

# รายงาน ประจำปี 2561



รายงานประจำปี 2561  
บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)



## สารบัญ

สารจากประธานกรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	04	ประวัติคณะผู้บริหาร	68
ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	06	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	72
ภาพรวมสิ่งที่เกิดขึ้นในปี 2561	08	คำอธิบายการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและ ผลดำเนินงาน	80
คณะกรรมการบริษัท และคณะผู้บริหาร	10	ปัจจัยความเสี่ยง	88
กลยุทธ์ทางธุรกิจและโครงการในปัจจุบัน	14	การควบคุมภายในและการบริหารจัดการ ความเสี่ยง	91
บทวิเคราะห์ทางเศรษฐกิจ	26	การกำกับดูแลกิจการ	93
โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท	45	ความรับผิดชอบต่อสังคม	105
ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลที่สำคัญอื่น	46	รายการระหว่างกัน	107
ผู้ถือหุ้นและโครงสร้างการจัดการ	49	รายงานความรับผิดชอบต่อสังคมของคณะกรรมการ ต่อรายงานทางการเงิน	112
ผู้ถือหุ้นใหญ่และนโยบายเงินปันผล	56	รายงานคณะกรรมการตรวจสอบประจำปี 2561	113
โครงสร้างองค์กร	57	รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	115
ประวัติคณะกรรมการบริษัท	58	งบการเงิน	122



## สารจากประธานกรรมการ และ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นที่เคารพ

เรามีความยินดีที่จะรายงานให้ทุกท่านทราบว่า ปี 2561 ที่ผ่านมาถือเป็นอีกหนึ่งปีของความสำเร็จของบริษัท ด้วยวิสัยทัศน์และแผนกลยุทธ์ที่ชัดเจนส่งผลให้บริษัทฯ มีการเติบโตและพัฒนาอย่างต่อเนื่อง โดยมีการวางรากฐานสำคัญในทุกๆโครงการที่เราทำซึ่งนำไปสู่การเสริมสร้างความแข็งแกร่งให้บริษัทเติบโตต่อไปได้อย่างยั่งยืน

เริ่มต้นที่โครงการสำคัญของเรา คือโครงการเจ้าพระยา เอสเตท ซึ่งในปีนี้อยู่ในช่วงใกล้เสร็จสมบูรณ์ โดยทั้งสามโครงการมีการประกาศวันเปิดตัวของแต่ละที่ดังนี้ เริ่มจากโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพฯ ที่อยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของคุณจอห์น แบลนไค้ ผู้จัดการใหญ่ และทีมงานพร้อมเปิดให้บริการอย่างเป็นทางการตั้งแต่เดือนพฤษภาคมเป็นต้นไป การเปิดตัวในครั้งนี้มั่นใจได้ว่าโรงแรมคาเพลลาจะอยู่ในระดับแนวหน้าของตลาดอย่างแน่นอน ในส่วนของโรงแรมโพธิ์ชนันส์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา นำทีมโดยคุณลูบอช บาร์ทา ผู้จัดการใหญ่ อยู่ในช่วงการเตรียมความพร้อมสำหรับการเปิดตัว (Pre-Opening) พร้อมรวบรวมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และบริการในระดับโพธิ์ชนันส์เพื่อการกลับมาอย่างยิ่งใหญ่ของแบรนด์แห่งตำนานอย่างเป็นทางการในเดือนตุลาคมนี้

ในส่วนของโครงการโพธิ์ชนันส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา อยู่ในช่วงของการตรวจดูความเรียบร้อยในขั้นตอนสุดท้าย เราได้สร้างความพร้อมของทีมบริหารลูกค้าสัมพันธ์ (CRM) ในการแนะนำและช่วยเหลือผู้พักอาศัยในการเข้าพักอาศัยในบ้านใหม่ให้เป็นไปอย่างราบรื่นและน่าประทับใจ นอกเหนือจากนั้นในปีนี้ได้ คุณสก็อต เทรนต์ ผู้อำนวยการฝ่ายเรสซิเดนซ์ เข้ามาร่วมงานในการประสานงานทุกรายละเอียด การบริการทุกด้านเพื่อความสมบูรณ์แบบ สอดคล้องตรงตามมาตรฐานของแบรนด์โพธิ์ชนันส์ จึงมั่นใจได้ว่าทุกอย่างในโครงการจะตอบโจทย์คอนเซ็ปต์ “Waterfront at its finest” ได้อย่างชัดเจน

อีกหนึ่งความสำเร็จของบริษัทที่เป็นที่จับตามองมากที่สุดในปีนี้ คือ การเปิดตัวโครงการใหม่บริเวณ ถนนวงแหวนอุตสาหกรรม (พระราม 3) กรุงเทพฯ บนที่ดิน 22 ไร่ 3 งาน 93 ตารางวา โดยที่ผ่านมาทางเราได้มีการลงทุนด้านการศึกษากับโปรเจกต์โรงเรียนโอวิงคัติน ฮอลล์ ซึ่งเป็นสถานศึกษาที่ตั้งอยู่ในเมือง

ไบรท์ตัน สหราชอาณาจักร สำหรับโครงการพระราม 3 นี้ได้ถูกจัดสรรไว้สำหรับการพัฒนาโรงเรียนนานาชาติโครงการแรกบนพื้นที่สีเขียว ซึ่งจะเปิดสอนสำหรับนักเรียนตั้งแต่ระดับชั้นอนุบาลจนถึงเกรด 12 โดยการสร้างโครงการนี้เป็นการตอบย้ำความตั้งใจของบริษัทที่เรามุ่งหวังพัฒนาในด้านการศึกษาให้เติบโตมากขึ้น

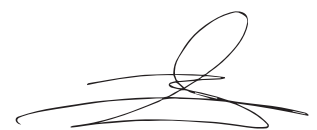
ปี 2562 จะเป็นปีที่เราทุกคนตั้งตารอคอย เนื่องจากโครงการโพธิ์ชนันส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา กำลังจะเสร็จสมบูรณ์ และจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ของห้องชุดที่รอการโอนอยู่ ซึ่งนับเป็นจุดพลิกกลับของสถานะทางการเงินของบริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) อย่างเป็นรูปธรรม พร้อมกับการเปิดตัวของโรงแรมทั้งสองแห่งที่สอดคล้องกับกลยุทธ์ในการลงทุนของบริษัทบนทรัพย์สินที่สร้างรายได้ระยะยาวซึ่งถือเป็นรายได้ประจำต่อเนื่อง การเปิดตัวโรงเรียนนานาชาติสำหรับนักเรียนตั้งแต่ระดับชั้นอนุบาลจนถึงเกรด 12 ในกรุงเทพฯ และโครงการโรงเรียนโอวิงคัติน ฮอลล์ ในสหราชอาณาจักร ซึ่งคาดว่าจะพัฒนาแล้วเสร็จในเวลาอันใกล้ ทั้งหมดนี้เป็นข้อพิสูจน์ที่ชัดเจนของพันธสัญญาของเราที่มุ่งจะขยายจำนวนโครงการพัฒนาในมือและพอร์ตของทรัพย์สินต่างๆ ให้เพิ่มมากขึ้น ในลักษณะเชิงกลยุทธ์

ในนามของคณะกรรมการฯ เราขอแสดงความขอบคุณอย่างจริงใจสำหรับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกทุกท่านที่มีส่วนร่วมทำให้เราประสบความสำเร็จดังเช่นปี 2561 นี้ ที่ทีมงานของเราทุกคนตั้งใจทุ่มเทและพัฒนาทุกๆ โครงการของเราได้ให้บรรลุเป้าหมายที่ตั้งไว้ ซึ่งความสำเร็จทั้งหมดนี้คือแรงผลักดันที่สำคัญในการสร้างความเติบโตของบริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) สุดท้ายนี้เราหวังว่าปี 2562 จะเป็นอีกหนึ่งปีในการพัฒนาและสร้างโอกาสใหม่ๆ ให้แก่บริษัทฯ เพื่อนำพาบริษัทให้ก้าวเดินต่อไปอย่างยั่งยืน

ขอแสดงความนับถือ



วิกรม คุ่มไพโรจน์  
ประธานกรรมการ



เบน เตชะอุบล  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



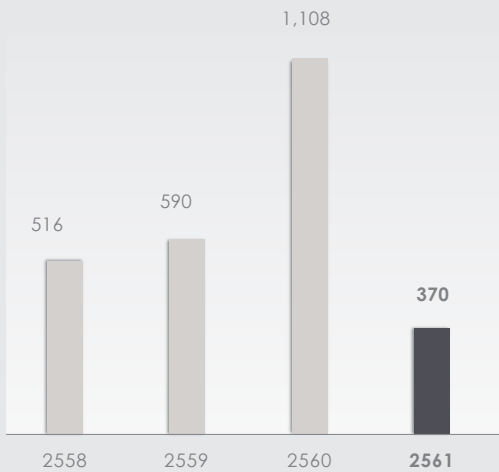




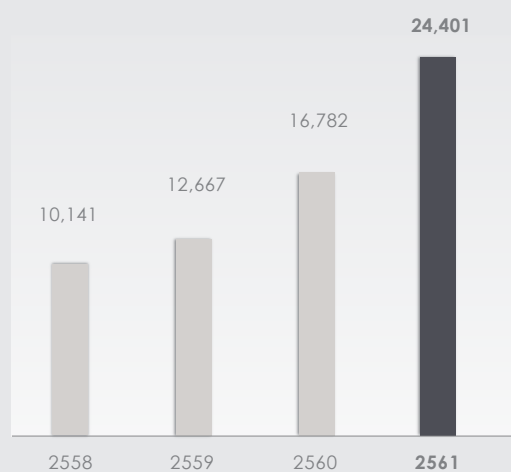
## ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญเปรียบเทียบปี 2558-2561

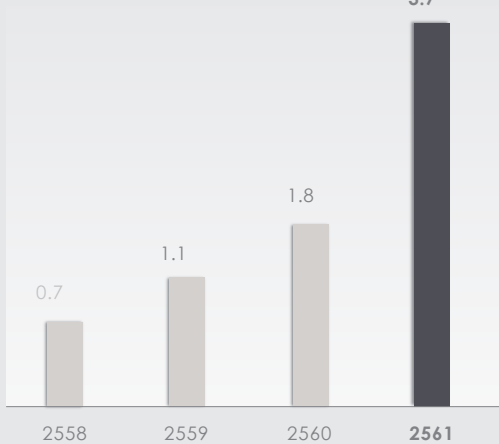
รายได้รวม  
(ล้านบาท)



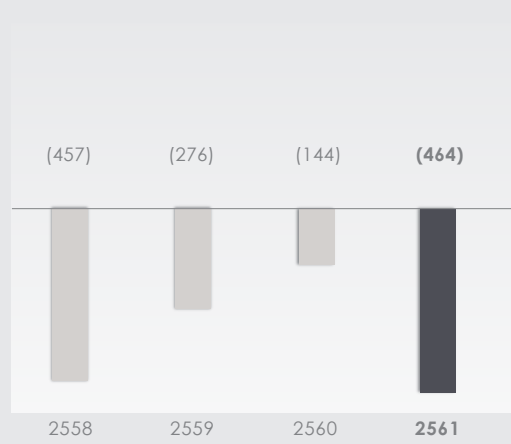
สินทรัพย์รวม  
(ล้านบาท)



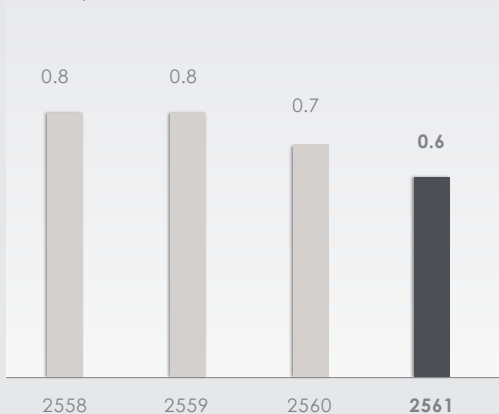
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น  
(เท่า)



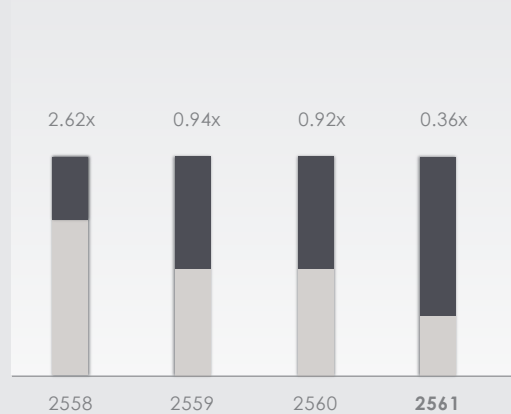
ขาดทุนสุทธิสำหรับปี  
(ล้านบาท)



มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น  
(บาท / หุ้น)



อัตราส่วนหนี้สินหมุนเวียนต่อหนี้สินไม่หมุนเวียน  
(เท่า)



หนี้สินหมุนเวียน

หนี้สินไม่หมุนเวียน



หน่วย: ล้านบาท	2558	2559	2560	2561
<b>ฐานะทางการเงิน</b>				
สินทรัพย์รวม	10,141	12,667	16,782	24,401
หนี้สินรวม	4,225	6,694	10,868	19,174
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	5,916	5,973	5,914	5,227
<b>ผลการดำเนินงาน</b>				
รายได้รวม	516	590	1,108	370
รายได้จากการขายอาคารชุด	479	352	909	244
ต้นทุนขายอาคารชุด	320	219	544	147
กำไรขั้นต้น	159	133	365	97
กำไรจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	36	-	-	-
ขาดทุนสุทธิสำหรับปี	(457)	(276)	(144)	(464)
<b>อัตราส่วนทางการเงิน</b>				
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	33.3	37.9	40.1	39.8
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท / หุ้น)	0.8	0.8	0.7	0.6
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.7	1.1	1.8	3.7
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.5	0.8	1.4	2.8
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	(8.8)	(6.0)	(3.3)	(9.7)



## ภาพรวม สิ่งที่เกิดขึ้นในปี 2561

### กุมภาพันธ์



**CGD ฉลองความสำเร็จจัดพิธีสิ้นสุดงาน  
โครงสร้าง (TOP-OFF CEREMONY) ของ  
โครงการโพธิ์ชนัส ไซเทค เรสซิเดนซ์  
กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา**

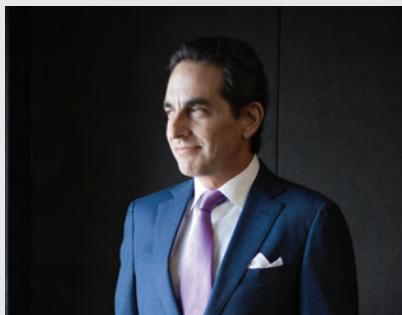
CGD และพันธมิตรทางธุรกิจต่างๆ ที่สำคัญจากต่างประเทศ ร่วมเป็นสักขีพยานในเหตุการณ์สำคัญ โดยจัดพิธีสิ้นสุดงานโครงสร้าง (Top-off Ceremony) ของโครงการโพธิ์ชนัส ไซเทค เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ที่พักอาศัยริมแม่น้ำระดับ Super-luxury ซึ่งตั้งอยู่ใจกลางกรุงเทพฯ อาคารมีความสูง 73 ชั้น บริหารโดยแบรนด์โรงแรมระดับโลกอย่างโพธิ์ชนัส โดยหลังจากที่โครงการสร้างเสร็จแล้วจะเป็นอาคารที่โดดเด่นที่สุดแห่งหนึ่งบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา

### มีนาคม



**CGD ฉลองความสำเร็จจากการขาย  
โครงการอัสสิเมนต์ ศรีนครินทร์ ได้หมด  
ทั้งโครงการ**

CGD ฉลองความสำเร็จจากการขายโครงการอัสสิเมนต์ ศรีนครินทร์ได้หมดทั้งโครงการ โดยเป็นโครงการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์แห่งแรกของบริษัท เป็นทำเลที่ดีที่สุดบน ถนนศรีนครินทร์ ตัวโครงการประกอบไปด้วย ห้องชุดจำนวน 1,054 ยูนิต



**เริ่มเตรียมการเปิดตัวโรงแรมคาเพลลา  
กรุงเทพ พร้อมแต่งตั้ง จอห์น แบลนโก  
เป็นผู้จัดการทั่วไป**

กลุ่มโรงแรมคาเพลลาแต่งตั้งจอห์น แบลนโก (John Blanco) เป็นผู้จัดการทั่วไป (General Manager) ของโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ จอห์น แบลนโกมีประสบการณ์กว่า 25 ปี ในการทำงานกับโรงแรมระดับ Super-luxury รวมไปถึง โรงแรมโพธิ์ชนัส เมอริเดียน ซึ่งภายใต้การนำทีมโดยจอห์น แบลนโก ทีมงานทุกคนพร้อมที่จะส่งมอบประสบการณ์ในการบริการที่น่าจดจำให้แก่ผู้เข้าพักทุกคน



## สิงหาคม



### CGD ฉลองความสำเร็จ ทำยอดขาย กลุ่มทะลุยอดอย่างต่อเนื่อง ได้ถึง 380 ล้านบาท พร้อมจัดกาสดิโนอร์สุด พิเศษที่ฮ่องกง

CGD ทำผลงานได้อย่างน่าประทับใจอีกครั้ง กับการความสำเร็จในการทำยอดขายห้องชุดของโครงการโพธิ์ชันส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา มูลค่าสูงถึง 380 ล้านบาท พร้อมจัดงานกาล่าดิโนอร์สุดเอ็กคลูซีฟ แสดงความขอบคุณให้แก่ลูกค้า ณ โรงแรมโพธิ์ชันส์ ฮ่องกง



### โรงแรมโพธิ์ชันส์ กรุงเทพฯ ณ น้ำเจ้าพระยา ประกาศ ลูบอช บาร์ทา เป็นผู้จัดการทั่วไป

แบรนดิโพธิ์ชันส์ เปิดตัว ลูบอช บาร์ทา (Lubosh Barta) นั่งตำแหน่งผู้จัดการทั่วไป (General Manager) ของโรงแรมโพธิ์ชันส์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ที่มากประสบการณ์ในการบริหารโรงแรมในเครือโพธิ์ชันส์ ทำให้มั่นใจได้ว่าแขกผู้เข้าพักจะได้รับประสบการณ์ในการบริการที่เป็นมาตรฐานของแบรนดิโพธิ์ชันส์ อย่างแน่นอน

## มกราคม 2562



### CGD เริ่มเตรียมพร้อมพัฒนาโครงการ โรงเรียนนานาชาติ บนถนนพระราม 3 มูลค่าการลงทุน 3,742 ล้านบาท

CGD ลงทุนและพัฒนาในโครงการโรงเรียนนานาชาติ High-rank บนที่ดินขนาด 16 ไร่ 55 ตารางวา ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทบริเวณถนนวงแหวนอุตสาหกรรมของกรุงเทพฯ (พระราม 3) ซึ่งคาดว่าจะโครงการจะสร้างเสร็จในปี 2565



## คณะกรรมการบริษัท



01



02



03



04



05



06

01

นายวิกรม คุ้มโพธิ์โรจน์

- ประธานกรรมการ
- กรรมการอิสระ

02

พล.ต.อ.พิชรวาท วงษ์สุวรรณ

- รองประธานกรรมการ

03

นายเบน เตชะอุบล

- กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม
- กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
- ประธานคณะกรรมการพิจารณาการลงทุน
- ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

04

นายสุกกร พลกุล

- ประธานกรรมการตรวจสอบ
- ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
- กรรมการอิสระ

05

พล.ต.อ.วิรพงษ์ ชื่นภักดี

- กรรมการตรวจสอบ
- กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
- กรรมการอิสระ

06

นายชู เฟิง เข

- กรรมการตรวจสอบ
- กรรมการอิสระ



07  
พล.อ.อ.เพิ่มเกียรติ ลวณะมาลัย

- กรรมการอิสระ

08  
พล.ต.ต.อิทธิพล อภิธรรณชัย

- กรรมการอิสระ

09  
นายกวินทร์ ัตตการ

- กรรมการอิสระ

10  
นายจิรศักดิ์ ผ่องทัยกุล

- กรรมการ

11  
นางสาวเจแอล อัง เกอเจีย

- กรรมการ

12  
นายยู ชิง ซี

- กรรมการ



## คณะผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561



01



02



03



04



05



06



07



08



09

01

นายเบน เตชะอุบล

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

02

นายฉัตรชัย ช็อคคอร์รก

รองกรรมการผู้จัดการ

• ส่วนงานบัญชีและการเงิน

03

นายสุกฤษฎี จิตติจรุงลาภ

รองกรรมการผู้จัดการ

• ส่วนงานปฏิบัติการ

04

นายวราร ณะมตริกุล

รองกรรมการผู้จัดการ

• ส่วนงานพัฒนา

05

นางสาวภัทรา กันตะสีริพิทักษ์

รองกรรมการผู้จัดการ

• ส่วนงานลงทุน

06

นางวาทินี จาตุรงคกุล<sup>1</sup>

รองกรรมการผู้จัดการ

• ส่วนงานโครงการ

07

นางสาวกิตติมา กฤติยาโชติปกรณ์

รองกรรมการผู้จัดการ

• ส่วนงานการขาย

08

นางสาวกาญจนา บุทองคำ

ผู้อำนวยการอาวุโส

• ส่วนงานการตลาด

09

นางสาวมารีสา ชลกรพิย

ผู้อำนวยการอาวุโส

• ส่วนงานบริหารลูกค้าสัมพันธ์

<sup>1</sup> นางวาทินี จาตุรงคกุลได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง รองกรรมการผู้จัดการ ส่วนงานโครงการ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 เป็นต้นไป



10



11



12



13



14



15



16



17



18

10  
นายกอบชัย ชิดเชื้อสกุลชน

ผู้อำนวยการ  
• ส่วนงานบัญชีและการเงิน

13  
นายพงศ์ปรกณ์ สาริมกุล

ผู้อำนวยการ  
• ส่วนงานพัฒนา

16  
นายคมสัน ครุฑจำ

ผู้อำนวยการ  
• ส่วนงานโครงการ

11  
นายณรงค์ศักดิ์ สนเผือก

ผู้อำนวยการ  
• ส่วนงานบัญชีและการเงิน

14  
นายบัณฑิต กลยานรัตน์

ผู้อำนวยการ  
• ส่วนงานโครงการ

17  
นายวิสิฐศักดิ์ ธีรดิษฐ์านนท์

ผู้อำนวยการ  
• ส่วนงานบริหารสินทรัพย์

12  
นางอภิญญา วาร์เทอรีน

ผู้อำนวยการ  
• ส่วนงานปฏิบัติการ

15  
นางสาวตุลยา มัลลิกาภา

ผู้อำนวยการ  
• ส่วนงานโครงการ

18  
นายภาณุพงศ์ สอดสุ

ผู้อำนวยการ  
• ส่วนงานบริหารลูกค้าสัมพันธ์



## กลยุทธ์ทางธุรกิจ

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

สินทรัพย์เพื่อขาย



RAMA III  
RESIDENCE  
(Under Development)

ELEMENTS  
SRINAKARIN

สินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง



RAMA III  
INTERNATIONAL  
SCHOOL  
(Under Development)

CHACHOENGSAO  
(Under Development)

## ธุรกิจการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

OVINGDEAN

**ANCHORAGE  
POINT**

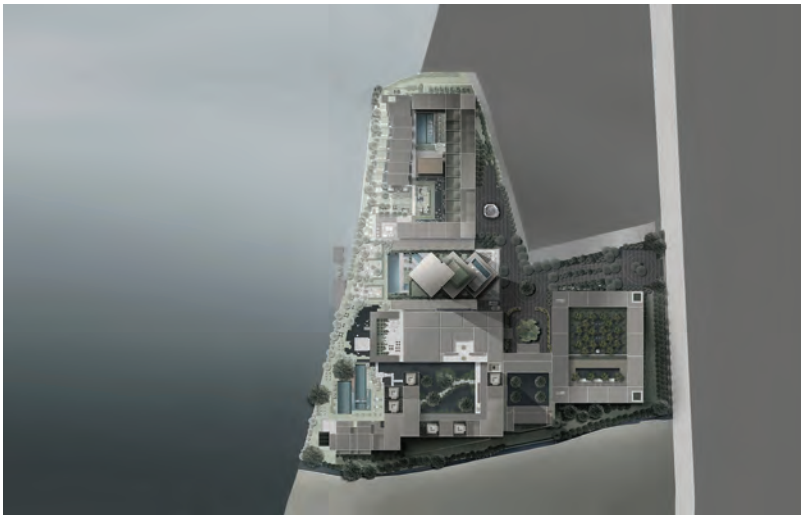
### สินทรัพย์เพื่อขาย

บริษัทวางตำแหน่ง “สินทรัพย์เพื่อขาย” ด้วยเอกลักษณ์โครงการที่ “ดีที่สุดในกลุ่ม (Best in class)” และความสามารถในการสร้างผลกำไรที่เหนือกว่า

### สินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง

สินทรัพย์ประเภทนี้สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง เพื่อมุ่งสร้างความได้เปรียบทางการแข่งขัน





## โครงการเจ้าพระยา เอสเตท

ลักษณะธุรกิจ: โครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน (ที่พักอาศัยและโรงแรม)  
ที่ตั้งโครงการ: กรุงเทพฯ ประเทศไทย

โครงการเจ้าพระยา เอสเตท ตั้งอยู่บนพื้นที่ทำเลทองริมแม่น้ำแหล่งสุดท้ายที่เหลืออยู่ในกรุงเทพฯ บนพื้นที่ขนาด 14 เอเคอร์ (หรือ 35 ไร่ 2 งาน 36 ตารางวา) โครงการได้รวมทำเลที่ดีที่สุดติดริมแม่น้ำเจ้าพระยาที่ยิ่งใหญ่และสวยงาม โดยมีพื้นที่ทางเดินติดริมแม่น้ำยาวตลอดโครงการ กว่า 350 เมตร



สินทรัพย์เพื่อขาย

## โครงการไพล์ซีรีส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา

ลักษณะธุรกิจ: อาคารที่พักอาศัย (ระดับ Super-luxury)

ที่ตั้งโครงการ: กรุงเทพฯ ประเทศไทย

โครงการนี้ถูกวางอยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสมในเชิงยุทธศาสตร์ตั้งอยู่ใจกลางเจ้าพระยา เอสเตท และเป็นอาคารที่พักอาศัยที่มีความโดดเด่นที่สุด ตัวอาคารมีความสูงถึง 73 ชั้น ถูกออกแบบมาเพื่อที่จะยกระดับการใช้ชีวิตและการพักอาศัยบริเวณริมแม่น้ำให้มีคุณภาพที่ดีเลิศยิ่งขึ้น การออกแบบดังกล่าวได้รับแรงบันดาลใจจากการที่โครงการตั้งอยู่ในทำเลติดแม่น้ำซึ่งมีทิวทัศน์อันงดงาม จากห้องที่อยู่ทั้งหมดจำนวน 366 ห้อง ผู้พักอาศัยสามารถมองเห็นวิวแม่น้ำและวิวตัวเมืองโดยรอบโดยไม่มีอะไรมาบดบังสายตา นอกจากนี้ ผู้พักอาศัยยังสามารถใช้บริการจากโรงแรมระดับโลกที่สองแห่งที่อยู่ภายในพื้นที่โครงการ





สินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง

## โรงแรมโพรซีชั่นส์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา

ลักษณะธุรกิจ: โรงแรม

ที่ตั้งโครงการ: กรุงเทพฯ ประเทศไทย

โรงแรมระดับ Super-luxury แห่งนี้มีความโดดเด่นทางสถาปัตยกรรมและเป็นการให้นิยามใหม่กับประสบการณ์แบบรีสอร์ทในตัวเมืองที่ให้ความสงบเงียบอย่างคาดไม่ถึง ตลอดจนการได้รับความพึงพอใจผ่านประสาทสัมผัสหลายด้าน

พื้นที่ของโรงแรมครอบคลุมอาณาเขตมากกว่า 9 เอเคอร์ โดยมีห้องพักจำนวนทั้งหมด 299 ห้อง และสิ่งอำนวยความสะดวกที่หลากหลายไม่เหมือนใคร รวมถึงการออกแบบที่ผสมผสานกันอย่างลงตัวเข้ากับภูมิทัศน์ริมแม่น้ำตามธรรมชาติอย่างน่ารื่นรมย์ ผู้มาพักที่โรงแรมโพรซีชั่นส์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา จะพบกับสภาพแวดล้อมและบรรยากาศที่เป็นเอกลักษณ์และจะได้รับประสบการณ์ที่ยอดเยี่ยม

พื้นที่ของโรงแรมทั้งหมดได้รับการจัดวางและปรับแต่งอย่างพิเศษ มีสนามหญ้าและพื้นที่สีเขียวมากมาย ให้ความรู้สึกและอารมณ์สงบ ซึ่งในแต่ละพื้นที่จะมีความแตกต่างกันโดยถูกออกแบบให้ประกอบไปด้วยสระน้ำที่สวยงามและมีความสงบเป็นลักษณะเด่น นอกจากนี้เมื่อพิจารณาจากห้องพักหลากหลายห้องที่มีขนาดใหญ่เป็นพิเศษจนกักตักอากาศและห้องแกรนด์บอลรูมที่มีขนาดใหญ่สำหรับการและหรูหรา จุดเด่นที่สุดของโรงแรมแห่งนี้คือทัศนียภาพของแม่น้ำในมุมกว้าง





สินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้ได้อย่างต่อเนื่อง

## โรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ

ลักษณะธุรกิจ: โรงแรม

ที่ตั้งโครงการ: กรุงเทพฯ ประเทศไทย

เครือโรงแรมคาเพลลา (Capella Hotel Group) แปรณดิโรงแรมและรีสอร์ทระดับโลก ซึ่งมีอยู่เพียงไม่กี่แห่งในจุดหมายปลายทางที่ดีที่สุดในโลกเท่านั้น จะมาร่วมสร้างประวัติศาสตร์หน้าใหม่ให้กับถนน “เจริญกรุง” โดยจะเปิดประตูโรงแรมสุดหรูในเครือฯ แห่งแรกในประเทศไทย ภายใต้ชื่อ “โรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ” (Capella Bangkok) ณ ริมฝั่งตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยา รีสอร์ทใจกลางเมืองแห่งนี้ ให้บริการห้องพักและวิลล่าทั้งสิ้น 101 ห้อง โดยทุกห้องถูกออกแบบให้สามารถมองเห็นวิวทิวทัศน์ที่สวยงามของแม่น้ำเจ้าพระยา พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกที่ทันสมัยและสมบูรณ์แบบ อีกหนึ่งจุดเด่นของโรงแรมฯ คือห้องอาหารชิกเนเจอร์ที่ร่วมมือกับเชฟโด่งดังระดับดาวมิชลิน นอกจากนี้ ผู้เข้าพักยังจะได้สัมผัสกับประสบการณ์ท้องถิ่นแบบเอ็กซ์คลูซีฟ ด้วยโปรแกรมที่สร้างสรรค์ขึ้นเฉพาะโดยผู้ช่วยส่วนตัว Capella Personal Assistant ที่จะรวมเอาเรื่องราวของวิถีชีวิตชุมชนริมแม่น้ำเจ้าพระยา มาสร้างความทรงจำที่น่าประทับใจนานเท่านาน



## ฉะเชิงเทรา

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

โครงการฉะเชิงเทราเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน (Mixed-use) บนพื้นที่ขนาดใหญ่จำนวน 79 ไร่ 3 งาน 63 ตารางวา (หรือ 31.2 เอเคอร์) ในจังหวัดฉะเชิงเทรา วัตถุประสงค์ที่ริเริ่มโครงการนี้ก็เพื่อสนับสนุนภูมิภาคทางเศรษฐกิจใหม่ที่กำลังจะเติบโตขึ้นในระยะเวลาอันใกล้อันเป็นผลมาจากโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor - EEC) ซึ่งจะพัฒนาเป็นศูนย์กลางการผลิตสินค้าและอุตสาหกรรมที่เน้นด้านการส่งออกของประเทศไทย การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แห่งนี้เป็นการดำเนินการในเชิงยุทธศาสตร์ให้สอดคล้องกับประกาศของรัฐบาลที่เกี่ยวกับโครงการรถไฟความเร็วสูงสายกรุงเทพ-ระยอง ตลอดจนมีความคาดหวังว่าการท่องเที่ยวภายในประเทศและระดับนานาชาติภายในภูมิภาคที่สูงขึ้น







สินทรัพย์เพื่อขาย

## อัสสิเม้นท์ ศรีนครินทร์

ลักษณะธุรกิจ: อาคารที่พักอาศัย (ระดับกลาง)

ที่ตั้งโครงการ: กรุงเทพฯ ประเทศไทย

โครงการอัสสิเม้นท์ ศรีนครินทร์ได้รับการออกแบบโดยตั้งอยู่บนความคิดและความตั้งใจที่จะนำเสนอที่พักอาศัยที่ให้ความรู้สึกสดชื่นในสไตล์รีสอร์ท เหมาะสำหรับผู้ซื้อที่มีรายได้ปานกลาง ทางด้านที่ตั้งของโครงการ ผู้พักอาศัยสามารถเดินไปยังห้างสรรพสินค้าทั้งสามแห่งที่ตั้งอยู่ไม่ไกลจากโครงการ นอกจากนี้ตัวโครงการยังตั้งอยู่ไม่ไกลจากมหาวิทยาลัยใหญ่หลายแห่งรวมถึงโรงพยาบาลต่างๆ และเส้นทางรถไฟฟ้าที่วิ่งไปยังสนามบินสุวรรณภูมิ โดยเส้นทางดังกล่าวยังเชื่อมต่อกับเส้นทางขนส่งมวลชนอีกสองเส้นทาง ด้วยการออกแบบและการวางแผนโครงการอย่างสร้างสรรค์ บริษัท คันทรี กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ นอกจากให้ความสำคัญเรื่องความหนาแน่นของโครงสร้างและตัวอาคารต่างๆ (Build Density) มากขึ้นกว่าปกติ ซึ่งเทียบเท่าได้กับโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีขนาดใหญ่กว่านี้



## พระราม 3

ลักษณะธุรกิจ: โครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน (ที่พักอาศัยและสถานศึกษา)  
ที่ตั้งโครงการ: กรุงเทพฯ ประเทศไทย (อยู่ระหว่างการพัฒนา)

โครงการพระราม 3 เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน ตั้งอยู่บนที่ดิน 22.99 ไร่ ติดกับถนนวงแหวนอุตสาหกรรมของกรุงเทพฯ โดยการเดินทางจากโครงการแห่งนี้ไปยังย่านใจกลางธุรกิจของกรุงเทพฯ ใช้เวลาเพียง 15 นาที และยังสามารถเชื่อมต่อกับทางด่วนต่างๆ ทั้งขาเข้าและออก รวมถึงเครือข่ายการขนส่งมวลชนที่มีอยู่ในปัจจุบันอย่างสะดวก โครงการประกอบด้วยอาคารที่พักอาศัยและโรงเรียนนานาชาติระดับแนวหน้า รังสรรค์ขึ้นบนแนวความคิดที่เป็นเอกลักษณ์ที่มีการออกแบบให้เป็นพื้นที่เปิดโล่งพร้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆมากมาย ที่จะคอยให้ความสะดวกแก่ผู้พักอาศัยในทุกช่วงของชีวิต โครงการนี้กำลังอยู่ในช่วงของการพัฒนาและคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี 2565







สินทรัพย์เพื่อขาย

## แองเคอร์เรจ พ้อยท์

ลักษณะธุรกิจ: ศูนย์ข้อมูลอุตสาหกรรมผสม

ที่ตั้งโครงการ: กรุงเทพมหานคร สหราชอาณาจักร

เมื่อพิจารณาจากข้อมูลในอดีตและแนวโน้มที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคตเกี่ยวกับความต้องการสถานที่จัดเก็บข้อมูลสำหรับอุตสาหกรรมต่างๆ โดยเทียบกับข้อจำกัดต่างๆของการสร้างสถานที่จัดเก็บข้อมูล จะเห็นว่าศูนย์เก็บข้อมูลต่างๆ ที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดั้นเป็นธุรกิจของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่าเติบโตเร็วที่สุดในระยะปานกลางและในระยะยาว

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

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





สินทรัพย์เพื่อขาย

## โอวิงค์ตัน ฮอลล์

ลักษณะธุรกิจ: โรงเรียน


ที่ตั้งโครงการ: เมืองไบรตัน สหราชอาณาจักร

ด้วยคุณลักษณะหลายประการที่น่าสนใจสำหรับการลงทุน ซึ่งมีแนวโน้มที่ดีสนับสนุนโดยอุปสงค์ที่แข็งแกร่งและผลตอบแทนที่สูงของตลาดการศึกษาระดับโลก ในปี 2559 บริษัทคันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จึงได้ลงทุนในตลาดการศึกษาเป็นครั้งแรก โดยการเข้าซื้อ โอวิงค์ตัน ฮอลล์ ซึ่งเป็นโรงเรียนที่ตั้งอยู่ในเมืองไบรตัน สหราชอาณาจักร บนที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์การถือครองโดยสมบูรณ์ (Freehold) ครอบคลุมพื้นที่ 20.24 เอเคอร์ ซึ่งประกอบด้วย อาคารต่างๆ สำหรับสำนักงาน ที่พักอาศัย สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ สำหรับการศึกษาและสันทนาการ สามารถรองรับนักเรียนได้ถึง 450 คน









## บทวิเคราะห์ ทางเศรษฐกิจ



# บทวิเคราะห์ทางเศรษฐกิจ

## เศรษฐกิจมหภาค

CHACHOENGSAO

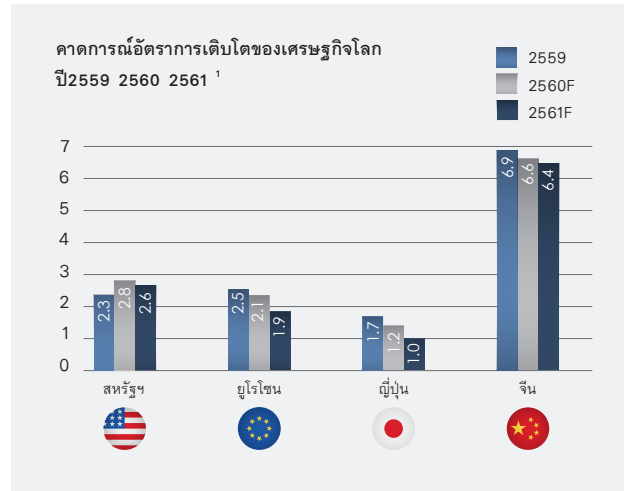
(Under Development)

### เศรษฐกิจโลก

ถึงแม้เศรษฐกิจโลกในภาพรวมกำลังไปได้ดีแต่หากพิจารณาอย่างละเอียดแล้ว จะเห็นได้ว่าการขยายตัวในภาพรวมเศรษฐกิจกำลังเกิดการชะลอตัวลง ทั้งนี้เนื่องจากมีปัจจัยเสี่ยงหลายอย่างที่ส่งผลกระทบต่อเนื่องถึงปี 2562 ซึ่งทำให้การเติบโตของเศรษฐกิจโลกช้าลง ปัจจัยเสี่ยงสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจโลกคือนโยบายกีดกันทางการค้าของสหรัฐอเมริกา ที่ใช้ตอบโต้นโยบายต่างๆ ของประเทศจีน ตลอดจนความไม่แน่นอนจากหลายๆ ปัจจัยในยุโรป ไม่ว่าจะเป็นวิกฤตการณ์ในตุรกีและอิตาลี การแยกตัวของอังกฤษออกจากสหภาพยุโรป รวมถึงสงครามการค้า

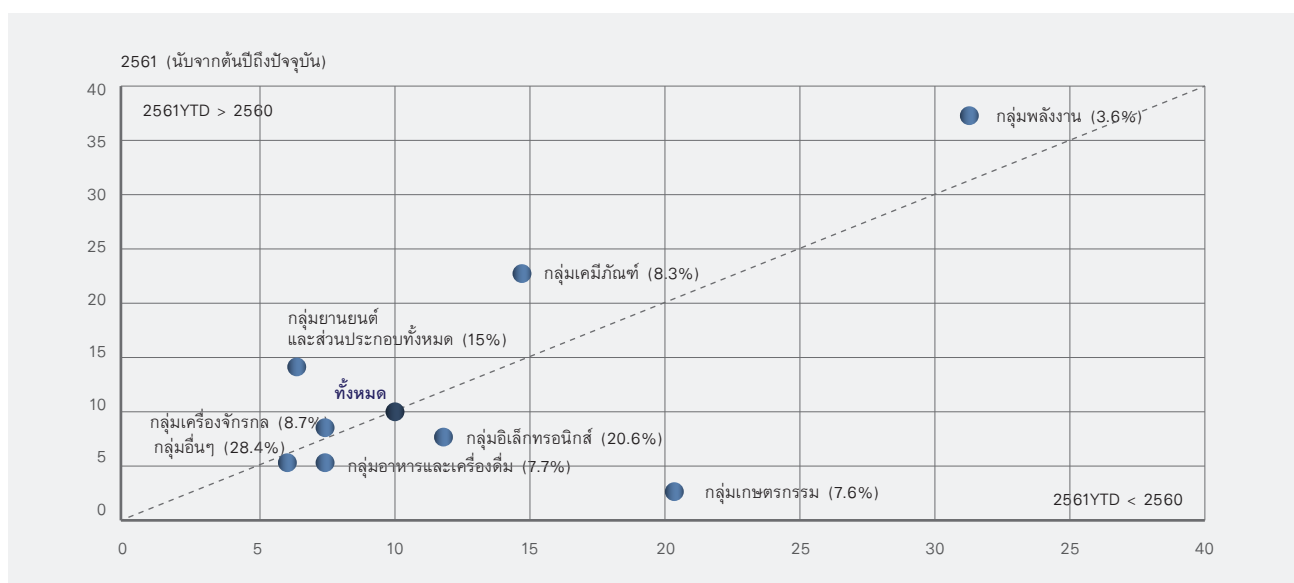
### เศรษฐกิจไทย

ในปี 2561 ประเทศไทยมีมูลค่าการส่งออกสินค้า เป็นจำนวนเงิน 249.8 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ ซึ่งเพิ่มขึ้น 5.8% เมื่อเทียบกับปี 2560<sup>2</sup> เป็นผลทำให้จีดีพีของประเทศไทยเพิ่มขึ้น ทั้งๆ ที่เศรษฐกิจไทยชะลอตัวในไตรมาสที่ 3 เมื่อพิจารณาโดยรวม จีดีพีของประเทศไทยในปี 2561 เพิ่มขึ้น 4.2% เมื่อเทียบกับ 3.9% ในปีก่อนหน้า<sup>3</sup>



ที่มา: <https://www.scbeic.com/th/detail/product/5071>

ในปีผ่านมามาจากการนำเข้า - ส่งออก และภาคการท่องเที่ยวยังคงเป็นองค์ประกอบเศรษฐกิจที่สำคัญที่สุดที่ส่งผลต่อจีดีพีของประเทศ ที่น่าสังเกตคือในช่วง 8 เดือนแรกของปี 2561 ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่มาตราการส่งออกขยายตัวเป็นอย่างมาก มีหลายอุตสาหกรรมที่มีอัตราการเติบโตสูงกว่า 10% อาทิ กลุ่มยานยนต์ และ กลุ่มอิเล็กทรอนิกส์<sup>1</sup>



ที่มา: SCB Economic Intelligence Center

นอกจากนี้ ภาคการท่องเที่ยวก็มีการเติบโตที่ชัดเจนเช่นกัน ในปี 2561 มีนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศจำนวนทั้งสิ้นประมาณ 38 ล้านคน ซึ่งเพิ่มขึ้น 7.54% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยมีนักท่องเที่ยวจีนในสัดส่วนที่สูงที่สุดคือ 30% ของนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งหมด ในภาพรวมจำนวนนักท่องเที่ยวจากจีนเพิ่มขึ้น 16.5% ตามมาด้วยนักท่องเที่ยวจากรัสเซีย (14.7%) อินเดีย (13%) ญี่ปุ่น (6.6%) นอกนั้นจะเป็นนักท่องเที่ยวจากประเทศอื่นๆ ในโซนอาเซียน (8.2%) และยุโรป (เพิ่มขึ้น 5.6%)<sup>1</sup>

การที่เศรษฐกิจไทยชะลอตัวลงในไตรมาสที่ 3 ไม่ได้มีผลกระทบต่อทุกภาคส่วนของเศรษฐกิจ อย่างไรก็ตาม เป็นที่ชัดเจนว่าการชะลอตัวลงมีผลกระทบต่อภาคการท่องเที่ยว และภาคส่งออก การเติบโตที่ลดลงของภาคการท่องเที่ยวมีสาเหตุหลักมาจากการสูญเสียความเชื่อมั่นของนักท่องเที่ยวจีนหลังจากเกิดเหตุการณ์เรือล่มในเดือนกรกฎาคม รวมถึงการที่นักท่องเที่ยวนิยมเดินทางไปเที่ยวในรัสเซียและยุโรปมากขึ้น<sup>3</sup> ในขณะเดียวกัน การเติบโตของภาคส่งออกที่เติบโตต่ำกว่าการคาดการณ์เป็นผลจากการกีดกันทางการค้าของสหรัฐอเมริกาและการส่งออกรถยนต์ไปยังตลาดหลักในหลายประเทศมียอดลดลง นอกจากนี้ การกีดกันทางการค้ายังมีผลกระทบต่อการลงทุน โดยที่นักลงทุนมีความระมัดระวังมากขึ้นที่จะอัดฉีดเม็ดเงินเข้าสู่ระบบเศรษฐกิจ ยิ่งกว่านั้นยังมีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับนโยบายของรัฐบาล เป็นผลมาจากการเลือกตั้งทั่วไปในปลายเดือนมีนาคม 2562

เมื่อพิจารณาจากปัจจัยต่างๆข้างต้นแล้ว ในปี 2562 คาดว่าเศรษฐกิจไทยจะเติบโตประมาณ 3.5-4.5%<sup>3</sup> โดยมีปัจจัยสนับสนุนดังต่อไปนี้

1. ทิศทางการเติบโตที่ดีของการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน
2. การปรับตัวดีขึ้นของการลงทุนภาพรวม
3. การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว
4. การขยายตัวของเศรษฐกิจโลก ซึ่งจะส่งผลดีต่อการส่งออกของไทย
5. ทิศทางที่ชัดเจนขึ้นของการค้าโลก

อย่างไรก็ดี อุตสาหกรรมต่างๆในภาคส่งออกเช่น ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ เคมีภัณฑ์ ชิ้นส่วนและอุปกรณ์เสริมสำหรับรถยนต์ อาจจะประสบกับอุปสรรคบ้างเนื่องจากการที่สหรัฐอเมริกา มีนโยบายขึ้นอัตราภาษีนำเข้าสินค้า การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวจะยังคงเป็นองค์ประกอบที่สำคัญที่มีผลต่อจีดีพี ถึงแม้ว่าอัตราการขยายตัวจะลดลงจาก 7.8% เป็น 6.0%<sup>1</sup> เมื่อพิจารณาจากแนวโน้มของการท่องเที่ยวทั่วโลกและการเพิ่มขึ้นของรายได้ของประชากรจีน ประเทศไทยน่าจะยังคงเป็นจุดหมายปลายทางที่เป็นที่นิยมของนักท่องเที่ยวทั่วโลก

ไม่เพียงแต่ เศรษฐกิจไทยจะเติบโตจากภาคการท่องเที่ยว แต่ยังสามารถได้ประโยชน์จากคนต่างชาติที่อาศัยอยู่ในประเทศไทย อ้างอิงข้อมูลจาก InterNations' Expat Insider 2561 ประเทศไทยอยู่ในอันดับที่ 18 ของโลกในการเป็นจุดหมายของชาวต่างชาติที่อยากมาอาศัยอยู่ในประเทศ<sup>5</sup> เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการดำรงชีวิตและคุณภาพชีวิตนั้นดีกว่าเมื่อเทียบกับการอยู่ในประเทศของตนเอง ซึ่งในปีที่ผ่านมา มีชาวอังกฤษมากกว่า 68,000 ชาวอเมริกันประมาณ 41,000 คน ได้มาพำนักในประเทศไทย นอกจากนี้ ประเทศไทยยังเป็นที่นิยมของคนจากประเทศต่างๆ เช่น ยุโรป ญี่ปุ่น และอินเดีย

ในบรรดาเหตุผลต่างๆที่ทำให้ชาวต่างชาติตัดสินใจเลือกพำนักในประเทศไทย มีเหตุผลที่สำคัญอันหนึ่งคือนโยบายของรัฐบาลที่อนุญาตให้ชาวต่างชาติสามารถถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ได้ ไม่ว่าจะเป็นคอนโดมิเนียม หรือบ้าน (โดยถือครองผ่านคู่สมรสที่เป็นคนไทย) จากผลการสำรวจของ InterNations' Expat Insider 2561 ชาวต่างชาติที่พำนักในประเทศไทยร้อยละ 20 อ้างว่าเป็นเจ้าของคอนโดมิเนียม โดย 50% ของคนเหล่านี้แสดงตนเป็นเจ้าของบ้านหรือวิลล่า โดยประมาณ 48% ของผู้ตอบแบบสอบถามบอกว่าพวกเขาจัดสรรงบประมาณจำนวนมากกว่า 65,000 บาท สำหรับค่าใช้จ่ายต่อเดือน<sup>7</sup> ซึ่งการถือครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ถือว่าเป็นการช่วยลดงบประมาณค่าใช้จ่ายประจำเดือนของพวกเขาในการเช่าที่อยู่อาศัย



### ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (อีอีซี)

ยิ่งไปกว่านั้น แผนพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกยังน่าจะช่วยส่งเสริมการขยายตัวของโครงการพัฒนาพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออกด้วยซึ่งประเทศไทยถือว่าเป็นศูนย์รวมใหญ่ของการผลิตทางอุตสาหกรรมมาเป็นเวลามากกว่า 30 ปี คาดการณ์ว่า ในที่สุดอีอีซีจะเติบโตกลายเป็นมหานครที่ทันสมัยเป็นศูนย์รวมของการค้าและการลงทุน เป็นศูนย์กลางการคมนาคมและการจัดส่งสินค้าหรือโลจิสติกส์ในภูมิภาค ตลอดจนเป็นแหล่งที่มีนัยสำคัญของทรัพยากรมนุษย์ รวมถึงเป็นจุดหมายปลายทางสำหรับนักท่องเที่ยว และที่สำคัญที่สุดจะเป็นทางเข้าออกของภูมิภาคเอเชียที่มีความทันสมัยที่สุด<sup>8</sup> ดังนั้นอีอีซีจะดึงดูดนักลงทุนหลายประเภทและช่วยสร้างเศรษฐกิจให้เฟื่องฟู อาทิ เช่นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งไม่เพียงแต่จะเกิดขึ้นหลังจากมีการอพยพของประชากรเข้ามาในพื้นที่เพื่อหางานใหม่ แต่รวมถึงการสร้างถนนหนทางสำหรับการคมนาคมด้วย นอกจากนี้ในฐานะเป็นศูนย์กลางการลงทุน อีอีซีจะทำให้ไทยกลายเป็นประเทศที่

คนทั่วโลกคอยเฝ้าจับตามองและดึงดูดคนต่างชาติเข้ามาเยี่ยมเยียนเป็นจำนวนมาก ไม่ว่าจะเป็นการเข้ามาเพื่อทำธุรกิจหรือเพื่อพักผ่อนหย่อนใจและสนทนากาการ แน่นนอนที่สุด การหลั่งไหลเข้ามาของชาวต่างชาติเป็นจำนวนมากจะเป็นประโยชน์ต่อการค้าปลีก ตลอดจนอุตสาหกรรมบริการและการท่องเที่ยว

คณะกรรมการนโยบายโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกได้อนุมัติโครงการจำนวน 4 โครงการไปแล้ว ซึ่งโครงการเหล่านี้จะเป็นพื้นฐานสำหรับการสร้างอุตสาหกรรมอื่นๆต่อไป คาดการณ์ว่าโครงสร้างพื้นฐานของโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกจะส่งผลให้มีเม็ดเงินเข้าสู่เศรษฐกิจไทยประมาณ 829 พันล้านบาท ซึ่งจะช่วยสร้างงานใหม่ได้มากกว่า 40,000 ตำแหน่งและสร้างอัตราผลตอบแทนที่ดีให้กับทั้งรัฐบาลและภาคเอกชน<sup>9</sup>

ที่มา:

1. World's Richest Countries, [http://www.worldsrichestcountries.com/top\\_thailand\\_exports.html](http://www.worldsrichestcountries.com/top_thailand_exports.html), accessed 20 February 2019
2. Macroeconomic Strategy and Planning Office, NESDC Economic Report: Thai Economic Performance in Q4 and 2018 and Outlook for 2019. Press Release, 18 February 2019.
3. SCB Economic Intelligence Center, Q4/2018 Outlook, <https://www.scbeic.com/th/detail/product/5071>, 16 October 2018, (accessed 21 February 2019)
4. Ministry of Tourism and Sports, [https://www.mots.go.th/ewt\\_dl\\_link.php?nid=11321](https://www.mots.go.th/ewt_dl_link.php?nid=11321), 8 February 2019, (accessed 21 February 2019).
5. InterNations, Expat Insider 2018: The World Through Expat Eyes, [https://cms-internationalgmbh.netdna-ssl.com/cdn/file/2018-09/Expat-Insider-2018\\_The-InterNations-Survey.pdf](https://cms-internationalgmbh.netdna-ssl.com/cdn/file/2018-09/Expat-Insider-2018_The-InterNations-Survey.pdf), 2018, (accessed 26 February 2019).
6. Emerging Trends Advisors, <https://emergingtrendsadvisors.com/closer-look-thailands-demographics/>, (accessed 26 February 2019)
7. Thai Visa News, Thailand Expat Survey 2018, <https://news.thaivisa.com/article/24009/less-western-expats-arriving-than-ever-before-and-a-significant-fall-in-working-western-expats-now-in-thailand>, 2 August 2018, (accessed 26 February 2018).
8. Chatrudee Theparate, 4 EEC Projects approved for Infrastructure, Bangkok post, <https://www.bangkokpost.com/business/news/1552186/4-eeec-projects-approved-for-infrastructure>, 5 October 2018, (accessed 21 February 2019).
9. Eastern Economic Corridor (EEC) Office, <https://www.eeco.or.th/en/background>, 2018, (accessed 21 February 2019).



## ตลาดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ

แม้ว่าในช่วงครึ่งหลังของปี 2561 ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยยังประสบกับภาวะชะลอตัว แต่เมื่อมองย้อนกลับไปในปี 2561 ตลาดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ ยังขยายตัวทั้งในด้านอุปทานและราคาที่ปรับตัวสูงขึ้น โดยตลาดคอนโดมิเนียมมีการโอนสิทธิทั้งสิ้นประมาณ 186,500 หน่วย ซึ่งเพิ่มขึ้น 14% เมื่อเทียบกับปี 2560<sup>1</sup> หลังจากที่ธนาคารแห่งประเทศไทยได้มีการประกาศที่จะควบคุมมาตรฐานการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย หรืออัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan-to-Value Ratio: LTV) ให้เข้มงวดยิ่งขึ้น เพื่อลดความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการปล่อยกู้ยืมอสังหาริมทรัพย์ที่ขาดความระมัดระวัง (Faulty Mortgage) และเพื่อป้องกันการเก็งกำไรที่เพิ่มสูงขึ้น บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลายแห่งได้พยายามที่จะระบายสินค้าในมือออกโดยการจัดแคมเปญส่งเสริมการขาย เพื่อให้ผู้บริโภคตัดสินใจได้เร็วขึ้น ก่อนที่นโยบายดังกล่าวจะมีผลบังคับใช้ในเดือนเมษายน 2562

ถึงแม้ว่าเศรษฐกิจไทยโดยรวมมีแนวโน้มค่อยๆ ชะลอตัวลง แต่มีการคาดการณ์ว่าตลาดระดับกลาง-บนจะขายได้ดีกว่าตลาดระดับอื่น ทั้งนี้เพราะว่ากลุ่มเป้าหมายในตลาดระดับดังกล่าวจะได้รับผลกระทบที่น้อยกว่าจากเศรษฐกิจที่ชะลอตัวลง อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาจากสิ่งที่เกิดขึ้นข้างต้น ตลาดกลาง-ล่างก็ไม่ได้กับมีผลกระทบมากนัก หากเพียงแต่บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำเป็นต้องเจาะกลุ่มเป้าหมายที่มีความต้องการที่แท้จริง และไม่พยายามเน้นขายให้กับนักลงทุนเหมือนในอดีต เชื่อกันว่า ภาวะเศรษฐกิจจะชะลอตัวจะคงอยู่ไม่นานนัก เพราะหลายฝ่ายกำลังเฝ้ารอความชัดเจนเกี่ยวกับนโยบายของรัฐบาลหลังจากการเลือกตั้งทั่วไปในเดือนมีนาคม 2562

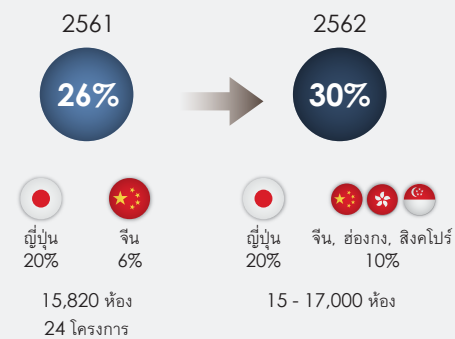
อีกปัจจัยหนึ่งที่ส่งผลกระทบต่อการชะลอตัวของตลาดคอนโดมิเนียมก็คือปัจจัยด้านราคาของตัวคอนโดมิเนียมเอง เนื่องจากราคาที่ดินปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ผู้บริโภคจึงกลายเป็นผู้ต้องรับภาระต้นทุนการพัฒนาที่เพิ่มขึ้นในส่วนนี้ไป ในที่สุด ดังนั้นผู้บริโภคส่วนใหญ่จึงชะลอการซื้อออกไป เพราะเห็นว่าราคาสูงเกินไปเมื่อเทียบกับราคาที่ควรจะเป็น อย่างไรก็ตามด้วยราคาคอนโดมิเนียมที่เพิ่มสูงขึ้น ผู้บริโภคจึงเริ่มมองหาโครงการคอนโดมิเนียมที่ตั้งอยู่ตามชานเมือง ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ตลาดคอนโดมิเนียมที่มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในเส้นทาง

ELEMENTS  
SRINAKARIN

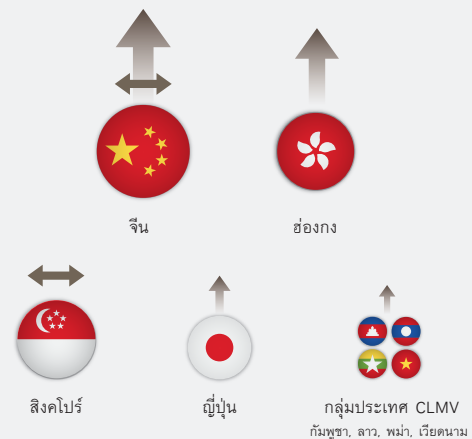
RAMA III  
RESIDENCE  
(Under Development)

### การลงทุนระยะยาว

ตลาดการลงทุนคอนโดมิเนียมในต่างประเทศ ปี 2561



### การลงทุนรายบุคคล



ที่มา: The Bangkok Insight

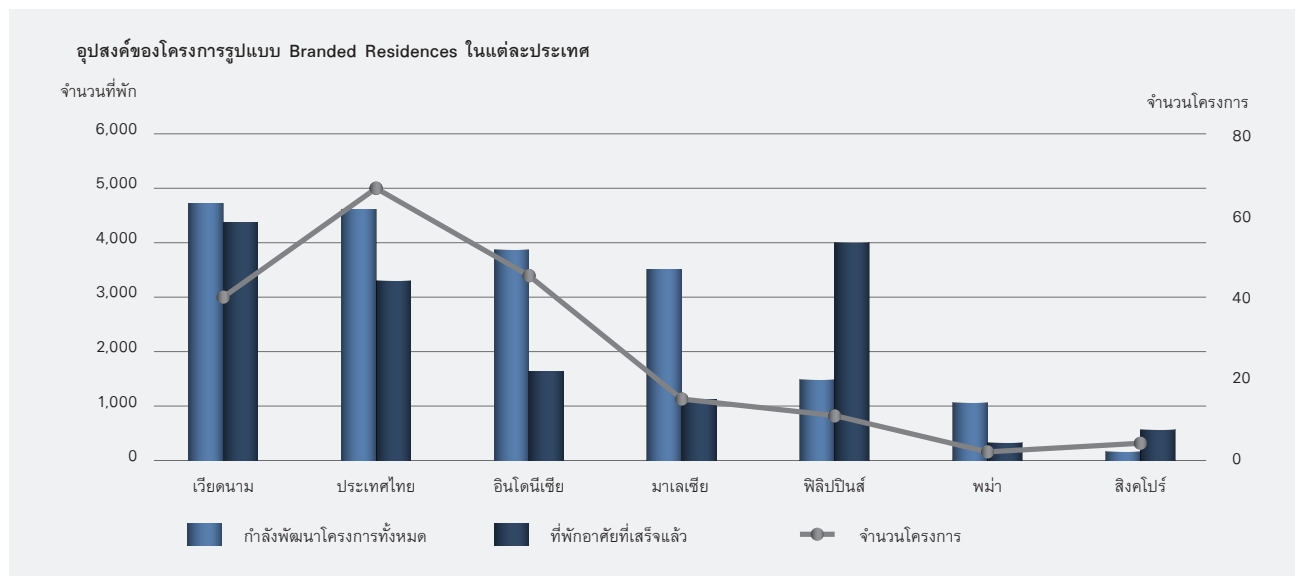
ที่รถไฟฟ้า BTS หรือ MRT จะวิ่งผ่านในอนาคต ผลวิจัยแสดงให้เห็นว่า ผู้บริโภคประมาณ 36% ของผู้บริโภคทั้งหมดกำลังพิจารณาซื้อคอนโดมิเนียมที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ชานเมือง เมื่อเทียบกับผู้บริโภคประมาณ 26% ที่ยังสนใจซื้อคอนโดมิเนียมที่ตั้งอยู่ในเขตศูนย์กลางแหล่งธุรกิจ<sup>1</sup>

พื้นที่ต่างๆในเขตชานเมืองยังคงเป็นอีกทางเลือกหนึ่งสำหรับผู้บริโภคที่มองหาสถานที่ที่มีความสงบปราศจากความวุ่นวาย (Oasis) ซึ่งตั้งอยู่ห่างจากเขตเมืองซึ่งเต็มไปด้วยความวุ่นวาย แต่ในขณะเดียวกันพื้นที่เหล่านี้ต้องสามารถเดินทางไปมาได้อย่างสะดวก ตัวอย่างเช่น พื้นที่ในเขตสีลมและเขตสาทร ราคาที่ดินอยู่ในระดับสูงมาก ในขณะเดียวกันเมื่อพิจารณาพื้นที่ชานเมืองเช่น พระราม 3 ไม่เพียงแต่ราคาต่ำกว่ามากเท่านั้น แต่ยังเป็นบริเวณหนึ่งที่มีศักยภาพในการเติบโตสูงที่สุดแห่งหนึ่ง (โดยราคาที่ดินปรับตัวเพิ่มขึ้นประมาณ 20%)<sup>2</sup> นอกจากนี้พื้นที่ในเขตชานเมืองแล้วพื้นที่อื่นๆซึ่งมีศักยภาพการเติบโตสูง ได้แก่พื้นที่ในจังหวัดในภาคตะวันออก โดยเฉพาะอย่างยิ่ง จังหวัดศรีราชา ด้วยนโยบายการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) ทำให้พื้นที่ในเขตนี้มีศักยภาพสูงสำหรับการขยายตัวของภาคอุตสาหกรรม ซึ่งจะนำไปสู่การสร้างงานและดึงดูดคนจากพื้นที่อื่นๆเข้ามาอยู่อาศัย การพัฒนาดังกล่าวจะดึงดูดนักลงทุนทั้งในประเทศและต่างประเทศ มาแสวงหาโอกาสทางธุรกิจและขยายพื้นที่อยู่อาศัยในเขตนี้

จากความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจรวมถึงนโยบายรัฐบาล บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้หันไปให้ความสำคัญกับผู้ซื้อชาวต่างชาติมากขึ้นเพราะมีศักยภาพที่จะซื้อคอนโดมิเนียมในตลาดระดับกลางจนถึงตลาดระดับบนมากกว่า โดยตลาดจีนเป็นหนึ่งในตลาดที่บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้ความสนใจเป็นพิเศษ

ข้อมูลจากเว็บไซต์ Juwai.com ซึ่งเป็นเว็บไซต์สำหรับชาวจีนในการค้นหาอสังหาริมทรัพย์ต่างประเทศ พบว่าความนิยมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยได้เพิ่มสูงขึ้นมาก โดยประเทศไทยเป็นทำเลที่คนจีนสนใจลงทุนมากที่สุด<sup>4</sup> สัดส่วนของจำนวนห้องพักที่ซื้อโดยคนจีน คนญี่ปุ่น คนฮ่องกง และคนสิงคโปร์เพิ่มขึ้นจากเมื่อก่อนร้อยละ 26 มาเป็นร้อยละ 30 (โดยคิดเป็นจำนวน 15,820 ห้องพักจากทั้งหมด 24 โครงการในปี 2561)<sup>5</sup> ทั้งนี้สาเหตุหลักคือราคาของคอนโดมิเนียมค่อนข้างต่ำกว่า เงื่อนไขเกี่ยวกับการซื้อขายที่ซับซ้อนยุ่งยากน้อยกว่า รวมถึงเงินดาวน์และค่าธรรมเนียมการโอนที่ต่ำกว่า<sup>6</sup> เมื่อเทียบกับประเทศอื่นในเอเชีย

นอกจากนี้ บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยังให้ความสนใจกับการลงทุนในที่พักอาศัยโดยนำแบรนด์โรงแรมที่มีชื่อเสียงมาใช้ (Branded Residences) มากขึ้น เพื่อที่จะทำให้สามารถเพิ่มราคาขายในระดับพรีเมียมและตอบสนองความต้องการของกลุ่มเป้าหมายได้ ปัจจุบันมีโครงการใหม่ที่อยู่ในรูปแบบ Branded Residences จำนวน 29 แห่งทั่วประเทศ<sup>7</sup> โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบนี้สามารถดึงดูดลูกค้าที่ต้องการคุณภาพและการบริการรูปแบบ Service Lifestyle ของโครงการ โดยที่เจ้าของแบรนด์จะต้องดำเนินการตรวจสอบโครงการอย่างละเอียด (due diligence) ก่อนที่ยอมอนุญาตให้บริษัทอสังหาริมทรัพย์ใช้แบรนด์ของเขาได้





คาดการณ์ว่า จำนวนของโครงการรูปแบบ Branded Residences จะเพิ่มขึ้นถึงสามเท่าภายในสองปีข้างหน้า<sup>8</sup> โดยที่ในปี 2562 คาดว่า จำนวนโครงการลักษณะนี้ในกรุงเทพฯ จะเพิ่มขึ้นเป็นสองเท่า จากจำนวน 3 โครงการเป็นจำนวน 6 โครงการ โดย 3 โครงการที่จะสร้างเสร็จภายในปีนี้ประกอบด้วย โครงการ เดอะ เรสซิเดนซ์ แอท แมนดาริน โอเรียนเต็ล กรุงเทพฯ โครงการโพรซีซั่นส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ แม่น้ำเจ้าพระยา และ โครงการบันยันทรี เรสซิเดนซ์ ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ ซึ่งโครงการทั้งหมดนี้ตั้งอยู่บนฝั่งริมแม่น้ำเจ้าพระยา เป็นที่เชื่อกันว่ายังมีความต้องการที่มากขึ้นสำหรับโครงการที่พักอาศัยที่ใช้แบรนด์โรงแรมหรูประเภทนี้ โดยแต่ละโครงการมีจำนวนห้องไม่มาก เพื่อสร้างเป็นส่วนตัวให้มากที่สุด และตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นที่ต้องการรวมถึงการที่โครงการได้รับอนุญาตให้ใช้แบรนด์โรงแรมหรูที่มีชื่อเสียงอีกด้วย ทั้งหมดนี้ทำให้โครงการสามารถสร้างวิถีการดำเนินชีวิตแบบสุดหรูระดับ Ultra-Luxury ซึ่งเป็นทางเลือกหนึ่งให้กับผู้ที่พักอาศัย

ด้วยจำนวนโครงการคอนโดมิเนียมที่มีอยู่มากมายในตลาด ทำให้บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องลองเสี่ยงเข้าไปในพื้นที่ใหม่เพื่อที่จะสร้างสินค้าที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัวและโดดเด่นกว่าคู่แข่ง ดังนั้นบริษัทต่างๆ จึงกำลังหาแนวทางใหม่ในการพัฒนาโครงการ แนวทางหนึ่งที่บริษัทเหล่านี้ใช้ก็คือการร่วมมือกับบริษัทอื่นในการสร้างที่อยู่อาศัยที่ตอบโจทย์ของผู้ซื้อได้ดียิ่งขึ้น ในขณะที่เดียวกันก็สามารถลดความเสี่ยงทางธุรกิจได้จากการใช้จุดแข็งของผู้ร่วมทุนแต่ละแห่ง อีกหนึ่งแนวทางก็คือสร้างโครงการที่มุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่เฉพาะเจาะจง เช่น กลุ่มค่าสูงวัยหรือกลุ่มลูกค้ารุ่นใหม่ เช่น กลุ่ม Millennials (คนที่เกิดอยู่ในช่วง ค.ศ. 1980-1996)

ปัจจุบัน มีจำนวนประชากรที่อยู่ในรุ่น Millennials ประมาณ 28% ของประชากรไทยทั้งหมด<sup>9</sup> ซึ่งเชื่อว่าจะเป็นกลุ่มลูกค้ากลุ่มใหญ่ต่อไปที่จะ

ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากคนกลุ่มนี้อยากแยกตัวออกจากพ่อแม่ไปใช้ชีวิตของตัวเอง เพราะฉะนั้นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ จึงกำลังสร้างโครงการหลายโครงการเพื่อตอบสนองกับความจำเป็นและความต้องการของลูกค้าในกลุ่มนี้ ซึ่งทำเลจะไม่ใช่ว่าจะจี้ที่รับประกันความสำเร็จอีกต่อไป เพราะบริษัทอสังหาริมทรัพย์เจ้าใหญ่ต่างก็มีความสามารถในการได้มาซึ่งการครอบครองพื้นที่ในทำเลที่ดี ดังนั้นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จึงหันมาแข่งขันในการนำเสนอไลฟ์สไตล์ต่างๆ เช่น สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ในโครงการที่กลายมาเป็นปัจจัยสำคัญที่ดึงดูดลูกค้าในกลุ่มนี้ซึ่งส่วนใหญ่จะทำงานฟรีแลนซ์หรืออยู่ในธุรกิจสตาร์ทอัพ ลูกค้าในกลุ่มนี้ต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกที่ตอบโจทย์ความต้องการของเขาได้ดี เช่น พื้นที่สำหรับการทำงาน (Co-working Space) ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ ที่ช่วยให้พวกเขาสามารถจัดสมดุลชีวิตและการทำงานได้

นวัตกรรมที่โดดเด่นที่สุดคือโครงการแบบมิกซ์ยูส (Mixed-use) หรือโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน คาดว่า จากปีนี้จนถึงปี 2568 บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะลงทุนมากกว่า 581,500 ล้านบาทในโครงการแบบมิกซ์ยูส<sup>10</sup> โครงการแบบนี้ไม่เพียงแต่สร้างไลฟ์สไตล์ใหม่สำหรับการพักอยู่อาศัย แต่ยังสามารถสร้างรายได้ประจำที่สม่ำเสมอให้กับบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้วย นอกจากที่พักอาศัยแล้ว โครงการมิกซ์ยูสส่วนใหญ่ จะประกอบด้วยร้านค้าขายปลีก พื้นที่สำหรับทำสำนักงานและสถานบริการต่างๆ ซึ่งวัตถุประสงค์คือการสร้างไลฟ์สไตล์ที่สมบูรณ์ให้กับชุมชนภายในโครงการ

ที่มา:

1. PropertyGuru Group. "Property Market Outlook 2019", <https://www.ddproperty.com/insights/ddproperty-property-market-outlook-2019-349>, 2019, (accessed 8 February 2019).
2. The Treasury Department. "Land Price Appraisal 2016 - 2019", [http://www.treasury.go.th/download/PDF\\_Price\\_assessment/bkk\\_New\\_01.pdf](http://www.treasury.go.th/download/PDF_Price_assessment/bkk_New_01.pdf), 1 January 2016, (accessed 8 February 2019).
3. Unknown. "Factors behind Chinese interest to invest in Thailand Properties", Prachatai, <https://prachatai.com/journal/2019/01/80765>, 29 January 2019, (accessed 8 February 2019).
4. Juwai Research. "Where are Chinese Looking Globally", <https://list.juwai.com/where-chinese-are-looking-globally>, March 2018, (accessed 8 February 2019).
5. Trinkosuthat, "City Condo: Bangkok Condo Trend 2019", Marketeer Online, <https://marketeeronline.co/archives/89643>, 27 December 2018, (accessed 8 February 2019).
6. Kanana Katharangsiporn, "Chinese Buying Up Property", Bangkok Post, <https://property.bangkokpost.com/news/1251454/chinese-buying-up-property>, 18 May 2017, (accessed 8 February 2019).
7. Rithy Chey, "Branded Residences: The New Muse Of Thailand's Real Estate Developers", Thailand Business News, <https://www.thailand-business-news.com/real-estate/61724-branded-residences-the-new-muse-of-thailands-real-estate-developers.html>, 26 June 2018, (accessed 8 February 2019).
8. Aaron Kuvanun, "Bangkok's Surge of Branded Residence", CBRE Thailand, <https://www.cbre.co.th/en/News/Article/bangkoks-surge-of-branded-residences>, 9 January 2019, (accessed 8 February 2019).
9. The Standard Team, "Gen Y and Property Selection: Work Life Balance", The Standard, <https://thestandard.co/marugeny-work-life-balance/>, 24 January 2018, (accessed 8 February 2019).
10. Somluck Srimalee, "Developers push mixed-use projects amid changing customer lifestyles, The Nation, [http://www.nationmultimedia.com/detail/Real\\_Estate/30341200](http://www.nationmultimedia.com/detail/Real_Estate/30341200), 19 March 2018, (accessed 8 February 2019).



## ตลาดโรงแรมในกรุงเทพฯ



อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวเป็นองค์ประกอบหลักในการสร้างมูลค่าเพิ่มต่อผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ของประเทศไทย ซึ่งรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติมีส่วนสูงถึง 65% ของรายได้อุตสาหกรรมโดยรวม โดยเฉพาะอย่างยิ่ง จำนวนนักท่องเที่ยวจากเอเชียตะวันออกที่มีสัดส่วนสูงถึง 40% ของนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งหมด ทั้งนี้ รายได้จากนักท่องเที่ยวจากจีนมีส่วนสูงที่สุด ตามมาด้วยนักท่องเที่ยวจากมาเลเซีย เกาหลีใต้ ลาวและญี่ปุ่น<sup>2</sup>

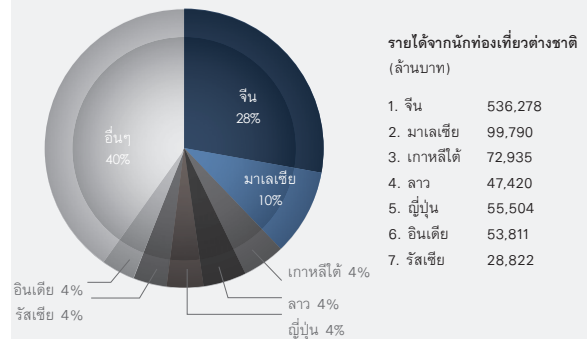
ในปี 2561 ประเทศไทยประสบปัญหายอดนักท่องเที่ยวลดลง ซึ่งเป็นเหตุการณ์ที่ไม่ได้ค่อยเกิดขึ้นบ่อยนัก สะท้อนให้เห็นถึงภาวะเศรษฐกิจไทยโดยในเดือนตุลาคม ยอดนักท่องเที่ยวโดยรวมที่เดินทางมาไทยลดลง 0.5% เมื่อเทียบกับเดือนเดียวกันในปีก่อนหน้า ทั้งนี้สาเหตุหลักมาจากการลดลงของจำนวนนักท่องเที่ยวจีน<sup>3</sup>

การลดลงของนักท่องเที่ยวจีนเป็นผลมาจากความกังวลในเรื่องความปลอดภัย รวมถึงเศรษฐกิจจีนที่ชะลอตัวลง อย่างไรก็ตาม เนื่องจากช่วงปลายปีเป็นฤดูการท่องเที่ยว ทางรัฐบาลจึงมีนโยบายยกเว้นการเก็บค่าธรรมเนียมวีซ่าสำหรับนักท่องเที่ยวจาก 21 ประเทศ ทำให้แนวโน้มด้านรายได้เพิ่มสูงขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ซึ่งโดยสรุปแล้วอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวสามารถสร้างรายได้สูงถึง 2.01 ล้านล้านบาท<sup>2</sup> ส่วนในปี 2562 คาดว่าอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวจะได้รับผลกระทบจากเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัวลง

ถึงแม้จะมีการคาดการณ์ว่าเศรษฐกิจโลกจะชะลอตัวลง มีรายงานการศึกษาที่ชี้ให้เห็นว่า ผู้บริโภค โดยเฉพาะกลุ่มผู้บริโภครุ่นมิลเลนเนียล (Millennials - คนที่เกิดอยู่ในช่วง ค.ศ. 1980-1996) จะใช้จ่ายเงินซื้อประสบการณ์มากขึ้น Euromonitor International ผู้นำระดับโลกด้านการวิจัยกลยุทธ์การตลาดผู้บริโภค คาดว่า มูลค่าของเศรษฐกิจที่มาจากค่าใช้จ่ายเพื่อประสบการณ์ ซึ่งรวมถึง การใช้เวลาวางทำในสิ่งที่ตัวเองชอบ สันทนาการ การเดินทางและ การให้บริการด้านอาหารและเครื่องดื่มจะเติบโตเพิ่มขึ้นจาก 5.8 ล้านล้านดอลลาร์ในปี 2559 เป็น 8 ล้านล้านดอลลาร์ในปี 2573<sup>4</sup> ดังนั้น ถ้ารัฐบาลมีนโยบายสนับสนุนในเรื่องนี้ก็เชื่อว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะเพิ่มสูงขึ้นเป็น 39.8 ล้านคนในปี 2562<sup>5</sup> โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวจากประเทศสมาชิกในอาเซียน รวมถึงเกาหลีใต้ อินเดีย และญี่ปุ่น

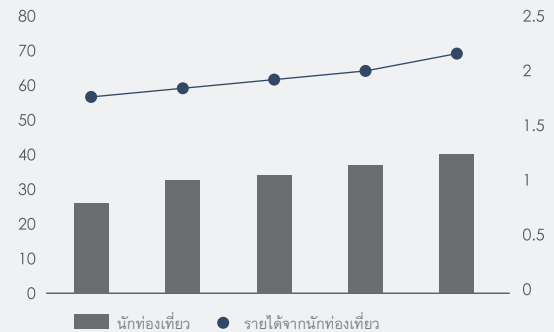
นอกจากนี้มีการคาดการณ์ว่าจำนวนนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศจะเพิ่มสูงขึ้น สิ่งที่น่าสนใจมาพิจารณาต่อไปคือ ผลกระทบที่มีมากมายมหาศาลต่ออุตสาหกรรมสินค้าหรูหราจากกลุ่มนักท่องเที่ยวจีน ตลอดจนกลุ่มผู้บริโภครุ่น Millennials ที่ร่ำรวย นักท่องเที่ยวเหล่านี้ชอบที่จะแสวงหาประสบการณ์การท่องเที่ยวมากกว่าการใช้จ่ายใช้สอยซื้อสินค้าที่จับต้องได้<sup>6</sup> ผู้ประกอบธุรกิจจำเป็นต้องปรับเปลี่ยนบริการให้เข้ากับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายใหม่เหล่านี้ โดยคุณลักษณะเด่นของนักท่องเที่ยวเหล่านี้คือ

ประเทศที่มีนักท่องเที่ยวต่างชาติเที่ยวไทยมากที่สุด ปี 2561



ที่มา: [http://www.todayhighlightnews.com/2019/01/2562\\_28.html](http://www.todayhighlightnews.com/2019/01/2562_28.html)

จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่มาเที่ยวในประเทศไทย ปี 2561



ที่มา: [http://www.todayhighlightnews.com/2019/01/2562\\_28.html](http://www.todayhighlightnews.com/2019/01/2562_28.html)

มีอายุที่น้อยลงและมีความรู้มากขึ้นในเรื่องเกี่ยวกับไอทีและสามารถใช้อุปกรณ์ไอทีได้อย่างคล่องแคล่ว<sup>7</sup> ไม่เพียงแต่นักท่องเที่ยวเหล่านี้มักจะค้นหาข้อมูลทุกอย่างออนไลน์แล้ว พวกเขายังพัฒนาประสบการณ์ของเขาทางออนไลน์ด้วยระหว่างการเดินทาง ดังนั้นเพื่อที่จะสร้างประสบการณ์ที่น่าจดจำให้กับลูกค้าที่เสียไป แนวโน้มใหม่ที่กำลังเกิดขึ้นในอุตสาหกรรมโรงแรมก็คือการพัฒนาสิ่งที่เรียกว่า Hyper-Personalization<sup>8</sup> ทั้งนี้ เพื่อที่จะเสนอบริการและสินค้าที่ตอบสนองความจำเป็นและความต้องการของลูกค้าให้ได้ตรงจุดที่สุด นี่จะเป็นการสร้างประสบการณ์ที่ดีที่สุดให้กับแขกที่เข้ามาพักในโรงแรมทุกคน

#### โรงแรมที่อยู่ระหว่างการพัฒนา:

โรงแรมที่อยู่ระหว่างการพัฒนา	พื้นที่	จำนวนห้อง	วันที่คาดว่าจะเปิด
Hotel Nikko Bangkok	สุขุมวิท	300	2561
Hyatt Regency Bangkok Sukhumvit	สุขุมวิท	273	2561
Vib Sanampao	สนามเป้า	89	2561
Waldorf Astoria Bangkok	ราชดำริ	171	2561
Bangkok Edition	สาทร	155	2562
Four Seasons Hotel Bangkok	แม่น้ำเจ้าพระยา	300	2562
Ibis Styles Bangkok Sukhumvit 4	สุขุมวิท	133	2562
New World Grand Rama 9	พระราม 9	285	2562
Novotel Bangkok Sukhumvit 14	สุขุมวิท	185	2562
Rosewood Bangkok	สุขุมวิท	159	2562
Vib Sathorn	สาทร	180	2562
dusitD2 Chaengwattana	แจ้งวัฒนะ	200	2563
Melia Bangkok Bangna	บางนา	315	2563
Solaria Nishitetsu Hotel	สุขุมวิท	280	2563
The Langham	แม่น้ำเจ้าพระยา	253	2564

ที่มา: HVS Research, <https://www.hvs.com/article/8334-hvs-market-pulse-bangkok-thailand>

เพื่อที่จะรักษาดำเนินการตลาดในฐานะที่เป็นโรงแรมหรูระดับ 5 ดาว และให้เด่นกว่าคู่แข่ง โรงแรมต่างๆจำเป็นต้องนำเทคโนโลยีมาผสมผสานมาประยุกต์ใช้ในงานธุรกิจ ซึ่งรวมถึง โมบายเทคโนโลยี ระบบบริหาร Big Data และเทคโนโลยีเชิงสร้างสรรค์ เพื่อใช้ในการให้บริการนักท่องเที่ยว

ในปี 2561 เขตสุขุมวิท สยาม สาทร พื้นที่บริเวณโดยรอบสวนลุมพินี และริมแม่น้ำเจ้าพระยามีโรงแรมหรูระดับ 5 ดาวมากกว่าห้าแห่งซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้างหรือกำลังใกล้จะสร้างเสร็จ โดยภายในปี 2565 จำนวนห้องในโรงแรมในเขตชั้นในของกรุงเทพฯจะเพิ่มขึ้นประมาณ 25% (หรือ 11,800 ห้อง) รวมเป็น 58,200 ห้อง<sup>9</sup> ซึ่งจะทำให้เกิดสถานการณ์การแข่งขันที่เข้มข้น รวมถึงความท้าทายในกำหนดอัตราค่าห้องพักโรงแรมให้เหมาะสม

ที่ตลอดระยะเวลาการเดินทาง ประสบการณ์ดิจิทัลกับประสบการณ์ตรงที่ผสมผสานกันอย่างไร้รอยต่อจะเป็นจุดเด่นและเป็นสิ่งที่นักท่องเที่ยวเหล่านี้แสวงหา

ที่มา:

- Puttachard Lunkarn, Krugsri Research แนวโน้มเศรษฐกิจ/อุตสาหกรรมปี 2561 - 2563 Hotel Industry, August 2018 (accessed 8 February 2019).
- [http://www.todayhighlightnews.com/2019/01/2562\\_28.html](http://www.todayhighlightnews.com/2019/01/2562_28.html), 28 January 2019, (accessed 15 February 2019)
- Randy Thantong-Knight and Suttinee Yuvejwattana, Bloomberg, <https://www.bloomberg.com/news/articles/2018-11-21/rare-drop-in-tourist-numbers-keeps-thai-economic-outlook-cloudy>, 21 November 2018, (accessed 15 February 2019)
- Florine Eppe Beauloye, <https://luxdigital.digital-luxury-trends/luxury-future-trends/>, January 2019, (accessed 20 February 2019).
- Kasikorn Research Center, <https://kasikornresearch.com/th/analysis/k-econ/business/Pages/z2953.aspx>, 10 January 2019, (accessed 15 February 2019).
- <http://www.luxurysocietyasia.com/luxury-travel-the-4-phases-of-the-millennial-affluent-traveller-digital-journey/>, 2018, (accessed 15 February 2019).
- <http://www.luxurysocietyasia.com/chinese-travellers-drive-21-of-global-tourism-spending-in-2018/>, 2018, (accessed 20 February 2019).
- <https://www.marketingoops.com/news/biz-news/hyper-personalization-in-hotel-industry/>, 11 February 2019, (accessed 15 February 2019).
- CBRE Research, Quarterly Reports, Marketview Bangkok Luxury Hotel, Q3 2018
- <http://www.luxurysocietyasia.com/luxury-travel-the-4-phases-of-the-millennial-affluent-traveller-digital-journey/>, 2018 (accessed 20 February 2019).

## ภาคการศึกษาของสหราชอาณาจักร

OVINGDEAN

จากการที่สหราชอาณาจักรมีอัตราการเพิ่มของจำนวนประชากรที่สูงขึ้นในช่วงปี 2545 ถึง 2551 ทำให้จำนวนนักเรียนในระบบการศึกษาเพิ่มขึ้นตามไปด้วย ซึ่งทางรัฐบาลอังกฤษคาดการณ์ว่าจะมีจำนวนนักเรียนเพิ่มขึ้น 8.7% (หรือประมาณ 654,000 คน) ภายในปี 2569 โดยจำนวนนี้จะมีนักเรียนประมาณ 531,000 คนที่จะอยู่ในระบบการศึกษาระดับมัธยมศึกษา<sup>1</sup> ทั้งนี้ เพียงแค่เปรียบเทียบกับจำนวนนักเรียนในเดือนมกราคม 2560 จำนวนนักเรียนในเดือนมกราคม 2561 ก็มีจำนวนเพิ่มขึ้นถึง 66,000 คนแล้ว<sup>2</sup>

### จำนวนประชากรในโรงเรียน

โรงเรียนในประเทศอังกฤษ ปี 2549 - 2561

ปี	โรงเรียนทั่วประเทศ (รวมถึงโรงเรียนเอกชน)
2549	8,231,055
2550	8,167,715
2551	8,121,955
2552	8,092,280
2553	8,098,360
2554	8,123,865
2555	8,178,200
2556	8,249,810
2557	8,331,385
2558	8,438,145
2559	8,559,540
2560	8,669,085
2561	8,735,098

ที่มา: school census

ในอนาคต ทั้งภาคการศึกษาในระดับประถมและมัธยมศึกษาจะช่วยให้ภาคการศึกษาในอุดมศึกษาหรือสูงกว่าพ้นจากปัญหาที่ประสบอยู่ในขณะนี้ เนื่องจากสถาบันในระดับอุดมศึกษากำลังประสบปัญหาในเรื่องของการรักษาค่าใช้จ่ายให้อยู่ในระดับเดิม ซึ่งสาเหตุของปัญหาเหล่านี้มาจากหลายประการ เช่น การที่รัฐบาลควบคุมเพดานราคาค่าเล่าเรียน ในขณะที่สถาบันการศึกษาเหล่านี้ต้องพยายามก่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่ล้ำสมัย เพื่อที่จะแข่งขันในสภาพตลาดปัจจุบัน และภายใต้การเปลี่ยนแปลงทางสังคมหลายอย่าง<sup>3</sup> ในทางตรงกันข้าม ภาคการศึกษาในระดับประถมและระดับมัธยมศึกษากลับมีจำนวนนักเรียนที่เพิ่มสูงขึ้นไม่เพียงแต่เป็นการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักเรียนในประเทศเท่านั้น แต่รวมถึงการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักเรียนจากต่างประเทศด้วย จากข้อมูลนี้ทำให้เรามองได้ว่า ภาคตลาดการศึกษาในสหราชอาณาจักรจะมีแต่การเปลี่ยนแปลงที่ดีขึ้นในอนาคต

ตลาดการศึกษาของสหราชอาณาจักรไม่เพียงแต่ขยายตัวภายในประเทศเท่านั้น แต่ยังมีความนิยมขยายตัวในประเทศต่างๆ ทั่วโลก การนำเอาการศึกษาของโรงเรียนอังกฤษหรือโรงเรียนนานาชาติไปเผยแพร่ในต่างประเทศนั้นมีความยืดหยุ่นมากกว่าการจัดการระบบภายในประเทศ ทั้งนี้เนื่องจากสาเหตุว่า นอกจากหลักสูตรที่มีอยู่จะไม่เข้มงวดมากแล้ว กลับยังสามารถปรับให้เข้ากับกฎระเบียบต่างๆ ที่มีอยู่ของประเทศเจ้าบ้านที่ตอบรับการเผยแพร่ของการศึกษาของสหราชอาณาจักร เพื่อที่จะนำแบบทดสอบมาตรฐานของสหราชอาณาจักรมาใช้ในการวัดผล เช่น แบบทดสอบการศึกษาระดับต่างๆ (Key Stage Tests) แบบทดสอบ General Certificate of Secondary Education (GCSE) และแบบทดสอบ Advanced Level (A-Level) ของสหราชอาณาจักร ซึ่งความต้องการเหล่านี้สะท้อนให้เห็นถึงศักยภาพในการสร้างกำไรที่จะเพิ่มสูงขึ้น เพราะยังมีความต้องการที่ยังไม่ได้รับการตอบสนองสำหรับการศึกษามีคุณภาพสูงของประเทศอังกฤษ โดยเฉพาะอย่างยิ่งประเทศในเอเชียใต้และในตะวันออกกลาง<sup>4</sup>

พร้อมๆ กับการขยายตัวดังกล่าวและการเพิ่มขึ้นของประชากร ระบบการศึกษาของสหราชอาณาจักรได้นำเทคโนโลยีมาใช้อย่างมีประสิทธิภาพในการเรียนรู้ในห้องเรียนได้อย่างมีประสิทธิภาพ อย่างไรก็ตามการนำเทคโนโลยีมาใช้ไม่ใช่ข้อดีเสมอไป แต่วิธีที่นำมาใช้ต่างหากที่สร้างความแตกต่าง เทคโนโลยีที่ใช้ในห้องเรียนไม่เพียงแต่เป็นแค่เครื่องมือหรือเกมส์สำหรับนักเรียนเท่านั้น แต่เทคโนโลยียังมีบทบาทในการผลักดันและช่วยให้นักเรียนมีการพัฒนาขึ้นโดยผ่านการเสนอแนะในระบบ ไม่ว่าจากตัวเทคโนโลยีหรือ จากครูผู้สอนก็ดี วิธีการนี้ จะกระตุ้นนักเรียนในแง่ของการแข่งขันที่ไม่ก้าวร้าวมากนัก ขณะเดียวกันจะสามารถกระตุ้นให้เกิดทักษะสำคัญที่สามารถนำมาปรับใช้ได้ในอนาคต ซึ่งทักษะเหล่านี้ได้แก่การรู้จักการทำงานเป็นทีมและความยืดหยุ่นในการทำงาน<sup>5</sup>



อย่างไรก็ดี เทคโนโลยีในห้องเรียนไม่ใช่เรื่องเดียวที่ทำให้การศึกษาของสหราชอาณาจักรเป็นที่ยอมรับทั่วโลก ถึงแม้จะมีมันจะอยู่ในขั้นตอนสำคัญในการทำให้เทคโนโลยีมาเป็นมาตรฐานส่วนหนึ่งในระบบการศึกษา<sup>6</sup> สหราชอาณาจักรกำลังประสบปัญหาขาดแคลนบุคลากรที่มีความรู้ใน 4 สาขาวิชาหลัก (STEM) ซึ่งได้แก่ วิทยาศาสตร์ (Science) เทคโนโลยี (Technology) วิศวกรรมศาสตร์ (Engineering) และคณิตศาสตร์ (Mathematics) ปัญหาดังกล่าวส่งผลทำให้สหราชอาณาจักรสูญเสียเงินเป็นตัวเลขปีละ 1,500 ล้านปอนด์ต่อปี ซึ่งองค์ความรู้ของศาสตร์ทั้งสี่ดังกล่าวได้กลายเป็นทักษะที่จำเป็นจะต้องมีของนักเรียนในปัจจุบัน และได้รับการบูรณาการให้เป็นส่วนหนึ่งของ

หลักสูตรการเรียนในปี 2562 ด้วย ไม่เพียงแต่แผนการดังกล่าวจะมุ่งเน้นไปที่หลักสูตรของนักเรียนเท่านั้น แต่ยังจะเน้นในเรื่องของการอบรมของครูผู้สอนด้วย เนื่องจากมีเพียง 47% ของครูผู้สอนทั้งหมดเท่านั้นที่มีคุณสมบัติในการสอนวิชาเหล่านี้ ยิ่งกว่านั้นตัวเลขนี้ลดลงถึง 20% ในโรงเรียนที่มีปัญหาการขาดแคลนทรัพยากรในภาพรวม<sup>7</sup> นอกจากนี้ในเรื่องของหลักสูตรการเรียนการสอนแล้ว ภาคการศึกษาของสหราชอาณาจักรยังมีการผลักดันให้มีการส่งเสริมด้านสุขภาพจิตของนักเรียนด้วย เนื่องจากทางรัฐบาลได้ตระหนักถึงผลกระทบที่เพิ่มสูงขึ้นของโรคซึมเศร้าและวิตกกังวลในเด็กวัยเจริญเติบโต

#### ที่มา:

1. Ryan Gray, Five Trends Affecting the Education Sector in 2018, <https://ddinsights.fastpayltd.co.uk/blog/five-trends-affecting-the-education-sector>, 4 May 2018, (accessed 4 March 2019).
2. Dr. Anastasia Ioannou, Schools, pupils and their characteristics: January 2018, Department of Education, [https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment\\_data/file/719226/Schools\\_Pupils\\_and\\_their\\_Characteristics\\_2018\\_Main\\_Text.pdf](https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/719226/Schools_Pupils_and_their_Characteristics_2018_Main_Text.pdf), 28 June 2018, (accessed 5 March 2019).
3. Five Key Trends Affecting the Education Sector, Deloitte, <https://www2.deloitte.com/uk/en/pages/public-sector/articles/trends-affecting-education-sector.html>
4. Eversheds Sutherland, Trends in International primary and secondary education, <https://www.eversheds-sutherland.com/global/en/where/europe/uk/sectors/education/trends-primary-secondary-education.page>
5. Carl Sheen, Education Technology, Gamification – Still a hot trend in Education?, <https://edtechnology.co.uk/Blog/gamification-still-a-hot-trend-in-education/>, 23 September 2018, (accessed 5 March 2018).
6. Jaison Cresswell, Trends for the Education Sector in 2018, Virtual College, <https://www.virtual-college.co.uk/news/education/2018/03/trends-for-the-education-sector-in-2018>, 2 March 2018, (accessed 4 March 2019)
7. Six STEM education trends to look for in 2019, UKTN, <https://www.uktech.news/news/six-stem-education-trends-look-2019-20181220>, 20 December 2018, (accessed 5 March 2019).

## การศึกษา

R A M A III  
INTERNATIONAL  
SCHOOL  
(Under Development)

จากผลวิจัยของ ไอเอสซี (Independent School Council: ISC) ปัจจุบันมีโรงเรียนนานาชาติมากกว่า 8,000 แห่งทั่วโลก โดยโรงเรียนเหล่านี้มีนักเรียนจำนวนมากกว่า 4.26 ล้านคนศึกษาอยู่<sup>1</sup> จากภาวะเศรษฐกิจที่ปรับตัวดีขึ้น ค่าจ้างสูงขึ้น ตลอดจนจำนวนชาวต่างชาติที่พำนักอยู่ในประเทศต่างๆ มีเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ มีผลทำให้เอเชียเป็นทวีปที่มีอัตราการเติบโตของโรงเรียนนานาชาติสูงที่สุดเมื่อเทียบกับภูมิภาคอื่นๆ

สำหรับประเทศไทย จำนวนโรงเรียนนานาชาติในไทยเพิ่มสูงขึ้นกว่า 200 แห่ง ทำให้ไทยเป็นตลาดสำหรับโรงเรียนนานาชาติที่ใหญ่ที่สุดอันดับสามในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ และใหญ่ที่สุดอันดับที่เก้าในโลก<sup>2</sup> การเติบโตที่เพิ่มขึ้นเป็นผลพวงจากความต้องการของนักเรียนในระดับอนุบาล ประถมและมัธยมในประเทศไทย โดยมีนักเรียนทั้งหมดเกือบ 73,000 คนที่กำลังศึกษาอยู่ในปี 2561 ในระดับการศึกษาดังกล่าว<sup>3</sup> รายได้จากค่าเล่าเรียนต่อปีทั้งหมดของโรงเรียนนานาชาติในประเทศไทยอยู่ที่ 844.9 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วน 17.6% ของรายได้ทั้งหมดในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้และเป็นสัดส่วน 1.8% ของรายได้ทั้งหมดทั่วโลก<sup>2</sup>

กรมการส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศรายงานว่า มีโรงเรียนนานาชาติในระบบทั้งหมด 175 โรงเรียน<sup>4</sup> ในช่วงต้นปี 2561 เมื่อเทียบกับรายงานของ ISC ตอนปลายปีว่ามีโรงเรียนนานาชาติทั้งหมด 205 โรงเรียน<sup>2</sup> ซึ่งหมายความว่าในช่วงระหว่างปีมีโรงเรียนเพิ่มทั้งสิ้น 17% สะท้อนถึงเทรนด์การเพิ่มขึ้นของโรงเรียนนานาชาติในประเทศไทย ทั้งนี้ กรุงเทพฯยังเป็นเมืองที่มีโรงเรียนนานาชาติมากที่สุด (106 โรงเรียน) ในขณะที่ภูเก็ตที่มีถึง 12 โรงเรียนด้วยกัน หัวเมืองอื่นๆจะมีโรงเรียนนานาชาติให้เลือก 1 – 2 โรงเรียน<sup>3</sup>

ในประเทศไทย ถึงแม้ว่าระบบการศึกษาจะถูกมองว่าควรมีการพัฒนาอีกมาก แต่หลักสูตรนานาชาตินั้นถือว่าเป็นที่ต้องการสำหรับผู้ปกครองที่ค่อนข้างมีฐานะ<sup>5</sup> ครอบครัวเหล่านี้ต้องการให้ลูกได้รับการศึกษาที่มีภาษาอังกฤษเป็นสื่อกลางในการสอน และมีหลักสูตรที่ได้รับการยอมรับกันอย่างกว้างขวาง ซึ่งนำมาซึ่งวุฒิการศึกษาที่ได้รับการยอมรับทั่วโลก รวมถึงการที่โรงเรียนมีสภาพแวดล้อมที่มีความหลากหลายทางวัฒนธรรมให้กับนักเรียน ตลอดจนมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ทันสมัย และมีวิธีการเรียนรู้ที่หลากหลายมากกว่าวิธีแบบดั้งเดิม<sup>6</sup>

โรงเรียนนานาชาติส่วนใหญ่ที่มีชื่อเสียงจะมีจำนวนนักเรียนเต็มตามขนาดของโรงเรียนที่สามารถรับได้ โดยเป็นนักเรียนจากครอบครัวคนไทยที่พ่อแม่อยากให้ลูกได้รับการศึกษาที่ดีที่สุดโดยใช้เงินเดือนของพวกเขาในการจ่ายค่าเล่าเรียนของลูก ปัจจัยสำคัญอีกอย่างหนึ่งที่ทำให้จำนวนของโรงเรียนนานาชาติเพิ่มสูงขึ้น คือจำนวนที่เพิ่มขึ้นของชาวต่างชาติที่ย้ายมาพำนักในประเทศไทยพร้อมกับครอบครัว โดยเฉพาะชาวเอเชียและชาวตะวันตกซึ่งอยากให้การศึกษาลูกได้รับผลกระทบน้อยที่สุดจากการย้ายเข้ามาอยู่ในประเทศไทย ชาวต่างชาติเหล่านี้ส่วนใหญ่จะเป็นคนทำงานที่มีทักษะ พวกเขาจะหาโรงเรียนนานาชาติที่ค่าเล่าเรียนไม่แพงเกินไปสำหรับลูกของพวกเขา<sup>2</sup>

หลังจากที่มีการจัดตั้งประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน คาดการณ์ว่าจำนวนโรงเรียนนานาชาติจะเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง การจัดตั้งประชาคมนำมาซึ่งโอกาสที่ดีมากสำหรับการพัฒนาโรงเรียนนานาชาติในประเทศไทย คาดว่า จะมีการเปิดโรงเรียนนานาชาติใหม่ในจำนวนที่มีนัยสำคัญ ซึ่งเป็นผลมาจากการพัฒนาในหลายภาคส่วนของการลงทุนจากต่างประเทศในประเทศไทย รวมถึงเครือข่ายรถไฟความเร็วสูงใหม่ที่จะเชื่อมต่อระหว่างประเทศไทยกับประเทศเพื่อนบ้าน

เมื่อพิจารณาจากการเติบโตอย่างแข็งแกร่งของโรงเรียนนานาชาติในประเทศแล้ว ทำให้ประเทศไทยมีความต้องการเป็นศูนย์กลางของการศึกษานานาชาติในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ซึ่งหมายความว่ารัฐบาลจะต้องให้การสนับสนุนการเปิดโรงเรียนนานาชาติใหม่อย่างต่อเนื่อง รวมถึงการอำนวยความสะดวกในการเดินทางไปยังที่สถานที่ต่างๆ สำหรับนักศึกษาอย่างต่อเนื่องเช่นเดียวกัน ทั้งนี้เพื่อกระตุ้นการเติบโตของอุตสาหกรรมการศึกษาและเศรษฐกิจของประเทศโดยรวมที่สำคัญ รัฐบาลไม่ได้จำกัดจำนวนนักเรียนไทยที่จะเข้าเรียนในโรงเรียนนานาชาติที่ตั้งอยู่ในประเทศไทย เพื่อให้โรงเรียนเหล่านี้เปิดกว้างสำหรับเด็กทุกคนและสามารถรักษาการรับนักเรียนจากประเทศต่างๆ เข้ามาเรียน ซึ่งจะสะท้อนให้เห็นถึงความเป็นนานาชาติและสากลของโรงเรียน

---

ที่มา:

1. ISC Research, International Schools Market Sees Growth And New Opportunities This Year, <https://www.iscresearch.com/news-and-events/isc-news/isc-news-details/~post/international-schools-market-sees-growth-and-new-opportunities-this-year-20180117>, 17 January 2019 (accessed 12 February 2019).
2. ISC Research, Thailand Market Intelligence Report 2018 -2019, <https://www.iscresearch.com/services/market-intelligence-report/thailand-mir>, January 2019, (accessed 14 February 2019).
3. Relocate Global, Choosing a school in Thailand, <https://www.relocatemagazine.com/articles/education-schools-choosing-a-school-in-thailand-apac1>, 26 January 2018, (accessed 14 February 2019).
4. Department of International Trade Promotion, Ministry of Commerce, [https://www.ditp.go.th/contents\\_attach/210415/210415.pdf](https://www.ditp.go.th/contents_attach/210415/210415.pdf), December 2017, (accessed 14 February 2019)
5. U.S. Commercial Service. Thailand – Education Services. <https://www.export.gov/article?id=Thailand-education-services>, 15 March 2019, (accessed 26 March 2019).
6. Oongkhing, ThumbsUp, <https://thumbsup.in.th/2018/01/happiness-strategy-key-of-international-school/>, 30 January 2018, (accessed 13 February 2019).







