

# รายงาน ประจำปี 2562

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)



COUNTRY GROUP  
DEVELOPMENT

รายงานประจำปี 2562  
บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)



# สารบัญ

|   |    |   |     |
|---|----|---|-----|
| สารจากประธานกรรมการ<br>และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร | 04 | ประวัติคณะผู้บริหาร   | 64  |
| ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ                          | 06 | ลักษณะการประกอบธุรกิจ   | 68  |
| ภาพรวมสิ่งที่เกิดขึ้นในปี 2562                    | 08 | คำอธิบายการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและ<br>ผลดำเนินงาน            | 76  |
| คณะกรรมการบริษัท                                  | 10 | ปัจจัยความเสี่ยง  | 85  |
| กลยุทธ์ทางธุรกิจ<br>และภาพรวมโครงการ              | 12 | การควบคุมภายในและการบริหารจัดการ<br>ความเสี่ยง                  | 89  |
| บทวิเคราะห์ทางเศรษฐกิจ                            | 28 | การกำกับดูแลกิจการ  | 91  |
| โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท                 | 41 | ความรับผิดชอบต่อสังคม   | 102 |
| ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลที่สำคัญอื่น                 | 42 | รายการระหว่างกัน  | 104 |
| ผู้ถือหุ้นและโครงสร้างการจัดการ                   | 45 | รายงานความรับผิดชอบต่อสังคมของคณะกรรมการ<br>ต่อรายงานทางการเงิน | 108 |
| ผู้ถือหุ้นใหญ่และนโยบายเงินปันผล                  | 52 | รายงานคณะกรรมการตรวจสอบประจำปี<br>2562                          | 109 |
| โครงสร้างองค์กร                                   | 53 | รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต                                   | 111 |
| ประวัติคณะกรรมการบริษัท                           | 54 | งบการเงิน   | 117 |



## สารจากประธานกรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นที่เคารพ

ด้วยสถานการณ์ปัจจุบันที่ไม่สามารถปฏิเสธได้เลยว่าการแพร่กระจายของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด-19) ก่อให้เกิดความไม่แน่นอนและมีผลกระทบไปทั่วโลกอย่างไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ไม่ว่าจะเป็นบริษัทเล็กหรือใหญ่ก็ตาม

ถึงแม้ตอนนี้เราจะได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าว แต่ในปี 2562 ที่ผ่านมา ก็นับเป็นอีกปีที่สำคัญโดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการเจ้าพระยา เอสเตท ซึ่งเป็นโครงการที่สำคัญของเรา เริ่มจากการได้ต้อนรับลูกบ้านกลุ่มแรกของโครงการโปรซีซั่นส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ ที่ได้ย้ายเข้ามาอยู่เมื่อต้นเดือนธันวาคมที่ผ่านมา รวมถึงยังมีอีกส่วนที่อยู่ในระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์และตกแต่ง ซึ่งเป็นสิ่งที่เราจะเน้นให้ความสำคัญในปีนี้ และถึงแม้ว่าสถานการณ์โควิด-19 จะเป็นอุปสรรคต่อการดำเนินการ แต่ทางทีมงานก็มีการเตรียมความพร้อมในการดูแลลูกบ้านทั้งในและต่างประเทศ เพื่อให้กระบวนการดังกล่าวเป็นไปได้อย่างราบรื่นและได้รับผลกระทบน้อยที่สุด

ทั้งนี้ ตั้งแต่ต้นปี 2563 โรงแรมโปรซีซั่นส์ กรุงเทพ ได้เริ่มจัดงานแต่งงานอย่างต่อเนื่อง โดยได้รับเสียงตอบรับที่ดีมาก และสร้างความประทับใจให้กับผู้ที่มาร่วมงาน แต่เนื่องจากการระบาดของโควิด-19 ทำให้ทั้งโรงแรมโปรซีซั่นส์และโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ ต้องเลื่อนกำหนดการเปิดอย่างเป็นทางการจากเดือนเมษายนออกไป โดยหากวิกฤตครั้งนี้ผ่านไปแล้ว ทางทีมงานของทั้งสองโรงแรมมีความพร้อมอย่างยิ่งที่จะกลับมาต้อนรับแขกอีกครั้ง

นอกเหนือจากโครงการเจ้าพระยา เอสเตท ในปี 2562 ยังเป็นปีของการเตรียมความพร้อมสำหรับโครงการใหม่ที่จะเป็นโครงการมิกซ์ยูส ซึ่งประกอบไปด้วย โรงเรียนและที่พักอาศัย โครงการนี้จะตอบโจทย์ความต้องการของการอยู่อาศัยในเมืองด้วยราคาที่เอื้อถึง และคุณภาพที่สอดคล้องตามมาตรฐานภายใต้แบรนด์ คันทรี กรุ๊ป

โครงการสำคัญที่น่าจับตามองคือ โรงเรียนนานาชาติคอนคอร์เดีย กรุงเทพ ที่จะเริ่มต้นก่อสร้างภายในปีนี้ โดยเป็นหลักสูตรอเมริกันที่แฝงการปลูกฝังคุณค่าในแง่มุมต่างๆ ในตัวนักเรียน ทั้งนี้ โรงเรียนในเครือซึ่งได้แก่ โรงเรียนนานาชาติฮ่องกง (Hong Kong International School – HKIS) และ โรงเรียนนานาชาติคอนคอร์เดีย เชียงไฮ้ (CISS) ล้วนเป็นโรงเรียนที่มีชื่อเสียงมาอย่างยาวนานในเรื่องของการเตรียมนักเรียนให้ประสบความสำเร็จในการสอบเข้ามหาวิทยาลัยชั้นนำของอเมริกา

เช่นเดียวกับหลายๆ องค์กรที่จำเป็นต้องมีการปรับตัวจากการระบาดของโควิด-19 บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มั่นใจว่าเราจะสามารถก้าวผ่านอุปสรรคในครั้งนี้ไปได้ด้วยดี เพราะนอกจากการก่อสร้างโครงการเจ้าพระยา เอสเตทที่ใกล้จะเสร็จสมบูรณ์แล้ว เรายังมีทีมที่ทุ่มเทในการทำงานอย่างสุดความสามารถในทุกโครงการของเรา

ในนามของคณะกรรมการฯ เราขอแสดงความขอบคุณต่อผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องทุกท่าน ที่ทำให้เราประสบความสำเร็จในปี 2562 นี้ สุดท้ายนี้ขอให้ทุกท่านมีสุขภาพแข็งแรงและหวังเป็นอย่างยิ่งว่าทุกคนจะก้าวผ่านสถานการณ์ของโควิด-19 ไปได้ด้วยดี

ขอแสดงความนับถือ

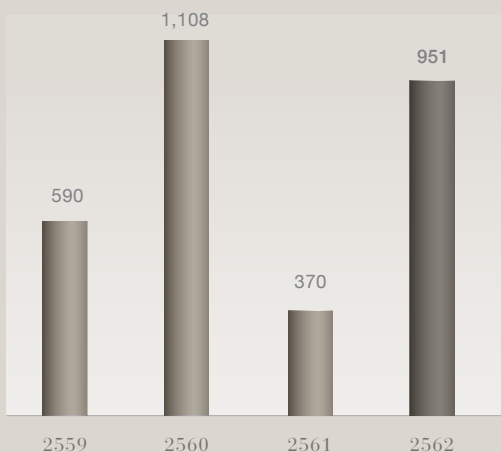
วิกรม คุ่มไพโรจน์  
ประธานกรรมการ

เบน เตชะอุบล  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

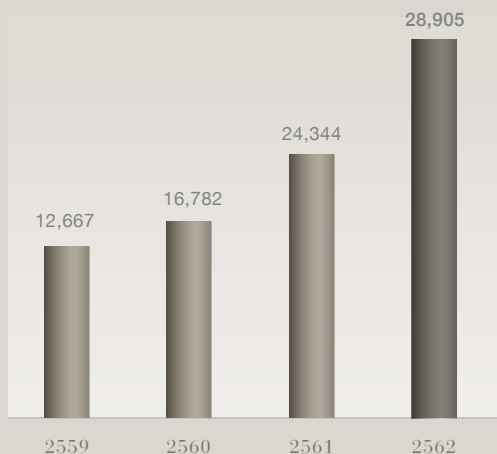
## ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญเปรียบเทียบปี 2559-2562

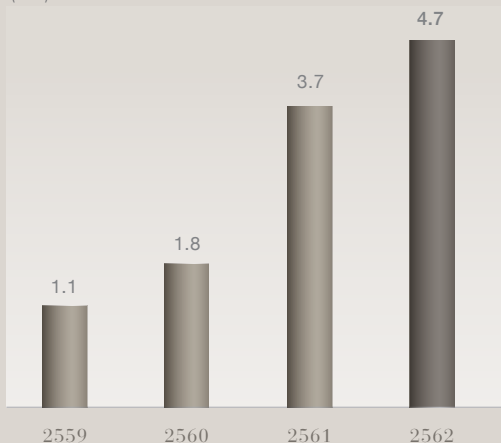
รายได้รวม  
(ล้านบาท)



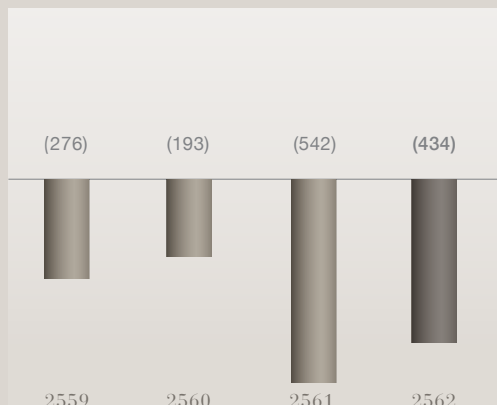
สินทรัพย์รวม  
(ล้านบาท)



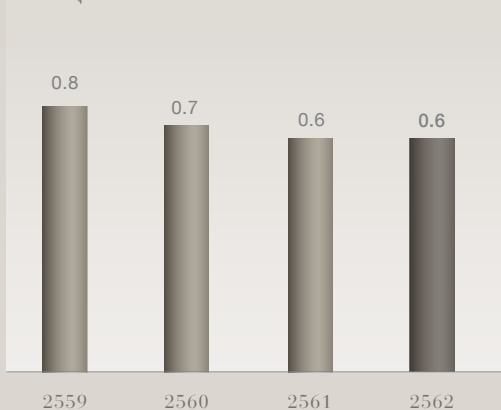
อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น  
(เท่า)



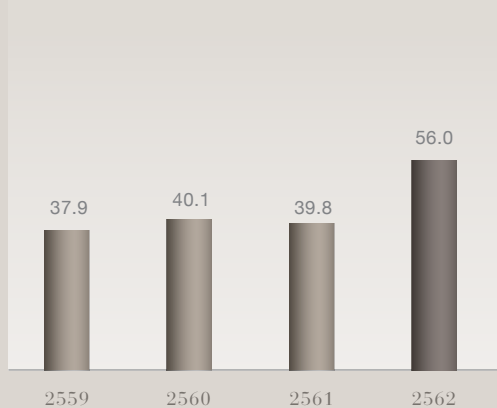
ขาดทุนสุทธิสำหรับปี  
(ล้านบาท)



มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น  
(บาท / หุ้น)



อัตรากำไรขั้นต้น  
(ร้อยละ)



| หน่วย: ล้านบาท   | 2559   | 2560   | 2561   | 2562   |
|--|--------|--------|--------|--------|
| <strong>ฐานะทางการเงิน</strong>                              |        |        |        |        |
| สินทรัพย์รวม   | 12,667 | 16,782 | 24,344 | 28,905 |
| หนี้สินรวม   | 6,694  | 10,868 | 19,117 | 23,862 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม   | 5,973  | 5,914  | 5,227  | 5,043  |
| <strong>ผลการดำเนินงาน</strong>                              |        |        |        |        |
| รายได้รวม  | 590    | 1,108  | 370    | 951    |
| รายได้จากการขายห้องชุด                                       | 352    | 909    | 244    | 412    |
| ต้นทุนการขายห้องชุด  | 219    | 544    | 147    | 181    |
| กำไรขั้นต้น  | 133    | 365    | 97     | 231    |
| ขาดทุนสุทธิสำหรับปี  | (276)  | (193)  | (542)  | (434)  |
| <strong>อัตราส่วนทางการเงิน</strong>                         |        |        |        |        |
| อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)                                    | 37.9   | 40.1   | 39.8   | 56.0   |
| มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท/หุ้น)                             | 0.8    | 0.7    | 0.6    | 0.6    |
| อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)                  | 1.1    | 1.8    | 3.7    | 4.7    |
| อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า) | 0.8    | 1.4    | 2.5    | 3.2    |
| อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)                   | (6.0)  | (3.3)  | (9.7)  | (8.5)  |

## ภาพรวมที่เกิดขึ้นในปี 2562



### มีนาคม

ก้าวแรกของการนำโรงเรียนนานาชาติ  
ชั้นแนวหน้าเข้าสู่กรุงเทพฯ

บาทหลวง ดร.แมทธิว แฮริสัน ประธาน  
The Lutheran Church Missouri Synod  
(LCMS) ได้นำทีมบุคลากรจาก  
โรงเรียนนานาชาติคอนคอร์เดีย เซี่ยงไฮ้  
ซึ่งนำทีมโดยอาจารย์ใหญ่ ดร.แมรี  
สก๊อต มายังกรุงเทพฯ และได้ลงนาม  
ในบันทึกความเข้าใจเพื่อเริ่มพัฒนา  
โครงการโรงเรียนนานาชาติคอนคอร์เดีย  
กรุงเทพฯ

### มิถุนายน

ทีมบุคลากรจาก Four Seasons  
Residence เข้าเตรียมความพร้อม

นาย สก๊อต เทเรน นำทีมบุคลากรที่เต็ม  
เปี่ยมไปด้วยประสบการณ์และความ  
ชำนาญจาก Four Seasons Residence  
เข้าทำงานเตรียมความพร้อมของโครงการ  
เพื่อต้อนรับเจ้าของห้องทุกท่าน ทีม  
Four Seasons Residence มีจุดมุ่งหวัง  
ที่จะส่งมอบการบริการที่เป็นเลิศ  
การต้อนรับอย่างอบอุ่นและเป็นส่วนตัว  
เพื่อสร้าง “บ้าน” สำหรับผู้อาศัยทุกท่าน

### พฤศจิกายน

พบปะผู้อำนวยการที่พักอาศัยและ  
ทีมบริหารลูกค้าสัมพันธ์  
ณ ประเทศฮ่องกง

นำโดยคุณเบน เตชะอุบล ประธาน  
เจ้าหน้าที่บริหาร และคุณสก๊อต เทเรน  
ผู้อำนวยการที่พักอาศัย ร่วมกับทีมบริหาร  
ลูกค้าสัมพันธ์พบปะกับกลุ่มค้าต่างชาติ  
อัปเดตความคืบหน้าล่าสุดของห้องชุด  
และแนะนำขั้นตอนการเตรียมพร้อมใน  
การโอน เพื่อให้มั่นใจว่ากระบวนการ  
ในการโอนห้องชุดจะเป็นไปอย่างราบรื่น  
เผยถึงความพร้อมของทีมที่รอต้อนรับ  
ลูกบ้านของ โครงการเจ้าพระยา เอสเตท



## ธันวาคม

ลูกบ้านกลุ่มแรกของ  
โครงการไพรซ์ชั่นส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ย้ายเข้าพัก  
การก่อสร้างโครงการไพรซ์ชั่นส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์  
ในเดือนธันวาคมมีความคืบหน้าไปอย่างมาก  
ใกล้แล้วเสร็จสมบูรณ์ ลูกบ้านกลุ่มแรกได้ย้ายเข้าพัก  
และลูกบ้านกลุ่มที่เหลือกำลังทยอยตามลำดับ



