ ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งจัดทำตามแนวทาง และข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (กลต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.)

ในปี 2560 คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประชุมทั้งสิ้น 11 ครั้ง โดยได้มีการหารือร่วมกับผู้บริหาร ผู้ตรวจสอบภายใน และผู้สอบบัญชี สรุปสาระสำคัญในการปฏิบัติหน้าที่ได้ดังนี้

1. คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบถามความถูกต้อง ครบถ้วน และเชื่อถือได้ของงบการเงิน และงบการเงินรวมของบริษัท และบริษัทย่อย ทั้งรายไตรมาส และประจำปี 2560 ซึ่งผ่านการสอบทาน และตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัทแล้ว ตลอดจนได้หารือร่วมกับฝ่ายบริหาร และผู้สอบบัญชี เพื่อพิจารณานโยบายการบัญชีที่สำคัญ การใช้ดุลยพินิจต่างๆ ในการจัดทำงบการเงิน รวมทั้งการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินก่อนจะให้ความเห็นชอบ และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้ประชุมเป็นการเฉพาะกับผู้สอบบัญชี โดยไม่มีฝ่ายบริหารของบริษัทเข้าร่วมประชุม เพื่อปรึกษาหารือกันอย่างอิสระถึงข้อมูลที่สำคัญต่อการจัดทำงบการเงิน คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาข้อเสนอแนะต่อระบบการควบคุมภายใน และรับทราบแผนการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชี รวมถึงประเด็นสำคัญที่พบจากการสอบบัญชี และความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้สอบบัญชี

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้กำกับดูแลให้ผู้บริหารของบริษัทนำเสนอข้อมูลทางการเงินที่เปิดเผยมไว้ใน รายงานประจำปีของบริษัทต่อผู้สอบบัญชี เพื่อสอบถามความถูกต้องและความสอดคล้องกับงบการเงินซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้ว

2. คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบถามประสิทธิภาพ และความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน โดยพิจารณาจากรายงานผลการตรวจสอบภายใน ประจำปี 2560 และผลการประเมิน

ความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในตามกรอบแนวปฏิบัติด้านการควบคุมภายในของ The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO) และแนวทางของ กลต. รวมทั้งพิจารณาและติดตามผลการปฏิบัติตามข้อเสนอแนะ ในรายงานผลการตรวจสอบของผู้ตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชีอย่างต่อเนื่อง เพื่อรับทราบสาเหตุ และเสนอแนวทางในการป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น โดยจากการสอบทานดังกล่าวไม่พบข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ จึงเห็นว่าบริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสม

นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบ ได้เสนอแนะนโยบายด้านลูกค้า การอนุมัติรายการผ่านระบบ Internet ระบบการประเมินผลพนักงาน ระบบการลา และ มีการติดตามกระบวนการพัฒนาระบบเทคโนโลยีให้มีความเหมาะสม เพื่อให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและมีประสิทธิภาพ

3. คณะกรรมการตรวจสอบได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทในการกำกับดูแลให้กิจการมีการบริหารความเสี่ยงในระดับองค์กร ทั้งความเสี่ยงอันเกิดจากปัจจัยภายใน และปัจจัยภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและติดตาม ความเสี่ยงด้านการลงทุนในโครงการต่างๆ ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน และความเสี่ยงด้านการเงิน อย่างสม่ำเสมอ พร้อมทั้งให้ข้อเสนอแนะเพื่อนำไปปรับปรุงกระบวนการให้ดียิ่งขึ้น

4. คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบถามให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า บริษัทมีการปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อกำหนดและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงมีการกำกับดูแลกิจการที่ดี และไม่มีประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติที่เข้าข่ายหลีกเลี่ยงหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย

5. คณะกรรมการตรวจสอบได้กำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน โดยประชุมร่วมกับหน่วยงานตรวจสอบภายในอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่า การดำเนินกิจกรรมตรวจสอบภายใน และบทบาทในการเป็นที่ปรึกษาของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ในด้านระบบการควบคุมภายในระบบการบริหารความเสี่ยง และระบบการกำกับดูแลกิจการ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและมีประสิทธิภาพบรรลุตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ โดยได้พิจารณาความเป็นอิสระ

ของหน่วยงานตรวจสอบภายใน พิจารณานุมัติแผนการตรวจสอบภายในประจำปี พิจารณารายงานผลการตรวจสอบภายในตามแผนงานประจำปี 2560 พิจารณารายงานการติดตามผลตามข้อเสนอแนะในรายงานผลการตรวจสอบ และประเมินผลการปฏิบัติงานของหน่วยงานตรวจสอบภายในโดยเปรียบเทียบกับตัวชี้วัดประสิทธิภาพที่ได้ตั้งไว้ รวมทั้งได้ประเมินผลการปฏิบัติงานของหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนพิจารณาแนวทางในการปรับปรุงคุณภาพงานตรวจสอบภายในจากการที่หน่วยงานตรวจสอบภายในเปิดโอกาสให้หน่วยงานต่างๆ ที่รับการตรวจได้ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้ตรวจสอบภายใน และเสนอความเห็นเพื่อปรับปรุงคุณภาพงานตรวจสอบได้อย่างเป็นอิสระ

6. คณะกรรมการตรวจสอบ ได้พิจารณารายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท และรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยคำนึงถึงความสมเหตุสมผลประโยชน์ของการทำรายการ และความเหมาะสมทางด้านราคาเป็นสำคัญ และเห็นว่าฝ่ายบริหารได้ตัดสินใจทำรายการดังกล่าวเพื่อประโยชน์ของบริษัทเป็นสำคัญ

7. คณะกรรมการตรวจสอบ ได้ติดตามความคืบหน้าในการดำเนินโครงการต่างๆ ทุกไตรมาส รวมถึงมีการติดตามปัญหาผลกระทบที่เกิดจากการดำเนินงาน สภาพคล่องทางการเงิน และแหล่งเงินทุน พร้อมทั้งเสนอแนวทางการแก้ไขปัญหา และมีการติดตามผลอย่างสม่ำเสมอ

8. คณะกรรมการตรวจสอบ ได้พิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง รวมถึงเสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี ประจำปี 2560 โดยประเมินจากความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี ทักษะ ความรู้ความสามารถของทีมงาน และประสบการณ์ในการตรวจสอบการให้คำแนะนำที่เป็นประโยชน์ต่อการจัดทำงบการเงิน รวมถึงความเหมาะสมของค่าสอบบัญชี คณะกรรมการตรวจสอบได้เสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจาก บริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัส ไซยัค สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีประจำปี 2560

โดยสรุป คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติตามหน้าที่ และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท โดยใช้ความรู้ความสามารถ ความระมัดระวังรอบคอบ ความรอบคอบมีความเป็นอิสระอย่างเพียงพอ เพื่อประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท รวมถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างเท่าเทียมกัน คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ากระบวนการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสม ผู้สอบบัญชีมีความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่โดยไม่ถูกจำกัดขอบเขตในการตรวจสอบ ซึ่งทำให้มั่นใจได้ว่ารายงานทางการเงินได้แสดงฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัทอย่างถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการบัญชี และมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ



ในนามคณะกรรมการตรวจสอบ

นายสุกกร พลกุล

ประธานกรรมการตรวจสอบ

วันที่ 22 มกราคม 2561

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการ

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลง ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการ รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของบริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของบริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดของจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบที่ใช้เพื่อตอบสนอง
<p>การด้อยค่าของค่าความนิยมและสิทธิการเช่า</p> <p>การด้อยค่าของค่าความนิยมและสิทธิการเช่าเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบเนื่องจากค่าความนิยมเป็นรายการที่มีสาระสำคัญของสินทรัพย์รวมในงบแสดงฐานะการเงินรวมของกลุ่มบริษัท และสิทธิการเช่าเป็นรายการที่มีสาระสำคัญของสินทรัพย์รวมในงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท โดยสินทรัพย์เหล่านี้ได้ถูกรับรู้ในงบการเงินเนื่องจากการซื้อธุรกิจของกลุ่มบริษัท</p> <p>ทั้งนี้ การประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยมและสิทธิการเช่าต้องอาศัยดุลยพินิจและสมมติฐานที่สำคัญหลายประการของฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต แผนงานในอนาคตในการจัดการและการใช้ประโยชน์จากสิทธิการเช่า และการกำหนดอัตราคิดลดที่เหมาะสม เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน</p> <p>นโยบายการบัญชีของค่าความนิยมเปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3.12 และนโยบายการบัญชีและรายละเอียดของสิทธิการเช่าเปิดเผยไว้ในหมายเหตุข้อ 3.10 และข้อ 14 ตามลำดับ</p>	<p>วิธีการตรวจสอบที่สำคัญรวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> • ทำความเข้าใจการออกแบบการควบคุมภายใน รวมถึงการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่สำคัญของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยมและสิทธิการเช่า • ทดสอบความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยมและสิทธิการเช่า • ทดสอบเนื้อหาสาระ โดยวิธีดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> - ตรวจสอบหลักฐานประกอบการพิจารณาของฝ่ายบริหารเกี่ยวกับการประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยมและสิทธิการเช่า - ประเมินความเหมาะสมของสมมติฐานที่สำคัญและวิธีการที่ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทใช้ในการประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยมและสิทธิการเช่า

Deloitte Touche Tohmatsu Jaiyos Audit
ดีลอยท์ ทูช โทมัทสு ไชยยศ สอบบัญชี

- 3 -

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบที่ใช้เพื่อตอบสนอง
<p>การวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน</p> <p>กลุ่มบริษัทมีรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตั้งอยู่ที่เมืองไบรตัน ประเทศอังกฤษ ประกอบด้วยที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ทรัพย์สินดังกล่าวได้มีสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายหนึ่ง ซึ่งใช้ทรัพย์สินนั้นในการประกอบธุรกิจโรงเรียน โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวแสดงเป็นรายการที่มีสาระสำคัญของสินทรัพย์รวมในงบแสดงฐานะการเงินรวม</p> <p>อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมที่มีการวัดมูลค่าโดยอิสระจากผู้ประเมินราคาภายนอก การวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบเนื่องจากกระบวนการวัดมูลค่าเกี่ยวข้องกับการใช้ดุลยพินิจที่สำคัญในการกำหนดวิธีการวัดมูลค่าที่เหมาะสม และสมมติฐานที่ใช้</p> <p>นโยบายการบัญชีและรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3.8 และข้อ 12 ตามลำดับ</p>	<p>วิธีการตรวจสอบที่สำคัญรวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> • ทำความเข้าใจการออกแบบการควบคุมภายใน รวมถึงการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่สำคัญของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน • ทดสอบความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน • ทดสอบเนื้อหาสาระ โดยวิธีดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> - ประเมินคุณสมบัติ ความสามารถและความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคาภายนอก - ประเมินความเหมาะสมของสมมติฐานที่สำคัญและวิธีการวัดมูลค่าที่ผู้ประเมินราคาภายนอกใช้ในการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - พิจารณาความเพียงพอและเหมาะสมของการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

Deloitte Touche Tohmatsu Jaiyos Audit

ดีลอยท์ ทูเช่ โรมัทสึ ไชยยศ สอบบัญชี

- 4 -

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบที่ใช้เพื่อตอบสนอง
<p>การรับรู้รายได้จากการขายอาคารชุด</p> <p>การรับรู้รายได้จากการขายอาคารชุดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ เนื่องจากอาจมีข้อผิดพลาดเกิดขึ้นจากการรับรู้รายได้ไม่ถูกต้องตามงวดบัญชี ความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญถูกระบุในแง่ของการตัดยอดรายได้จากการขายอาคารชุดเนื่องจากลักษณะรายการที่มีนัยสำคัญสูงและปริมาณของการเกิดรายการอาจจะมีมากในช่วงวันสิ้นงวดซึ่งอาจส่งผลให้มีการรับรู้รายได้ไม่ถูกต้องตามงวดบัญชี</p> <p>นโยบายการบัญชีสำหรับการรับรู้รายได้จากการขายอาคารชุดเปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3.1.1</p>	<p>วิธีการตรวจสอบที่สำคัญรวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> • ทำความเข้าใจการออกแบบการควบคุมภายใน รวมถึงการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่สำคัญของบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการรับรู้รายได้จากการขายอาคารชุด • ทดสอบความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการรับรู้รายได้จากการขายอาคารชุด • ทดสอบเนื้อหาสาระเพื่อตอบสนองความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการตัดยอดรายได้จากการขายอาคารชุด โดยวิธีดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> - ทดสอบการตัดยอดรายได้จากการขายอาคารชุด โดยตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการรับรู้รายได้จากการขายอาคารชุดเพื่อให้แน่ใจว่ารายการขายที่เกิดขึ้นในช่วงก่อนและหลังวันสิ้นงวดมีการบันทึกบัญชีถูกต้องตรงตามงวดบัญชี

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี ซึ่งคาดว่า จะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้า ไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

Deloitte Touche Tohmatsu Jaiyos Audit

ดีลอยท์ ทูเช่ โรมัทสึ ไชยยศ สอบบัญชี

- 5 -

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือการอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลและฝ่ายบริหารของบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัย
เยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้สังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

Deloitte Touche Tohmatsu Jaiyos Audit

ดีลอยท์ ทูช โทมัทสு ไชยยศ สอบบัญชี

- 7 -

- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่อการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้และประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว



นิสากร ทรงมณี

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2561

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5035

บริษัท ดีลอยท์ ทูช โทมัทสு ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2560	2559	2560	2559
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	425,109,756	1,058,519,636	158,167,006	682,876,677
เงินลงทุนชั่วคราว	6	-	820,707	-	820,707
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	7	1,269,274,710	1,498,382,286	10,324,073	11,320,286
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	29.2	-	-	839,943,371	1,256,913,586
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง					
และสาธารณูปโภค	8	3,465,740,032	2,028,039,895	159,769,951	684,670,280
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	9	245,404,500	145,961,041	278,799,993	249,415,334
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		5,405,528,998	4,731,723,565	1,447,004,394	2,886,016,870
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน	10	1,581,813,813	801,417,315	435,302,156	-
เงินลงทุนเพื่อขาย	11	307,088,227	403,279,753	307,088,227	403,279,753
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	29.1	-	-	1,496,380,151	1,496,380,151
เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าก่อสร้าง		895,501,448	863,336,866	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	12	845,666,309	842,742,946	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	13	3,944,962,524	1,240,285,268	1,855,782,885	11,743,679
สิทธิการเช่า	14	99,973,099	99,973,099	3,781,994,396	3,781,994,396
ค่าความนิยม		3,614,375,768	3,614,375,768	-	-
สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่น	15	2,127,706	1,134,790	1,849,993	759,341
สินทรัพย์ถาวรอื่นที่ได้รับการตัดบัญชี	16	21,025,957	2,911,211	21,025,957	2,911,211
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		64,228,197	66,143,887	4,900,459	4,972,799
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		11,376,763,048	7,935,600,903	7,904,324,224	5,702,041,330
รวมสินทรัพย์		16,782,292,046	12,667,324,468	9,351,328,618	8,588,058,200

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	17	287,765,982	177,157,110	52,130,033
เจ้าหนี้จากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย				
จากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	29.4	-	-	477,204,099
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		2,444,229,957	1,542,490,492	5,927,974
เงินกู้ยืมระยะสั้น		8,899,511	7,077,927	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	29.3	-	-	469,875,624
ตั๋วแลกเงิน	18	667,275,353	1,473,187,224	667,275,353
ส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	1,750,000,000	-	1,750,000,000
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	19	61,848,959	43,062,097	19,483,563
รวมหนี้สินหมุนเวียน		5,220,019,762	3,242,974,850	3,441,896,646
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง	20.2	796,411,973	314,261,663	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	20	4,067,573,235	1,964,083,401	-
หุ้นกู้ระยะยาว	21	750,000,000	1,150,000,000	750,000,000
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	22	6,813,796	7,181,590	6,813,796
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		27,423,728	15,748,987	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		5,648,222,732	3,451,275,641	756,813,796
รวมหนี้สิน		10,868,242,494	6,694,250,491	4,198,710,442

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2560	2559	2560	2559
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)					
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น	23				
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 8,966,127,954 หุ้น					
มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท		8,966,127,954		8,966,127,954	
หุ้นสามัญ 10,814,953,771 หุ้น					
มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท			10,814,953,771		10,814,953,771
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ 8,266,127,954 หุ้น					
มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท ชำระครบแล้ว		8,266,127,954		8,266,127,954	
หุ้นสามัญ 7,336,295,227 หุ้น					
มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท ชำระครบแล้ว			7,336,295,227		7,336,295,227
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	23.3.1	(1,559,517,810)	(1,652,501,083)	(1,559,517,810)	(1,652,501,083)
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้					
การควบคุมเดียวกัน	2.2.4	(819,437,470)	-	(819,437,470)	-
ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ		(732,872,059)	(732,872,059)	-	-
ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วน					
การถือหุ้นในบริษัทย่อย		1,578,638,448	1,578,638,448	-	-
		6,732,939,063	6,529,560,533	5,887,172,674	5,683,794,144
ขาดทุนสะสม		(895,103,718)	(753,208,148)	(679,303,264)	(730,505,824)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		(277,685,843)	(204,951,184)	(55,251,234)	17,501,987
รวมส่วนของบริษัทใหญ่		5,560,149,502	5,571,401,201	5,152,618,176	4,970,790,307
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		353,900,050	401,672,776	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		5,914,049,552	5,973,073,977	5,152,618,176	4,970,790,307
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		16,782,292,046	12,667,324,468	9,351,328,618	8,588,058,200

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
รายได้				
รายได้จากการขายอาคารชุด	908,586,453	351,563,210	908,586,453	351,563,210
รายได้ค่านายหน้า	1,056,037	1,107,570	1,056,037	1,107,570
รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 12	52,508,664	27,004,956	-	-
รายได้ดอกเบี้ย	5,726,863	2,888,689	110,890,264	116,017,888
รายได้เงินปันผล	4,245,934	89,588,973	4,245,934	233,691,175
กำไรจากการปรับมูลค่าสุทธิของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 12	4,351,980	7,562,291	-	-
กำไรจากการซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า	-	42,572,000	-	42,572,000
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	124,860,392	52,120,769	-	63,394,504
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	4,002	4,000,888	4,002	3,338,671
กำไรจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราว	-	5,353	-	5,353
รายได้อื่น	6,298,611	11,657,773	30,134,717	40,962,357
รวมรายได้	1,107,638,936	590,072,472	1,054,917,407	852,652,728
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายอาคารชุด	544,426,173	218,460,308	544,426,173	218,460,308
ค่าใช้จ่ายดำเนินงานทางตรงที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 12	3,187,394	1,209,030	-	-
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	286,521,239	273,857,961	66,057,684	33,433,665
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	207,374,636	203,853,091	166,868,088	129,186,611
ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร 27	51,126,666	41,172,604	51,126,666	41,172,604
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	-	-	196,652	-
ขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนเพื่อขาย	-	93,606	-	93,606
รวมค่าใช้จ่าย	1,092,636,108	738,646,600	828,675,263	422,346,794
กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	15,002,828	(148,574,128)	226,242,144	430,305,934
ต้นทุนทางการเงิน	(211,390,676)	(205,201,452)	(177,969,465)	(197,786,059)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(196,387,848)	(353,775,580)	48,272,679	232,519,875
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้ 16	3,002,322	(2,041,101)	527,129	425,174
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	(193,385,526)	(355,816,681)	48,799,808	232,945,049