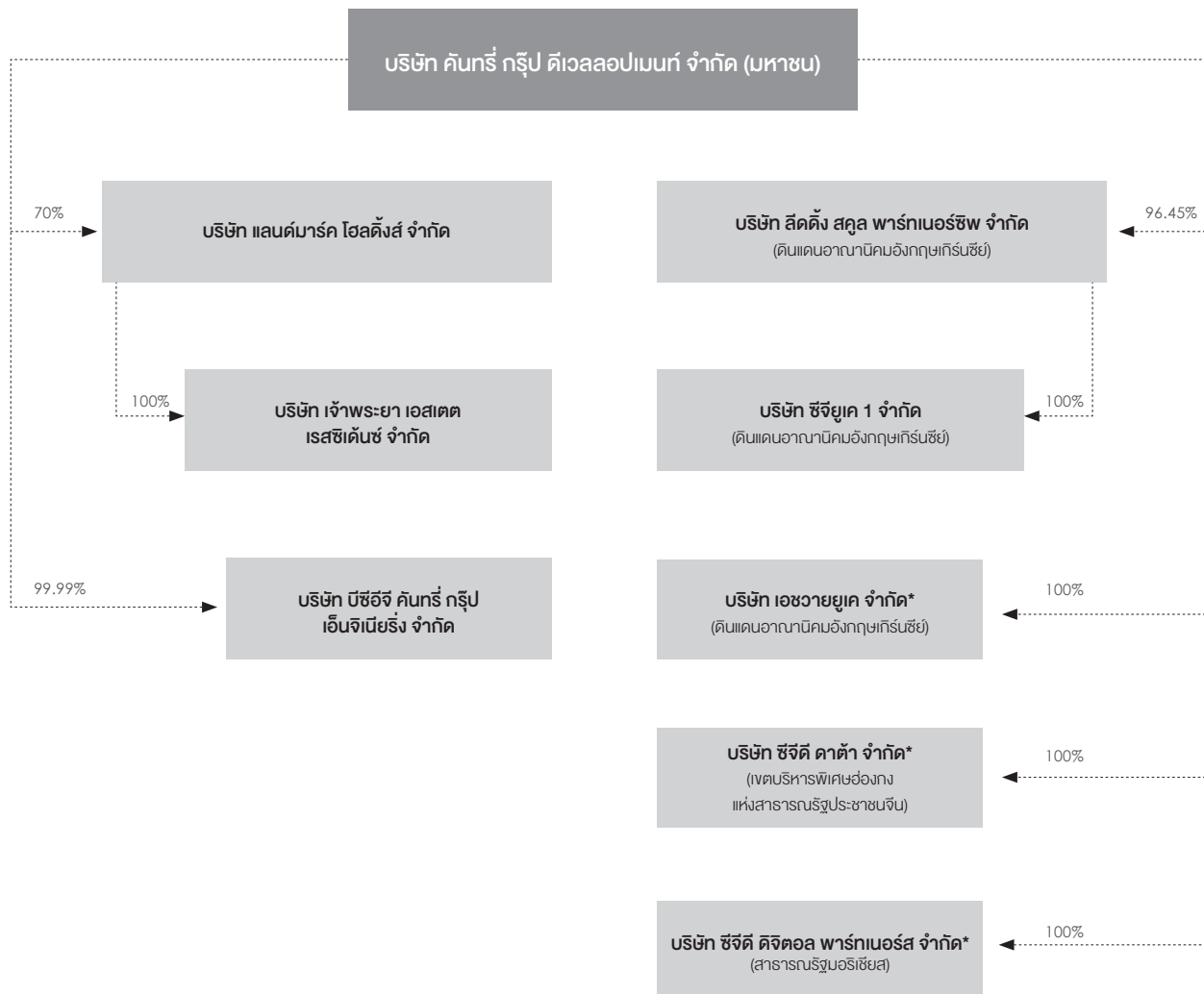






## โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เป็นดังต่อไปนี้



หมายเหตุ: \* บริษัทย่อยทั้ง 3 บริษัทดังกล่าวอยู่ในการควบรวมกิจการ

## 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	: 10,785,353,544 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ จำนวน 10,785,353,544 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 544 ล้านบาท และมีตราสารหนี้ระยะยาวคงค้าง มูลค่ารวม 3,700 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561)
เว็บไซต์	: <a href="http://www.cgd.co.th">http://www.cgd.co.th</a>
ที่ตั้งสาขา	: -ไม่มี-
ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์	: โทรศัพท์: 0-2658-7888 ต่อ 132 โทรสาร: 0-2658-7880 อีเมล: <a href="mailto:Info_ir@cgd.co.th">Info_ir@cgd.co.th</a>
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
เบอร์ติดต่อ	: โทรศัพท์: 0-2658-7888 โทรสาร: 0-2658-7880
สัดส่วนการถือหุ้น	: ร้อยละ 70.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

ชื่อบริษัท	: บริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเดนซ์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเจ้าพระยา เอสเตท
ที่ตั้ง	: เลขที่ 898 อาคารเฟลินจิต ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเฟลินจิต 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)
เบอร์ติดต่อ	: 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 และขายส่งวัสดุอุปกรณ์และเครื่องตกแต่งที่ใช้ในการก่อสร้าง  
 ที่ตั้ง : เลขที่ 898 อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี  
 เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330  
 ทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว : 1.00 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ จำนวน 100,000 หุ้น  
 มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท  
 เบอร์ติดต่อ : 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 Arbutnot Road, Central, Hong Kong  
 ทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว : 139,009,673 ดอลลาร์ฮ่องกง ประกอบด้วยหุ้นสามัญ จำนวน 139,009,673 หุ้น  
 มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์ฮ่องกง  
 สัดส่วนการถือหุ้น : ร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว  
 หมายเหตุ : \*บริษัทย่อยนี้อยู่ในระหว่างการเลิกบริษัท

ชื่อบริษัท : บริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์ทเนอร์ส จำกัด\*  
 จดทะเบียนในสาธารณรัฐมอริเชียส  
 ประเภทธุรกิจ : ประกอบธุรกิจการลงทุนโดยถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company)  
 ที่ตั้ง : 8<sup>th</sup> 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  
 หมายเหตุ : \*บริษัทย่อยนี้อยู่ในระหว่างการเลิกบริษัท

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 ลีตติง สคูล พาร์ทเนอร์ชิพ จำกัด จดทะเบียนในดินแดนอาณานิคมอังกฤษเกร์นซีย์
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* จดทะเบียนในดินแดนอาณานิคมอังกฤษเกร์นซีย์
ประเภทธุรกิจ	: ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	: Anson Court, La Route des Camps, St Martin, Guernsey, GY4 6AD
ทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว	: 101,000 ปอนด์สเตอร์ลิง ประกอบด้วยหุ้นสามัญ จำนวน 101,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ปอนด์สเตอร์ลิง
สัดส่วนการถือหุ้น	: ร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว
หมายเหตุ	: *บริษัทย่อยนี้อยู่ในระหว่างการเลิกบริษัท

### 3. บุคคลอ้างอิงอื่น

นายทะเบียนหลักทรัพย์	: บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
เบอร์ติดต่อ	: โทรศัพท์: 0-2009-9000 โทรสาร: 0-2009-9991
ผู้สอบบัญชี	: ดร. สุวัจชัย เมฆะอำนวยชัย ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6638 บริษัท ดีลอยท์ หูซ โรมัทสு ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด อาคารเอไอเอ สาทรร ทาวเวอร์ ชั้นที่ 23-27 เลขที่ 11/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
เบอร์ติดต่อ	: โทรศัพท์: 0-2034-0000 โทรสาร: 0-2034-0100

## ผู้ถือหุ้นและโครงสร้างการจัดการ

### 1. คณะกรรมการบริษัท

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

ลำดับที่	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 อัดถากร	กรรมการอิสระ
7.	พล.อ.อ.เพิ่มเกียรติ ลวณะมัลย์	กรรมการอิสระ
8.	พล.ต.ต.อิทธิพล อิทธิสารรณชัย	กรรมการอิสระ
9.	นายเบน เตชะอุบล	กรรมการ กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนประธาน คณะกรรมการพิจารณาการลงทุน และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
10.	นายจิรศักดิ์ ผ่องหทัยกุล	กรรมการ
11.	นางสาวเจแอล อัง เคอเจีย	กรรมการ
12.	นายยู ชิง ซี	กรรมการ

รายละเอียดการเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย ของปี 2561 ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2561 - 31 ธันวาคม 2561 มีดังนี้

ลำดับที่	รายชื่อ	จำนวนครั้งที่เข้าร่วม ประชุมคณะกรรมการ บริษัท	จำนวนครั้งที่เข้า ร่วมประชุมคณะ กรรมการตรวจสอบ	จำนวนครั้งที่เข้าร่วม ประชุมคณะกรรมการ สรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน
1.	นายวิกรม คุ่มไฟโรจน์	10/10	-	-
2.	พล.ต.อ.พัชรวาท วงษ์สุวรรณ	1/10	-	-
3.	นายศุภกร พลกุล	9/10	6/7	3/3
4.	พล.ต.อ.วีรพงษ์ ชื่นภักดี	10/10	7/7	3/3
5.	นายชู เฟิง เซ	10/10	7/7	-
6.	นายกวินธร อัดถาการ	8/10	-	-
7.	พล.อ.อ.เพิ่มเกียรติ ลวงะมัลย์	10/10	-	-
8.	พล.ต.ต.อิทธิพล อิทธิสารรณชัย	4/10	-	-
9.	นายเบน เตชะอุบล	9/10	-	3/3
10.	นายจิรศักดิ์ ผ่องหทัยกุล	7/10	-	-
11.	นางสาวเจแอล อัง เคอเจีย	5/10	-	-
12.	นายยู ชิง ชี	4/10	-	-

### กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท คือ นายเบน เตชะอุบลลงลายมือชื่อ และประทับตราสำคัญของบริษัท

### ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่สำคัญของคณะกรรมการบริษัท มีดังนี้

1. จัดให้มีการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณของบริษัท รวมทั้งเป็นตัวอย่างที่ดีให้ปฏิบัติตาม
2. กำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น รวมทั้งการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณของบริษัท
3. ร่วมกับคณะผู้บริหารกำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ และค่านิยมที่บริษัทมุ่งหวังให้เป็นและให้เกิดขึ้นจริง
4. พิจารณาและหารือเกี่ยวกับแผนกลยุทธ์ที่เสนอโดยฝ่ายจัดการ และอนุมัติในประเด็นสำคัญที่เกี่ยวกับทิศทางและนโยบายของบริษัท รวมทั้งพิจารณาและอนุมัติงบประมาณ การลงทุนต่างๆ การก่อหนี้ การบริหารทรัพยากรบุคคล และเป้าหมายการบริหารงาน เป็นต้น
5. พิจารณากรณีเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างรอบคอบและโปร่งใส
6. กำหนดให้มีระเบียบปฏิบัติงานที่ชัดเจนและเหมาะสม และให้มีระบบควบคุมภายในที่โปร่งใส มีประสิทธิภาพและมีการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสม
7. กำกับดูแลให้มีการตรวจสอบ ทั้งจากผู้ตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชีภายนอก ให้มีการทำหน้าที่อย่างมีประสิทธิภาพ



- 8. กำกับดูแลให้มีการสื่อสารและการเปิดเผยสารสนเทศในเรื่องต่างๆ ให้กับผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างถูกต้องเหมาะสม
- 9. พิจารณามอบอำนาจให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร มีอำนาจดำเนินธุรกิจภายใต้งบประมาณที่ได้รับอนุมัติและติดตามประเมินผลให้เป็นไปตามแผน
- 10. ติดตามการดำเนินงานของบริษัท และความคืบหน้าในการดำเนินงานให้บรรลุวัตถุประสงค์ของบริษัทการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบปฏิบัติงาน และนโยบายที่เกี่ยวข้อง
- 11. กำหนดนโยบายด้านการบริหารความเสี่ยงให้ครอบคลุมทั้งองค์กร โดยให้ผู้บริหารระดับสูงเป็นผู้ปฏิบัติตามนโยบายและรายงานให้คณะกรรมการทราบเป็นประจำ และทบทวนระบบหรือประเมินประสิทธิภาพของการจัดการบริหารความเสี่ยงอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- 12. พิจารณาประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รวมทั้งกำกับดูแลให้บริษัทมีกระบวนการที่มีประสิทธิภาพในการประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารระดับสูง

2. คณะผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีคณะผู้บริหารตามนิยามผู้บริหารของประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ จำนวน 6 ท่าน และผู้บริหารที่ได้รับการแต่งตั้งในปี 2562 จำนวน 1 ท่าน ดังนี้

ลำดับที่	ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1.	นายเบน เตชะอุปล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2.	นายฉัตรชัย ช่อตอกรัก	รองกรรมการผู้จัดการ ส่วนงานบัญชีและการเงิน
3.	นายสุทธินัฐ จิตติจุรุลาม	รองกรรมการผู้จัดการ ส่วนงานปฏิบัติการ
4.	นายวรกร เตชะมนตรีกุล	รองกรรมการผู้จัดการ ส่วนงานพัฒนา
5.	นางสาวภัทรา กันตะสีริพิทักษ์	รองกรรมการผู้จัดการ ส่วนงานลงทุน
6.	นางสาวกิติมา กฤติยาโชติปกรณ์	รองกรรมการผู้จัดการ ส่วนงานการขาย
7.	นางวาทีณี จาตุรงค์กุล	รองกรรมการผู้จัดการ ส่วนงานโครงการ <sup>1</sup>

หมายเหตุ : <sup>1</sup>นางวาทีณี จาตุรงค์กุล ได้รับอนุมัติให้ดำรงตำแหน่ง รองกรรมการผู้จัดการ ส่วนงานโครงการ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 เป็นต้นไป

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

- 1. เป็นผู้กำกับดูแลปฏิบัติงานของฝ่ายจัดการ และการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทในเครือ ให้เป็นไปตามนโยบาย แผนงาน และงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และ/หรือคณะกรรมการอื่นๆ ของบริษัท ตลอดจนกำกับดูแลการบริหารกิจการของบริษัทให้เป็นตามวัตถุประสงค์ ข้อบังคับ นโยบาย ระเบียบ ข้อกำหนด คำสั่ง มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นและ/หรือมติที่ประชุมคณะกรรมการและคณะกรรมการอื่นๆ ของบริษัททุกประการ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ การกำกับดูแลกิจการที่ดี ตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- 2. มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้ โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือการมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายใต้ขอบเขตแห่งการมอบอำนาจและ/หรือให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับบริษัท คำสั่ง หรือมติที่คณะกรรมการของบริษัท และ/หรือบริษัทได้กำหนดไว้

3. ติดตามและประเมินผลการดำเนินงานของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากปัจจัยต่างๆ ไม่ว่าภายในและภายนอกบริษัท และเพื่อหาแนวทางในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารงานบริษัท
4. พิจารณาการเข้าทำสัญญาเกี่ยวกับธุรกิจของบริษัท และสัญญาต่างๆ ซึ่งเป็นผลประโยชน์ต่อกิจการของบริษัทรวมทั้งกำหนดขั้นตอนและวิธีการจัดทำสัญญาดังกล่าว
5. พิจารณาผลกำไรและขาดทุนของบริษัท การเสนอจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลหรือเงินปันผลประจำปี เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทอนุมัติ
6. พิจารณาจัดสรร เงินบำเหน็จ เงินรางวัล หรือผลตอบแทนต่างๆ ซึ่งได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว แก่พนักงานหรือลูกจ้างของบริษัท หรือบุคคลใดๆ ที่กระทำการกิจการให้บริษัท
7. มีอำนาจอนุมัติธุรกรรมของบริษัทตามรายละเอียดจำนวนเงินที่ได้กำหนดไว้ในอำนาจดำเนินการ เช่น
  - ก. รายการประเภทสินทรัพย์หรือบริการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีขนาดรายการไม่เกิน 1 ล้านบาท หรือไม่เกินร้อยละ 0.03 ของ NTA (จำนวนที่สูงกว่า)
  - ข. รายการประเภทให้ช่วยเหลือทางการเงินกับบุคคลที่เกี่ยวข้องหรือกิจการที่เกี่ยวข้องที่บุคคลที่เกี่ยวข้องถือหุ้นมากกว่าบริษัทถือ โดยมีขนาดรายการไม่เกิน 100 ล้านบาท หรือไม่เกินร้อยละ 3 ของ NTA (แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า)
  - ค. การขออนุมัติซื้อคอมพิวเตอร์ เพอร์เนเจอร์ เครื่องใช้สำนักงานเพื่อใช้ในการปฏิบัติงาน ที่มีวงเงินไม่เกิน 10 ล้านบาทต่อครั้ง เป็นต้น
  - ง. การอนุมัติในการทำลายทรัพย์สิน หรือการตัดหนี้สูญ หรือการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ออกจากบัญชีโดยไม่มีมูลค่าซากในวงเงินไม่เกิน 10 ล้านบาท
8. ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมาย จากคณะกรรมการบริษัทเป็นคราวๆ ไป

### 3. เลขาธิการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท มีมติแต่งตั้งนายฉัตรชัย ช่อตอกรัก ดำรงตำแหน่งเลขาธิการบริษัทซึ่งบุคคลดังกล่าวเป็นบุคคลผู้ทรงคุณวุฒิ มีความรู้ความสามารถ มีประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์และเป็นผู้มีความรับผิดชอบที่จะปฏิบัติหน้าที่เลขาธิการบริษัทได้ ทั้งนี้ เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทเป็นไปตามกฎหมาย และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของกลุ่มบริษัท

#### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของเลขาธิการบริษัท

1. เป็นเลขานุการของคณะกรรมการบริษัท ในการประสานงานเพื่อให้การจัดประชุมกรรมการบริษัท และการจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและสอดคล้องกับกฎระเบียบ ข้อบังคับของบริษัทแนวปฏิบัติที่ดี และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 เป็นต้น
2. ดูแลเรื่องการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่างๆ ของบริษัท เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานกำกับดูแลอื่นที่เกี่ยวข้อง
3. ให้คำปรึกษาเบื้องต้นแก่คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารองค์กร ในส่วนที่จะต้องปฏิบัติตามข้อบังคับบริษัทกฎและระเบียบของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงหน้าที่การติดตามกฎเกณฑ์ใหม่ๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัท
4. จัดทำและเก็บรักษาเอกสารสำคัญต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ทะเบียนกรรมการ หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการบริษัท รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท และรายงานประจำปีของบริษัท หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น รายงานการประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการมีส่วนร่วมได้เสียที่รายงานโดยกรรมการและผู้บริหาร เป็นต้น
5. ดูแลกิจกรรมต่างๆ ของคณะกรรมการ เพื่อให้กรรมการสามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
6. ประสานงานให้มีการปฏิบัติตามมติคณะกรรมการบริษัท และที่ประชุมผู้ถือหุ้น
7. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

#### 4. ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน (CFO)

นายฉัตรชัย ช่อคอกรัก เป็นผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน (CFO) โดยเริ่มปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงินของบริษัทตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 เป็นต้นมา ซึ่งเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (กลต.) กำหนด

#### 5. ผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี

นางสาวกานต์สินี สิงห์คำ เป็นผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี มีประสบการณ์ในการปฏิบัติงานด้านบัญชีเป็นระยะเวลามากกว่า 20 ปี โดยเริ่มปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชีของบริษัทตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2549 เป็นต้นมา ซึ่งเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (กลต.) กำหนด

#### 6. ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

##### 1) ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

##### (ก) ค่าตอบแทนกรรมการบริษัท

ค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัทที่เป็นตัวเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 เป็นจำนวน 5,280,000 บาท ซึ่งแบ่งเป็นค่าตอบแทนรายเดือนและโบนัสคณะกรรมการโดยมีรายละเอียด ดังนี้

ลำดับที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนเงิน (บาท)
1.	นายวิกรม คุ่มไฟโรจน์	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการ	700,000
2.	พล.ต.อ.พัชรวาท วงษ์สุวรรณ	รองประธานกรรมการ	420,000
3.	นายศุภกร พลกุล	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบและประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	560,000
4.	พล.ต.อ.วีรพงษ์ ชื่นักเกติ	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบและกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	490,000
5.	นายชู เฟิง เซ	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	490,000
6.	นายกวินธร อัดถากร	กรรมการอิสระ	420,000
7.	พล.อ.อ.เพิ่มเกียรติ ลวณะมัลย์	กรรมการอิสระ	420,000
8.	พล.ต.ต.อิทธิพล อิทธิสารรณชัย	กรรมการอิสระ	420,000
9.	นายเบน เตชะอุบล	กรรมการ กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และประธานกรรมการพิจารณาการลงทุน	240,000
10.	นายจิรศักดิ์ ผ่องหทัยกุล	กรรมการ	420,000
11.	นางสาวเจแอล อัง เคอเจีย	กรรมการ	280,000
12.	นายยู ชิง ซี	กรรมการ	420,000

หมายเหตุ : 1. กรรมการตรวจสอบจะได้ค่าตอบแทนในอัตราที่สูงกว่ากรรมการอื่น  
2. ไม่มีค่าตอบแทนสำหรับการเป็นกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน



## (v) ค่าตอบแทนผู้บริหาร

บริษัทจ่ายค่าตอบแทนให้แก่ผู้บริหารในรูปของเงินเดือน โบนัส เงินตอบแทนพิเศษ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 เป็นจำนวนเงินรวม 36,758,176 บาท และ 44,416,316 บาท ตามลำดับ

## (2) ค่าตอบแทนอื่นๆ

## (ก) เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทให้เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพของกรรมการที่อยู่ในฐานะเป็นพนักงานบริษัทและผู้บริหารระดับสูงของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 เป็นจำนวนเงินรวม 1,122,826 บาท และ 1,100,078 บาท ตามลำดับ

## 7. บุคลากร

## 1) จำนวนพนักงาน (ไม่รวมผู้บริหารตามนิยามของ กสศ.)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีพนักงาน แบ่งตามแต่ละสายงานได้ดังนี้

ลำดับที่	ฝ่าย	จำนวนพนักงาน (คน)
1.	ฝ่ายสำนักประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	1
2.	ฝ่ายงานกำกับดูแลกิจการ	1
3.	สำนักตรวจสอบภายใน	2
4.	ส่วนงานโครงการ	12
5.	ส่วนงานพัฒนา	8
6.	ส่วนงานลงทุน	1
7.	ส่วนงานบริหารสินทรัพย์	2
8.	ส่วนงานขาย	15
9.	ส่วนงานการตลาด	8
10.	ส่วนงานบริหารลูกค้าสัมพันธ์	14
11.	ส่วนงานบัญชี	12
12.	ส่วนงานปฏิบัติการ	25
จำนวนพนักงานทั้งหมด		101

ทั้งนี้ ที่ผ่านมามีบริษัทไม่เคยมีปัญหากฎหมายเกี่ยวกับข้อพิพาทด้านแรงงานแต่อย่างใด

## 2) ค่าตอบแทนพนักงาน (ไม่รวมผู้บริหารตามนิยามของ ก.ล.ด.)

ค่าตอบแทนรวมของบุคลากรของบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ประกอบด้วย เงินเดือน โบนัส ค่าล่วงเวลา เบี้ยเลี้ยง สวัสดิการ ค่าตอบแทนพิเศษและเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ จำนวนทั้งสิ้น 92,649,276 บาท และ 95,360,900 บาท ตามลำดับ

ค่าตอบแทน (หน่วย : บาท)	ปี 2561	ปี 2560
เงินเดือน โบนัส	87,399,043	79,853,830
ค่าล่วงเวลา เบี้ยเลี้ยง สวัสดิการ	1,310,381	1,231,583
ค่าตอบแทนพิเศษ	1,657,086	12,319,644
เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	2,282,766	1,955,843
รวม	92,649,276	95,360,900

## 3) นโยบายในการพัฒนาบุคลากร

บริษัทได้เล็งเห็นถึงความสำคัญของบุคลากรซึ่งเป็นทรัพยากรที่มีค่าและเป็นกลไกสำคัญที่จะทำให้บริษัทประสบความสำเร็จ จึงมีนโยบายในการพัฒนาบุคลากรของบริษัทให้มีความเป็นมืออาชีพ สามารถทำงานในปัจจุบันได้อย่างเต็มประสิทธิภาพและมีความพร้อม มีศักยภาพในการรองรับการเจริญเติบโตทางธุรกิจของบริษัทในอนาคตนอกจากนี้ยังเน้นให้บุคลากรของบริษัทมีความสามารถในการนำเทคโนโลยีสารสนเทศและวิทยาการที่ทันสมัยมาใช้ประโยชน์อย่างเหมาะสม โดยส่งเสริมให้บริษัทเป็นองค์กรแห่งการเรียนรู้ สนับสนุนให้บุคลากรได้มีโอกาสในการพัฒนาความรู้ความสามารถของตนเองผ่านการจัดฝึกอบรมภายในบริษัทและการจัดส่งบุคลากรเข้ารับการฝึกอบรมภายนอกอย่างสม่ำเสมอ

โดยที่ผ่านมามีการจัดฝึกอบรมภายในบริษัทเพื่อให้พนักงานมีความเข้าใจเกี่ยวกับธุรกิจของบริษัท ความคาดหวัง รวมทั้งเสริมสร้างทัศนคติ สร้างแรงจูงใจในการปฏิบัติงานให้แก่พนักงาน นอกจากนี้ บริษัทยังได้จัดส่งพนักงานเข้าอบรมในหลักสูตรต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงาน เพื่อเป็นการเพิ่มพูนทักษะให้แก่พนักงานอย่างต่อเนื่อง

## ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท

รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่รายใหญ่ 10 อันดับแรก ณ วันที่ 18 มีนาคม 2562

ลำดับที่	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละของจำนวนหุ้นทั้งหมด
1.	นายเบน เตชะอุบล	1,397,626,424	16.91
2.	นายสดาวุธ เตชะอุบล	1,373,180,191	16.61
3.	บริษัท คันทรี กรุป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	743,954,100	9.00
4.	นายทอมมี่ เตชะอุบล	648,373,845	7.84
5.	นายจิรศักดิ์ ผ่องหทัยกุล	268,548,385	3.25
6.	N.C.B.TRUST LIMITED-NORGES BANK 1	245,435,100	2.97
7.	นายทรงชัย อัจฉริยศิริรัชชัย	174,440,400	2.11
8.	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	161,895,522	1.96
9.	LGT BANK (SINGAPORE) LTD	155,280,600	1.88
10.	PHILLIP SECURITIES (HONG KONG) LIMITED	142,000,000	1.72

ที่มา: รายงานรายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ตามทะเบียนผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2562 จัดทำโดยบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

### นโยบายการจ่ายเงินปันผล

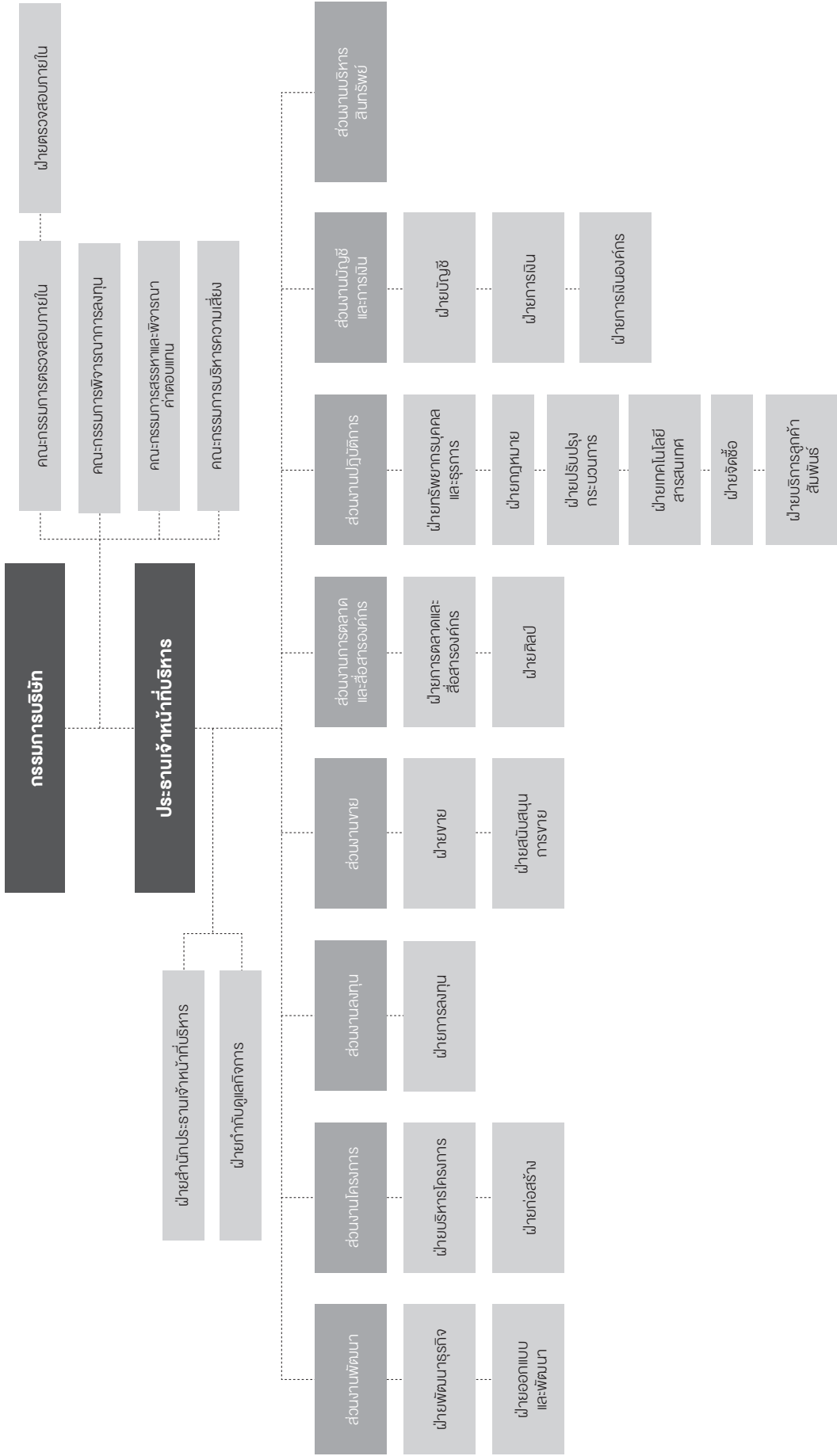
บริษัทมีนโยบายจ่ายเงินปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะของบริษัทหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคล เงินสำรองตามกฎหมาย และเงินสำรองต่างๆ ทั้งหมด อย่างไรก็ตามบริษัทอาจกำหนดให้การจ่ายเงินปันผลมีอัตราน้อยกว่าอัตราที่กำหนดข้างต้นได้ โดยขึ้นอยู่กับความจำเป็นในการใช้เงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงาน การขยายธุรกิจ และปัจจัยอื่นๆที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัท ทั้งนี้มติของคณะกรรมการบริษัทที่อนุมัติให้จ่ายเงินปันผลจะต้องถูกนำเสนอเพื่อขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่เป็นการจ่ายปันผลระหว่างกาลซึ่งคณะกรรมการบริษัทมีอำนาจอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้และจะดำเนินการรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรับทราบในการประชุมต่อไป

บริษัทย่อยของบริษัทมีนโยบายในการจ่ายปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินของบริษัทย่อยหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคล เงินสำรองตามกฎหมาย และเงินสำรองต่างๆ ทั้งหมด โดยจะพิจารณาประกอบกับกระแสเงินสด ฐานะทางการเงิน สภาพคล่อง และแผนการลงทุนในแต่ละช่วงเวลาด้วย



# โครงสร้างองค์กร บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

โครงสร้างองค์กร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เป็นดังต่อไปนี้



## ประวัติคณะกรรมการบริษัท

นายวิกรม คัมโพธโรจน์

ประธานกรรมการ

กรรมการอิสระ

อายุ : 73

การศึกษา : • ปริญญาโท และปริญญาเอก (Ph.D.) สาขาประวัติศาสตร์ความสัมพันธ์ระหว่างประเทศ  
Michigan State University, USA  
• ปริญญาตรีบัณฑิตศึกษาศาสตร์ สาขามนุษยวิทยา (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)

• กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน  
และประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

2557 – ปัจจุบัน

บริษัท โออิชิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

• กรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี

2557 – ปัจจุบัน

• กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ และประธานกรรมการสรรหาและกรรมการกำหนดค่าตอบแทน

2550 – ปัจจุบัน

บริษัท สปอร์ต แอนด์ รีครีเอชั่น แมนเนจเม้นท์ จำกัด

• ประธานบริษัท

2553 – ปัจจุบัน

บริษัท บางจากปิโตรเลียม จำกัด (มหาชน)

• กรรมการบริษัท ประธานคณะกรรมการบรรษัทภิบาล  
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 : 69

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 กรุ๊ป 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

สภานิติบัญญัติแห่งชาติ

• สมาชิกสภานิติบัญญัติแห่งชาติ

2557 – ปัจจุบัน

สำนักงานตำรวจแห่งชาติ

• ผู้บัญชาการตำรวจแห่งชาติ

2551

• รองผู้บัญชาการตำรวจแห่งชาติ

2548

• ผู้ช่วยผู้บัญชาการตำรวจแห่งชาติ

2545



นายเบน เตชะอุบล

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

ประธานกรรมการพิจารณาการลงทุน

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

อายุ : 40

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  
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 พาร์ตเนอร์ส จำกัด

• กรรมการ

2556 – ปัจจุบัน

บริษัท คันทรี สเตท จำกัด

• กรรมการ

2561 – ปัจจุบัน

## นายศุภกร พลกุล

### ประธานกรรมการตรวจสอบ

### ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

### กรรมการอิสระ

อายุ : 61

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  
ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และกรรมการอิสระ

2549 – ปัจจุบัน

บริษัท สวนปาล์มฟาร์มนก จำกัด

• กรรมการผู้จัดการ

2561 – ปัจจุบัน

บริษัท รีเลตติ้ง บิสซิเนส 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.วิรพงษ์ ชื่นภักดี

## กรรมการตรวจสอบ

## กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

## กรรมการอิสระ

อายุ : 61

การศึกษา : • ปริญญาโท สาขาพัฒนบริหารศาสตร์ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์  
• ปริญญาโท สาขารัฐประศาสนศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
• รัฐประศาสนศาสตร์บัณฑิต โรงเรียนนายร้อยตำรวจการอบรม : • Anti-Corruption the Practical Guide 2561 IOD  
• Role of The Compensation Committee (RCC) รุ่นที่ 13/2554 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  
• ประกาศนียบัตรหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 86/2553 IOD

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท :

ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :

ไม่มี

ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง :

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

• กรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระ และกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

2552 – ปัจจุบัน

บริษัท ไทร เบคก้า เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด

• กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ

2561 – ปัจจุบัน

บริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

• กรรมการอิสระ

2560 - ปัจจุบัน

บริษัท อรินสิริ แลนด์ จำกัด

• ประธานกรรมการ

2560 – ปัจจุบัน

ธนาคารไอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน)

• กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ

2557 – ปัจจุบัน

บริษัท คันทรี กรุ๊ป โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

• กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ

2557 – ปัจจุบัน

• ประธานกรรมการด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี และกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

บริษัท ไทยฮั่ว ยางพารา จำกัด (มหาชน)

• กรรมการ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการพิจารณาตอบแทน

2554 – ปัจจุบัน

บริษัท หนังสือพิมพ์ ชินเสียน เยอะเป้า จำกัด

• กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ

2553 – ปัจจุบัน

บริษัท ฟูนิน อุตสาหกรรมเหมืองแร่ (ประเทศไทย) จำกัด

• กรรมการ

2554 – ปัจจุบัน



บริษัท ริชแลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

- กรรมการ

2558 – ปัจจุบัน

มูลนิธิบุญยะจินดา เพื่อข้าราชการตำรวจและครอบครัว

- กรรมการ และผู้ช่วยเลขานุการ

2545 – ปัจจุบัน

สมาคมอุตสาหกรรมไทย

- ที่ปรึกษา

2554 – ปัจจุบัน

สำนักงานตำรวจแห่งชาติ

- ที่ปรึกษาพิเศษ
- ผู้ช่วยผู้บัญชาการตำรวจแห่งชาติ
- ผู้บัญชาการตำรวจภูธรภาค 9
- ผู้บัญชาการตำรวจภูธรภาค 7
- รองผู้บัญชาการ ผู้บังคับบัญชาตำรวจภูธรภาค 4
- รองผู้บัญชาการ สำนักงานคณะกรรมการข้าราชการตำรวจ
- รองผู้บัญชาการ ผู้บังคับบัญชาตำรวจภูธรภาค 8

2560 – 2561

2559 – 2560

2558 – 2559

2557 – 2558

2556 – 2557

2555 – 2556

2554 – 2555

นายชู เฟิง เซ

กรรมการตรวจสอบ

กรรมการอิสระ

อายุ : 51

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 คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

- กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ

2552 – ปัจจุบัน

บริษัท มาร์จินอล จำกัด

- รองกรรมการผู้จัดการ

2548 – ปัจจุบัน

## พล.อ.อ.เพิ่มเกียรติ สอนะมาลัย

## กรรมการอิสระ

อายุ : 66

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

## นายกวินรร อัดถาก

## กรรมการอิสระ

อายุ : 44

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 อัดถาก เพื่อการศึกษาและวิจัย

• รองประธานกรรมการ

2542 – ปัจจุบัน

บริษัท พรูเด็นเซียล ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

• กรรมการ

2554 – ปัจจุบัน

บริษัท เอคโค 360 จำกัด

• ประธานกรรมการ

2553 – 2558

บริษัท โอโซน เทคโนโลยี จำกัด

• กรรมการผู้จัดการ

พล.ต.ต.อิทธิพล อิทธิสารรณชัย

กรรมการอิสระ

อายุ : 52

การศึกษา : • รัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยเคนทักกีสเตต สหรัฐอเมริกา

• รัฐประศาสนศาสตรบัณฑิต โรงเรียนนายร้อยตำรวจ (นรต. 43)

การอบรม : • หลักสูตรนักบริหาร การยุติธรรมทางปกครองระดับสูง (บยป.) รุ่นที่ 6

• หลักสูตรการเมืองการปกครองในระบบประชาธิปไตย 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

บริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

• กรรมการอิสระ

2561 – 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 ผ่องภัยกุล

## กรรมการ

อายุ : 48

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 ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

• กรรมการ

2553 – ปัจจุบัน

## นางสาวเจแอล อัง เคนเจีย

## กรรมการ

อายุ : 38

การศึกษา : • ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ Imperial College London

• ปริญญาตรี สาขาสถาปัตยกรรมศาสตร์ University College London

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท :

0.32%

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :

ไม่มี

ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง :

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ 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 &amp; Acquisitions

2548 – 2551



## นายยู ชิง ซี

### กรรมการ

อายุ : 35

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 เตชะอุบล

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

ประธานกรรมการพิจารณาการลงทุน

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

อายุ : 40

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 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

## นายวัตรชัย ช่อคอกรัก

### เลขาธิการบริษัท

ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน

รองกรรมการผู้จัดการ ส่วนงานบัญชีและการเงิน

คณะกรรมการพิจารณาการลงทุน

อายุ : 35

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

## นายสุภกริณัฐ จิตติจรุงลาภ

รองกรรมการผู้จัดการ ส่วนงานปฏิบัติการ

อายุ : 43

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

## นายวรากร เตชะมนตรีกุล

## รองกรรมการผู้จัดการ ส่วนงานพัฒนา

อายุ : 40

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
- ผู้อำนวยการ ส่วนงานพัฒนา

2559 – ปัจจุบัน  
2557 – 2559

บริษัท เอพี ไทยแลนด์ จำกัด (มหาชน)

- ผู้อำนวยการ ฝ่ายออกแบบและพัฒนาสินค้า

2555 – 2557

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

- Senior Architect

2549 – 2555

## นางสาวกัทรา 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



## นางวาทีณี จาตุรงคกุล

### รองกรรมการผู้จัดการ ส่วนงานโครงการ

อายุ : 39  
การศึกษา : • ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ ,Texax A&M Commerce  
• ปริญญาตรี วิทยาศาสตร์บัณฑิต สาขาสถาปัตยกรรม สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

#### ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง :

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

• รองกรรมการผู้จัดการ ส่วนงานโครงการ	2562 – ปัจจุบัน
• ผู้อำนวยการอาวุโส ส่วนงานโครงการ	2561 – 2562
• ผู้อำนวยการ ส่วนงานโครงการ	2558 – 2561

บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แอ็ดไวซอรี จำกัด

• ผู้จัดการโครงการอาวุโส	2550 – 2558
--------------------------	-------------

## นางสาวกิตติมา กฤติยาโชติปกรณ์

### รองกรรมการผู้จัดการ ส่วนงานขาย

อายุ : 46  
การศึกษา : • ปริญญาโท วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต 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 แผนกงานโครงการอาคารสูง	2545 – 2548
---	-------------

## ลักษณะการประกอบธุรกิจ

### นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

ความตั้งใจของเราคือมอบประสบการณ์ที่มีความหมายมากกว่าอสังหาริมทรัพย์ ความมุ่งมั่นของเราคือการให้โครงการของเราสร้างมาตรฐานใหม่ของความเป็นเลิศ

### ประวัติความเป็นมาของ CGD

บริษัท คันทรี กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") ก่อตั้งเมื่อวันที่ 8 มิถุนายน 2525 และได้เข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (mai) ในวันที่ 25 มิถุนายน 2550 ต่อมาบริษัทเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท คันทรี กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ในเดือนพฤษภาคม 2553 หลังจากนั้นบริษัทได้ย้ายหลักทรัพย์ของบริษัทที่จดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (mai) ไปยังตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) โดยหุ้นของบริษัทเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) ในวันที่ 30 กันยายน 2557 เป็นต้นมา ชื่อย่อหลักทรัพย์ของบริษัทคือ "CGD" หมวดธุรกิจของบริษัทคือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

### ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัทมุ่งที่จะเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำและพัฒนาสินค้า "ที่ดีที่สุดในกลุ่ม" กลยุทธ์ทางธุรกิจในการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สามารถแบ่งได้เป็น 2 ส่วนได้แก่ ธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

### ธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทพัฒนาโครงการด้วยความสามารถในการทำกำไรที่เหนือกว่าและ "ดีที่สุดในกลุ่ม" โครงการที่ถูกพัฒนามีดังนี้

#### 1. โครงการเจ้าพระยาอโศก

เป็นโครงการขนาด 35 ไร่ 2 งาน 68 ตารางวา (14.2 เอเคอร์) มีลักษณะเป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน ตั้งอยู่ที่ถนนเจริญกรุง 64 เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นที่ดินริมแม่น้ำเจ้าพระยาที่เดินทางเข้าถึงได้โดยสะดวกและมีความยาวของที่ดินติดแม่น้ำถึง 350 เมตร ที่ดินของโครงการบริษัทเป็นผู้ถือสิทธิการเช่าระยะยาวจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และได้ให้เช่าช่วงกับบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 70) ซึ่งเป็นผู้พัฒนาโครงการ ซึ่งปัจจุบันได้ทำการจดทะเบียนสิทธิการเช่าต่อกรมที่ดินเรียบร้อยแล้ว โครงการประกอบไปด้วย

1. โพรซีชั่นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา (สินทรัพย์เพื่อขาย)
2. โรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ (สินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง)
3. โรงแรมโพรซีชั่นส์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา (สินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง)

การก่อสร้างเริ่มเมื่อปี 2557 และคาดว่าจะการก่อสร้างจะแล้วเสร็จปี 2562

#### 2. โครงการพระราม 3

โครงการขนาด 22 ไร่ 3 งาน 93.6 ตารางวา (9.1 เอเคอร์) เป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน ตั้งอยู่บนถนนวงแหวนอุตสาหกรรม พระราม 3 กรุงเทพฯ ทำเลที่ตั้งสามารถเข้าถึงทางด่วนและเครือข่ายขนส่งมวลชนได้โดยง่าย ซึ่งทำให้การเดินทางสะดวกสบายและเข้าถึงศูนย์กลางทางธุรกิจของกรุงเทพได้ภายใน 15 นาที โครงการประกอบไปด้วย

1. อาคารที่อยู่อาศัย (สินทรัพย์เพื่อขาย)
2. โรงเรียนนานาชาติชั้นนำ (สินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง)

การก่อสร้างเริ่มเมื่อปี 2562 และคาดว่าจะการก่อสร้างจะแล้วเสร็จปี 2566

#### 3. โครงการละโว้เกรา

โครงการขนาด 79 ไร่ 3 งาน 63 ตารางวา (31.2 เอเคอร์) เป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน ตั้งอยู่ในจังหวัดฉะเชิงเทรา เป็นโครงการเพื่อสนับสนุนเศรษฐกิจเกิดใหม่ (Emerging economy) ในภูมิภาค ตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจของโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC) ซึ่งจะเป็นศูนย์กลางด้านสินค้าอุตสาหกรรมและอุตสาหกรรมส่งออกของประเทศไทย โครงการได้ถูกออกแบบมาให้ตรงกับการประกาศของทางการเกี่ยวกับโครงการรถไฟความเร็วสูงสายกรุงเทพ-ระยอง และความผันผวนของนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างชาติ ในภูมิภาคนี้ ทั้งนี้รายละเอียดของโครงการอยู่ระหว่างพัฒนา

#### 4. โครงการอิลัมน์ ศรีนครินทร์

โครงการขนาด 13 ไร่ 89 ตารางวา (5.23 เอเคอร์) ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียมสูงแปดชั้น มีทั้งหมด 7 อาคาร ห้องชุด 1-2 ห้องนอน จำนวน 1,059 ห้อง พื้นที่ขายทั้งหมด 45,000 ตารางเมตร โครงการตั้งอยู่บนถนนศรีนครินทร์และอยู่ตรงข้ามห้างสรรพสินค้าซีคอนสแควร์

โครงการมีสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างมากมายอาทิเช่นสระว่ายน้ำขนาดใหญ่ ห้องออกกำลังกาย สวนขนาดใหญ่และร้านค้า

การก่อสร้างโครงการได้เสร็จสิ้นลงแล้ว และได้ขายหมดและปิดโครงการแล้วในปี 2561

**ธุรกิจการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์**

มุ่งการลงทุนไปที่โอกาสทางธุรกิจนอกตลาดซึ่งเข้าถึงได้ยากและมีศักยภาพในการสร้างมูลค่าเพิ่ม

**1. โครงการ OVINGDEAN**

โครงการเป็น อาคาร และสิ่งปลูกสร้างขนาด 881,654 ตารางฟุต ซึ่งปัจจุบันมีผู้เช่าทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อประกอบธุรกิจด้านการศึกษา บริษัทที่เข้าลงทุนคือบริษัท ซีจียูเค 1 จำกัดซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2559 ซีจียูเค 1 ได้เข้าลงทุนใน Ovingdean Hall ตั้งอยู่ที่เมืองไบรตัน ประเทศสหราชอาณาจักร ประกอบด้วยที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ทรัพย์สินดังกล่าวมีสัญญาเช่าระยะยาวกับผู้เช่าเพื่อประกอบธุรกิจด้านการศึกษา ทรัพย์สินประกอบไปด้วย อาคาร ซึ่งเป็นอาคารสำนักงาน ที่พัก อาคารเรียนและสิ่งอำนวยความสะดวก โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 สัญญาเช่ามีอายุคงเหลือประมาณ 14 ปี สัญญาเช่าสิ้นสุดปี 2575 มีอัตราเช่า 100%

สินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง

สินทรัพย์ประเภทนี้สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่องเพื่อมุ่งสร้างความได้เปรียบทางการแข่งขัน

**1. โรงแรมคาเพลลา กรุงเทพฯ**

**รายละเอียดโครงการ**

บริษัท	บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด
ประเภทสินทรัพย์	สินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง
พื้นที่	10 ไร่ 2 งาน 80 ตารางวา (4.2 เอเคอร์)
ประเภท	โรงแรมระดับซูเปอร์ลักซ์วรี
ที่ตั้ง	ถนนเจริญกรุง 64 แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
จำนวนห้องพัก	101 ห้องสวีท
จุดเด่นโครงการ	<ul style="list-style-type: none"><li>โรงแรมระดับซูเปอร์ลักซ์วรีที่มีแต่ห้องสวีททั้งหมดและทุกห้องสามารถมองเห็นทิวทัศน์ของแม่น้ำเจ้าพระยาได้เป็นอย่างดี</li><li>เป็นโรงแรมแห่งแรกในกรุงเทพฯ ที่มีวิลล่าดิตริมแม่น้ำเจ้าพระยา</li><li>โครงการมีสถาปัตยกรรมที่โดดเด่น ทันสมัย และสวยงาม รวมทั้งเน้นการตกแต่งภายในที่หรูหรา และให้ความสำคัญเป็นส่วนตัวแก่ผู้เข้าพักอย่างสูงสุด</li></ul>
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	นักธุรกิจและนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ

**2. โครงการ ANCHORAGE POINT**

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

**สินทรัพย์**

บริษัทและบริษัทย่อยมุ่งเน้นการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และมีกลยุทธ์การลงทุนในสินทรัพย์สองประเภทซึ่งทางกลุ่มได้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้วยพอร์ตโฟลิโอที่สมดุลระหว่างสินทรัพย์เพื่อขายและสินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง

## 2. โรงแรมโพธิ์ชนันส์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา

รายละเอียดโครงการ

บริษัท	บริษัท แลนด์มาร์ค โอลดีนส์ จำกัด
ประเภทสินทรัพย์	สินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง
พื้นที่	22 ไร่ (9 เอเคอร์)
ประเภท	โรงแรมสไตล์รีสอร์ทใจกลางเมือง
ที่ตั้ง	ถนนเจริญกรุง 64 แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
จำนวนห้องพัก	299 ห้อง
จุดเด่นโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>การออกแบบและตกแต่งสไตล์เออร์เบินรีสอร์ทซึ่งมีส่วนที่ออกแบบให้มีลักษณะต่างกันหลายรูปแบบ</li> <li>โรงแรมมีพื้นที่ประมาณ 22 ไร่ (9 เอเคอร์) และมีหน้ากว้างติดริมแม่น้ำเจ้าพระยาถึง 200 เมตร</li> <li>โครงการมีสถาปัตยกรรมที่โดดเด่น ทันสมัย และสวยงาม รวมทั้งเน้นการตกแต่งภายในที่หรูหรา และใช้วัสดุที่มีคุณภาพสูง การจัดวางที่เป็นเอกลักษณ์ มีการใช้งานพื้นที่อย่างมีประสิทธิภาพ</li> <li>ห้องแกรนด์ บอลรูมที่มีพื้นที่ประมาณ 1,400 ตารางเมตร ซึ่งจะเป็นห้องจัดเลี้ยงริมแม่น้ำขนาดใหญ่ที่สุดในกรุงเทพฯ</li> </ul>
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	นักธุรกิจและนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ

## 3. โรงเรียนนานาชาติ ที่พระรามสาม

รายละเอียดโครงการ

บริษัท	บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ประเภทสินทรัพย์	สินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง
พื้นที่	16 ไร่ 2 งาน 18.6 ตารางวา
ประเภท	โรงเรียนนานาชาติชั้นนำ
ที่ตั้ง	ถนนพระรามสาม วงแหวนอุตสาหกรรม เขตคลองนันทรี กรุงเทพมหานคร
จำนวนนักเรียนสูงสุด	1,750 คน



สินทรัพย์เพื่อยาย

บริษัทวางตำแหน่ง “สินทรัพย์เพื่อยาย” ด้วยเอกลักษณ์โครงการ “ดีที่สุดในกลุ่ม (Best in Class)” และ “ความสามารถในการสร้างผลกำไรที่เหนือกว่า” และสินทรัพย์เพื่อยายทำให้การพัฒนาโครงการไม่เพียงแค่สร้างรายได้ที่สูงกว่า แต่ทำให้บริษัทเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเฉพาะ

1. โพรซีชั่นส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา

รายละเอียดโครงการ

บริษัท	บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด
ประเภทสินทรัพย์	สินทรัพย์เพื่อยาย
ประเภท	ที่อยู่อาศัย
ที่ตั้ง	ถนนเจริญกรุง 64 แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
รายละเอียดโครงการ	อาคารชุดพักอาศัยสูง 73 ชั้น จำนวน 366 ยูนิต โดยคาดว่าจะแบ่งเป็น ห้องพักแบบ 1 ห้องนอน จำนวน 38 ยูนิต ห้องพักแบบ 2 ห้องนอน จำนวน 235 ยูนิต ห้องพักแบบ 3 ห้องนอน จำนวน 55 ยูนิต ส่วนที่เหลือเป็นห้องพักแบบ 4-5 ห้องนอน และพื้นที่เฮาส์ รวมจำนวน 38 ยูนิต
จุดเด่นโครงการ	<ul style="list-style-type: none"><li>โครงการระดับซูเปอร์ลักซ์ชีวิที่มีความหรูหราในการอยู่อาศัยและมีมาตรฐานในระดับนานาชาติ</li><li>ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพบนถนนเจริญกรุงและเป็นที่ดินติดแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็นที่ดินดีริมแม่น้ำขนาดใหญ่ที่ไม่สามารถหาที่ดินในขนาดและทำเลใกล้เคียงกันได้ อีกทั้งยังใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพ สถานีสะพานตากสิน เพียง 800 เมตรและอยู่ห่างจากจุดขึ้นลงทางด่วนเพียง 2 กิโลเมตร</li><li>โครงการมีสถาปัตยกรรมที่โดดเด่น ทันสมัย และสวยงาม รวมทั้งเน้นการตกแต่งภายในที่หรูหรา และใช้วัสดุที่มีคุณภาพสูง การจัดวางที่เป็นเอกลักษณ์ มีการใช้งานพื้นที่อย่างมีประสิทธิภาพ</li><li>ผู้อยู่อาศัยสามารถรับบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกจากโรงแรมของโครงการที่อยู่ใกล้เคียงได้</li><li>มีการบริหารงานโดยนักบริหารงานมืออาชีพ ซึ่งเป็นเครือโรงแรมที่มีชื่อเสียงระดับโลก</li></ul>
พื้นที่ขาย	ประมาณ 64,000 ตารางเมตร
ราคาขายเฉลี่ย	ประมาณ 330,000 บาทต่อตารางเมตร
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 21,000 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ลูกค้าชาวไทยและชาวต่างชาติ
การก่อสร้าง	คาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2562

## 2. โครงการที่อยู่อาศัยแนวสูงที่พระราม 3

รายละเอียดโครงการ

บริษัท	บริษัท คันทรี กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ประเภทสินทรัพย์	สินทรัพย์เพื่อขาย
ประเภท	ที่อยู่อาศัย
ที่ตั้ง	ถนนพระรามสาม วงแหวนอุตสาหกรรม เขตชองนนทบุรี กรุงเทพมหานคร
รายละเอียดโครงการ	อาคารที่อยู่อาศัย (รายละเอียดอื่นๆ อยู่ระหว่างการพัฒนา)
การก่อสร้าง	การก่อสร้างเริ่มในปี 2562 คาดว่าแล้วเสร็จในปี 2565