## มกราคม 2563

โรงแรมไพรซ์ชั่นส์ กรุงเทพและ  
โรงแรมคาเพลลา กรุงเทพเริ่มเปิดดำเนินงาน

โรงแรมไพรซ์ชั่นส์ กรุงเทพและโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ  
ได้เริ่มเปิดดำเนินงานโดยเปิดรับจองห้องพักล่วงหน้าทั้ง  
ในส่วนของโรงแรมพักและห้องสวีท ในเดือนมกราคม 2563 โรงแรม  
ไพรซ์ชั่นส์ได้สร้างความประทับใจด้วยการจัดงานแต่งงาน  
หลายงาน และในเดือนต่อไป ก็จะมีการจัดงานแต่งงาน  
และงานเลี้ยงอื่นๆ อีก

## คณะกรรมการบริษัท



01



02



03



04



05



06

### 01 นายวิกรม คุ่มไพบโรจน์

- ประธานกรรมการ
- กรรมการอิสระ

### 02 พล.ต.อ.พิชิต วังษ์สุวรรณ

- รองประธานกรรมการ

### 03 นายเบน เตชะอุบล

- กรรมการผู้มีส่วนจางนาม
- กรรมการสรรหา  
และพิจารณาคำตอบแทน
- ประธานคณะกรรมการพิจารณาการลงทุน
- ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

### 04 นายสุกกร พลกุล

- ประธานกรรมการตรวจสอบ
- ประธานกรรมการสรรหา  
และพิจารณาคำตอบแทน
- กรรมการอิสระ

### 05 พล.ต.อ.วิเศษ ชื่นกักดี

- กรรมการตรวจสอบ
- กรรมการสรรหา  
และพิจารณาคำตอบแทน
- กรรมการอิสระ

### 06 นายชู เฟิง เซ

- กรรมการตรวจสอบ
- กรรมการอิสระ



07 พล.อ.อ.เพิ่มเกียรติ ลวงะมาลย์  
• กรรมการอิสระ

08 พล.ต.ต.อิทธิพล อภิธรรณชัย  
• กรรมการอิสระ

09 นายวินธร อดตากกร  
• กรรมการอิสระ

10 นายจิรศักดิ์ ฝ่องหทัยกุล  
• กรรมการ

11 นางสาวเจแอล อัง เคอเจีย  
• กรรมการ

12 นายยู ชิง ซี  
• กรรมการ

## กลยุทธ์ทางธุรกิจ

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ตั้งเป้าในการบริหารจัดการหลักทรัพย์ของบริษัท ให้สมดุลกันทั้งในฝั่งของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และฝั่งการลงทุน เพื่อสร้างความยั่งยืนในการเติบโตในระยะยาวจากสินทรัพย์เพื่อขายและสินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง

### ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์



**FOUR SEASONS**  
PRIVATE RESIDENCES  
BANGKOK AT CHAO PHRAYA RIVER  
A COUNTRY GROUP DEVELOPMENT

**PROVENANCE**  
RAMA III

(Under Development)

**ELEMENTS**  
SRINAKARIN

**CHACHOENGSAO**  
(Under Development)



**FOUR SEASONS**  
HOTEL  
BANGKOK AT CHAO PHRAYA RIVER



**CAPELLA**  
BANGKOK

**Concordia**  
INTERNATIONAL SCHOOL BANGKOK

(Under Development)

สินทรัพย์เพื่อขาย

สินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง

## ธุรกิจการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

OVINGDEAN

**ANCHORAGE  
POINT**

### สินทรัพย์เพื่อขาย

การพัฒนาโครงการใหม่และการลงทุนเข้าซื้อกิจการอื่นๆ เพื่อถนอมทุนคืนและสร้างรายได้มูลค่าสูงให้บริษัท ได้อย่างรวดเร็ว

### สินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง

การสร้างรายได้อย่างต่อเนื่องจากการจัดการสินทรัพย์ในหลากหลายอุตสาหกรรม เช่น กลุ่มธุรกิจโรงแรม และภาคการศึกษา เป็นกลยุทธ์ที่สำคัญที่ทำให้หลักทรัพย์ของบริษัทมีความสมดุล และยังเติบโตในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างต่อเนื่อง

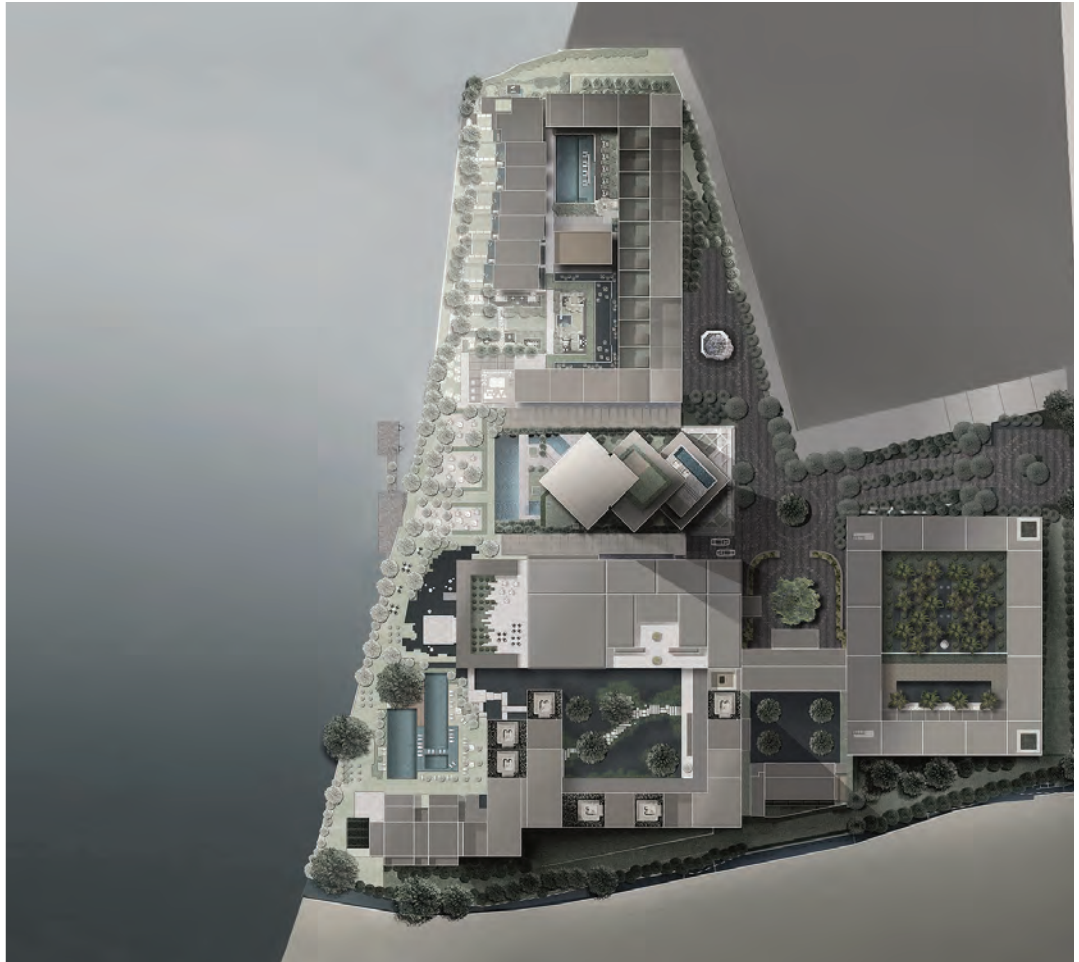


## โครงการเจ้าพระยา เอสเตท

ลักษณะธุรกิจ: โครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน (ที่พักอาศัยและโรงแรม)

ที่ตั้งโครงการ: กรุงเทพฯ ประเทศไทย

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





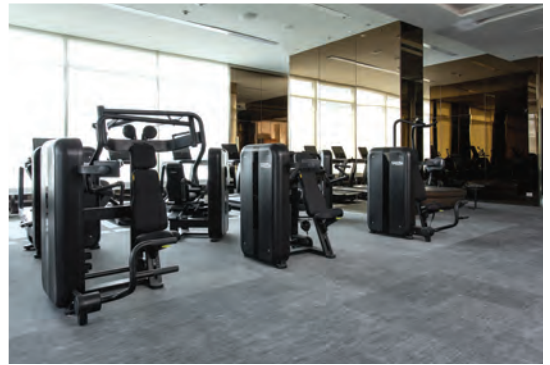
**FOUR SEASONS**  
PRIVATE RESIDENCES  
BANGKOK AT CHAO PHRAYA RIVER  
A COUNTRY GROUP DEVELOPMENT

#### สินทรัพย์เพื่อขาย

ลักษณะธุรกิจ: อาคารที่พักอาศัย (ระดับ Super-luxury)

ที่ตั้งโครงการ: กรุงเทพฯ ประเทศไทย

โครงการนี้ถูกวางอยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสมในเชิงยุทธศาสตร์ตั้งอยู่ใจกลางโครงการเจ้าพระยา เอสเตท และเป็นอาคารที่พักอาศัยที่มีความโดดเด่นที่สุด ตัวอาคารมีความสูงถึง 73 ชั้น ถูกออกแบบมาเพื่อที่จะยกระดับการใช้ชีวิตและการพักอาศัยบริเวณริมแม่น้ำให้มีคุณภาพที่ดีเลิศยิ่งขึ้น การออกแบบดังกล่าวได้รับแรงบันดาลใจจากการที่โครงการตั้งอยู่ในทำเลติดแม่น้ำซึ่งมีทิวทัศน์อันงดงาม จากห้องที่อยู่ทั้งหมดจำนวน 366 ห้อง ผู้พักอาศัยสามารถมองเห็นวิวแม่น้ำและวิวตัวเมืองโดยรอบโดยไม่มีอะไรมาบังสายตา นอกจากนี้ ผู้พักอาศัยยังสามารถใช้บริการจากโรงแรมระดับโลกที่สองแห่งที่อยู่ภายในพื้นที่โครงการ





FOUR SEASONS  
HOTEL  
BANGKOK AT CHAO PHRAYA RIVER

สินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้ได้อย่างต่อเนื่อง

ลักษณะธุรกิจ: โรงแรม

ที่ตั้งโครงการ: กรุงเทพฯ ประเทศไทย

โรงแรมระดับ Super-luxury แห่งนี้มีความโดดเด่นทางสถาปัตยกรรมและเป็นการให้นิยามใหม่กับประสบการณ์แบบรีสอร์ทในตัวเมืองที่ให้ความสงบเงียบอย่างคาดไม่ถึง ตลอดจนการได้รับความพึงพอใจผ่านประสาทสัมผัสหลายๆ ด้าน

พื้นที่ของโรงแรมครอบคลุมอาณาเขตมากกว่า 9 เอเคอร์ โดยมีห้องพักจำนวนทั้งหมด 299 ห้อง และสิ่งอำนวยความสะดวกที่หลากหลายไม่เหมือนใคร รวมถึงการออกแบบที่ผสมผสานกันอย่างลงตัวเข้ากับภูมิทัศน์ริมแม่น้ำตามธรรมชาติอย่างน่าตื่นตา ผู้มาพักที่โรงแรมโฟร์ซีซั่นส์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา จะพบกับสภาพแวดล้อมและบรรยากาศที่เป็นเอกลักษณ์และจะได้รับประสบการณ์ที่ยอดเยี่ยม

พื้นที่ของโรงแรมทั้งหมดได้รับการจัดวางและปรับแต่งอย่างพิเศษ มีสนามหญ้าและพื้นที่สีเขียวมากมาย ให้ความรู้สึกและอารมณ์สงบ ซึ่งในแต่ละพื้นที่จะมีความแตกต่างกันโดยถูกออกแบบให้ประกอบไปด้วยสระน้ำที่สวยงามและมีความสงบเป็นลักษณะเด่นนอกจากนี้เมื่อพิจารณาจากห้องพักหลากหลายห้องที่มีขนาดใหญ่เป็นพิเศษตลอดจนภัตตาคารและห้องแกรนด์บอลรูมที่มีขนาดใหญ่สำหรับการและหรูหรา จุดเด่นที่สุดของโรงแรมแห่งนี้คือทัศนียภาพของแม่น้ำในมุมกว้าง





CAPELLA  
BANGKOK

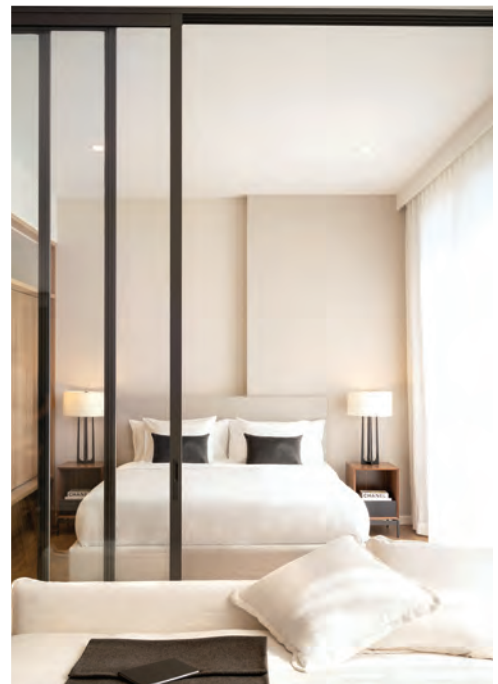
สินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง

ลักษณะธุรกิจ: โรงแรม

ที่ตั้งโครงการ: กรุงเทพฯ ประเทศไทย

เครือโรงแรมคาเพลลา (Capella Hotel Group) แปรนติโรงแรมและรีสอร์ทระดับโลก ซึ่งมีอยู่เพียงไม่กี่แห่ง ในจุดหมายปลายทางที่ดีที่สุดในโลกเท่านั้นจะมาร่วมสร้างประวัติศาสตร์หน้าใหม่ให้กับถนน “เจริญกรุง” โดยจะเปิดประตูโรงแรมสุดหรูในเครือฯ แห่งแรกในประเทศไทย ภายใต้ชื่อ “โรงแรมคาเพลลา กรุงเทพฯ” (Capella Bangkok) ณ ริมฝั่งตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยา รีสอร์ทใจกลางเมืองแห่งนี้ ให้บริการห้องพัก และวิลล่าทั้งสิ้น 101 ห้อง โดยทุกห้องถูกออกแบบให้สามารถมองเห็นวิวทิวทัศน์ที่สวยงามของแม่น้ำเจ้าพระยา พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกที่ทันสมัยและสมบูรณ์แบบ อีกหนึ่งจุดเด่นของโรงแรมฯ คือห้องอาหาร ชิกเนเจอร์ที่ร่วมมือกับเชฟโด่งดังระดับดาวมิชลิน นอกจากนั้น ผู้เข้าพักยังจะได้สัมผัสกับประสบการณ์ ห้องดินแบบเอ็กซ์คลูซีฟ ด้วยโปรแกรมที่สร้างสรรค์ขึ้นเฉพาะโดยผู้ช่วยส่วนตัว Capella Personal Assistant ที่จะรวมเอาเรื่องราวของวิถีชีวิตชุมชนริมแม่น้ำเจ้าพระยา มาสร้างความทรงจำที่น่าประทับใจนานเท่านาน





## PROVENANCE RAMA III

สินทรัพย์เพื่อขาย

ลักษณะธุรกิจ: ที่พักอาศัย

ที่ตั้งโครงการ: กรุงเทพฯ ประเทศไทย (อยู่ระหว่างการพัฒนา)

โครงการโปรวิเนนซ์ตั้งอยู่บนที่ดินขนาด 5 ไร่ 3 งาน 51.25 ตารางวา ติดกับถนนวงแหวนอุตสาหกรรม-พระราม3 เชื่อมต่อการคมนาคมได้อย่างสะดวกรวดเร็วโดยทางด่วนและระบบขนส่งมวลชนในบริเวณใกล้เคียง ห่างจากย่านใจกลางธุรกิจของกรุงเทพฯ เพียง 15 นาทีโดยรถยนต์ โครงการถูกออกแบบให้เต็มไปด้วยเอกลักษณ์ที่โดดเด่น ผสมผสานพื้นที่ใช้สอยที่กว้างขวาง มาตรฐานความปลอดภัยและการใช้ชีวิตได้อย่างมีระดับพร้อมด้วยทัศนียภาพอันสวยงาม พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ถูกเลือกสรรเป็นอย่างดีและออกแบบมาให้ผสมผสานผู้พักอาศัยในทุกช่วงอายุได้อย่างไร้รอยต่อ โครงการกำลังอยู่ในระหว่างการพัฒนาและคาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2566