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น	16			
รายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
กำไร (ขาดทุน) จากการปรับมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขาย	25.1	(72,753,221)	42,675,638	(72,753,221)
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่า				
งบการเงินต่างประเทศ	25.2	(604,914)	(231,047,190)	-
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลกำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้		2,402,752	697,580	2,402,752
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี		(70,955,383)	(187,673,972)	(70,350,469)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		(264,340,909)	(543,490,653)	(21,550,661)
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		(144,298,322)	(275,927,272)	48,799,808
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(49,087,204)	(79,889,409)	-
		(193,385,526)	(355,816,681)	48,799,808
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		(215,253,705)	(463,601,244)	(21,550,661)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(49,087,204)	(79,889,409)	-
		(264,340,909)	(543,490,653)	(21,550,661)
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	28			
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	บาท	(0.018)	(0.038)	0.006
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	หุ้น	7,878,909,942	7,336,294,685	7,878,909,942

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

หมายเหตุ		งบการเงินรวม										หน่วย : บาท	
		ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่										ส่วนที่เหลือ	
		ส่วนที่เพิ่มของบริษัทใหญ่		ส่วนที่เพิ่มของบริษัทใหญ่		ส่วนที่เพิ่มของบริษัทใหญ่		ส่วนที่เพิ่มของบริษัทใหญ่		ส่วนที่เพิ่มของบริษัทใหญ่		ส่วนที่เพิ่มของบริษัทใหญ่	

บริษัท ดันที กรุ๊ป ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนค่ากว่ามูลค่า หุ้นสามัญ	ส่วนค่าว่าทุนจาก การรวมธุรกิจภายใต้ การควบคุมเดียวกัน	ขาดทุน สะสม	องค์ประกอบอื่นของ ส่วนของผู้ถือหุ้น กำไร (ขาดทุน) จากการ ปรับมูลค่าเงินลงทุน เผื่อขาย	รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม 2559 เพิ่มทุนหุ้นสามัญ กำไรเบ็ดเสร็จรวมค่าทวีปี	7,336,294,461	(1,652,501,696)	-	(964,148,453)	(25,173,651)	4,694,470,661
	766	613	-	-	-	1,379
	-	-	-	233,642,629	42,675,638	276,318,267
ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	7,336,295,227	(1,652,501,083)	-	(730,505,824)	17,501,987	4,970,790,307
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม 2560 เพิ่มทุนหุ้นสามัญ รวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมค่าทวีปี	7,336,295,227	(1,652,501,083)	-	(730,505,824)	17,501,987	4,970,790,307
	929,832,727	92,983,273	-	-	-	1,022,816,000
	-	-	(819,437,470)	-	-	(819,437,470)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมค่าทวีปี ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	-	-	-	51,202,560	(72,753,221)	(21,550,661)
	8,266,127,954	(1,559,517,810)	(819,437,470)	(679,303,264)	(55,251,234)	5,152,618,176

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(196,387,848)	(353,775,580)	48,272,679	232,519,875
ปรับปรุงด้วย				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	80,273,702	88,172,187	6,063,614	6,098,478
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	(4,002)	(4,000,888)	(4,002)	(3,338,671)
กำไรจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราว	-	(5,353)	-	(5,353)
ขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนเพื่อขาย	-	93,606	-	93,606
(กำไร) ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	(124,510,447)	(12,072,314)	206,276	(69,758,713)
กำไรจากการปรับมูลค่าสุทธิธรรมของ				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(4,351,980)	(7,562,291)	-	-
ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร	30,726,910	509,806	-	505,040
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	2,635,646	2,125,870	2,635,646	2,125,870
รายได้ดอกเบี้ย	(5,726,863)	(2,888,689)	(110,890,264)	(116,017,888)
รายได้เงินปันผล	(4,245,934)	(89,588,973)	(4,245,934)	(233,691,175)
ต้นทุนทางการเงิน	211,390,676	205,201,452	177,969,465	197,786,059
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	(10,200,140)	(173,791,167)	120,007,480	16,317,128
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
เงินลงทุนชั่วคราว	824,709	832,368,670	824,709	706,297,263
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	458,925,066	(321,572,131)	996,213	28,217,656
ที่ดินต้นทุน โครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค	308,715,876	48,535,640	524,900,329	170,175,999
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(87,481,340)	(40,233,648)	(34,676,217)	3,143,188
เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าก่อสร้าง	-	(156,227,256)	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1,915,690	(40,642,748)	72,340	5,268,475

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน (ต่อ)				
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(7,342,177)	(121,211,308)	11,882,323	(46,430,887)
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	901,739,465	704,721,836	1,586,259	(8,062,149)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	8,900,820	21,459,666	6,671,913	1,853,973
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	11,674,741	5,651,653	-	-
เงินสดรับจากการดำเนินงาน	1,587,672,710	759,059,207	632,265,349	876,780,646
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	5,764,801	2,888,689	115,961,220	1,619,595
เงินสดรับจากเงินปันผล	4,245,934	66,753,820	4,245,934	8,782,262
เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน	(129,626,076)	(154,811,753)	(108,929,795)	(154,325,372)
เงินสดรับจากภาษีเงินได้ขอกิน	1,208,811	-	1,208,811	-
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้	(11,462,985)	(4,807,730)	(11,444,345)	(4,790,227)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	1,457,803,195	669,082,233	633,307,174	728,066,904
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินสดจ่ายสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	4.3	-	-	(950,943,500)
เงินสดรับคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	4.3	-	416,387,606	382,310,100
เงินสดจ่ายสำหรับเงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน		(869,522,268)	(809,871,205)	(435,302,156)
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนเพื่อขาย		-	53,057,394	53,057,394
เงินสดรับจากการลดมูลค่าหน่วยลงทุนของเงินลงทุนเพื่อขาย	11	5,250,000	3,000,000	5,250,000
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	12	-	(895,021,543)	-
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ถาวร		864,486	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ถาวร	4.1	(1,833,251,873)	(136,901,791)	(1,646,968,080)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	4.2	(1,331,679)	(1,331,679)	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน		(2,697,991,334)	(1,785,737,145)	(1,661,964,309)

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้น	1,825,467	7,077,927	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน 4.5	-	-	16,720,000	740,880,000
เงินสดรับจากการออกตั๋วแลกเงิน	505,932,717	1,445,029,604	505,932,717	1,445,029,604
เงินสดจ่ายชำระคืนตั๋วแลกเงิน	(1,368,705,253)	(421,983,877)	(1,368,705,253)	(421,983,877)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	-	961,826,200	-	-
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในประเทศ	-	(1,000)	-	(1,000)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ระยะยาว	1,350,000,000	-	1,350,000,000	-
เงินสดจ่ายชำระคืนหุ้นกู้ระยะยาว	-	(1,500,000,000)	-	(1,500,000,000)
เงินสดรับค่าหุ้นเพิ่มทุนหุ้นสามัญ	-	1,379	-	1,379
เงินสดรับค่าเพิ่มทุนหุ้นสามัญ	-	-	-	-
จากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย	1,553,818	593,434,282	-	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญของบริษัทย่อย	-	6,425,275	-	-
เงินสดจ่ายคืนทุนให้กับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-
จากการเสร็จสิ้นการชำระบัญชีของบริษัทย่อย	(287)	-	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	490,606,462	1,091,809,790	503,947,464	263,926,106
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(749,581,677)	(24,845,122)	(524,709,671)	478,318,118
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงินต่างประเทศ	116,171,797	(170,257,401)	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	1,058,519,636	1,253,622,159	682,876,677	204,558,559
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	425,109,756	1,058,519,636	158,167,006	682,876,677

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท กันทรี่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

1. ข้อมูลทั่วไปและการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”)

1.1 ข้อมูลทั่วไปและการดำเนินงานของบริษัท

บริษัท กันทรี่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศไทย เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2538 ต่อมาบริษัทได้จดทะเบียนแปลงสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2540 และได้เข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ เมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2550 และได้เข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2557 สำนักงานใหญ่ของบริษัท ตั้งอยู่เลขที่ 898 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ธุรกิจหลักของบริษัทคือการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

1.2 ข้อมูลทั่วไปและการดำเนินงานของบริษัทย่อย

1.2.1 บริษัท แลนด์มาร์ค วอเตอร์ฟรอนท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศไทย เมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2551 โดยมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 898 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

1.2.2 บริษัท แลนด์มาร์ค วอเตอร์ฟรอนท์ โฮเต็ล จำกัด เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศไทย เมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2551 โดยมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 898 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม ภัตตาคาร และร้านค้า

1.2.3 บริษัท แลนด์มาร์ค เออร์เบิน รีสอร์ท โฮเต็ล จำกัด เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศไทย เมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2551 โดยมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 898 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม ภัตตาคาร และร้านค้า

เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2557 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2557 ของบริษัท แลนด์มาร์ค วอเตอร์ฟรอนท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด บริษัท แลนด์มาร์ค วอเตอร์ฟรอนท์ โฮเต็ล จำกัด และบริษัท แลนด์มาร์ค เออร์เบิน รีสอร์ท โฮเต็ล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อม (ถือหุ้นผ่านบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด) ได้มีมติให้เลิกแต่ละบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 30 ธันวาคม 2557 เป็นต้นไป และบริษัทย่อยทั้งสามบริษัทดังกล่าวได้จดทะเบียนเลิกกิจการกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์แล้วในวันที่ 30 ธันวาคม 2557 โดยเมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2560 ได้จดทะเบียนเสร็จสิ้นการชำระบัญชีต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์แล้ว

- 1.2.4 บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศไทย เมื่อวันที่ 5 กรกฎาคม 2556 โดยมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 898 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เพื่อประกอบธุรกิจซื้อขาย ให้เช่า และดำเนินงานด้านอสังหาริมทรัพย์ และการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company)
- 1.2.5 บริษัท บีซีอีจี คันทรี กรุป เอ็นจิเนียริง จำกัด เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศไทย เมื่อวันที่ 5 กรกฎาคม 2556 โดยมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 898 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เพื่อประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้างอาคาร และซ่อมแซมอาคาร
- 1.2.6 บริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเดนซ์ จำกัด เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศไทย เมื่อวันที่ 20 ตุลาคม 2557 โดยมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 898 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เพื่อประกอบธุรกิจเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเจ้าพระยา เอสเตต
- 1.2.7 บริษัท ซีจีดี คาต้า จำกัด เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในฮ่องกง เมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2556 โดยมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ Suite 3004 Universal Trade CTR, 3-5A Arbuthnot Road, Central, Hong Kong, เพื่อประกอบธุรกิจการลงทุน โดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company)
- 1.2.8 บริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์تنอร์ จำกัด เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศมอริเชียส เมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2556 โดยมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 8th Floor, Medine Mews, La Chaussee Street, Port Louis, Mauritius เพื่อประกอบธุรกิจการลงทุน โดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company)

- 3 -

- 1.2.9 บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศเกิร์นซีย์ เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2558 โดยมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ Anson Court, La Route des Camps, St Martin, Guernsey, GY4 6AD เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- 1.2.10 บริษัท ลีดดิ้ง สกูล พาร์ทเนอร์ชิพ จำกัด เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศเกิร์นซีย์ เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2559 โดยมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ Anson Court, La Route des Camps, St Martin, Guernsey, GY4 6AD เพื่อประกอบธุรกิจการลงทุน โดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company)
- 1.2.11 บริษัท เอชวายยูเค จำกัด เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศเกิร์นซีย์ เมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2559 โดยมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ Anson Court, La Route des Camps, St Martin, Guernsey, GY4 6AD เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ

2. เกณฑ์การจัดทำและนำเสนองบการเงิน

2.1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

- 2.1.1 กลุ่มบริษัทและบริษัทจัดทำบัญชีเป็นเงินบาทและจัดทำงบการเงินตามกฎหมายเป็นภาษาไทยตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและวิธีปฏิบัติทางการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย
- 2.1.2 งบการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง “การนำเสนองบการเงิน” ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2560 เป็นต้นไป และตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ลงวันที่ 2 ตุลาคม 2560 เรื่อง “การจัดทำและส่งงบการเงินและรายการที่เกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทจดทะเบียน พ.ศ. 2560” และตามประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เรื่อง “กำหนดรายการย่อที่ต้องมีในงบการเงิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2559” ลงวันที่ 11 ตุลาคม 2559
- 2.1.3 งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นตามที่ได้เปิดเผยในนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

- 4 -

2.2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงินรวม

2.2.1 งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย ดังต่อไปนี้

บริษัทย่อย	จดทะเบียนใน	ประเภทธุรกิจ	อัตราการถือหุ้น	
			โดยบริษัท (ร้อยละ)	
			ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม
			2560	2559
บริษัทย่อยทางตรง				
บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด	ประเทศไทย	ซื้อขาย ให้เช่าและดำเนินงาน ด้านอสังหาริมทรัพย์ และถือหุ้นในบริษัทอื่น	70.00	70.00
บริษัท บีซีอีจ คันทรี กรุ๊ป เอ็นจิเนียริง จำกัด	ประเทศไทย	รับเหมาก่อสร้างอาคาร และซ่อมแซมอาคาร	99.99	99.99
บริษัท ซีจีดี คาเฟ่ จำกัด	ฮ่องกง	ถือหุ้นในบริษัทอื่น	100.00	100.00
บริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์تنเนอร์ จำกัด	มอริเชียส	ถือหุ้นในบริษัทอื่น	100.00	100.00
บริษัท ลีคัง สกูล พาร์تنเนอร์ชิพ จำกัด	เกิร์นซีย์	ถือหุ้นในบริษัทอื่น	96.45	97.13
บริษัท เอชวายยูเค จำกัด	เกิร์นซีย์	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	100.00	100.00
บริษัทย่อยทางอ้อม				
บริษัท แลนด์มาร์ค วอเตอร์ฟรอนท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด ⁽³⁾	ประเทศไทย	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	-(3)	70.00 ⁽¹⁾
บริษัท แลนด์มาร์ค วอเตอร์ฟรอนท์ โฮเต็ล จำกัด ⁽³⁾	ประเทศไทย	โรงแรม ก่อสร้าง และร้านค้า	-(3)	70.00 ⁽¹⁾
บริษัท แลนด์มาร์ค เออร์เบิน รีสอร์ท โฮเต็ล จำกัด ⁽³⁾	ประเทศไทย	โรงแรม ก่อสร้าง และร้านค้า	-(3)	70.00 ⁽¹⁾
บริษัท เจ้าพระยา เอสเตท เรสซิเดนซ์ จำกัด	ประเทศไทย	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ โครงการเจ้าพระยา เอสเตท	70.00 ⁽¹⁾	70.00 ⁽¹⁾
บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด	เกิร์นซีย์	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	96.45 ⁽²⁾	97.13 ⁽²⁾

(1) บริษัทถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด

(2) บริษัทถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท ลีคัง สกูล พาร์تنเนอร์ จำกัด

(3) บริษัทย่อยทั้งสามบริษัทได้จดทะเบียนเลิกกิจการกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ แล้วเมื่อวันที่ 30 ธันวาคม 2557 โดยเมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2560 ได้จดทะเบียนเสร็จสิ้นการชำระบัญชีต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ และได้จ่ายคืนทุนให้กับผู้ถือหุ้นแล้ว

2.2.2 บริษัทนำงบการเงินของบริษัทย่อย (รวมบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นทางอ้อม) มาจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทมีอำนาจควบคุมทั้งทางตรงและทางอ้อมในการกำหนดนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานของบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น

2.2.3 งบการเงินรวมเป็นการรวมรายการบัญชีของกลุ่มบริษัท โดยได้ตัดรายการค้าและยอดคงเหลือระหว่างกัน ตลอดจนกำไรขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นออกจากงบการเงินนี้แล้ว งบการเงินของบริษัทย่อยได้ปรับปรุงให้มีการใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทในการจัดทำงบการเงินรวม ข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมได้แสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบแสดงฐานะการเงินรวม และงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวม

- 5 -

2.2.4 การรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน

ตามที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2560 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าทำรายการซื้อและรับโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer) ของบริษัท โพธิ์พิท เวเนเจอร์ส จำกัด (“PVL”) ต่อมาเมื่อวันที่ 2 มิถุนายน 2560 บริษัทได้ดำเนินการตามมติดังกล่าวแล้ว โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 929,832,727 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งได้แก่ PVL ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1.10 บาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 1,022,816,000 บาท (ดูหมายเหตุข้อ 23.3.1) เพื่อเป็นการชำระค่าตอบแทนการโอนกิจการทั้งหมดของ PVL แทนการชำระด้วยเงินสด

ทั้งนี้รายการดังกล่าวถือเป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน บริษัทจึงบันทึกบัญชีเสมือนว่าเป็นวิธีการรวมส่วนได้เสียซึ่งเป็นไปตามแนวปฏิบัติทางการบัญชีสำหรับการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน โดยสินทรัพย์และหนี้สินที่ถูกนำมารวมในงบการเงินจะรับรู้ด้วยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินที่ระบุได้ของกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกัน ณ วันที่มีการรวมธุรกิจ และแสดงส่วนต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้กับสินทรัพย์สุทธิที่รับโอนจากกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน เป็นส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน โดยแสดงเป็นรายการในส่วนของผู้ถือหุ้น และรับรู้ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อของบริษัทที่เกิดขึ้นซึ่งเป็นผลมาจากการรวมธุรกิจ เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ และค่าที่ปรึกษาอื่น ๆ เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น

- 6 -

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธิของบริษัท โพรฟิต เวนเจอร์ส จำกัด และมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้ ณ วันที่รับโอนกิจการ มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

สินทรัพย์	
เงินสด	35,000
ที่ดิน	203,378,530
รวมสินทรัพย์	203,413,530
หนี้สิน	
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(35,000)
สินทรัพย์สุทธิ	203,378,530
มูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้	
หุ้นสามัญออกใหม่ จำนวน 929,832,727 หุ้น ในราคาเสนอขาย	
หุ้นละ 1.10 บาท	1,022,816,000
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	819,437,470