## 3. โครงการอสังหาริมทรัพย์ ศรีนครินทร์

รายละเอียดโครงการ

บริษัท	บริษัท คันทรี กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ประเภทสินทรัพย์	สินทรัพย์เพื่อขาย
ประเภท	ที่อยู่อาศัย
ที่ตั้ง	ซอยสุภาพงษ์ 1 แยก 6 (ศรีนครินทร์ 40) แขวงหนองบอน เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร
พื้นที่	13 ไร่ 89 ตารางวา (5.23 เอเคอร์)
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 อยู่ตรงข้ามกับห้างสรรพสินค้า ซีคอนสแควร์ สิ่งอำนวยความสะดวกประกอบด้วยสระว่ายน้ำขนาดใหญ่ ห้องออกกำลังกาย สวนพักผ่อนขนาดใหญ่ ร้านค้า และอื่นๆ
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	กลุ่มครอบครัวที่มีรายได้ระดับล่างถึงปานกลาง รายรับรวมต่อเดือน 35,000 บาท ขึ้นไป
ราคาขายเฉลี่ย	ประมาณ 60,000 บาทต่อตารางเมตร
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 2,700 ล้านบาท
ระยะเวลาดำเนินการ	การก่อสร้างโครงการได้เสร็จสิ้นลงแล้ว และได้ขายหมดและปิดโครงการแล้วในปี 2561

#### 4. โครงการ Ovingdean

##### รายละเอียดโครงการ

บริษัท	บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด
ประเภทสินทรัพย์	สินทรัพย์เพื่อขาย
ประเภท	ที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เมืองไบรตัน ประเทศสหราชอาณาจักร
พื้นที่ให้เช่า	881,654 ตารางฟุต
รายละเอียดโครงการ	ที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้างซึ่งปัจจุบันมีผู้เช่าทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อประกอบธุรกิจด้านการศึกษา
อัตราการใช้เช่า	100%
ระยะเวลาสัญญาเช่า	สัญญาเช่าสิ้นสุดปี 2575

#### 5. โครงการ Anchorage Point

##### รายละเอียดโครงการ

บริษัท	บริษัท เอพียูเค จำกัด
ประเภทสินทรัพย์	สินทรัพย์เพื่อขาย
ประเภท	อาคารศูนย์ข้อมูล (Data Center)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เมืองลอนดอน ประเทศสหราชอาณาจักร
สถานะ	สัญญาเช่าระยะยาวสิ้นสุดสัญญาในปี 2576 โดยมีอัตราการใช้เช่า 100% และเมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2558 บริษัทมีมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2558 ให้จำหน่ายเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัท เอพียูเค จำกัด ให้แก่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เอ็มเอฟซี อินด์สเตรียล ซึ่งเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กองแรกของประเทศไทยที่มีสินทรัพย์อยู่ในต่างประเทศ ซึ่งแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2558 และกองทรัสต์ได้มีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นวันแรกเมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2558

## โครงสร้างรายได้

## โครงสร้างรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อย

รายได้	ดำเนินการโดย	สำหรับปี 2559		สำหรับปี 2560		สำหรับปี 2561	
		จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
รายได้จากการขายอาคารชุด	บริษัท	351.56	59.58	908.59	82.03	244.06	66.03
รายได้ค่านายหน้า	บริษัท	1.11	0.19	1.06	0.10	0.47	0.13
รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	CGUK1	27.00	4.58	52.51	4.74	51.39	13.90
รายได้ดอกเบี้ย	บริษัท	1.62	0.28	3.15	0.28	5.22	1.41
	LH	0.56	0.09	1.90	0.17	1.54	0.42
	BCEG	-	-	-	-	1.86	0.51
	LURH	0.18	0.03	0.18	0.02	-	-
	LWR	0.19	0.03	0.18	0.02	-	-
	LWH	0.17	0.03	0.17	0.02	-	-
	CER	0.12	0.02	0.12	0.01	0.12	0.03
	CGUK1	0.05	0.01	0.03	-	0.08	0.02
รายได้เงินปันผล	บริษัท	8.78	1.49	4.24	0.38	5.36	1.44
	CGDDP	80.81	13.69	-	-	-	-
กำไรจากการปรับมูลค่าทรัพย์สินของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	CGUK1	7.56	1.28	4.35	0.39	-	-
กำไรจากการซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า	บริษัท	42.57	7.21	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	บริษัท	63.39	10.74	(0.19)	(0.02)	43.22	11.69
	LH	(11.24)	(1.90)	125.03	11.29	8.09	2.19
	BCEG	-	-	-	-	(0.14)	(0.04)
	CGDDP	-	-	-	-	(0.01)	-
	HK	(0.03)	(0.01)	0.02	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	บริษัท	4.00	0.68	-	-	-	-
กำไรจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราว	บริษัท	0.01	-	-	-	0.50	0.14
รายได้อื่น	บริษัท	10.31	1.75	1.98	0.18	0.77	0.21
	LH	1.13	0.19	4.32	0.39	7.06	1.91
	BCEG	0.22	0.04	-	-	0.04	0.01
<b>รวมรายได้</b>		<b>590.07</b>	<b>100.00</b>	<b>1,107.64</b>	<b>100.00</b>	<b>369.63</b>	<b>100.00</b>



**โครงสร้างรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อยแยกตามสายผลิตภัณฑ์หลักดังนี้**

รายได้	สำหรับปี 2559		สำหรับปี 2560		สำหรับปี 2561	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
รายได้จากการขายอาคารชุด	351.56	59.58	908.59	82.03	244.06	66.03
รายได้ค่านายหน้า	1.11	0.19	1.06	0.10	0.47	0.13
รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	27.00	4.58	52.51	4.74	51.39	13.90
รายได้ดอกเบี้ย	2.89	0.49	5.73	0.52	8.82	2.39
รายได้เงินปันผล	89.59	15.18	4.24	0.38	5.36	1.44
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	7.56	1.28	4.35	0.39	-	-
กำไรจากการซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า	42.57	7.21	-	-	-	-
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	52.12	8.83	124.86	11.27	51.16	13.84
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	4.00	0.68	-	-	-	-
กำไรจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราว	0.01	-	-	-	0.50	0.14
รายได้อื่น	11.66	1.98	6.30	0.57	7.87	2.13
<b>รวมรายได้</b>	<b>590.07</b>	<b>100.00</b>	<b>1,107.64</b>	<b>100.00</b>	<b>369.63</b>	<b>100.00</b>

# คำอธิบายการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

## 1. ภาพรวมธุรกิจ

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") หรือ CGD ดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในด้านการพัฒนาและการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งในและต่างประเทศตั้งแต่ปี 2553 เป็นต้นมา ในส่วนของการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2558 นับว่าบริษัทประสบความสำเร็จอย่างสูงจากการเปิดตัวโครงการโฟร์ซีซั่นส์ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ซึ่งเป็นโครงการแบบผสมผสานริมแม่น้ำเจ้าพระยา โดยโครงการได้รับการตอบรับที่ดีมากในวงกว้างหลังเปิดตัวไปในเดือนมกราคม 2558 สามารถทำลายสถิติหลายด้านของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย ไม่ว่าจะเป็นเรื่องราคาหรือการทูลงขายออกโดยเร็วที่สุดในโรดโชว์ต่างประเทศที่สำคัญคือโครงการโฟร์ซีซั่นส์ ไพร์เวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ได้รับการยอมรับว่าเป็นบรรทัดฐานใหม่สำหรับโครงการที่พักอาศัยระดับซูเปอร์ลักซ์วี่ในเอเชีย ความสำเร็จเหล่านี้ย่อมมีผลต่อราคาของยูนิตที่เหลืออยู่ทำให้บริษัทสามารถสร้างรายได้ที่สูงมากขึ้นในอนาคต โดยมียอดจองจากการเปิดตัวโฟร์ซีซั่นส์ ไพร์เวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา อย่างต่อเนื่องนับตั้งแต่เปิดตัวโครงการในเดือนมกราคม 2558 จนถึงปัจจุบัน และในส่วนของโครงการอิลีเมนต์ ศรีนครินทร์ ได้ทำการก่อสร้างจนแล้วเสร็จในช่วงปลายปี 2558 และมีการขายรวมถึงโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2560 ได้มีการเปิดเฟสที่ 4 ซึ่งเป็นเฟสสุดท้ายของโครงการและได้รับการตอบรับที่ดีมาก โดยสร้างรายได้ให้กับบริษัทในปี 2560 ถึง 908.6 ล้านบาท ซึ่งมากที่สุดนับตั้งแต่เริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์ โดยยังคงเป็นรายได้หลักของกลุ่มบริษัทในปี 2560 และ 2561 โดยในระหว่างปี 2561 บริษัทได้ปิดการขายสำหรับโครงการอิลีเมนต์ ศรีนครินทร์แล้ว อย่างไรก็ตามปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างการเตรียมการเปิดตัวโครงการใหม่เพื่อสร้างรายได้ให้กับบริษัทต่อไป สำหรับธุรกิจด้านการลงทุน ในระหว่างปี 2559 บริษัท ซีวีเค 1 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทลงทุนโดยผ่านบริษัท ลีดดิ้ง สคูล พาร์ทเนอร์ชิพ จำกัด (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 96.45) ได้เข้าซื้อทรัพย์สิน ตั้งอยู่ที่เมืองโบรตัน ประเทศอังกฤษ ประกอบด้วยที่ดิน 20.24 เอเคอร์ (ประมาณ 881,654 ตารางฟุต) อาคารเรียนหอพัก สิ่งอำนวยความสะดวกรวมทั้งระบบสาธารณูปโภคต่างๆ มูลค่า 842 ล้านบาท ทรัพย์สินดังกล่าวได้มีสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายหนึ่งซึ่งใช้ทรัพย์สินดังกล่าวในการประกอบธุรกิจโรงเรียนโดยสัญญาเช่ามีอายุคงเหลือประมาณ 15 ปี ซึ่งปี 2560 และ 2561 สร้างรายได้ให้กับกลุ่มบริษัทได้ถึง 52.5 และ 51.4 ล้านบาท

## ภาพรวมธุรกิจในปี 2561

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ("กลุ่มบริษัท") รายงานผลการดำเนินงานประจำปี 2561 โดยมีขาดทุนสุทธิจำนวน 542.4 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 180.5 จากปีที่ผ่านมา และรายได้รวมลดลงร้อยละ 66.6 จากปีที่ผ่านมา และบริษัทรายงานผลการดำเนินงานประจำปี 2561 โดยมีขาดทุนสุทธิ 231.6 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 574.5 จากปีที่ผ่านมา และรายได้รวมลดลงร้อยละ 59.5 จากปีที่ผ่านมา ซึ่งสาเหตุหลักเกิดจากการลดลงของรายได้จากโครงการอิลีเมนต์ ศรีนครินทร์ ซึ่งได้ปิดโครงการลงในปี 2561 อย่างไรก็ตามในปี 2562 กลุ่มบริษัทมีแผนจะรับรู้รายได้ของโครงการเจ้าพระยา เอสเตท ซึ่งประกอบด้วยโครงการโฟร์ซีซั่นส์ ไพร์เวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ โรงแรมคาเพลลากรุงเทพฯและโรงแรมโฟร์ซีซั่นส์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งปัจจุบันมีความคืบหน้าของการก่อสร้างโครงการเป็นอย่างมาก

## พัฒนาการที่สำคัญในปี 2561

- โครงการอิลีเมนต์ ศรีนครินทร์ ได้ปิดโครงการลงในปี 2561 เนื่องจากขายห้องชุดหมดทั้งโครงการ
- โครงการเจ้าพระยา เอสเตท มีความคืบหน้าในการก่อสร้างไปอย่างมาก ซึ่งทั้ง 3 โครงการที่เป็นส่วนหนึ่งของโครงการเจ้าพระยา เอสเตท จะเริ่มรับรู้รายได้ในปี 2562 ซึ่งประกอบด้วยโครงการโฟร์ซีซั่นส์ ไพร์เวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ คาดว่า จะก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มจดทะเบียนสิทธิการเช่าในไตรมาส 1 ปี 2562 โรงแรมคาเพลลา กรุงเทพฯคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการในไตรมาส 2 ปี 2562 และโรงแรมโฟร์ซีซั่นส์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา คาดว่าจะทำการก่อสร้างเสร็จและเปิดดำเนินการในครึ่งปีหลังของปี 2562
- โครงการพระราม 3 ซึ่งมีการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่เป็นที่ดินในระหว่างปี 2560 นั้น ในปี 2561 ได้มีความคืบหน้าในการวางแผนดำเนินธุรกิจไปอย่างมาก โดยในวันที่ 21 มกราคม 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทลงทุนในโครงการโรงเรียนนานาชาติบนที่ดินขนาด 16 ไร่ 2 งาน 18.6 ตารางวา จากพื้นที่ทั้งหมดของโครงการพระราม 3 โดยมีเงินลงทุนจำนวนไม่เกิน 3,742 ล้านบาท

## สรุปรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ปี	ความเห็น/ข้อสรุปของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559	ถูกต้องตามควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560	ถูกต้องตามควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561	ถูกต้องตามควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

## 2. ผลการดำเนินงาน

### รายได้

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมในปี 2559 และ 2560 จำนวน 590.1 ล้านบาทและ 1,107.6 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้น จำนวน 517.5 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 87.7 และมีรายได้รวมในปี 2560 และ 2561 จำนวน 1,107.6 ล้านบาทและ 369.6 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 738.0 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 66.6 รายได้ส่วนใหญ่ มาจากการขายอาคารชุดซึ่งคิดเป็นร้อยละ 59.6 และร้อยละ 82.0 ของรายได้รวมสำหรับปี 2559 และ 2560 ตามลำดับและคิดเป็น ร้อยละ 82.0 และร้อยละ 66.0 ของรายได้รวมสำหรับปี 2560 และ 2561 ตามลำดับ ส่วนที่เหลือเป็นรายได้อื่นเช่น รายได้เงินปันผล กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ รายได้ค่าเช่าจาก อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กำไรจากการซื้อขายเงินตรา ต่างประเทศล่วงหน้า เป็นต้น

- รายได้จากการขายอาคารชุด

บริษัทเริ่มรับรู้รายได้จากการขายอาคารชุดอัสสิเม้นท์ ศรีนครินทร์ตั้งแต่ไตรมาสที่ 4 ของปี 2556 โดยสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีรายได้จากการโอน กรรมสิทธิ์อาคารชุดของโครงการ อัสสิเม้นท์ ศรีนครินทร์ จำนวน 244.1 ล้านบาท ลดลงจำนวน 664.5 ล้านบาทหรือ ลดลงร้อยละ 73.1 เปรียบเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของ ปี 2560 ทั้งนี้ยอดขายลดลงสืบเนื่องจากโครงการ อัสสิเม้นท์ ศรีนครินทร์ ได้ปิดโครงการลงในปี 2561

- รายได้อื่น

ในปี 2560 และ 2561 บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้รายได้อื่น จำนวน 199.0 ล้านบาท และ 125.5 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 73.5 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 36.9 เมื่อ เปรียบเทียบกับปี 2560 ถึงแม้ว่าบริษัทและบริษัทย่อยจะมี รายได้ดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น จำนวน 3.1 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 54.4 แต่กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศลดลง จำนวน 73.7 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 59.1 สาเหตุสำคัญ ที่ทำให้กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศลดลง

คือในระหว่างปี 2560 ค่าเงินบาทแข็งค่าขึ้นมาก ในขณะที่ ปี 2561 เงินบาทแข็งค่าขึ้นน้อยกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 อย่างไรก็ตามบริษัทย่อยในประเทศมีการกู้ยืมเงินในสกุล ดอลลาร์สหรัฐเพิ่มขึ้นตามความคืบหน้าของการก่อสร้าง โครงการเจ้าพระยา เอสเตท ซึ่งมีความคืบหน้าไปมากใน ระหว่างปี 2561 นอกจากนั้นกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลงจำนวน 4.5 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 100.0

### ค่าใช้จ่าย

บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายรวมในปี 2559 และ 2560 จำนวน 944.0 ล้านบาท และ 1,304.0 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น จำนวน 360.0 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 38.1 และมีค่าใช้จ่าย รวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2561 จำนวน 1,304.0 ล้านบาท และ 912.4 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 391.6 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 30.0 ค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่มาจาก ต้นทุนขายอาคารชุดซึ่งคิดเป็นร้อยละของรายได้รวมสำหรับปี 2559 และ 2560 จำนวน 37.0 และ 49.1ตามลำดับ และคิดเป็นร้อยละ ของรายได้รวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2561 จำนวน 49.1 และ 39.7 ตามลำดับ ส่วนที่เหลือเป็นต้นทุนในการ จัดจำหน่าย ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ค่าตอบแทนกรรมการและ ผู้บริหาร และต้นทุนทางการเงิน

- ต้นทุนขายอาคารชุด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2560 บริษัท มีต้นทุนขายอาคารชุดจำนวน 218.5 ล้านบาท และ 544.4 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 37.0 และ 49.1 ของรายได้ จากการขายอาคารชุด ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ 37.9 และ 40.1 ของรายได้จากการขายอาคารชุด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2561 บริษัท มีต้นทุนขายอาคารชุดจำนวน 544.4 ล้านบาท และ 146.9 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 49.1 และ 39.7 ของรายได้

จากการขายอาคารชุด ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 40.1 และ 39.8 ของรายได้จากการขายอาคารชุด

#### • ต้นทุนในการจัดจำหน่าย (ค่าใช้จ่ายในการขาย)

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย ประกอบด้วยค่านายหน้า ค่าใช้จ่ายทางการตลาด ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายจำนวน 273.9 ล้านบาท และ 286.5 ล้านบาท ตามลำดับ โดยต้นทุนในการจัดจำหน่ายเพิ่มขึ้นจำนวน 12.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.6 โดยค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เป็นมาจากค่าส่งเสริมการขายของโครงการ อีสี่แมนท์ ครีนครินทร์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายจำนวน 286.5 ล้านบาท และ 180.5 ล้านบาท ตามลำดับ โดยต้นทุนในการจัดจำหน่ายลดลงจำนวน 106.0 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 37.0 ซึ่งสอดคล้องกับโครงการ อีสี่แมนท์ ครีนครินทร์ได้ปิดการขายในระหว่างปี 2561 ประกอบกับมีการกิจกรรมทางการตลาดของโครงการ โพรซีซั่นส์ ไพรวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยาลดลง

#### • ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบด้วยเงินเดือน ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าเสื่อมราคา ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด และค่าใช้จ่ายอื่นๆ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 203.9 ล้านบาท และ 207.4 ล้านบาท ตามลำดับ โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจำนวน 3.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.7 โดยค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้นของค่าตอบแทนพนักงาน และผู้บริหารตามผลประกอบการของบริษัท และจากการขยายกิจการของกลุ่มบริษัทอย่างต่อเนื่อง นอกจากนั้นในปี 2560 บริษัท แลนด์มาร์คโฮลดิ้งส์ จำกัด (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 70) ได้บันทึกขาดทุนจากจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร จำนวน 30.73 ล้านบาท เพราะต้องทุบทำลายอาคารสำนักงานขายโครงการเจ้าพระยา เอสเตทเร็วกว่าแผนเดิมที่กำหนดไว้ เพื่อจะนำพื้นที่ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงานขายไปก่อสร้างโรงแรม โพร ซีซั่นส์ เพื่อให้เป็นไปตามแผนการก่อสร้างต่อไป ถึงแม้ว่าเป็นค่าที่ปรึกษาของกลุ่มบริษัทจะลดลงประมาณ 62.33 ล้านบาท โดยในจำนวนดังกล่าวเป็นค่าที่ปรึกษาจากการขายเงินลงทุนของบริษัทซีจีดี ดิจิตอล พาร์ทเนอร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ลดลงทั้งจำนวน 43.8 ล้านบาท และมีค่าใช้จ่ายก่อนทำรายการในการซื้อสินทรัพย์ที่ต่างประเทศของบริษัท

ซีจียูเค 1 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ที่บริษัทลงทุนโดยผ่านบริษัท ลีดดิ้ง สคูล พาร์ทเนอร์ชิพ จำกัด (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 96.45) ลดลงจำนวน 10 ล้านบาท แต่ก็ยังน้อยกว่าการเพิ่มขึ้นของค่าตอบแทนของพนักงานและผู้บริหาร และขาดทุนจากจำหน่ายสินทรัพย์ถาวรข้างต้น ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 3.5 ล้านบาท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 207.4 ล้านบาท และ 209.2 ล้านบาท ตามลำดับ โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจำนวน 1.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.9 โดยค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้นของค่าตอบแทนของพนักงานและผู้บริหาร

#### • ต้นทุนทางการเงิน

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 พาร์ทเนอร์ชิพ จำกัด (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 96.45) ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินต่างประเทศเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ทำให้มีต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นในปี 2560

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 211.4 ล้านบาท และ 330.1 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเพิ่มขึ้นจำนวน 118.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 56.1 เกิดจากการออกหุ้นกู้ระยะยาว และการกู้ยืมเงินระยะยาว เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน และใช้เพื่อขยายธุรกิจของกลุ่มบริษัท

#### • รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้จำนวน 2.0 ล้านบาท ในขณะที่สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ภาษีเงินได้จำนวน 3.0 ล้านบาท โดยรายได้ภาษีเงินได้เพิ่มขึ้นจำนวน 5.0 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 250.0 สาเหตุหลักมาจากในระหว่างปี 2560 บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทลงทุนโดยผ่านบริษัท ลีดดิ้ง สคูล พาร์ทเนอร์ชิพ จำกัด (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 96.45) สามารถใช้สิทธิประโยชน์ทางภาษีจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ภาษีเงินได้จำนวน 3.0 ล้านบาท และ



0.3 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งลดลงจำนวน 2.7 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 90.0 สาเหตุหลักมาจากในระหว่างปี 2560 บริษัทฯ ใช้จ่าย 1 จำกัด ได้ใช้สิทธิประโยชน์ทางภาษีจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

#### • กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีผลขาดทุนสุทธิ จำนวน 355.8 ล้านบาท และ 193.4 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งลดลงจำนวน 162.4 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 45.6 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญของรายได้หลักจากการขายอาคารชุดโครงการ อลิမ်เพนท์ ศรีนครินทร์ ซึ่งเพิ่มขึ้นจำนวน 557.0 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 158.4 เมื่อเปรียบเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปี 2559

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีผลขาดทุนสุทธิ จำนวน 193.4 ล้านบาท และ 542.5 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งขาดทุนเพิ่มขึ้นจำนวน 349.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 180.5 สาเหตุหลักมาจากการลดลงอย่างมีนัยสำคัญของรายได้หลักจากการขายอาคารชุดโครงการ อลิမ်เพนท์ ศรีนครินทร์สืบเนื่องจากปิดโครงการ ซึ่งลดลงจำนวนจำนวน 664.5 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 73.1 เมื่อเปรียบเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปี 2560

### 3. ฐานะการเงิน

#### สินทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2560 จำนวน 12,667.3 ล้านบาท และ 16,782.3 ล้านบาท ตามลำดับ สินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจำนวน 4,115.0 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 32.5 สินทรัพย์ที่สำคัญ ได้แก่ เงินลงทุนชั่วคราว ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สิทธิการเช่า และค่าความนิยม เป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้นจำนวน 24,401.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 7,618.7 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 45.4

#### สินทรัพย์หมุนเวียน

บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์หมุนเวียนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2560 จำนวน 4,731.7 ล้านบาทและ 5,405.5 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 37.4 และร้อยละ 32.2 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์หมุนเวียนรวม จำนวน 9,387.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 38.5 ของสินทรัพย์รวม โดยมีรายละเอียดที่สำคัญ ดังนี้

#### • เงินลงทุนชั่วคราว

เงินลงทุนชั่วคราว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 2560 และ 2561 มีจำนวน 0.8 ล้านบาท 0.0 ล้านบาท และ 100.5 บาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 0.0 ร้อยละ 0.0 และร้อยละ 0.4 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ ทั้งนี้ในปี 2561 บริษัทมีสภาพคล่องเพิ่มขึ้นจึงนำเงินส่วนหนึ่งไปลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อการค้าประเภทตราสารหนี้จำนวน 100.5 ล้านบาท จึงทำให้เงินลงทุนชั่วคราว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เพิ่มขึ้นจำนวน 100.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 100.0 เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

#### • ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2560 มีจำนวน 1,498.4 ล้านบาท และ 1,269.3 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 11.8 และร้อยละ 7.6 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ ซึ่งเพิ่มขึ้น จำนวน 229.1 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 สาเหตุที่สำคัญเกิดจากการรับชำระเงินจากลูกหนี้อื่นจำนวน 458.9 ล้านบาท อย่างไรก็ตามเงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างที่จ่ายล่วงหน้าให้กับผู้รับเหมาโครงการเจ้าพระยา เอสเตท เพิ่มขึ้นจำนวน 232.4 ล้านบาท

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 1,498.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.1 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเพิ่มขึ้น จำนวน 229.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 18.1 เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 สาเหตุที่สำคัญเกิดจากค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าเพิ่มขึ้น 86.5 ล้านบาท เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าให้กับผู้รับเหมาโครงการเจ้าพระยา เอสเตท เพิ่มขึ้นจำนวน 93.6 ล้านบาท

#### • ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค

ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2560 มีจำนวน 2,028.0 ล้านบาท และ 3,465.7 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 16.0 และร้อยละ 20.7 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 70.9 จากปี 2559 หรือเพิ่มขึ้นจำนวน 1,437.7 ล้านบาท สาเหตุที่สำคัญเกิดจากการเพิ่มขึ้นของที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภคของโครงการ โพธิ์ชันส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการเจ้าพระยา เอสเตท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภคจำนวน

5,792.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 23.7 ของสินทรัพย์รวม โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 67.1 จากปี 2560 หรือเพิ่มขึ้นจำนวน 2,327.0 ล้านบาท สาเหตุที่สำคัญเกิดจากการเพิ่มขึ้นของค่าก่อสร้างอาคารชุดโครงการ โพรซีซั่นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการเจ้าพระยา เอสเตท ซึ่งการก่อสร้างมีความคืบหน้าไปอย่างมากในปี 2561

#### • สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2560 มีจำนวน 146.0 ล้านบาท และ 245.4 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 1.2 และร้อยละ 1.5 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 68.1 จากปี 2559 หรือเพิ่มขึ้นจำนวน 99.4 ล้านบาท สาเหตุที่สำคัญเกิดจากการเพิ่มขึ้นของลูกหนี้กรมสรรพากร ซึ่งเป็นภาษีซื้อจากการก่อสร้างโครงการ โพรซีซั่นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นจำนวน 477.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.0 ของสินทรัพย์รวม โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 94.6 จากปี 2560 หรือเพิ่มขึ้นจำนวน 232.1 ล้านบาท สาเหตุที่สำคัญเกิดจากการเพิ่มขึ้นของลูกหนี้กรมสรรพากร ซึ่งเป็นภาษีซื้อจากการก่อสร้างโครงการ โพรซีซั่นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเพิ่มขึ้นตามความคืบหน้าของการก่อสร้างโครงการดังกล่าว

#### สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน

##### • เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน

เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2560 มีจำนวน 801.4 ล้านบาท และ 1,581.8 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 6.3 และร้อยละ 9.4 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 97.4 จากปี 2559 หรือเพิ่มขึ้นจำนวน 780.4 ล้านบาท สาเหตุที่สำคัญเกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระเงินตามสัญญาก่อสร้างของโครงการเจ้าพระยา เอสเตท และการเพิ่มขึ้นของเงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระเงินคืนหุ้นกู้ของบริษัท ครั้งที่ 1/2560

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกันจำนวน 1,764.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.2 ของสินทรัพย์รวม โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.6 จากปี 2560 หรือเพิ่มขึ้นจำนวน 183.1 ล้านบาท สาเหตุที่สำคัญเกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระเงินตามสัญญาก่อสร้างของโครงการเจ้าพระยา เอสเตท

##### • เงินลงทุนระยะยาว

เงินลงทุนระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 2560 และ 2561 มีจำนวน 403.3 ล้านบาท 307.1 ล้านบาท และ 219.0 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 3.2 ร้อยละ 1.8 และร้อยละ 0.9 ของสินทรัพย์รวม โดยยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 88.1 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 28.7 เกิดจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนตามราคาตลาดซึ่งมีการปรับตัวลดลง

##### • เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง

เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 2560 และ 2561 มีจำนวน 863.3 ล้านบาท 895.5 ล้านบาท และ 895.5 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 6.8 ร้อยละ 5.3 และร้อยละ 3.7 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยในปี 2560 เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 32.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.7 สาเหตุที่สำคัญเกิดจากการเพิ่มขึ้นของค่าก่อสร้างจ่ายล่วงหน้าให้กับผู้รับเหมาก่อสร้างเพื่อนำไปใช้ในการก่อสร้างโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพฯ และโรงแรมโพรซีซั่น กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการเจ้าพระยา เอสเตท ในขณะที่ปี 2561 ไม่มีการเปลี่ยนแปลงจากปี 2560

##### • อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2560 มีจำนวน 842.7 ล้านบาท และ 845.7 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 6.7 และร้อยละ 5.0 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4 จากปี 2559 หรือเพิ่มขึ้นจำนวน 3.0 ล้านบาท สาเหตุที่สำคัญเกิดจากในปี 2560 ได้มีการประเมินมูลค่ายุติธรรมใหม่ โดยมีกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 4.5 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 789.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.2 ของสินทรัพย์รวม โดยลดลงร้อยละ 6.7 จากปี 2560 หรือลดลงจำนวน 56.5 ล้านบาท ซึ่งสาเหตุเกิดจากผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงงบการเงินตราต่างประเทศ

##### • ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 2560 และ 2561 มีจำนวน 1,240.3 ล้านบาท 3,945.0 ล้านบาท และ 7,558.1 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 9.8 ร้อยละ 23.5 และร้อยละ 31.0 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยสาเหตุที่ทำให้ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นในแต่ละปีเนื่องจากการรับรู้ต้นทุนค่าก่อสร้างของโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพฯ และโรงแรมโพรซีซั่นส์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา

ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการเจ้าพระยา เอสเตท นอกจากนั้น ในระหว่างปี 2560 บริษัทได้เข้าทำรายการซื้อและรับโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer) ของบริษัท ไพโรฟิท เวนเจอร์ส (“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 และในปี 2561 และ 2560 บริษัทได้ซื้อที่ดินบนถนนวงแหวนอุตสาหกรรม (พระราม 3) จำนวน 338.5 ล้านบาท และ 1,645.9 ล้านบาท ตามลำดับ เพื่อพัฒนาโครงการพระราม 3 โดยปัจจุบันอยู่ในระหว่างการพัฒนาโครงการ ส่งผลให้ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 3,613.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 91.6 และ 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 2559 2560 และ 2561 มีจำนวน 100.0 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 0.8 ร้อยละ 0.6 และร้อยละ 0.4 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยสิทธิการเช่าประกอบไปด้วยเงินจ่ายล่วงหน้า ค่าชดเชย ค่าธรรมเนียมในการโอน และค่าเช่าในระหว่างการปรับปรุงและพัฒนาที่ดิน

- ค่าความนิยม

ค่าความนิยม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 2560 และ 2561 มีจำนวน 3,614.4 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 28.5 ร้อยละ 21.6 และร้อยละ 14.9 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ ค่าความนิยมดังกล่าวเป็นผลจากการรวมธุรกิจแบบย้อนกลับและการคำนวณต้นทุนการรวมธุรกิจ เนื่องจากบริษัทมีราคายุติธรรมของตราสารทุนที่มีหลักฐานสนับสนุนที่ชัดเจนมากกว่า เนื่องจากเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้นจึงใช้มูลค่ายุติธรรมของตราสารทุนบริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ก่อนการรวมธุรกิจเป็นฐานในการคำนวณต้นทุนการรวมธุรกิจแบบย้อนกลับ ส่วนต่างของต้นทุนการรวมธุรกิจที่สูงกว่าส่วนได้เสียของผู้ถูกซื้อทางบัญชีในมูลค่ายุติธรรมสุทธิแสดงเป็นค่าความนิยม

- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ส่วนใหญ่ประกอบไปด้วยเงินค้ำประกันตามสัญญา และค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าโดยสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2560 มีจำนวน 66.2 ล้านบาท และ 64.2 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 0.5 และร้อยละ 0.4 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ลดลงจำนวน 2.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.0 สาเหตุที่สำคัญเกิดจากการบริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์ตเนอร์ จำกัด (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100) ได้รับเงินค้ำประกันตามสัญญาขายเงินลงทุนคืนในปี 2560 จำนวน 21.8 ล้านบาท ถึงแม้ว่าค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าอื่นจะเพิ่มขึ้นตามธุรกรรมของบริษัทและบริษัทย่อยที่เพิ่มขึ้น แต่ก็ยังน้อยกว่าการลดลงจากของเงินค้ำประกันตามสัญญาขายเงินลงทุนจึงส่งผลให้สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นลดลง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น จำนวน 28.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.1 ของสินทรัพย์รวม ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 35.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 55.8 สาเหตุที่สำคัญเกิดจากการจัดประเภทค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าที่จะใช้ประโยชน์ในอีก 1 ปี จากสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นไปเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

## หนี้สิน

บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2560 จำนวน 6,694.3 ล้านบาท และ 10,868.2 ล้านบาท ตามลำดับ หนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจำนวน 4,173.9 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 62.4

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมทั้งสิ้นจำนวน 19,174.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 8,306.0 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 76.4

หนี้สินที่สำคัญ ได้แก่ เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ตัวแลกเงิน เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง เงินกู้ยืมระยะยาว และหุ้นกู้ระยะยาว เป็นต้น

## หนี้สินหมุนเวียน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 3,243.0 ล้านบาท และ 5,220.0 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเพิ่มขึ้น 1,977.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 61.0 สาเหตุหลักเกิดจากหุ้นกู้ของบริษัทที่ออกตั้งแต่ปี 2558 จะครบกำหนดในปี 2561 ดังนั้นจึงมีการจัดประเภทหุ้นกุดังกล่าวจำนวน 1,150 ล้านบาท จากหนี้สินไม่หมุนเวียนมาเป็นหนี้สินหมุนเวียน ประกอบกับในระหว่างปี 2560 บริษัทได้ออกหุ้นกู้อายุ 1 ปี จำนวน 600 ล้านบาท นอกจากนั้นบริษัทและบริษัทย่อยได้รับเงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้าจากการขายอาคารชุดโครงการ ไพร์มซีซั่นส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา เพิ่มอีกจำนวน 900.2 ล้านบาท ถึงแม้ว่าบริษัทได้จ่ายชำระหนี้ตัวแลกเงินที่ครบกำหนดไปบางส่วนจำนวน 805.9 ล้านบาท แต่ก็ยังน้อยกว่าการเพิ่มขึ้นของการจัดประเภทหุ้นกู้ การออกหุ้นกู้ และเงินมัดจำรับ

ล่วงหน้าจากลูกค้า จึงเป็นเหตุให้หนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 5,026.3 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 193.7 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3.7 สาเหตุหลักเกิดจากในระหว่างปี 2561 บริษัทได้จ่ายชำระเงินค่าหุ้นกู้ที่ครบกำหนดจำนวน 1,750 ล้านบาท และจ่ายชำระคืนตัวแลกเงินที่ครบกำหนดอีกจำนวน 230.2 ล้านบาท ถึงแม้ว่าบริษัทจะได้รับเงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้าจากการขายอาคารชุดโครงการ โพธิ์ชันส์ ไพรวเทเรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา เพิ่มอีกจำนวน 1,418.8 ล้านบาท แต่ก็ยังน้อยกว่าการลดลงจากหุ้นกู้ และตัวแลกเงิน จึงเป็นเหตุให้หนี้สินหมุนเวียนลดลง

### หนี้สินไม่หมุนเวียน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 5,648.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 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 และมีหนี้ค่าก่อสร้างระยะยาวเพิ่มขึ้นจำนวน 482.1 ล้านบาท นอกจากนั้นในปี 2560 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ระยะยาวเพิ่มจำนวน 750 ล้านบาท ถึงแม้ว่าหนี้สินไม่หมุนเวียนจะลดลงจากการจัดประเภทหุ้นกู้ที่ออกในปี 2558 จำนวน 1,150 ล้านบาท จากหนี้สินไม่หมุนเวียนไปเป็นหนี้สินหมุนเวียนตามที่กล่าวไว้ในหัวข้อหนี้สินหมุนเวียน แต่ก็ยังน้อยกว่าการเพิ่มขึ้นของเงินที่ได้รับการสนับสนุนทางการเงิน และการออกหุ้นกู้จึงทำให้หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 14,147.9 บาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 8,499.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 150.5 สาเหตุหลักเกิดในระหว่างปี 2561 บริษัทออกหุ้นกู้ระยะยาวเพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 2,950 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน และใช้เพื่อขยายธุรกิจของกลุ่มบริษัท ประกอบกับ บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ได้รับการสนับสนุนทางการเงินโครงการ เจ้าพระยา เอสเตท เพิ่มในระหว่างปี 2561 จำนวน 4,886.5 ล้านบาท และมีหนี้ค่าก่อสร้างระยะยาวเพิ่มขึ้นจำนวน 688.9 ล้านบาท

### โครงสร้างเงินทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมจำนวน 6,694.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 52.8 ของสินทรัพย์รวม และมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 5,973.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 47.2 ของสินทรัพย์รวม อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของ ผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 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 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของ ผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 1.8 เท่าและอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 1.4 เท่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมจำนวน 19,174.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 78.6 ของสินทรัพย์รวม และมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 5,226.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.4 ของสินทรัพย์รวม อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของ ผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 3.7 เท่าและอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 2.8 เท่า

### สภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 425.1 ล้านบาท ลดลงจากปี 2559 จำนวน 633.4 ล้านบาท โดยบริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 1,457.8 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่มาจากการรับเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 901.7 ล้านบาท และได้รับชำระเงินจากลูกค้าหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น 458.9 ล้านบาท อย่างไรก็ตามได้ใช้เงินไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 2,698.0 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นเงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ถาวร จำนวน 1,833.3 ล้านบาท เงินสดจ่ายเพื่อเงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกันจำนวน 869.5 ล้านบาท อย่างไรก็ตามบริษัทและบริษัทย่อยได้รับเงินสดกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 490.6 ล้านบาท โดยเป็นการออกหุ้นกู้ระยะยาว จำนวน 1,350.0 ล้านบาท และออกตัวแลกเงินเพิ่มจำนวน 505.9 ล้านบาท แต่ได้จ่ายคืนเงินตัวแลกเงินที่ครบกำหนดจำนวน 1,368.7 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 1,518.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 1,092.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 257.1 โดยบริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 278.6 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่มาจากการรับเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 1,418.8 ล้านบาท อย่างไรก็ตามได้ใช้เงินไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 534.1 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นเงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ถาวร จำนวน 336.9 ล้านบาท เงินสดจ่ายเพื่อเงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกันจำนวน 197.2 ล้านบาท อย่างไรก็ตามบริษัทและบริษัทย่อยได้รับเงินสดกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 1,396.4 ล้านบาท โดยเป็นการออกหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 3,700 ล้านบาท และมีเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 459.7 ล้านบาท และออกตัวแลกเงินเพิ่มจำนวน 147.4 ล้านบาท แต่ได้จ่ายคืนเงินตัวแลกเงินที่ครบกำหนดจำนวน 410.7 ล้านบาท และชำระคืนหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 2,500 ล้านบาท



## สรุปเงินสดสุทธิได้มาและใช้ไปในกิจกรรมต่างๆ ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	669.2	1,457.8	278.6
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(1,785.8)	(2,698.0)	(534.1)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	1,091.8	490.6	1,396.4

## 4. ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

- ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศและของโลกเป็นปัจจัยที่อาจมีผลต่อยอดขาย สืบเนื่องจากโครงการของบริษัทมีลูกค้าเป็นทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติจึงต้องคำนึงถึงภาวะเศรษฐกิจของไทยและของโลก ทั้งนี้ในปี 2561 ที่ผ่านมา รายรับของบริษัทเป็นไปตามคาดซึ่งยอดขายเป็นไปตามช่วงระยะการก่อสร้างและความคืบหน้าของโครงการ ผลกระทบของภาวะเศรษฐกิจต่อยอดขายไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ
- บริษัทมีรายได้หลักจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น ผลประกอบการของบริษัทจะขึ้นอยู่กับช่วงของการรับรู้รายได้ อันเนื่องมาจากโอนกรรมสิทธิ์จากโครงการต่างๆ ของบริษัท อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ขยายการลงทุนในสินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง (Income assets) เช่น การลงทุนในโครงการ โรงแรม คาเพลลา กรุงเทพฯ และโรงแรมไพรซ์ชั้นส์ กรุงเทพฯ นอกจากนี้บริษัทอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ พระราม 3 ซึ่งถือว่าเป็นการลงทุนในสินทรัพย์เพื่อขาย (For sale asset) ซึ่งจะรับรู้รายได้เป็นช่วงเวลา ทั้งนี้เพื่อการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ยังมีปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อรายได้ในอนาคตของบริษัท อาทิเช่น สภาวะการแข่งขัน และ ต้นทุนการก่อสร้าง เป็นต้น
- บริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จึงต้องการเงินทุนเพื่อนำมาใช้ในการดำเนินอย่างใดก็ตามที่ประชุมสามัญ ผู้ถือหุ้นประจำปี 2560 เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2560 อนุมัติให้บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้ของบริษัทภายในวงเงิน 5,000 ล้านบาท เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ การลงทุนโครงการต่างๆ โดยรวมถึงการขายธุรกิจ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทได้ออกหุ้นกู้แล้วจำนวน 3,700 ล้านบาท โดยยังคงมีวงเงินเหลือที่สามารถนำมาใช้ได้อีก 1,300 ล้านบาท นอกจากนั้นบริษัทแลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 70) ยังได้รับการสนับสนุนทางการเงินเพื่อใช้ในการก่อสร้างและพัฒนาโครงการเจ้าพระยาเอสเตททั้งโครงการ

# ปัจจัยความเสี่ยง

บริษัทให้ความสำคัญในการบริหารความเสี่ยงในปัจจัยต่างๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญ ให้สามารถควบคุมและอยู่ในระดับที่บริษัทสามารถยอมรับได้ ทั้งนี้ปัจจัยความเสี่ยงหลักสามารถสรุปได้ดังนี้

## 1. ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์

### 1.1 ความเสี่ยงจากความไม่ต่อเนื่องในการรับรู้รายได้

เนื่องจากบริษัทเริ่มดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ปี 2553 ซึ่งมีการรับรู้รายได้จากสินทรัพย์เพื่อขายและสินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง ปัจจุบันมีรายได้หลักจากสินทรัพย์เพื่อขายได้แก่ โครงการอิลิเมนต์ ศรีนครินทร์ ที่ปัจจุบันได้ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มทยอยรับรู้รายได้ตั้งแต่ปี 2556 และโครงการโพธิ์ชันส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยาที่จะทำการก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มรับรู้รายได้ตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2562 เป็นต้นไป นอกจากนี้บริษัทยังมีค่าเช่าจากจากโครงการ Ovingdean Hall School ระหว่างที่ยังไม่รับรู้รายได้จากการขายส่วนรายได้จากสินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่องนั้น ตั้งแต่ปี 2562 เป็นต้นไปบริษัทจะมีรายได้จากโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพฯ และ โรงแรมโพธิ์ชันส์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งจะแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการในปี 2562

จากโครงการที่ดำเนินอยู่ข้างต้นนั้น ที่ผ่านมามีผลให้การรับรู้รายได้ของบริษัทไม่ต่อเนื่องในระยะสั้น แต่ทั้งนี้ในปี 2562 เป็นต้นไปทางบริษัทจะมีรายได้จากสินทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งหลักๆมาจากการโอนโครงการโพธิ์ชันส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยาและทางบริษัทจะเร่งทำการเปิดโครงการสินทรัพย์เพื่อขาย เพื่อความต่อเนื่องของการรับรู้รายได้ อีกทั้งยังมีแผนที่จะเสาะหาเพื่อพัฒนาโครงการสินทรัพย์เพื่อขาย ในอนาคตอย่างต่อเนื่อง ส่วนสินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่องนั้น ตั้งแต่ปี 2562 เป็นต้นไปบริษัทจะมีรายได้หลักจากโรงแรมทั้ง 2 โรงแรมและยังจะเสาะแสวงหาการลงทุนในโครงการในรูปแบบนี้เพื่อสร้างรายได้อย่างต่อเนื่องอีกด้วย

### 1.2 ความเสี่ยงจากการลงทุนในโครงการต่างๆ

ธุรกิจหลักของบริษัทคือพัฒนาและลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจมีความเสี่ยงจากการลงทุนแล้วไม่ได้รับผลตอบแทนตามที่คาดการณ์ไว้ ดังนั้นบริษัทจึงสรรหาโครงการที่มีศักยภาพเหมาะสมกับบริษัทและมีผลตอบแทนที่ดี เพื่อให้ได้มาซึ่งโครงการดังกล่าว บริษัทจึงมีนโยบายในการพิจารณาลงทุนที่เข้มงวด มีการจัดทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอย่างเคร่งครัด พิจารณาถึงผลตอบแทน ความเสี่ยงในด้านต่างๆ ต้องมีการทำ Due Diligence อย่างละเอียด มีการว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญในด้านต่างๆ เช่น ที่ปรึกษาด้านกฎหมาย ที่ปรึกษาด้านการเงิน ที่ปรึกษาด้านการตลาด เพื่อให้ได้มาซึ่งข้อมูลประกอบการตัดสินใจในการลงทุนได้อย่างเพียงพอ นอกจากนี้ยังมีการกำหนดแผนการดำเนินงานไว้อย่างชัดเจน ซึ่งในการกำหนดแผนงานนั้นได้คำนึงถึงปัจจัยภายนอกที่อาจส่งผลให้ไม่สามารถดำเนินการตามแผนงานและหนทางแก้ไข อีกทั้งยังมีแผนงานในการติดตามผลการดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอ และเป็นระบบ

ทั้งนี้โครงการต่างๆ ที่จะดำเนินการลงทุนนั้นจะต้องผ่านการพิจารณาจากฝ่ายบริหารเป็นอย่างดี รวมถึงผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการของบริษัท ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญเพื่อให้มั่นใจว่าโครงการนั้นๆ เป็นการลงทุนที่เหมาะสมกับบริษัท

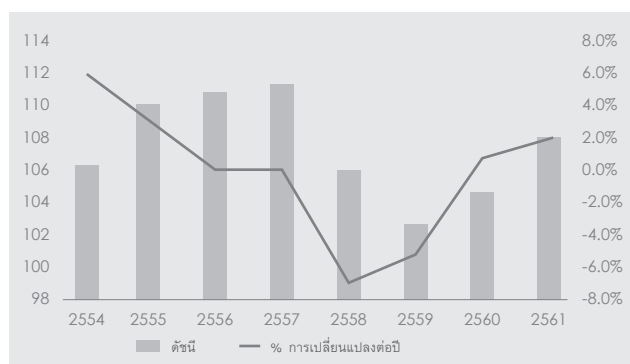
## 2. ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน

### 2.1 ความเสี่ยงด้านการควบคุมต้นทุนการก่อสร้าง

ในการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์นั้น การควบคุมต้นทุนก่อสร้างเป็นหนึ่งในปัจจัยที่สำคัญที่จะส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนของโครงการ วัสดุก่อสร้างนั้นเป็นต้นทุนหลักที่สำคัญ โดยในช่วงปีที่ผ่านมา ราคาวัสดุก่อสร้างมีการปรับตัวสูงขึ้น ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์รายงานว่าดัชนีรวมวัสดุก่อสร้างในปี 2561 มีจำนวน 107.9 ปรับตัวเพิ่มขึ้น 2.6% จากดัชนีจำนวน 105.2 ในปี 2560 ซึ่งการเพิ่มขึ้นของต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการอย่างไม่ได้คาดการณ์และไม่มีแผนรองรับนั้น อาจทำให้การประมาณการต้นทุนและการกำหนดราคามีความผิดพลาด อันจะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ในอนาคตได้

## ดัชนีรวมวัสดุก่อสร้าง

	2554	2555	2556	2557	2558	2559	2560	2561
ดัชนี	106.3	110	111	111.8	106.1	103.2	105.2	107.9
% การเปลี่ยนแปลงต่อปี	6.3%	3.5%	0.9%	0.7%	-5.1%	-2.7%	1.9%	2.6%



แหล่งข้อมูล : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

อย่างไรก็ดี บริษัทมีการจัดทำประมาณการค่าก่อสร้างของโครงการไว้แล้วอย่างละเอียด เพื่อให้ได้มาซึ่งค่าก่อสร้างที่ใกล้เคียงความเป็นจริงที่สุดตั้งแต่เริ่มโครงการ และเพื่อสามารถกำหนดราคาค่าก่อสร้างรวมไว้กับสัญญาว่าจ้างรับเหมาก่อสร้าง สำหรับวัสดุก่อสร้างบางรายการซึ่งบริษัทจัดหาเองจะมีการเปรียบเทียบราคาจากผู้จำหน่ายหลายราย และกำหนดราคาซื้อขายคงที่ ณ วันทำสัญญาเพื่อให้ได้ราคาและเงื่อนไขที่ดีที่สุด ดังนั้น ทำให้ตลอดระยะเวลาก่อสร้างโครงการแต่ละโครงการ บริษัทไม่ต้องรับความเสี่ยงจากความผันผวนดังกล่าว

## 2.2 ความเสี่ยงจากการขายโครงการไม่ได้ตามประมาณการ

บริษัทมีการทำประมาณการ การขายห้องชุดของโครงการคอนโดมิเนียม และกำหนดราคาห้องพักรวมถึงยอดเข้าพักของโรงแรมทั้งสองไว้ แต่หากบริษัทไม่สามารถขายโครงการและห้องพักได้จำนวนหรือราคาตามที่คาดการณ์ไว้ อาจส่งผลต่อผลการดำเนินงานของโครงการและผลกำไรของบริษัทได้

ถึงแม้ที่ผ่านมาบริษัทยังไม่มีโครงการใดที่มียอดขายไม่เป็นไปตามประมาณการอย่างมีนัยสำคัญ แต่ด้วยตระหนักถึงความเสี่ยงนี้ บริษัทได้กำหนดแผนการขายโดยมีทีมงานที่ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจนั้นๆ อีกทั้งยังมีการวางแผนการขายโดยคำนึงถึงผลกระทบต่างๆ อีกทั้งในกระบวนการขายได้จัดหาหลายช่องทางเพื่อบรรลุยอดขายตามที่ได้ตั้งไว้ อาทิเช่น ได้จัดหาบริษัท

ที่เป็นนายหน้าทางการขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญสูงและมีเครือข่ายลูกค้าทั้งในและต่างประเทศ ดังนั้นทางบริษัทจึงมีความมั่นใจว่าจะสามารถดำเนินการได้ตามเป้าหมายที่วางไว้ บริษัทยังมีการติดตามผลการดำเนินการอย่างใกล้ชิด มีการวิเคราะห์สถานการณ์อย่างต่อเนื่อง และมีนโยบายในการปรับเปลี่ยนแผนการขายให้เหมาะสมต่อสภาพเศรษฐกิจในเวลานั้นๆ อย่างทันท่วงทีที่ผ่านมามีบริษัทที่ยังไม่มีโครงการใดที่มียอดขายไม่เป็นไปตามประมาณการอย่างมีนัยสำคัญ

ในส่วนของยอดเข้าพักของโรงแรมนั้นบริษัทมีความมั่นใจว่าจะสามารถหาลูกค้าเข้ามาพักได้ตามประมาณการเนื่องจากโรงแรมแต่ละแห่งมีการออกแบบและกำหนดราคาที่เหมาะสมกับลูกค้ากลุ่มเป้าหมายเป็นอย่างดี โดยที่ได้รับการปรึกษาจากทีมโรงแรมทั้งสองแห่ง ที่มีประสบการณ์ยาวนานและความเชี่ยวชาญในตลาดโรงแรมสูง ประกอบกับเครือโรงแรมทั้งสองแห่งมีศักยภาพในการบริหารโรงแรมสูงและมีฐานลูกค้าที่แข็งแกร่ง ซึ่งจะเป็นส่วนสนับสนุนให้การเข้าพักเป็นไปตามประมาณการที่บริษัทคาดการณ์ไว้ได้

## 2.3 ความเสี่ยงด้านธุรกิจโรงแรมและอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว

เนื่องจากธุรกิจประเภทโรงแรมมีความสัมพันธ์กับจำนวนของนักท่องเที่ยวทั้งในและต่างประเทศ ดังนั้นจึงมีปัจจัยความเสี่ยงจากภายนอกที่ทำให้เกิดความผันผวนของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ขึ้นอยู่กับความเสี่ยงของบริษัท เช่น การก่อการร้าย การแพร่ระบาดของโรคติดต่อแบบเฉียบพลัน ภัยธรรมชาติ รวมถึงเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดความไม่สงบภายในประเทศ และภาวะเศรษฐกิจถดถอยทั่วโลก ซึ่งอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อปริมาณนักท่องเที่ยวในประเทศและนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศที่กำลังจะเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทย ซึ่งผลกระทบนี้