## Concordia

INTERNATIONAL SCHOOL BANGKOK

สินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง

ลักษณะธุรกิจ: การศึกษา

ที่ตั้งโครงการ: กรุงเทพฯ ประเทศไทย (อยู่ระหว่างการพัฒนา)

โรงเรียนคอนคอร์เดีย กรุงเทพฯ ถูกสร้างขึ้นบนที่ดินกว่า 15 ไร่ 9 งาน 56.25 ตารางวาข้างเคียงกับโครงการไพรวิแนซ์ ตัวอาคารได้รับการออกแบบเพื่อให้ตอบโจทย์วัตถุประสงค์ของการเรียนการสอนได้อย่างมีประสิทธิภาพ โรงเรียนได้นำมาตรฐานการเรียนการสอนระดับโลกมาปรับใช้เพื่อเสริมสร้างศักยภาพและความเป็นเลิศให้นักเรียนกว่า 1,700 คน นอกจากนี้หลักสูตรการเรียนการสอนแบบอเมริกาผสมผสานกับวัฒนธรรมที่หลากหลาย จะช่วยให้โรงเรียนปูทางแก่นักเรียนในการศึกษาต่อในมหาวิทยาลัยชั้นนำได้อย่างมีประสิทธิภาพ อีกทั้งตอบสนองแทนสังคมด้วยการสร้างผู้นำในอนาคต โรงเรียนคาดว่าจะเปิดการเรียนการสอนในปีการศึกษา 2565



## CHACHOENGSAO

### สินทรัพย์เพื่อขาย

ลักษณะธุรกิจ: โครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน (Mixed-use)

ที่ตั้งโครงการ: ฉะเชิงเทรา ประเทศไทย (อยู่ระหว่างการพัฒนา)

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



## OVINGDEAN

สินทรัพย์เพื่อขาย

ลักษณะธุรกิจ: โรงเรียน

ที่ตั้งโครงการ: เมืองไบรตัน สหราชอาณาจักร

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





## ELEMENTS SRINAKARIN

สินทรัพย์เพื่อขาย

ลักษณะธุรกิจ: อาคารที่พักอาศัย (ระดับกลาง)

ที่ตั้งโครงการ: กรุงเทพฯ ประเทศไทย

โครงการอิลีเมนต์ ศรีนครินทร์ได้รับการออกแบบโดยตั้งอยู่บนความคิดและความตั้งใจที่จะนำเสนอที่พักอาศัยที่ให้ความรู้สึกสดชื่นในสไตล์รีสอร์ท เหมาะสำหรับผู้ที่มองหาที่พักอาศัยที่สะดวกสบายทั้งสามแห่งได้ซึ่งตั้งอยู่ไม่ไกลจากโครงการ นอกจากนี้ตัวโครงการยังตั้งอยู่ไม่ไกลจากมหาวิทยาลัยใหญ่หลายแห่งรวมถึงโรงพยาบาลต่างๆ และเส้นทางรถไฟฟ้าที่วิ่งไปยังสนามบินสุวรรณภูมิ โดยเส้นทางดังกล่าวยังเชื่อมต่อกับเส้นทางขนส่งมวลชนอีกสองเส้นทาง ด้วยการออกแบบและการวางผังโครงการอย่างสร้างสรรค์ บริษัท คันทรี กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ นอกจากให้ความสำคัญเรื่องความหนาแน่นของโครงสร้างและตัวอาคารต่างๆ (Build Density) มากขึ้นกว่าปกติ ซึ่งเทียบเท่าได้กับโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีขนาดใหญ่กว่านี้



## ANCHORAGE POINT

สินทรัพย์เพื่อขาย

ลักษณะธุรกิจ: ศูนย์ข้อมูลอุตสาหกรรมผสม

ที่ตั้งโครงการ: กรุงเทพมหานคร

เมื่อพิจารณาจากข้อมูลในอดีตและแนวโน้มที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคตเกี่ยวกับความต้องการสถานที่จัดเก็บข้อมูลสำหรับอุตสาหกรรมต่างๆ โดยเทียบกับข้อจำกัดต่างๆ ของการสร้างสถานที่จัดเก็บข้อมูล จะเห็นว่าศูนย์เก็บข้อมูลต่างๆ ที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดีนั้นเป็นธุรกิจของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่าเติบโตเร็วที่สุดทั้งในระยะปานกลางและในระยะยาว

บริษัทคันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ ได้ตัดสินใจลงทุนกับศูนย์ข้อมูลแองเคอร์เรจ พ้อยท์ ซึ่งมีขนาดพื้นที่ 2,300 ตารางเมตรและมีระยะสัญญาเช่า 33 ปี พร้อมผู้เช่าอยู่แล้วหนึ่งราย โดยการลงทุนดังกล่าวเป็นการทำธุรกรรมนอกตลาด (Off-market transaction) ศูนย์ข้อมูลแห่งนี้อยู่ในกรุงเทพมหานครโดยตั้งอยู่ในทำเลที่ดีว่าเป็นหนึ่งใน 5 ทำเลที่ดีที่สุดของสหภาพยุโรป เมื่อพิจารณาจากอุปสงค์ (Demand) และการเชื่อมต่อกับส่วนที่เป็นศูนย์กลางที่สุดของโครงสร้างพื้นฐานการสื่อสารในระดับภูมิภาค



## บทวิเคราะห์ทางเศรษฐกิจ



## เศรษฐกิจมหภาค

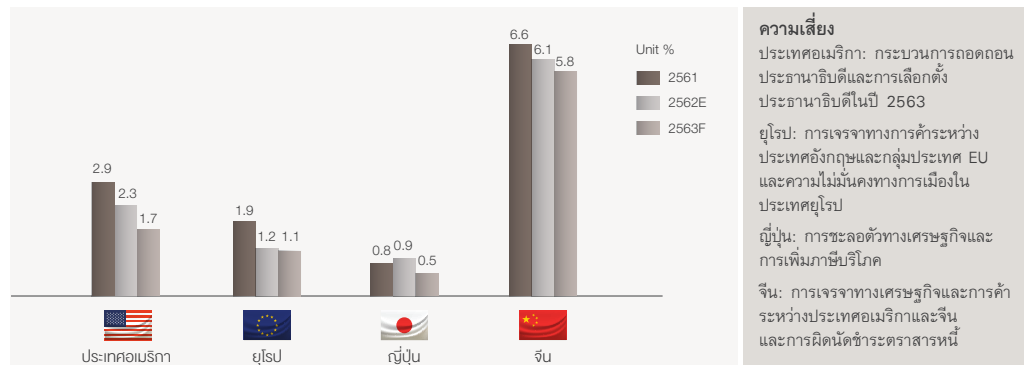
CHACHOENGSAO  
(Under Development)

## เศรษฐกิจโลก

เศรษฐกิจโลกโดยรวมอยู่ในสภาวะชะลอตัว ทั้งนี้มาตรการผ่อนคลายทางการเงินจะสามารถช่วยพยุงเศรษฐกิจโลกได้ ซึ่งสาเหตุหลักในการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลกในปี 2562 เป็นผลมาจากการขยายกำแพงการค้าและความตึงเครียดทางการเมืองในภูมิภาคต่างๆ ซึ่งสาเหตุเหล่านี้คาดว่าจะยังส่งผลกระทบต่อการเติบโตเศรษฐกิจโลกในปี 2563 ด้วย<sup>2</sup> อย่างไรก็ตามการออกมาตราการกระตุ้นทางการเงิน อาทิเช่น การลดอัตราดอกเบี้ย และมาตรการอัดฉีดสภาพคล่องจะสามารถช่วยแก้ไขปัญหามภาวะถดถอยทางเศรษฐกิจได้

อย่างไรก็ดีการระบาดของโควิด-19 จะทำให้เศรษฐกิจฟื้นตัวช้าลงกว่าที่ทุกคนคาดการณ์ไว้ เพราะห่วงโซ่อุปทานได้เข้าสู่ภาวะล้นเหลือ เนื่องจากประเทศจีนต้องปิดประเทศเพื่อยับยั้งการระบาดของไวรัส นอกจากนี้นโยบายการกักกันของทั่วโลก รวมถึงข้อจำกัดของการเดินทาง การปิดตัวของร้านอาหารและร้านค้า ทำให้เกิดผลกระทบเป็นวงกว้าง ทั้งนี้ นักวิเคราะห์คาดว่ายังมีหลายผลลัพธ์ที่สามารถเกิดขึ้นได้ ผู้ประกอบการทุกฝ่ายจึงต้องเตรียมรับมือจากยอดขายที่จะลดลงในระยะยาว ในขณะเดียวกันต้องพร้อมที่จะปรับพฤติกรรมเมื่อสภาพเศรษฐกิจกลับมาเป็นเหมือนเดิม

การเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (คาดการณ์)



ที่มา: EIC analysis based on data from Global houses

## เศรษฐกิจของประเทศไทย

ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศเติบโตขึ้นร้อยละ

2.4%

ต่ำกว่าที่คาดการณ์

ในปี 2562 สงครามการค้าที่ยืดเยื้อและความตึงเครียดทางการเมืองทั่วโลกส่งผลให้การเติบโตทางเศรษฐกิจของโลกชะลอตัวลงและส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศไทย

ในปีที่ผ่านมาเศรษฐกิจไทยยังขาดความเสถียรและส่งสัญญาณการชะลอตัวลงตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 ซึ่งมีอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจลดลงอยู่ในอัตราร้อยละ 2.3 ต่อเนื่องมาในไตรมาสที่ 3 ในอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจอยู่ที่อัตราร้อยละ 2.4 และส่งผลให้อัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจของไทยสำหรับปี 2562 มีอัตราร้อยละ 2.4 ซึ่งต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้ว่าจะมีอัตราการเติบโตอยู่ที่ร้อยละ 2.6<sup>3</sup>

สาเหตุหลักของการชะลอตัวของการเติบโตของเศรษฐกิจไทยเกิดจากการชะลอตัวด้านการส่งออก การส่งออกของประเทศไทยใน 8 เดือนแรกของปี 2562 ลดลงร้อยละ 3.3 เมื่อเทียบกับปี 2561 สินค้าที่มีการชะลอตัวสูงสุดคือสินค้าที่เกี่ยวข้องกับห่วงโซ่สินค้าของประเศจีน<sup>1</sup>

ในภาคการท่องเที่ยวนั้นเศรษฐกิจได้ฟื้นตัวจากระดับต่ำสุดหลังจากเกิดเหตุการณ์เรือโดยสารนักท่องเที่ยวล่มในจังหวัดภูเก็ตในปี 2561 ส่งผลให้ประเทศไทยมีนักท่องเที่ยวเดินทางเข้าประเทศทั้งหมด 39.8 ล้านรายในปี 2562 เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.24 เมื่อเทียบกับปี 2561<sup>4</sup>



ถึงแม้ว่าจำนวนนักท่องเที่ยวชาวจีนใน 5 เดือนแรกของปี 2562 ลดลง แต่จำนวนนักท่องเที่ยวจากประเทศต่างๆ เพิ่มขึ้น อาทิเช่น นักท่องเที่ยวจากอินเดียเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.85 เมื่อเทียบกับปี 2561 นักท่องเที่ยวจากไต้หวันเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.8 นักท่องเที่ยวจากญี่ปุ่นเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.07 นักท่องเที่ยวจากเกาหลีเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.09 นักท่องเที่ยวจากจีนเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.36 และนักท่องเที่ยวจากอเมริกาเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.06<sup>5</sup> นอกจากนี้ภาคการท่องเที่ยวได้รับประโยชน์จากความตึงเครียดในภูมิภาคอื่น เช่น การประท้วงในฮ่องกง ความขัดแย้งระหว่างจีนและไต้หวันและความตึงเครียดระหว่างญี่ปุ่นและเกาหลีใต้ ด้วยเหตุผลเหล่านี้ประเทศไทยจึงเป็นที่นิยมสำหรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ

ในปี 2562 สกุลเงินบาทเมื่อเทียบกับสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐแข็งค่าขึ้นเป็นจำนวนร้อยละ 8 ซึ่งเป็นอัตราการแข็งค่าของสกุลเงินบาทที่สูงที่สุดในรอบ 6 ปี<sup>6</sup> สาเหตุหลักที่สกุลเงินบาทเมื่อเทียบกับสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐแข็งค่าขึ้นเกิดจากความตึงเครียดทางด้านการค้าของโลก และการแข็งค่านี้ทำให้ความสามารถในการแข่งขันทางการค้าของไทยลดลง การส่งออกลดลงและรายได้จากการใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวลดลง<sup>6</sup> ซึ่งทั้งสามนี้เป็นองค์ประกอบสำคัญต่อเศรษฐกิจไทย เนื่องจากปัจจัยภายนอกส่งผลกระทบต่อการเติบโตทางเศรษฐกิจในปี 2562 รัฐบาลได้ออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจเพื่อกระตุ้นการบริโภคของภาคเอกชน และเพิ่มความเชื่อมั่นในการลงทุนของภาคเอกชนเพื่อส่งผลการเติบโตทางเศรษฐกิจของไทย<sup>7</sup>

ในปี 2563 เศรษฐกิจไทยคาดว่าจะปรับตัวขึ้นเพียงเล็กน้อยสอดคล้องมาจากการปรับตัวขึ้นในอัตราที่ต่ำของเศรษฐกิจโลก โดยคาดว่าเศรษฐกิจไทยจะเติบโตในอัตราร้อยละ 2.7-3.7 ซึ่งเป็นผลพวงจากปัจจัยหลักที่มีผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทยดังนี้<sup>8</sup>

1. การเติบโตของอุปสงค์ภายในประเทศทั้งการบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน
2. การฟื้นตัวของภาคการส่งออกสืบเนื่องจากการฟื้นตัวของการค้าโลก และปรับตัวของภาคการส่งออกต่อมาตรการทางการค้า
3. มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาล
4. การเติบโตของภาคการท่องเที่ยว

สอดคล้องกันกับสถานการณ์ทั่วโลก ประเทศไทยต้องเตรียมรับมือกับสภาพเศรษฐกิจถดถอยในระยะยาวเนื่องจากการระบาดขอไวรัสโคโรนา โดยเฉพาะในส่วนของการอุตสาหกรรมท่องเที่ยว จำนวนนักท่องเที่ยวของปี 2563 ที่คาดการณ์ใหม่ลดลงถึง 60% เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา รวมไปถึงภาคการส่งออก ที่คาดว่าจะลดลงถึง 8.8% แทนที่จะเติบโตขึ้น 0.2% ตามเดิมที่คาดการณ์ไว้<sup>9</sup>

การคาดการณ์เศรษฐกิจไทยในปี 2563 (อัตราการเปลี่ยนแปลงปีต่อปี)

| หน่วย: อัตราการเปลี่ยนแปลงปีต่อปี | 2562F   | 2563F  |
|-----------------------------------|---|--|
| การบริโภคภาคเอกชน                 | 4.2  (4.2)   | 2.9  (3.2)  |
| การลงทุนภาคเอกชน                  | 2.2  (2.8)   | 2.9  (3.2)  |
| การบริโภคของภาครัฐ                | 1.8  (2.2)   | 2.2  (2.0)  |
| การลงทุนของภาครัฐ                 | -0.5  (2.2)  | 5.6  (4.9)  |
| การส่งออกสินค้า                   | -3.3  (-3.3) | 0.2  (0.2)  |
| จำนวนนักท่องเที่ยว                | 4.3  (5.1)   | 3.7  (3.8)  |
| การนำเข้าสินค้า                   | -5.3  (-5.3) | -0.2  (0.3) |
| อัตราเงินเฟ้อทั่วไป               | 0.7   | 0.6  (0.8)  |

#### โครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC)

โครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) เป็นแผนพัฒนาเพื่อฟื้นฟูการค้าและการลงทุนรวมถึงการพัฒนาทางเศรษฐกิจและความยั่งยืนในพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออก (Eastern Seaboard) ด้วยศักยภาพทางกายภาพของบริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออกจะช่วยเพิ่มความสามารถในการพัฒนานวัตกรรมในอนาคต โครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกประกอบไปด้วยโครงการพัฒนาหลัก 15 โครงการ<sup>7</sup> ซึ่งจะให้เป็นแหล่งการผลิตที่ใหญ่ที่สุดในประเทศ และเป็นศูนย์กลางการค้าการลงทุน และขนส่งในภูมิภาค

ในปี 2562 ที่ผ่านมามีโครงการขนาดยักษ์ 5 โครงการของโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกมีความก้าวหน้าอย่างยิ่ง โครงการทั้ง 5 โครงการคือ โครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อมตีสยาม-สนามบิน (225 พันล้านบาท) โครงการเมืองการบินอู่ตะเภา (290 พันล้านบาท) โครงการศูนย์ซ่อมบำรุง (10.6 พันล้านบาท) โครงการท่าเรือแหลมฉบัง เฟสสาม (114 พันล้านบาท) และโครงการท่าเรือมาบตาพุดเฟสสาม (55.4 พันล้านบาท)<sup>8</sup> เมื่อการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานแล้วเสร็จเราคาดหวังว่าจะเห็นการเปลี่ยนแปลงอย่างมหาศาลในภาคการขนส่งและภาคนวัตกรรมเทคโนโลยี รวมถึงเห็นภาคธุรกิจที่สดใส และโอกาสในการลงทุน ซึ่งทั้งหมดเกิดจากการออกแบบที่ดีเยี่ยมของเมืองทางตะวันออกของประเทศไทย

#### แหล่งอ้างอิง

1. "Outlook Quarter 4/2019" SCB Economic Intelligent Center, 08 November 2019, <https://www.scbeic.com/en/detail/product/6405>. Accessed on 28 January 2020.
2. "World Economy Outlook: Global Manufacturing Downturn, Rising Trade Barriers" International Monetary Fund, October 2019, <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2019/10/01/world-economic-outlook-october-2019>. Accessed on 28 January 2020.
3. "NESDC lowers 2020 economic growth estimate" The Nation Thailand, 17 February 2020. <https://www.nationthailand.com/news/30382262>. Accessed on 18 February 2020.
4. "Foreign tourist arrivals up 4% in 2019" Bangkok Post, 24 January 2020, <https://www.bangkokpost.com/business/1842844/foreign-tourist-arrivals-up-4-in-2019>. Accessed on 13 February 2020.
5. กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา, 23 มกราคม 2563, <https://www.mots.go.th/News-link.php?nid=12414>. Accessed on 13 February 2020.
6. "What Does a Rising Baht Mean for Thailand's Economy?" The Diplomat, 30 August 2019, <https://thediplomat.com/2019/08/what-does-a-rising-baht-mean-for-thailands-economy/>. Accessed on 13 February 2020.
7. "The Eastern Economic Corridor (EEC) - The next major economic zone of ASEAN" Asia Perspective, 9 December 2019, <http://asiaperspective.net/2019/12/09/eastern-economic-corridor-eeec-next-major-economic-zone-asean/>. Accessed on 14 February 2020.
8. "EEC investment set to exceed forecast" Bangkok Post, 4 February 2020, <https://www.bangkokpost.com/business/1623142/eeec-investment-set-to-exceed-forecast>. Accessed on 14 February 2020.
9. "Covid-19 Crisis" BBC Thai News, 25 March 2020. <https://www.bbc.com/thai/thailand-52035524>. Accessed on 2 April 2020.

## ธุรกิจคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ



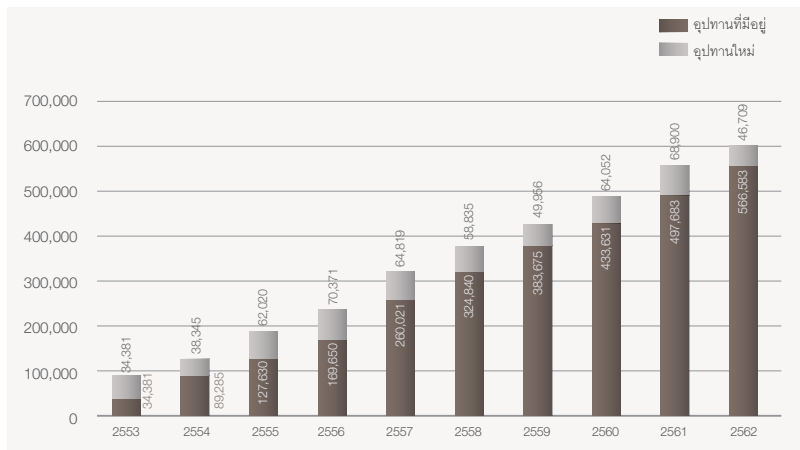
**PROVENANCE**  
RAMA III  
(Under Development)

ปี 2562 เป็นปีที่มีความท้าทายอย่างยิ่งสำหรับตลาดคอนโดมิเนียม สาเหตุหลักเกิดจากปัจจัยภายนอกเช่นภาวะเศรษฐกิจท้องถิ่น ภาวะวิกฤตเศรษฐกิจโลกและการอ่อนค่าของค่าเงินหยวน นอกจากนั้นธนาคารแห่งประเทศไทยยังได้ออกมาตรการกำหนดอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV) เพื่อป้องกันภาวะคอนโดมิเนียมล้นตลาด บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลายแห่งจึงได้เปลี่ยนความสนใจมามุ่งเน้นที่จะขายห้องแก่ผู้ซื้อบ้านหลังแรกหรือผู้ที่ต้องการอยู่อาศัยจริง ในขณะที่เดียวกันก็ร่วมมือกับตัวแทนขายต่างประเทศเพื่อขายห้องให้กับลูกค้าชาวต่างชาติตามโควตาที่กำหนดไว้ที่กำหนด<sup>1</sup> ปัจจุบันคอนโดมิเนียมใหม่ในตลาดมากกว่าร้อยละ 50 เป็นโครงการระดับกลางที่มีราคาห้องพักอยู่ระหว่าง 75,000 ถึง 110,000 บาทต่อตารางเมตร เพื่อมุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าที่มีความต้องการอสังหาริมทรัพย์ในบริเวณกรุงเทพฯ รอบนอก อย่างไรก็ตามราคาเฉลี่ยสำหรับคอนโดมิเนียมเปิดตัวใหม่ในบริเวณใจกลางเมืองนั้นอยู่ระหว่าง 114,400 ถึง 231,300 บาทต่อตารางเมตร และร้อยละ 48 ของห้องพักที่ขายได้ในปี 2562 มาจากคอนโดมิเนียมที่เปิดตัวใหม่<sup>2</sup>

คอนโดมิเนียมเปิดตัวใหม่  
ราคาเฉลี่ยระหว่าง

**114,400**  
–  
**231,300**

บาท/ตร.ม.



Source: Knight Frank, <https://thailand-property-news.knightfrank.co.th/2020/02/04/knight-frank-thailand-reveals-summary-of-bangkok-condominium-market-in-2019-and-outlook-for-2020/>

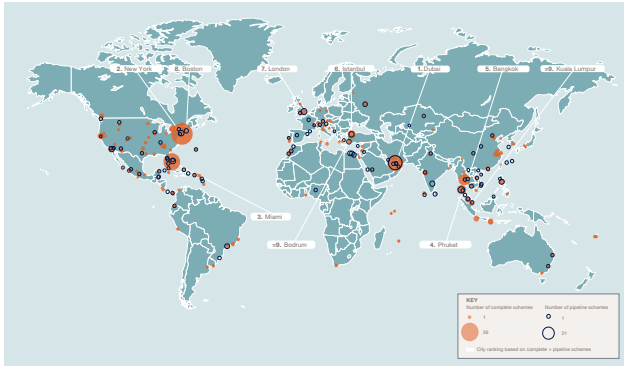
สิ่งที่ท้าทายอย่างยิ่งอีกสิ่งหนึ่งคือสงครามราคาของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ท้องถิ่น กฎเกณฑ์ของภาครัฐและมาตรการทางเศรษฐกิจส่งผลกระทบต่อนักลงทุนและตลาดระดับกลาง ส่งผลให้โครงการอสังหาริมทรัพย์หลายแห่งมีห้องพักเหลือขาย และโครงการใหม่มียอดขายในอัตราที่ลดลง บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลายแห่งจึงมุ่งขายห้องพักที่ยังขายไม่หมดก่อนหน้านี้ด้วยกลยุทธ์ต่างๆ เช่น โปรโมชันส่งเสริมการขายและการลดราคาห้องพัก<sup>3</sup> ทั้งนี้นักลงทุนที่ซื้อเพื่อนำห้องกลับมาขายใหม่ (resale) หรือซื้อห้องเพื่อนำมาปล่อยเช่า (buy-to-rent) ยังคงมีอยู่มาก เนื่องจากความต้องการในการแสวงหาผลประโยชน์จากตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ชะลอตัวลง และราคาที่ลดลงของห้องพัก ทำให้นักลงทุนสามารถแสวงหากำไรที่เพิ่มขึ้นในอนาคตได้

ด้วยภาวะการชะลอตัวของกำลังซื้อในปี 2563 บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จึงมุ่งไปที่ผู้ซื้อตัวจริง (end consumer) บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่เลื่อนการเปิดโครงการใหม่เพื่อที่จะมุ่งปรับแบรนด์ จุดยืนของสินค้าและราคาเพื่อให้ตรงกับความต้องการที่แท้จริง (real demand) นอกเหนือจากนั้นธนาคารแห่งประเทศไทยได้เริ่มผ่อนคลยมาตรการกำหนดอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV) ลงเพื่อสนับสนุนผู้ซื้อบ้านที่มีศักยภาพ<sup>4</sup>

ในทางกลับกัน ที่พักอาศัยระดับซูเปอร์ลักซ์วรี (super-luxury) และ Branded Residences ไม่ได้รับผลกระทบมากนัก รายงานวิจัยของบริษัทชาวิลส์รายงานว่าที่พักอาศัยในรูปแบบ Branded Residences เติบโตถึงร้อยละ 198 ในช่วงทศวรรษที่ผ่านมาและไม่มีท่าทีที่จะชะลอตัวลง ปัจจุบันมีที่พักอาศัยในรูปแบบ Branded Residences ทั้งหมดกว่า 430 แปรณต์ทั่วโลกและประกอบไปด้วยห้องพักจำนวนมากกว่า 65,000 ห้อง ในปี 2563 จะมีโครงการที่พักอาศัยในรูปแบบ Branded Residences เปิดตัวทั้งหมดประมาณ 70 โครงการ ซึ่งในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกประเทศไทยเป็นผู้นำทางด้านนี้<sup>5</sup>

ในกรุงเทพฯ นั้น ยังมีความต้องการที่พักอาศัยในรูปแบบ Branded Residences ที่ได้รับการบริหารดูแลโดยโรงแรมที่มีชื่อเสียงอยู่ โดยเฉพาะผู้ซื้อที่ต้องการคอนโดมิเนียมในที่ตั้งที่โดดเด่น





อ้างอิง: รายงานวิจัยของบริษัทชาวิลส์

และมีจำนวนห้องพักน้อยที่ให้ความเป็นส่วนตัว<sup>6</sup> ซึ่งผู้มีความมั่งคั่งในระดับสูง (High Net-Worth Individuals) ได้รับผลกระทบน้อยจากภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวและเต็มใจที่จะจ่ายในราคาที่สูงขึ้นเพื่อความเป็นส่วนตัว คุณภาพและการบริการที่ยอดเยี่ยมที่ได้รับจากที่พักอาศัยในรูปแบบ Branded Residences<sup>6</sup> นอกจากคุณสมบัติของตัวสิ่งอำนวยความสะดวกความรู้สึกต่อแบรนด์ก็มีส่วนสำคัญอย่างยิ่ง กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของที่พักอาศัยในรูปแบบ Branded Residences เป็นกลุ่มฐานะระดับบน ดังนั้นที่พักอาศัยในรูปแบบนี้จึงไม่ได้รับผลกระทบจากภาวะเงินตลาดหรือภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีความน่าสนใจและโครงการในรูปแบบมิกซ์ยูส (Mixed-use) หรือโครงการแบบผสมผสานมีแนวโน้มที่จะเติบโตเนื่องจากตรงตามความต้องการของลูกค้าชาวไทยและโดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้ซื้อจากประเทศจีนที่มีความต้องการในที่พักอาศัยที่อยู่ใกล้ขนส่งมวลชน ศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน โรงเรียนและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ<sup>10</sup> โครงการแบบผสมผสานส่วนใหญ่สามารถผสมผสานเข้ากับชุมชนด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก และคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่ตอบโจทย์การใช้ชีวิตและความต้องการของผู้อยู่อาศัย

หนึ่งในปัจจัยสำคัญสำหรับผู้ซื้อที่ต้องการอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยคือตำแหน่งที่ตั้งทั้งด้านกายภาพและด้านบรรยากาศสิ่งแวดล้อม ไม่เพียงแต่ผู้ซื้อต้องการที่จะอาศัยอยู่ใกล้สถานที่ทำงานและขนส่งมวลชน แต่ต้องสามารถเข้าถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ในระยะใกล้เคียงได้โดยง่ายอีกด้วย บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลายรายได้ลงทุนมากกว่า 581.4 พันล้านบาท เพื่อพัฒนาโครงการมิกซ์ยูส (mixed-use development) ในย่านศูนย์กลางธุรกิจในกรุงเทพฯ ซึ่งบางโครงการจะแล้วเสร็จภายในปี 2567<sup>7</sup> โดยทั่วไปโครงการมิกซ์ยูสจะประกอบไปด้วยส่วนร้านค้า ส่วนที่ทำงานและโรงแรม แต่การที่เพิ่มที่อยู่อาศัยเข้าไปนั้นโรงแรมจะสามารถเพิ่มรายได้จากค่าลิขสิทธิ์ (loyalty fee) ในการขายได้ ซึ่งจะช่วยให้เพิ่มขีดความสามารถทางการแข่งขัน<sup>7</sup> ทั้งนี้โครงการมิกซ์ยูสไม่เพียงแต่เพิ่มรายได้ให้กับบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แต่ยังสร้างสิ่งแวดล้อมที่น่าประทับใจสำหรับที่อยู่อาศัยในอนาคตด้วย

| ปีที่เปิดทำการ | โครงการ   | มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)  |
|----------------|---|--------------------------|
| 2561           | โครงการไอคอน สยาม                                 | 50,000                   |
| 2562           | โครงการวิชดอม 101                                 | 30,000                   |
|                | โครงการสิงห์คอมเพล็กซ์                            | 4,255 (ไม่รวมราคาที่ดิน) |
|                | โครงการสามย่านมิตรทาวน์                           | 8,500                    |
| 2563           | โครงการแบงค็อก มอลล์ (เฟส 1 อาคารสูง 47 ชั้น)     | 20,000                   |
| 2564           | โครงการดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค (ส่วนการค้าและโรงแรม) | 36,000                   |
| 2565           | โครงการ 548 เพลินจิต                              | 3,000                    |
|                | โครงการเดอะ ฟอเรสเทียส์                           | 90,000                   |
| 2566           | โครงการเดอะ ปาร์ค                                 | 20,000                   |
|                | โครงการแบงค็อก มอลล์                              | -                        |
| 2567           | โครงการดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค                       | -                        |
| 2568           | โครงการวัน แบงค็อก                                | 120,000                  |