ทั้งนี้บริษัทไม่ได้นำผลการดำเนินงานของ PVL มารวมในงบการเงินของบริษัทตั้งแต่วันที่นำเสนองบการเงินล่าสุด และไม่ได้ปรับปรุงย้อนหลังงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของงวดที่นำเสนอเปรียบเทียบ เนื่องจากผลการดำเนินงานของ PVL ไม่เป็นสาระสำคัญต่องบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

2.3 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลต่อการรายงานและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินสำหรับงวดบัญชีปัจจุบัน

ในระหว่างงวด กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงและฉบับใหม่รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2560 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท

- 7 -

- 2.4 มาตรฐานการรายงานทางการเงินซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว แต่ยังไม่มียกบังคับใช้ สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศเกี่ยวกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินจำนวน 56 ฉบับที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2561 เป็นต้นไป ซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วเมื่อวันที่ 26 กันยายน 2560 ทั้งนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทจะนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องมาเริ่มถือปฏิบัติกับงบการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท เมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมีผลบังคับใช้ โดยผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวที่มีต่องบการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัทในงวดที่จะเริ่มถือปฏิบัติ

3. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

- 3.1 กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้
- 3.1.1 รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยรับรู้เป็นรายได้ทั้งจำนวนเมื่อมีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่มีนัยสำคัญให้กับผู้ซื้อแล้ว
- 3.1.2 รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า
- 3.1.3 รายได้เงินปันผลบันทึกในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในวันที่บริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล ในกรณีเงินปันผลที่ได้รับจากหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดจะพิจารณาจากวันที่มีการประกาศสิทธิการรับปันผล
- 3.1.4 รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

- 8 -

- 3.2 ต้นทุนขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย บริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิด (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ให้กับหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ขายได้ตามเกณฑ์ พื้นที่ขายและพิจารณาประกอบกับราคาขาย แล้วจึงรับรู้เป็นต้นทุนขายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ บ้านตกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

- 3.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ได้แก่ เงินสดในมือและเงินฝากธนาคาร ไม่รวมเงินฝากธนาคาร ซึ่งมีกำหนดคืนเกินกว่า 3 เดือน และเงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน

- 3.4 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงตามมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ

กลุ่มบริษัทและบริษัทประมาณการค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ โดยการประเมินผลของฝ่ายบริหาร เกี่ยวกับความสูญเสียที่อาจจะเกิดขึ้นจากยอดลูกหนี้ที่ค้างอยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน การประเมินผลดังกล่าวได้คำนึงถึงประสิทธิภาพการชำระเงินในอดีตและปัจจัยอย่างอื่น ตลอดจนสถานะทางเศรษฐกิจภายในประเทศ นี้สงสัยจะสูญบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

- 3.5 ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค

3.5.1 ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภคแสดงในราคาทุนของแต่ละโครงการหรือมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับแล้วแต่อย่างใดจะต่ำกว่า ราคาทุน ประกอบด้วยที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้างอาคารชุด ค่าใช้จ่ายเกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการและต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะหยุดบันทึกต้นทุนการกู้ยืมเข้ามาเป็นต้นทุนเมื่อพร้อมที่จะขายหรือโครงการหยุดพัฒนา

3.5.2 ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการกู้ยืมนั้น

- 9 -

3.6 สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย

สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายที่เป็นสินทรัพย์ที่เกิดจากการดำเนินงานที่ยกเลิก ซึ่งมูลค่าตามบัญชีที่จะได้รับคืนส่วนใหญ่มาจากการขาย มิใช่จากการใช้สินทรัพย์นั้นต่อไป โดยเข้าเงื่อนไขว่ามีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ในระดับสูงมากที่จะมีการขาย และสินทรัพย์ที่ยกเลิกดังกล่าวจะต้องมีไว้เพื่อขายในทันทีในสภาพปัจจุบัน

สินทรัพย์ที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายวัดมูลค่าโดยใช้จำนวนที่ต่ำกว่าระหว่างมูลค่าตามบัญชีกับมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย

3.7 เงินลงทุน

3.7.1 เงินลงทุนในบริษัทย่อยแสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการด้วยราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) บริษัทจะบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น โดยไม่มีการตัดจำหน่ายค่าความนิยมเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าว เป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทมีอำนาจควบคุมทั้งทางตรงหรือทางอ้อม โดยอำนาจในการควบคุม หมายถึง อำนาจในการกำหนดนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานของกิจการ เพื่อให้ได้มาซึ่งประโยชน์จากกิจกรรมของกิจการนั้น

3.7.2 เงินลงทุนในหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาด ซึ่งถือไว้เพื่อจัดประเภทเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนและแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม กำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงราคาของหลักทรัพย์บันทึกในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น มูลค่ายุติธรรมสำหรับหลักทรัพย์เพื่อค้าจะใช้ราคาเสนอซื้อครั้งสุดท้ายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สิ้นวันทำการสุดท้ายของรอบระยะเวลารายงาน ในการจำหน่ายเงินลงทุนบางส่วนของเงินลงทุนที่ถืออยู่ บริษัทคำนวณต้นทุนเงินลงทุนที่จำหน่ายไปด้วยวิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก และผลต่างระหว่างจำนวนเงินสุทธิที่ได้รับและมูลค่าตามบัญชีบันทึกเป็นกำไร (ขาดทุน) จากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า

3.7.3 ตราสารทุนซึ่งเป็นหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาด นอกเหนือจากที่ถือไว้เพื่อจัดประเภทเป็นหลักทรัพย์เพื่อขาย ภายหลังการรับรู้มูลค่าในครั้งแรก เงินลงทุนเพื่อขายแสดงในมูลค่ายุติธรรม และการเปลี่ยนแปลงที่ไม่ใช่ผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกเป็นรายการในองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ส่วนผลขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน จะรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนสะสมที่เคยบันทึกในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นโดยตรงเข้าในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

3.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นหรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการหรือใช้ในการบริหารงาน

กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนรวมถึงต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้อง และหลังจากนั้นกลุ่มบริษัทและบริษัทจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม ซึ่งมีการประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ได้มาโดยการซื้อ ประกอบด้วย ราคาซื้อและรายจ่ายทางตรงใด ๆ ที่เกี่ยวกับการจัดหาสินทรัพย์ ได้แก่ ค่าธรรมเนียมวิชาชีพสำหรับบริการทางกฎหมาย ค่าภาษีในการโอนสินทรัพย์ และต้นทุนในการทำรายการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่เกิดขึ้น

3.9 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน แสดงด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

อาคารและอุปกรณ์ของกลุ่มบริษัทและบริษัทแสดงด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์ ดังต่อไปนี้

อาคารและส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	3 และ 5 ปี
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	3 และ 5 ปี
เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์	3 และ 5 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

กำไรหรือขาดทุนจากการขายหรือตัดจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่มีการขายหรือตัดจำหน่ายสินทรัพย์นั้น

3.10 สิทธิการเช่า

สิทธิการเช่าแสดงด้วยราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการลดลงของมูลค่า (ถ้ามี)

ค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นซึ่งคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาของอายุสัญญาเช่าหรือเกณฑ์อื่นที่สะท้อนรูปแบบของการได้ใช้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจที่เหมาะสมกว่า

- 11 -

3.11 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นแสดงด้วยราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ซึ่งจะมีการทดสอบการด้อยค่าเป็นประจำทุกปี โดยค่าเพื่อการด้อยค่าจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ค่าตัดจำหน่ายบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น จำนวนโดยวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่น ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจแสดงได้ดังนี้

โปรแกรมคอมพิวเตอร์

5 และ 10 ปี

3.12 การรวมธุรกิจและค่าความนิยม

บริษัทบันทึกบัญชีสำหรับการรวมธุรกิจโดยถือปฏิบัติตามวิธีซื้อ โดยบริษัท (ผู้ซื้อ) วัดมูลค่าต้นทุนการซื้อธุรกิจด้วยผลรวมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้ซึ่งวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อ สำหรับจำนวนของส่วนของผู้ที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อ ในการรวมธุรกิจแต่ละครั้ง ผู้ซื้อจะวัดมูลค่าส่วนของผู้ที่ไม่มีอำนาจควบคุม (ถ้ามี) ในผู้ถูกซื้อด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือมูลค่าของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ของผู้ถูกซื้อตามสัดส่วนของหุ้นที่ถือโดยผู้ที่ไม่มีความควบคุมนั้น

บริษัทบันทึกต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อธุรกิจเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่ต้นทุนดังกล่าวเกิดขึ้นและเมื่อได้รับบริการ

บริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของค่าความนิยมในราคาทุน ซึ่งเท่ากับต้นทุนการรวมธุรกิจส่วนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิของกิจการที่ได้มา

บริษัทแสดงค่าความนิยมหักค่าเพื่อการด้อยค่า โดยจะทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยมทุกปี หรือเมื่อใดก็ตามที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้น

เพื่อวัตถุประสงค์ในการทดสอบการด้อยค่า บริษัทจะเป็นส่วนค่าความนิยมที่เกิดขึ้นจากการรวมกิจการให้กับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด (หรือกลุ่มของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด) ที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เพิ่มขึ้นจากการรวมกิจการ และบริษัทจะทำการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแต่ละรายการ (หรือกลุ่มของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด) หากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี บริษัทจะรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และบริษัทไม่สามารถกลับบัญชีขาดทุนจากการด้อยค่าของค่าความนิยมได้ในอนาคต

3.13 ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ ประกอบด้วยจำนวนรวมของภาษีเงินได้ในปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ในปัจจุบัน

ภาษีเงินได้ในปัจจุบัน คือ จำนวนภาษีเงินได้ที่ต้องชำระโดยคำนวณจากกำไรทางภาษีสำหรับปีกำไรทางภาษีแตกต่างจากกำไรที่แสดงในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเนื่องจากกำไรทางภาษีไม่ได้รวมรายการที่สามารถถือเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายทางภาษีในปีอื่นๆ และไม่ได้รวมรายการที่ไม่สามารถถือเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายทางภาษี ภาษีเงินได้ในปัจจุบันคำนวณโดยใช้อัตราภาษีที่บังคับใช้อยู่หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นการรับรู้ผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินกับมูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สินที่ใช้ในการคำนวณกำไรทางภาษี (ฐานภาษี) กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวทุกรายการและรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวเท่าที่มีความเป็นไปได้ก่อนข้างแม้ว่ากำไรทางภาษีจะมีจำนวนเพียงพอที่จะนำผลแตกต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์ได้ โดยมีการทบทวนมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ในรายงาน สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกปรับลดลงเมื่อกำไรทางภาษีที่จะนำมาใช้ประโยชน์ลดลง การกลับรายการจะทำเมื่อมีความเป็นไปได้ก่อนข้างแม้ว่ากลุ่มบริษัทและบริษัทจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบางส่วนหรือทั้งหมดมาใช้ประโยชน์ได้

กลุ่มบริษัทและบริษัทคำนวณมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีด้วยอัตราภาษีที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีหรือในปีที่คาดว่าจะจ่ายชำระหนี้สินภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่ หรือที่คาดได้ก่อนข้างแม้ว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน

รายการสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้ในปัจจุบันจะหักกลบกันได้เมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทมีสิทธิตามกฎหมายในการนำสินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าวมาหักกลบกัน กลุ่มบริษัทและบริษัทตั้งใจจะชำระหนี้สินดังกล่าวด้วยยอดสุทธิหรือตั้งใจจะรับชำระสินทรัพย์และหนี้สินในเวลาเดียวกันและทั้งสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกี่ยวข้องกับหน่วยงานการจัดเก็บภาษีเดียวกัน

- 13 -

กลุ่มบริษัทและบริษัทแสดงรายการค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้หรือรายได้ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับกำไรหรือขาดทุนไว้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกโดยตรงไปยังงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น ถ้าภาษีเงินได้ที่เกิดขึ้นนั้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

3.14 ผลประโยชน์พนักงาน

3.14.1 ผลประโยชน์ระยะสั้น

กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกเงินสมทบกองทุนทดแทนเป็นค่าใช้จ่ายของรอบระยะเวลาบัญชี

กลุ่มบริษัทและบริษัทจ่ายเงินสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพโดยเป็นบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายของรอบระยะเวลาบัญชี

3.14.2 ผลประโยชน์ระยะยาว

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งกลุ่มบริษัทและบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

บริษัทบันทึกภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานหลังออกจากงานตามพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน โดยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) ซึ่งคำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระ จากข้อสมมติฐานทางคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน โดยใช้ปัจจัยต่างๆ รวมทั้งการประเมินถึงอายุและจำนวนปีการทำงานโดยเฉลี่ยของพนักงาน อัตราการลาออกจากงานของพนักงาน และสมมติฐานในการปรับเงินเดือนขึ้นในอนาคต ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน ได้พิจารณาคิดลดให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน ภายใต้สมมติฐานที่พนักงานในแต่ละช่วงอายุจะทำงานกับบริษัทจนครบอายุเกษียณ ทั้งนี้อัตราคิดลดที่ใช้ในการคำนวณภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงานหลังออกจากงานนั้น อ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาล

ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

3.15 ประมวลการหนี้สิน

ประมวลการหนี้สินจะรับรู้เป็นหนี้สินในงบแสดงฐานะการเงินเมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทมีภาระผูกพันในปัจจุบัน ซึ่งเกิดจากเหตุการณ์ในอดีต และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะสูญเสียทรัพยากรที่มีประโยชน์เชิงเศรษฐกิจเพื่อจ่ายชำระภาระผูกพันดังกล่าว โดยสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันได้อย่างน่าเชื่อถือ

3.16 กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกรายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนดังนี้

3.16.1 รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

- รายการที่เกิดขึ้นระหว่างปีแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ
- สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ณ วันสิ้นปี แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย
- กำไรหรือขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศที่เกิดจากการจ่ายชำระหนี้ และการแปลงค่า รับรู้เป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

3.16.2 หน่วยงานในต่างประเทศ

- สินทรัพย์และหนี้สินของหน่วยงานในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาท โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่รายงาน
- รายได้และค่าใช้จ่ายของหน่วยงานในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาท โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนซึ่งใกล้เคียงกับอัตราแลกเปลี่ยนจริง ณ วันที่เกิดรายการ
- ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดจากการแปลงค่างบการเงินต่างประเทศ บันทึกในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงเป็นรายการผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงินต่างประเทศในองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น จนกว่าจะมีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้นออกไป
- เมื่อมีการชำระหนี้รายการที่เป็นตัวเงินที่เป็นลูกหนี้หรือเจ้าหนี้กับหน่วยงานในต่างประเทศ ซึ่งรายการดังกล่าวมิได้คาดหมายว่าจะมีแผนการชำระหนี้หรือไม่มีความเป็นไปได้ว่าจะชำระเงินในอนาคตอันใกล้ กำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนจากรายการทางการเงินดังกล่าวจะถูกพิจารณาเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ และรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงเป็นรายการผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนในส่วนของผู้ถือหุ้นจนกว่าจะมีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้นออกไป

- 15 -

3.17 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าดำเนินงาน

สัญญาเช่าทรัพย์สินซึ่งมีความเสี่ยงและผลประโยชน์ในกรรมสิทธิ์ของสินทรัพย์เป็นของผู้ให้เช่าจะบันทึกบัญชีโดยถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน ค่าเช่าที่เกิดจากสัญญาดังกล่าวจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

3.18 กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น

- กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สุทธิประจำปีของแต่ละปีด้วยจำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ถือโดยบุคคลภายนอกที่ออกในระหว่างปี
- กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปีด้วยผลรวมของจำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในระหว่างปี กับจำนวนถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้น (ใบสำคัญแสดงสิทธิ) ให้เป็นหุ้นสามัญ

3.19 การวัดมูลค่ายุติธรรม

ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของรายการสินทรัพย์หรือหนี้สินรายการใดรายการหนึ่ง กลุ่มบริษัทและบริษัทจะพิจารณาถึงลักษณะของสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น ซึ่งผู้ซื้อหรือผู้ขายในตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุดจะนำมาพิจารณาในการกำหนดราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์ หรือจะจ่ายเพื่อโอนหนี้สิน ณ วันที่วัดมูลค่า ไม่ว่าราคานั้นจะสามารถสังเกตได้โดยตรงหรือประมาณมาจากเทคนิคการประเมินมูลค่า โดยมูลค่ายุติธรรมที่ได้เปิดเผยในงบการเงินจะถูกกำหนดลำดับชั้นเป็นระดับที่ 1 ระดับที่ 2 หรือระดับที่ 3 ตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับที่ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันและกิจการสามารถเข้าถึงตลาดนั้น ณ วันที่วัดมูลค่า

ระดับที่ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้ไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อมสำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับที่ 1

ระดับที่ 3 เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น

3.20 การใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารและแหล่งข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการ

3.20.1 การใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัท ต้องอาศัยดุลยพินิจหลายประการในการกำหนดนโยบายการบัญชี ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างเป็นนัยสำคัญต่อการรับรู้รายการและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน โดยดุลยพินิจที่สำคัญในการกำหนดนโยบายการบัญชี มีดังต่อไปนี้

(1) สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทและบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้ เมื่อมีความเป็นไปได้ก่อนข้างแน่นว่าบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น โดยผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้พิจารณาจากจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลาเพื่อประมาณการจำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่กลุ่มบริษัทและบริษัทควรรับรู้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

(2) ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

มูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยโดยมีข้อสมมติหลายตัว รวมถึงอัตราคิดลด การเปลี่ยนแปลงของข้อสมมติเหล่านี้จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของประมาณการหนี้สินดังกล่าว

กลุ่มบริษัทและบริษัทได้พิจารณาอัตราคิดลดที่เหมาะสมในแต่ละปี ซึ่งได้แก่อัตราดอกเบี้ยที่ควรจะใช้ในการกำหนดมูลค่าปัจจุบันของประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะต้องจ่ายประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานในการพิจารณาอัตราคิดลดที่เหมาะสม กลุ่มบริษัทและบริษัทพิจารณาใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินที่ต้องจ่ายชำระผลประโยชน์ และมีอายุครบกำหนดใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องจ่ายชำระประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้อง ข้อมูลเพิ่มเติมได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 22

- 17 -

- 3.20.2 แหล่งข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการ
- กลุ่มบริษัทและบริษัทที่มีประมาณการทางบัญชี ซึ่งใช้ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ในอนาคต ถึงแม้ว่าการประมาณการของผู้บริหารได้พิจารณาอย่างสมเหตุสมผลภายใต้เหตุการณ์ ณ ขณะนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างไปจากประมาณการนั้น ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและข้อสมมติฐานที่มีความเสี่ยงอย่างเป็นสาระสำคัญที่อาจเป็นเหตุให้เกิดการปรับปรุงยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินในรอบระยะเวลาบัญชีหน้า มีดังนี้