อย่างไรก็ดี ผู้บริหารมีความมั่นใจในศักยภาพการดำเนินธุรกิจโรงแรมของบริษัท เนื่องจากมีผู้บริหารโรงแรมและทีมงานระดับโลกที่มีความเชี่ยวชาญและมีประสบการณ์สูงเป็นผู้ดำเนินการบริหารโรงแรม ประกอบกับมีทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพสูง และมีจุดขายที่โดดเด่นในตลาด จึงมั่นใจได้ว่าโครงการของบริษัทจะเป็นที่ต้องการและได้รับการตอบรับอย่างดีแม้ในภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวก็ตาม

### 3. ความเสี่ยงด้านการเงิน

#### 3.1 ความเสี่ยงจากการเข้าถึงแหล่งเงินทุน

บริษัทมีการลงทุนในโครงการขนาดใหญ่ที่ต้องใช้เงินลงทุนสูงในการพัฒนาและก่อสร้างโครงการ จึงจำเป็นต้องพึ่งพาแหล่งเงินทุนหลากหลายทั้งเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน การออกหุ้นเพิ่มทุน การออกตราสารหนี้ต่างๆ เช่น หุ้นกู้ และตั๋วแลกเงิน รวมทั้งเงินทุนหมุนเวียนจากการขายคอนโดมิเนียมก่อนสร้างเสร็จ ซึ่งหากบริษัทไม่สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนที่เพียงพอตามแผนพัฒนาโครงการที่บริษัทกำหนดไว้ อาจส่งผลกระทบต่อแผนการดำเนินงานและผลประกอบการได้

อย่างไรก็ตาม บริษัทมีความมั่นใจว่าบริษัทจะสามารถหาเงินลงทุนได้ตามเป้าหมาย เนื่องจากบริษัทมีการวางแผนทางการเงินอย่างรัดกุม โดยคำนึงถึงเงินสดหมุนเวียนภายในโครงการและประเมินความสามารถในการหาแหล่งเงินทุนของบริษัทอยู่เสมอ นอกจากนี้ บริษัทวางแผนทางการเงินโดยคำนึงถึงความสามารถในการชำระหนี้ รวมถึงสัดส่วนของหนี้สินต่อทุน ที่จะต้องควบคุมให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมอีกด้วย

#### 3.2 ความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน

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

#### 3.3 ความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

ความเคลื่อนไหวของอัตราดอกเบี้ยมีผลกระทบต่อบริษัท ในกรณีที่ดอกเบี้ยปรับตัวสูงขึ้นลูกค้าจะชะลอการซื้อลง เนื่องจากต้นทุนการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของลูกค้าสูงขึ้น รวมถึงในด้านของต้นทุนทางการเงิน เนื่องจากบริษัทต้องได้รับการสนับสนุนจากสถาบันการเงินในรูปของเงินกู้ เพื่อนำมาก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์

อย่างไรก็ดี บริษัทมีการวางแผนงานควบคุมผลกระทบจากความเสี่ยง

ในภาวะอัตราดอกเบี้ยขาขึ้นอย่างใกล้ชิด โดยปัจจุบันเงินกู้ส่วนใหญ่ของบริษัทนั้นเป็นเงินกู้ที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ เพื่อหลีกเลี่ยงผลกระทบจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย และหากต้องมีการใช้ดอกเบี้ยลอยตัว บริษัทจะมีการพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงิน เช่น Currency Swap เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว นอกจากนี้ บริษัทยังได้การสร้างพันธมิตรทางธุรกิจกับธนาคารพาณิชย์หลายแห่ง เพื่อเปรียบเทียบข้อเสนอที่มีต้นทุนเหมาะสมที่สุดให้กับทั้งบริษัทและลูกค้าอีกด้วย

### 4 ความเสี่ยงทางด้านนโยบายจากภาครัฐ

#### 4.1 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ ที่เกี่ยวข้องกับการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับและกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทและอาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการของบริษัทโดยตรง เช่น ข้อบังคับของผังเมืองเรื่องอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ที่ดิน (FAR) นโยบายการกำหนดพื้นที่ส่วนกลาง ขอบเขตการประเมินและการจัดทำรายงานผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (EIA) ฯลฯ ซึ่งหากมีการเปลี่ยนแปลงไปในทางที่เข้มงวดขึ้นก็อาจจะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของบริษัทได้

สำหรับเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยใหม่ของธนาคารแห่งประเทศไทย ซึ่งจะกำหนดใช้กับผู้ซื้อที่อยู่อาศัยตั้งแต่หลังที่ 2 ขึ้นไปและผู้กู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่มีมูลค่า 10 ล้านบาทขึ้นไป และจะใช้กับสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ทำสัญญาตั้งแต่ 1 เมษายน 2562 โดยยกเว้นกรณีทำสัญญาจะซื้อจะขายหรือผ่อนดาวน์ก่อน 15 ตุลาคม 2561 ถึงแม้ราคาห้องของโครงการโครงการโพธิ์ชนัสส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยาที่จะเริ่มโอนในเดือน มีนาคม 2562 จะมีมูลค่ามากกว่า 10 ล้านบาทต่อห้องแต่มีลูกค้าจำนวนมากผ่อนดาวน์ก่อนวันที่ 15 ตุลาคม 2562 และจากการสำรวจลูกค้า มีลูกค้าจำนวนน้อยรายที่มีความต้องการสินเชื่อ ดังนั้นผลกระทบจากเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยใหม่ของธนาคารแห่งประเทศไทย จึงมีผลกระทบต่อการรับรู้รายได้ของโครงการโพธิ์ชนัสส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา และสำหรับลูกค้าที่มีความต้องการสินเชื่อ ทางบริษัททำการทำางอย่างใกล้ชิดกับธนาคารเพื่อให้มั่นใจได้ว่าลูกค้าจะได้รับสินเชื่อตามความต้องการ

อย่างไรก็ดี บริษัทได้ลดความเสี่ยงในเรื่องดังกล่าวโดยบริษัทมีการทำการสำรวจและจัดทำการศึกษาถึงข้อจำกัดและข้อกำหนดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้บริษัทสามารถเตรียมรับมือกับความเปลี่ยนแปลงที่อาจจะเกิดขึ้นและสามารถวางแผนการดำเนินงานให้สอดคล้องและเกิดประโยชน์สูงสุดในการดำเนินธุรกิจต่อไป



## การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัทได้ให้ความสำคัญต่อการประเมินประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายในของบริษัท เพื่อให้มีความมั่นใจว่ารายงานทางการเงินของบริษัท รวมทั้งข้อมูลที่ใช้ในการตัดสินใจมีความถูกต้อง ครบถ้วน และน่าเชื่อถือ โดยบริษัทมีคณะกรรมการตรวจสอบ จำนวน 3 ท่าน เพื่อดูแลและกำกับระบบการควบคุมภายในของบริษัทให้ปฏิบัติตามนโยบายและข้อพึงปฏิบัติที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามแผนงานที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และสอดคล้องตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์และคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

จากการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2562 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2562 โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบทั้ง 3 ท่าน เข้าร่วมประชุมด้วย ทั้งนี้ กรรมการตรวจสอบที่เข้าร่วมประชุมมีบุคคลที่มีความรู้ในด้านบัญชีและการเงินรวมอยู่ด้วย คณะกรรมการบริษัทได้ประเมินระบบการควบคุมภายใน ตามแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยได้พิจารณาประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทในด้านต่าง ๆ 5 ส่วน คือ การควบคุมภายในองค์กร การประเมินความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงาน ระบบสารสนเทศ และการสื่อสารข้อมูล และระบบการติดตาม คณะกรรมการของบริษัทมีความเห็นว่า ในปัจจุบันบริษัทมีระบบการควบคุมภายในของบริษัทที่พอเพียงและเหมาะสมต่อการดำเนินธุรกิจแล้ว โดยไม่พบประเด็นปัญหาหรือข้อบกพร่องที่มีสาระสำคัญซึ่งสามารถสรุปผลการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัทในแต่ละส่วน ได้ดังนี้

### การควบคุมภายในองค์กร (CONTROL ENVIRONMENT)

บริษัทได้กำหนดเป้าหมายการดำเนินธุรกิจที่ชัดเจนและมีการทบทวนเป้าหมายอย่างสม่ำเสมอ ให้สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบัน เพื่อให้บรรลุเป้าหมายที่กำหนดไว้ โดยมีการกำหนดระดับผลตอบแทนของพนักงานอ้างอิงกับผลประกอบการของบริษัทและผลการปฏิบัติงานของพนักงานอย่างสมเหตุสมผลสม่ำเสมอทุกปี

นอกจากนี้ บริษัทได้กำหนดนโยบายกำกับดูแลกิจการที่ดีและข้อปฏิบัติด้านจริยธรรม รวมถึงนโยบายป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์เป็นลายลักษณ์อักษร มีการจัดโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม เพื่อให้ฝ่ายบริหารสามารถดำเนินงานได้อย่างมี

ประสิทธิภาพ โดยแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานอย่างชัดเจน รวมทั้งมีความตระหนักถึงความสำคัญในการวางแผนสืบทอดตำแหน่ง โดยการสรรหา พัฒนา และเตรียมคนไว้ทดแทน รวมถึงการสร้างกลุ่มคนไว้รองรับตำแหน่งงานที่สำคัญ โดยการพัฒนาและฝึกอบรมพนักงานที่มีความสามารถ และมีศักยภาพไว้รองรับ

### การประเมินความเสี่ยง (RISK ASSESSMENT)

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

### การควบคุมการปฏิบัติงาน (CONTROL ACTIVITIES)

บริษัทมีการกำหนดขอบเขต อำนาจหน้าที่ และวงเงินอนุมัติของผู้บริหารระดับสูงไว้เป็นลายลักษณ์อักษร และมีการแบ่งแยกหน้าที่งานอย่างชัดเจน เพื่อให้เกิดการตรวจสอบระหว่างกัน นอกจากนี้บริษัทได้กำหนดนโยบายการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญ

### ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล (INFORMATION & COMMUNICATION)

บริษัทมีการส่งข้อมูลที่สำคัญต่างๆ และเอกสารประกอบการตัดสินใจให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาล่วงหน้า เพื่อประกอบการพิจารณาพร้อมหนังสือเชิญประชุมซึ่งมีรายละเอียดของเรื่องที่เสนอทุกครั้ง นอกจากนี้ บริษัทมีการจัดทำรายงานการประชุม โดยระบุความเห็นและมติของที่ประชุมทุกครั้ง รวมทั้งบริษัทยังจัดให้มีการเก็บเอกสาร

การลงบัญชี 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 และเป็นส่วนสำคัญในการส่งเสริมกิจการของบริษัทให้มีขยายตัวอย่างต่อเนื่องและมั่นคงต่อไป ซึ่งจะก่อให้เกิดความเชื่อมั่นแก่ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน และผู้ที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งยังก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทในระยะยาว โดยบริษัทได้แบ่งออกเป็น 5 หมวด ดังนี้

หมวดที่ 1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี

หมวดที่ 2 สิทธิของผู้ถือหุ้นและการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

หมวดที่ 3 การคำนึงถึงบทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

#### หมวดที่ 1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี

คณะกรรมการบริษัทกำหนดนโยบายสนับสนุนการกำกับดูแลกิจการที่ดีภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมายและจรรยาบรรณทางธุรกิจเป็นลายลักษณ์อักษร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการกำกับดูแลกิจการของบริษัทและบริษัทย่อย โดยคณะกรรมการได้เผยแพร่แนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณทางธุรกิจให้กรรมการและพนักงานทุกระดับเข้าใจและถือปฏิบัติตาม ซึ่งมีเนื้อหาครอบคลุมหลักสำคัญ ดังนี้

- การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายและผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย อย่างเท่าเทียมกันและเป็นธรรมต่อทุกฝ่าย
- คณะกรรมการบริษัทมีความมุ่งมั่นในการสร้างมูลค่าเพิ่มแก่กิจการในระยะยาว บริหารงานด้วยความรอบคอบและระมัดระวังรับผิดชอบต่อการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความสามารถและประสิทธิภาพที่เพียงพอ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นดูแลไม่ให้เกิดปัญหาการขัดแย้งทางผลประโยชน์และรับผิดชอบต่อการตัดสินใจและการกระทำต่อตนเอง
- การดำเนินงานเป็นไปด้วยความโปร่งใส มีคุณธรรม สามารถตรวจสอบได้ เปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอแก่ผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย
- การดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงความเสี่ยงอยู่เสมอโดยมีการควบคุมและบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสม

- คณะกรรมการบริษัทได้มีการกำหนดจรรยาบรรณของบริษัทขึ้นเพื่อให้กรรมการ ฝ่ายบริหาร และพนักงานทุกคนถือปฏิบัติตลอดจนเพื่อให้เป็นไปตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จึงได้กำหนดนโยบายและทิศทางในการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท โดยให้ความสำคัญกับระบบการควบคุมและการตรวจสอบภายใน กำกับดูแลฝ่ายบริหารให้ดำเนินการตามนโยบายอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อประโยชน์ในระยะยาวของผู้ถือหุ้นภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมายและจรรยาบรรณทางธุรกิจ
- ส่งเสริมและสนับสนุนให้กรรมการทุกท่านและฝ่ายบริหาร เข้าร่วมการอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (Thai Institute of Directors Association : IOD) และสถาบันอื่นๆ ในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง เพื่อเป็นการเพิ่มพูนความรู้ด้านต่างๆ เกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของกรรมการและฝ่ายบริหาร

#### หมวดที่ 2 สิทธิของผู้ถือหุ้นและการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

##### 1. สิทธิของผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัทได้ตระหนักถึงสิทธิความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้น บริษัทจึงมีนโยบายปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน รวมถึงปกป้องและรักษาสหสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้นดังนี้

- 1) ผู้ถือหุ้นทุกรายมีสิทธิเท่าเทียมกัน ในการซื้อขายหรือโอนหุ้น การมีส่วนแบ่งในกำไรของบริษัทอย่างเท่าเทียมกัน การได้รับข่าวสาร ข้อมูลของกิจการอย่างเพียงพอ การเข้าร่วมประชุมเพื่อใช้สิทธิออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการ การแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และเรื่องที่มีผลกระทบต่อบริษัท เช่น การจัดสรรเงินปันผล การกำหนดหรือแก้ไขข้อบังคับและหนังสือบริคณห์สนธิ 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 เว้นแต่กรณีที่ข้อบังคับประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น และเผยแพร่หนังสือเชิญประชุมพร้อมทั้งเอกสารข้อมูลประกอบการประชุม ทางเว็บไซต์ของบริษัทล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีเวลาศึกษาข้อมูลได้อย่างละเอียดและสามารถตัดสินใจได้อย่างเหมาะสม
- 5) บริษัทแจ้งกฎเกณฑ์ และวิธีการในการเข้าร่วมประชุม ผู้ถือหุ้นให้ผู้ถือหุ้นทราบในหนังสือเชิญประชุม และแจ้งขั้นตอนการออกเสียงลงมติให้ผู้ถือหุ้นทราบในที่ประชุมผู้ถือหุ้น รวมทั้งในการประชุมผู้ถือหุ้นให้มีการกำหนดเป็นลำดับขั้นตอนอย่างชัดเจน มีการนำเสนอ ชักถามออกเสียงลงคะแนน และสรุปมติที่ประชุมอย่างชัดเจน รวมทั้งเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่งคำถามล่วงหน้าก่อนวันประชุม บริษัทได้อำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน โดยให้ผู้ถือหุ้นสามารถลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมได้ล่วงหน้าก่อนเวลาประชุมอย่างน้อย 1 ชั่วโมง และต่อเนื่องจนกว่าการประชุมจะแล้วเสร็จ รวมทั้งการเลี้ยงรับรองที่เหมาะสมแก่ผู้ถือหุ้นที่มาประชุม
- 6) บริษัทไม่ลดทอนสิทธิของผู้ถือหุ้นในการศึกษาสารสนเทศของบริษัท ที่ต้องเปิดเผยตามข้อกำหนดต่างๆ และการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น เช่น ไม่แจกเอกสารที่มีข้อมูลสำคัญเพิ่มเติมในที่ประชุมผู้ถือหุ้นอย่างกะทันหัน ไม่เพิ่มวาระการประชุมหรือเปลี่ยนแปลงข้อมูลสำคัญโดยไม่ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า ไม่จำกัดสิทธิในการเข้าประชุมของผู้ถือหุ้นที่มาสาย เป็นต้น
- 7) บริษัทได้อำนวยความสะดวกและสนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมผู้ถือหุ้น เช่น การประชุมดำเนินตามลำดับขั้นตอนที่แจ้งไว้ในหนังสือเชิญประชุม การเลือกตั้งกรรมการผู้ถือหุ้นสามารถลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการได้เป็นรายบุคคล มีการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็นโดยกรรมการที่เกี่ยวข้องตอบข้อซักถามอย่างเพียงพอ
- 8) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถมาประชุมด้วยตนเอง บริษัทได้อำนวยความสะดวกโดยการจัดส่งแบบฟอร์มหนังสือมอบฉันทะ แบบ ข. ซึ่งเป็นรูปแบบที่ผู้ถือหุ้นสามารถระบุความเห็นในการลงคะแนนเสียงได้ โดยผู้ถือหุ้นของบริษัทสามารถดาวน์โหลดหนังสือมอบฉันทะ แบบ ก. และ แบบ

ข. ได้ที่เว็บไซต์ของบริษัท และเสนอรายชื่อกรรมการอิสระของบริษัทอย่างน้อย 1 คน ให้ผู้ถือหุ้นพิจารณา มอบฉันทะให้เข้าร่วมประชุม

- 9) บริษัทจัดให้มีการบันทึกการรายงานการประชุมที่ชัดเจนถูกต้องครบถ้วน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบได้ ซึ่งบริษัทจะเผยแพร่รายงานการประชุมผ่านเว็บไซต์ของบริษัท ภายหลังจากที่ส่งรายงานการประชุมให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว

## 2. ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ที่ผ่านมาคณะกรรมการบริษัทและคณะผู้บริหารได้พิจารณา จัดปัญหาความขัดแย้งของผลประโยชน์อย่างรอบคอบด้วยความซื่อสัตย์สุจริตอย่างมีเหตุมีผลและเป็นอิสระภายใต้กรอบจรรยาบรรณที่ดีเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทโดยรวมเป็นสำคัญ

ดังนั้น เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและป้องกันการแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตน บริษัทกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และผู้ที่เกี่ยวข้อง ต้องเปิดเผยข้อมูลส่วนได้เสียให้คณะกรรมการทราบ โดยติดต่อแจ้งที่เลขานุการบริษัท และมีหน้าที่รายงานการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทให้คณะกรรมการบริษัททราบ ตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ อีกทั้ง ในการประชุมคณะผู้บริหารและคณะกรรมการบริษัทกำหนดให้บุคคลที่มีส่วนได้ส่วนเสียในการเข้าทำรายการใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทให้ความเห็นและงดออกเสียงลงมติในรายการดังกล่าว

นอกจากนี้ บริษัทได้มีการกำหนดนโยบายและขั้นตอนการอนุมัติรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งให้เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับรายชื่อและความสัมพันธ์ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน นโยบายการกำหนดราคา และมูลค่าของรายการ รวมทั้งความเห็นของคณะกรรมการเกี่ยวกับการทำรายการดังกล่าว โดยได้ถือปฏิบัติตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ใช้บังคับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันอย่างเคร่งครัดเพื่อประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นโดยรวมอย่างเท่าเทียมกัน

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



ทั้งนี้ บริษัทมีนโยบายห้ามกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยนำข้อมูลภายในของบริษัทซึ่งยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนไปเปิดเผยเพื่อแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตัวหรือเพื่อประโยชน์แก่ผู้อื่นไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม นอกจากนี้ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทที่ได้รับข้อมูลทางการเงินของบริษัท ต้องไม่ใช่ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าวในระยะเวลา 1 เดือนก่อนเปิดเผยสู่สาธารณะ โดยบริษัทได้แจ้งให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท หลีกเลี่ยงการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทก่อนที่จะมีการเงินจะเปิดเผยสู่สาธารณะ รวมทั้งได้แจ้งให้กรรมการ และผู้บริหารเข้าใจถึงภาระหน้าที่การรายงานการถือครองหลักทรัพย์ในบริษัท 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 ชุมชน และสังคม รวมถึงหน่วยงานภาครัฐและองค์กรที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ผู้ถือหุ้น : บริษัทมุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจให้มีผลตอบแทนที่คุ้มค่าและสร้างความพึงพอใจสูงสุดแก่ผู้ถือหุ้น โดยคำนึงถึงการเติบโตของมูลค่าบริษัทในระยะยาว ด้วยผลตอบแทนที่ดีและต่อเนื่อง รวมทั้งการดำเนินการเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใสและเชื่อถือได้
- พนักงาน : บริษัทได้ส่งเสริมและพัฒนาความสามารถของพนักงานโดยมุ่งหวังให้เกิดศักยภาพในการปฏิบัติงานสูงสุด โดยจัดให้มีสภาพการจ้างงานที่ยุติธรรม และมีโอกาสก้าวหน้าในบริษัทอย่างเป็นธรรม และจัดให้มีสภาพแวดล้อมในการทำงานที่ดีและปลอดภัย
- ผู้ร่วมทุน : บริษัทปฏิบัติงานร่วมกันอย่างมืออาชีพและโปร่งใสเพื่อผลประโยชน์สูงสุดร่วมกัน
- ลูกค้า : บริษัทเน้นที่จะให้บริการตามคำมั่นสัญญาต่อลูกค้า โดยให้ความสำคัญแก่ลูกค้าเป็นอันดับแรกโดยสร้างสัมพันธ์ภาพที่ดีกับลูกค้าอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ
- คู่ค้า : บริษัทมีการปฏิบัติต่อคู่ค้าอย่างเสมอภาค เป็นธรรม

และรักษาความลับ รวมถึงสร้างความสัมพันธ์ที่ดีและเอื้อประโยชน์ร่วมกันกับคู่ค้า

- เจ้าหนี้ : บริษัทจะปฏิบัติตามพันธสัญญา และให้เป็นธรรมแก่เจ้าหนี้ตามลำดับขั้นของหนี้ตามสัญญาที่ได้กระทำไว้
- คู่แข่ง : บริษัทมีการปฏิบัติที่เสมอภาค ไม่ดูหมิ่นคู่แข่ง และปฏิบัติต่อกันอย่างมืออาชีพ
- ชุมชน/สังคม : บริษัทคำนึงถึงการสนับสนุนกิจกรรมทางสังคมเพื่อสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีแก่คนในสังคมและชุมชน รวมถึงส่งเสริมและปลูกฝังจิตสำนึกความรับผิดชอบต่อสังคมในหมู่พนักงานทุกระดับ
- หน่วยราชการ : บริษัทพึงปฏิบัติตามข้อกำหนดของกฎหมายและกฎระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและองค์กรที่เกี่ยวข้อง
- สิ่งแวดล้อม : บริษัทส่งเสริมให้พนักงานตระหนักถึงการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม และมีนโยบายการพัฒนาโครงการโดยคำนึงถึงผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมตามรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA)

บริษัทจึงได้มีนโยบายที่จะสร้างความคุ้มครองสิทธิและปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกัน เนื่องจากแรงสนับสนุนจากผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ มีส่วนช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันและสร้างกำไรให้กับบริษัท ถือเป็นการสร้างความสำเร็จให้กับบริษัทในระยะยาว บริษัทได้ตระหนักถึงสิทธิของแต่ละกลุ่มที่มีส่วนได้เสียโดยปฏิบัติตามข้อกำหนดกฎหมายและกฎระเบียบต่างๆ รวมถึงสัญญาและข้อตกลงต่างๆ ที่ทำขึ้นระหว่างกันรวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอเพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียมีส่วนร่วมได้อย่างมีประสิทธิภาพ และไม่ดำเนินการใดๆ อันจะเป็นการลิดรอนสิทธิ หรือส่งผลกระทบในฉันทลักษณ์กลุ่มผู้มีส่วนได้เสียต่างๆ

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

### หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

- 1) การเปิดเผยข้อมูล : บริษัทให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลสำคัญของบริษัทที่มี

ผลต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน และผู้มีส่วนได้เสียกับบริษัททั้งข้อมูลทางการเงิน และข้อมูลที่มีใช้ข้อมูลทางการเงินอย่างถูกต้อง ครบถ้วน น่าเชื่อถือ ทั้งถึง ทันเวลา โปร่งใส และเป็นไปตามเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด โดยผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สื่อสิ่งพิมพ์ต่างๆ แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) และรายงานประจำปี รวมถึงผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัท

นอกจากนี้ บริษัทจัดให้มีรายงานความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงินแสดงควบคู่กับรายงานของผู้สอบบัญชีในรายงานประจำปี

## 2) ความสัมพันธ์กับผู้ลงทุน

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลที่มีผลต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน และผู้มีส่วนได้เสียกับบริษัทเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส น่าเชื่อถือ ทั้งถึง และทันเวลา ทั้งรายงานข้อมูลทางการเงิน และข้อมูลทั่วไป ตลอดจนข้อมูลสำคัญ โดยได้เผยแพร่ข้อมูลข่าวสารต่างๆ เพื่อให้ผู้ลงทุน นักวิเคราะห์ และผู้สนใจโดยทั่วไปได้รับทราบโดยผ่านช่องทางการเผยแพร่ข้อมูลต่างๆ ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือสื่อสิ่งพิมพ์ต่างๆ รวมทั้งเว็บไซต์ของบริษัท ทั้งนี้ บริษัทได้มอบหมายให้เลขาธิการบริษัท เป็นผู้รับผิดชอบงานเกี่ยวกับการให้บริการข้อมูล และการเปิดเผยสารสนเทศที่สำคัญของบริษัท โดยติดต่อได้ที่ โทร. 66(0) 2658 7888 โทรสาร 66(0) 2658 7880 E-mail: info\_ir@cgd.co.th

## หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการ

### 1) กาวะผู้นำและวิสัยทัศน์

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยผู้ที่มีประสบการณ์ มีความรู้ความสามารถในการดำเนินธุรกิจ ทำหน้าที่เป็นผู้ชี้แนะและกำหนดนโยบาย วิสัยทัศน์ กลยุทธ์ เป้าหมาย และทิศทางการดำเนินงานของบริษัท ตลอดจนกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ภายใต้กรอบของกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความรับผิดชอบต่อชื่อเสียงสุจริต ะมัดระวัง ตามหลักการข้อพึงปฏิบัติที่ดี เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท และสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้น นอกจากนี้ บริษัทยังได้ให้ความสำคัญและจัดให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน การตรวจสอบภายใน การประเมิน และการบริหารงานที่รัดกุมต่อเนื่องอย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งมีการติดตามดำเนินการในเรื่องดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ โดยผ่านสำนักตรวจสอบภายในและนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบให้รับทราบทุกครั้ง

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาให้มีการกำหนดและแยกบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการบริษัทและฝ่ายบริหาร โดยกำหนดระดับอำนาจการดำเนินการอย่างชัดเจน รวมทั้งสื่อสารบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบดังกล่าวต่อกรรมการและพนักงานอย่างสม่ำเสมอ

### 2) จรรยาบรรณธุรกิจ

บริษัทได้จัดทำข้อกำหนดและถือปฏิบัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณธุรกิจ (Code of Conduct) ของบริษัทเพื่อให้กรรมการและพนักงานทุกคนได้รับทราบ ยึดถือ เข้าใจถึงมาตรฐานการปฏิบัติตนตามที่บริษัทและผู้ถือหุ้นคาดหวัง และใช้เป็นแนวทางประพฤติปฏิบัติที่ถูกต้องในการประกอบธุรกิจดังนี้

1. ปฏิบัติหน้าที่เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท มติที่ประชุมผู้ถือหุ้น รวมทั้งการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณกรรมการบริษัท
2. บริหารงานเพื่อผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ทั้งในปัจจุบันและอนาคตตลอดจนรักษาภาพลักษณ์ของบริษัท
3. ไม่มีส่วนได้เสียในกิจการที่กระทำกับบริษัทที่ตนเป็นกรรมการ หรือในกิจการที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกับบริษัทที่ตนเป็นกรรมการอยู่ ทั้งนี้ไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม
4. พึงบริหารงาน โดยหลีกเลี่ยงความขัดแย้งผลประโยชน์ส่วนตนต่อผลประโยชน์ของบริษัท เพื่อให้การบริหารงานเป็นไปอย่างเต็มที่และมีประสิทธิภาพ
5. บริหารงานด้วยความระมัดระวังและไม่สร้างข้อผูกมัดที่อาจขัดแย้งกับหน้าที่ของตนในภายหลัง
6. ไม่แสวงหาผลประโยชน์อันมิชอบจากการทำงาน ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม
7. ปฏิบัติหน้าที่ของตนอย่างเต็มความสามารถ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
8. ไม่เป็นผู้ประกอบการหรือเป็นผู้ถือหุ้นสำคัญ หรือมีบุคคลในครอบครัวเป็นกรรมการ หรือเป็นผู้ถือหุ้นในกิจการ หรือธุรกิจการค้าใดอันมีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขัน หรือทำธุรกิจกับบริษัทที่ตนเองเป็นกรรมการอยู่ ไม่ว่ากระทำเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือของผู้อื่น

ทั้งนี้ กรรมการและพนักงานของบริษัทรับทราบถึงข้อกำหนดเกี่ยวกับจรรยาบรรณ และได้ปฏิบัติตามและปฏิบัติตามอย่างมีอาชีพ มีจริยธรรมทางธุรกิจ โดยคำนึงถึงการสร้างประโยชน์สูงสุดให้แก่บริษัทและผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

### 3) องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท

1. คณะกรรมการบริษัทจะเป็นผู้สรรหาและพิจารณาผู้ที่มีทักษะ ประสบการณ์ วิชาชีพ คุณสมบัติเฉพาะในด้านต่างๆ และมีความจำเป็นต่อธุรกิจของบริษัทโดยข้อเสนอแนะของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนเพื่อนำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการของบริษัท
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 หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบริษัทย่อย
  - ง) ไม่เคยหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ หรือผู้บริหารของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่ง รวมถึงการทำรายการทางการเงินที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค่าประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติการณ์อื่นทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทหรือคู่สัญญามีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละสามของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท หรือตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการเกี่ยวโยงกันตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ว่าด้วยการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวโยงกัน โดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่างหนึ่งปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

- จ) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง และไม่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี
- ฉ) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้บริการทางวิชาชีพเป็นนิติบุคคล ให้รวมถึงการเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการ ของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่แต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท หรือผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี
- ช) ไม่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเป็นตัวแทนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท

- ข) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็น  
อย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

ภายหลังได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระแล้ว  
กรรมการอิสระอาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการ  
ให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัท บริษัท  
ย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือ  
นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยมีการตัดสินใจ  
ในรูปแบบขององค์คณะ (Collective Decision) ได้

- ณ) มีความรู้และเข้าใจลักษณะการประกอบธุรกิจของ  
บริษัทเป็นอย่างดี

4. วาระการดำรงตำแหน่ง กรรมการมีกำหนดระยะเวลา  
การดำรงตำแหน่งเป็นไปตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติ  
ว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด และไม่มีข้อจำกัดจำนวนวาระ  
ที่จะดำรงตำแหน่งติดต่อกัน
5. การเป็นกรรมการที่อื่นของกรรมการ เพื่อให้กรรมการ  
ได้มีเวลาในการทำหน้าที่ได้อย่างเต็มที่ จึงกำหนดให้  
กรรมการแต่ละท่านดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท  
จดทะเบียนไม่เกิน 5 บริษัท เว้นแต่จะได้รับอนุมัติจาก  
คณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี โดย  
กรรมการมีหน้าที่เปิดเผยข้อมูลการดำรงตำแหน่งกรรมการ  
ที่บริษัทอื่นให้คณะกรรมการบริษัททราบ นอกจากนี้กรณี  
ที่ผู้บริหารระดับสูงของบริษัทไปดำรงตำแหน่งเป็น  
กรรมการที่บริษัทอื่น ผู้บริหารมีหน้าที่เปิดเผยให้คณะ  
กรรมการบริษัททราบ ซึ่งปัจจุบัน ไม่มีกรรมการที่ดำรง  
ตำแหน่งกรรมการบริษัทจดทะเบียนมากกว่า 5 บริษัท

#### 4) อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

โปรดดูรายละเอียดในขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการ เรื่อง  
ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท  
ในหัวข้อผู้ถือหุ้นและโครงสร้างการจัดการ

#### 5) การประชุมคณะกรรมการบริษัท

การประชุมคณะกรรมการตามปกติให้จัดขึ้นอย่างน้อยสามเดือน  
ต่อครั้ง ให้ประธานกรรมการหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายเป็นผู้  
เรียกประชุม หรือในกรณีจำเป็นกรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไป  
อาจร้องขอให้ประธานกรรมการเรียกประชุมคณะกรรมการได้  
ในกรณีที่มีกรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปร้องขอให้ประธาน  
กรรมการกำหนดวันประชุมภายในสิบสี่วันนับแต่วันที่รับ  
การร้องขอ

ในการเรียกประชุมคณะกรรมการแต่ละครั้ง ให้ประธานกรรมการ  
หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายส่งหนังสือนัดประชุมไปยังกรรมการ  
ไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม เว้นแต่ในกรณีจำเป็นรีบด่วน

เพื่อรักษาสิทธิหรือประโยชน์ของบริษัทจะแจ้งการนัดประชุม  
โดยวิธีอื่นและกำหนดวันประชุมให้เร็วกว่านั้นก็ได้ โดยประธาน  
กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วมกันพิจารณา  
กำหนดวาระการประชุม โดยเปิดโอกาสให้กรรมการตั้งแต่  
สองคนขึ้นไปมีสิทธิเสนอเรื่องเข้าสู่วาระการประชุมได้

ตามข้อบังคับของบริษัท ในการประชุมคณะกรรมการต้องมี  
กรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการ  
ทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม ในกรณีประธานกรรมการไม่อยู่  
ในที่ประชุมหรือไม่สามารถปฏิบัติตามหน้าที่ได้ถ้ามีรอง  
ประธานกรรมการให้รองประธานกรรมการเป็นประธานถ้าไม่มี  
รองประธานกรรมการหรือมีแต่ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ให้  
กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานใน  
ที่ประชุม การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก  
ทั้งนี้กรรมการคนหนึ่งมีเสียงหนึ่งในการลงคะแนนเว้นแต่  
กรรมการซึ่งมีส่วนได้เสียในเรื่องใดไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน  
ในเรื่องนั้น ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออก  
เสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

#### 6) การประเมินผลงานของกรรมการ และผู้บริหารสูงสุด

##### 6.1 ประเมินผลงานของกรรมการ

คณะกรรมการมอบหมายให้คณะกรรมการสรรหาและ  
พิจารณาค่าตอบแทน เป็นผู้ประเมินผลการปฏิบัติงานของ  
คณะกรรมการบริษัทและคณะอนุกรรมการ โดยจัดให้  
มีการประเมินผลตนเองโดยกำหนดไว้ 2 แบบ ได้แก่  
แบบประเมินผลคณะกรรมการทั้งคณะและแบบประเมิน  
ผลคณะกรรมการรายบุคคล (ประเมินตนเอง) เพื่อช่วยให้  
คณะกรรมการได้พิจารณาทบทวนผลงาน ปัญหาและ  
อุปสรรคในปีที่ผ่านมา และนำผลการประเมินมาวิเคราะห์  
การปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ และนำข้อเสนอแนะมา  
พัฒนาการดำเนินงานต่อไป

##### 6.2 ประเมินผลงานผู้บริหารสูงสุด

คณะกรรมการมอบหมายให้คณะกรรมการสรรหาและ  
พิจารณาค่าตอบแทน เป็นผู้ประเมินผลการปฏิบัติงาน  
ของผู้บริหารสูงสุดของฝ่ายบริหารเป็นประจำทุกปี และ  
รายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบ เพื่อนำเสนอให้  
คณะกรรมการบริษัทกำหนดค่าตอบแทนให้แก่ผู้บริหาร  
สูงสุดของฝ่ายบริหาร โดยประธานกรรมการจะเป็นผู้แจ้ง  
ผลการพิจารณาให้ผู้บริหารสูงสุดของฝ่ายบริหารทราบ

#### 7) การถ่วงดุลของกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร

บริษัทกำหนดให้มีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 แต่ต้อง  
ไม่ต่ำกว่า 3 ท่าน โดยกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน ดำรง  
ตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ ซึ่งมีคุณสมบัติครบถ้วนตาม



ประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่าด้วยคุณสมบัติและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อมาปฏิบัติหน้าที่ตรวจสอบและเฝ้าระวังการบริหารกิจการต่างๆ ของบริษัทให้เกิดความถูกต้องเป็นธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีคณะกรรมการที่มีประสบการณ์และมีความรู้ ความสามารถจำนวน 12 ท่าน ประกอบด้วย

- กรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร 11 ท่าน โดยเป็นกรรมการอิสระ 7 ท่าน
- กรรมการที่เป็นผู้บริหาร 1 ท่าน

โดยมีกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน ดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ ซึ่งมีคุณสมบัติครบถ้วนตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่าด้วยคุณสมบัติและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อมาปฏิบัติหน้าที่ตรวจสอบและเฝ้าระวังการบริหารกิจการต่างๆ ของบริษัทให้เกิดความถูกต้องเป็นธรรม

#### 8) การรวมหรือแยกตำแหน่ง

ประธานกรรมการบริษัทต้องไม่เป็นบุคคลเดียวกันกับผู้บริหารสูงสุดของฝ่ายบริหาร เพื่อเป็นการแบ่งแยกหน้าที่ในการกำหนดนโยบายการกำกับดูแลและการบริหารงานประจำ โดยบริษัทได้กำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ของฝ่ายบริหารในแต่ละระดับไว้อย่างชัดเจน และเป็นลายลักษณ์อักษรในประกาศอำนาจดำเนินการของบริษัทซึ่งได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท บริษัทมีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบออกจากกัน โดยเด็ดขาดระหว่างการอนุมัติ การบันทึกรายการทางบัญชี และการดูแลทรัพย์สิน เพื่อเป็นการตรวจสอบซึ่งกันและกันได้

ทั้งนี้ ประธานกรรมการของบริษัทเป็นกรรมการอิสระคือ นายวิกรม คุ่มไฟโรจน์ ส่วนตำแหน่งผู้บริหารสูงสุดของบริษัทคือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นกรรมการบริษัทอีกท่าน คือ นายเบน เตชะอุบล ซึ่งทั้งสองตำแหน่งได้มีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบกันอย่างชัดเจน และการตัดสินใจในเรื่องที่สำคัญได้ดำเนินการผ่านที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท

#### 9) ระบบควบคุมและตรวจสอบภายใน

บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อระบบการควบคุมภายใน ทั้งในระดับบริหารและระดับปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพมีการกำหนดอำนาจการดำเนินการของผู้ปฏิบัติงาน ผู้บริหาร ว่าเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจน ในขั้นตอนการปฏิบัติงาน (Procedure Manual) และผังอำนาจการอนุมัติ ทั้งนี้ เพื่อเป็นการสอดคล้องดูแลระบบการควบคุมภายในและตรวจสอบรายการที่สำคัญอย่างสม่ำเสมอ โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบเข้าสอบทานระบบการควบคุมภายในอีกครั้งหนึ่ง เพื่อให้อยู่ในระดับที่มีประสิทธิภาพ ตลอดจนมีการกำหนดและการประเมินความเสี่ยง

ของกิจการ กำหนดมาตรการป้องกันและจัดการความเสี่ยง และมีการกำกับดูแลการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง มีการแบ่งแยกหน้าที่ผู้ปฏิบัติงาน ผู้ติดตามควบคุมและประเมินผลออกจากกัน เพื่อให้เกิดการเฝ้าระวังและตรวจสอบระหว่างกันอย่างเหมาะสม

ทั้งนี้ บริษัทได้จัดตั้งสำนักตรวจสอบภายในขึ้นเฉพาะมีความอิสระในการปฏิบัติหน้าที่โดยขึ้นตรงกับคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อรับผิดชอบช่วยตรวจสอบการปฏิบัติงานของบริษัทและบริษัทย่อยให้มีประสิทธิภาพ โดยกำหนดให้สำนักงานตรวจสอบภายในรายงานผลการตรวจสอบโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการทบทวนความเหมาะสมและความเพียงพอของระบบควบคุมภายในอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง และเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาเพื่อให้ความเห็นเรื่องความเพียงพอของระบบควบคุมภายในไว้ในรายงานประจำปี

#### 10) รายงานของคณะกรรมาการ

คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบทำหน้าที่กำกับดูแลกระบวนการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงิน ระบบการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในเพื่อพิจารณาความเพียงพอและความเหมาะสมของระบบการควบคุมภายใน และการจัดทำงบการเงินให้ตรงต่อความเป็นจริง ครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้ และมีประสิทธิภาพ โดยให้เลขานุการบริษัทเป็นผู้จัดเก็บรายงานการประชุมของคณะกรรมการ

#### 11) การพัฒนาความรู้และทักษะของคณะกรรมาการและฝ่ายบริหาร

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.ต.

### ข้อมูลสำหรับกรรมการ

1. ข้อเสนอแนะการให้สารสนเทศสำหรับผู้บริหารบริษัทจดทะเบียน
2. หนังสือรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจดทะเบียน
3. หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2560 ("CG Code")
4. Company Profile
5. รายงานประจำปีล่าสุด

### 13) เลขาธิการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทเล็งเห็นความสำคัญของบทบาทและหน้าที่ของเลขาธิการบริษัท เพื่อให้การบริหารงานของบริษัทดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุดตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบหลัก รายละเอียดในขอบเขตอำนาจหน้าที่ของเลขาธิการบริษัทตามที่ระบุไว้ในหัวข้อผู้ถือหุ้นและโครงสร้างการจัดการ

## 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 ดำรงตำแหน่งเลขาธิการคณะกรรมการตรวจสอบ

### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานให้บริษัทมีรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอโดยประสานงานกับผู้สอบบัญชีและผู้บริหารที่รับผิดชอบจัดทำรายงานทางการเงินทั้งรายไตรมาสและประจำปี คณะกรรมการตรวจสอบอาจเสนอแนะผู้สอบบัญชีให้สอบทานหรือตรวจสอบรายการใดที่เห็นว่าจำเป็นและเป็นเรื่องสำคัญในระหว่างการตรวจสอบบัญชีของบริษัทได้
2. สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่มีความเหมาะสมและมีประสิทธิผล โดยสอบทานร่วมกับผู้สอบบัญชีและผู้ตรวจสอบภายใน นอกจากนี้ พิจารณาความเป็นอิสระของสำนักตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างผู้บริหารสูงสุดของสำนักตรวจสอบภายใน
3. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
4. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท รวมถึงพิจารณาเสนอคำตอบแทนของผู้สอบบัญชี โดยคำนึงถึงความน่าเชื่อถือ ความเพียงพอของทรัพยากร และปริมาณงานตรวจสอบของบริษัทผู้สอบบัญชานั้น รวมถึงประสิทธิภาพของบุคลากรที่ได้รับมอบหมายให้ทำการตรวจสอบบัญชีของบริษัท
5. จัดให้มีการประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีของบริษัท โดยไม่มีฝ่ายบริหารเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ทั้งนี้ ในทางปฏิบัติคณะกรรมการตรวจสอบได้ประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีในการพิจารณางบการเงินประจำปี
6. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
7. พิจารณารายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ซึ่งมีขนาดรายการที่ต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบตามที่กำหนดในกฎหมาย ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

8. อนุมัติแผนการตรวจสอบภายใน ตลอดจนพิจารณารับทราบการรายงานผลการปฏิบัติงานของสำนักตรวจสอบภายใน
9. ทบทวนและปรับปรุงกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบและเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติ
10. จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
  - (ก) ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท
  - (ข) ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท
  - (ค) ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
  - (ง) ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
  - (จ) ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
  - (ฉ) จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
  - (ช) ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้จากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย
  - (ซ) รายงานอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
11. รายงานผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบ
12. ในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ หากพบหรือมีข้อสงสัยว่ามีรายการหรือการกระทำซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบต้องรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อดำเนินการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาที่คณะ กรรมการตรวจสอบเห็นสมควรรายการหรือการกระทำดังกล่าว ได้แก่
  - (ก) รายการที่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

(ข) การทุจริต หรือมีสิ่งผิดปกติหรือมีความบกพร่องที่สำคัญในระบบการควบคุมภายใน

(ค) การฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

หากคณะกรรมการของบริษัท หรือผู้บริหาร ไม่ดำเนินการให้มีการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาตามวรรคหนึ่ง กรรมการตรวจสอบรายใดคนหนึ่งอาจรายงานว่ามีรายการหรือการกระทำตามวรรคหนึ่งต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

13. ดำเนินการตรวจสอบเรื่องที่ได้รับความแจ้งจากผู้สอบบัญชีของบริษัท ในกรณีที่ผู้สอบบัญชีพบพฤติกรรมอันควรสงสัยว่ากรรมการ ผู้จัดการ หรือบุคคลซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทได้กระทำความผิดตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรายงานผลการตรวจสอบในเบื้องต้นให้แก่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ ผู้สอบบัญชีทราบภายในเวลา 30 วันนับแต่วันที่ได้รับความแจ้งจากผู้สอบบัญชี
14. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย และคณะกรรมการตรวจสอบเห็นชอบด้วย
15. ในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวข้างต้น คณะกรรมการตรวจสอบมีความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการบริษัทโดยตรงตามหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย และคณะกรรมการบริษัทยังคงมีความรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทต่อบุคคลภายนอก

## 2) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

บริษัทมีกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัทจำนวนทั้งสิ้น 3 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายศุภกร พลกุล	ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
2.	พล.ต.อ.วีรพงษ์ ชื่นภักดี	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
3.	นายเบน เตชะอุบล	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

## ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการสรรหาและพิจารณา คำตอบแทน

### หน้าที่เกี่ยวกับการสรรหา

- กำหนดหลักเกณฑ์และนโยบายในการสรรหากรรมการบริษัท คณะอนุกรรมการชุดต่างๆ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- พิจารณาสรรหากรรมการบริษัท คณะอนุกรรมการชุดต่างๆ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยพิจารณาจากบุคคลที่เหมาะสมที่จะมาดำรงตำแหน่งดังกล่าว เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ และ/หรือเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ แล้วแต่กรณี
- คณะกรรมการสรรหาต้องรายงานผลการประชุมหรือรายงานอื่นใดที่เห็นว่าคณะกรรมการบริษัทควรทราบต่อคณะกรรมการบริษัท
- ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

### หน้าที่เกี่ยวกับการพิจารณาคำตอบแทน

- ประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- พิจารณาคำตอบแทนของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ ซึ่งรวมถึงคำตอบแทนรายเดือน ค่าเบี้ยประชุม โบนัสประจำปี และผลประโยชน์อื่นๆ ทั้งที่เป็นตัวเงินและมีใช่ตัวเงิน โดยมีหลักเกณฑ์หรือวิธีการและโครงสร้างที่เป็นธรรมและสมเหตุสมผล และเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ
- พิจารณาคำตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ซึ่งรวมถึงค่าจ้าง เงินรางวัลประจำปี และผลประโยชน์อื่นๆ ทั้งที่เป็นตัวเงินและมีใช่ตัวเงิน และพิจารณาโครงสร้างคำตอบแทนผู้บริหารระดับสูง โดยมีหลักเกณฑ์หรือวิธีการ และโครงสร้างที่เป็นธรรมและสมเหตุสมผล และเสนอที่ประชุมคณะกรรมการเพื่อพิจารณาอนุมัติ
- พิจารณาทบทวนคำตอบแทนของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และโครงสร้างคำตอบแทนผู้บริหารระดับสูง โดยพิจารณาตามผลการปฏิบัติงาน ผลการดำเนินงานของบริษัท แนวปฏิบัติในอุตสาหกรรมและบริษัทจดทะเบียนชั้นนำในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบ
- ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการมอบหมาย

## 3) คณะกรรมการพิจารณาการลงทุน

บริษัทมีกรรมการพิจารณาการลงทุนซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัทจำนวนทั้งสิ้น 2 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายเบน เตชะอุบล	ประธานกรรมการพิจารณาการลงทุน
2.	นายฉัตรชัย ช่อตอกรัก	กรรมการพิจารณาการลงทุน

## ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการพิจารณาการลงทุน

- พิจารณาอนุมัติการลงทุนต่างๆ ของบริษัทในวงเงินมูลค่าทั้งโครงการไม่เกิน 100 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในนโยบายลงทุนของบริษัท
- พิจารณากลับกรองและนำเสนอขออนุมัติคณะกรรมการบริษัทในเรื่องการลงทุนที่มีวงเงินมูลค่าทั้งโครงการเกินกว่า 100 ล้านบาท ขึ้นไป หรือการลงทุนที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์นโยบายลงทุนของบริษัท

- หน้าที่อื่นๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดวาระการดำรงตำแหน่งของประธานกรรมการพิจารณาการลงทุนและกรรมการพิจารณาการลงทุน

## 3. การสรรหาและแต่งตั้งผู้บริหารระดับสูง

### 3.1) คณะกรรมการบริษัท

ในการคัดเลือกบุคคลที่จะแต่งตั้งเป็นคณะกรรมการบริษัท จะคัดเลือกโดยผ่านมติให้ความเห็นชอบจากคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาแต่งตั้ง ทั้งนี้ จะพิจารณาคัดเลือกโดยใช้หลักเกณฑ์ความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ ทัศนคติ และความน่าเชื่อถือ รวมทั้งเป็นผู้มีคุณสมบัติทางด้านทักษะวิชาชีพ ความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้ง โดยบริษัทได้กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการซึ่งสามารถสรุปสาระสำคัญได้ ดังนี้

- กรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจะต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร และกรรมการของบริษัทจะต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติตามกฎหมายกำหนด
- การเลือกตั้งกรรมการโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นนั้น ให้ใช้วิธีเสียงข้างมากตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังนี้
  - (1) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อเสียงหนึ่ง



- (2) ให้ผู้ถือหุ้นออกเสียงลงคะแนนเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคลไป
3. ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่งเป็นจำนวนหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการในขณะนั้น ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนที่ใกล้ที่สุดกับส่วนหนึ่งในสาม กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สองภายหลังจดทะเบียนนั้น ให้จับสลากกันว่าผู้ใดจะออก ส่วนปีหลังๆ ต่อไป ให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้น เป็นผู้ออกจากตำแหน่ง กรรมการที่ออกตามวาระนั้นอาจถูกเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ก็ได้
4. กรรมการมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนจากบริษัทในรูปของเงินรางวัล เบี้ยประชุม บำเหน็จ โบนัส หรือผลประโยชน์ตอบแทนในลักษณะอื่น ตามข้อบังคับหรือตามที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะอนุมัติ ซึ่งอาจกำหนดเป็นจำนวนแน่นอนหรือวางเป็นหลักเกณฑ์ และจะกำหนดไว้เป็นคราวๆ ไป หรือจะให้มีผลตลอดไปจนกว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงก็ได้และนอกจากนั้น ให้ได้รับเบี้ยเลี้ยงและสวัสดิการต่างๆ ตามระเบียบของบริษัท ทั้งนี้ สิทธิดังกล่าวจะไม่กระทบกระเทือนสิทธิของพนักงานหรือลูกจ้างของบริษัท ซึ่งได้รับเลือกตั้งเป็นกรรมการในอันที่จะได้รับค่าตอบแทนและผลประโยชน์ในฐานะที่เป็นพนักงานหรือลูกจ้างของบริษัท
5. กรรมการคนใดจะลาออกจากตำแหน่งให้ยื่นใบลาออกต่อบริษัท การลาออกมีผลนับแต่วันที่ใบลาออกถึงบริษัท และจะแจ้งการลาออกของตนให้นายทะเบียนทราบด้วยก็ได้
6. ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระ ให้คณะกรรมการเลือกบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์เข้าเป็นกรรมการแทนในการประชุมคณะกรรมการคราวถัดไป เว้นแต่วาระของกรรมการผู้นั้นจะเหลือน้อยกว่า 2 เดือน โดยบุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการแทนดังกล่าวจะอยู่ในตำแหน่งของกรรมการได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการที่ตนเข้ามาแทน โดยมติของคณะกรรมการดังกล่าวยังประกอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนกรรมการที่ยังเหลืออยู่
7. ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจลงมติให้กรรมการคนใดออกจากตำแหน่งก่อนถึงคราวออกตามวาระได้ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

8. ให้คณะกรรมการเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการ ในกรณีที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควร และจะเลือกกรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนเป็นรองประธานกรรมการก็ได้

### 3.2) คณะกรรมการตรวจสอบ/กรรมการอิสระ

ในส่วนของการเลือกคณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งคณะกรรมการซึ่งจะประกอบด้วยคณะกรรมการตรวจสอบไม่น้อยกว่า 3 ท่าน โดยเลือกจากคณะกรรมการอิสระของบริษัท โดยกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 ท่านจะต้องมีความรู้และประสบการณ์ด้านบัญชีและการเงินที่เพียงพอ ซึ่งสามารถทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินบริษัทได้ อีกทั้งพิจารณาจากคุณสมบัติของผู้ทรงคุณวุฒิทางด้านกฎหมายและรอบรู้ในธุรกิจของบริษัท