อ้างอิง: <https://thailand-property-news.knightfrank.co.th/2019/03/01/โครงการมิกซ์ยูส/>

โครงการที่พร้อมไปด้วยการบริการเพิ่มเติมและวัสดุที่มีคุณภาพสูง รวมถึงพื้นที่สีเขียวขนาดใหญ่และนวัตกรรมอาคารที่ได้รับการออกแบบอย่างดีให้สามารถอาศัยได้ทุกรุ่นอายุจะสามารถดึงดูดผู้ซื้อจากทุกกลุ่มอายุ และขนาดครอบครัวทุกขนาด<sup>8</sup> ในยุคที่อินเทอร์เน็ตเป็นสิ่งที่ไม่ได้ความชื่นชอบของลูกค้าน่าได้เปลี่ยนแปลงไป บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่รับผิดชอบในการส่งมอบไลฟ์สไตล์ผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลเพื่อที่จะเข้าถึงความต้องการของคนรุ่นใหม่และอนาคต ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงความต้องการของคนรุ่นใหม่ในรูปแบบไลฟ์สไตล์ที่ผสมผสานทำให้เกิดความต้องการแบบผสมผสาน และทำให้โครงการมิกซ์ยูส มีความเป็นไปได้มากกว่าโครงการเดี่ยว<sup>9</sup>

ทั้งนี้ การระบาดของโควิด-19 ก็สร้างความท้าทายให้กับตลาดอสังหาฯ เป็นอย่างมาก เนื่องจากลูกค้าชาวจีนที่เป็นตลาดใหญ่ไม่สามารถเดินทางเข้ามาในประเทศไทยได้ โครงการที่ได้รับผลกระทบมาก คือ โครงการที่อยู่ในช่วงของการโอน ซึ่งตอนนี้ตลาดอสังหาฯ คาดการณ์ว่ามูลค่าการโอนจะลดลงจากปีที่แล้วร้อยละ 11.1 – 16.7%<sup>11</sup> สาเหตุที่การคาดการณ์ไม่ได้แย่ไปกว่านี้ เนื่องจากตลาดยังเชื่อมั่น ในมาตรการช่วยเหลือของรัฐบาลที่จะลดค่าธรรมเนียมการโอนและค่าจดจำนองลง เหลือ 0.01% อย่างไรก็ตามด้วยสภาพตลาดและการระบาดต่อเนื่อง นอกจากการปรับลดจำนวนโครงการเปิดใหม่ของบริษัทพัฒนาอสังหาฯ แล้ว หลายๆ ที่ยังเลื่อนการเปิดตัวโครงการเนื่องจากความสามารถในการซื้อของผู้บริโภคได้รับผลกระทบจากการระบาดของโควิด-19 เช่นกัน

ปี 2563 จะเป็นปีที่เราเห็นการเปลี่ยนแปลงทางกลยุทธ์จากบริษัทพัฒนาอสังหาฯ เนื่องจากผลกระทบจากนโยบายยับยั้งการแพร่ระบาดของไวรัสจากรัฐบาล และการเปลี่ยนแปลงของพฤติกรรมของผู้บริโภค ทั้งนี้เราเชื่อว่าเมื่อการระบาดของโควิด-19 สิ้นสุดลง อสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยจะได้รับความสนใจจากชาวต่างชาติที่มองหาที่อยู่อาศัยสำรองเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะที่พักอาศัยระดับซูเปอร์ลักซ์ชัวรี่ (super-luxury) และความต้องการของกลุ่มลูกค้าตัวจริง (real demand) ของผู้บริโภคภายในประเทศเองก็ยังคงอยู่เช่นเดิม

## แหล่งอ้างอิง

- Colliers Quarterly. "Bangkok Condominium Report Q4 2019", Colliers International Thailand, [https://www.colliers.com/-/media/files/apac/thailand/market-reports/research\\_quarterly-q4%202019-condominium-eng.pdf](https://www.colliers.com/-/media/files/apac/thailand/market-reports/research_quarterly-q4%202019-condominium-eng.pdf), Accessed 10 February 2020.
- เกริก บุญโยธิน. "Nexus Sums Up Bangkok's Property Market in 2019 Steady Condo Market With Good Absorption Rate Office Buildings, Shopping Malls Keep Growing", Propholic, <https://propholic.com/en/prop-now/นักชื้อสรุปภาพรวมตลาด/>, Accessed 5 February 2020.
- CBRE Research. "Bangkok Residential MarketView Q3 2019: Projects postponed as presales volume drops", 9 December 2019, <https://www.cbre.co.th/th/report-detail/thailand/bangkok-residential-marketview-q3-2019>, Accessed 5 February 2020.
- สมฤดี บรรจงคง "Bank of Thailand prepared to ease LTV constraints", Bangkok Post, 8 January 2020, <https://www.bangkokpost.com/business/1830829/bank-of-thailand-prepared-to-ease-ltv-constraints>, Accessed 10 February 2020.
- Savills Research. "The rise and rise of branded residence", Savills News, 11 October 2019, <https://www.savills.com/th/insight-and-opinion/savills-news/178638/the-rise-and-rise-of-branded-residences>, Accessed 10 February 2020.
- CBRE "Branded residence boom foreseen in Bangkok", Bangkok Post, 9 January 2019, <https://property.bangkokpost.com/news/1608150/hold-branded-residence-boom-foreseen-in-bangkok>, Accessed 5 February 2020.
- Savills Research. "Spotlight: Branded residence 2019", Savills Publication, 1 October 2019, [https://www.savills.com/research\\_articles/255800/290353-0/spotlight--branded-residences---2019](https://www.savills.com/research_articles/255800/290353-0/spotlight--branded-residences---2019), Accessed 10 February 2020.
- Chapman Nora. "5 ปัจจัยช่วยตลาดคอนโดปีนี้ [Five factors to boost condominium sales year 2020]", Thansettakij, <https://www.cbre.co.th/propertynews/5-solutions-to-increase-volume-in-condo-market/>, Accessed 5 February 2020.
- "Developers push mixed-use projects amid changing customer lifestyle", The Nation, 18 March 2018, [https://www.nationthailand.com/Real\\_Estate/30341200](https://www.nationthailand.com/Real_Estate/30341200), Accessed 5 February 2020.
- Katharangsiporn Kanana. "Chinese still keen on Thai property", Bangkok Post, 29 July 2019, <https://www.bangkokpost.com/business/1720627/chinese-still-keen-on-thailand>, Accessed 5 February 2020.

## ธุรกิจโรงแรมในกรุงเทพฯ



นักท่องเที่ยวต่างชาติ  
เดินทางมาประเทศไทยกว่า

**39.8** ล้านราย

เพิ่มขึ้นร้อยละ

**4.24%**

จากปีที่ผ่านมา

ในปี 2562 นักท่องเที่ยวยังคงเป็นปัจจัยหลักในการขับเคลื่อนการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศไทย<sup>1</sup> ซึ่งจากสถิติล่าสุดของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) รายงานว่า ในปี 2562 มีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางมาประเทศไทยจำนวนทั้งหมด 39.8 ล้านราย เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.24 เมื่อเทียบกับปี 2561 ทั้งนี้ นักท่องเที่ยวจากประเทศจีนยังคงเป็นกลุ่มที่ใหญ่ที่สุด รองลงมาคือนักท่องเที่ยวจากประเทศมาเลเซีย เกาหลีใต้ ลาว และญี่ปุ่นตามลำดับ<sup>2</sup>

ในปี 2562 ที่ผ่านมานี้ เพื่อเป็นการกระตุ้นการท่องเที่ยวของประเทศ รัฐบาลจึงได้ออกมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยว เช่น การลดค่าทำเนียมการขอวีซ่า ณ จุดตรวจคนเข้าเมือง (Visa on arrival) สำหรับนักท่องเที่ยวชาวจีนและอินเดีย การทำการตลาดเพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวโดยหน่วยงานภาครัฐ<sup>3</sup> การเพิ่มร้านและจุดบริการการคืนภาษีมูลค่าเพิ่มสำหรับนักท่องเที่ยว การบริการขอวีซ่าผ่านทางอิเล็กทรอนิกส์และการยกเลิกค่าธรรมเนียมการขอวีซ่าเมื่อเข้าประเทศ อีกทั้งยังลดค่าธรรมเนียมการลงจอดกว่าร้อยละ 50 สำหรับสายการบินนานาชาติและในเส้นทางการบินใหม่ เช่น เส้นทางเซนต์-กรุงเทพฯ<sup>4</sup>

กรุงเทพฯ ยังคงเป็นสถานที่ท่องเที่ยวที่ได้รับความนิยมมาอย่างยาวนานวัดได้จากการได้รับรางวัลชนะเลิศเกี่ยวกับการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง<sup>5</sup> จากผลสำรวจสุดยอดจุดหมายปลายทางโลกของมาสเตอร์การ์ดประจำปี (The annual Mastercard Global Destination Cities Index) ระบุว่ากรุงเทพฯ คือเมืองสุดยอดจุดหมายปลายทางอันดับหนึ่งของโลกที่นักท่องเที่ยวต้องการมาเยือน ซึ่งกรุงเทพฯ ได้รับรางวัลจากผลสำรวจระดับโลกนี้ติดต่อกันเป็นปีที่ 4 แล้ว<sup>6</sup>

ผลจากการเติบโตของการท่องเที่ยวทำให้คาดการณ์ได้ว่าจำนวนโรงแรมจะเพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่องจากปี 2562 ที่ได้มีโรงแรมเปิดใหม่หลายแห่ง เช่น โรงแรมอวานี สุขุมวิท กรุงเทพฯ (Avani Sukhumvit Bangkok) โรงแรมโรสวูด กรุงเทพฯ (Rosewood Bangkok) และโรงแรมเมเวนพิก บีดีเอ็มเอส เวลเนส รีสอร์ท กรุงเทพฯ (Movenpick BDMS Wellness Resort Bangkok) และอีกหลายโรงแรม ปัจจุบันในกรุงเทพฯ มีโรงแรมทั้งหมด 205 แห่ง และมีห้องพักทั้งหมด 48,460 ห้อง โซนสุขุมวิทเป็นโซนที่ได้รับความนิยมสูงสุดด้วยจำนวนโรงแรมถึงร้อยละ 48 ของโรงแรมทั้งหมดในกรุงเทพฯ ตามมาด้วยโซนสีลม/สาทรที่มีจำนวนร้อยละ 17 โซนใจกลางลุมพินี/สยามมีจำนวนร้อยละ 14 และโซนริมแม่น้ำเจ้าพระยามีจำนวนร้อยละ 11<sup>7</sup>

สำหรับปี 2563 นี้ กรุงเทพฯ ยังคงเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่ได้รับความนิยมและคาดการณ์ว่าจะมีนักท่องเที่ยวต่างชาติประมาณ 40.5-40.9 ล้านราย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2-3<sup>8</sup> ซึ่งนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่คาดว่าจะมาจากประเทศใกล้เคียง และมีจำนวนการใช้จ่ายอยู่ที่ 1.97-1.99 ล้านล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.4-2.5 จากปี 2562<sup>9</sup> สืบเนื่องจากความต้องการห้องพักเพิ่มมากขึ้นในปี 2563 คาดว่าจะมีห้องพักจำนวน 3,829 ห้องจากโรงแรมระดับสามดาวหรือสูงกว่าจะสร้างแล้วเสร็จภายในปี 2563 ซึ่งจะเพิ่มห้องพักระดับหรู (Luxury) ประมาณ 1,293 ห้อง<sup>9</sup> ดังนั้นตลาดโรงแรมระดับหรูมีแนวโน้มจะเติบโตอย่างต่อเนื่อง ในปีที่ผ่านมา จะเห็นได้ว่าบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นศูนย์กลางของโรงแรมระดับหรูได้รับการตอบรับที่ดี และมีส่วนแบ่งของโรงแรมระดับสูงมากที่สุด

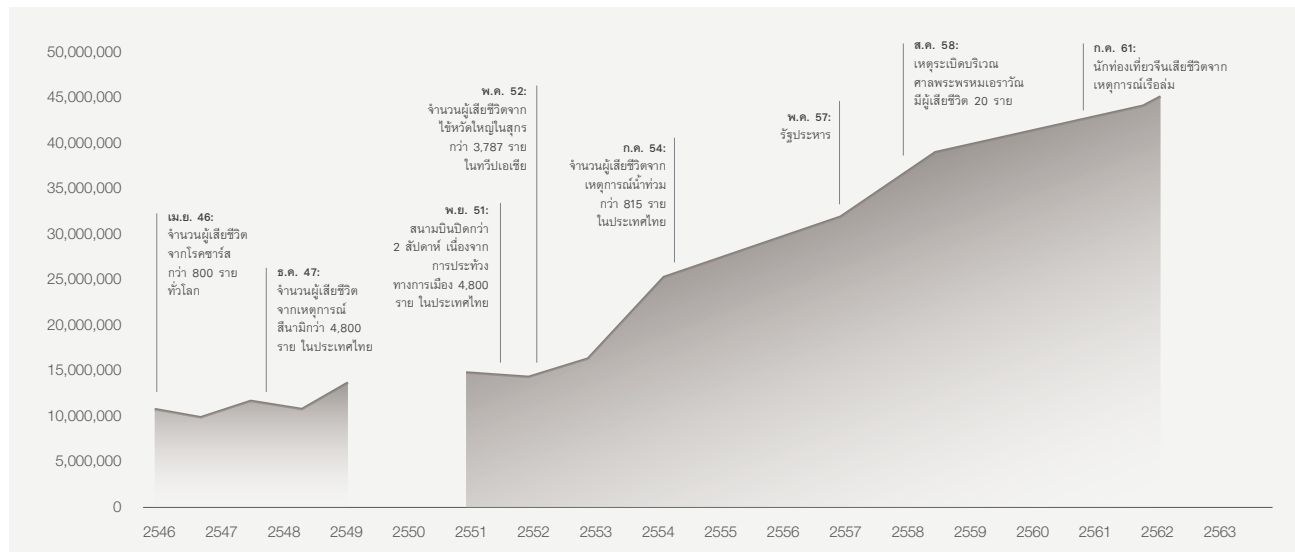
ตลาดโรงแรมระดับหรูมีแนวโน้มที่จะเติบโตควบคู่ไปกับการเติบโตของตลาดที่พักอาศัยในรูปแบบ Branded Residences เนื่องจากผู้ซื้อที่มีกำลังซื้อสูงต้องการอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถตอบโจทย์การใช้ชีวิตอย่างมีระดับได้ด้วยบริการที่ดียเยี่ยม และมาตรฐานระดับสูงของแบรนด์<sup>11</sup> ในขณะที่ตลาดที่พักอาศัยในรูปแบบ Branded Residences กำลังเติบโตอย่างรวดเร็ว โรงแรมระดับหรูเองก็มีบทบาทสูงในตลาดที่พักอาศัยในรูปแบบ Branded Residences<sup>12</sup> และในอนาคตคงจะประกอบทั้งสองอย่างนี้จะเป็นส่วนสำคัญในการพัฒนาโครงการแบบผสมผสานหรือ มิกซ์ยูส (mixed-use developments) เห็นได้จากบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลายรายลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบมิกซ์ยูสที่มีองค์ประกอบเช่นนี้ อาทิเช่นโรงแรมสินธร เคมปินสกี กรุงเทพฯ (Sinhorn Kempinski Hotel Bangkok) และ โรงแรมคิมป์ตัน มาลัย กรุงเทพฯ (Kimpton Maa-Lai Bangkok) ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการสินธร วิลเลจ (Sinhorn Village), โครงการดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค (Dusit Central Park), โครงการอัมรินทร์ นายเลิศ กรุงเทพฯ (Aman Nai Lert Bangkok) และ โรงแรม ดิ โอเรียนท์ เอ็กซ์เพรส (The Orient Express Hotel) ซึ่งตั้งอยู่ที่อาคารคิงพาวเวอร์ มหานคร (King Power Mahanakhon)