การวัดมูลค่ายุติธรรมและกระบวนการประเมินมูลค่า

กลุ่มบริษัทและบริษัทใช้ข้อมูลในตลาดที่สามารถสังเกตได้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของรายการสินทรัพย์หรือหนี้สิน กรณีที่ข้อมูลระดับที่ 1 ไม่สามารถหาได้ กลุ่มบริษัทและบริษัทจะว่าจ้างผู้ประเมินมูลค่าภายนอกที่ได้รับการรับรองมาเป็นผู้ประเมินมูลค่า เพื่อกำหนดเทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมรวมทั้งข้อมูลที่ต้องใช้

ข้อมูลเกี่ยวกับเทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินรายการต่าง ๆ ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 33.4

4. การเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกระแสเงินสด

รายการที่ไม่เกี่ยวข้องกับเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

4.1 เจ้าหนี้ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวร

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
เจ้าหนี้ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวรยกมา				
ณ วันที่ 1 มกราคม	685,977	73,477	685,977	73,477
บวก ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวร	2,035,981,876	137,514,291	1,849,698,083	1,711,386
หัก ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวรโดยการออก				
หุ้นสามัญ (ดูหมายเหตุข้อ 2.2.4)	(203,378,530)	-	(203,378,530)	-
หัก ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวรส่วนที่จ่ายเป็นเงินสด	(1,833,251,873)	(136,901,791)	(1,646,968,080)	(1,098,886)
เจ้าหนี้ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวรยกไป				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	37,450	685,977	37,450	685,977

- 18 -

4.2 เจ้าหนี้ค่าซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

(หน่วย : บาท)				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
เจ้าหนี้ค่าซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นยกมา				
ณ วันที่ 1 มกราคม	-	-	-	-
<u>บวก</u> ค่าซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	1,495,389	-	1,495,389	-
<u>หัก</u> ค่าซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นส่วนที่				
จ่ายเป็นเงินสด	(1,331,679)	-	(1,331,679)	-
เจ้าหนี้ค่าซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นยกไป				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	163,710	-	163,710	-

4.3 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย : บาท)		
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	1,256,913,586	1,000,000,000
<u>บวก</u> เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันส่วนที่จ่ายเป็นเงินสด	-	950,943,500
<u>หัก</u> เงินสลับคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	(416,387,606)	(382,310,100)
<u>หัก</u> จ่ายชำระค่าซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง	-	(217,662,851)
<u>หัก</u> ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	(407,443)	(94,056,963)
<u>หัก</u> ขาดทุนที่เกิดขึ้นจริงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	(175,166)	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันยกไป ณ วันที่ 31 ธันวาคม	839,943,371	1,256,913,586

4.4 เจ้าหนี้จากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย : บาท)		
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559
เจ้าหนี้จากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน		
ยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	477,466,033	578,984,744
<u>บวก</u> ลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่ม	-	42
<u>หัก</u> กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	(261,934)	(101,518,753)
เจ้าหนี้จากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน		
ยกไป ณ วันที่ 31 ธันวาคม	477,204,099	477,466,033

- 19 -

4.5 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	453,232,085	-
<u>บวก</u> เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันส่วนที่ได้รับเป็นเงินสด	16,720,000	740,880,000
<u>หัก</u> เงินปันผลรับ	-	(224,908,913)
<u>บวก (หัก)</u> (กำไร) ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยน		
เงินตราต่างประเทศ	378,703	(50,079,458)
<u>หัก</u> กำไรที่เกิดขึ้นจริงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	(455,164)	(12,659,544)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันยกไป ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>469,875,624</u>	<u>453,232,085</u>

4.6 เจ้าหนี้ค่าก่อสร้างและเงินกู้ยืมระยะยาว

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีรายการที่ไม่เกี่ยวกับเงินสดที่เกี่ยวข้องกับเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 482.15 ล้านบาท และ 314.26 ล้านบาท ตามลำดับ และเงินกู้ยืมระยะยาวซึ่งเป็นผลมาจากข้อตกลงและเงื่อนไขในการจ่ายชำระเงินตามสัญญาก่อสร้าง เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 2,103.71 ล้านบาท และ 1,563.79 ล้านบาท ตามลำดับ (ดูหมายเหตุข้อ 20.2)

5. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2560	2559	2560	2559
เงินสด	86,354	109,943	38,424	49,912
เงินฝากออมทรัพย์	420,973,708	1,049,692,635	154,103,731	680,556,968
เงินฝากกระแสรายวัน	4,049,694	8,717,058	4,024,851	2,269,797
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	<u>425,109,756</u>	<u>1,058,519,636</u>	<u>158,167,006</u>	<u>682,876,677</u>

- 20 -

6. เงินลงทุนชั่วคราว

เงินลงทุนชั่วคราว ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	
	ราคาทุน/ ราคาตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน/ ราคาตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
หลักทรัพย์เพื่อค้า				
ตราสารหนี้				
หน่วยลงทุน	-	-	802,598	820,707
บวก กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่า	-	-	18,109	-
รวมเงินลงทุนชั่วคราว	-	-	820,707	820,707

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้าที่เกิดขึ้นในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม	
	2560	2559
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม	820,707	829,183,136
ยอดซื้อหลักทรัพย์	-	120,792,138
ยอดขายหลักทรัพย์	(824,709)	(953,160,808)
กำไรจากการจำหน่ายหลักทรัพย์เพื่อค้า	4,002	4,000,888
การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์เพื่อค้า	-	5,353
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม	-	820,707

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม	820,707	703,773,946
ยอดซื้อหลักทรัพย์	-	120,792,138
ยอดขายหลักทรัพย์	(824,709)	(827,089,401)
กำไรจากการจำหน่ายหลักทรัพย์เพื่อค้า	4,002	3,338,671
การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์เพื่อค้า	-	5,353
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม	-	820,707

- 21 -

7. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2560	2559	2560	2559
ลูกหนี้การค้า				
ลูกหนี้การค้า - ต่างประเทศ	13,153,965	13,072,153	-	-
ลูกหนี้ค้างวัดที่ถึงกำหนดชำระ	141,946,126	78,445,939	-	-
รายได้ครบกำหนดตามสัญญา	(141,946,126)	(78,445,939)	-	-
รวมลูกหนี้การค้า	13,153,965	13,072,153	-	-
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	9,537,495	10,765,385	1,896,956	1,492,954
เงินทรองจ่าย	1,332,337	1,479,019	239,521	118,000
เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้า	12,795,127	14,149,878	-	-
เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	1,228,805,774	996,407,727	3,407,596	3,407,596
ลูกหนี้อื่น - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
(ดูหมายเหตุข้อ 29.4)	-	-	4,780,000	6,301,736
ลูกหนี้อื่น - บริษัทอื่น	3,650,012	462,508,124	-	-
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	1,269,274,710	1,498,382,286	10,324,073	11,320,286

8. ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค

ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2560	2559	2560	2559
โครงการอิมเม้นท์ (ดูหมายเหตุข้อ 8.1)	159,769,951	684,670,280	159,769,951	684,670,280
โครงการเจ้าพระยา เอสเตท (ดูหมายเหตุข้อ 8.2)	3,305,970,081	1,343,369,615	-	-
รวมที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่าง				
ก่อสร้างและสาธารณูปโภค	3,465,740,032	2,028,039,895	159,769,951	684,670,280

8.1 ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภคโครงการอสิเม้นท์ ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559
ที่ดิน	299,113,725	299,113,725
ค่าก่อสร้างอาคารชุด	986,003,360	987,572,153
ค่าออกแบบโครงการ	16,725,732	16,665,232
ค่าใช้จ่ายอื่นในโครงการ	71,515,226	68,522,381
ค่าสาธารณูปโภค	157,376,502	155,652,018
ค่าเฟอร์นิเจอร์	194,099,069	177,782,261
ต้นทุนการกู้ยืม	18,319,497	18,319,497
รวม	1,743,153,111	1,723,627,267
หัก จำนวนสะสมที่โอนเป็นต้นทุนขายอาคารชุดและค่าใช้จ่าย ในการขายจนถึงปัจจุบัน	(1,583,383,160)	(1,038,956,987)
รวมที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค	159,769,951	684,670,280

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทอยู่ระหว่างการดำเนินการไถ่ถอนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการอสิเม้นท์ ซึ่งได้จดจำนองเป็นหลักประกันค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่ง (ดูหมายเหตุข้อ 20.1) ต่อมาเมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2560 บริษัทได้ยกเลิกวงเงินกู้ดังกล่าว และได้ปลดจำนองหลักประกันทั้งหมด โดยในวันเดียวกัน บริษัทได้จดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวของโครงการอสิเม้นท์เพื่อเป็นหลักประกันการออกหุ้นกู้ระยะยาวของบริษัท (ดูหมายเหตุข้อ 21.3)

8.2 ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภคโครงการเจ้าพระยา เอสเตท ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม	
	ณ วันที่	
	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2559
ค่าก่อสร้างอาคารชุด	2,912,043,627	1,099,028,987
ค่าออกแบบโครงการ	131,773,810	116,286,765
ค่าใช้จ่ายอื่นในโครงการ	132,175,062	105,248,828
ต้นทุนการกู้ยืม	129,977,582	22,805,035
รวมที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค	3,305,970,081	1,343,369,615

- 23 -

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้จัดจ้างก่อสร้างของโครงการ
เจ้าพระยา เอสเตท ภายใต้สัญญาหลักประกันแบบมีเงื่อนไข (ดูหมายเหตุข้อ 20.2)

9. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2560	2559	2560	2559
ดอกเบี้ยค้างรับ - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ดูหมายเหตุข้อ 29.4)	-	-	220,948,556	225,981,574
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่ายรอขอคืน	27,521,865	17,277,821	27,489,219	17,253,685
ลูกหนี้กรรมสรรพากร	174,058,859	109,303,630	-	-
เงินมัดจำค่าซื้อสินทรัพย์	20,400,000	-	20,400,000	-
อื่น ๆ	23,423,776	19,379,590	9,962,218	6,180,075
รวมสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	245,404,500	145,961,041	278,799,993	249,415,334

10. เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน

เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2560	2559	2560	2559
เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกันสำหรับ				
บริการรับชำระเงิน	203,985	202,184	-	-
เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกันสำหรับ				
การออกหุ้นกู้ระยะยาว (ดูหมายเหตุข้อ 21.3)	435,302,156	-	435,302,156	-
เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระเงิน				
ตามสัญญาก่อสร้าง (Escrow Account)				
(ดูหมายเหตุข้อ 20.2)	1,146,307,672	801,215,131	-	-
รวมเงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน	1,581,813,813	801,417,315	435,302,156	-

- 24 -

11. เงินลงทุนเพื่อขาย

เงินลงทุนเพื่อขาย ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	
	ราคาทุน/ ราคาตามบัญชี	มูลค่า ยุติธรรม	ราคาทุน/ ราคาตามบัญชี	มูลค่า ยุติธรรม
ตราสารทุนในความต้องการของตลาด				
หุ้นสามัญ	234,402,269	206,633,430	234,402,269	246,429,498
ใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ	-	1,454,797	-	6,850,255
หน่วยลงทุน	141,750,000	99,000,000	147,000,000	150,000,000
บวกกำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่า	(69,064,042)	-	21,877,484	-
รวมเงินลงทุนเพื่อขาย	307,088,227	307,088,227	403,279,753	403,279,753

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนเพื่อขายที่เกิดขึ้นในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม	403,279,753	406,086,205
ยอดขายหลักทรัพย์	-	(53,151,000)
เงินสืบทอดจากการลดมูลค่าหน่วยลงทุนของเงินลงทุนเพื่อขาย	(5,250,000)	(3,000,000)
การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเพื่อขาย	(90,941,526)	53,344,548
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม	307,088,227	403,279,753

12. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2559 บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ได้เข้าซื้ออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งตั้งอยู่ที่เมืองไบรตัน ประเทศอังกฤษ ประกอบด้วย ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ทรัพย์สินดังกล่าวได้ มีสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายหนึ่งซึ่งใช้ทรัพย์สินนั้นในการประกอบธุรกิจโรงเรียน โดยสัญญาเช่ามีอายุ คงเหลือประมาณ 16 ปี

- 25 -

รายการกระทบบยอดของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม	
	2560	2559
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม	842,742,946	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	895,021,543
<u>บวก</u> กำไรจากการปรับมูลค่าสุทธิของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	4,351,980	7,562,291
<u>หัก</u> ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าเงินตราต่างประเทศ	(1,428,617)	(59,840,888)
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม	845,666,309	842,742,946

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด ได้จัดจ้างของที่ดินและอาคารดังกล่าวเพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินต่างประเทศแห่งหนึ่ง (ดูหมายเหตุข้อ 20.3)

ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2560 และ 2559 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าว ได้มีการประเมินราคาใหม่โดยผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนใหม่มีจำนวน 19.43 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง และ 19.33 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง ตามลำดับ (ราคาดังกล่าวรวมต้นทุนในการทำรายการจำนวน 1.33 ล้านปอนด์สเตอร์ลิงแล้ว) ดังนั้นบริษัทย่อยจึงบันทึกกำไรจากการปรับมูลค่าสุทธิของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 จำนวน 4.35 ล้านบาท และ 7.56 ล้านบาท ตามลำดับ

รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นซึ่งเกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม	
	2560	2559
รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	52,508,664	27,004,956
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรงที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับปี	3,187,394	1,209,030

- 26 -

13. ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ประกอบด้วย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

ประเภทสินทรัพย์	(หน่วย : บาท)				
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	เพิ่มขึ้น	งบการเงินรวม		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
			ขาย/ ตัดจำหน่าย	โอนเข้า (ออก)	
ราคาทุน					
ที่ดิน	-	1,849,246,530	-	-	1,849,246,530
อาคาร - สำนักงานขาย	176,381,701	1,414,579	(174,007,473)	-	3,788,807
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	11,626,825	-	-	(4,387)	11,622,438
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	128,602,067	-	-	4,387	128,606,454
เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์	14,729,635	561,549	-	-	15,291,184
อุปกรณ์อื่น	-	3,294,770	-	-	3,294,770
ยานพาหนะ	490,000	-	-	-	490,000
อาคารระหว่างก่อสร้าง	1,063,844,249	961,522,453	-	-	2,025,366,702
รวม	1,395,674,477	2,816,039,881	(174,007,473)	-	4,037,706,885
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
อาคาร - สำนักงานขาย	(97,504,125)	(48,389,002)	142,416,077	-	(3,477,050)
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	(6,880,713)	(2,324,487)	-	-	(9,205,200)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(43,781,436)	(25,835,416)	-	-	(69,616,852)
เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์	(7,033,378)	(2,676,059)	-	-	(9,709,437)
อุปกรณ์อื่น	-	(448,265)	-	-	(448,265)
ยานพาหนะ	(189,557)	(98,000)	-	-	(287,557)
รวม	(155,389,209)	(79,771,229)	142,416,077	-	(92,744,361)
ค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์	-	(31,591,396)	31,591,396	-	-
รวมที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,240,285,268				3,944,962,524

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทได้จัดจำหน่ายที่ดินบางส่วนซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 203.38 ล้านบาท รวมทั้งส่วนควบและส่วนต่อเติมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะถูกสร้างในอนาคต โดยมีวงเงินจำหน่ายจำนวน 600 ล้านบาท เพื่อเป็นหลักประกันการออกหุ้นกู้ระยะยาว (ดูหมายเหตุข้อ 21.4)

เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท แลนด์มาร์ค โอลด์คิงส์ จำกัด (“บริษัทย่อย”) ได้มีมติอนุมัติการรื้อถอนอาคารสำนักงานขายโครงการเจ้าพระยา เอสเตท ในเดือนพฤศจิกายน 2560 ซึ่งเร็วกว่าแผนเดิมที่กำหนดไว้ที่คาดว่าจะรื้อถอนในปี 2561 เพื่อจะนำพื้นที่ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงานขายดังกล่าวไปก่อสร้างโรงแรม โฟร์ ซีซั่นส์ ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวชี้ให้เห็นว่าอาคารสำนักงานขายนั้นเกิดการด้อยค่าแล้ว บริษัทย่อยจึงรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าในระหว่างงวดจำนวน 31.59 ล้านบาท ต่อมา บริษัทย่อยได้ดำเนินการรื้อถอนอาคารสำนักงานขายดังกล่าว และได้ขายเศษซากในราคา 0.86 ล้านบาท ดังนั้นบริษัทย่อยจึงได้รับรู้ผลขาดทุนที่เกิดขึ้นเป็นขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ถาวรจำนวน 30.73 ล้านบาท โดยได้แสดงเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายในการบริหารในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอันรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย : บาท)

ประเภทสินทรัพย์	ยอดคงเหลือ	เพิ่มขึ้น	งบการเงินรวม		ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่		ขาย/	โอนเข้า (ออก)	ณ วันที่
	31 ธันวาคม		ตัดจำหน่าย		31 ธันวาคม
	2558				2559
ราคาทุน					
อาคาร - สำนักงานขาย	169,105,701	7,276,000	-	-	176,381,701
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	11,626,825	631,300	(631,300)	-	11,626,825
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	119,490,248	9,111,819	-	-	128,602,067
เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์	13,767,685	968,450	(6,500)	-	14,729,635
ยานพาหนะ	490,000	-	-	-	490,000
อาคารระหว่างก่อสร้าง	597,422,939	466,421,310	-	-	1,063,844,249
รวม	911,903,398	484,408,879	(637,800)	-	1,395,674,477
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
อาคาร - สำนักงานขาย	(40,094,480)	(57,409,645)	-	-	(97,504,125)
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	(4,556,226)	(2,450,747)	126,260	-	(6,880,713)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(18,629,398)	(25,152,038)	-	-	(43,781,436)
เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์	(4,363,593)	(2,671,519)	1,734	-	(7,033,378)
ยานพาหนะ	(91,557)	(98,000)	-	-	(189,557)
รวม	(67,735,254)	(87,781,949)	127,994	-	(155,389,209)
รวมที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	844,168,144				1,240,285,268

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

2560

2559

ค่าเสื่อมราคา

79,771,229

87,781,949

- 28 -

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย : บาท)

ประเภทสินทรัพย์	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ยอดคงเหลือ	เพิ่มขึ้น	ขาย/	โอนเข้า (ออก)	ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่		ตัดจำหน่าย		ณ วันที่
	31 ธันวาคม				31 ธันวาคม
	2559				2560
ราคาทุน					
ที่ดิน	-	1,849,246,530	-	-	1,849,246,530
อาคาร - สำนักงานขาย	3,788,807	-	-	-	3,788,807
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	11,626,825	-	-	(4,387)	11,622,438
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	2,466,891	-	-	4,387	2,471,278
เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์	9,881,087	451,553	-	-	10,332,640
ยานพาหนะ	250,000	-	-	-	250,000
รวม	28,013,610	1,849,698,083	-	-	1,877,711,693
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
อาคาร - สำนักงานขาย	(2,214,241)	(1,262,809)	-	-	(3,477,050)
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	(6,880,713)	(2,324,487)	-	-	(9,205,200)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(1,522,346)	(334,737)	-	-	(1,857,083)
เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์	(5,549,343)	(1,686,844)	-	-	(7,236,187)
ยานพาหนะ	(103,288)	(50,000)	-	-	(153,288)
รวม	(16,269,931)	(5,658,877)	-	-	(21,928,808)
รวมที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	11,743,679				1,855,782,885