### 3.3) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

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

### 3.4) การสรรหาผู้บริหารระดับสูงสุด

การสรรหาบุคลากรเพื่อมาดำรงตำแหน่งผู้บริหารของบริษัทนั้นมีขั้นตอนสรรหาโดยฝ่ายทรัพยากรบุคคล และการคัดเลือกจะอยู่ในดุลยพินิจของผู้บริหาร โดยยึดเกณฑ์คุณสมบัติ การศึกษาและประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับสายงานเป็นสำคัญ

## 4. การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทร่วม

คณะกรรมการบริษัทมีกลไกในการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม เพื่อให้บริษัทสามารถเข้าไปมีส่วนร่วมในการดูแล บริหาร จัดการ และควบคุมการดำเนินงานของบริษัทดังกล่าว โดยมีการส่งตัวแทนของบริษัทเข้าไปเป็นกรรมการ หรือผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุม ตามสัดส่วนการถือหุ้น ซึ่งกรณีมีการตัดสินใจในเรื่อง

ที่มีนัยสำคัญจะมีการนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ นอกจากนี้ ยังให้ตัวแทนของบริษัทดูแลให้บริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมมีการเปิดเผยข้อมูลและการทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ หรือรายการเกี่ยวโยงให้เป็นไปตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการจัดทำงบการเงินที่เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีและทันตามกำหนดเวลาการจัดทำงบการเงินรวมด้วย

## 5. การดูแลเรื่องการใช้อข้อมูลภายใน

บริษัทกำหนดนโยบายให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย ต้องรักษาความลับของบริษัท ไม่นำข้อมูลภายในของบริษัทไปเปิดเผยหรือแสวงหาประโยชน์แก่ตนเอง หรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่นไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม และไม่ว่าจะได้ผลประโยชน์ตอบแทนหรือไม่ก็ตาม นอกจากนี้ เพื่อมิให้บุคลากรของบริษัทนำข้อมูลภายในองค์กรไปเปิดเผยให้แก่ผู้อื่นหรือนำไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน รวมถึงเพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์ บริษัทจึงอนุมัติการกำหนดนโยบาย เรื่องการใช้อข้อมูลภายในของบริษัท โดยมีสาระสำคัญดังนี้

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

## 6. ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชีสำหรับปี 2561

บริษัท มีค่าใช้จ่ายค่าตอบแทนจากการสอบบัญชีของบริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัส ไซยยศ สอบบัญชี จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชี ประจำปี 2561 ของบริษัทเป็นจำนวน 2,130,000 บาท

## 7. การนำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีไปปรับใช้

บริษัทได้ทบทวนและนำหลักปฏิบัติจากหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2555 ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2560 ("CG Code") ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มาประยุกต์ใช้ตามความเหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาทบทวนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ทั้งนี้ พบว่าบริษัทได้นำหลักปฏิบัติส่วนใหญ่มาปรับใช้แล้ว โดยมีบางเรื่องที่ยังไม่สามารถปฏิบัติตามหลักการดังกล่าว โดยมีเรื่องที่สำคัญดังนี้

- คณะกรรมการบริษัทควรกำหนดนโยบายจำกัดจำนวนปีในการดำรงตำแหน่งของกรรมการอิสระไว้ไม่เกิน 9 ปี

คำชี้แจง เนื่องจากบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่าลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัท ต้องการกรรมการอิสระที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ และประสบการณ์เฉพาะทาง อีกทั้งกรรมการอิสระของบริษัท ยังเป็นผู้มีคุณสมบัติครบถ้วนตามนิยามกรรมการอิสระของบริษัท ซึ่งยังสามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะกรรมการอิสระได้เป็นอย่างดี

- คณะกรรมการสรรหาควรเป็นกรรมการอิสระทั้งคณะ

คำชี้แจง ปัจจุบันคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ประกอบด้วยสมาชิก 3 คน ซึ่งเป็นกรรมการอิสระจำนวน 2 คน และกรรมการบริหารจำนวน 1 คน ซึ่งมากกว่า กึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งคณะ และประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนเป็นกรรมการอิสระ ซึ่งจากผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนที่ผ่านมา กรรมการทั้ง 3 คน ความเป็นอิสระในการปฏิบัติงานตามหน้าที่และความรับผิดชอบตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ บริษัทจึงเห็นว่าการประกอบของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนในปัจจุบันมีความเหมาะสม รวมถึงกรรมการทุกท่านมีคุณสมบัติที่เหมาะสม สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้เป็นอย่างดีมีประสิทธิภาพ

## ความรับผิดชอบต่อสังคม



บริษัท คันทรี กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้เล็งเห็นความสำคัญในการรับผิดชอบต่อสังคม โดยเฉพาะในพื้นที่ชุมชนที่บริษัทได้เข้าไปมีส่วนร่วม และยึดมั่นในความรับผิดชอบต่อสังคมให้เป็นพันธกิจขององค์กร ที่บริษัทฯ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนจะต้องความร่วมมือและสนับสนุนกิจกรรมรักษาและฟื้นฟูสภาพแวดล้อมโดยรอบของชุมชนริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา บริษัทจึงได้ให้ความร่วมมือพร้อมสนับสนุน บางกอก ริเวอร์ พาร์ทเนอร์ส (Bangkok River Partners: BRP) องค์กรที่ไม่แสวงหาผลกำไรที่มีจุดมุ่งหวังที่จะดำรงสืบไว้ซึ่งทัศนียภาพ เอกลักษณ์ และมรดกทางวัฒนธรรมของชุมชนริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาที่สืบทอดมายาวนานกว่า 100 ปี และพัฒนาให้พื้นที่ริมฝั่งแม่น้ำเป็นพื้นที่ที่ทรงคุณค่าเหมาะแก่การเป็นจุดหมายปลายทางสำหรับการธุรกิจและการท่องเที่ยวต่อไป

ดังนั้นในปี 2561 บริษัท คันทรี กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) นำโดยคุณเบน เตชะอุบล ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ร่วมด้วยผู้จัดการทั่วไปของโรงแรมโฟรซีซั่นส์ กรุงเทพฯและโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพฯ และพนักงาน ได้ร่วมมือกับ สถานเอกอัครราชทูตแคนาดา ประจำประเทศไทย พร้อมด้วยคณะครูและอาจารย์จากโรงเรียน วัดสุทธิวารามและอาสาสมัครกว่า 90 คน ร่วมกันทำกิจกรรมรณรงค์เพื่อทำให้โลกสะอาด Clean Up the World ประจำปี 2561 ขึ้นอีกครั้งในวันที่ 15 กันยายน 2561 ทำความสะอาดให้กับชุมชนที่ตั้งอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา พร้อมทั้งกำจัดขยะจากคูคลองที่ไหลลงสู่แม่น้ำเจ้าพระยา

โครงการรณรงค์ Clean Up the World ถูกจัดขึ้นอย่างต่อเนื่องเป็นปีที่ 25 โดยเป็นส่วนหนึ่งของโครงการสิ่งแวดล้อมแห่งสหประชาชาติ



(The United Nations Environment Programme: UNEP) และเป็น การรณรงค์ด้านสิ่งแวดล้อมเกี่ยวกับชุมชนที่ใหญ่ที่สุดในโลก โดยมี อาสาสมัครประมาณ 35 ล้านคนจากทั้งหมด 130 ประเทศ ร่วม ทำความสะอาดและอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมเป็นประจำทุกปี ซึ่งในปี นี้ ก็ได้รับความร่วมมือจากหลายภาคส่วน ช่วยกันเก็บขยะตามพื้นถนน พื้นที่สาธารณะ และจากคูคลองที่ไหลลงสู่แม่น้ำเจ้าพระยา ไม่ว่าจะเป็น เป็นองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น กรุงเทพมหานคร (กทม.) สถานทูตฯ ต่างๆ ในกรุงเทพฯ กลุ่มพันธมิตรโรงแรมและร้านค้า ผู้ประกอบการ ธุรกิจและชุมชนโดยรอบ

นอกจากนี้ กลุ่มบางกอกริเวอร์ พาร์ทเนอร์ส ได้ร่วมมือกับมหาวิทยาลัย มหิดล และมหาวิทยาลัยกรุงเทพ ในการคัดแยกขยะและรวบรวม ข้อมูลในระหว่างการทำทำความสะอาดพื้นที่ เพื่อนำไปเปรียบเทียบกับ ฐานข้อมูลในปีก่อนๆ ซึ่งข้อมูลเหล่านี้จะเป็นประโยชน์ในการสร้าง วิธีแก้ปัญหาและเป้าหมายที่วัดได้ต่อไป

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีความภาคภูมิใจ ที่ได้เป็นส่วนหนึ่งของกิจกรรมทั้งสองกิจกรรมดังกล่าว และมีความ ตั้งใจที่จะมองหาช่องทางต่างๆ เพื่อที่จะบรรลุเป้าหมายของการปกป้อง สิ่งแวดล้อม จริยธรรมและศีลธรรมอันดีต่อไป เช่น การร่วมทำ กิจกรรมและมีความ ริเริ่มต่างๆ ซึ่งเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม คุณเบน เตชะอุบล กล่าว เพิ่มเติมว่า “พวกเราโชคดีที่มีแม่น้ำอันทรงคุณค่า ตรงหน้าบ้านของเรา และนั่นก็นำมาซึ่งหน้าที่และความรับผิดชอบต่อ ในการรักษาให้แม่น้ำสายนี้สะอาดและงดงาม เพื่อส่งต่อให้แก่นุ ่่น ต่อๆ ไปในอนาคต บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) รู้สึกภูมิใจเป็นอย่างยิ่งที่ได้เป็นส่วนหนึ่งของการริเริ่มอนุรักษ์ สิ่งแวดล้อมอันทรงคุณค่านี้”





## รายการระหว่างกัน

### 1. ลักษณะรายการระหว่างกัน

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายการระหว่างกันกับบุคคลและ/หรือนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งผู้สอบบัญชีระบุไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยมีรายละเอียดในสาระสำคัญ ดังนี้

#### 1) นายศดาวุธ เตชะอุบล

**ลักษณะความสัมพันธ์** : เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ณ 15 มิถุนายน 2561 จำนวน 1,346,933,091 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 16.29 ของทุนชำระแล้ว และเป็นบิดาของ นายเบน เตชะอุบล กรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท

ลักษณะของรายการ	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ/ยอดคงค้าง (บาท)		ความสมเหตุสมผลของรายการ
		มูลค่ารายการในปี 2561	ยอดคงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	
1. ค่าจองซื้อ ค่าทำสัญญาจะซื้อจะขายและค่างวดในการซื้ออาคารชุด โครงการอัสสัมชัญ ศรีนครินทร์ จำนวน 2 ยูนิต	เงินรับล่วงหน้า	-	1,181,244	คณะกรรมการตรวจสอบ มีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นไปตามราคาขายห้องชุดที่กำหนดและมีเงื่อนไขที่เป็นปกติเช่นเดียวกับการทำรายการกับบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง
2. ค่าจองซื้อ ค่าทำสัญญาจะซื้อจะขายและค่างวดในการซื้ออาคารชุด โครงการโพธิ์ชนันส์ ไพรวาท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา จำนวน 1 ยูนิต		-	11,000,000	

#### 2) นายเบน เตชะอุบล

**ลักษณะความสัมพันธ์** : เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ณ วันที่ 15 มิถุนายน 2561 จำนวน 1,397,626,424 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 16.91 ของทุนชำระแล้ว โดยดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการของบริษัท

ลักษณะของรายการ	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ/ยอดคงค้าง (บาท)		ความสมเหตุสมผลของรายการ
		มูลค่ารายการในปี 2561	ยอดคงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	
1. ค่าจองซื้อ ค่าทำสัญญาจะซื้อจะขายและค่างวดในการซื้อห้องชุด โครงการโพธิ์ชนันส์ ไพรวาท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา จำนวน 1 ยูนิต	เงินรับล่วงหน้า	11,722,268	22,722,268	คณะกรรมการตรวจสอบ มีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นไปตามราคาขายห้องชุดที่กำหนดและมีเงื่อนไขที่เป็นปกติเช่นเดียวกับการทำรายการกับบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง

## 3) นางอรรณณ เตชะอุบล

**ลักษณะความสัมพันธ์ :** เป็นภรรยาของนาย สดาวุธ เตชะอุบล และเป็นมารดาของ นายเบน เตชะอุบล

ลักษณะของรายการ	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ/ยอดคงค้าง (บาท)		ความสมเหตุสมผลของรายการ
		มูลค่ารายการในปี 2561	ยอดคงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	
1. ค่าจองซื้อ ค่าทำสัญญาจะซื้อจะขายและค่างวด ในการซื้อห้องชุด โครงการโพธิ์ชนัส โพธิ์เวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพมหานคร แม่น้ำเจ้าพระยา จำนวน 1 ยูนิต	เงินรับล่วงหน้า	8,864,293	27,043,172	คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นไปตามราคาขายห้องชุดที่กำหนดและมีเงื่อนไขที่เป็นปกติเช่นเดียวกับการทำรายการกับบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง

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

**ลักษณะการประกอบธุรกิจ :** นายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์

**ลักษณะความสัมพันธ์ :** มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท 1 คน คือ พล.ต.อ.วีรพงษ์ ชื่นภักดี และมีผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท คือ นายสดาวุธ เตชะอุบล ถือหุ้น CGS ทางอ้อม โดยถือหุ้นผ่านบริษัท คันทรี กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (CGH) ณ วันที่ 30 มีนาคม 2561 คิดเป็นจำนวน 600,258,893 หุ้น หรือร้อยละ 13.84 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

ลักษณะของรายการ	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ/ยอดคงค้าง (บาท)		ความสมเหตุสมผลของรายการ
		มูลค่ารายการในปี 2561	ยอดคงค้าง ณ 31 ธันวาคม 2561	
1. บริษัทวางเงินประกันซื้อหลักทรัพย์ให้แก่ CGS	เงินประกันซื้อหลักทรัพย์	-	5,522	คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาที่ตกลงกันและมีเงื่อนไขที่เป็นปกติเช่นเดียวกับการทำรายการกับบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง
2. บริษัทรับดอกเบี้ยจาก CGS เป็นดอกเบี้ยจากเงินประกันหลักทรัพย์ อัตราดอกเบี้ย 0.8%	ดอกเบี้ยรับ	44	-	
3. บริษัทได้มีการชำระค่าบริการในการออกหุ้นกู้	ค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้	-	14,224,860	
	ค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้	2,788,139	-	

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

**ลักษณะการประกอบธุรกิจ :** การถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holdings Company)

**ลักษณะความสัมพันธ์ :** มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท 1 คน คือ พล.ต.อ.วีรพงษ์ ชื่นภักดี และมีผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท คือ นายสดาวุธ เตชะอุบล โดยถือหุ้นในบริษัท คันทรี กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (CGH) ณ วันที่ 30 มีนาคม 2561 คิดเป็นจำนวน 604,490,326 หุ้น หรือร้อยละ 13.94 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

ลักษณะของรายการ	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ/ยอดคงค้าง (บาท)		ความสมเหตุสมผลของรายการ
		มูลค่ารายการในปี 2561	ยอดคงค้าง ณ 31 ธันวาคม 2561	
1. บริษัทลงทุนในหุ้นสามัญ บริษัท คันทรี กรุป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 153,061,800 หุ้น	เงินลงทุนในหุ้นสามัญ	-	146,939,328	คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาที่ตกลงกันและมีเงื่อนไขที่เป็นปกติเช่นเดียวกับการทำรายการกับบุคคลและ/หรือนิติบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง
2. ได้รับใบสำคัญแสดงสิทธิ CGH-W3 จากบริษัท คันทรี กรุป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 51,020,600 หน่วย	CGH-W3	1,530,618	1,530,618	
3. รายได้เงินปันผลรับจากเงินลงทุนในหุ้นสามัญ	เงินปันผลรับ	5,357,163	-	

## 2. มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำการรายการระหว่างกัน

เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้นโดยรวม บริษัทจึงได้กำหนดมาตรการและขั้นตอนการทำการรายการระหว่างกัน โดยที่คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้บริษัทปฏิบัติตามข้อกำหนด กฎระเบียบของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอย่างเคร่งครัด

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

## 3. นโยบายหรือแนวโน้มนการทำการรายการระหว่างกันในอนาคต

บริษัทมีการกำหนดนโยบายหรือแนวโน้มนการทำการรายการระหว่างกันในอนาคต โดยการเข้าทำการรายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตนั้น บริษัทจะดำเนินการให้เป็นไปตามลักษณะธุรกิจการค้าปกติทั่วไป สามารถอ้างอิงได้กับเงื่อนไขทางธุรกิจประเภทเดียวกันที่บริษัททำกับบุคคลภายนอก ทั้งนี้ บริษัทจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำการรายการเกี่ยวโยงกัน และการได้มาหรือจำหน่ายทรัพย์สินที่สำคัญของบริษัทจดทะเบียนและบริษัทย่อย ตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสมาคมนักบัญชี และผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทยโดยเคร่งครัด

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







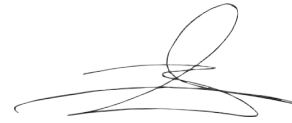
## รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

ตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีซึ่งตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้เผยแพร่ให้บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์พึงปฏิบัตินั้น คณะกรรมการบริษัทจดทะเบียนควรจัดทำรายงานแสดงถึงความรับผิดชอบต่อการจัดทำและการเปิดเผยรายงานทางการเงินของกิจการ (Statement of Directors Responsibilities) ในรายงานประจำปีของบริษัท

คณะกรรมการบริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ขอรับรองว่างบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้น ตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป โดยถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสมาคมนักบัญชีและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย และงบการเงินดังกล่าวได้แสดงถึงฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานในรอบปีที่ผ่านมาเป็นจริงและสมเหตุผล ทั้งนี้ งบการเงินดังกล่าวได้ผ่านการตรวจสอบและให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่เป็นอิสระ



นายวิกรม คุ่มไพโรจน์  
ประธานกรรมการ



นายเบน เตชะอุบล  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

## รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ ประจำปี 2561

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยกรรมการอิสระ จำนวน 3 ท่าน โดยมี นายศุภกร พลกุล เป็นประธานกรรมการตรวจสอบ พล.ต.อ. วีรพงษ์ ชีนักกิต และ นายชู เฟิง เซ เป็นกรรมการตรวจสอบ ซึ่งเป็นผู้ทรงคุณวุฒิ และมีประสบการณ์ด้านบัญชีการเงิน ด้านกฎหมาย ด้านบริหารธุรกิจ และด้านบริหารองค์กร คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติตามหน้าที่อย่างมีอิสระตามที่ระบุไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งสอดคล้องกับข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (กลต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) อย่างครบถ้วน

ในปี 2561 คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประชุมทั้งสิ้น 7 ครั้ง โดยได้มีการหารือร่วมกับผู้บริหาร ผู้ตรวจสอบภายใน และผู้สอบบัญชีสรุปสาระสำคัญในการปฏิบัติหน้าที่ได้ดังนี้

### 1. การสอบทานรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้สอบทานความถูกต้อง ครบถ้วน และเชื่อถือได้ของงบการเงิน และงบการเงินรวมของบริษัท และบริษัทย่อยทั้งรายไตรมาส และประจำปี 2561 ซึ่งผ่านการสอบทาน และตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัทแล้ว โดยเชิญฝ่ายบริหารที่เกี่ยวข้อง และผู้สอบบัญชี เข้าร่วมประชุมในการพิจารณางบการเงิน เพื่อชี้แจงและตอบข้อซักถามของคณะกรรมการตรวจสอบ ในเรื่องความถูกต้อง ความครบถ้วน การปรับปรุงรายการบัญชีที่สำคัญ ความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน ข้อสังเกตของผู้สอบบัญชี เรื่องสำคัญที่พบจากการสอบบัญชี

นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้ประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีเป็นการเฉพาะ โดยไม่มีฝ่ายบริหารของบริษัทเข้าร่วมประชุม เพื่อหารือเกี่ยวกับแผนการสอบบัญชี ความเป็นอิสระในการประกอบหน้าที่ การแสดงความเห็นของผู้สอบบัญชี โดยให้ความสำคัญกับการนำเสนอข้อมูลเพิ่มเติมในรายงานของผู้สอบบัญชีตามมาตราฐานใหม่ (Key Audit Matters : KAMs) ซึ่งผู้สอบบัญชีได้รับความร่วมมือเป็นอย่างดีจากฝ่ายบริหาร ความเป็นอิสระในการปฏิบัติงาน รวมทั้งมีความรู้ ประสบการณ์ และมีแนวทางการปฏิบัติงานที่เพียงพอเหมาะสมต่อการปฏิบัติหน้าที่ของผู้สอบบัญชี

คณะกรรมการตรวจสอบ มีความเห็นว่า รายงานทางการเงินได้แสดงรายการอย่างถูกต้อง ครบถ้วน เชื่อถือได้ และเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป มีการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินอย่างเพียงพอ และไม่พบรายการใดที่อาจมีผลกระทบอันเป็นสาระสำคัญต่อการเงิน

### 2. การสอบทานระบบการควบคุมภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้สอบทานระบบการควบคุมภายใน ตามแนวทางของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และผลการตรวจสอบของหน่วยงานตรวจสอบภายใน และผู้สอบบัญชี ซึ่งไม่พบประเด็นหรือข้อบกพร่องที่อาจส่งผลกระทบต่อบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ ตลอดจนฝ่ายบริหารได้ดำเนินการปรับปรุงแก้ไขตามข้อเสนอแนะของคณะกรรมการตรวจสอบ ผู้สอบบัญชี และหน่วยงานตรวจสอบภายในอย่างต่อเนื่อง แสดงให้เห็นถึงการให้ความสำคัญต่อการควบคุมภายใน ซึ่งสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลได้ว่า บริษัทมีการควบคุมภายในที่เหมาะสมเพียงพอ

### 3. การสอบทานการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการตรวจสอบ กำกับดูแลให้มีการบริหารความเสี่ยงในระดับองค์กร ทั้งความเสี่ยงอันเกิดจากปัจจัยภายใน และปัจจัยภายนอก และมีการพิจารณาติดตาม ความเสี่ยงด้านการลงทุนในโครงการต่างๆ ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน และ ความเสี่ยงด้านการเงิน อย่างสม่ำเสมอ พร้อมทั้งให้ข้อเสนอแนะ เพื่อนำไปปรับปรุงกระบวนการให้ดียิ่งขึ้น เพื่อให้มั่นใจว่า บริษัทมีกระบวนการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เหมาะสม สามารถลดผลกระทบ และตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงอย่างมีประสิทธิภาพ

### 4. การสอบทานการปฏิบัติตามกฎหมาย

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้สอบทาน และกำกับดูแลให้บริษัทดำเนินกิจการอย่างถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ฯ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท อย่างเคร่งครัด ซึ่งไม่พบรายการที่ขัดต่อกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

## 5. การกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้กำกับดูแลงานตรวจสอบภายในให้มีความเป็นอิสระ โดยรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบตามที่ได้รับไว้ในกฎบัตรการตรวจสอบภายใน และได้อนุมัติแผนงานการตรวจสอบของผู้ตรวจสอบภายใน ประจำปี 2561 ซึ่งแผนงานการตรวจสอบดังกล่าว จัดทำโดยการประเมินความเสี่ยง เพื่อกำหนดความสำคัญของแต่ละระบบงานให้สอดคล้องกับเป้าหมายขององค์กร รวมถึงให้ข้อเสนอแนะในการดำเนินงานของหน่วยงานตรวจสอบภายใน และประเมินผลการปฏิบัติงานของหน่วยงานตรวจสอบภายใน เพื่อนำไปเป็นแนวทางในการปรับปรุงพัฒนางานตรวจสอบภายในให้มีประสิทธิภาพและมีประสิทธิผล

## 6. การติดตามผลการดำเนินโครงการ

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้ติดตามผลการดำเนินโครงการต่างๆ ของบริษัททุกไตรมาสโดยพิจารณาความคืบหน้าของโครงการ ปัญหา และผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการดำเนินโครงการพร้อมทั้งให้ข้อเสนอแนะที่พอเหมาะ เพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินโครงการ นอกจากนี้ ยังมีการเสนอแนะและติดตามผลการนำเทคโนโลยีที่เหมาะสมมาใช้ในการปฏิบัติงาน เพื่อรับรองกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทในอนาคต

## 7. การพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และค่าสอบบัญชี สำหรับปี 2561

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้พิจารณาคัดเลือกผู้สอบบัญชี โดยมุ่งเน้นความเป็นอิสระในการปฏิบัติงาน ทักษะความรู้ความสามารถในธุรกิจของบริษัท รวมถึงค่าตอบแทนการสอบบัญชี คณะกรรมการตรวจสอบ ได้ให้ความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณา และนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2561 พิจารณานุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท ดีลอยท์ ทูช ไร้มัทส์ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีบริษัท ประจำปี 2561

โดยสรุป คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติตามหน้าที่ และความรับผิดชอบที่ได้รับไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ โดยใช้ความรู้ ความสามารถ ความระมัดระวังรอบคอบ และมีความเป็นอิสระอย่างเพียงพอ ตลอดจนให้ความเห็นและข้อเสนอแนะต่างๆ เพื่อประโยชน์สูงสุดต่อผู้มีส่วนได้เสียอย่างเท่าเทียมกัน รายงานทางการเงินของบริษัท มีความถูกต้อง เชื่อถือได้ สอดคล้องตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป บริษัทมีการปฏิบัติงานที่สอดคล้องตามกฎหมาย ข้อผูกพันต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ รวมถึงมีระบบการกำกับดูแลกิจการที่ดี มีระบบการบริหารความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ และมีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอกับการดำเนินธุรกิจ

ในนามคณะกรรมการตรวจสอบ



นายสุภกร พลกุล  
ประธานกรรมการตรวจสอบ  
วันที่ 21 มกราคม 2562



## 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 2561 และงบกำไรขาดทุน และกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการ รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของบริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของบริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดของจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

## Deloitte Touche Tohmatsu Jaiyos Audit

ดีลอยท์ ทูเช่ โทมัทสึ ไชยยศ สอบบัญชี

- 2 -

## 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 และข้อ 3.20.2 และนโยบายการบัญชีและรายละเอียดของสิทธิการเช่าเปิดเผยไว้ในหมายเหตุข้อ 3.10 และข้อ 14 ตามลำดับ</p>	<p>วิธีการตรวจสอบที่สำคัญรวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ทำความเข้าใจการออกแบบและการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยมและสิทธิการเช่า</li> <li>• ทดสอบความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยมและสิทธิการเช่า</li> <li>• ทดสอบเนื้อหาสาระ โดยวิธีดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>- ตรวจสอบหลักฐานประกอบการพิจารณาของฝ่ายบริหารเกี่ยวกับการประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยมและสิทธิการเช่า</li> <li>- ประเมินความเหมาะสมของสมมติฐานที่สำคัญและวิธีการที่ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทใช้ในการประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยมและสิทธิการเช่า</li> </ul> </li> </ul>

**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>นโยบายการบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3.8 และข้อ 3.20.2 และรายละเอียดของเรื่องดังกล่าวเปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12</p>	<p>วิธีการตรวจสอบที่สำคัญรวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ทำความเข้าใจการออกแบบและการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน</li> <li>• ทดสอบความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน</li> <li>• ทดสอบเนื้อหาสาระ โดยวิธีดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>- ประเมินคุณสมบัติ ความสามารถและความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคาภายนอก</li> <li>- ประเมินความเหมาะสมของสมมติฐานที่สำคัญและวิธีการวัดมูลค่าที่ผู้ประเมินราคาภายนอกใช้ในการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน</li> <li>- พิจารณาความเพียงพอและเหมาะสมของการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในหมายเหตุประกอบงบการเงิน</li> </ul> </li> </ul>

**Deloitte Touche Tohmatsu Jaiyos Audit**

ดีลอยท์ ทูช โทมัทสு ไชยยศ สอบบัญชี

- 4 -

**ข้อมูลอื่น**

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี ซึ่งคาดว่า จะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี

ความเห็นของข้าพเจ้าต่อการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้า ไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือการอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลและฝ่ายบริหารของบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่อการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัท



**Deloitte Touche Tohmatsu Jaiyos Audit**  
ดีลอยท์ ทูเช่ โทมัทสு ไชยยศ สอบบัญชี

- 5 -

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร

**Deloitte Touche Tohmatsu Jaiyos Audit**

ดีลอยท์ ทูเช่ โรมัทสึ ไชยยศ สอบบัญชี

- 6 -

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้สังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้และประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

**Deloitte Touche Tohmatsu Jaiyos Audit**  
ดีลอยท์ ทูช ไร้มัทสึ ไชยยศ สอบบัญชี

- 7 -

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว



ดร. สุวัจชัย เมฆะอำนวยชัย

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2562

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 6638

บริษัท ดีลอยท์ ทูช ไร้มัทสึ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด

## บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2561	2560	2561	2560
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	1,517,968,181	425,109,756	818,060,461	158,167,006
เงินลงทุนชั่วคราว	6	100,502,312	-	100,502,312	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	7	1,498,592,685	1,269,274,710	78,037,208	10,324,073
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	30.2	-	-	820,905,043	839,943,371
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง					
และสาธารณูปโภค	8	5,792,756,254	3,465,740,032	17,338,733	159,769,951
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	9	477,498,789	245,404,500	359,858,780	278,799,993
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		9,387,318,221	5,405,528,998	2,194,702,537	1,447,004,394
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน	10	1,764,912,934	1,581,813,813	-	435,302,156
เงินลงทุนเพื่อขาย	11	218,969,946	307,088,227	218,969,946	307,088,227
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	30.1	-	-	1,494,701,445	1,496,380,151
เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าก่อสร้าง		895,501,448	895,501,448	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	12	789,158,751	845,666,309	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	13	7,558,089,732	3,944,962,524	2,198,616,111	1,855,782,885
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	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	15	5,864,249	2,127,706	3,407,148	1,849,993
สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชี	16	38,340,870	21,025,957	38,340,870	21,025,957
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		28,392,716	64,228,197	21,290,972	4,900,459
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		15,013,579,513	11,376,763,048	7,757,320,888	7,904,324,224
รวมสินทรัพย์		24,400,897,734	16,782,292,046	9,952,023,425	9,351,328,618

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



## บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2561	2560	2561	2560
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	17	522,070,801	287,765,982	35,753,475	52,130,033
เจ้าหนี้จากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย					
จากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	30.4	-	-	445,734,402	477,204,099
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		3,863,059,642	2,444,229,957	3,217,199	5,927,974
เงินกู้ยืมระยะสั้น		8,312,624	8,899,511	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	30.3	-	-	438,889,250	469,875,624
ตั๋วแลกเงิน	18	437,095,119	667,275,353	437,095,119	667,275,353
ส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระ					
ภายในหนึ่งปี	21	-	1,750,000,000	-	1,750,000,000
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	19	195,659,301	61,848,959	29,784,015	19,483,563
รวมหนี้สินหมุนเวียน		5,026,197,487	5,220,019,762	1,390,473,460	3,441,896,646
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง	20.1	1,485,322,090	796,411,973	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	20	8,954,080,829	4,067,573,235	-	-
หุ้นกู้ระยะยาว	21	3,700,000,000	750,000,000	3,700,000,000	750,000,000
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	22	8,499,592	6,813,796	8,270,079	6,813,796
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		-	27,423,728	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		14,147,902,511	5,648,222,732	3,708,270,079	756,813,796
รวมหนี้สิน		19,174,099,998	10,868,242,494	5,098,743,539	4,198,710,442

## บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)				
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น	23			
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 10,785,353,544 หุ้น				
มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท	10,785,353,544		10,785,353,544	
หุ้นสามัญ 8,966,127,954 หุ้น				
มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท		8,966,127,954		8,966,127,954
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ 8,266,127,954 หุ้น				
มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท ชำระครบแล้ว	8,266,127,954	8,266,127,954	8,266,127,954	8,266,127,954
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	(1,559,517,810)	(1,559,517,810)	(1,559,517,810)	(1,559,517,810)
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้				
การควบคุมเดียวกัน	(819,437,470)	(819,437,470)	(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	6,732,939,063	5,887,172,674	5,887,172,674
ขาดทุนสะสม	(1,358,954,122)	(895,103,718)	(910,546,929)	(679,303,264)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	26			
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	4,951,148,736	5,560,149,502	4,853,279,886	5,152,618,176
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	275,649,000	353,900,050	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	5,226,797,736	5,914,049,552	4,853,279,886	5,152,618,176
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	24,400,897,734	16,782,292,046	9,952,023,425	9,351,328,618

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2561	2560	2561	2560
รายได้					
รายได้จากการขายอาคารชุด		244,058,483	908,586,453	244,058,483	908,586,453
รายได้ค่านายหน้า		474,953	1,056,037	474,953	1,056,037
รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	12	51,390,715	52,508,664	-	-
รายได้ดอกเบี้ย		8,821,330	5,726,863	77,163,927	110,890,264
รายได้เงินปันผล		5,357,163	4,245,934	5,357,163	4,245,934
กำไรจากการปรับมูลค่าสิทธิธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	12	-	4,351,980	-	-
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ		51,157,001	124,860,392	43,219,880	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว		-	4,002	-	4,002
กำไรจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราว		502,312	-	502,312	-
รายได้อื่น		7,874,033	6,298,611	56,768,064	30,134,717
รวมรายได้		369,635,990	1,107,638,936	427,544,782	1,054,917,407
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขายอาคารชุด		146,939,094	544,426,173	146,939,094	544,426,173
ค่าใช้จ่ายดำเนินงานทางตรงที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	12	3,012,279	3,187,394	-	-
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย		180,459,038	286,521,239	22,893,014	66,057,684
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		209,216,400	207,374,636	155,003,260	166,868,088
ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร	28	42,701,304	51,126,666	42,701,304	51,126,666
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ		-	-	-	196,652
ต้นทุนทางการเงิน		330,076,314	211,390,676	291,945,907	177,969,465
รวมค่าใช้จ่าย		912,404,429	1,304,026,784	659,482,579	1,006,644,728
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้		(542,768,439)	(196,387,848)	(231,937,797)	48,272,679
รายได้ภาษีเงินได้	16	344,685	3,002,322	371,832	527,129
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี		(542,423,754)	(193,385,526)	(231,565,965)	48,799,808

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (ต่อ)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น	16			
รายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุน ในภายหลัง				
ขาดทุนจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขาย	26.1	(68,094,625)	(72,753,221)	(68,094,625)
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่า				
งบการเงินต่างประเทศ	26.2	(77,055,737)	(604,914)	-
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุน ในภายหลัง				
ผลกำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์ พนักงานที่กำหนดไว้		322,300	2,402,752	322,300
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี		(144,828,062)	(70,955,383)	(67,772,325)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		(687,251,816)	(264,340,909)	(299,338,290)
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		(464,172,704)	(144,298,322)	(231,565,965)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(78,251,050)	(49,087,204)	-
		(542,423,754)	(193,385,526)	(231,565,965)
การแบ่งปันขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		(609,000,766)	(215,253,705)	(299,338,290)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(78,251,050)	(49,087,204)	-
		(687,251,816)	(264,340,909)	(299,338,290)
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	29			
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	บาท	(0.056)	(0.018)	(0.028)
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	หุ้น	8,266,127,954	7,878,909,942	8,266,127,954

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

หมายเหตุ											หน่วย : บาท	
งบการเงินรวม												
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่												
ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนค่าว่า มูลค่าหุ้น สามัญ	ส่วนต่ำกว่าทุนจาก การรวมธุรกิจ ภายใต้การควบคุม เดียวกัน	ส่วนปรับปรุงทุน จากการซื้อธุรกิจ แบบย้อนกลับ	ส่วนเกินทุน จากการเปลี่ยนแปลง สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัทย่อย	ขาดทุน สะสม	กำไร (ขาดทุน) จากการปรับปรุงค่า เงินลงทุน เพื่อขาย	องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น ผลต่างของ อัตราแลกเปลี่ยน จากการแปลงค่า งบการเงิน ต่างประเทศ	รวม ของส่วนของผู้ถือหุ้น	รวมส่วน ของบริษัทใหญ่	ส่วนได้เสีย ที่มีอำนาจ ควบคุม	รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น	
7,336,295,227	(1,652,501,083)	-	(732,872,059)	1,578,638,448	(753,208,148)	17,501,987	(221,829,695)	(623,476)	(204,951,184)	5,571,401,201	401,672,776	5,973,073,977
929,832,727	92,983,273	-	-	-	-	-	-	-	-	1,022,816,000	-	1,022,816,000
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,553,818	1,553,818
-	-	(819,437,470)	-	-	-	-	-	-	-	(819,437,470)	-	(819,437,470)
-	-	-	-	-	-	-	623,476	623,476	623,476	(239,340)	384,136	384,136
-	-	-	-	-	(141,895,570)	(72,753,221)	(604,914)	-	(73,358,135)	(215,253,705)	(49,087,204)	(264,340,909)
8,266,127,954	(1,559,517,810)	(819,437,470)	(732,872,059)	1,578,638,448	(895,103,718)	(55,251,234)	(222,434,609)	-	(277,685,843)	5,560,149,502	353,900,050	5,914,049,552
8,266,127,954	(1,559,517,810)	(819,437,470)	(732,872,059)	1,578,638,448	(895,103,718)	(55,251,234)	(222,434,609)	-	(277,685,843)	5,560,149,502	353,900,050	5,914,049,552
-	-	-	-	-	(463,850,404)	(68,094,025)	(77,055,737)	-	(145,150,362)	(609,000,766)	(78,251,050)	(687,251,816)
8,266,127,954	(1,559,517,810)	(819,437,470)	(732,872,059)	1,578,638,448	(1,358,954,122)	(123,345,859)	(299,490,346)	-	(422,836,205)	4,951,148,736	275,649,000	5,226,797,736

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

		งบการเงินเฉพาะกิจการ					หน่วย : บาท
หมายเหตุ	ที่มาของเงิน	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนต่ำกว่ามูลค่า หุ้นสามัญ	ส่วนต่ำกว่าทุนจาก การรวมธุรกิจภายใต้ การควบคุมเดียวกัน	ขาดทุน สะสม	องค์ประกอบอื่นของ ส่วนของผู้ถือหุ้น กำไร (ขาดทุน) จากการ ปรับมูลค่าเงินลงทุน เพื่อขาย	รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น
2.2.4	ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	7,336,295,227	(1,652,501,083)	-	(730,505,824)	17,501,987	4,970,790,307
	เพิ่มทุนหุ้นสามัญ	929,832,727	92,983,273	-	-	-	1,022,816,000
	รวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	-	-	(819,437,470)	-	-	(819,437,470)
	กำไร (ขาดทุน) เป็นผลจากรวมสำหรับปี	-	-	-	51,202,560	(72,753,221)	(21,550,661)
	ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	8,266,127,954	(1,559,517,810)	(819,437,470)	(679,303,264)	(55,251,234)	5,152,618,176
	ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	8,266,127,954	(1,559,517,810)	(819,437,470)	(679,303,264)	(55,251,234)	5,152,618,176
	ขาดทุนเบ็ดเสร็จจากรวมสำหรับปี	-	-	-	(231,243,665)	(68,094,625)	(299,338,290)
	ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	8,266,127,954	(1,559,517,810)	(819,437,470)	(910,546,929)	(123,345,859)	4,853,279,886

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(542,768,439)	(196,387,848)	(231,937,797)	48,272,679
ปรับปรุงด้วย				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	33,233,427	80,273,702	6,102,678	6,063,614
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	-	(4,002)	-	(4,002)
กำไรจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราว	(502,312)	-	(502,312)	-
(กำไร) ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	(8,543,359)	(124,510,447)	(43,215,249)	206,276
ขาดทุนจากการซื้อขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	5,949,984	-
กำไรจากการปรับมูลค่าธุรกรรมของ				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	(4,351,980)	-	-
ขาดทุนจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร	1,669,957	30,726,910	51,424	-
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	2,088,671	2,635,646	1,859,158	2,635,646
รายได้ดอกเบี้ย	(8,821,330)	(5,726,863)	(77,163,927)	(110,890,264)
รายได้เงินปันผล	(5,357,163)	(4,245,934)	(5,357,163)	(4,245,934)
ต้นทุนทางการเงิน	330,076,314	211,390,676	291,945,907	177,969,465
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	(198,924,234)	(10,200,140)	(52,267,297)	120,007,480
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
เงินลงทุนชั่วคราว	(100,000,000)	824,709	(100,000,000)	824,709
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	(230,243,240)	458,925,066	(67,713,135)	996,213
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค	(255,205,137)	308,715,876	142,431,218	524,900,329
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(266,999,583)	(87,481,340)	(75,855,394)	(34,676,217)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	35,835,481	1,915,690	(16,390,513)	72,340

## บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน (ต่อ)				
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	8,629,545	(7,342,177)	(16,942,728)	11,882,323
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	1,418,829,685	901,739,465	(2,710,775)	1,586,259
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	41,472,195	8,900,820	(2,509,137)	6,671,913
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(27,423,728)	11,674,741	-	-
เงินสดรับ (จ่าย) จากการดำเนินงาน	425,970,984	1,587,672,710	(191,957,761)	632,265,349
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	9,761,999	5,764,801	5,691,146	115,961,220
เงินสดรับจากเงินปันผล	5,357,163	4,245,934	5,357,163	4,245,934
เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน	(159,274,313)	(129,626,076)	(200,347,265)	(108,929,795)
เงินสดรับจากภาษีเงินได้ท้องถิ่น	-	1,208,811	-	1,208,811
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้	(3,250,002)	(11,462,985)	(3,183,550)	(11,444,345)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	278,565,831	1,457,803,195	(384,440,267)	633,307,174
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินสดรับคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	4.1.3	-	-	416,387,606
เงินสดจ่ายเพื่อเงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน		(197,245,405)	(869,522,268)	(435,302,156)
เงินสดรับคืนจากเงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน		-	-	435,302,156
เงินสดรับจากการลดมูลค่าหน่วยลงทุนของเงินลงทุนเพื่อขาย	11	3,000,000	5,250,000	3,000,000
เงินสดจ่ายสำหรับเงินลงทุนในบริษัทย่อย		-	-	(672,875)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ถาวร	4.1.1	(336,927,226)	(1,833,251,873)	(327,816,300)
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ถาวร		57,804	864,486	57,804
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	4.1.2	(3,003,380)	(1,331,679)	(2,219,817)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน		(534,118,207)	(2,697,991,334)	107,650,968

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้น	4.2	-	1,825,467	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	4.1.5	-	-	16,720,000
เงินสดรับจากการออกตั๋วแลกเงิน	4.2	147,401,634	505,932,717	147,401,634
เงินสดจ่ายชำระคืนตั๋วแลกเงิน	4.2	(410,718,880)	(1,368,705,253)	(410,718,880)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	4.2	459,706,387	-	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ระยะยาว	4.2	3,700,000,000	1,350,000,000	3,700,000,000
เงินสดจ่ายชำระคืนหุ้นกู้ระยะยาว	4.2	(2,500,000,000)	-	(2,500,000,000)
เงินสดรับค่าเพิ่มทุนหุ้นสามัญ				
จากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย		-	1,553,818	-
เงินสดจ่ายคืนทุนให้กับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม				
จากการเสร็จสิ้นการชำระบัญชีของบริษัทย่อย		-	(287)	-
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน		<u>1,396,389,141</u>	<u>490,606,462</u>	<u>936,682,754</u>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ		<u>1,140,836,765</u>	<u>(749,581,677)</u>	<u>659,893,455</u>
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ		(47,978,340)	116,171,797	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม		<u>425,109,756</u>	<u>1,058,519,636</u>	<u>158,167,006</u>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	5	<u><u>1,517,968,181</u></u>	<u><u>425,109,756</u></u>	<u><u>818,060,461</u></u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



## บริษัท คันทรี กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

#### 1. ข้อมูลทั่วไปและการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”)

##### 1.1 ข้อมูลทั่วไปและการดำเนินงานของบริษัท

บริษัท คันทรี กรุป 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 โฮลดิ้งส์ จำกัด เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศไทย เมื่อวันที่ 5 กรกฎาคม 2556 โดยมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 898 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เพื่อประกอบธุรกิจซื้อขาย ให้เช่า และดำเนินงานด้านอสังหาริมทรัพย์ และการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company)

1.2.2 บริษัท บีซีอีจี คันทรี กรุป เอ็นจิเนียริง จำกัด เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศไทย เมื่อวันที่ 5 กรกฎาคม 2556 โดยมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 898 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เพื่อประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้างอาคาร และขายส่งวัสดุก่อสร้างและเครื่องตกแต่งที่ใช้ในงานก่อสร้าง

1.2.3 บริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเดนซ์ จำกัด เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศไทย เมื่อวันที่ 20 ตุลาคม 2557 โดยมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 898 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เพื่อประกอบธุรกิจเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเจ้าพระยา เอสเตต

- 2 -

- 1.2.4 บริษัท ซีจีดี ดาต้า จำกัด เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในฮ่องกง เมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2556 โดยมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ Suite 3004 Universal Trade CTR, 3-5A Arbuthnot Road, Central, Hong Kong, เพื่อประกอบธุรกิจการลงทุน โดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company)
- 1.2.5 บริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์تنอร์ จำกัด เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศมอริเชียส เมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2556 โดยมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 8<sup>th</sup> Floor, Medine Mews, La Chaussee Street, Port Louis, Mauritius เพื่อประกอบธุรกิจการลงทุน โดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company)
- 1.2.6 บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศเกิร์นซีย์ เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2558 โดยมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ Anson Court, La Route des Camps, St Martin, Guernsey, GY4 6AD เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- 1.2.7 บริษัท ลีคิง สตูด พาร์تنอร์ชิพ จำกัด เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศเกิร์นซีย์ เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2559 โดยมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ Anson Court, La Route des Camps, St Martin, Guernsey, GY4 6AD เพื่อประกอบธุรกิจการลงทุน โดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company)
- 1.2.8 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

- 3 -

2.1.2 งบการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2560) เรื่อง “การนำเสนองบการเงิน” ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2561 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 (ดูหมายเหตุข้อ 3)

## 2.2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงินรวม

2.2.1 งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย ดังต่อไปนี้

บริษัทย่อย	จดทะเบียนใน	ประเภทธุรกิจ	อัตราการถือหุ้น โดยบริษัท (ร้อยละ)	
			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
บริษัทย่อยทางตรง				
บริษัท แลนด์มาร์ค โสคิงส์ จำกัด	ประเทศไทย	ซื้อขาย ให้เช่าและดำเนินงาน ด้านอสังหาริมทรัพย์ และถือหุ้นในบริษัทอื่น	70.00	70.00
บริษัท บีซีอีจี คันทรี กรุ๊ป เอ็นจิเนียริง จำกัด	ประเทศไทย	รับเหมาก่อสร้างอาคาร และ ขายส่งวัสดุอุปกรณ์และ เครื่องตกแต่งที่ใช้ในงานก่อสร้าง	99.99	99.99
บริษัท ซีจีดี คาต้า จำกัด	ฮ่องกง	ถือหุ้นในบริษัทอื่น	100.00	100.00
บริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์تنอร์ จำกัด	มอริเชียส	ถือหุ้นในบริษัทอื่น	100.00	100.00
บริษัท ลีคคิง สตูด พาร์تنอร์ชิพ จำกัด	เกิร์นซีย์	ถือหุ้นในบริษัทอื่น	96.45	96.45
บริษัท เอชวายูเอ จำกัด	เกิร์นซีย์	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	100.00	100.00
บริษัทย่อยทางอ้อม				
บริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเดนซ์ จำกัด	ประเทศไทย	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ โครงการเจ้าพระยา เอสเตต	70.00 <sup>(1)</sup>	70.00 <sup>(1)</sup>
บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด	เกิร์นซีย์	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	96.45 <sup>(2)</sup>	96.45 <sup>(2)</sup>

(1) บริษัทถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัทแลนด์มาร์ค โสคิงส์ จำกัด

(2) บริษัทถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัทลีคคิง สตูด พาร์تنอร์ชิพ จำกัด

2.2.2 บริษัทนำงบการเงินของบริษัทย่อย (รวมบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นทางอ้อม) มาจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทมีอำนาจควบคุมทั้งทางตรงและทางอ้อมในการกำหนดนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานของบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น

- 4 -

2.2.3 งบการเงินรวมเป็นการรวมรายการบัญชีของกลุ่มบริษัท โดยได้ตัดรายการค้าและยอดคงเหลือระหว่างกัน ตลอดจนกำไรขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นออกจากงบการเงินนี้แล้ว งบการเงินของบริษัทย่อยได้ปรับปรุงให้มีการใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทในการจัดทำงบการเงินรวม ข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมได้ แสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบแสดงฐานะการเงินรวม และงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวม

2.2.4 การรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน

ตามที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2560 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าทำรายการซื้อและรับโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer) ของบริษัท โพรวีท เวนเจอร์ส 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 เพื่อเป็นการชำระค่าตอบแทนการโอนกิจการทั้งหมดของ PVL แทนการชำระด้วยเงินสด

ทั้งนี้รายการดังกล่าวถือเป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน บริษัทจึงบันทึกบัญชีเสมือนว่าเป็นวิธีการรวมส่วนได้เสียซึ่งเป็นไปตามแนวปฏิบัติทางการบัญชีสำหรับการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน โดยสินทรัพย์และหนี้สินที่ถูกนำมารวมในงบการเงินจะรับรู้ด้วยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินที่ระบุได้ของกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกัน ณ วันที่มีการรวมธุรกิจ และแสดงส่วนต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้กับสินทรัพย์สุทธิที่รับโอนจากกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกันจำนวน 819.44 ล้านบาท เป็นส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน โดยแสดงเป็นรายการในส่วนของผู้ถือหุ้น และรับรู้ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อของบริษัทที่เกิดขึ้นซึ่งเป็นผลมาจากการรวมธุรกิจ เช่น ค่าที่ปรึกษา กฎหมาย ค่าธรรมเนียมวิชาชีพและค่าที่ปรึกษาอื่น ๆ เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น

ทั้งนี้บริษัทไม่ได้นำผลการดำเนินงานของ PVL มารวมในงบการเงินของบริษัทตั้งแต่วันที่นำเสนองบการเงินล่าสุด และไม่ได้ปรับปรุงย้อนหลังงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของงวดที่นำเสนอเปรียบเทียบ เนื่องจากผลการดำเนินงานของ PVL ไม่เป็นสาระสำคัญต่อกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

- 5 -

### 2.3 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลต่อการรายงานและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินสำหรับงวดบัญชีปัจจุบัน

ในระหว่างงวด กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงและฉบับใหม่รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2561 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท ยกเว้นมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2560) เรื่อง งบกระแสเงินสด

มาตรฐานการบัญชีที่ปรับปรุงใหม่นี้ กำหนดเรื่องการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมจัดหาเงิน ทั้งที่เป็นรายการที่เป็นเงินสดและรายการที่ไม่ใช่เงินสด โดยมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้กำหนดให้ใช้วิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไปสำหรับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

### 2.4 มาตรฐานการรายงานทางการเงินซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว แต่ยังไม่ผลบังคับใช้

#### 2.4.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562

มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศเกี่ยวกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ ซึ่งประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว และจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 เป็นต้นไป ดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 1                      การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินมาใช้เป็นครั้งแรก

ฉบับที่ 15                    รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 22                    รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศและสิ่งตอบแทนจ่ายล่วงหน้า



- 6 -

#### มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง 2561

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศเกี่ยวกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง 2561 ซึ่งประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วและจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 เป็นต้นไป ทั้งนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ และการอ้างอิงถึงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับอื่น ยกเว้นมาตรฐานฉบับต่อไปนี้ซึ่งมีการปรับปรุงหรือเพิ่มเติมข้อกำหนดและแนวปฏิบัติทางการบัญชี

#### มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2561) เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2561) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

#### มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2561) การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์

ฉบับที่ 4 (ปรับปรุง 2561) สัญญาประกันภัย

ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทจะนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องมาเริ่มถือปฏิบัติกับงบการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัทเมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมีผลบังคับใช้ โดยผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้ประเมินผลกระทบของมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าว และเห็นว่าการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัทในงวดที่จะเริ่มถือปฏิบัติ

#### 2.4.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศเกี่ยวกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วและจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป ประกอบด้วยมาตรฐานดังต่อไปนี้

- 7 -

## มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 32                      การแสดงรายการสำหรับเครื่องมือทางการเงิน

## มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 7                      การเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน

ฉบับที่ 9                      เครื่องมือทางการเงิน

## การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 16                    การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ

ฉบับที่ 19                    การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่าย โดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญา และแผนธุรกิจของกิจการ (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงินโดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน มาตรฐานการรายงานทางการเงินเหล่านี้จะนำมาแทนมาตรฐานและการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินเมื่อมีผลบังคับใช้

ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทจะนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องมาเริ่มถือปฏิบัติกับงบการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัทเมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมีผลบังคับใช้ โดยผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวที่มีต่องบการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัทในงวดที่จะเริ่มถือปฏิบัติ

- 8 -

### 3. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

#### 3.1 กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้

3.1.1 รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยรับรู้เป็นรายได้ทั้งจำนวนเมื่อมีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่มีนัยสำคัญให้กับผู้ซื้อแล้ว