นักการโรงแรมได้ให้มุมมองว่าการเพิ่มขึ้นของจำนวนโรงแรมเป็นแรงขับเคลื่อนทางธุรกิจที่ดีเยี่ยมซึ่งส่งผลดีมากกว่าส่งผลเสีย โครงการเชิงพาณิชย์ขนาดยักษ์จะช่วยยกระดับการพัฒนาทางเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวและเสริมสร้างความยั่งยืนในพื้นที่<sup>12</sup> นอกจากนี้สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการที่กำลังเป็นที่ต้องการเช่นจุดชมวิวภายนอกอาคารที่น่าเสนอความพิเศษ (unique observatory decks), ร้านค้าขายปลีก

ระดับโลก, ธุรกิจการดูแลสุขภาพ และการรันตีจากมิชลินไกด์ (the Michelin Star Guide) จะช่วยดึงดูดผู้มาเยือนกรุงเทพฯ มากยิ่งขึ้น<sup>12</sup>

ทั้งนี้ ตั้งแต่ช่วงต้นปี 2020 ธุรกิจโรงแรมนั้นได้รับผลกระทบค่อนข้างมากจากการระบาดของโควิด-19<sup>13</sup> ซึ่งธุรกิจโรงแรมขนาดกลางและขนาดเล็กจะได้รับผลกระทบที่หนักกว่า เนื่องจากฐานลูกค้าของโรงแรมส่วนใหญ่เป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวชาวจีนที่มีจำนวนลดลงหลังจากที่มีข้อจำกัดในการเดินทางระหว่างประเทศ<sup>14</sup>

อย่างไรก็ตามผู้เชี่ยวชาญทางด้านโรงแรม และเศรษฐกิจได้คาดการณ์ว่าการระบาดของโควิด-19 จะส่งผลกระทบในระดับที่จำกัดต่ออุตสาหกรรมท่องเที่ยวของประเทศไทยในปี 2563 เนื่องด้วยทางการเงินได้รับมือต่อสถานการณ์ได้อย่างรวดเร็วทันการณ์<sup>15</sup> ดังนั้นตัวเลขนักท่องเที่ยวหลังจากเหตุการณ์โรคระบาดโควิด-19 และตลาดการท่องเที่ยวจะฟื้นตัวอย่างรวดเร็ว โดยอ้างอิงจากตัวเลขทางสถิติที่เกิดขึ้นในช่วงโรคซาร์ (SARS) ระบาดในปี 2546<sup>16</sup> จากรายงานได้แสดงให้เห็นว่าจำนวนนักท่องเที่ยวในประเทศไทยมีการเพิ่มกลับขึ้นมาได้อย่างรวดเร็วต่อเนื่องในทุกๆ ปีไม่ว่าจะได้รับผลกระทบจากโรคระบาด ภัยพิบัติทางธรรมชาติ หรือความวุ่นวายทางการเมืองก็ตาม ในขณะที่เจ้าของธุรกิจหลายรายได้ใช้สถานการณ์นี้เพื่อปรับปรุงและพัฒนาธุรกิจ ระบบการทำงาน ขั้นตอนการทำงาน และวางแผนธุรกิจในระยะยาว<sup>16</sup> ซึ่งสำคัญมากสำหรับเจ้าของโรงแรมที่จำเป็นต้องดำเนินธุรกิจในเชิงรุก และเตรียมพร้อมรับมือปัจจัยที่จะเพิ่มขึ้นเมื่อข้อจำกัดในการเดินทางได้ถูกเลิกใช้ เพราะธุรกิจของพวกเขาเหล่านั้นจะกลับมาเติบโตอย่างมั่นคงมากขึ้นถ้าหากพวกเขาคว้าโอกาสนั้นไว้ได้<sup>17</sup>



อ้างอิง: ธนาคารคิงพาวเวอร์ และสำนักงานตรวจคนเข้าเมือง

## แหล่งอ้างอิง

- "Thailand Economic Update," Kasikorn Research Center, 24 December 2019, [https://www.kasikornbank.com/international-business/en/Thailand/InvestmentEconomic/Pages/201912\\_Thailand\\_Economic\\_Update.aspx](https://www.kasikornbank.com/international-business/en/Thailand/InvestmentEconomic/Pages/201912_Thailand_Economic_Update.aspx). Accessed 27 January 2020.
- "จำนวนและรายได้ของนักท่องเที่ยวต่างชาติ รายเดือน ปี 2559-2562P [Amount and income of tourists in 2016-2019]," Ministry of Tourism and Sport, 23 January 2020, [https://www.mots.go.th/more\\_news\\_new.php?cid=585](https://www.mots.go.th/more_news_new.php?cid=585). Accessed 27 January 2020.
- "Growth Seen in Chinese Tourists during the Remainder of 2019, Bringing Total Arrivals to 10.80-10.99 Million in 2019," Kasikorn Research Center, 26 September 2019, [https://www.kasikornbank.com/international-business/en/Thailand/InvestmentEconomic/Pages/201912\\_Thailand\\_Economic\\_Update.aspx](https://www.kasikornbank.com/international-business/en/Thailand/InvestmentEconomic/Pages/201912_Thailand_Economic_Update.aspx). Accessed 10 February 2020.
- Rokou, Tatiana. "TAT targets 3.18 trillion Baht in tourism revenue for Thailand in 2020." Travel Daily News International, 08 January 2020, <https://www.traveldailynews.com/post/tat-targets-318-trillion-baht-in-tourism-revenue-for-thailand-in-2020>. Accessed 27 January 2020.
- Lunkam, Puttachat. "Hotel Market." Krungsri Research, July 2019, [https://www.krungsri.com/bank/getmedia/25d80eb0-c9cf-483b-82e5-b800c6eac269/IO\\_Hotel\\_190731\\_EN\\_EX.aspx](https://www.krungsri.com/bank/getmedia/25d80eb0-c9cf-483b-82e5-b800c6eac269/IO_Hotel_190731_EN_EX.aspx). Accessed 27 January 2020.
- "Bangkok retains crown as top destination." Bangkok Post, 11 September 2019, <https://www.bangkokpost.com/business/1747264/bangkok-retains-crown-as-top-destination>. Accessed 27 January 2020.
- "Bangkok Luxury Hotel MarketView Q2 2019." CBRE Thailand, 13 September 2019, <https://www.cbre.co.th/report-detail/thailand/bangkok-luxury-hotel-marketview-q2-2019>. Accessed 28 January 2020.
- "2020 is a challenging year for inbound tourism...with international travelers expected to increase 2.0%-3.0% or 40.5-40.9 million people." Kasikorn Research Center, 3 January 2020, <https://kasikornresearch.com/en/analysis/econ/business/Pages/z3068.aspx>. Accessed 28 January 2020.
- "Bangkok Luxury Hotel MarketView Q3 2019." CBRE Thailand, 9 December 2019, <https://www.cbre.co.th/report-detail/thailand/bangkok-luxury-hotel-marketview-q3-2019>. Accessed 28 January 2020.
- Kasemsuk, Narumon. "A luxe rescue." Bangkok Post, 7 October 2019, <https://www.bangkokpost.com/business/1766624/a-luxe-rescue>. Accessed 13 February 2020.
- Thienwongetch, Pawika. "The capital's embrace of luxury." Bangkok Post, 10 December 2019, <https://www.bangkokpost.com/business/1812504/the-capitals-embrace-of-luxury>. Accessed 13 February 2020. Accessed 13 February 2020.
- "Bangkok: Hotel & Hotel Residences." Horwath HTL, January 2018, <https://www.c9hotelworks.com/downloads/bangkok-hotel-hotel-residences-2018-01.pdf>. Accessed 13 February 2020.

## ธุรกิจโรงเรียนนานาชาติในเมืองไทย

**Concordia**  
INTERNATIONAL SCHOOL BANGKOK  
(Under Development)

มูลค่าในตลาดของโรงเรียน  
นานาชาติในประเทศไทย  
อยู่ระหว่าง

60,000

-

70,000 ล้านบาท

และมีอัตราการเติบโต  
ในอัตราร้อยละ

7-8%

ต่อปี

ในช่วงทศวรรษที่ผ่านมาตลาดโรงเรียนนานาชาติมีการเติบโตเพิ่มขึ้นทั่วโลก จากรายงานของ ISC ระบุว่า มีนักเรียนจำนวน 5.6 ล้านรายทั่วโลกที่มีอายุระหว่าง 3 ถึง 18 ปีกำลังศึกษาอยู่ในโรงเรียนนานาชาติที่ใช้ภาษาอังกฤษเป็นสื่อกลาง ในขณะที่เมื่อ 20 ปีที่แล้วมีนักเรียนเพียง 969,000 รายทั่วโลกเรียนอยู่ในโรงเรียนนานาชาติที่มีการเรียนการสอนเป็นภาษาอังกฤษ ดังนั้นมาจำนวนโรงเรียนนานาชาติมีอัตราเพิ่มขึ้นถึง 4 เท่าจากจำนวน 2,584 แห่งมาเป็น 10,937 แห่ง

ประเทศในแถบเอเชียตะวันออกเฉียงใต้มีอัตราเฉลี่ยการเติบโตของจำนวนนักเรียนที่ลงทะเบียนเข้าศึกษาในอัตราร้อยละ 5.7 ต่อปีในช่วง 4 ปีที่ผ่านมา ซึ่งนักเรียนเพิ่มขึ้นจาก 394,100 รายในปี 2558 เป็น 492,300 รายในปี 2562 และในปี 2572 คาดว่าจะมีนักเรียนจำนวน 851,000 รายศึกษาอยู่ในโรงเรียนนานาชาติในแถบเอเชียตะวันออกเฉียงใต้<sup>1</sup> กลุ่มผู้ประกอบการที่มีฐานะหลายครอบครัวมีความต้องการที่จะส่งบุตรหลานเข้าศึกษาในโรงเรียนนานาชาติเพื่อเปิดทางสู่การศึกษาต่อในมหาวิทยาลัยชั้นนำซึ่งจะช่วยส่งเสริมอาชีพการงานของบุตรหลานได้ในอนาคต ค่าเล่าเรียนสำหรับโรงเรียนนานาชาติมีตั้งแต่ระดับที่ผู้ประกอบการที่มีฐานะปานกลางสามารถมีกำลังส่งบุตรหลานได้จนถึงระดับสูงซึ่งเหมาะสำหรับครอบครัวที่มีฐานะดีเท่านั้น

มูลค่าในตลาดของโรงเรียนนานาชาติในประเทศไทยอยู่ระหว่าง 60,000 ถึง 70,000 ล้านบาท และตั้งแต่ปี 2561 เป็นต้นมา มีอัตราการเติบโตในอัตราร้อยละ 8 ต่อปี<sup>2</sup> ถึงแม้ว่าภาวะเศรษฐกิจจะชะลอตัวแต่ยังคงมีโรงเรียนนานาชาติหลายแห่งเปิดตัวใหม่เรื่อยๆ เนื่องด้วยการศึกษาของประเทศไทยถูกมองว่าล้าหลังกว่าหลายประเทศ ดังนั้นครอบครัวที่มีฐานะดีหลายครอบครัวจึงเลือกที่จะส่งบุตรหลานเข้าโรงเรียนนานาชาติเพราะหลักสูตรการเรียนการสอนที่เป็นสากล ซึ่งมีกระบวนการ

การเรียนการสอนที่มุ่งเน้นไปที่ตัวนักเรียนเป็นหลัก ทำให้นักเรียนสามารถเลือกสรรและออกแบบวิชาและตารางเรียนที่นักเรียนสนใจได้ ภายใต้หลักสูตรเหล่านี้ ทำให้นักเรียนมั่นใจว่าโรงเรียนนานาชาติจะส่งมอบความพร้อมให้นักเรียนในการไปเรียนต่อที่สถาบันในต่างประเทศและสามารถเพิ่มโอกาสในการทำงานและตั้งถิ่นฐานที่ต่างประเทศได้<sup>3</sup>

กรุงเทพฯ ในฐานะที่เป็นศูนย์กลางทางการเงินในภูมิภาคสามารถดึงดูดครอบครัวชาวต่างชาติจากประเทศในแถบเอเชีย อาทิเช่นประเทศญี่ปุ่น จีน อินเดีย และเกาหลีใต้ โดยเฉพาะครอบครัวชาวจีนที่มีความต้องการที่จะส่งบุตรหลานเข้าเรียนในโรงเรียนนานาชาติที่มีการเรียนการสอนเป็นภาษาอังกฤษ และด้วยค่าเล่าเรียนที่แพงของโรงเรียนนานาชาติในประเทศไทยทำให้โรงเรียนนานาชาติในประเทศไทยเป็นทางเลือกที่เหมาะสมเพราะมีค่าเล่าเรียนที่ถูกกว่า และมีระยะทางไม่ห่างไกลจากประเทศจีนมากนัก นอกจากนี้ยังมีปัจจัยอื่นที่มีผลต่อการเลือกโรงเรียนสำหรับบุตรหลานดังนี้<sup>4</sup>

1. มาตรฐานของหลักสูตรการเรียนการสอน
2. ความร่วมมือกับโรงเรียนแม่
3. การจรรยาบรรณ โรงเรียนในเมืองหลักๆ ของประเทศไทย
4. ประสบการณ์และคุณภาพของบุคลากร
5. เทคโนโลยีที่ใช้ในการเรียนการสอน
6. สภาพแวดล้อมในการเรียน
7. วิธีการเรียนการสอนที่เฉพาะตัวของโรงเรียน

ไม่เพียงแต่ครอบครัวชาวต่างชาติที่ต้องการมาตรฐานเหล่านี้ ครอบครัวชาวไทยก็ขึ้นชอบโรงเรียนนานาชาติที่สามารถรักษาประเพณีและวัฒนธรรมท้องถิ่นในขณะที่ยึดถือมาตรฐานของการเรียนการสอนในระดับสากลไว้ได้



อย่างไรก็ตามการเติบโตของโรงเรียนนานาชาติไม่ได้มีเพียงแคในกรุงเทพฯ เท่านั้น จังหวัดอื่นๆ เช่น เชียงใหม่ และภูเก็ต ก็มีการเติบโตเช่นกัน ในจังหวัดเชียงใหม่มีนักเรียนจากประเทศจีนจำนวนมากสืบเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวที่เข้าพักระยะยาว<sup>5</sup> ทำให้ตลาดโรงเรียนนานาชาติเติบโต นอกจากนี้การที่โรงเรียนนานาชาติมีการเปิดให้นักเรียนลงทะเบียนรอเข้าศึกษาล่วงหน้าสามารถดึงดูดนักลงทุนที่ต้องการลงทุนเกี่ยวกับการศึกษาได้เป็นอย่างมาก<sup>6</sup> ณ ตอนนี้อยู่เพียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (The Eastern Economic Corridor) อยู่ในกระบวนการพัฒนา จึงสามารถคาดการณ์ได้ว่าในช่วงทศวรรษต่อไปจะมีการพัฒนาโรงเรียนนานาชาติมากขึ้นเพื่อรองรับนักเรียนชาวไทย และต่างชาติที่ขยายตัวเพิ่มขึ้นในเมืองหลักของประเทศไทย

กรุงเทพฯ มีการเติบโตของโรงเรียนนานาชาติอย่างชัดเจนมากกว่าเมืองอื่นๆ ตั้งแต่ปี 2559 เป็นต้นมา มีโรงเรียนนานาชาติเกิดขึ้นใหม่ 4 แห่งที่ได้เริ่มเปิดการเรียนการสอนเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ประกอบไปด้วย โรงเรียนนานาชาติไอร์แลนด์ คอลเลจ กรุงเทพฯ โรงเรียนนานาชาติรักบี้ โรงเรียนนานาชาติเวลลิงตัน คอลเลจ กรุงเทพฯ และโรงเรียนนานาชาติ เบสิค กรุงเทพฯ ในขณะที่ โรงเรียนนานาชาติคิง คอลเลจ และโรงเรียนนานาชาติเวโจะทำการเปิดการเรียนการสอนในปี 2563 ทั้งนี้จากโรงเรียนทั้ง 6 แห่งที่กล่าวมามีเพียงแค่ 2 แห่งที่มีการเรียนการสอนด้วยหลักสูตรอเมริกา นอกนั้นจะเป็นหลักสูตรการเรียนการสอนแบบอังกฤษ และหลักสูตร International Baccalaureate (IB) ที่เป็นที่ยอมรับอย่างดีและความคุ้นเคยมากกว่าในหมู่ผู้ปกครองชาวไทย แต่อย่างไรก็ตามเราเห็นแนวโน้มที่เปลี่ยนไปและเริ่มเห็นโรงเรียนที่จัดการเรียนการสอนในหลักสูตร Advanced Placement (AP) ของอเมริกามากขึ้น