- 29 -

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย : บาท)

ประเภทสินทรัพย์	งบการเงินเฉพาะกิจการ				ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	เพิ่มขึ้น	ขาย/ ตัดจำหน่าย	โอนเข้า (ออก)	
ราคาทุน					
อาคาร - สำนักงานขาย	3,788,807	-	-	-	3,788,807
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	11,626,825	631,300	(631,300)	-	11,626,825
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	1,944,233	522,658	-	-	2,466,891
เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์	9,323,659	557,428	-	-	9,881,087
ยานพาหนะ	250,000	-	-	-	250,000
รวม	26,933,524	1,711,386	(631,300)	-	28,013,610
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
อาคาร - สำนักงานขาย	(951,432)	(1,262,809)	-	-	(2,214,241)
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	(4,556,226)	(2,450,747)	126,260	-	(6,880,713)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(1,220,414)	(301,932)	-	-	(1,522,346)
เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์	(3,808,856)	(1,740,487)	-	-	(5,549,343)
ยานพาหนะ	(53,288)	(50,000)	-	-	(103,288)
รวม	(10,590,216)	(5,805,975)	126,260	-	(16,269,931)
รวมที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	16,343,308				11,743,679
				สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
				2560	2559
ค่าเสื่อมราคา				5,658,877	5,805,975

ราคาทุนของอาคาร และอุปกรณ์ซึ่งหักค่าเสื่อมราคาทั้งจำนวนแล้ว แต่ยังคงใช้งานอยู่ในงบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 มีจำนวน 5.51 ล้านบาท และ 2.34 ล้านบาท ตามลำดับ

14. สิทธิการเช่า

งบการเงินรวม

เมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2548 บริษัท แลนด์มาร์ค ดีเวลลอปเม้นท์ กรุ๊ป จำกัด (“ผู้เช่าเดิม”) ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (“ผู้ให้เช่า”) อายุสัญญา 25 ปี เพื่อปรับปรุงพื้นที่ประกอบธุรกิจเพื่อการพาณิชย์

ต่อมาในวันที่ 8 พฤษภาคม 2556 บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“ผู้เช่า”) ได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินฉบับใหม่กับผู้ให้เช่าแทนผู้เช่าเดิม เพื่อบริหารจัดการและรับโอนกิจการทั้งหมดจากบริษัท แลนด์มาร์ค ดีเวลลอปเม้นท์ กรุ๊ป จำกัด โดยมีเงื่อนไขใหม่ดังนี้

1. ผู้เช่าสัญญาว่าจะดำเนินการปรับปรุงและพัฒนาที่ดินตามสัญญาเช่าให้แล้วเสร็จตามระยะเวลาก่อสร้างของโครงการ และผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญาในระหว่างการปรับปรุงและพัฒนาที่ดิน โดยอายุสัญญาดังกล่าวมีกำหนดเวลา 25 ปี เริ่มนับตั้งแต่วันที่ผู้เช่าดำเนินการปรับปรุงและพัฒนาแล้วเสร็จ หรือวันครบกำหนดของระยะเวลาการก่อสร้างตามที่ระบุไว้ในสัญญา
 2. ผู้เช่าอาจจ่ายชำระค่าเช่าล่วงหน้าทั้งหมดสำหรับส่วนที่เหลือของระยะเวลาการเช่าได้ โดยต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้เช่า ตามอัตราคิดลดที่ระบุไว้ในสัญญา และในรอบระยะเวลาเช่าปีที่ 15 ผู้เช่าต้องนำส่งงบการเงินของผู้เช่าสำหรับรอบระยะเวลาปีที่ 14 ให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อพิจารณาค่าเช่าเพิ่มเติม (ถ้ามี) ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา
 3. ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเสนอและผู้ให้เช่าให้สิทธิผู้เช่า เช่าที่ดินต่อจากกำหนดระยะเวลาตามข้อ 1 โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่าอีก 25 ปี ทั้งนี้ผู้เช่าต้องบอกกล่าวข้อเสนอให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 24 เดือนก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามข้อ 1 โดยคู่สัญญาจะคงเงื่อนไขสัญญาเช่าให้เป็นไปตามเดิม เว้นแต่ค่าเช่าซึ่งให้ใช้วิธีการและสูตรคำนวณค่าเช่าแบบเดียวกับการคำนวณค่าเช่าตามสัญญาเดิม และคำนวณจากอัตราร้อยละของราคาประเมินราชการของกรมที่ดินตามที่ระบุไว้ในสัญญา
- เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าตามข้อ 3 ผู้ให้เช่าจะต้องให้ผู้เช่าเป็นผู้เช่าตามสัญญานี้ต่อไป แต่หากมีบุคคลอื่นขอเช่าในอัตราที่สูงกว่าอัตราค่าเช่าของผู้เช่า ผู้ให้เช่าต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบ หากผู้เช่ายินยอมชำระค่าเช่าในอัตราเท่ากับบุคคลอื่นดังกล่าว ผู้ให้เช่าต้องให้ผู้เช่าเป็นผู้มีสิทธิเช่าก่อน

สิทธิการเช่าในงบการเงินรวมประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่	ซื้อ/ได้มา	ยอดคงเหลือ ณ วันที่
	31 ธันวาคม		31 ธันวาคม
	2559		2560
สิทธิการเช่า - เงินจ่ายล่วงหน้า	20,000,000	-	20,000,000
สิทธิการเช่า - ค่าชดเชย	67,743,465	-	67,743,465
ค่าธรรมเนียมในการโอน	7,649,634	-	7,649,634
ค่าเช่าในระหว่างการปรับปรุงและพัฒนาที่ดิน	4,580,000	-	4,580,000
รวม	99,973,099	-	99,973,099

- 31 -

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่	ซื้อ/ได้มา	ยอดคงเหลือ ณ วันที่
	31 ธันวาคม		31 ธันวาคม
	2558		2559
สิทธิการเช่า - เงินจ่ายล่วงหน้า	20,000,000	-	20,000,000
สิทธิการเช่า - ค่าเช่าเศษ	67,743,465	-	67,743,465
ค่าธรรมเนียมในการโอน	7,649,634	-	7,649,634
ค่าเช่าในระหว่างปรับปรุงและพัฒนาที่ดิน	4,580,000	-	4,580,000
รวม	99,973,099	-	99,973,099

งบการเงินเฉพาะกิจการ

เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2556 บริษัทได้จ่ายเงินในการรับโอนกิจการตามมูลค่ายุติธรรมให้แก่บริษัท แลนด์มาร์ค ดีเวลลอปเม้นท์ กรุ๊ป จำกัด จำนวน 3,700 ล้านบาท โดยบริษัทได้รับโอนสินทรัพย์และหนี้สินของบริษัท แลนด์มาร์ค ดีเวลลอปเม้นท์ กรุ๊ป จำกัด ซึ่งรวมถึงการรับโอนสิทธิการเช่ามูลค่ายุติธรรมจำนวน 3,769.76 ล้านบาท โดยสิทธิการเช่าดังกล่าวมีมูลค่าตามบัญชี 87.74 ล้านบาท ทำให้เกิดส่วนต่างมูลค่ายุติธรรมจากการควบรวมกิจการ จำนวน 3,682.02 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้บันทึกไว้ในบัญชีสิทธิการเช่าในงบการเงินเฉพาะกิจการ

ต่อมาเมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2557 บริษัทเข้าทำสัญญาให้เช่าช่วงที่ดิน และดำเนินการจดทะเบียนให้เช่าช่วงสิทธิการเช่ากับ บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย เพื่อดำเนินโครงการเจ้าพระยาเอสเตท ให้เหมาะสมกับโครงสร้างธุรกิจและเป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการดำเนินงานของบริษัท โดยหลักการกำหนดค่าตอบแทนการเช่าช่วงและเงื่อนไขการชำระค่าตอบแทนการเช่าช่วงที่ดินดังกล่าวให้อิงตามสัญญาเช่าที่ดินที่บริษัทได้ทำไว้กับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

- 32 -

สิทธิการเช่าในงบการเงินเฉพาะกิจการ ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ยอดคงเหลือ	ซื้อ/ได้มา	ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่		ณ วันที่
	31 ธันวาคม		31 ธันวาคม
	2559		2560
สิทธิการเช่า - เงินจ่ายล่วงหน้า	20,000,000	-	20,000,000
สิทธิการเช่า - ค่าเช่าเซช	67,743,465	-	67,743,465
ค่าธรรมเนียมในการโอน	7,649,634	-	7,649,634
ส่วนต่างมูลค่ายุติธรรมจากการควบรวมกิจการ	3,682,021,297	-	3,682,021,297
ค่าเช่าในระหว่างการปรับปรุงและพัฒนาที่ดิน	4,580,000	-	4,580,000
รวม	3,781,994,396	-	3,781,994,396

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ยอดคงเหลือ	ซื้อ/ได้มา	ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่		ณ วันที่
	31 ธันวาคม		31 ธันวาคม
	2558		2559
สิทธิการเช่า - เงินจ่ายล่วงหน้า	20,000,000	-	20,000,000
สิทธิการเช่า - ค่าเช่าเซช	67,743,465	-	67,743,465
ค่าธรรมเนียมในการโอน	7,649,634	-	7,649,634
ส่วนต่างมูลค่ายุติธรรมจากการควบรวมกิจการ	3,682,021,297	-	3,682,021,297
ค่าเช่าในระหว่างการปรับปรุงและพัฒนาที่ดิน	4,580,000	-	4,580,000
รวม	3,781,994,396	-	3,781,994,396

- 33 -

15. สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น ประกอบด้วย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย : บาท)

รายการ	งบการเงินรวม			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	เพิ่มขึ้น	ขาย/ ตัดจำหน่าย	
ราคาทุน				
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	4,761,670	1,147,254	-	5,908,924
โปรแกรมระหว่างติดตั้ง	-	348,135	-	348,135
รวม	4,761,670			6,257,059
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(3,626,880)	(502,473)	-	(4,129,353)
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	1,134,790			2,127,706

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย : บาท)

รายการ	งบการเงินรวม			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	เพิ่มขึ้น	ขาย/ ตัดจำหน่าย	
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	4,761,670	-	-	4,761,670
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(3,236,642)	(390,238)	-	(3,626,880)
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	1,525,028			1,134,790

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	2560	2559
ค่าตัดจำหน่าย	502,473	390,238

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย : บาท)

รายการ	งบการเงินเฉพาะกิจการ			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	เพิ่มขึ้น	ขาย/ ตัดจำหน่าย	
ราคาทุน				
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	4,265,816	1,147,254	-	5,413,070
โปรแกรมระหว่างติดตั้ง	-	348,135	-	348,135
รวม	4,265,816			5,761,205
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(3,506,475)	(404,737)	-	(3,911,212)
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	759,341			1,849,993

- 34 -

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	เพิ่มขึ้น	ขาย/ ตัดจำหน่าย	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	4,265,816	-	-	4,265,816
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(3,213,972)	(292,503)	-	(3,506,475)
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	<u>1,051,844</u>			<u>759,341</u>
			สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
			2560	2559
ค่าตัดจำหน่าย			404,737	292,503

16. สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี/ภาษีเงินได้นิติบุคคล

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภายในเงินได้รอกการตัดบัญชีที่เกิดขึ้นระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	รายการที่รับรู้ ในกำไรหรือ ขาดทุน รายได้ (ค่าใช้จ่าย)	รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเผื่อนี้สงฆ์จะสูญเสีย	5,850,390	-	-	5,850,390
(กำไร) ขาดทุนจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขาย	(4,375,497)	-	18,188,305	13,812,808
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	1,436,318	527,129	(600,688)	1,362,759
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	2,911,211	527,129	17,587,617	21,025,957

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	รายการที่รับรู้ ในกำไรหรือ ขาดทุน รายได้ (ค่าใช้จ่าย)	รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559
สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเผื่อนี้สงฆ์จะสูญเสีย	5,850,390	-	-	5,850,390
(กำไร) ขาดทุนจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขาย	6,293,413	-	(10,668,910)	(4,375,497)
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน				
ต่างประเทศ	(2,304,374)	-	2,304,374	-
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	1,185,539	425,174	(174,395)	1,436,318
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	11,024,968	425,174	(8,538,931)	2,911,211

- 35 -

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
	ยอดคงเหลือ	รายการที่รับรู้	รายการที่รับรู้	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	ในกำไรหรือ ขาดทุน รายได้ (ค่าใช้จ่าย)	ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	
สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภายใต้งบการเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเผื่อนี้สงฆ์จะสูญ	5,850,390	-	-	5,850,390
(กำไร) ขาดทุนจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขาย	(4,375,497)	-	18,188,305	13,812,808
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	1,436,318	527,129	(600,688)	1,362,759
สินทรัพย์ภายใต้งบการเงินได้รอการตัดบัญชี	2,911,211	527,129	17,587,617	21,025,957

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558
	ยอดคงเหลือ	รายการที่รับรู้	รายการที่รับรู้	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	ในกำไรหรือ ขาดทุน รายได้ (ค่าใช้จ่าย)	ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	
สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภายใต้งบการเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเผื่อนี้สงฆ์จะสูญ	5,850,390	-	-	5,850,390
(กำไร) ขาดทุนจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขาย	6,293,413	-	(10,668,910)	(4,375,497)
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	1,185,539	425,174	(174,395)	1,436,318
สินทรัพย์ภายใต้งบการเงินได้รอการตัดบัญชี	13,329,342	425,174	(10,843,305)	2,911,211

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2559
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	1,093,112,629	650,296,829	344,156,110	355,489,193

อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทและบริษัทไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดจากขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ เนื่องจากผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่ายังมีความไม่แน่นอนว่าจะสามารถใช้ประโยชน์ทางภาษีสำหรับผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ดังกล่าวในอนาคต

- 36 -

ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
ภาษีเงินได้ในปัจจุบัน	(2,475,193)	2,466,275	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับผลแตกต่างชั่วคราว				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเพิ่มขึ้น	(527,129)	(425,174)	(527,129)	(425,174)
(รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงในงบกำไรขาดทุนและ				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(3,002,322)	2,041,101	(527,129)	(425,174)

ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม					
	2560			2559		
	ก่อนภาษีเงินได้	(รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	สุทธิจากภาษีเงินได้	ก่อนภาษีเงินได้	(รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	สุทธิจากภาษีเงินได้
(กำไร) ขาดทุนจากการปรับมูลค่า						
เงินลงทุนเพื่อขาย	90,941,526	(18,188,305)	72,753,221	(53,344,548)	10,668,910	(42,675,638)
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจาก						
การแปลงค่างบการเงินต่างประเทศ	604,914	-	604,914	233,351,564	(2,304,374)	231,047,190
ประมาณการหนี้สินสำหรับ						
ผลประโยชน์พนักงาน	(3,003,440)	600,688	(2,402,752)	(871,975)	174,395	(697,580)
รวม	88,543,000	(17,587,617)	70,955,383	179,135,041	8,538,931	187,673,972

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	2560			2559		
	ก่อนภาษีเงินได้	(รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	สุทธิจากภาษีเงินได้	ก่อนภาษีเงินได้	(รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	สุทธิจากภาษีเงินได้
(กำไร) ขาดทุนจากการปรับมูลค่า						
เงินลงทุนเพื่อขาย	90,941,526	(18,188,305)	72,753,221	(53,344,548)	10,668,910	(42,675,638)
ประมาณการหนี้สินสำหรับ						
ผลประโยชน์พนักงาน	(3,003,440)	600,688	(2,402,752)	(871,975)	174,395	(697,580)
รวม	87,938,086	(17,587,617)	70,350,469	(54,216,523)	10,843,305	(43,373,218)

- 37 -

รายการกระทบยอดจำนวนเงินระหว่างภาษีเงินได้กับผลคูณของกำไรสุทธิทางบัญชีกับอัตราภาษีที่ใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สามารถแสดงได้ดังนี้

	งบการเงินรวม			
	2560		2559	
	จำนวน บาท	อัตราภาษี ร้อยละ	จำนวน บาท	อัตราภาษี ร้อยละ
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(196,387,848)		(353,775,580)	
รายได้ภาษีเงินได้คำนวณในอัตรา ณ วันที่ในรายงาน	(39,277,570)	20.00	(70,755,116)	20.00
ภาษีเงินได้ของบริษัทย่อยในต่างประเทศซึ่งคำนวณจากฐานรายได้ (โอนกลับ)	(2,564,684)		2,466,275	
ผลกระทบทางภาษีของค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถนำมาหักภาษีได้	552,903		1,169,364	
ผลกระทบของขาดทุนทางภาษีที่คาดว่าจะไม่ได้ใช้และผลประโยชน์ของขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้รับรู้ในงวดก่อนแต่นำมาใช้ลดค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงวดปัจจุบัน	38,814,158		69,585,752	
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกี่ยวกับผลแตกต่างชั่วคราว (รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(527,129)		(425,174)	
	(3,002,322)	(1.53)	2,041,101	0.58

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2560		2559	
	จำนวน บาท	อัตราภาษี ร้อยละ	จำนวน บาท	อัตราภาษี ร้อยละ
กำไรก่อนภาษีเงินได้	48,272,679		232,519,875	
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้คำนวณในอัตรา ณ วันที่ในรายงาน	9,654,536	20.00	46,503,975	20.00
ผลกระทบทางภาษีของค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถนำมาหักภาษีได้	885,914		799,163	
ผลกระทบของขาดทุนทางภาษีที่คาดว่าจะไม่ได้ใช้และผลประโยชน์ของขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้รับรู้ในงวดก่อนแต่นำมาใช้ลดค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงวดปัจจุบัน	(10,540,450)		(47,303,138)	
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกี่ยวกับผลแตกต่างชั่วคราว	(527,129)		(425,174)	
รายได้ภาษีเงินได้ที่แสดงในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(527,129)	(1.09)	(425,174)	(0.18)

กลุ่มบริษัทและบริษัทใช้อัตราภาษีเงินได้ร้อยละ 20 ในการคำนวณภาษีเงินได้และภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559

- 38 -

17. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2560	2559	2560	2559
เจ้าหนี้การค้า				
เจ้าหนี้การค้าในประเทศ	16,466,396	23,220,672	782,750	1,695,392
เจ้าหนี้การค้าต่างประเทศ	26,765,379	5,561,062	-	-
รวมเจ้าหนี้การค้า	43,231,775	28,781,734	782,750	1,695,392
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
เจ้าหนี้อื่น	11,532,186	18,676,854	4,974,852	6,813,496
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	55,212,229	56,406,084	40,232,156	19,751,927
เงินประกันผลงาน	177,789,792	73,292,438	6,140,275	12,471,712
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	287,765,982	177,157,110	52,130,033	40,732,527