3.1.2 รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

3.1.3 รายได้เงินปันผลบันทึกในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในวันที่บริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล ในกรณีเงินปันผลที่ได้รับจากหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดจะพิจารณาจากวันที่มีการประกาศสิทธิการรับปันผล

3.1.4 รายได้ค่าขนานหน้า รายได้ดอกเบี้ย รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

3.2 ต้นทุนขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย บริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิด (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ให้กับหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ขายได้ตามเกณฑ์พื้นที่ขายและพิจารณาประกอบกับราคาขาย แล้วรับรู้เป็นต้นทุนขายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

#### 3.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ได้แก่ เงินสดในมือและเงินฝากธนาคารไม่รวมเงินฝากธนาคารซึ่งมีกำหนดคืนเกินกว่า 3 เดือน และเงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน

#### 3.4 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงตามมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ

กลุ่มบริษัทและบริษัทประมาณการค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ โดยการประเมินผลของฝ่ายบริหารเกี่ยวกับความสูญเสียที่อาจจะเกิดขึ้นจากยอดลูกหนี้ที่คงค้างอยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน การประเมินผลดังกล่าวได้คำนึงถึงประสบการณ์การชำระเงินในอดีตและปัจจัยอย่างอื่นตลอดจนสถานะทางเศรษฐกิจภายในประเทศ หนี้สงสัยจะสูญบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

- 9 -

### 3.5 ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค

ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภคแสดงในราคาทุนของแต่ละโครงการหรือมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับแล้วแต่อย่างไรก็ตามราคาทุนประกอบด้วยที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้างอาคารชุด ค่าใช้จ่ายเกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการและต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะหยุดบันทึกต้นทุนการกู้ยืมเข้ามาเป็นต้นทุนเมื่อพร้อมที่จะขายหรือโครงการหยุดพัฒนา

### 3.6 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลาในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการกู้ยืมนั้น

### 3.7 เงินลงทุน

3.7.1 เงินลงทุนในบริษัทย่อยแสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการด้วยราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) บริษัทจะบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวเป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทมีอำนาจควบคุมทั้งทางตรงหรือทางอ้อม โดยอำนาจในการควบคุม หมายถึง อำนาจในการกำหนดนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานของกิจการ เพื่อให้ได้มาซึ่งประโยชน์จากกิจกรรมของกิจการนั้น

3.7.2 เงินลงทุนในหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาด ซึ่งถือไว้เพื่อจัดประเภทเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนและแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม กำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงราคาของหลักทรัพย์บันทึกในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น มูลค่ายุติธรรมสำหรับหลักทรัพย์เพื่อค่าจะใช้ราคาเสนอซื้อครั้งสุดท้ายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สิ้นวันทำการสุดท้ายของรอบระยะเวลารายงาน ในการจำหน่ายเงินลงทุนบางส่วนของเงินลงทุนที่ถืออยู่ บริษัทคำนวณต้นทุนเงินลงทุนที่จำหน่ายไปด้วยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก และผลต่างระหว่างจำนวนเงินสุทธิที่ได้รับและมูลค่าตามบัญชีบันทึกเป็นกำไร (ขาดทุน) จากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค่า

- 10 -

3.7.3 ตราสารทุนซึ่งเป็นหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาด นอกเหนือจากที่ถือไว้เพื่อการจัดประเภทเป็นหลักทรัพย์เพื่อขาย ภายหลังการรับรู้มูลค่าในครั้งแรก เงินลงทุนเพื่อขายแสดงในมูลค่ายุติธรรม และการเปลี่ยนแปลงที่ไม่ใช่ผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกเป็นรายการในองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ส่วนผลขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน จะรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนสะสมที่เคยบันทึกในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น โดยตรงเข้าในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

### 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 แสดงด้วยราคาทุนหักค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

อาคารและอุปกรณ์ของกลุ่มบริษัทและบริษัทแสดงด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์ ดังต่อไปนี้

อาคาร - สำนักงานขาย	3 ปี
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	5 ปี
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	3 และ 5 ปี
เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์	3 และ 5 ปี
อุปกรณ์อื่น	5 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี



- 11 -

กำไรหรือขาดทุนจากการขายหรือตัดจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์รับรู้ในงบกำไรขาดทุน และกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่มีการขายหรือตัดจำหน่ายสินทรัพย์นั้น

ราคาทุนรวมถึงต้นทุนทางตรง ที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์ ต้นทุนของการก่อสร้างสินทรัพย์ที่กิจการก่อสร้างเอง รวมถึงต้นทุนของวัสดุ แรงงานทางตรง และต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ตามวัตถุประสงค์ ราคาทุนรวมถึงต้นทุนในการรื้อถอน การขนย้าย การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์ และต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนที่เกิดขึ้นในการซ่อมบำรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน และกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเมื่อเกิดขึ้น

### 3.10 สิทธิการเช่า

สิทธิการเช่าแสดงด้วยราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการลดลงของมูลค่า (ถ้ามี)

ค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ซึ่งคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาของอายุสัญญาเช่าหรือเงื่อนไขที่สะท้อนรูปแบบของการได้ใช้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจที่เหมาะสมกว่า

### 3.11 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นแสดงด้วยราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ซึ่งจะมีการทดสอบการด้อยค่าเป็นประจำทุกปี โดยค่าเผื่อการด้อยค่าจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ค่าตัดจำหน่ายบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น คำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่น ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจแสดงได้ดังนี้

โปรแกรมคอมพิวเตอร์

5 และ 10 ปี

- 12 -

### 3.12 การรวมธุรกิจและค่าความนิยม

บริษัทบันทึกบัญชีสำหรับการรวมธุรกิจโดยถือปฏิบัติตามวิธีซื้อ โดยบริษัท (ผู้ซื้อ) วัดมูลค่าต้นทุนการซื้อธุรกิจด้วยผลรวมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้ซึ่งวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อสำหรับจำนวนของส่วนของผู้ที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อ ในการรวมธุรกิจแต่ละครั้ง ผู้ซื้อจะวัดมูลค่าส่วนของผู้ที่ไม่มีอำนาจควบคุม (ถ้ามี) ในผู้ถูกซื้อด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือมูลค่าของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ของผู้ถูกซื้อตามสัดส่วนของหุ้นที่ถือโดยผู้ที่ไม่มีอำนาจควบคุมนั้น

บริษัทบันทึกต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อธุรกิจเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่ต้นทุนดังกล่าวเกิดขึ้นและเมื่อได้รับบริการ

บริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของค่าความนิยมในราคาทุน ซึ่งเท่ากับต้นทุนการรวมธุรกิจส่วนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิของกิจการที่ได้มา

บริษัทแสดงค่าความนิยมหักค่าเผื่อการด้อยค่า โดยจะทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยมทุกปีหรือเมื่อใดก็ตามที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้น

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

### 3.13 ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ ประกอบด้วยจำนวนรวมของภาษีเงินได้ในปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ในปัจจุบัน

ภาษีเงินได้ในปัจจุบัน คือ จำนวนภาษีเงินได้ที่ต้องชำระโดยคำนวณจากกำไรทางภาษีสำหรับปีกำไรทางภาษีแตกต่างจากกำไรที่แสดงในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเนื่องจากกำไรทางภาษีไม่ได้รวมรายการที่สามารถถือเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายทางภาษีในปีอื่นๆ และไม่ได้รวมรายการที่ไม่สามารถถือเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายทางภาษี ภาษีเงินได้ในปัจจุบันคำนวณโดยใช้อัตราภาษีที่บังคับใช้อยู่ ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน

- 13 -

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นการรับรู้ผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินกับมูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สินที่ใช้ในการคำนวณกำไรทางภาษี (ฐานภาษี) กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวทุกรายการ และรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวเท่าที่มีความเป็นไปได้ ก่อนข้างแน่ว่ากำไรทางภาษีจะมีจำนวนเพียงพอที่จะนำผลแตกต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์ได้ โดยมีการทบทวนมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ในรายงาน สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกปรับลดลงเมื่อกำไรทางภาษีที่จะนำมาใช้ประโยชน์ลดลง การกลับรายการจะทำเมื่อมีความเป็นไปได้ ก่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทและบริษัทจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบางส่วนหรือทั้งหมดมาใช้ประโยชน์ได้

กลุ่มบริษัทและบริษัทคำนวณมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีด้วยอัตราภาษีที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีหรือในปีที่คาดว่าจะจ่ายชำระหนี้สินภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่ หรือที่คาดได้ก่อนข้างแน่ว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน

รายการสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้ในปัจจุบันจะหักกลบกกันได้เมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทมีสิทธิตามกฎหมายในการนำสินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าวมาหักกลบกกัน กลุ่มบริษัทและบริษัทตั้งใจจะชำระหนี้สินดังกล่าวด้วยยอดสุทธิหรือตั้งใจจะรับชำระสินทรัพย์และหนี้สินในเวลาเดียวกันและทั้งสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกี่ยวข้องกับหน่วยงานการจัดเก็บภาษีเดียวกัน

กลุ่มบริษัทและบริษัทแสดงรายการค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้หรือรายได้ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับกำไรหรือขาดทุนไว้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกโดยตรงไปยังงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น ถ้าภาษีเงินได้ที่เกิดขึ้นนั้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

### 3.14 ผลประโยชน์พนักงาน

#### 3.14.1 ผลประโยชน์ระยะสั้น

กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกเงินสมทบกองทุนทดแทนเป็นค่าใช้จ่ายของรอบระยะเวลาบัญชี

กลุ่มบริษัทและบริษัทจ่ายเงินสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพโดยบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายของรอบระยะเวลาบัญชี

- 14 -

### 3.14.2 ผลประโยชน์ระยะยาว

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งกลุ่มบริษัทและบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

บริษัทบันทึกภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานหลังออกจากงานตามพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน โดยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) ซึ่งคำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระ จากข้อสมมติฐานทางคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน โดยใช้ปัจจัยต่างๆ รวมทั้งการประเมินถึงอายุและจำนวนปีการทำงานโดยเฉลี่ยของพนักงาน อัตราการลาออกจากงานของพนักงาน สมมติฐานในการปรับเงินเดือนขึ้นในอนาคต และอัตราภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานได้พิจารณาคิดลดให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน ภายใต้สมมติฐานที่พนักงานในแต่ละช่วงอายุจะทำงานกับบริษัทจนครบอายุเกษียณ ทั้งนี้อัตราคิดลดที่ใช้ในการคำนวณภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงานหลังออกจากงานนั้น อ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาล

ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

### 3.15 ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้เป็นหนี้สินในงบแสดงฐานะการเงินเมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทมีภาระผูกพันในปัจจุบัน ซึ่งเกิดจากเหตุการณ์ในอดีต และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะสูญเสียทรัพยากรที่มีประโยชน์เชิงเศรษฐกิจเพื่อจ่ายชำระภาระผูกพันดังกล่าว โดยสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันได้อย่างน่าเชื่อถือ

### 3.16 กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกรายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนดังนี้

#### 3.16.1 รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

- รายการที่เกิดขึ้นระหว่างปีแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการหรืออัตราแลกเปลี่ยนถัวเฉลี่ยที่เหมาะสมสำหรับรอบระยะเวลาปัจจุบัน
- สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานแปลงค่าเป็นเงินบาท โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย

- 15 -

- กำไรหรือขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศที่เกิดจากการชำระหนี้เงิน และการแปลงค่า รับรู้เป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น

### 3.16.2 หน่วยงานในต่างประเทศ

- สินทรัพย์และหนี้สินของหน่วยงานในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาท โดยใช้ อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่รายงาน
- รายได้และค่าใช้จ่ายของหน่วยงานในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาท โดยใช้ อัตราแลกเปลี่ยนซึ่งใกล้เคียงกับอัตราแลกเปลี่ยนจริง ณ วันที่เกิดรายการ
- ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดจากการแปลงค่างบการเงินต่างประเทศ บันทึก ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงเป็นรายการผลต่าง จากอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงินต่างประเทศในองค์ประกอบอื่น ของส่วนของผู้ถือหุ้น จนกว่าจะมีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้นออกไป
- เมื่อมีการชำระหนี้รายการที่เป็นตัวเงินที่เป็นลูกหนี้หรือเจ้าหนี้กับหน่วยงานใน ต่างประเทศ ซึ่งรายการดังกล่าวมิได้คาดหมายว่าจะมีแผนการชำระหนี้หรือไม่มี ความเป็นไปได้ว่าจะชำระเงินในอนาคตอันใกล้ กำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน จากรายการทางการเงินดังกล่าวจะถูกพิจารณาเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนสุทธิ ในหน่วยงานต่างประเทศและรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงเป็นรายการ ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนในส่วนของผู้ถือหุ้นจนกว่าจะมีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้นออกไป

### 3.17 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าดำเนินงาน

สัญญาเช่าทรัพย์สินซึ่งมีความเสี่ยงและผลประโยชน์ในกรรมสิทธิ์ของสินทรัพย์เป็นของผู้ให้เช่าจะ บันทึกบัญชีโดยถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน ค่าเช่าที่เกิดจากสัญญาดังกล่าวจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่าย ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

### 3.18 กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น

- กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปีด้วยจำนวน หุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ถือโดยบุคคลภายนอกที่ออกในระหว่างปี
- กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปีด้วยผลรวม ของจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในระหว่างปี กับจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญ ที่ออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้น (ใบสำคัญแสดงสิทธิ) ให้เป็นหุ้นสามัญ



- 16 -

### 3.19 การวัดมูลค่ายุติธรรม

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

- ระดับที่ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันและกิจการสามารถเข้าถึงตลาดนั้น ณ วันที่วัดมูลค่า
- ระดับที่ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้ไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อมสำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับที่ 1
- ระดับที่ 3 เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น

### 3.20 การใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารและแหล่งข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการ

#### 3.20.1 การใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารที่สำคัญในการกำหนดนโยบายบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัท ต้องอาศัยดุลยพินิจหลายประการในการกำหนดนโยบายการบัญชี ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างเป็นนัยสำคัญต่อการรับรู้รายการและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน โดยดุลยพินิจที่สำคัญในการกำหนดนโยบายการบัญชี มีดังต่อไปนี้

##### (1) สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทและบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้ เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น โดยผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้พิจารณาจากจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลาเพื่อประมาณการจำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่กลุ่มบริษัทและบริษัทควรรับรู้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

- 17 -

## (2) ประเมินการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

มูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยโดยมีข้อสมมติหลายอย่าง รวมถึงอัตราคิดลด การเปลี่ยนแปลงของข้อสมมติเหล่านี้จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของประมาณการหนี้สินดังกล่าว

กลุ่มบริษัทและบริษัทได้พิจารณาอัตราคิดลดที่เหมาะสมในแต่ละปี ซึ่งได้แก่อัตราดอกเบี้ยที่ควรจะใช้ในการกำหนดมูลค่าปัจจุบันของประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะต้องจ่ายประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานในการพิจารณาอัตราคิดลดที่เหมาะสม กลุ่มบริษัทและบริษัทพิจารณาใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินที่ต้องจ่ายชำระผลประโยชน์ และมีอายุครบกำหนดใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องจ่ายชำระประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้อง ข้อมูลเพิ่มเติมได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 22

ต้นทุนบริการในอดีตที่เกี่ยวข้องกับการแก้ไขโครงการจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเมื่อการแก้ไขโครงการมีผลบังคับใช้

## (3) การด้อยค่า

ยอดสินทรัพย์คงเหลือตามบัญชีของกลุ่มบริษัทและบริษัทที่มีอายุการใช้งานที่แน่นอนจะทำการทดสอบการด้อยค่าเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นอาจมีการด้อยค่า สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่มีอายุการใช้งานที่แน่นอน กลุ่มบริษัทและบริษัทจะทำการทดสอบการด้อยค่าทุกปีหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นอาจมีการด้อยค่าโดยการประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์

## 3.20.2 แหล่งข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการ

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีประมาณการทางบัญชีซึ่งใช้ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ในอนาคต ถึงแม้ว่าการประมาณการของผู้บริหารได้พิจารณาอย่างสมเหตุสมผลภายใต้เหตุการณ์ ณ ขณะนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างไปจากประมาณการนั้น ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและข้อสมมติฐานที่มีความเสี่ยงอย่างเป็นสาระสำคัญที่อาจเป็นเหตุให้เกิดการปรับปรุงยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินในรอบระยะเวลาบัญชีหน้า มีดังนี้

- 18 -

(1) การวัดมูลค่ายุติธรรมและกระบวนการประเมินมูลค่า

กลุ่มบริษัทและบริษัทใช้ข้อมูลในตลาดที่สามารถสังเกตได้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของรายการสินทรัพย์หรือหนี้สิน กรณีที่ข้อมูลระดับที่ 1 ไม่สามารถหาได้ กลุ่มบริษัทและบริษัทจะว่าจ้างผู้ประเมินมูลค่าภายนอกที่ได้รับการรับรองมาเป็นผู้ประเมินมูลค่า เพื่อกำหนดเทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมรวมทั้งข้อมูลที่จะต้องใช้

ข้อมูลเกี่ยวกับเทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินรายการต่าง ๆ ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 34.4

(2) การประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทประเมินโดยใช้ผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งใช้วิธีประมาณการกระแสเงินสดคิดลดโดยพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาประกอบด้วย ประมาณการรายได้ และอัตราคิดลด

(3) การคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทประมาณการกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตจะคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนคำนึงภาษีเงินได้เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบัน ซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์ สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดรับโดยอิสระจากสินทรัพย์อื่น จะพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนรวมกับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่สินทรัพย์นั้นเกี่ยวข้องด้วย

(4) การด้อยค่าของค่าความนิยม

การประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยมจำเป็นต้องใช้การประมาณการมูลค่าจากการใช้ของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดซึ่งมีการปันส่วนค่าความนิยมให้ในการคำนวณมูลค่าจากการใช้นั้น ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้ประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดและคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดที่เหมาะสม หากกระแสเงินสดในอนาคตที่เกิดจริงน้อยกว่าที่คาดการณ์ไว้ แสดงว่าอาจมีขาดทุนจากการด้อยค่าในจำนวนที่เป็นสาระสำคัญเกิดขึ้น

- 19 -

## 4. การเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกระแสเงินสด

## 4.1 รายการที่ไม่เกี่ยวข้องกับเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

## 4.1.1 เจ้าหนี้ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวร

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
เจ้าหนี้ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวรยกมา				
ณ วันที่ 1 มกราคม	37,450	685,977	37,450	685,977
บวก ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวร	357,749,982	2,035,981,876	348,546,180	1,849,698,083
หัก ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวรโดยการออก				
หุ้นสามัญ	-	(203,378,530)	-	(203,378,530)
หัก เงินมัดจำค่าซื้อสินทรัพย์ถาวร	(20,000,000)	-	(20,000,000)	-
หัก ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวร				
ส่วนที่จ่ายเป็นเงินสด	(336,927,226)	(1,833,251,873)	(327,816,300)	(1,646,968,080)
เจ้าหนี้ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวรยกไป				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	860,206	37,450	767,330	37,450

## 4.1.2 เจ้าหนี้ค่าซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
เจ้าหนี้ค่าซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นยกมา				
ณ วันที่ 1 มกราคม	163,710	-	163,710	-
บวก ค่าซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	4,351,259	1,495,389	2,056,107	1,495,389
หัก ค่าซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นส่วนที่				
จ่ายเป็นเงินสด	(3,003,380)	(1,331,679)	(2,219,817)	(1,331,679)
เจ้าหนี้ค่าซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นยกไป				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	1,511,589	163,710	-	163,710

## 4.1.3 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	839,943,371	1,256,913,586
หัก เงินสดรับคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	(416,387,606)
หัก จ่ายชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนในบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง	(3,128,111)	-
หัก ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	(15,910,217)	(582,609)
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันยกไป ณ วันที่ 31 ธันวาคม	820,905,043	839,943,371

- 20 -

#### 4.1.4 เงินนี้จากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560
เงินนี้จากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน		
ยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	477,204,099	477,466,033
หัก กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	(31,469,697)	(261,934)
เงินนี้จากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน		
ยกไป ณ วันที่ 31 ธันวาคม	445,734,402	477,204,099

#### 4.1.5 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	469,875,624	453,232,085
บวก เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันส่วนที่ได้รับเป็นเงินสด	-	16,720,000
บวก (หัก) (กำไร) ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	(30,986,374)	378,703
หัก กำไรที่เกิดขึ้นจริงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	-	(455,164)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันยกไป ณ วันที่ 31 ธันวาคม	438,889,250	469,875,624

#### 4.1.6 เงินนี้ค่าก่อสร้างและเงินกู้ยืมระยะยาว

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีรายการที่ไม่เกี่ยวกับเงินสดที่เกี่ยวข้องกับเงินนี้ค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 688.91 ล้านบาท และ 482.15 ล้านบาท ตามลำดับ และเงินกู้ยืมระยะยาวซึ่งเป็นผลมาจากข้อตกลงและเงื่อนไขในการจ่ายชำระเงินตามสัญญาก่อสร้าง เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 4,914.97 ล้านบาท และ 2,103.71 ล้านบาท ตามลำดับ (ดูหมายเหตุข้อ 20.1) ทั้งนี้ เงินนี้ค่าก่อสร้างและเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวเป็นรายการที่ไม่เกี่ยวกับเงินสดที่ของที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภคโครงการเจ้าพระยา เอสเตท (ดูหมายเหตุข้อ 8.2) และอาคารระหว่างก่อสร้าง (ดูหมายเหตุข้อ 13)



- 21 -

## 4.2 การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	งบการเงินรวม						ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561
		การเปลี่ยนแปลง ในกระแสเงินสด		รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
		เงินสดรับ	เงินสดจ่าย	เงินกู้ยืมระยะยาว ที่เพิ่มขึ้น	ผลต่างจากการ แปลงค่าเงินตรา ต่างประเทศ	ตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยจ่าย ล่วงหน้า	อื่น ๆ	
เงินกู้ยืมระยะสั้น	8,899,511	-	-	-	(586,887)	-	-	8,312,624
ตัวแลกเปลี่ยน	667,275,353	147,401,634	(410,718,880)	-	-	33,137,012	-	437,095,119
ส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึง กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,750,000,000	-	(1,750,000,000)	-	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	4,067,573,235	459,706,387	-	4,455,316,659	(26,383,500)	-	(2,131,952)	8,954,080,829
หุ้นกู้ระยะยาว	750,000,000	3,700,000,000	(750,000,000)	-	-	-	-	3,700,000,000

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม							
	ณ วันที่	การเปลี่ยนแปลง		รายการที่ไม่ใช่เงินสด				ณ วันที่
	1 มกราคม	ในกระแสเงินสด						31 ธันวาคม
	2560	เงินสดรับ	เงินสดจ่าย	เงินกู้ยืมระยะยาว ที่เพิ่มขึ้น	ผลต่างจากการ แปลงค่าเงินตรา ต่างประเทศ	ตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยจ่าย ล่วงหน้า	อื่น ๆ	2560
เงินกู้ยืมระยะสั้น	7,077,927	1,825,467	-	-	(3,883)	-	-	8,899,511
ตัวแลกเปลี่ยน	1,473,187,224	505,932,717	(1,368,705,253)	-	-	56,860,665	-	667,275,353
ส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึง กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	600,000,000	-	-	-	-	1,150,000,000	1,750,000,000
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,964,083,401	-	-	1,772,986,475	112,669,110	-	217,834,249	4,067,573,235
หุ้นกู้ระยะยาว	1,150,000,000	750,000,000	-	-	-	-	(1,150,000,000)	750,000,000

(หน่วย : บาท)

	ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	งบการเงินเฉพาะกิจการ					ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561
		การเปลี่ยนแปลง ในกระแสเงินสด		รายการที่ไม่ใช่เงินสด			
		เงินสดรับ	เงินสดจ่าย	ผลต่างจากการ แปลงค่าเงินตรา ต่างประเทศ	การจัดประเภท รายการ	ตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยจ่าย ล่วงหน้า	
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	469,875,624	-	-	(30,986,374)	-	-	438,889,250
ตัวแลกเปลี่ยน	667,275,353	147,401,634	(410,718,880)	-	-	33,137,012	437,095,119
ส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,750,000,000	-	(1,750,000,000)	-	-	-	-
หุ้นกู้ระยะยาว	750,000,000	3,700,000,000	(750,000,000)	-	-	-	3,700,000,000

(หน่วย : บาท)

	ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	งบการเงินเฉพาะกิจการ					ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
		การเปลี่ยนแปลง		รายการที่ไม่ใช่เงินสด			
		ในกระแสเงินสด					
		เงินสดรับ	เงินสดจ่าย	ผลต่างจากการ แปลงค่าเงินตรา ต่างประเทศ	การจัดประเภท รายการ	ตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยจ่าย ล่วงหน้า	
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	453,232,085	16,720,000	-	(76,461)	-	-	469,875,624
ตัวแลกเปลี่ยน	1,473,187,224	505,932,717	(1,368,705,253)	-	-	56,860,665	667,275,353
ส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	600,000,000	-	-	1,150,000,000	-	1,750,000,000
หุ้นกู้ระยะยาว	1,150,000,000	750,000,000	-	-	(1,150,000,000)	-	750,000,000

- 22 -

## 5. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2561	2560	2561	2560
เงินสด	57,023	86,354	44,302	38,424
เงินฝากออมทรัพย์	1,512,735,884	420,973,708	815,454,821	154,103,731
เงินฝากกระแสรายวัน	5,175,274	4,049,694	2,561,338	4,024,851
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,517,968,181	425,109,756	818,060,461	158,167,006

## 6. เงินลงทุนชั่วคราว

เงินลงทุนชั่วคราว ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	
	ราคาทุน/ ราคาตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน/ ราคาตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
หลักทรัพย์เพื่อค้า				
กองทุนรวม				
ตราสารหนี้	100,000,000	100,502,312	-	-
บวก ค่าไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่า	502,312	-	-	-
รวมเงินลงทุนชั่วคราว	100,502,312	100,502,312	-	-

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนชั่วคราวที่เกิดขึ้นในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวมและ	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	2561	2560
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม	-	820,707
ยอดซื้อหลักทรัพย์	100,000,000	-
ยอดขายหลักทรัพย์	-	(824,709)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	-	4,002
การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนชั่วคราว	502,312	-
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม	100,502,312	-

- 23 -

7. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น  
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2561	2560	2561	2560
ลูกหนี้การค้า				
ลูกหนี้การค้าในประเทศ	3,310,358	-	-	-
ลูกหนี้การค้าต่างประเทศ	-	13,153,965	-	-
ลูกหนี้ค้างวัดที่ถึงกำหนดชำระ	288,572,890	141,946,126	-	-
รายได้ครบกำหนดตามสัญญา	(288,572,890)	(141,946,126)	-	-
รวมลูกหนี้การค้า	3,310,358	13,153,965	-	-
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	96,020,412	9,537,495	1,947,882	1,896,956
เงินทดรองจ่าย	491,434	1,332,337	20,000	239,521
เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้า	106,340,924	12,795,127	-	-
เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	1,249,307,801	1,228,805,774	23,909,623	3,407,596
ลูกหนี้อื่น - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
(ดูหมายเหตุข้อ 30.4)	-	-	52,159,703	4,780,000
ลูกหนี้อื่น - บริษัทอื่น	43,121,756	3,650,012	-	-
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	1,498,592,685	1,269,274,710	78,037,208	10,324,073

8. ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค  
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2561	2560	2561	2560
โครงการอติเม้นท์ (ดูหมายเหตุข้อ 8.1)	17,338,733	159,769,951	17,338,733	159,769,951
โครงการเจ้าพระยา เอสเตท (ดูหมายเหตุข้อ 8.2)	5,775,417,521	3,305,970,081	-	-
รวมที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่าง				
ก่อสร้างและสาธารณูปโภค	5,792,756,254	3,465,740,032	17,338,733	159,769,951

- 24 -

8.1 ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภคโครงการอิลีเมนต์ ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2561	2560
ที่ดิน	299,113,725	299,113,725
ค่าก่อสร้างอาคารชุด	986,003,360	986,003,360
ค่าออกแบบโครงการ	16,725,732	16,725,732
ค่าใช้จ่ายอื่นในโครงการ	74,087,516	71,515,226
ค่าสาธารณูปโภค	159,312,088	157,376,502
ค่าเฟอร์นิเจอร์	194,099,069	194,099,069
ต้นทุนการกู้ยืม	18,319,497	18,319,497
รวม	1,747,660,987	1,743,153,111
หัก จำนวนสะสมที่โอนเป็นต้นทุนขายอาคารชุดและต้นทุน		
ในการจัดจำหน่ายถึงปัจจุบัน	(1,730,322,254)	(1,583,383,160)
รวมที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค	17,338,733	159,769,951

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทได้จดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการอิลีเมนต์เพื่อเป็นหลักประกันการออกหุ้นกู้ระยะยาวของบริษัท ต่อมาเมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2561 บริษัทได้จ่ายชำระคืนหุ้นกู้ดังกล่าวแล้วทั้งจำนวน และได้ปลดจำนองหลักประกันทั้งหมดแล้ว (ดูหมายเหตุข้อ 21.3)

8.2 ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภคโครงการเจ้าพระยา เอสเตท ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม	
	ณ วันที่	
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2561	2560
ค่าก่อสร้างอาคารชุด	5,032,256,968	2,912,043,627
ค่าออกแบบโครงการ	148,465,589	131,773,810
ค่าใช้จ่ายอื่นในโครงการ	159,944,869	132,175,062
ต้นทุนการกู้ยืม	434,750,095	129,977,582
รวมที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค	5,775,417,521	3,305,970,081

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้จดจำนองสิ่งปลูกสร้างของโครงการเจ้าพระยา เอสเตท ภายใต้สัญญาหลักประกันแบบมีเงื่อนไข (ดูหมายเหตุข้อ 20.1)

- 25 -

## 9. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2561	2560	2561	2560
ดอกเบี้ยค้างรับ - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ดูหมายเหตุข้อ 30.4)	-	-	289,090,775	220,948,556
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่ายรอขอคืน	30,780,466	27,521,865	30,672,769	27,489,219
ลูกหนี้กรรมสรรพากร	345,654,486	174,058,859	-	-
ภาษีซื้อที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	59,964,150	20,967,133	-	-
เงินมัดจำค่าซื้อสินทรัพย์	625,689	20,400,000	625,689	20,400,000
อื่น ๆ	40,473,998	2,456,643	39,469,547	9,962,218
รวมสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	477,498,789	245,404,500	359,858,780	278,799,993

## 10. เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน

เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2561	2560	2561	2560
เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกันสำหรับ				
บริการรับชำระเงิน	205,803	203,985	-	-
เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกันสำหรับ				
การออกหุ้นกู้ระยะยาว (ดูหมายเหตุข้อ 21.3)	-	435,302,156	-	435,302,156
เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระเงิน				
ตามสัญญาก่อสร้าง (Escrow Account)				
(ดูหมายเหตุข้อ 20.1)	1,764,707,131	1,146,307,672	-	-
รวมเงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน	1,764,912,934	1,581,813,813	-	435,302,156



- 26 -

## 11. เงินลงทุนเพื่อขาย

### เงินลงทุนเพื่อขาย ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	
	ราคาทุน/ ราคาตามบัญชี	มูลค่า ยุติธรรม	ราคาทุน/ ราคาตามบัญชี	มูลค่า ยุติธรรม
ตราสารทุนในความต้องการของตลาด				
หุ้นสามัญ	234,402,269	146,939,328	234,402,269	206,633,430
ใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ	-	1,530,618	-	1,454,797
หน่วยทรัสต์	138,750,000	70,500,000	141,750,000	99,000,000
บวก ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่า	(154,182,323)	-	(69,064,042)	-
รวมเงินลงทุนเพื่อขาย	218,969,946	218,969,946	307,088,227	307,088,227

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนเพื่อขายที่เกิดขึ้นในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม	307,088,227	403,279,753
เงินสหรับจากการลดมูลค่าหน่วยทรัสต์ของเงินลงทุนเพื่อขาย	(3,000,000)	(5,250,000)
การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเพื่อขาย	(85,118,281)	(90,941,526)
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม	218,969,946	307,088,227

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญบางส่วน และเงินลงทุนในหน่วยทรัสต์ทั้งหมดจำนวน 209.70 ล้านบาท เพื่อเป็นหลักทรัพยค้ำประกันการออกหุ้นกู้ระยะยาว (ดูหมายเหตุข้อ 21.5 และข้อ 21.6) (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 : ไม่มี)

## 12. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2559 บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ได้เข้าซื้ออสังหาริมทรัพย์ซึ่งตั้งอยู่ที่เมืองไบรตัน ประเทศอังกฤษ ประกอบด้วย ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ทรัพยสินดังกล่าวได้มีสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายหนึ่งซึ่งใช้ทรัพยสินนั้นในการประกอบธุรกิจโรงเรียน โดยสัญญาเช่ามีอายุคงเหลือประมาณ 16 ปี

- 27 -

รายการกระทบบยอดของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม	
	2561	2560
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม	845,666,309	842,742,946
บวก กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	4,351,980
หัก ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าเงินตราต่างประเทศ	(56,507,558)	(1,428,617)
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>789,158,751</u>	<u>845,666,309</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด ได้จัดจ้างที่ดินและอาคารดังกล่าวเพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินต่างประเทศแห่งหนึ่ง (ดูหมายเหตุข้อ 20.2)

ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2561 และ 2560 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าว ได้มีการประเมินราคาใหม่โดยผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนใหม่มีจำนวน 19.43 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง (ราคาคงกล่าวรวมต้นทุนในการทำรายการจำนวน 1.33 ล้านปอนด์สเตอร์ลิงแล้ว)

รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นซึ่งเกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม	
	2561	2560
รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	51,390,715	52,508,664
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรงที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับปี	3,012,279	3,187,394

- 28 -

### 13. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

#### ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ประกอบด้วย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย : บาท)

ประเภทสินทรัพย์	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	เพิ่มขึ้น	งบการเงินรวม		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561
			ขาย/ ตัดจำหน่าย	โอนเข้า (ออก)	
<b>ราคาทุน</b>					
ที่ดิน	1,849,246,530	338,448,000	-	-	2,187,694,530
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	-	508,250	-	-	508,250
อาคาร - สำนักงานขาย	3,788,807	-	(3,788,807)	-	-
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	11,622,438	5,863,475	-	-	17,485,913
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	128,606,454	378,271	(62,533)	-	128,922,192
เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์	15,291,184	4,110,249	-	-	19,401,433
อุปกรณ์อื่น	3,294,770	213,786	(3,210,000)	-	298,556
ยานพาหนะ	490,000	-	-	-	490,000
<b>รวม</b>	<b>2,012,340,183</b>	<b>349,522,031</b>	<b>(7,061,340)</b>	<b>-</b>	<b>2,354,800,874</b>
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>					
อาคาร - สำนักงานขาย	(3,477,050)	(211,757)	3,688,807	-	-
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	(9,205,200)	(656,056)	-	-	(9,861,256)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(69,616,852)	(27,965,231)	53,305	-	(97,528,778)
เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์	(9,709,437)	(3,064,390)	-	-	(12,773,827)
อุปกรณ์อื่น	(448,265)	(623,277)	1,030,720	-	(40,822)
ยานพาหนะ	(287,557)	(98,000)	-	-	(385,557)
<b>รวม</b>	<b>(92,744,361)</b>	<b>(32,618,711)</b>	<b>4,772,832</b>	<b>-</b>	<b>(120,590,240)</b>
อาคารระหว่างก่อสร้าง	2,025,366,702	3,298,512,396	-	-	5,323,879,098
<b>รวมที่ดิน อาคารและอุปกรณ์</b>	<b>3,944,962,524</b>				<b>7,558,089,732</b>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทได้จัดจ้างของที่ดินซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 2,187.70 ล้านบาท รวมทั้งส่วนควบและส่วนต่อเติมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะถูกสร้างในอนาคตเพื่อเป็นหลักทรัพยค้ำประกันการออกหุ้นกู้ระยะยาว (ดูหมายเหตุข้อ 21.5 และข้อ 21.6)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทได้จัดจ้างของที่ดินบางส่วนซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 203.38 ล้านบาท รวมทั้งส่วนควบและส่วนต่อเติมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะถูกสร้างในอนาคต เพื่อเป็นหลักทรัพยค้ำประกันการออกหุ้นกู้ระยะยาว ต่อมาเมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2561 บริษัทได้ขายชำระคืนหุ้นกู้ทั้งจำนวนก่อนวันครบกำหนดชำระ และได้ไถ่ถอนหลักประกันทั้งหมดแล้ว (ดูหมายเหตุข้อ 21.4)

- 29 -

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย : บาท)

ประเภทสินทรัพย์	งบการเงินรวม				
	ยอดคงเหลือ	เพิ่มขึ้น	ขาย/	โอนเข้า (ออก)	ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559		ตัดจำหน่าย		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
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
รวม	331,830,228	1,854,517,428	(174,007,473)	-	2,012,340,183
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)
อาคารระหว่างก่อสร้าง	1,063,844,249	961,522,453	-	-	2,025,366,702
ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์	-	(31,591,396)	31,591,396	-	-
รวมที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,240,285,268				3,944,962,524
				สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
				2561	2560
ค่าเสื่อมราคา				32,618,711	79,771,229

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

- 30 -

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย : บาท)					
ประเภทสินทรัพย์	งบการเงินเฉพาะกิจการ				ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	เพิ่มขึ้น	ขาย/ ตัดจำหน่าย	โอนเข้า (ออก)	
ราคาทุน					
ที่ดิน	1,849,246,530	338,448,000	-	-	2,187,694,530
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	-	508,250	-	-	508,250
อาคาร - สำนักงานขาย	3,788,807	-	(3,788,807)	-	-
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	11,622,438	5,863,475	-	-	17,485,913
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	2,471,278	222,479	(62,533)	-	2,631,224
เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์	10,332,640	3,503,976	-	-	13,836,616
ยานพาหนะ	250,000	-	-	-	250,000
รวม	1,877,711,693	348,546,180	(3,851,340)	-	2,222,406,533
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
อาคาร - สำนักงานขาย	(3,477,050)	(211,757)	3,688,807	-	-
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	(9,205,200)	(656,056)	-	-	(9,861,256)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(1,857,083)	(2,665,506)	53,305	-	(4,469,284)
เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์	(7,236,187)	(2,020,407)	-	-	(9,256,594)
ยานพาหนะ	(153,288)	(50,000)	-	-	(203,288)
รวม	(21,928,808)	(5,603,726)	3,742,112	-	(23,790,422)
รวมที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,855,782,885				2,198,616,111



- 31 -

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย : บาท)

ประเภทสินทรัพย์	งบการเงินเฉพาะกิจการ				ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	เพิ่มขึ้น	ขาย/ ตัดจำหน่าย	โอนเข้า (ออก)	
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
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
					2561      2560
ค่าเสื่อมราคา					5,603,726      5,658,877

ราคาทุนของอาคารและอุปกรณ์ซึ่งหักค่าเสื่อมราคาทั้งจำนวนแล้ว แต่ยังคงใช้งานอยู่ในงบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีจำนวน 22.44 ล้านบาท และ 5.51 ล้านบาท ตามลำดับ

#### 14. สิทธิการเช่า

##### งบการเงินรวม

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

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

1. ผู้เช่าสัญญาว่าจะดำเนินการปรับปรุงและพัฒนาที่ดินตามสัญญาเช่าให้แล้วเสร็จตามระยะเวลาก่อสร้างของโครงการ และผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญาในระหว่างการปรับปรุงและพัฒนาที่ดิน โดยอายุสัญญาดังกล่าวมีกำหนดเวลา 25 ปี เริ่มนับตั้งแต่วันที่ผู้เช่าดำเนินการปรับปรุงและพัฒนาแล้วเสร็จ หรือวันครบกำหนดของระยะเวลาการก่อสร้างตามที่ระบุไว้ในสัญญา แล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดขึ้นก่อน
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

- 33 -

## สิทธิการเช่าในงบการเงินรวมประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ซื้อ/ได้มา	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม
	2560		2561
สิทธิการเช่า - เงินจ่ายล่วงหน้า	20,000,000	-	20,000,000
สิทธิการเช่า - ค่าเช่า	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

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ซื้อ/ได้มา	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม
	2559		2560
สิทธิการเช่า - เงินจ่ายล่วงหน้า	20,000,000	-	20,000,000
สิทธิการเช่า - ค่าเช่า	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

## 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

- 34 -

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

สิทธิการเช่าในงบการเงินเฉพาะกิจการ ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ยอดคงเหลือ	ซื้อ/ได้มา	ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่		ณ วันที่
	31 ธันวาคม		31 ธันวาคม
	2560		2561
สิทธิการเช่า - เงินจ่ายล่วงหน้า	20,000,000	-	20,000,000
สิทธิการเช่า - ค่าชดเชย	67,743,465	-	67,743,465
ค่าธรรมเนียมในการโอน	7,649,634	-	7,649,634
ส่วนต่างมูลค่ายุติธรรมจากการซื้อธุรกิจ	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
	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
ส่วนต่างมูลค่ายุติธรรมจากการซื้อธุรกิจ	3,682,021,297	-	3,682,021,297
ค่าเช่าในระหว่างการปรับปรุงและพัฒนาที่ดิน	4,580,000	-	4,580,000
รวม	3,781,994,396	-	3,781,994,396

- 35 -

15. สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น  
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น ประกอบด้วย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย : บาท)

	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	งบการเงินรวม เพิ่มขึ้น	ขาย/ ตัดจำหน่าย	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561
ราคาทุน				
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	5,908,924	1,151,607	-	7,060,531
รวม	5,908,924	1,151,607	-	7,060,531
ค่าตัดจำหน่ายสะสม				
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	(4,129,353)	(614,716)	-	(4,744,069)
รวม	(4,129,353)	(614,716)	-	(4,744,069)
โปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง	348,135	3,199,652	-	3,547,787
รวมสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	2,127,706			5,864,249

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย : บาท)

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

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	2561	2560
ค่าตัดจำหน่าย	614,716	502,473



- 36 -

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย : บาท)

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	งบการเงินเฉพาะกิจการ		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561
	เพิ่มขึ้น	ขาย/ ตัดจำหน่าย	
ราคาทุน			
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	5,413,070	49,006	-
รวม	5,413,070	49,006	-
ค่าตัดจำหน่ายสะสม			
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	(3,911,212)	(498,952)	-
รวม	(3,911,212)	(498,952)	-
โปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง	348,135	2,007,101	-
รวมสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	1,849,993		

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย : บาท)

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	งบการเงินเฉพาะกิจการ		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
	เพิ่มขึ้น	ขาย/ ตัดจำหน่าย	
ราคาทุน			
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	4,265,816	1,147,254	-
รวม	4,265,816	1,147,254	-
ค่าตัดจำหน่ายสะสม			
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	(3,506,475)	(404,737)	-
รวม	(3,506,475)	(404,737)	-
โปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง	-	348,135	-
รวมสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	759,341		

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	2561	2560
ค่าตัดจำหน่าย	498,952	404,737

- 37 -

## 16. สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี/ภายใต้หนี้บุคคล

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภายใต้การตัดบัญชีที่เกิดขึ้นระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	รายการที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน	รายการที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี			
ค่าเผื่อนี้สงฆ์จะสูญ	5,850,390	-	-
ขาดทุนจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขาย	13,812,808	-	17,023,656
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	1,362,759	371,832	(80,575)
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี	21,025,957	371,832	16,943,081

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	รายการที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน	รายการที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภายใต้การตัดบัญชี			
ค่าเผื่อนี้สงฆ์จะสูญ	5,850,390	-	-
(กำไร) ขาดทุนจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขาย	(4,375,497)	-	18,188,305
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	1,436,318	527,129	(600,688)
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี	2,911,211	527,129	17,587,617

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	รายการที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน	รายการที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี			
ค่าเผื่อนี้สงฆ์จะสูญ	5,850,390	-	-
ขาดทุนจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขาย	13,812,808	-	17,023,656
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	1,362,759	371,832	(80,575)
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี	21,025,957	371,832	16,943,081

- 38 -

(หน่วย : บาท)

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 กลุ่มบริษัทและบริษัทที่มีขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2561	2560	2561	2560
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	1,594,738,404	1,093,112,629	571,210,095	344,156,110

อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทและบริษัท ไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดจากขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ เนื่องจากผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่ายังมีความไม่แน่นอนว่าจะสามารถใช้ประโยชน์ทางภาษีสำหรับผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ดังกล่าวในอนาคต

ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ภาษีเงินได้ในปัจจุบัน (โอนกลับ)	27,147	(2,475,193)	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับผลแตกต่างชั่วคราว				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเพิ่มขึ้น	(371,832)	(527,129)	(371,832)	(527,129)
รายได้ภาษีเงินได้ที่แสดงในงบกำไรขาดทุนและ				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(344,685)	(3,002,322)	(371,832)	(527,129)

- 39 -

### ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม					
	ก่อนภาษี	2561 (รายได้) ค่าใช้จ่าย ภาษีเงินได้	สุทธิจาก ภาษี	ก่อนภาษี	2560 (รายได้) ค่าใช้จ่าย ภาษีเงินได้	สุทธิจาก ภาษี
ขาดทุนจากการปรับมูลค่า						
เงินลงทุนเพื่อขาย	85,118,281	(17,023,656)	68,094,625	90,941,526	(18,188,305)	72,753,221
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจาก						
การแปลงค่าเงินต่างประเทศ	77,055,737	-	77,055,737	604,914	-	604,914
ผลกำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของ						
ผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	(402,875)	80,575	(322,300)	(3,003,440)	600,688	(2,402,752)
รวม	<u>161,771,143</u>	<u>(16,943,081)</u>	<u>144,828,062</u>	<u>88,543,000</u>	<u>(17,587,617)</u>	<u>70,955,383</u>

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ก่อนภาษี	2561 (รายได้) ค่าใช้จ่าย ภาษีเงินได้	สุทธิจาก ภาษี	ก่อนภาษี	2560 (รายได้) ค่าใช้จ่าย ภาษีเงินได้	สุทธิจาก ภาษี
ขาดทุนจากการปรับมูลค่า						
เงินลงทุนเพื่อขาย	85,118,281	(17,023,656)	68,094,625	90,941,526	(18,188,305)	72,753,221
ผลกำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของ						
ผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	(402,875)	80,575	(322,300)	(3,003,440)	600,688	(2,402,752)
รวม	<u>84,715,406</u>	<u>(16,943,081)</u>	<u>67,772,325</u>	<u>87,938,086</u>	<u>(17,587,617)</u>	<u>70,350,469</u>

รายการกระทบยอดจำนวนเงินระหว่างภาษีเงินได้กับผลคูณของกำไรสุทธิทางบัญชีกับอัตราภาษีที่ใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สามารถแสดงได้ดังนี้

	งบการเงินรวม			
	2561		2560	
	จำนวน บาท	อัตราภาษี ร้อยละ	จำนวน บาท	อัตราภาษี ร้อยละ
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	<u>(542,768,439)</u>		<u>(196,387,848)</u>	
รายได้ภาษีเงินได้คำนวณในอัตรา ณ วันที่ในรายงาน	(108,553,688)	20.00	(39,277,570)	20.00
ภาษีเงินได้ของบริษัทย่อยในต่างประเทศซึ่งคำนวณจากฐานรายได้ (โอนกลับ)	27,147		(2,564,684)	
ผลกระทบทางภาษีของค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถนำมาหักภาษีได้	847,528		552,903	
ผลกระทบทางภาษีของรายได้ที่ได้รับยกเว้นทางภาษี และค่าใช้จ่ายที่หักได้เพิ่มขึ้น	(1,763,316)		-	
ผลกระทบของขาดทุนทางภาษีที่คาดว่าจะไม่ได้ใช้และผลประโยชน์ของ ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้รับรู้ในงวดก่อนแต่นำมาใช้ลดค่าใช้จ่ายภาษี เงินได้ในงวดปัจจุบัน	109,469,476		38,814,158	
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกี่ยวกับผลแตกต่างชั่วคราว	<u>(371,832)</u>		<u>(527,129)</u>	
รายได้ภาษีเงินได้ที่แสดงในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	<u>(344,685)</u>	(0.06)	<u>(3,002,322)</u>	(1.53)

- 40 -

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2561		2560	
	จำนวน บาท	อัตราภาษี ร้อยละ	จำนวน บาท	อัตราภาษี ร้อยละ
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(231,937,797)		48,272,679	
(รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้คำนวณในอัตรา ณ วันที่ในรายงาน	(46,387,559)	20.00	9,654,536	20.00
ผลกระทบทางภาษีของค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถนำมาหักภาษีได้	661,424		885,914	
ผลกระทบทางภาษีของรายได้ที่ได้รับยกเว้นทางภาษี				
และค่าใช้จ่ายที่หักได้เพิ่มขึ้น	(1,283,730)		-	
ผลกระทบของขาดทุนทางภาษีที่คาดว่าจะไม่ได้ใช้และผลประโยชน์ของ				
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้รับรู้ในงวดก่อนแต่นำมาใช้ลดค่าใช้จ่ายภาษี				
เงินได้ในงวดปัจจุบัน	47,009,865		(10,540,450)	
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกี่ยวกับผลแตกต่างชั่วคราว	(371,832)		(527,129)	
รายได้ภาษีเงินได้ที่แสดงในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(371,832)	(0.16)	(527,129)	(1.09)

กลุ่มบริษัทและบริษัทใช้อัตราภาษีเงินได้ร้อยละ 20 ในการคำนวณภาษีเงินได้และภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560

17. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น  
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
เจ้าหนี้การค้า				
เจ้าหนี้การค้าในประเทศ	12,438,355	16,466,396	735,036	782,750
เจ้าหนี้การค้าต่างประเทศ	23,932,871	26,765,379	2,241,047	-
รวมเจ้าหนี้การค้า	36,371,226	43,231,775	2,976,083	782,750
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
เจ้าหนี้อื่น - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
(ดูหมายเหตุข้อ 30.4)	-	-	607,063	-
เจ้าหนี้อื่น - บริษัทอื่น	9,443,809	11,532,186	4,955,785	4,974,852
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	77,984,153	55,212,229	20,989,631	40,232,156
เงินประกันผลงาน	398,271,613	177,789,792	6,224,913	6,140,275
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	522,070,801	287,765,982	35,753,475	52,130,033



- 41 -

## 18. ตัวแลกเปลี่ยน

ตัวแลกเปลี่ยน ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2561	2560
ตัวแลกเปลี่ยน	444,000,000	680,000,000
หัก ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	(6,904,881)	(12,724,647)
รวมตัวแลกเปลี่ยน	437,095,119	667,275,353

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

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทออกและเสนอขายตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้นให้แก่นักลงทุนในวงจำกัด โดยออกตัวแลกเปลี่ยนชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีประกัน ดังนี้

วันที่ออกตัวแลกเปลี่ยน	มูลค่า คงเหลือ (บาท)	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561			วันครบกำหนด ไถ่ถอน
		อัตราดอกเบี้ย ต่อปี (ร้อยละ)	อายุคงเหลือ (วัน)		
10 เมษายน 2561 - 18 ธันวาคม 2561	444,000,000	6.00 - 7.00	4 - 256		4 มกราคม 2562 - 13 กันยายน 2562

- 42 -

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

ในวันที่ยื่นตั๋วแลกเงิน บริษัทได้ถูกหักดอกเบี้ยไว้ล่วงหน้าและบริษัทได้ทยอยรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้าเป็นต้นทุนทางการเงินตามระยะเวลาของตั๋วแลกเงิน

19. หนี้สินหมุนเวียนอื่น  
หนี้สินหมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
เจ้าหนี้ - นิติบุคคลอาคารชุด	308,356	1,492,358	308,356	1,492,358
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	121,626,152	25,801,175	15,850,684	3,041,096
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	41,185,177	23,407,314	8,374,356	4,556,772
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	26,935	-	-	-
เจ้าหนี้กรมสรรพากร	3,846,782	2,651,270	1,280,375	2,113,868
อื่น ๆ	28,665,899	8,496,842	3,970,244	8,279,469
รวมหนี้สินหมุนเวียนอื่น	<u>195,659,301</u>	<u>61,848,959</u>	<u>29,784,015</u>	<u>19,483,563</u>

20. เงินกู้ยืมระยะยาว  
เงินกู้ยืมระยะยาว ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม	
	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
เงินกู้ยืมระยะยาว (ดูหมายเหตุข้อ 20.1)	8,582,466,827	3,667,495,335
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินต่างประเทศ (ดูหมายเหตุข้อ 20.2)	<u>371,614,002</u>	<u>400,077,900</u>
รวมเงินกู้ยืมระยะยาว	<u>8,954,080,829</u>	<u>4,067,573,235</u>