18. ⁺ ตัวแลกเงิน

ตัวแลกเงิน ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวมและ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2560	2559
ตัวแลกเงิน	680,000,000	1,500,000,000
หัก ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	(12,724,647)	(26,812,776)
รวมตัวแลกเงิน	667,275,353	1,473,187,224

- 39 -

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 2/2557 ของบริษัท เมื่อวันที่ 17 มกราคม 2557 ได้มีมติอนุมัติให้ขยายวงเงินการออกและจำหน่ายตั๋วเงินระยะสั้น (ตั๋วแลกเงิน) จากเดิม 650 ล้านบาทเป็น 1,000 ล้านบาทให้แก่บุคคลในวงจำกัดไม่เกิน 10 ฉบับ โดยมีอัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ 12 ต่อปี เพื่อเสริมสภาพคล่องทางการเงินของบริษัทในการขยายธุรกิจและลงทุนในโครงการใหม่ ๆ โดยมอบอำนาจให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือบุคคลที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมอบหมายดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกตั๋วแลกเงินของบริษัท

ต่อมา ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 3/2558 ของบริษัท เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2558 ได้มีมติอนุมัติให้ขยายวงเงินการออกและจำหน่ายตั๋วเงินระยะสั้น (ตั๋วแลกเงิน) จากเดิม 1,000 ล้านบาท เป็น 1,500 ล้านบาทเสนอขายกรณีทั่วไปหรือกรณีวงจำกัดประเภทผู้ลงทุนรายใหญ่และ/หรือผู้ลงทุนสถาบัน โดยไม่จำกัดจำนวนฉบับ หรือกรณีวงจำกัด ณ ขณะใดขณะหนึ่งไม่เกิน 10 ฉบับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 บริษัทออกและเสนอขายตั๋วแลกเงินระยะสั้นให้แก่นักลงทุนในวงจำกัด โดยออกตั๋วแลกเงินชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ค้ำยสิทธิและไม่มีประกัน ดังนี้

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

วันที่ออกตั๋วแลกเงิน	มูลค่า คงเหลือ (บาท)	อัตราดอกเบี้ย ต่อปี (ร้อยละ)	อายุคงเหลือ (วัน)	วันครบกำหนด ไถ่ถอน
18 เมษายน 2560 - 27 ธันวาคม 2560	680,000,000	6.00 - 7.50	12 - 178	12 มกราคม 2561 - 27 มิถุนายน 2561

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

วันที่ออกตั๋วแลกเงิน	มูลค่า คงเหลือ (บาท)	อัตราดอกเบี้ย ต่อปี (ร้อยละ)	อายุคงเหลือ (วัน)	วันครบกำหนด ไถ่ถอน
27 มิถุนายน 2559 - 22 พฤศจิกายน 2559	1,500,000,000	5.42 - 7.00	20 - 230	20 มกราคม 2560 - 18 สิงหาคม 2560

ในวันที่ออกตั๋วแลกเงิน บริษัทได้ถูกหักดอกเบี้ยไว้ล่วงหน้าและบริษัทได้ทยอยรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้าเป็นต้นทุนทางการเงินตามระยะเวลาของตั๋วแลกเงิน

- 40 -

19. หนี้สินหมุนเวียนอื่น

หนี้สินหมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2560	2559	2560	2559
เจ้าหนี้ - นิติบุคคลอาคารชุด	1,492,358	3,582,307	1,492,358	3,582,307
คอกเบี้ยค้างจ่าย	25,801,175	9,396,091	3,041,096	1,356,165
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	23,407,314	24,212,750	4,556,772	3,016,581
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	-	2,412,258	-	-
เจ้าหนี้กรมสรรพากร	2,651,270	542,178	2,113,868	307,159
อื่น ๆ	8,496,842	2,916,513	8,279,469	2,864,507
รวมหนี้สินหมุนเวียนอื่น	61,848,959	43,062,097	19,483,563	11,126,719

20. เงินกู้ยืมระยะยาว

เงินกู้ยืมระยะยาว ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม	
	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2560	2559
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินต่างประเทศ (ดูหมายเหตุข้อ 20.3)	400,077,900	400,297,500
เงินกู้ยืมระยะยาว (ดูหมายเหตุข้อ 20.2)	3,667,495,335	1,563,785,901
รวมเงินกู้ยืมระยะยาว	4,067,573,235	1,964,083,401

- 41 -

- 20.1 เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2555 บริษัทได้ทำสัญญากู้ยืมเงินระยะยาวกับสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่ง โดยมีรายละเอียดดังนี้

ประเภท	วงเงิน	เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น	อัตราดอกเบี้ย	หลักประกัน
เงินกู้ยืมระยะยาว	868 ล้านบาท แบ่งเป็น - วงเงินค่าที่ดินจำนวน 80 ล้านบาท เบิกใช้เมื่อมีการดำเนินการเกี่ยวกับหลักประกันเรียบร้อยแล้วภายในวันที่ 5 ตุลาคม 2555 ซึ่งบริษัทได้เบิกใช้แล้วในวันที่ 6 สิงหาคม 2555 - วงเงินค่าพัฒนา ค่าก่อสร้างและค่าตกแต่งจำนวน 788 ล้านบาท โดยมีการเบิกใช้เป็น 4 ครั้ง ตามเงื่อนไขในสัญญา ระยะเวลาวงเงิน 5 ปี นับจากเงินกู้งวดแรก	- ปลอดหลักประกันในอัตราร้อยละ 65 ของราคาขาย และกำหนดการชำระคืนหนี้ขั้นต่ำต่อตารางเมตรของห้องชุดแต่ละยูนิต ไม่ต่ำกว่า 34,775 บาท	MLR ต่อปี	- จัดจ้างที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในอนาคตของโครงการอสิมเม้นท์ทุนจดจำนอง 883 ล้านบาท (ดูหมายเหตุข้อ 8.1) ค้ำประกันโดยกรรมการบริษัทภายในวงเงิน 883 ล้านบาท ตลอดระยะเวลาที่กู้เงิน
LG, LC, DLC	15 ล้านบาท			

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 บริษัทไม่มีเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวแล้ว ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2560 บริษัทได้ยกเลิกวงเงินกู้ดังกล่าว และได้ปลดจำนองหลักประกันทั้งหมด โดยในวันเดียวกันบริษัทได้จัดจ้างที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการอสิมเม้นท์ เพื่อเป็นหลักประกันการออกหุ้นกู้ระยะยาว (ดูหมายเหตุข้อ 21.3)

- 20.2 เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2559 บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด (“บริษัทย่อย”) (“ผู้ว่าจ้าง”) ได้ทำสัญญาก่อสร้างโครงการเจ้าพระยา เอสเตท กับบริษัท บีซีอีจี ไทย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (“ผู้รับจ้าง”) ซึ่งตามสัญญาดังกล่าวผู้รับจ้างมีสิทธิในการโอนสิทธิเรียกร้องในหนี้ค่าก่อสร้างให้กับธนาคารในต่างประเทศแห่งหนึ่งที่ได้ให้การสนับสนุนทางการเงินในโครงการนี้ นอกจากนั้นตามสัญญาดังกล่าว บริษัทย่อยจะจ่ายชำระเงินให้แก่ผู้รับจ้างและ/หรือธนาคารในต่างประเทศแห่งหนึ่งตามคำสั่งของผู้รับจ้างทั้งจำนวนเมื่อครบกำหนดชำระในวันที่ 20 กันยายน 2563 ทั้งนี้บริษัทย่อยจะเป็นผู้รับผิดชอบภาระดอกเบี้ยตามที่ตกลงกันในสัญญา และเพื่อเป็นหลักประกันให้กับผู้รับจ้าง บริษัทย่อยได้วางหลักประกันต่อผู้รับจ้าง โดยมีรายละเอียดของหลักประกันดังนี้
- จ่านำหุ้นในบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ทั้งจำนวน
 - สิทธิในการสวมสิทธิการเช่าที่ดิน และการจดจำนองสิ่งปลูกสร้างของโครงการ เจ้าพระยา เอสเตท ภายใต้สัญญาหลักประกันแบบมีเงื่อนไข โดยการบังคับใช้สิทธิในการสวมสิทธิและการจดจำนองดังกล่าวจะดำเนินการได้ก็ต่อเมื่อปรากฏเหตุตามที่ระบุไว้ในสัญญา
 - บัญชีเงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน (Escrow Account) ของบริษัทย่อย (ดูหมายเหตุข้อ 10)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 บริษัทย่อยมียอดคงค้างสำหรับเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างจำนวน 796.41 ล้านบาท และ 314.26 ล้านบาท ตามลำดับ และเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาก่อสร้างดังกล่าวจำนวน 3,667.50 ล้านบาท และ 1,563.79 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีการคิดดอกเบี้ยตามอัตราที่ตกลงกัน

- 20.3 เมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2559 บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด (“บริษัทย่อย”) ได้ทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารในต่างประเทศแห่งหนึ่งในจำนวน 9 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง เงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ Base Rate บวกร้อยละ 3 ต่อปี กำหนดชำระคืนเงินต้นทั้งหมดในวันที่ 17 ตุลาคม 2564 โดยบริษัทย่อยได้จัดจ้างที่ดินและอาคารเพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมดังกล่าว (ดูหมายเหตุข้อ 12) โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 บริษัทย่อยมียอดคงเหลือของเงินกู้ยืมจำนวน 400.08 ล้านบาท และ 400.30 ล้านบาท ตามลำดับ

21. หุ้นกู้ระยะยาว

หุ้นกู้ระยะยาว ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2559
ส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระ				
ภายในหนึ่งปี	1,750,000,000	-	1,750,000,000	-
หุ้นกู้ระยะยาว	750,000,000	1,150,000,000	750,000,000	1,150,000,000
รวมหุ้นกู้ระยะยาว	2,500,000,000	1,150,000,000	2,500,000,000	1,150,000,000

เมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2558 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้ภายในวงเงินไม่เกิน 2,000 ล้านบาท หรือในสกุลเงินอื่นในอัตราที่เทียบเท่า ต่อมาเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2560 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นมีมติให้บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้โดยมูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ถอน ณ ขณะใดขณะหนึ่ง กำหนดไว้ไม่เกิน 5,000 ล้านบาทโดยบริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้ระยะยาว ดังนี้

- 21.1 เมื่อวันที่ 24 กันยายน 2558 บริษัทออกจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 3 ปี จำนวน 150 ล้านบาท ให้แก่นักลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ โดยเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6.25 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน กำหนดจ่ายดอกเบี้ยงวดแรกวันที่ 24 ธันวาคม 2558 โดยหุ้นกู้ครบกำหนดชำระคืนวันที่ 24 กันยายน 2561 ภายใต้เงื่อนไขที่บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2.5 : 1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละปี ตลอดอายุของหุ้นกู้

- 43 -

- 21.2 เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2558 บริษัทออกจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 2 ปี 6 เดือน จำนวน 1,000 ล้านบาท ให้แก่นักลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ โดยเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6.00 ต่อปี ชำระดอกเบี้ย ทุก 3 เดือน กำหนดจ่ายดอกเบี้ยงวดแรกวันที่ 25 ธันวาคม 2558 โดยหุ้นกู้ครบกำหนดชำระคืน วันที่ 25 มีนาคม 2561 ภายใต้เงื่อนไขที่บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่าย ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2.5 : 1 ณ วันสิ้นงวดปีบัญชีของแต่ละปี ตลอดอายุของหุ้นกู้
- 21.3 เมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2560 บริษัทออกจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 2 ปี จำนวน 750 ล้านบาท ให้แก่นักลงทุน สถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ โดยเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.00 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน กำหนด จ่ายดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 24 มิถุนายน 2560 โดยหุ้นกู้ครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 24 มีนาคม 2562 โดยบริษัทได้จัดจ้างของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกัน โดยมี วงเงินจำนองจำนวน 750 ล้านบาท นอกจากนั้นบริษัทยังได้เปิดบัญชีเงินฝากธนาคารเพื่อใช้เป็น หลักประกันในการออกหุ้นกู้ (ดูหมายเหตุข้อ 10) โดยในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ โครงการอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจะต้องฝากเงินเข้าบัญชีดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของราคาขาย
- 21.4 เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2560 บริษัทออกจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 1 ปี จำนวน 600 ล้านบาท ให้แก่นักลงทุน สถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ โดยเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกันและมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งบริษัทมีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6.50 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน กำหนดจ่ายดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 27 มีนาคม 2561 โดย หุ้นกู้ครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 27 ธันวาคม 2561 โดยบริษัทได้จัดจ้างของที่ดินบางส่วนซึ่งมี มูลค่าตามบัญชีจำนวน 203.38 ล้านบาท รวมทั้งส่วนควบและส่วนต่อเติมของอาคารและสิ่งปลูก สร้างที่จะถูกสร้างในอนาคตเพื่อเป็นหลักประกัน โดยมีวงเงินจำนองจำนวน 600 ล้านบาท (ดูหมายเหตุข้อ 13) และภายใต้เงื่อนไขที่บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนของหนี้สินสุทธิที่มีภาระดอกเบี้ย จ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2.5 : 1 ณ วันสิ้นงวดปีบัญชีของแต่ละปี ตลอดอายุของหุ้นกู้
22. **ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์ของพนักงาน**
บริษัทมีโครงการผลประโยชน์ของพนักงานหลังจากงานตามพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน ซึ่งจัดเป็น โครงการผลประโยชน์เพื่อวัตถุประสงค์ดังกล่าว

- 44 -

ค่าใช้จ่ายที่บันทึกในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นตามโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวม	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	2,384,290	1,918,401
ต้นทุนดอกเบี้ย	251,356	207,469
รวม	2,635,646	2,125,870

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวม	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2560	2559
ยอดยกมาของประมาณการหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้	7,181,590	5,927,695
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	2,384,290	1,918,401
ต้นทุนดอกเบี้ย	251,356	207,469
	9,817,236	8,053,565
หัก ผลกำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงาน ที่กำหนดไว้	(3,003,440)	(871,975)
ยอดยกไปของประมาณการหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้	6,813,796	7,181,590

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้ในการคำนวณประมาณการหนี้สินตาม
โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559
	ร้อยละต่อปี	ร้อยละต่อปี
ข้อสมมติทางการเงิน		
อัตราคิดลด	3.08	3.50
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	6.00	6.80
ข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์		
อัตราการลาออกของพนักงาน	2.87 - 34.38*	4.00

* ขึ้นอยู่กับช่วงอายุของพนักงาน

- 45 -

ข้อสมมติที่สำคัญในการกำหนดประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานตามหลักคณิตศาสตร์ ประกันภัย ประกอบด้วย อัตราคิดลด และอัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน การวิเคราะห์ความอ่อนไหว ดังต่อไปนี้ได้พิจารณาจากการเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ ประกันภัยที่เกี่ยวข้องที่อาจเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานในขณะที่ ข้อสมมติอื่นคงที่

(หน่วย : บาท)

ผลกระทบต่อมูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สิน

ผลประโยชน์พนักงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

อัตราคิดลด - เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	(903,177)	(1,015,002)
อัตราคิดลด - ลดลงร้อยละ 1	1,105,453	1,263,386
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน - เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	1,049,809	1,228,084
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน - ลดลงร้อยละ 1	(879,054)	(1,008,545)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นอาจไม่ได้แสดงถึงการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจริงในประมาณการหนี้สิน สำหรับผลประโยชน์พนักงาน เนื่องจากการยากที่การเปลี่ยนแปลงข้อสมมติต่าง ๆ จะเกิดขึ้น แยกต่างหากจากข้อสมมติอื่นซึ่งอาจมีความสัมพันธ์กัน

นอกจากนี้ ในการแสดงการวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้น มูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สิน สำหรับผลประโยชน์พนักงาน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน คำนวณโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วย ที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) ซึ่งเป็นวิธีเดียวกันกับการคำนวณประมาณการหนี้สิน สำหรับผลประโยชน์ของพนักงานที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน

23. ทุนเรือนหุ้น

เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2560 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทมีมติเกี่ยวกับทุนที่สำคัญ ดังนี้

- 23.1 อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจากจำนวน 10,814,953,771 บาท เป็น 7,336,295,227 บาท โดยการยกเลิกหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 3,478,658,544 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท และอนุมัติแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท โดยเมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2560 บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนลดทุน และแก้ไขเพิ่มเติม หนังสือบริคณห์สนธิข้อ 4 กับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ตามมติดังกล่าวแล้ว

23.2 อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนทั้งสิ้นจำนวน 1,629,832,727 บาท จากจำนวน 7,336,295,227 บาท เป็นจำนวน 8,966,127,954 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 1,629,832,727 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท โดยแบ่งเป็น 2 ส่วนดังนี้

23.2.1 อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนแบบกำหนดวัตถุประสงค์การใช้เงินทุนจำนวน 929,832,727 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 929,832,727 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อรองรับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) เพื่อเป็นการชำระค่าตอบแทนในการรับโอนกิจการทั้งหมดของบริษัท โพรฟิต เวนเจอร์ส จำกัด (“PVL”) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1.10 บาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 1,022,816,000 บาท

23.2.2 อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จำนวน 700,000,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 700,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement)

และอนุมัติแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทข้างต้น โดยเมื่อวันที่ 2 มิถุนายน 2560 บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุน และแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิข้อ 4 กับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ตามมติดังกล่าวแล้ว

23.3 อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1,629,832,727 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ดังนี้

23.3.1 อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบกำหนดวัตถุประสงค์ จำนวน 929,832,727 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งได้แก่บริษัท โพรฟิต เวนเจอร์ส จำกัด (“PVL”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ในราคาหุ้นละ 1.10 บาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 1,022,816,000 บาท เพื่อเป็นการชำระค่าตอบแทนให้กับ PVL ในการรับโอนกิจการทั้งหมดของ PVL ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 1,022,816,000 บาท แทนการชำระด้วยเงินสด โดยบริษัทได้ดำเนินการจัดสรรหุ้นให้กับ PVL ตามมติดังกล่าวแล้ว เมื่อวันที่ 2 มิถุนายน 2560 (ดูหมายเหตุข้อ 2.2.4) ทำให้บริษัทมีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว เพิ่มขึ้นจากจำนวน 7,336,295,227 บาท เป็น 8,266,127,954 บาท และส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ ลดลงจาก 1,652,501,083 บาท เป็น 1,559,517,810 บาท

23.3.2 อนุมัติจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จำนวนไม่เกิน 700,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท โดยบริษัทจะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันที่บริษัทจะจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561

- 47 -

23.4 การจัดการส่วนทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารทุนของกลุ่มบริษัทและบริษัทนั้นเพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของบริษัทเพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นและเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสม

บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2.5 : 1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละปี ตามข้อกำหนดของการออกหุ้นกู้ ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว (ดูหมายเหตุข้อ 21)

24. ทุนสำรองตามกฎหมาย

ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด บริษัทต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปี หักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทุกคราวที่จ่ายเงินปันผลบริษัทต้องจัดสรรเงินไว้เป็นทุนสำรองอย่างน้อยหนึ่งในสี่สิบส่วนของจำนวนผลกำไร ซึ่งได้รับจากกิจการของบริษัทย่อยจนกว่าทุนสำรองนั้นจะมีจำนวนถึงหนึ่งในสิบของทุนของบริษัทย่อย ทุนสำรองนี้จะนำมาจัดสรรเงินปันผลไม่ได้จนกว่าจะเลิกกิจการ

25. องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น

องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น ประกอบด้วย

25.1 กำไร (ขาดทุน) จากการปรับมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขาย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2560	2559
ยอดคงเหลือต้นปี	17,501,987	(25,173,651)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขาย	(90,941,526)	53,344,548
ภาษีเงินได้เกี่ยวกับกำไร (ขาดทุน) จากการปรับมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขาย	18,188,305	(10,668,910)
ยอดคงเหลือปลายปี	<u>(55,251,234)</u>	<u>17,501,987</u>

- 48 -

กำไร (ขาดทุน) จากการปรับมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขาย แสดงผลสะสมของกำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขายที่ถูกรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสุทธิจากจำนวนที่ถูกจัดประเภทใหม่เข้ากำไรขาดทุนเมื่อเงินลงทุนนั้นถูกจำหน่ายหรือมีการด้อยค่า

25.2 ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงินต่างประเทศ

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม	
	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2559
ยอดคงเหลือต้นปี	(221,829,695)	9,217,495
ลดลงระหว่างปี	(604,914)	(231,047,190)
ยอดคงเหลือปลายปี	(222,434,609)	(221,829,695)

ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงินต่างประเทศให้เป็นสกุลเงินบาทได้รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และผลสะสมแสดงแยกเป็นรายการต่างหากในส่วนของผู้ถือหุ้นภายใต้องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น

26. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

ข้อมูลเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามลักษณะสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 ที่สำคัญดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนพัฒนาที่ดิน	(1,437,700,138)	(465,705,372)	524,900,329	170,175,999
จ่ายค่างานก่อสร้าง	1,982,126,311	684,165,680	19,525,844	48,284,309
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	88,189,874	67,666,507	88,166,586	67,666,507
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	80,273,702	88,172,187	6,063,614	6,098,478
ค่าที่ปรึกษาและค่าบริการทางวิชาชีพ	23,908,478	86,240,181	7,616,811	4,053,321
ค่าเช่า ค่าบริการและค่าสาธารณูปโภค	24,711,682	18,673,019	17,322,392	11,856,779
ค่านายหน้าในการขาย	78,164,720	62,992,876	17,221,665	3,158,533
ค่าโฆษณาและประชาสัมพันธ์	47,827,544	48,939,477	11,616,564	6,834,318
ค่าส่งเสริมการขาย	57,948,388	46,868,565	21,222,672	10,665,806
ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา	705,032	2,873,528	350,117	844,688
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	27,958,635	11,059,637	27,958,635	11,059,637
ค่าภาษีอากรและค่าธรรมเนียมอื่น	21,513,403	11,183,317	20,720,189	9,909,200
ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร	51,126,666	41,172,604	51,126,666	41,172,604

- 49 -

27. ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

27.1 ค่าตอบแทนกรรมการนี้เป็นผลประโยชน์ที่จ่ายให้แก่กรรมการของบริษัทตามมาตรา 90 ของพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด โดยไม่รวมเงินเดือนและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องที่จ่ายให้กับกรรมการซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารของบริษัทด้วย

27.2 ค่าตอบแทนผู้บริหารนี้เป็นค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน ได้แก่ เงินเดือน โบนัส และกองทุนสำรองเลี้ยงชีพที่จ่ายให้แก่ผู้บริหารของบริษัท ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2559) เรื่องการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559
ค่าตอบแทนกรรมการ	5,605,342	4,560,000
ค่าตอบแทนผู้บริหารที่สำคัญ		
ผลประโยชน์ระยะสั้น	44,416,316	35,446,792
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	1,105,008	1,165,812
รวม	51,126,666	41,172,604

28. กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน คำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญด้วยจำนวนหุ้นถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ถือโดยบุคคลภายนอกที่ออกในระหว่างปี ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2560	2559	2560	2559
กำไร (ขาดทุน) สุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ (บาท)	(144,298,322)	(275,927,272)	48,799,808	232,945,049
จำนวนหุ้นสามัญต้นปี	7,336,295,227	7,336,294,461	7,336,295,227	7,336,294,461
ผลกระทบจากหุ้นที่ออกระหว่างปี	542,614,715	224	542,614,715	224
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	7,878,909,942	7,336,294,685	7,878,909,942	7,336,294,685
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	(0.018)	(0.038)	0.006	0.032

29. รายการบัญชีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัทและบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกลุ่มบริษัทและบริษัท หรือถูกควบคุมโดยกลุ่มบริษัทและบริษัทไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกลุ่มบริษัทและบริษัท

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับกลุ่มบริษัทและบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของกลุ่มบริษัทและบริษัทที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทและบริษัท ตลอดจนทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่บุคคลดังกล่าวมีอำนาจควบคุมหรือมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

29.1 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

(หน่วย : บาท)

ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	จดทะเบียนใน	งบการเงินเฉพาะกิจการ						เงินปันผลรับ	
			ทุน	ทุน	สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)		วิธีการลงทุน			
			ชำระแล้ว	ชำระแล้ว	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
			31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	31 ธันวาคม
			2560	2559	2560	2559	2560	2559	2560	2559
บริษัทย่อย										
บริษัท แลนด์มาร์ค โอลิม্পิก จำกัด	ซื้อขาย ให้เช่าและดำเนินงานด้านอสังหาริมทรัพย์และถือหุ้นในบริษัทอื่น	ประเทศไทย	210,000,000	210,000,000	70.00	70.00	146,999,970	146,999,970	-	-
บริษัท บีซีอีจ คันทรี กรุ๊ป เอ็นจิเนียริง จำกัด	รับเหมาก่อสร้างอาคารและซ่อมแซมอาคาร	ประเทศไทย	1,000,000	1,000,000	99.99	99.99	999,970	999,970	-	-
บริษัท ซีจีดี ดาต้า จำกัด	ถือหุ้นในบริษัทอื่น	ฮ่องกง	583,137,484	583,137,484	100.00	100.00	583,137,484	583,137,484	-	-
บริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์ตเนอร์ จำกัด	ถือหุ้นในบริษัทอื่น	มอริเชียส	547,579,834	547,579,834	100.00	100.00	547,579,834	547,579,834	-	224,908,913
บริษัท ลีคัง สตูดิโอ พาร์ตเนอร์ จำกัด	ถือหุ้นในบริษัทอื่น	เกิร์นซีย์	225,641,944	224,088,126	96.45	97.13	217,662,851	217,662,851	-	-
บริษัท เอชวายยูเค จำกัด	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	เกิร์นซีย์	42	42	100.00	100.00	42	42	-	-
รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย							1,496,380,151	1,496,380,151	-	224,908,913

เมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ลีคัง สตูดิโอ พาร์ตเนอร์ จำกัด (“บริษัทย่อย”) ได้มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 5,000,000 ปอนด์สเตอร์ลิง (แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 5,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 ปอนด์สเตอร์ลิง) เป็น 5,035,370 ปอนด์สเตอร์ลิง (แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 5,035,370 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 ปอนด์สเตอร์ลิง) โดยบริษัทย่อยได้จดทะเบียนเพิ่มทุนแล้วเมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม 2560 อย่างไรก็ตาม บริษัทสละสิทธิในการถือหุ้นเพิ่มทุนในบริษัทย่อยดังกล่าว ทำให้บริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อยลดลงจากเดิมร้อยละ 97.13 เป็นร้อยละ 96.45

- 51 -

29.2 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย : บาท)

ลักษณะความสัมพันธ์		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	เพิ่มขึ้น	งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการคิดต้นทุนเงินให้กู้ยืมระหว่างกัน
				ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	
บริษัทย่อย						
บริษัท แลนด์มาร์ค โสคติส์ จำกัด	เป็นผู้ถือหุ้นและมีกรรมกร่วมกัน	1,000,000,000	-	(400,000,000)	600,000,000	ร้อยละ 9.25 ต่อปี
บริษัท สิดคัง สตูดิโอ จำกัด	เป็นผู้ถือหุ้นและมีกรรมกร่วมกัน	248,194,846	-	(11,471,940)	236,722,906	ร้อยละ 7.00 ต่อปี
บริษัท เอชวายยูเค จำกัด	เป็นผู้ถือหุ้นและมีกรรมกร่วมกัน	8,718,740	-	(5,498,275)	3,220,465	ร้อยละ 7.00 ต่อปี
รวม		1,256,913,586	-	(416,970,215)	839,943,371	

(หน่วย : บาท)

		งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ลักษณะความสัมพันธ์	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	นโยบายการคิดต้นทุนเงินให้กู้ยืมระหว่างกัน
บริษัทย่อย						
บริษัท แลนด์มาร์ค โสคติส์ จำกัด	เป็นผู้ถือหุ้นและ มีกรรมกร่วมกัน	1,000,000,000	-	-	1,000,000,000	ร้อยละ 9.25 ต่อปี
บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด	เป็นผู้ถือหุ้นและ มีกรรมกร่วมกัน	-	941,987,500	(941,987,500)	-	ร้อยละ 7.00 ต่อปี
บริษัท สิดคิง สตูดิโอ จำกัด	เป็นผู้ถือหุ้นและ มีกรรมกร่วมกัน	-	248,194,846	-	248,194,846	ร้อยละ 7.00 ต่อปี
บริษัท เอชวายยูเค จำกัด	เป็นผู้ถือหุ้นและ มีกรรมกร่วมกัน	-	8,718,740	-	8,718,740	ร้อยละ 7.00 ต่อปี
รวม		1,000,000,000	1,198,901,086	(941,987,500)	1,256,913,586	

- (1) เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2557 บริษัทได้ทำสัญญาให้กู้ยืมเงินกับบริษัท แลนด์มาร์ค โสคติส์ จำกัด ในวงเงิน 100 ล้านบาท โดยมีระยะเวลาในการเบิกเงินกู้ยืมภายใน 12 เดือนนับจากวันที่ลงนามในสัญญากู้ยืมเงิน เงินกู้ยืมดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันและคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 9.25 ต่อปี และกำหนดชำระคืนภายใน 12 เดือน นับจากการเบิกเงินครั้งแรก และเมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2558 บริษัทได้ทำสัญญาขยายระยะเวลาชำระคืนเงินให้กู้ยืมดังกล่าว โดยกำหนดให้ชำระคืนภายใน 12 เดือน นับจากวันที่ลงนามในสัญญา

ต่อมาเมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2559 บริษัทได้ทำการแก้ไขสัญญาเงินให้กู้ยืมดังกล่าวโดยกำหนดให้ชำระคืนเมื่อทวงถาม โดยในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทได้รับชำระเงินกู้ยืมดังกล่าวแล้วทั้งจำนวน

- (2) เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2557 บริษัทได้ทำสัญญาให้กู้ยืมเงินกับบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด เพิ่มเติมนางเงิน 800 ล้านบาท โดยมีระยะเวลาในการเบิกเงินกู้ยืมภายใน 18 เดือนนับจากวันที่ลงนามในสัญญากู้ยืมเงิน โดยบริษัทสามารถเรียกชำระคืนได้โดยการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนล่วงหน้า 15 วัน เงินกู้ดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันและคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 9.25 ต่อปี และกำหนดชำระคืนภายใน 18 เดือน นับจากการเบิกเงินครั้งแรก และเมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2559 บริษัทได้ทำการแก้ไขสัญญาเงินให้กู้ยืมดังกล่าวโดยกำหนดให้ชำระคืนเมื่อทวงถาม โดยระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทได้รับชำระเงินกู้ยืมดังกล่าวบางส่วนจำนวน 200 ล้านบาท
- (3) เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2558 บริษัทได้ทำสัญญาให้กู้ยืมเงินกับบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด เพิ่มเติมนางเงิน 100 ล้านบาท โดยมีระยะเวลาในการเบิกเงินกู้ยืมภายใน 12 เดือนนับจากวันที่ลงนามในสัญญากู้ยืมเงิน เงินกู้ยืมดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันและคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 9.25 ต่อปี และกำหนดชำระคืนภายใน 12 เดือน นับจากการเบิกเงินครั้งแรก และเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2559 บริษัทได้ทำการแก้ไขสัญญาเงินให้กู้ยืมดังกล่าวโดยกำหนดให้ชำระคืนเมื่อทวงถาม โดยในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทได้รับชำระเงินกู้ยืมดังกล่าวแล้วทั้งหมดจำนวน
- (4) เมื่อวันที่ 23 กันยายน 2559 บริษัทได้ทำสัญญาให้กู้ยืมเงินกับบริษัท สีดิง สตูล พาร์ทเนอร์ชิพ จำกัด (“บริษัทย่อย”) ในวงเงิน 10.55 ล้านบาทปอนด์สเตอร์ลิง โดยมีระยะเวลาในการเบิกเงินกู้ยืมภายในวันที่ 30 กันยายน 2559 เงินกู้ยืมดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.00 ต่อปี กำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม และในวันเดียวกันบริษัทย่อยดังกล่าวได้เบิกเงินกู้จำนวน 10.55 ล้านบาทปอนด์สเตอร์ลิง หรือเทียบเท่ากับ 472.82 ล้านบาท โดยในวันดังกล่าวบริษัทได้ทำสัญญาให้บริษัทย่อยดังกล่าวแปลงหนี้เงินกู้ยืมเป็นทุนจำนวน 217.66 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวเพิ่มขึ้นด้วยจำนวนเดียวกัน
- (5) เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2559 บริษัทได้ทำสัญญาให้กู้ยืมเงินกับบริษัท เอชวายูเค จำกัด (“บริษัทย่อย”) ในวงเงิน 19.50 ล้านบาทปอนด์สเตอร์ลิง โดยมีระยะเวลาในการเบิกเงินกู้ยืมภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2560 เงินกู้ยืมดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.00 ต่อปี กำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 บริษัทย่อยดังกล่าวได้เบิกเงินกู้ไปแล้วทั้งสิ้นจำนวน 0.20 ล้านบาทปอนด์สเตอร์ลิง

- 53 -

29.3 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย : บาท)

ลักษณะ ความสัมพันธ์		งบการเงินเฉพาะกิจการ				นโยบายการคิด ต้นทุนเงินกู้ยืม ระหว่างกัน
		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	
บริษัทย่อย						
บริษัท ซีจีดี ดิจิตอล	เป็นผู้ถือหุ้นและ					
พาร์تنอร์ จำกัด	มีกรรมกรร่วมกัน	453,232,085	16,643,539	-	469,875,624	-
รวม		453,232,085	16,643,539	-	469,875,624	

(หน่วย : บาท)

ลักษณะ ความสัมพันธ์	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	งบการเงินเฉพาะกิจการ			นโยบายการคิด ต้นทุนเงินกู้ยืม ระหว่างกัน
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ	
				ณ วันที่	
				31 ธันวาคม	
		2558		2559	
บริษัทย่อย					
บริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์تنอร์ จำกัด	เป็นผู้ถือหุ้นและ มีกรรมกรร่วมกัน	-	740,880,000	(287,647,915)	453,232,085
รวม	-	740,880,000	(287,647,915)	453,232,085	-

เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2559 บริษัทได้ทำสัญญากู้ยืมเงินกับบริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์تنอร์ จำกัด จำนวน 15 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง เงินกู้ยืมดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และไม่คิดดอกเบี้ยระหว่างกัน กำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม ต่อมาเมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2559 บริษัทได้ชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าว จำนวน 4.81 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง โดยสุทธิด้วยเงินปันผลรับที่ประกาศจ่ายจากบริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์تنอร์ จำกัด แทนการจ่ายชำระเป็นเงินสด

เมื่อวันที่ 22 มิถุนายน 2560 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมกับบริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์تنอร์ จำกัด เพิ่มเติม จำนวน 0.38 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง เงินกู้ยืมดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และไม่คิดดอกเบี้ยระหว่างกัน กำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

29.4 ยอดคงเหลืออื่น ๆ และรายการค้ากับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้และค่าใช้จ่าย ส่วนหนึ่งของกลุ่มบริษัทและบริษัทเกิดจากรายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน บุคคลหรือกิจการเหล่านี้เกี่ยวข้องกันโดยการมีกรรมกรร่วมกันและการถือหุ้นทั้งทางตรงหรือทางอ้อม นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการแต่ละประเภทมีดังนี้

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
ค่านายหน้าซื้อหลักทรัพย์	ราคาตลาดซึ่งเป็นอัตราเดียวกับที่ตัวแทนนายหน้าคิดกับลูกค้าทั่วไป
ค่าธรรมเนียมบริการ	ราคาที่ตกลงตามสัญญาโดยเทียบเคียงราคาตลาด

รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวที่มีนัยสำคัญ ดังนี้

		(หน่วย : บาท)			
	ลักษณะความสัมพันธ์	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
		31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
		2560	2559	2560	2559
ยอดคงเหลือ					
บริษัทย่อย					
บริษัท แลนด์มาร์ค โสติกส์ จำกัด	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมกรร่วมกัน	-	-	4,780,000	6,301,736
ลูกหนี้อื่น (ดูหมายเหตุข้อ 7)		-	-	182,845,890	204,778,786
ดอกเบี้ยค้างรับ (ดูหมายเหตุข้อ 9)		-	-		
บริษัท ซีจีดี ดาต้า จำกัด					
	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมกรร่วมกัน	-	-	477,204,057	477,465,991
เจ้าหนี้จากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย		-	-		
บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด					
	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมกรร่วมกัน	-	-	16,358,259	16,386,037
ดอกเบี้ยค้างรับ (ดูหมายเหตุข้อ 9)		-	-		
บริษัท ลีคดิง สตูด พาร์เทนเนอร์ชิพ จำกัด					
	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมกรร่วมกัน	-	-	21,449,600	4,759,901
ดอกเบี้ยค้างรับ (ดูหมายเหตุข้อ 9)		-	-		
บริษัท เอชวายยูเค จำกัด					
	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมกรร่วมกัน	-	-	42	42
เจ้าหนี้จากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย		-	-	294,807	56,850
ดอกเบี้ยค้างรับ (ดูหมายเหตุข้อ 9)		-	-		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน					
บริษัท หลักทรัพย์ คันทรี กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	มีกรรมกรร่วมกัน	5,478	50,125,977	5,478	50,125,977
เงินฝากสถาบันการเงิน					
บริษัท คันทรี กรุ๊ป โสติกส์ จำกัด (มหาชน) ⁽¹⁾					
	เป็นผู้ถือหุ้นและ มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกัน	206,633,430	246,429,498	206,633,430	246,429,498
เงินลงทุนในหุ้นสามัญ		179,282	3,406,364	179,282	3,406,364
ใบสำคัญแสดงสิทธิ CGH-W1		1,275,515	3,443,891	1,275,515	3,443,891
ใบสำคัญแสดงสิทธิ CGH-W2					
บริษัท เอ็มเอฟ โสติกส์ จำกัด					
	มีกรรมกรร่วมกัน	200,000,000	200,000,000	200,000,000	200,000,000
ตัวแลกเงิน		4,155,586	6,752,931	4,155,586	6,752,931
ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า					
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน					
นายสตาจวร์ เดชะอุบล ⁽²⁾	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	1,369,638	1,369,638	1,369,638	1,369,638
เงินรับล่วงหน้า					
นายเบน เดชะอุบล	ผู้ถือหุ้นและกรรมการ	11,000,000	11,000,000	-	-
เงินรับล่วงหน้า					
นางอรรวรรณ เดชะอุบล	บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	18,178,879	18,178,879	-	-
เงินรับล่วงหน้า					

(1) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัท คันทรี กรุ๊ป โสติกส์ จำกัด (มหาชน) เป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท เนื่องจากเป็นผู้ถือหุ้นและมีกรรมกรร่วมกัน

(2) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 นายสตาจวร์ เดชะอุบล เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท เนื่องจากเป็นผู้ถือหุ้นและกรรมกร

- 55 -

		(หน่วย : บาท)			
	ลักษณะความสัมพันธ์	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
		2560	2559	2560	2559
รายได้และค่าใช้จ่าย					
บริษัทย่อย					
บริษัท แลนด์มาร์ค โสคิงส์ จำกัด	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมกรร่วมกัน				
ดอกเบี้ยรับ		-	-	90,884,791	92,753,425
รายได้ค่าบริการอื่น		-	-	24,000,000	27,655,828
รายได้ค่าเช่าช่วงที่ดิน		-	-	4,158,383	3,000,000
บริษัท ซีจีซี ดิจิตอล พาร์تنเนอร์ จำกัด	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมกรร่วมกัน				
รายได้เงินปันผลรับ		-	-	-	224,908,913
บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมกรร่วมกัน				
ดอกเบี้ยรับ		-	-	-	16,851,008
บริษัท ลีคิง สตูด พาร์تنเนอร์ชิฟ จำกัด	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมกรร่วมกัน				
ดอกเบี้ยรับ		-	-	16,624,849	4,736,959
บริษัท เอชวายยูเค จำกัด	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมกรร่วมกัน				
ดอกเบี้ยรับ		-	-	237,090	56,901
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน					
บริษัท หลักทรัพย์ คันทรี กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	มีกรรมกรร่วมกัน				
ดอกเบี้ยรับ		306,256	476,930	306,256	476,930
ค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้		-	1,556,762	-	1,556,762
บริษัท คันทรี กรุ๊ป โสคิงส์ จำกัด (มหาชน) ⁽¹⁾	เป็นผู้ถือหุ้นและ มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกัน				
รายได้เงินปันผลรับ		4,245,934	7,040,843	4,245,934	7,040,843
บริษัท เอ็มเอฟ โสคิงส์ จำกัด	มีกรรมกรร่วมกัน				
ดอกเบี้ยจ่าย		11,081,746	11,726,317	11,081,746	11,726,317
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน					
นายสดาวุธ เตชะอุบล ⁽²⁾	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่				
รายได้จากการขายอาคารชุด		1,869,965	-	1,869,965	-

(1) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัท คันทรี กรุ๊ป โสคิงส์ จำกัด (มหาชน) เป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท เนื่องจากเป็นผู้ถือหุ้นและมีกรรมกรร่วมกัน

(2) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 นายสดาวุธ เตชะอุบล เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท เนื่องจากเป็นผู้ถือหุ้นและกรรมการ

- 56 -

30. การเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

กลุ่มบริษัทดำเนินกิจการหลักในหลายส่วนงาน คือธุรกิจลงทุนถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding company) และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)		
	งบการเงินรวม		
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560		
	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ ภายในประเทศ	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ ต่างประเทศ	รายการตัด บัญชี รวม
รายได้			
รายได้จากภายนอก	1,050,722,411	56,916,525	-
รายได้ระหว่างส่วนงาน	16,861,939	-	(16,861,939)
	1,067,584,350	56,916,525	(16,861,939)
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนขายอาคารชุด	544,426,173	-	-
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรงที่เกิดจาก อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	3,187,394	-
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	286,521,239	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	197,704,958	9,669,678	-
ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร	51,126,666	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	1,079,779,036	12,857,072	-
กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	(12,194,686)	44,059,453	(16,861,939)
ต้นทุนทางการเงิน	197,674,836	30,957,293	(17,241,453)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(209,869,522)	13,102,160	379,514
รายได้ภาษีเงินได้	437,638	2,564,684	-
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	(209,431,884)	15,666,844	379,514

- 57 -

	งบการเงินรวม			
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559			
	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ ภายในประเทศ	ลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ ต่างประเทศ	รายการตัด บัญชี	รวม
รายได้				
รายได้จากภายนอก	474,677,845	115,394,627	-	590,072,472
รายได้ระหว่างส่วนงาน	246,553,781	-	(246,553,781)	-
	721,231,626	115,394,627	(246,553,781)	590,072,472
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายอาคารชุด	218,460,308	-	-	218,460,308
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรงที่เกิดจาก อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	1,209,030	-	1,209,030
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	273,857,961	-	-	273,857,961
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	132,849,904	71,003,187	-	203,853,091
ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร	41,172,604	-	-	41,172,604
ขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนเพื่อขาย	93,606	-	-	93,606
รวมค่าใช้จ่าย	666,434,383	72,212,217	-	738,646,600
กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	54,797,243	43,182,410	(246,553,781)	(148,574,128)
ต้นทุนทางการเงิน	202,264,283	25,050,806	(22,113,637)	205,201,452
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(147,467,040)	18,131,604	(224,440,144)	(353,775,580)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	425,174	(2,466,275)	-	(2,041,101)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	(147,041,866)	15,665,329	(224,440,144)	(355,816,681)

	งบการเงินรวม			
	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ ภายในประเทศ	ลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ ต่างประเทศ	รายการตัด บัญชี	รวม
สินทรัพย์รวม				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	17,490,506,209	1,845,407,718	(2,553,621,881)	16,782,292,046
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	13,378,014,631	1,828,010,900	(2,538,701,063)	12,667,324,468
หนี้สินรวม				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	11,386,047,712	713,283,352	(1,231,088,570)	10,868,242,494
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	7,197,536,447	711,166,948	(1,214,452,904)	6,694,250,491

31. สัญญาที่สำคัญ

- 31.1 เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2556 บริษัทได้ทำสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) กับบริษัท บีซีอีจี ไทย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เพื่อให้บริษัทดังกล่าวร่วมลงทุนในบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด (“บริษัทย่อย”) โดยจะร่วมกันพัฒนาโครงการเจ้าพระยา เอสเตท ภายใต้เงื่อนไขที่บริษัท บีซีอีจี ไทย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด จะต้องชำระเงินค่าหุ้นสามัญเป็นเงินสดทั้งสิ้นจำนวน 60 ล้านดอลลาร์สหรัฐให้แก่บริษัทย่อยเพื่อใช้พัฒนาโครงการนี้โดยเฉพาะ ซึ่งต่อมาบริษัทย่อยได้รับชำระค่าหุ้นสามัญจากบริษัทดังกล่าวตามที่บริษัทได้มีการทำสัญญาตกลงไว้ และได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์แล้ว โดยภายหลังการเพิ่มทุนดังกล่าว บริษัทและบริษัท บีซีอีจี ไทย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ถือหุ้นในบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 70 และร้อยละ 30 ตามลำดับ
- 31.2 เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2557 บริษัทได้ทำสัญญาการให้บริการดำเนินงานกับบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง เพื่อให้บริการเกี่ยวกับการจัดการและการดำเนินงานแก่บริษัทย่อยดังกล่าว โดยค่าบริการคำนวณจากต้นทุนบวกส่วนเพิ่ม และเงื่อนไขการเลิกสัญญาเป็นไปตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญา
- 31.3 เมื่อวันที่ 19 พฤศจิกายน 2557 บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ได้เข้าทำสัญญาการใช้สิทธิกับ Four Seasons Hotel & Resorts Asia Pacific Pte Ltd. เพื่อใช้สิทธิการใช้ชื่อ “Four Seasons” ในส่วนของการเป็นเจ้าของและการดำเนินงานซึ่งรวมถึงบริการและกิจกรรมที่เกี่ยวข้องและจำเป็นทั้งหมดในการดำเนินงานด้านที่พักอาศัยภายใต้โครงการเจ้าพระยา เอสเตท ตั้งแต่วันที่ 19 พฤศจิกายน 2557 จนกว่าจะปิดการขาย ทั้งนี้ Four Seasons Hotel & Resorts Asia Pacific Pte Ltd. มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการใช้สิทธิ ซึ่งคำนวณเป็นอัตราร้อยละของยอดขายได้ขั้นต้นของโครงการ

32. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น

- 32.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีภาระผูกพันในด้านการพัฒนาโครงการและก่อสร้างเป็นจำนวนเงินประมาณ 3.91 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 : ไม่มี)
- 32.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 บริษัทมีหนังสือค้ำประกันการชำระหนี้ของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง
- 32.3 ในระหว่างปี 2560 บริษัทได้ทำสัญญาซื้อที่ดินมูลค่า 338.45 ล้านบาท และได้ชำระเงินมัดจำในวันทำสัญญาจำนวน 20 ล้านบาท ดังนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีภาระผูกพันจากสัญญาดังกล่าวจำนวน 318.45 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 : ไม่มี)

- 59 -

- 32.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท ได้ทำสัญญาว่าจ้างบริษัท บีซีอีจี ไทย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เป็นผู้รับเหมาก่อสร้าง โครงการเจ้าพระยา เอสเตท (ดูหมายเหตุข้อ 20.2) โดยมีมูลค่าสัญญาคงเหลือจำนวน 7,741.63 ล้านบาท และ 10,120.16 ล้านบาท ตามลำดับ
- 32.5 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีภาระค้ำประกันการปฏิบัติตามสัญญาจำนวน 0.50 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง หรือเทียบเท่ากับ 22.40 ล้านบาท โดยภาระค้ำประกันดังกล่าวมีเงิน ค้ำประกันการปฏิบัติตามสัญญาของบริษัทย่อยค้ำประกันจำนวน 0.50 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง ซึ่งเงินค้ำประกันดังกล่าวได้แสดงรวมอยู่ในสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นในงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 21.80 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 2 มิถุนายน 2560 บริษัทย่อย ได้ปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าวครบถ้วนแล้ว ส่งผลให้ไม่มีภาระค้ำประกันอีกต่อไป และบริษัทย่อย ได้รับเงินค้ำประกันคืนทั้งจำนวนแล้วในวันดังกล่าว
- 32.6 บริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งสำนักงานและที่จอดรถสำหรับโครงการอิตีเม้นท์ และทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อใช้พัฒนาโครงการเจ้าพระยา เอสเตท สัญญาเช่าสำนักงานและรับบริการ สิ่งอำนวยความสะดวก และสัญญาเช่ารถยนต์ โดยบริษัทมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายชำระค่าเช่า ดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2560	2559
ภายใน 1 ปี	12,662,146	11,345,744
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	53,071,106	48,801,492
เกินกว่า 5 ปี	306,529,777	318,037,489

33. การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงิน

33.1 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการให้สินเชื่อเกิดขึ้นจากความไม่แน่นอนในการได้รับชำระเงินจากการให้สินเชื่อ ซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทและบริษัท เนื่องจากธุรกิจหลักของบริษัท เป็นการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงเกี่ยวกับลูกหนี้ หากไม่ได้รับเงินค่างวดหรือลูกหนี้ผิดนัดชำระค่างวด บริษัทก็จะไม่โอนกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดพักอาศัย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 มูลค่าสูงสุดของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อของกลุ่มบริษัทและบริษัทเท่ากับมูลค่าของลูกหนี้การค้าสุทธิจากค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ

33.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยเกิดจากการที่อัตราดอกเบี้ยจะเปลี่ยนแปลง ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานแก่กลุ่มบริษัทและบริษัท อย่างไรก็ตาม ผลกระทบจากอัตราดอกเบี้ยที่จะเปลี่ยนแปลงไม่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มบริษัทและบริษัท เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่

33.3 ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเกิดจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ซึ่งก่อให้เกิดผลกระทบต่อกลุ่มบริษัทและบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 กลุ่มบริษัทและบริษัทมียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาทดอลลาร์สิงคโปร์)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2560	2559	2560	2559
สินทรัพย์ทางการเงิน	21.10	21.01	6.39	6.38
หนี้สินทางการเงิน	9.66	10.10	21.31	20.93

(หน่วย : ล้านบาทดอลลาร์สหรัฐ)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2560	2559	2560	2559
สินทรัพย์ทางการเงิน	35.26	86.62	-	-
หนี้สินทางการเงิน	136.88	52.65	-	-

33.4 มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทและบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นและมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ ดังนั้นฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทจึงเชื่อว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน เงินลงทุนเพื่อขาย เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เจ้าหนี้จากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมระยะสั้น ตัวแลกเปลี่ยน ส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี แสดงมูลค่าไม่แตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ ส่วนหนี้สินทางการเงินระยะยาว ได้แก่ เจ้าหนี้ค่าก่อสร้างเงินกู้ยืมระยะยาว และหุ้นกู้ระยะยาว แสดงด้วยราคาตามบัญชี ซึ่งเท่ากับมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณ

อย่างไรก็ตาม รายการสินทรัพย์บางรายการของกลุ่มบริษัทและบริษัทมีการวัดมูลค่าในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานโดยตารางต่อไปนี้แสดงถึงข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ดังกล่าว

งบการเงินรวม					
สินทรัพย์	มูลค่ายุติธรรม (บาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	มูลค่ายุติธรรม (บาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	ลำดับชั้น มูลค่า ยุติธรรม	เทคนิคการประเมินมูลค่า และ ข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่า ยุติธรรม	ข้อมูลที่ไม่ สามารถสังเกต ได้ที่มี นัยสำคัญ
1. เงินลงทุนในหน่วยลงทุนที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	99,000,000	150,000,000	ระดับ 1	ราคาเสนอซื้อครั้งสุดท้ายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ณ สิ้นวันทำการสุดท้ายของรอบระยะเวลารายงาน	ไม่เกี่ยวข้อง
2. เงินลงทุนในหุ้นสามัญและใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	208,088,227	253,279,753	ระดับ 1	ราคาเสนอซื้อครั้งสุดท้ายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ณ สิ้นวันทำการสุดท้ายของรอบระยะเวลารายงาน	ไม่เกี่ยวข้อง
3. เงินลงทุนในหน่วยลงทุน	-	820,707	ระดับ 2	มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยลงทุน ณ สิ้นวันทำการสุดท้ายของรอบระยะเวลารายงาน	ไม่เกี่ยวข้อง
4. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	845,666,309	842,742,946	ระดับ 3	ประมาณการกระแสเงินสดคิดลดโดยใช้วิธีรายได้ ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม คือ ประมาณการรายได้ และอัตราคิดลด	ประมาณการกระแสเงินสดและอัตราคิดลด

งบการเงินเฉพาะกิจการ					
สินทรัพย์	มูลค่ายุติธรรม (บาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	มูลค่ายุติธรรม (บาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	ลำดับชั้น มูลค่า ยุติธรรม	เทคนิคการประเมินมูลค่า และ ข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่า ยุติธรรม	ข้อมูลที่ไม่ สามารถสังเกต ได้ที่มี นัยสำคัญ
1. เงินลงทุนใน หน่วยลงทุนที่ จดทะเบียนใน ตลาดหลักทรัพย์	99,000,000	150,000,000	ระดับ 1	ราคาเสนอซื้อครั้งสุดท้ายของตลาด หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ณ สิ้น วันทำการสุดท้ายของรอบระยะเวลา รายงาน	ไม่เกี่ยวข้อง
2. เงินลงทุนในหุ้น สามัญและ ใบสำคัญแสดง สิทธิซื้อหุ้น สามัญที่จด ทะเบียนในตลาด หลักทรัพย์	208,088,227	253,279,753	ระดับ 1	ราคาเสนอซื้อครั้งสุดท้ายของตลาด หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ณ สิ้น วันทำการสุดท้ายของรอบระยะเวลา รายงาน	ไม่เกี่ยวข้อง
3. เงินลงทุนใน หน่วยลงทุน	-	820,707	ระดับ 2	มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วย ลงทุน ณ สิ้นวันทำการสุดท้ายของ รอบระยะเวลารายงาน	ไม่เกี่ยวข้อง

34. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2561 มีมติอนุมัติเรื่องที่สำคัญดังต่อไปนี้

- 34.1 อนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จากจำนวน 8,966,127,954 บาท เป็น 8,266,127,954 บาท โดยการยกเลิกหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 700,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท และอนุมัติแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท
- 34.2 อนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติการออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (ESOP) ชนิดระบุชื่อผู้ถือและไม่สามารถโอนเปลี่ยนมือได้ ครั้งที่ 2 โดยให้จัดสรรแก่กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของบริษัท และ/หรือบริษัทย่อยในจำนวน 40,000,000 หน่วย

- 63 -

- 34.3 อนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนทั้งสิ้นจำนวน 866,000,000 บาท จากจำนวน 8,266,127,954 บาท เป็นจำนวน 9,132,127,954 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 866,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท โดยแบ่งเป็น 2 ส่วนดังนี้
- 34.3.1 การเพิ่มทุนจดทะเบียนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จำนวน 826,000,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 826,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement)
- 34.3.2 การเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 40,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อรองรับการออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ครั้งที่ 2 ให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของบริษัท และ/หรือบริษัทย่อย
- 34.4 อนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 866,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1.00 บาท ดังนี้
- 34.4.1 การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 826,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 72/2558
- 34.4.2 การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 40,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อรองรับการออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ครั้งที่ 2 ให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของบริษัท และ/หรือบริษัทย่อย
- 35. การอนุมัติงบการเงิน**
- งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2561

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 898 อาคารเฟลินจิตทาวเวอร์ ชั้น 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน กทม. 10330

T +66 2 658 7888 F +66 2 658 7880

www.cgd.co.th