- 43 -

20.1 เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2559 บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด (“บริษัทย่อย”) (“ผู้ว่าจ้าง”) ได้ทำสัญญาก่อสร้างโครงการเจ้าพระยา เอสเตท กับบริษัท บีซีอีจี ไทย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (“ผู้รับจ้าง”) ซึ่งตามสัญญาดังกล่าวผู้รับจ้างมีสิทธิในการโอนสิทธิเรียกร้องในหนี้ค่าก่อสร้างให้กับธนาคารในต่างประเทศแห่งหนึ่งที่ได้ให้การสนับสนุนทางการเงินในโครงการนี้ นอกจากนั้นตามสัญญาดังกล่าว บริษัทย่อยจะจ่ายชำระหนี้ให้แก่ผู้รับจ้างและ/หรือธนาคารในต่างประเทศแห่งหนึ่งตามคำสั่งของผู้รับจ้างทั้งจำนวนเมื่อครบกำหนดชำระในวันที่ 20 กันยายน 2563 ทั้งนี้บริษัทย่อยจะเป็นผู้รับผิดชอบภาระดอกเบี้ยตามที่ตกลงกันในสัญญา และเพื่อเป็นหลักประกันให้กับผู้รับจ้าง บริษัทย่อยได้วางหลักประกันต่อผู้รับจ้าง โดยมีรายละเอียดของหลักประกันดังนี้

- จำนำหุ้นในบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ทั้งจำนวน
- สิทธิในการสวมสิทธิการเช่าที่ดิน และการจดจำนองสิ่งปลูกสร้างของโครงการ เจ้าพระยา เอสเตท ภายใต้สัญญาหลักประกันแบบมีเงื่อนไข โดยการบังคับใช้สิทธิในการสวมสิทธิและการจดจำนองดังกล่าวจะดำเนินการได้ก็ต่อเมื่อปรากฏเหตุตามที่ระบุไว้ในสัญญา
- บัญชีเงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน (Escrow Account) ของบริษัทย่อย (ดูหมายเหตุข้อ 10)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทย่อยมียอดคงค้างสำหรับเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างจำนวน 1,485.32 ล้านบาท และ 796.41 ล้านบาท ตามลำดับ และเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาก่อสร้างดังกล่าวจำนวน 8,582.47 ล้านบาท และ 3,667.50 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีการคิดดอกเบี้ยตามอัตราที่ตกลงกัน

20.2 เมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2559 บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด (“บริษัทย่อย”) ได้ทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารในต่างประเทศแห่งหนึ่งในจำนวน 9 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง เงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ Base Rate บวกร้อยละ 3 ต่อปี กำหนดชำระคืนเงินต้นทั้งหมดในวันที่ 17 ตุลาคม 2564 โดยบริษัทย่อยได้จดจำนองที่ดินและอาคาร ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 จำนวน 789.16 ล้านบาท และ 845.67 ล้านบาท ตามลำดับ เพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมดังกล่าว (ดูหมายเหตุข้อ 12)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทย่อยมียอดคงเหลือของเงินกู้ยืมจำนวน 371.61 ล้านบาท และ 400.08 ล้านบาท ตามลำดับ

- 44 -

## 21. หุ้นกู้ระยะยาว

### หุ้นกู้ระยะยาว ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวม และ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2561	2560
ส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	1,750,000,000
หุ้นกู้ระยะยาว	3,700,000,000	750,000,000
รวมหุ้นกู้ระยะยาว	3,700,000,000	2,500,000,000

เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2560 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นมีมติให้บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้โดยมูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่ยังไม่ไถ่ถอน 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 วันสิ้นงวดปีบัญชีของแต่ละปี ตลอดอายุของหุ้นกู้ ต่อมาเมื่อวันที่ 24 กันยายน 2561 บริษัทได้จ่ายชำระคืนหุ้นกู้ดังกล่าวแล้วทั้งจำนวน

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 ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน กำหนดจ่ายดอกเบี้ยงวดแรกวันที่ 25 ธันวาคม 2558 โดยหุ้นกู้ครบกำหนดชำระคืนวันที่ 25 มีนาคม 2561 ภายใต้เงื่อนไขที่บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2.5 : 1 ณ วันสิ้นงวดปีบัญชีของแต่ละปี ตลอดอายุของหุ้นกู้ ต่อมาเมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2561 บริษัทได้จ่ายชำระคืนหุ้นกู้ดังกล่าวแล้วทั้งจำนวน

- 45 -

- 21.3 เมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2560 บริษัทออกจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 2 ปี จำนวน 750 ล้านบาท ให้แก่นักลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ โดยเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ค้อยสิทธิ มีหลักประกันและมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.00 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน กำหนดจ่ายดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 24 มิถุนายน 2560 โดยหุ้นกู้ครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 24 มีนาคม 2562 โดยบริษัทได้จัดจ้างองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการอติเม้นท์เป็นหลักประกัน โดยมีวงเงินจำนองจำนวน 750 ล้านบาท นอกจากนั้นบริษัทยังได้เปิดบัญชีเงินฝากธนาคารเพื่อใช้เป็นหลักประกันในการออกหุ้นกู้ (ดูหมายเหตุข้อ 10) โดยในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์โครงการอติเม้นท์ บริษัทจะต้องฝากเงินเข้าบัญชีดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของราคาขายต่อมาเมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2561 บริษัทได้จ่ายชำระคืนหุ้นกู้ทั้งจำนวนก่อนวันครบกำหนดชำระ และได้ไถ่ถอนหลักประกันทั้งหมดแล้ว
- 21.4 เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2560 บริษัทออกจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 1 ปี จำนวน 600 ล้านบาท ให้แก่นักลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ โดยเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ค้อยสิทธิ มีหลักประกันและมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งบริษัทมีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6.50 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน กำหนดจ่ายดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 27 มีนาคม 2561 โดยหุ้นกู้ครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 27 ธันวาคม 2561 โดยบริษัทได้จัดจ้างองที่ดินบางส่วนซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 203.38 ล้านบาท รวมทั้งส่วนควบและส่วนต่อเติมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะถูกสร้างในอนาคตเพื่อเป็นหลักประกัน (ดูหมายเหตุข้อ 13) โดยมีวงเงินจำนองจำนวน 600 ล้านบาท และภายใต้เงื่อนไขที่บริษัทต้องชำระอัตราส่วนของหนี้สินสุทธิที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2.5 : 1 ณ วันสิ้นงวดปีบัญชีของแต่ละปี ตลอดอายุของหุ้นกู้ต่อมาเมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2561 บริษัทได้จ่ายชำระคืนหุ้นกู้ทั้งจำนวนก่อนวันครบกำหนดชำระ และได้ไถ่ถอนหลักประกันทั้งหมดแล้ว
- 21.5 เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2561 บริษัทออกจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 2 ปี จำนวน 2,000 ล้านบาท ให้แก่นักลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ โดยเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ค้อยสิทธิ มีหลักประกันและมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งบริษัทมีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.00 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน กำหนดจ่ายดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 21 มิถุนายน 2561 โดยหุ้นกู้ครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 21 มีนาคม 2563 โดยบริษัทได้จัดจ้างองที่ดินบางส่วนซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 1,984.32 ล้านบาท รวมทั้งส่วนควบและส่วนต่อเติมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะถูกสร้างในอนาคตเพื่อเป็นหลักประกัน (ดูหมายเหตุข้อ 13) โดยมีวงเงินจำนองจำนวน 2,000 ล้านบาท นอกจากนั้นบริษัทได้จำนำเงินลงทุนในหุ้นสามัญบางส่วนและเงินลงทุนในหน่วยทรัสต์ทั้งหมดเพื่อเป็นหลักประกัน ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 147.30 ล้านบาท (ดูหมายเหตุข้อ 11)



- 46 -

- 21.6 เมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2561 บริษัทออกจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 2 ปี จำนวน 1,000 ล้านบาท ให้แก่นักลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ โดยเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกันและมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งบริษัทมีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.00 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน กำหนดจ่ายดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 25 กันยายน 2561 โดยหุ้นกู้ครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 25 มิถุนายน 2563 โดยบริษัทได้จัดจำหน่ายที่ดินบางส่วน ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 203.38 ล้านบาท รวมทั้งส่วนควบและส่วนต่อเติมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะถูกสร้างในอนาคตเพื่อเป็นหลักประกัน (ดูหมายเหตุข้อ 13) โดยมีวงเงินจำนวน 1,000 ล้านบาท นอกจากนั้นบริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญบางส่วนเพื่อเป็นหลักประกัน ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 62.40 ล้านบาท (ดูหมายเหตุข้อ 11)
- 21.7 เมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2561 บริษัทออกจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 2 ปี จำนวน 700 ล้านบาท ให้แก่นักลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ โดยเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันและมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งบริษัทมีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.25 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน กำหนดจ่ายดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 19 มกราคม 2562 โดยหุ้นกู้ครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 19 ตุลาคม 2563
22. ประมวลการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์ของพนักงาน
- บริษัทมีโครงการผลประโยชน์ของพนักงานหลังจากออกจากงานตามพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน ซึ่งจัดเป็นโครงการผลประโยชน์เพื่อวัตถุประสงค์ดังกล่าว
- ค่าใช้จ่ายที่บันทึกในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นตามโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	1,902,635	2,384,290	1,673,122	2,384,290
ต้นทุนดอกเบี้ย	186,036	251,356	186,036	251,356
รวม	<u>2,088,671</u>	<u>2,635,646</u>	<u>1,859,158</u>	<u>2,635,646</u>

- 47 -

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2561	2560	2561	2560
ยอดยกมาของประมาณการหนี้สินตามโครงการ				
ผลประโยชน์ที่กำหนดไว้	6,813,796	7,181,590	6,813,796	7,181,590
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	1,902,635	2,384,290	1,673,122	2,384,290
ต้นทุนดอกเบี้ย	186,036	251,356	186,036	251,356
	8,902,467	9,817,236	8,672,954	9,817,236
<u>หัก</u> ผลกำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของ				
ผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	(402,875)	(3,003,440)	(402,875)	(3,003,440)
ยอดยกไปของประมาณการหนี้สินตามโครงการ				
ผลประโยชน์ที่กำหนดไว้	8,499,592	6,813,796	8,270,079	6,813,796

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้ในการคำนวณประมาณการหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2561	2560	2561	2560
	ร้อยละต่อปี	ร้อยละต่อปี	ร้อยละต่อปี	ร้อยละต่อปี
ข้อสมมติทางการเงิน				
อัตราคิดลด	3.24 - 3.29	3.08	3.29	3.08
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	5.00 - 6.00	6.00	6.00	6.00
ข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์				
อัตราการลาออกของพนักงาน	1.91 - 34.38*	2.87 - 34.38*	2.87 - 34.38*	2.87 - 34.38*
อัตรามรณะ	105 ของ	105 ของ	105 ของ	105 ของ
	TMO2017**	TMO2017**	TMO2017**	TMO2017**

\* ขึ้นอยู่กับช่วงอายุของพนักงาน

\*\* อ้างอิงตามตารางมรณะไทย 2560 ประเภทสามัญ (TMO2017: Thai Mortality Ordinary Tables of 2017)

ข้อสมมติที่สำคัญในการกำหนดประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ประกอบด้วย อัตราคิดลด อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน อัตราการลาออกของพนักงาน และ อัตรามรณะ การวิเคราะห์ความอ่อนไหวดังต่อไปนี้ได้พิจารณาจากการเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องที่อาจเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานในขณะที่ข้อสมมติอื่นคงที่

- 48 -

(หน่วย : บาท)

ผลกระทบต่อมูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สิน

ผลประโยชน์พนักงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2561	2560	2561	2560
อัตราคิดลด - เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	(1,116,535)	(903,177)	(1,082,819)	(903,177)
อัตราคิดลด - ลดลงร้อยละ 1	1,360,046	1,105,453	1,319,289	1,105,453
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน - เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	1,294,857	1,049,809	1,255,264	1,049,809
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน - ลดลงร้อยละ 1	(1,088,867)	(879,054)	(1,055,376)	(879,054)
อัตราการลาออกของพนักงาน - เพิ่มขึ้นร้อยละ 20	(1,207,327)	(1,008,395)	(1,183,205)	(1,008,395)
อัตราการลาออกของพนักงาน - ลดลงร้อยละ 20	1,517,421	1,289,365	1,489,315	1,289,365
อัตรามรณะ - เพิ่มขึ้นร้อยละ 20	(110,217)	(87,061)	(106,712)	(87,061)
อัตรามรณะ - ลดลงร้อยละ 20	112,175	88,605	108,612	88,605

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นอาจไม่ได้แสดงถึงการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจริงในประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน เนื่องจากการยากที่การเปลี่ยนแปลงข้อสมมติต่าง ๆ จะเกิดขึ้นแตกต่างหากจากข้อสมมติอื่นซึ่งอาจมีความสัมพันธ์กัน

นอกจากนี้ ในการแสดงการวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้น มูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน คำนวณโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) ซึ่งเป็นวิธีเดียวกันกับการคำนวณประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์ของพนักงานที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน

การวิเคราะห์การครบกำหนดของการจ่ายชำระผลประโยชน์ของประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์ของพนักงานหลังออกจากงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ภายใน 1 ปี	1,330,676	1,071,664	1,330,676	1,071,664
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	162,669	294,916	162,669	294,916
เกินกว่า 5 ปี	7,006,247	5,447,216	6,776,734	5,447,216
รวม	8,499,592	6,813,796	8,270,079	6,813,796

เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2561 สภานิติบัญญัติแห่งชาติได้มีมติผ่านร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานฉบับใหม่ ซึ่งกฎหมายดังกล่าวอยู่ระหว่างรอประกาศในราชกิจจานุเบกษา พระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานฉบับใหม่นี้กำหนดอัตราค่าชดเชยเพิ่มเติมกรณีนายจ้างเลิกจ้าง สำหรับลูกจ้างซึ่งทำงานติดต่อกันครบ 20 ปีขึ้นไปให้มีสิทธิได้รับค่าชดเชยไม่น้อยกว่าค่าจ้างอัตราล่าสุด 400 วันสุดท้าย การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวถือเป็นการแก้ไขโครงการสำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงานหลังออกจากงาน กลุ่มบริษัทและบริษัทจะบันทึกผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวโดยรับรู้ต้นทุนบริการในอดีตเป็นค่าใช้จ่ายทันทีในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของงวดที่กฎหมายดังกล่าวมีผลบังคับใช้

### 23. ทุนเรือนหุ้น

เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2561 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทมีมติเกี่ยวกับทุนที่สำคัญ ดังนี้

- 23.1 อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจากจำนวน 8,966,127,954 บาท เป็น 8,266,127,954 บาท โดยการยกเลิกหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 700,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท และอนุมัติแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท โดยเมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2561 บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนลดทุน และแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิข้อ 4 กับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ตามมติดังกล่าวแล้ว
- 23.2 อนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 4 (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 4” หรือ “CGD-W4”) จำนวนไม่เกิน 1,653,225,590 หน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น รวมถึงอนุมัติการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้อง
- 23.3 อนุมัติการออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (ESOP) ชนิดระบุชื่อผู้ถือและไม่สามารถโอนเปลี่ยนมือได้ ครั้งที่ 2 โดยให้จัดสรรแก่กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของบริษัท และ/หรือบริษัทย่อยในจำนวน 40,000,000 หน่วย
- 23.4 อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนทั้งสิ้นจำนวน 2,519,225,590 บาท จากจำนวน 8,266,127,954 บาท เป็นจำนวน 10,785,353,544 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 2,519,225,590 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท โดยแบ่งเป็น 3 ส่วนดังนี้
  - 23.4.1 การเพิ่มทุนจดทะเบียนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จำนวน 826,000,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 826,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement)
  - 23.4.2 การเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 1,653,225,590 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 4 (CGD-W4) ที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม จำนวนไม่เกิน 1,653,225,590 หุ้น

- 50 -

23.4.3 การเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 40,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อรองรับการออกไปสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ครั้งที่ 2 ให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของบริษัท และ/หรือบริษัทย่อย

โดยเมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2561 บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุน และแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิข้อ 4 กับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ตามมติดังกล่าวแล้ว

23.5 อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 2,519,225,590 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ดังนี้

23.5.1 การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 826,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 72/2558

23.5.2 การจัดสรรการเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 1,653,225,590 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 4 (CGD-W4) ที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม จำนวนไม่เกิน 1,653,225,590 หุ้น (ดูหมายเหตุข้อ 24)

23.5.3 การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 40,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อรองรับการออกไปสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ครั้งที่ 2 ให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของบริษัท และ/หรือบริษัทย่อย

23.6 การจัดการส่วนทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารทุนของกลุ่มบริษัทและบริษัทนั้นเพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของบริษัทเพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นและเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสม

24. ใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ

ตามที่ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2561 เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2561 ได้มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 4 (“CGD-W4”) โดยเมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2561 บริษัทได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ CGD-W4 ที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่คิดมูลค่าในอัตรา 5 หุ้นเดิมต่อ 1 หน่วยของใบสำคัญแสดงสิทธิ ซึ่งใบสำคัญแสดงสิทธิจดทะเบียนชนิดระบุชื่อและสามารถโอนให้บุคคลอื่นได้โดยไม่มีราคาเสนอขาย อัตราการใช้สิทธิสำหรับซื้อหุ้นสามัญคือ 1 หน่วยสามารถซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น และรายการใช้สิทธิมีรายละเอียด ดังนี้



- 51 -

ใบสำคัญ แสดงสิทธิ	วันที่ออก	จำนวนที่ออก (ล้านหน่วย)	ราคาการใช้สิทธิ บาท / หน่วย	กำหนดเวลาการใช้สิทธิ* เริ่ม	สิ้นสุด
CGD-W4	27 มิถุนายน 2561	1,653	2.75	28 ธันวาคม 2561	26 มิถุนายน 2564

\* ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิได้ในวันทำการสุดท้ายของทุกเดือนที่ 6 หลังจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมดยังไม่ได้มีการใช้สิทธิ

## 25. ทูลำรองตามกฎหมาย

ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด บริษัทต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปี หักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทุกคราวที่จ่ายเงินปันผลบริษัทต้องจัดสรรเงินไว้เป็นทุนสำรองอย่างน้อยหนึ่งในสี่สิบส่วนของจำนวนผลกำไร ซึ่งได้รับจากกิจการของบริษัทย่อยจนกว่าทุนสำรองนั้นจะมีจำนวนถึงหนึ่งในสิบของทุนของบริษัทย่อย ทุนสำรองนี้จะนำมาจัดสรรเงินปันผลไม่ได้จนกว่าจะเลิกกิจการ

## 26. องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น

องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น ประกอบด้วย

### 26.1 กำไร (ขาดทุน) จากการปรับมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขาย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
ยอดคงเหลือต้นปี	(55,251,234)	17,501,987
ขาดทุนจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขาย	(85,118,281)	(90,941,526)
ภาษีเงินได้เกี่ยวกับขาดทุนจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขาย	17,023,656	18,188,305
ยอดคงเหลือปลายปี	<u>(123,345,859)</u>	<u>(55,251,234)</u>

กำไร (ขาดทุน) จากการปรับมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขาย แสดงผลสะสมของกำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขายที่ถูกรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสุทธิจากจำนวนที่ถูกจัดประเภทใหม่เข้ากำไรขาดทุนเมื่อเงินลงทุนนั้นถูกจำหน่ายหรือมีการด้อยค่า

- 52 -

## 26.2 ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าเงินต่างประเทศ

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม	
	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2561	2560
ยอดคงเหลือต้นปี	(222,434,609)	(221,829,695)
ลดลงระหว่างปี	(77,055,737)	(604,914)
ยอดคงเหลือปลายปี	(299,490,346)	(222,434,609)

ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าเงินต่างประเทศให้เป็นสกุลเงินบาทได้รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และผลสะสมแสดงแยกเป็นรายการต่างหากในส่วนของผู้ถือหุ้นภายใต้องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น

## 27. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

ข้อมูลเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามลักษณะสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ที่สำคัญดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนพัฒนาที่ดิน	(2,327,016,222)	(1,437,700,137)	142,431,218	(524,900,329)
จ่ายค่างานก่อสร้าง	2,473,955,316	1,982,126,310	4,507,876	19,525,844
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	149,767,313	88,189,874	103,437,583	88,166,586
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	33,233,427	80,273,702	6,102,678	6,063,614
ค่าที่ปรึกษาและค่าบริการทางวิชาชีพ	10,453,046	23,908,478	3,622,700	7,616,811
ค่าเช่า ค่าบริการและค่าสาธารณูปโภค	25,405,872	24,711,682	17,377,169	17,322,392
ค่านายหน้าในการขาย	51,490,915	78,164,720	8,432,413	17,221,665
ค่าโฆษณาและประชาสัมพันธ์	40,334,247	47,827,544	1,280,679	11,616,564
ค่าส่งเสริมการขาย	41,205,791	57,948,388	6,983,324	21,222,672
ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา	887,457	705,032	653,681	350,117
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	7,596,734	27,958,635	7,596,734	27,958,635
ค่าภาษีอากรและค่าธรรมเนียมอื่น	8,113,773	21,513,403	7,087,825	20,720,189
ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร	42,701,304	51,126,666	42,701,304	51,126,666

## 28. ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

28.1 ค่าตอบแทนกรรมการนี้เป็นผลประโยชน์ที่จ่ายให้แก่กรรมการของบริษัทตามมาตรา 90 ของพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด โดยไม่รวมเงินเดือนและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องที่จ่ายให้กับกรรมการซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารของบริษัทด้วย

28.2 ค่าตอบแทนผู้บริหารนี้เป็นค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน ได้แก่ เงินเดือน โบนัส และกองทุนสำรองเลี้ยงชีพที่จ่ายให้แก่ผู้บริหารของบริษัท ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2560) เรื่องการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

- 53 -

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560
ค่าตอบแทนกรรมการ	5,280,000	5,605,342
ค่าตอบแทนผู้บริหารที่สำคัญ		
ผลประโยชน์ระยะสั้น	36,758,176	44,416,316
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	663,128	1,105,008
รวม	42,701,304	51,126,666

## 29. กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน คำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญด้วยจำนวนหุ้นเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ถือโดยบุคคลภายนอกที่ออกในระหว่างปี ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2561	2560	2561	2560
กำไร (ขาดทุน) สุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ (บาท)	<u>(464,172,704)</u>	<u>(144,298,322)</u>	<u>(231,565,965)</u>	<u>48,799,808</u>
จำนวนหุ้นสามัญต้นปี (หุ้น)	8,266,127,954	7,336,295,227	8,266,127,954	7,336,295,227
ผลกระทบจากหุ้นที่ออกระหว่างปี (หุ้น)	<u>-</u>	<u>542,614,715</u>	<u>-</u>	<u>542,614,715</u>
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	<u>8,266,127,954</u>	<u>7,878,909,942</u>	<u>8,266,127,954</u>	<u>7,878,909,942</u>
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	(0.056)	(0.018)	(0.028)	0.006

## กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลด

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 คำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญด้วยผลรวมของจำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกจำหน่ายแล้วในระหว่างปี บวกด้วยจำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกเพื่อแปลงสภาพหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญโดยมิได้รับสิ่งตอบแทนใดๆ ทั้งสิ้น ภายใต้ข้อสมมติว่าผู้ถือจะแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดเป็นหุ้นสามัญเมื่อราคาตามสิทธิต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ อย่างไรก็ตาม มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ต่ำกว่าราคาตามสิทธิเป็นเหตุให้บริษัทไม่นำผลของหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดมารวมคำนวณเพื่อหากำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลด

- 54 -

### 30. รายการบัญชีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัทและบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกลุ่มบริษัทและบริษัท หรือถูกควบคุมโดยกลุ่มบริษัทและบริษัท ไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกลุ่มบริษัทและบริษัท

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับกลุ่มบริษัทและบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของกลุ่มบริษัทและบริษัท ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทและบริษัท ตลอดทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่บุคคลดังกล่าวมีอำนาจควบคุมหรือมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม

#### 30.1 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

(หน่วย : บาท)

ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	จดทะเบียนใน	งบการเงินเฉพาะกิจการ						เงินปันผลรับ	
			ทุน	ทุน	สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)		วิธีการลงทุน			
			ชำระแล้ว	ชำระแล้ว	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	31 ธันวาคม
			๓1 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม		
			2561	2560	2561	2560	2561	2560	2561	2560
บริษัทย่อย										
บริษัท แลนด์มาร์ค โอดเค็งส์ จำกัด	ซื้อขาย ให้เช่าและดำเนินงานด้านอสังหาริมทรัพย์ และถือหุ้นในบริษัทอื่น	ประเทศไทย	210,000,000	210,000,000	70.00	70.00	146,999,970	146,999,970	-	-
บริษัท บีซีอีจี คันทรี กรุ๊ป เอ็นจิเนียริง จำกัด	รับเหมาก่อสร้างอาคาร และขายส่งวัสดุอุปกรณ์และเครื่องตกแต่งที่ใช้ในงานก่อสร้าง	ประเทศไทย	1,000,000	1,000,000	99.99	99.99	999,970	999,970	-	-
บริษัท ซีจีดี คาซ่า จำกัด	ถือหุ้นในบริษัทอื่น	ฮ่องกง	583,137,484	583,137,484	100.00	100.00	583,137,484	583,137,484	-	-
บริษัท ซีจีดี ดีเจดอล พาร์ทเนอร์ จำกัด	ถือหุ้นในบริษัทอื่น	มอริเชียส	547,579,834	547,579,834	100.00	100.00	547,579,834	547,579,834	-	-
บริษัท ดีเคซี สตูดิโอ พาร์ตเนอร์ชิพ จำกัด	ถือหุ้นในบริษัทอื่น	ไอร์แลนด์	225,641,944	225,641,944	96.45	96.45	217,662,851	217,662,851	-	-
บริษัท เอชวายยูเค จำกัด	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	ไอร์แลนด์	4,271,320	42	100.00	100.00	4,271,320	42	-	-
							1,500,651,429	1,496,380,151	-	-
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย							(5,949,984)	-	-	-
รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย							1,494,701,445	1,496,380,151	-	-

เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติให้เลิกบริษัทย่อย 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท ซีจีดี คาซ่า จำกัด และบริษัท เอชวายยูเค จำกัด ทั้งนี้เนื่องจากบริษัทย่อยทั้ง 2 บริษัท ได้ยกเลิกการประกอบกิจการแล้ว ปัจจุบันบริษัทย่อยดังกล่าวอยู่ระหว่างการเลิกกิจการ เนื่องจากบริษัทย่อยทั้ง 2 บริษัท มีผลขาดทุนสะสมอยู่จำนวนหนึ่ง บริษัทจึงได้รับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 5.95 ล้านบาท ซึ่งได้แสดงเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายในการบริหารในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอันเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

- 55 -

ต่อมาเมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เอชวายยูเค จำกัด จำกัด (“บริษัทย่อย”) ได้มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 1 ปอนด์สเตอร์ลิง (หุ้นสามัญ 1 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 ปอนด์สเตอร์ลิง) เป็น 101,000 ปอนด์สเตอร์ลิง (หุ้นสามัญ 101,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 ปอนด์สเตอร์ลิง) โดยบริษัทได้ลงทุนในสัดส่วนเดิม (ร้อยละ 100) ทั้งนี้บริษัทชำระค่าเพิ่มทุนดังกล่าวโดยการแปลงหนี้เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยดังกล่าวเป็นทุน (ดูหมายเหตุข้อ 30.2) และบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนส่วนที่เหลือเป็นเงินสดแล้วทั้งจำนวน โดยบริษัทย่อยได้จดทะเบียนเพิ่มทุนแล้วเมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2561

เมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ลีคิง สตูด พาร์ตเนอร์ชิพ จำกัด (“บริษัทย่อย”) ได้มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 5,000,000 ปอนด์สเตอร์ลิง (หุ้นสามัญ 5,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 ปอนด์สเตอร์ลิง) เป็น 5,035,370 ปอนด์สเตอร์ลิง (หุ้นสามัญ 5,035,370 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 ปอนด์สเตอร์ลิง) โดยบริษัทย่อยได้จดทะเบียนเพิ่มทุนแล้วเมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม 2560 อย่างไรก็ตาม บริษัทละสิทธิในการซื้อหุ้นเพิ่มทุนในบริษัทย่อยดังกล่าว ทำให้บริษัทมีส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อยลดลงจากเดิมร้อยละ 97.13 เป็นร้อยละ 96.45

### 30.2 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย : บาท)

		งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ลักษณะความสัมพันธ์	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	นโยบายการคิดต้นทุนเงินให้กู้ยืมระหว่างกัน
บริษัทย่อย						
บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด	เป็นผู้ถือหุ้นและมีกรรมกร่วมกัน	600,000,000	-	-	600,000,000	ร้อยละ 9.25 ต่อปี
บริษัท ลีคิง สตูด พาร์ตเนอร์ชิพ จำกัด	เป็นผู้ถือหุ้นและมีกรรมกร่วมกัน	236,722,906	-	(15,817,863)	220,905,043	ร้อยละ 7.00 ต่อปี
บริษัท เอชวายยูเค จำกัด	เป็นผู้ถือหุ้นและมีกรรมกร่วมกัน	3,220,465	-	(3,220,465)	-	ร้อยละ 7.00 ต่อปี
รวม		839,943,371	-	(19,038,328)	820,905,043	

(หน่วย : บาท)

		งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ลักษณะความสัมพันธ์	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	นโยบายการคิดต้นทุนเงินให้กู้ยืมระหว่างกัน
บริษัทย่อย						
บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด	เป็นผู้ถือหุ้นและมีกรรมกร่วมกัน	1,000,000,000	-	(400,000,000)	600,000,000	ร้อยละ 9.25 ต่อปี
บริษัท ลีคิง สตูด พาร์ตเนอร์ชิพ 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	



- 56 -

- (1) เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2557 บริษัทได้ทำสัญญาให้กู้ยืมเงินกับบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ 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 เพิ่มเติมในวงเงิน 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 เพิ่มเติมในวงเงิน 100 ล้านบาท โดยมีระยะเวลาในการเบิกเงินกู้ยืมภายใน 12 เดือนนับจากวันที่ลงนามในสัญญากู้ยืมเงิน เงินกู้ยืมดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันและคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 9.25 ต่อปี และกำหนดชำระคืนภายใน 12 เดือน นับจากการเบิกเงินครั้งแรก และเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2559 บริษัทได้ทำการแก้ไขสัญญาเงินให้กู้ยืมดังกล่าวโดยกำหนดให้ชำระคืนเมื่อทวงถาม โดยในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทได้รับชำระเงินกู้ยืมดังกล่าวแล้วทั้งจำนวน

- (4) เมื่อวันที่ 23 กันยายน 2559 บริษัทได้ทำสัญญาให้กู้ยืมเงินกับบริษัท ลีคิง สตูดิโอ พาร์ตเนอร์ชิพ จำกัด (“บริษัทย่อย”) ในวงเงิน 10.55 ล้านบาท โดยระยะเวลาในการเบิกเงินกู้ยืมภายในวันที่ 30 กันยายน 2559 เงินกู้ยืมดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.00 ต่อปี กำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม และในวันเดียวกันบริษัทย่อยดังกล่าวได้เบิกเงินกู้จำนวน 10.55 ล้านบาท หรือเทียบเท่ากับ 472.82 ล้านบาท โดยในวันดังกล่าวบริษัทได้ทำสัญญาให้บริษัทย่อยดังกล่าวแปลงหนี้เงินกู้ยืมเป็นทุนจำนวน 217.66 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวเพิ่มขึ้นด้วยจำนวนเดียวกัน

- 57 -

- (5) เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2559 บริษัทได้ทำสัญญาให้กู้ยืมเงินกับบริษัท เอชวายยูเค จำกัด (“บริษัทย่อย”) ในวงเงิน 19.50 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ โดยมีระยะเวลาในการเบิกเงินกู้ยืมภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2560 เงินกู้ยืมดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.00 ต่อปี กำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม โดยในระหว่างปี 2561 บริษัทได้แปลงหนี้เงินให้กู้ยืมคงเหลือทั้งหมดจำนวน 3.13 ล้านบาท เป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย

### 30.3 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย : บาท)

ลักษณะความสัมพันธ์	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	เพิ่มขึ้น	งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการคิดต้นทุนเงินกู้ยืมระหว่างกัน
			ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	
บริษัทย่อย					
บริษัท ซีจีดี ดิจิตอลพาร์ทเนอร์ จำกัด	เป็นผู้ถือหุ้นและมีกรรมกร่วมกัน	469,875,624	-	(30,986,374)	438,889,250
รวม		469,875,624	-	(30,986,374)	438,889,250

(หน่วย : บาท)

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

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

เมื่อวันที่ 22 มิถุนายน 2560 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมกับบริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์ทเนอร์ จำกัด เพิ่มเติม จำนวน 0.38 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ เงินกู้ยืมดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และไม่คิดดอกเบี้ยระหว่างกัน กำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

- 58 -

### 30.4 ยอดคงเหลืออื่น ๆ และรายการค้ากับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้และค่าใช้จ่าย ส่วนหนึ่งของกลุ่มบริษัทและบริษัทเกิดจากรายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน บุคคลหรือกิจการเหล่านี้เกี่ยวข้องกันโดยการมีกรรมกร่วมกันและการถือหุ้นทั้งทางตรงหรือทางอ้อม นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการแต่ละประเภทมีดังนี้

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
ค่าธรรมเนียมบริการ	ราคาที่ตกลงตามสัญญาโดยเทียบเคียงราคาตลาด

รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวที่มีนัยสำคัญ ดังนี้

	ลักษณะความสัมพันธ์	(หน่วย : บาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
ยอดคงเหลือ					
บริษัทย่อย					
บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมกร่วมกัน				
ลูกหนี้อื่น (ดูหมายเหตุข้อ 7)		-	-	43,599,703	4,780,000
ดอกเบี้ยค้างรับ (ดูหมายเหตุข้อ 9)		-	-	238,345,890	182,845,890
เจ้าหนี้อื่น (ดูหมายเหตุข้อ 17)		-	-	607,063	-
บริษัท บีซีอีจี คันทรี กรุ๊ป เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมกร่วมกัน				
ลูกหนี้อื่น (ดูหมายเหตุข้อ 7)		-	-	8,560,000	-
บริษัท ซีจีดี ดาต้า จำกัด	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมกร่วมกัน				
เจ้าหนี้อาจการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย		-	-	445,734,402	477,204,057
บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมกร่วมกัน				
ดอกเบี้ยค้างรับ (ดูหมายเหตุข้อ 9)		-	-	15,265,198	16,358,259
บริษัท ลีดดิ้ง สตูด พาร์เทนเนอร์ชิพ จำกัด	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมกร่วมกัน				
ดอกเบี้ยค้างรับ (ดูหมายเหตุข้อ 9)		-	-	35,479,687	21,449,600
บริษัท เอชวายยูเค จำกัด	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมกร่วมกัน				
ดอกเบี้ยค้างรับ (ดูหมายเหตุข้อ 9)		-	-	-	294,807
เจ้าหนี้อาจการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย		-	-	-	42
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน					
บริษัท หลักทรัพย์ คันทรี กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	มีกรรมกร่วมกัน				
เงินฝากสถาบันการเงิน		5,522	5,478	5,522	5,478
ค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้จ่ายล่วงหน้า		14,224,860	-	14,224,860	-
บริษัท คันทรี กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	เป็นผู้ถือหุ้นและ มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกัน				
เงินลงทุนในหุ้นสามัญ		146,939,328	206,633,430	146,939,328	206,633,430
ใบสำคัญแสดงสิทธิ CGH-W1		-	179,282	-	179,282
ใบสำคัญแสดงสิทธิ CGH-W2		-	1,275,515	-	1,275,515
ใบสำคัญแสดงสิทธิ CGH-W3		1,530,618	-	1,530,618	-

## - 59 -

		(หน่วย : บาท)			
	ลักษณะความสัมพันธ์	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม
		2561	2560	2561	2560
ขอคงเหลือ (ต่อ)					
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)					
บริษัท เอ็มเอฟ โฮลดิ้งส์ จำกัด	มีกรรมกรร่วมกัน				
ตัวแลกเปลี่ยน		200,000,000	200,000,000	200,000,000	200,000,000
ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า		1,180,614	4,155,586	1,180,614	4,155,586
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน					
นายศดาฐ เตชะอุบล	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่				
เงินรับล่วงหน้า		12,181,244	12,181,244	1,181,244	1,181,244
นายเบน เตชะอุบล	ผู้ถือหุ้นและกรรมการ				
เงินรับล่วงหน้า		11,000,000	11,000,000	-	-
นางอรรรณ เตชะอุบล	บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน				
เงินรับล่วงหน้า		27,043,172	18,178,879	-	-
		(หน่วย : บาท)			
	ลักษณะความสัมพันธ์	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม
		2561	2560	2561	2560
รายได้และค่าใช้จ่าย					
บริษัทย่อย					
บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมกรร่วมกัน				
ดอกเบี้ยรับ		-	-	55,500,000	90,884,791
รายได้ค่าบริการอื่น		-	-	42,000,000	24,000,000
รายได้ค่าเช่าช่วงที่ดิน		-	-	3,000,000	4,158,383
บริษัท บีซีอีจี คันทรี กรุ๊ป เอ็นจิเนียริง จำกัด	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมกรร่วมกัน				
รายได้ค่าบริการอื่น		-	-	11,000,000	-
บริษัท ลีคั้ง สตูล พาร์تنเนอร์ชิพ จำกัด					
	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมกรร่วมกัน				
ดอกเบี้ยรับ		-	-	16,249,026	16,624,849
บริษัท เอชวายุเค จำกัด					
	เป็นผู้ถือหุ้น และมีกรรมกรร่วมกัน				
ดอกเบี้ยรับ		-	-	194,089	237,090
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน					
บริษัท หลักทรัพย์ คันทรี กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	มีกรรมกรร่วมกัน				
ดอกเบี้ยรับ		44	306,256	44	306,256
ค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้		2,788,139	-	2,788,139	-
บริษัท คันทรี กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	เป็นผู้ถือหุ้นและ มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกัน				
รายได้เงินปันผล		5,357,163	4,245,934	5,357,163	4,245,934
บริษัท เอ็มเอฟ โฮลดิ้งส์ จำกัด	มีกรรมกรร่วมกัน				
ดอกเบี้ยจ่าย		11,459,375	11,081,746	11,459,375	11,081,746
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน					
นายศดาฐ เตชะอุบล	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่				
รายได้จากการขายอาคารชุด		-	1,869,965	-	1,869,965

- 60 -

### 31. การเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

กลุ่มบริษัทดำเนินกิจการหลักในหลายส่วนงาน คือธุรกิจลงทุนถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding company) และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากรายการกับลูกค้าภายนอกหรือรายใดรายหนึ่งที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 ของรายได้รวม

ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม			
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561			
	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		รายการตัด	รวม
	พัฒนา	ลงทุนใน	บัญชี	
	อสังหาริมทรัพย์	อสังหาริมทรัพย์		
	ภายในประเทศ	ต่างประเทศ		
รายได้				
รายได้จากภายนอก	318,176,411	51,459,579	-	369,635,990
รายได้ระหว่างส่วนงาน	16,443,115	-	(16,443,115)	-
	334,619,526	51,459,579	(16,443,115)	369,635,990
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายอาคารชุด	146,939,094	-	-	146,939,094
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรงที่เกิดจาก				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	3,012,279	-	3,012,279
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	180,459,038	-	-	180,459,038
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	201,861,236	7,355,164	-	209,216,400
ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร	42,701,304	-	-	42,701,304
ต้นทุนทางการเงิน	317,584,576	29,248,591	(16,756,853)	330,076,314
รวมค่าใช้จ่าย	889,545,248	39,616,034	(16,756,853)	912,404,429
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(554,925,722)	11,843,545	313,738	(542,768,439)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	371,832	(27,147)	-	344,685
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	(554,553,890)	11,816,398	313,738	(542,423,754)

- 61 -

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม			
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560			
	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		รายการตัด	รวม
	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ ภายในประเทศ	ลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ ต่างประเทศ	บัญชี	
รายได้				
รายได้จากภายนอก	1,050,722,411	56,916,525	-	1,107,638,936
รายได้ระหว่างส่วนงาน	16,861,939	-	(16,861,939)	-
	<u>1,067,584,350</u>	<u>56,916,525</u>	<u>(16,861,939)</u>	<u>1,107,638,936</u>
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายอาคารชุด	544,426,173	-	-	544,426,173
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรงที่เกิดจาก อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	3,187,394	-	3,187,394
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	286,521,239	-	-	286,521,239
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	197,704,958	9,669,678	-	207,374,636
ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร	51,126,666	-	-	51,126,666
ต้นทุนทางการเงิน	<u>197,674,836</u>	<u>30,957,293</u>	<u>(17,241,453)</u>	<u>211,390,676</u>
รวมค่าใช้จ่าย	<u>1,277,453,872</u>	<u>43,814,365</u>	<u>(17,241,453)</u>	<u>1,304,026,784</u>
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(209,869,522)	13,102,160	379,514	(196,387,848)
รายได้ภาษีเงินได้	<u>437,638</u>	<u>2,564,684</u>	<u>-</u>	<u>3,002,322</u>
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	<u>(209,431,884)</u>	<u>15,666,844</u>	<u>379,514</u>	<u>(193,385,526)</u>

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม			
	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์			
	พัฒนา		รายการตัด	รวม
	อสังหาริมทรัพย์ ภายในประเทศ	ลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ ต่างประเทศ	บัญชี	
สินทรัพย์รวม				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	<u>25,137,253,830</u>	<u>1,747,235,569</u>	<u>(2,483,591,665)</u>	<u>24,400,897,734</u>
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	<u>17,490,506,209</u>	<u>1,845,407,718</u>	<u>(2,553,621,881)</u>	<u>16,782,292,046</u>
หนี้สินรวม				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	<u>19,661,071,532</u>	<u>675,387,643</u>	<u>(1,162,359,177)</u>	<u>19,174,099,998</u>
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	<u>11,386,047,712</u>	<u>713,283,352</u>	<u>(1,231,088,570)</u>	<u>10,868,242,494</u>



- 62 -

### 32. สัญญาที่สำคัญ

32.1 เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2556 บริษัทได้ทำสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) กับบริษัท บีซีอีจี ไทย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เพื่อให้บริษัสดังกล่าวร่วมลงทุนในบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด (“บริษัทย่อย”) โดยจะร่วมกันพัฒนาโครงการเจ้าพระยา เอสเตท ภายใต้เงื่อนไขที่บริษัท บีซีอีจี ไทย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด จะต้องชำระเงินค่าหุ้นสามัญเป็นเงินสดทั้งสิ้นจำนวน 60 ล้านดอลลาร์สหรัฐให้แก่บริษัทย่อยเพื่อใช้พัฒนาโครงการนี้โดยเฉพาะ ซึ่งต่อมาบริษัทย่อยได้รับชำระค่าหุ้นสามัญจากบริษัสดังกล่าวตามที่บริษัทได้มีการทำสัญญาตกลงไว้ และได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์แล้ว โดยภายหลังการเพิ่มทุนดังกล่าว บริษัทและบริษัท บีซีอีจี ไทย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ถือหุ้นในบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 70 และร้อยละ 30 ตามลำดับ

32.2 บริษัทได้ทำสัญญาการให้บริการดำเนินงานกับบริษัทย่อยสองแห่งเพื่อให้บริการเกี่ยวกับการจัดการและการดำเนินงานแก่บริษัทย่อยดังกล่าว โดยค่าบริการคำนวณจากต้นทุนบวกส่วนเพิ่ม และเงื่อนไขการเลิกสัญญาเป็นไปตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญา

32.3 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

### 33. การระงับข้อพิพาทและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น

33.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทมีหนังสือค้ำประกันการชำระหนี้ของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง

33.2 ในระหว่างปี 2560 บริษัทได้ทำสัญญาซื้อที่ดินมูลค่า 338.45 ล้านบาท และได้ชำระเงินมัดจำในวันทำสัญญาแล้วจำนวน 20 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2561 บริษัทได้ชำระค่าที่ดินส่วนที่เหลืออีกจำนวน 318.45 ล้านบาท ดังนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทจึงไม่มีการระงับข้อพิพาทจากสัญญาดังกล่าว

33.3 บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ได้ทำสัญญาว่าจ้างบริษัท บีซีอีจี ไทย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เป็นผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการเจ้าพระยา เอสเตท (ดูหมายเหตุข้อ 20.1) โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีมูลค่าสัญญาคงเหลือจำนวน 2,821.52 ล้านบาท และ 7,741.63 ล้านบาท ตามลำดับ

- 63 -

- 33.4 บริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งสำนักงานและที่จอดรถสำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ และทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อใช้พัฒนาโครงการเจ้าพระยา เอสเตท สัญญาเช่าสำนักงานและรับบริการ สิ่งอำนวยความสะดวก และสัญญาเช่ารถยนต์ โดยบริษัทมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายชำระค่าเช่า ดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวมและ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2561	2560
ภายใน 1 ปี	16,752,566	12,662,146
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	40,991,870	53,071,106
เกินกว่า 5 ปี	295,022,065	306,529,777

ค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาที่บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวมและ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	12,583,901	5,885,083

#### 34. การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงิน

##### 34.1 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการให้สินเชื่อเกิดขึ้นจากความไม่แน่นอนในการได้รับชำระเงินจากการให้สินเชื่อ ซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทและบริษัท เนื่องจากธุรกิจหลักของบริษัท เป็นการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงเกี่ยวกับลูกหนี้ หากไม่ได้รับ เงินค่างวดหรือลูกหนี้ผิดนัดชำระค่างวด บริษัทก็จะไม่โอนกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดพักอาศัย นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีการให้เช่าสินทรัพย์แก่ผู้เช่ารายเดียว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มูลค่าสูงสุดของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อของกลุ่มบริษัท และบริษัทเท่ากับมูลค่าของลูกหนี้การค้าสุทธิจากค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ

- 64 -

### 34.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยเกิดจากการที่อัตราดอกเบี้ยจะเปลี่ยนแปลง ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานแก่กลุ่มบริษัทและบริษัท อย่างไรก็ตาม ผลกระทบจากอัตราดอกเบี้ยที่จะเปลี่ยนแปลงไม่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มบริษัทและบริษัท เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ เพื่อหลีกเลี่ยงผลกระทบจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย และหากต้องมีการใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว กลุ่มบริษัทและบริษัทจะมีการพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงิน เช่น สัญญาแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว นอกจากนี้กลุ่มบริษัทและบริษัทยังได้สร้างพันธมิตรทางธุรกิจกับธนาคารพาณิชย์หลายแห่งเพื่อเปรียบเทียบข้อเสนอที่มีต้นทุนเหมาะสมที่สุดให้กับกลุ่มบริษัทและบริษัท

### 34.3 ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเกิดจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ซึ่งก่อให้เกิดผลกระทบต่อกลุ่มบริษัทและบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 กลุ่มบริษัทและบริษัทมียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2561	2560	2561	2560
สินทรัพย์ทางการเงิน	21.72	21.10	40.00	37.37
หนี้สินทางการเงิน	9.58	9.66	21.31	21.31

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2561	2560	2561	2560
สินทรัพย์ทางการเงิน	56.43	35.26	-	-
หนี้สินทางการเงิน	266.66	136.88	0.07	-

(หน่วย : ล้านบาท)

- 65 -

## 34.4 มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทและบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นและมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ ดังนั้นฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทจึงเชื่อว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ถูกหักการค้ำและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน เจ้าหนี้การค้ำและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เจ้าหนี้จากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมระยะสั้น ตัวแลกเปลี่ยนส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี และหนี้สินหมุนเวียนอื่น แสดงมูลค่าไม่แตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ สำหรับหนี้สินทางการเงินระยะยาว ได้แก่ เจ้าหนี้ค้ำก่อสร้าง เงินกู้ยืมระยะยาว และหุ้นกู้ระยะยาว ฝ่ายผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทเชื่อว่ามูลค่ายุติธรรมโดยประมาณถือตามจำนวนที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

อย่างไรก็ตาม รายการสินทรัพย์บางรายการของกลุ่มบริษัทและบริษัทมีการวัดมูลค่าในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน โดยตารางต่อไปนี้แสดงถึงข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ดังกล่าว

งบการเงินรวม					
สินทรัพย์	มูลค่ายุติธรรม (บาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	มูลค่ายุติธรรม (บาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ลำดับชั้น มูลค่า ยุติธรรม	เทคนิคการประเมินมูลค่า และข้อมูลที่ใช้ในการวัด มูลค่ายุติธรรม	ข้อมูลที่ไม่ สามารถสังเกต ได้ที่มี นัยสำคัญ
1. เงินลงทุนใน กองทุนรวม ประเภทตราสารหนี้	100,502,312	-	ระดับ 2	มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของ หน่วยลงทุน ณ สิ้นวันทำการ สุดท้ายของรอบระยะเวลา รายงาน	ไม่เกี่ยวข้อง
2. เงินลงทุนในหุ้น สามัญและ ใบสำคัญแสดง สิทธิซื้อหุ้นสามัญ ที่จดทะเบียนใน ตลาดหลักทรัพย์	148,469,946	208,088,227	ระดับ 1	ราคาเสนอซื้อครั้งสุดท้าย ของตลาดหลักทรัพย์แห่ง ประเทศไทย ณ สิ้นวันทำการ สุดท้ายของรอบระยะเวลา รายงาน	ไม่เกี่ยวข้อง
3. เงินลงทุนใน หน่วยทรัสต์ที่จ ทะเบียนในตลาด หลักทรัพย์	70,500,000	99,000,000	ระดับ 1	ราคาเสนอซื้อครั้งสุดท้าย ของตลาดหลักทรัพย์แห่ง ประเทศไทย ณ สิ้นวันทำการ สุดท้ายของรอบระยะเวลา รายงาน	ไม่เกี่ยวข้อง

- 66 -

งบการเงินรวม					
สินทรัพย์	มูลค่ายุติธรรม (บาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	มูลค่ายุติธรรม (บาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ลำดับชั้น มูลค่า ยุติธรรม	เทคนิคการประเมินมูลค่า และข้อมูลที่ใช้ในการวัด มูลค่ายุติธรรม	ข้อมูลที่ไม่ สามารถสังเกต ได้ที่มี นัยสำคัญ
4. อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	789,158,751	845,666,309	ระดับ 3	ประมาณการกระแสเงินสด คิดลด โดยใช้วิธีรายได้ ซึ่ง ประเมินโดยผู้ประเมินราคา อิสระ ข้อมูลที่ใช้ในการวัด มูลค่ายุติธรรม คือ ประมาณ การรายได้ และอัตราคิดลด	ประมาณการ กระแสเงินสด และอัตราคิดลด

งบการเงินเฉพาะกิจการ					
สินทรัพย์	มูลค่ายุติธรรม (บาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	มูลค่ายุติธรรม (บาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ลำดับชั้น มูลค่า ยุติธรรม	เทคนิคการประเมินมูลค่า และข้อมูลที่ใช้ในการวัด มูลค่ายุติธรรม	ข้อมูลที่ไม่ สามารถสังเกต ได้ที่มี นัยสำคัญ
1. เงินลงทุนใน กองทุนรวม ประเภทตราสารหนี้	100,502,312	-	ระดับ 2	มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของ หน่วยลงทุน ณ สิ้นวันทำการ สุดท้ายของรอบระยะเวลา รายงาน	ไม่เกี่ยวข้อง
2. เงินลงทุนในหุ้น สามัญและ ใบสำคัญแสดง สิทธิซื้อ หุ้นสามัญที่จด ทะเบียนในตลาด หลักทรัพย์	148,469,946	208,088,227	ระดับ 1	ราคาเสนอซื้อครั้งสุดท้าย ของตลาดหลักทรัพย์แห่ง ประเทศไทย ณ สิ้นวันทำการ สุดท้ายของรอบระยะเวลา รายงาน	ไม่เกี่ยวข้อง
3. เงินลงทุนใน หน่วยทรัสต์ที่จด ทะเบียนในตลาด หลักทรัพย์	70,500,000	99,000,000	ระดับ 1	ราคาเสนอซื้อครั้งสุดท้าย ของตลาดหลักทรัพย์แห่ง ประเทศไทย ณ สิ้นวันทำการ สุดท้ายของรอบระยะเวลา รายงาน	ไม่เกี่ยวข้อง

- 67 -

## 35. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

35.1 เมื่อวันที่ 21 มกราคม 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2562 ได้มีมติอนุมัติกำหนดวันออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (CGD-WC) ของบริษัท ให้แก่กรรมการผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทและ/หรือบริษัทย่อย เป็นวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2562 โดยใบสำคัญแสดงสิทธิมีอายุ 5 ปี และจะครบกำหนดอายุในวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2567 (ดูหมายเหตุข้อ 23.3) ต่อมาเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2562 บริษัทได้ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญตามมติดังกล่าวแล้ว

35.2 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2562 มีมติอนุมัติเรื่องที่สำคัญดังต่อไปนี้

35.2.1 อนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจากจำนวน 10,785,353,544 บาท เป็น 9,958,993,608 บาท โดยการยกเลิกหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 826,359,936 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท และอนุมัติแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท

35.2.2 อนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนทั้งสิ้นจำนวน 826,000,000 บาท จากจำนวน 9,958,993,608 บาท เป็นจำนวน 10,784,993,608 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 826,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท

35.2.3 อนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 826,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัดตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 72/2558

## 36. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2562







**บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)**

เลขที่ 898 อาคารเฟลนิจิตทาวเวอร์ ชั้น 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี  
เขตปทุมวัน กทม. 10330

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

[www.cgd.co.th](http://www.cgd.co.th)