ประโยชน์ของหลักสูตร Advanced Placement มีมากมาย โดยเฉพาะกับนักเรียนที่มีความประสงค์จะศึกษาต่อที่ประเทศอเมริกา ซึ่งการสอบผ่านวิชา AP จะนับเป็นเครดิตในมหาวิทยาลัยในประเทศอเมริกาหลายแห่ง ทำให้นักเรียน

หลายรายสามารถลดระยะเวลาในการเรียนมหาวิทยาลัยได้ถึง 1 ปี และเรียนจบได้เร็วขึ้น นอกจากนี้เครดิต AP จะช่วยให้นักเรียนสามารถเลือกเรียนวิชาเอกวิชาที่สองได้เนื่องจากนักเรียนสามารถลดการเรียนวิชาภาคบังคับบางวิชาลงจากเครดิต AP และสามารถเลือกเรียนวิชาเลือกแทนได้อีกด้วย ถึงแม้ว่านักเรียนจะไม่ได้สอบ AP แต่การที่ได้ผ่านหลักสูตร AP ทำให้นักเรียนเป็นผู้สมัครที่จะมีโอกาสในการที่มหาวิทยาลัยจะรับเข้าเรียนสูงกว่านักเรียนทั่วไป<sup>7</sup>

การจัดอันดับมหาวิทยาลัยโลกของ QS World University Ranking ระบุว่า มหาวิทยาลัย 5 แห่งจาก 10 อันดับแรกอยู่ที่ประเทศอเมริกา โดยมีมหาวิทยาลัย 3 แห่งติดอยู่ในอันดับสูงมาอย่างยาวนาน นั่นก็คือสถาบันเทคโนโลยีแมสซาชูเซตส์ (Massachusetts Institute of Technology) มหาวิทยาลัยสแตนฟอร์ด (Stanford University) และมหาวิทยาลัยฮาร์วาร์ด (Harvard University) ดังนั้นจึงไม่น่าแปลกใจว่ามหาวิทยาลัยในประเทศอเมริกายังคงเป็นที่ต้องการในการศึกษาต่อในระดับอุดมศึกษาที่สูงที่สุด ปัจจุบันนี้มีเพียงโรงเรียนนานาชาติ 14 แห่งจาก 175 แห่งเปิดการเรียนการสอนหลักสูตร AP<sup>8</sup> ซึ่งเป็นโอกาสที่ดีในการขยายตัวสำหรับโรงเรียนนานาชาติที่ต้องการจะเปิดการเรียนการสอนในหลักสูตรนี้ต่อไป

วิกฤตโรคระบาดไวรัสโควิด-19 ทำให้เรารู้ถึงความสำคัญในการเปลี่ยนแปลงของรูปแบบการศึกษาเพื่อเตรียมพร้อมให้ลูกหลานรับมือกับสถานการณ์ที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ผู้ให้การศึกษากำลังเผชิญกับความไม่แน่นอนในการสอนรูปแบบใหม่ ทำให้สิ่งที่แตกต่างและยืดหยุ่นมากกว่าเพื่อให้ได้ผลลัพธ์ในการเข้าถึงการศึกษาของนักเรียนทั่วโลกที่ดีกว่า ถึงแม้ว่าสถานศึกษาจะถูกปิดก็ตาม ซึ่งรูปแบบการศึกษาเช่นนี้ไม่ใช่เรื่องแปลกใหม่ เพียงแต่ไม่ได้ถูกใช้แพร่หลายกับนักเรียนในระดับชั้นอนุบาลถึงระดับมัธยมศึกษาเท่านั้น การเปลี่ยนแปลงเหล่านี้ถูกนำมาใช้กับระบบการศึกษาในอนาคตต่อไป ถึงแม้ว่าเราจะผ่านวิกฤตโรคระบาดนี้ไปได้แล้ว

## แหล่งอ้างอิง

1. "More Parents Want an International Education for their child." ISC News, 2019. <https://www.iscresearch.com/news-and-events/isc-news/isc-news-details/~post/more-parents-want-an-international-education-for-their-child-20190822>. Accessed 30 January 2020.
2. "ถอดมูมคิด "อุษา สมบูรณ์" "ร.ร.นานาชาติขยายตัวปีละ 7-8 %" [Usha Somborn's International School expand at 7-8% annually]. Prachachat News, 12 March 2019. <https://www.prachachat.net/education/news-300339>. Accessed 31 January 2020.
3. "International Schools in Thailand are Booming – Here's Why." Study International, 23 August 2019, <https://www.studyinternational.com/news/international-schools-thailand-booming/>. Accessed 8 February 2020.
4. "International School Enjoys 12% Average Growth with the Value of 60,500 Million Baht per Annum [โรงเรียนนานาชาติ เติบโตเฉลี่ย 12 % ตลาดรวมของธุรกิจ 60,500 ล้านบาท/ปี]." Bangkok Biz News, 15 June 2019. <https://www.bangkokbiznews.com/news/detail/837945>. Accessed 8 February 2020.
5. "โรงเรียนอินเตอร์แข่งเดือด ยึดหัวเมืองเชียงใหม่-ภูเก็ต-อีอีซี [International Schools in intense competition taking over big cities – Chiang Mai, Phuket, EEC]." Prachachat News, 19 October 2019, <https://www.prachachat.net/local-economy/news-382280>. Accessed 8 February 2020.
6. "Flocking of investment: International Schools in Chiang Mai [แหล่งทุน โรงเรียนนานาชาติในเชียงใหม่]." Chiang Mai News, 21 October 2019. <https://www.chiangmainews.co.th/page/archives/1148839>. Accessed 8 February 2020.
7. Michael Purser, "Advanced Placement Courses or International Baccalaureate? Which One is Right for You?" Expat Life in Thailand, 8 January 2019. <https://expatlifeinthailand.com/education/advanced-placement-courses-or-international-baccalaureate-which-one-is-right-for-you/>. Accessed 13 February 2020.
8. "QS World University Ranking 2019: Who Rules?" Top Universities, 2019. <https://www.topuniversities.com/university-rankings/world-university-rankings/2019>. Accessed 13 February 2020.
9. "School Curricula Guides: AP." Which School Advisor, 16 January 2017. <https://whichschooladvisor.com/thailand/school-curricula/ap>. Accessed 13 February 2020.

## การศึกษาในประเทศอังกฤษ

OVINGDEAN



จากรายงานเศรษฐกิจ พบว่า  
โรงเรียนเอกชนช่วยเพิ่มรายได้ให้แก่  
ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศกว่า

**£13.7** หมื่นล้านปอนด์/ปี

และก่อให้เกิดการจ้างงานว่า

**302,910** งาน

โรงเรียนเอกชนในประเทศอังกฤษมีหลักสูตรการเรียนการสอนที่หลากหลาย มีความเป็นเลิศในการสอน และการนำพานักเรียนให้ประสบความสำเร็จทั้งด้านการศึกษาและด้านอื่นๆ อีกทั้งยังสนับสนุนเศรษฐกิจของประเทศได้อีกด้วย รายงานจาก Oxford Economics ระบุว่าโรงเรียนเอกชนช่วยผู้เสียภาษีลดภาษีจำนวน 3.5 หมื่นล้านปอนด์ต่อปี และช่วยเพิ่มรายได้ภาษีให้ภาครัฐจำนวน 4.1 หมื่นล้านปอนด์ต่อปี อีกทั้งช่วยเพิ่มรายได้ให้แก่ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศกว่า 13.7 หมื่นล้านปอนด์ต่อปี และก่อให้เกิดการจ้างงานกว่า 302,910 งาน<sup>1</sup>

ในทางกลับกันโรงเรียนรัฐบาลในประเทศอังกฤษกำลังประสบปัญหาจากการถูกลดงบประมาณจากรัฐบาล ค่าใช้จ่ายโดยรวมสำหรับนักเรียนต่อหัวของโรงเรียนรัฐบาลลดลงในอัตราร้อยละ 8 ในช่วงปี 2562-2563 เมื่อเทียบกับปี 2552-2553 ซึ่งร้อยละ 57 ของการลดลงนี้เป็นการลดการบริการจากหน่วยงานรัฐท้องถิ่น และมากกว่าร้อยละ 20 เป็นการลดเงินทุนต่อรายหัวของนักเรียนมัธยมศึกษาตอนปลาย<sup>2</sup> สหภาพการศึกษาแห่งชาติ (The National Education Union) คาดการณ์ว่าจำนวนนักเรียนมัธยมศึกษาจะเพิ่มขึ้นมากกว่า 31 รายต่อห้องจากผลพวงของการลดงบประมาณลง ซึ่งเป็นจำนวนที่มีมากที่สุดในประวัติศาสตร์และจะส่งผลให้เกิดการลดการจ้างงานและจำกัดการขยายตัวของโรงเรียน<sup>3</sup> จำนวนนักเรียนต่อห้องที่สูงเกินไปจะทำให้ครูผู้สอนไม่สามารถดูแลนักเรียนได้อย่างทั่วถึงและลดคุณภาพในการเรียนรู้ของนักเรียนลง โดยเฉพาะในโรงเรียนมัธยมศึกษาของรัฐที่ครูผู้สอนถูกมอบหมายให้สอนในวิชาที่ไม่ได้มีการผ่านการฝึกอบรม

ผู้ปกครองที่มีกำลังทรัพย์จึงมุ่งส่งบุตรหลานให้เรียนในโรงเรียนเอกชน ถึงแม้ว่าค่าเล่าเรียนเฉลี่ยต่อปีของโรงเรียนเอกชนอยู่ที่ 15,000 ปอนด์ ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าที่มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 14,562 ปอนด์ และค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมอยู่ที่ 3,282 ปอนด์ สำหรับค่าชุดนักเรียน ค่าเรียนดนตรีและอุปกรณ์กีฬา<sup>4</sup> ดังนั้นมีเพียงแค่ร้อยละ 6 ของนักเรียนทั้งหมดศึกษาอยู่ในโรงเรียนเอกชนซึ่งจำกัดอยู่ในครอบครัวที่มีกำลังทรัพย์สูง

เนื่องจากคุณภาพการเรียนการสอนโรงเรียนรัฐบาลลดลงและมีจำนวนนักเรียนต่อชั้นเรียนเพิ่มมากขึ้น ส่งผลให้ผู้ปกครองมุ่งไปที่โรงเรียนเอกชนซึ่งมีการเรียนการสอนที่ดีเยี่ยมและสามารถส่งเสริมให้นักเรียนให้เข้าศึกษาในมหาวิทยาลัยชั้นนำ ซึ่งจากสถิติที่ผ่านมาได้ระบุเช่นนั้น สัดส่วนของบุคคลสำคัญในทุกสาขาอาชีพที่เคยเข้ารับการศึกษารวมโรงเรียนเอกชนมีสัดส่วนที่สูง เช่น ร้อยละ 74 ของผู้พิพากษา และร้อยละ 32 ของสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรเคยเข้าศึกษาในโรงเรียนเอกชน จากตัวเลขนี้ทำให้เห็นว่าเอกลักษณ์ทางการศึกษามีผลต่อความมั่งคั่ง และสิทธิพิเศษอื่นๆ ในสังคมตลอดชีวิต<sup>5</sup> นักเรียนในระบบโรงเรียนเอกชนมีผลการเรียนเฉลี่ยสูงกว่าผลเฉลี่ยในระดับชาติและระดับโลก นอกจากนี้ นักเรียนร้อยละ 54 ของโรงเรียนในสภาโรงเรียนเอกชน (Independent School Council) สามารถเข้าศึกษาต่อในมหาวิทยาลัยในกลุ่มรัสเซลได้อีกด้วย<sup>1</sup>

มหาวิทยาลัยในกลุ่มรัสเซลประกอบไปด้วยมหาวิทยาลัยระดับโลกที่มุ่งเน้นการวิจัยเชิงลึก (Research Intensive) 24 แห่ง รวมไปถึงมหาวิทยาลัยออกซฟอร์ด (Oxford University) และมหาวิทยาลัยเคมบริดจ์ (The University

of Cambridge) มหาวิทยาลัยแต่ละแห่งในกลุ่มรัสเซลมีความเฉพาะตัวในด้านประวัติศาสตร์และลักษณะทางสังคมของตัวเอง แต่ก็มีสิ่งที่เหมือนกันคือการสอนที่ดีเยี่ยมและมีชื่อเสียงด้านการศึกษา ทำให้ดึงดูดนักเรียนและอาจารย์ที่มีความสามารถพิเศษจากทั่วโลก

จำนวนนักเรียนในโรงเรียนเอกชนเพิ่มสูงมากขึ้น จากปัจจุบันมีจำนวนนักเรียน 536,109 รายจากโรงเรียนทั้งหมด 1,364 แห่งในกลุ่มสภาโรงเรียนเอกชน เพิ่มขึ้นจาก 529,164 รายจากรายงานในปี 2561<sup>1</sup>

แนวโน้มการย้ายถิ่นฐานระหว่างประเทศมีส่วนทำให้อัตราการเติบโตในการศึกษาเพิ่มมากขึ้น ภาคการศึกษาเอกชนมีส่วนสร้างรายได้ให้กับภาคการส่งออกกว่า 970 ล้านปอนด์ต่อปี อีกทั้งยังดึงดูดบริษัทต่างชาติในการย้ายรากฐานมายังประเทศอังกฤษ กลยุทธ์การศึกษานานาชาติของรัฐบาลมุ่งเน้นไปที่การเพิ่มจำนวนนักเรียนต่างชาติ ในขณะที่โรงเรียนในกลุ่มสภาโรงเรียนเอกชนมีนักเรียนต่างชาติจำนวน 55,600 ราย<sup>6</sup> และจำนวนนักเรียนต่างชาติเหล่านี้ถูกนำไปเป็นแผนในการคำนวณการเข้าศึกษาต่อในสถาบันอุดมศึกษาของนักเรียนต่างชาติในอนาคตด้วย<sup>1</sup>

## แหล่งอ้างอิง

1. ISC Research & Intelligence Team. "ISC Census and Annual Report 2019", 2019. [https://www.isc.co.uk/media/5479/isc\\_census\\_2019\\_report.pdf](https://www.isc.co.uk/media/5479/isc_census_2019_report.pdf). Accessed 27 February 2020.
2. Jack Britton, Christine Farquharson, and Luke Sibbald. "2019 Annual Report on Education Spending in England", Institute for Fiscal Studies, 19 September 2019. <https://www.ifs.org.uk/publications/14369>. Accessed 27 February 2020.
3. Elenor Busby. "Number of 'Super-sized' classes in secondary schools to rise leaving parents 'Enraged', Union Warns. Independent, 18 April 2019. <https://www.independent.co.uk/news/education/education-news/school-funding-cuts-class-sizes-parents-education-union-a8876401.html>. Accessed 27 February 2020.
4. Study International Staff. "How fee increases are impacting UK private schools", Study International, 22 October 2019. <https://www.studyinternational.com/news/private-schools-uk-fees/>. Accessed 27 February 2020.
5. Francis Green and David Kynaston. "Britain's private school problem: it's time to talk". The Guardian, 13 January 2019. <https://www.theguardian.com/education/2019/jan/13/public-schools-david-kynaston-francis-green-engines-of-privilege>. Accessed 27 February 2020.
6. ISC Research & Intelligence Team. "ISC Sector Information", 2020. <https://www.isc.co.uk/sector-info/>. Accessed 3 March 2020.



## โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็นดังต่อไปนี้



หมายเหตุ : \* บริษัทย่อยนี้อยู่ในระหว่างยกเลิกกิจการ

# ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

## 1. ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

|                            |   |
|----------------------------|---|
| ชื่อบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ | : บริษัท คันทรี กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)   |
| ชื่อย่อ                    | : CGD   |
| ที่ตั้ง                    | : เลขที่ 898 อาคารเฟลินจิต ทาวเวอร์ ชั้นที่ 13 และ 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 381 ล้านบาท และมีตราสารหนี้ระยะยาวคงค้าง มูลค่ารวม 4,184 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562) |
| 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>   |
| หมายเลขติดต่อ              | : โทรศัพท์: 0-2658-7888 โทรสาร: 0-2658-7880   |

## 2. ข้อมูลทั่วไปของบริษัทย่อย

|                              |   |
|------------------------------|---|
| ชื่อบริษัท                   | : บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด   |
| ประเภทธุรกิจ                 | : ซื้อขายให้เช่า ดำเนินงานด้านอสังหาริมทรัพย์และการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company)                      |
| ที่ตั้ง                      | :   |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่          | : เลขที่ 898 อาคารเฟลินจิต ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเฟลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330         |
| ที่ตั้งสาขา 1                | : โรงแรมโพซิชั่นส์ กรุงเทพฯ ริมน้ำเจ้าพระยา เลขที่ 300/1 ถนนเจริญกรุง แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 |
| ที่ตั้งสาขา 2                | : โรงแรมคาเพลลา กรุงเทพฯ เลขที่ 300/2 ถนนเจริญกรุง แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120                    |
| ทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว | : 210 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ จำนวน 21,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท                          |
| หมายเลขติดต่อ                | :   |
| ติดต่อสำนักงานใหญ่           | : โทรศัพท์: 0-2658-7888 โทรสาร: 0-2658-7880   |
| ติดต่อสาขา 1                 | : โทรศัพท์: 0-2032-0888 โทรสาร: 0-2032-0887   |
| ติดต่อสาขา 2                 | : โทรศัพท์: 0-2098-3888 โทรสาร: 0-2098-3899   |
| สัดส่วนการถือหุ้น            | : ร้อยละ 70.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว  |

|                   |   |
|-------------------|---|
| ชื่อบริษัท        | : บริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเดนซ์ จำกัด  |
| ประเภทธุรกิจ      | : ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเจ้าพระยา เอสเตต  |
| ที่ตั้ง           | : เลขที่ 898 อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330   |
| ทุนจดทะเบียน      | : 131,193,880 บาท ประกอบด้วยหุ้นบุริมสิทธิ จำนวน 6,690,900 หุ้น<br>มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท และหุ้นสามัญ จำนวน 6,428,488 หุ้น<br>มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท |
| ทุนชำระแล้ว       | : 32,805,970 บาท (เรียกชำระแล้วหุ้นละ 2.50 บาท) และ 1,074,280 บาท<br>(เรียกชำระแล้วหุ้นละ 10 บาท)   |
| หมายเลขติดต่อ     | : โทรศัพท์: 0-2658-7888 โทรสาร: 0-2658-7880   |
| สัดส่วนการถือหุ้น | : ร้อยละ 67.78 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว (ถือหุ้นผ่านบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด)   |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| ชื่อบริษัท                   | : บริษัท บีซีอีจี คอนกรีต กรุ๊ป เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด  |
| ประเภทธุรกิจ                 | : รับเหมาก่อสร้างอาคาร และขายส่งวัสดุอุปกรณ์และเครื่องตกแต่งที่ใช้ในการก่อสร้าง                       |
| ที่ตั้ง                      | : เลขที่ 898 อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 |
| ทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว | : 1 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ จำนวน 100,000 หุ้น<br>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 Arbuthnot Road, Central, Hong Kong                                       |
| ทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว | : 139,009,673 ดอลลาร์ฮ่องกง ประกอบด้วยหุ้นสามัญ จำนวน 139,009,673 หุ้น<br>มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์ฮ่องกง |
| สัดส่วนการถือหุ้น            | : ร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว   |
| หมายเหตุ                     | : *บริษัทย่อยนี้ได้ดำเนินการเลิกกิจการเสร็จสิ้นแล้วเมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2562                                 |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| 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<br>มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สหรัฐ |
| สัดส่วนการถือหุ้น            | : ร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว   |
| หมายเหตุ                     | : *บริษัทย่อยนี้อยู่ในระหว่างการเลิกกิจการ  |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| ชื่อบริษัท                   | : บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด<br>จดทะเบียนในดินแดนอาณานิคมอังกฤษเกร์นซีย์   |
| ประเภทธุรกิจที่ตั้ง          | : ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์<br>Anson Court, La Route des Camps, St Martin, Guernsey, GY4 6AD                |
| ทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว | : 5,000,000 ปอนด์สเตอร์ลิง ประกอบด้วยหุ้นสามัญ จำนวน 5,000,000 หุ้น<br>มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ปอนด์สเตอร์ลิง |
| สัดส่วนการถือหุ้น            | : ร้อยละ 96.45 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว<br>(ถือหุ้นผ่านบริษัท ลีดดิ้ง สคูล พาร์ทเนอร์ชิพ จำกัด)                |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| ชื่อบริษัท                   | : บริษัท ลีดดิ้ง สคูล พาร์ทเนอร์ชิพ จำกัด<br>จดทะเบียนในดินแดนอาณานิคมอังกฤษเกร์นซีย์   |
| ประเภทธุรกิจที่ตั้ง          | : ประกอบธุรกิจการลงทุนโดยถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company)<br>Anson Court, La Route des Camps, St Martin, Guernsey, GY4 6AD |
| ทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว | : 5,035,370 ปอนด์สเตอร์ลิง ประกอบด้วยหุ้นสามัญ จำนวน 5,035,370 หุ้น<br>มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ปอนด์สเตอร์ลิง                   |
| สัดส่วนการถือหุ้น            | : ร้อยละ 96.45 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว  |
| ชื่อบริษัท                   | : บริษัท เอชวายยูเค จำกัด*  |
| ประเภทธุรกิจที่ตั้ง          | : ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์<br>Anson Court, La Route des Camps, St Martin, Guernsey, GY4 6AD  |
| ทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว | : 101,000 ปอนด์สเตอร์ลิง ประกอบด้วยหุ้นสามัญ จำนวน 101,000 หุ้น<br>มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ปอนด์สเตอร์ลิง                       |
| สัดส่วนการถือหุ้น            | : ร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว   |
| หมายเหตุ                     | : *บริษัทย่อยนี้ได้ดำเนินการเลิกกิจการเสร็จสิ้นแล้วเมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2562  |

### 3. บุคคลอ้างอิงอื่น

|                      |   |
|----------------------|---|
| นายทะเบียนหลักทรัพย์ | : บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด<br>เลขที่ 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400<br>โทรศัพท์: 0-2009-9000 โทรสาร: 0-2009-9991   |
| ผู้สอบบัญชี          | : นายชวลา เทียนประเสริฐกิจ<br>ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4301<br>บริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัทส ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด<br>อาคารเอไอเอ สาทร ทาวเวอร์ ชั้นที่ 23-27<br>เลขที่ 11/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120<br>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<br>และประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน                            |
| 4.       | พล.ต.อ.วีรพงษ์ ชื่นภักดี      | กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ<br>และกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน  |
| 5.       | นายชู เฟิง เซ                 | กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ   |
| 6.       | นายกวินธร อดิการ              | กรรมการอิสระ   |
| 7.       | พล.อ.อ.เพิ่มเกียรติ ลวณะมัลย์ | กรรมการอิสระ   |
| 8.       | พล.ต.ต.อิทธิพล อิทธิสารรณชัย  | กรรมการอิสระ   |
| 9.       | นายเบน เตชะอุบล               | กรรมการ กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน<br>ประธานคณะกรรมการพิจารณาการลงทุน<br>และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| 10.      | นายจิรศักดิ์ ฝ่องหทัยกุล      | กรรมการ  |
| 11.      | นางสาวเจแอล อัง เคอเจีย       | กรรมการ  |
| 12.      | นายยู ชิง ซี                  | กรรมการ  |

รายละเอียดการเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย ของปี 2562 ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

| ลำดับที่ | รายชื่อ                       | จำนวนครั้งที่เข้าร่วม<br>ประชุมคณะกรรมการบริษัท | จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ | จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณา<br>คำตอบแทน |
|----------|-------------------------------|---|--|--|
| 1.       | นายวิกรม คุ่มไพโรจน์          | 10/10   | -  | -  |
| 2.       | พล.ต.อ.พัชรวาท วงษ์สุวรรณ     | 0/10  | -  | -  |
| 3.       | นายศุภกร พลกุล                | 8/10  | 9/9  | 3/3  |
| 4.       | พล.ต.อ.วีรพงษ์ ชื่นภักดี      | 9/10  | 8/9  | 3/3  |
| 5.       | นายชู เฟิง เซ                 | 9/10  | 8/9  | -  |
| 6.       | นายกวินธร อัดถาการ            | 9/10  | -  | -  |
| 7.       | พล.อ.อ.เพิ่มเกียรติ ลวงะมาลย์ | 10/10   | -  | -  |
| 8.       | พล.ต.ต.อิทธิพล อิทธิสารรณชัย  | 4/10  | -  | -  |
| 9.       | นายเบน เตชะอุบล               | 10/10   | -  | 3/3  |
| 10.      | นายจิรศักดิ์ ผ่องหทัยกุล      | 5/10  | -  | -  |
| 11.      | นางสาวเจแอล อัง เคอเจีย       | 5/10  | -  | -  |
| 12.      | นายยู ชิง ซี                  | 6/10  | -  | -  |

#### กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท คือ นายเบน เตชะอุบล ลงลายมือชื่อ และประทับตราสำคัญของบริษัท

#### ขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบที่สำคัญของคณะกรรมการบริษัท 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

- กำกับดูแลให้มีการตรวจสอบ ทั้งจากผู้ตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชีภายนอก ให้มีการทำหน้าที่อย่างมีประสิทธิภาพ
- กำกับดูแลให้มีการสื่อสารและการเปิดเผยสารสนเทศในเรื่องต่างๆ ให้กับผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างถูกต้องเหมาะสม
- พิจารณามอบอำนาจให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร มีอำนาจดำเนินธุรกิจภายใต้งบประมาณที่ได้รับอนุมัติและติดตามประเมินผลให้เป็นไปตามแผน
- ติดตามการดำเนินงานของบริษัท และความคืบหน้าในการดำเนินงานให้บรรลุวัตถุประสงค์ของบริษัทการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบปฏิบัติงาน และนโยบายที่เกี่ยวข้อง
- กำหนดนโยบายด้านการบริหารความเสี่ยงให้ครอบคลุมทั้งองค์กร โดยให้ผู้บริหารระดับสูงเป็นผู้ปฏิบัติตามนโยบายและรายงานให้คณะกรรมการทราบเป็นประจำ และทบทวนระบบหรือประเมินประสิทธิภาพของการจัดการบริหารความเสี่ยงอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- พิจารณาประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รวมทั้งกำกับดูแลให้บริษัทมีกระบวนการที่มีประสิทธิภาพในการประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารระดับสูง

## 2. คณะผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีคณะผู้บริหารตามนิยามผู้บริหารของประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ จำนวน 6 ท่าน ดังนี้

| ลำดับที่ | ชื่อ-สกุล                    | ตำแหน่ง                                   |
|----------|------------------------------|---|
| 1.       | นายเบน เตชะอุบล              | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร                   |
| 2.       | นายฉัตรชัย ช่อดอกกรัก        | รองกรรมการผู้จัดการ สายงานบัญชีและการเงิน |
| 3.       | นายสุทธิณัฐ จิตติจรุงลาม     | รองกรรมการผู้จัดการ สายงานปฏิบัติการ      |
| 4.       | นายวรกร เตชะมนตรีกุล         | รองกรรมการผู้จัดการ สายงานพัฒนา           |
| 5.       | นางสาวภัทรา กันตะสีริพิทักษ์ | รองกรรมการผู้จัดการ สายงานลงทุน           |
| 6.       | นางวาทีณี จาตุรงค์กุล        | รองกรรมการผู้จัดการ สายงานโครงการ         |

### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

- เป็นผู้กำกับดูแลปฏิบัติงานของฝ่ายจัดการ และการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทในเครือ ให้เป็นไปตามนโยบาย แผนงาน และงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และ/หรือคณะกรรมการอื่นๆ ของบริษัท ตลอดจนกำกับดูแลการบริหารกิจการของบริษัทให้เป็นตามวัตถุประสงค์ ข้อบังคับ นโยบาย ระเบียบ ข้อกำหนด คำสั่ง มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นและ/หรือมติที่ประชุมคณะกรรมการและคณะกรรมการอื่นๆ ของบริษัททุกประการ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ การกำกับดูแลกิจการที่ดี ตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้ โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือการมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายใต้ขอบเขตแห่งการมอบอำนาจและ/หรือให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับบริษัท คำสั่ง หรือมติที่คณะกรรมการของบริษัท และ/หรือบริษัทได้กำหนดไว้
- ติดตามและประเมินผลการดำเนินงานของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากปัจจัยต่างๆ ไม่ว่าภายในและภายนอกบริษัท และเพื่อหาแนวทางในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารงานบริษัท
- พิจารณาการเข้าทำสัญญาเกี่ยวกับธุรกิจของบริษัท และสัญญาต่างๆ ซึ่งเป็นผลประโยชน์ต่อกิจการของบริษัทรวมทั้งกำหนดขั้นตอนและวิธีการจัดทำสัญญาดังกล่าว
- พิจารณาผลกำไรและขาดทุนของบริษัท การเสนอจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลหรือเงินปันผลประจำปี เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทอนุมัติ

6. พิจารณาจัดสรร เงินบำเหน็จ เงินรางวัล หรือผลตอบแทนต่างๆ ซึ่งได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว แก่พนักงานหรือลูกจ้างของบริษัท หรือบุคคลใดๆ ที่กระทำการให้บริษัท
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 เฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้สำนักงานเพื่อใช้ในการปฏิบัติงาน ที่มีวงเงินไม่เกิน 10 ล้านบาทต่อครั้ง เป็นต้น
  - ง. การอนุมัติในการทำลายทรัพย์สิน หรือการตัดหนี้สูญ หรือการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ออกจากบัญชีโดยไม่มีมูลค่าซากในวงเงินไม่เกิน 10 ล้านบาท
8. ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมาย จากคณะกรรมการบริษัทเป็นคราวๆ ไป

### 3. เลขาธิการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท มีมติแต่งตั้งนายฉัตรชัย ช่อดอกกรัก ดำรงตำแหน่งเลขาธิการบริษัทซึ่งบุคคลดังกล่าวเป็นบุคคลผู้ทรงคุณวุฒิ มีความรู้ความสามารถ มีประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์และเป็นผู้มีความรับผิดชอบที่จะปฏิบัติหน้าที่เลขาธิการบริษัทได้ ทั้งนี้เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทเป็นไปตามกฎหมาย และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของกลุ่มบริษัท

#### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของเลขาธิการบริษัท

1. เป็นเลขาธิการของคณะกรรมการบริษัท 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 ช่อดอกกรัก 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 2562 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 ชื่นภักดี      | กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบและกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน                 | 490,000         |
| 5.       | นายชู เฟิง เซ                 | กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ  | 490,000         |
| 6.       | นายกวินธร อุตถากร             | 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<br>กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน<br>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

## (ข) ค่าตอบแทนผู้บริหาร

บริษัทจ่ายค่าตอบแทนให้แก่ผู้บริหารในรูปของเงินเดือน โบนัส เงินตอบแทนพิเศษ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 เป็นจำนวนเงินรวม 33,949,498 บาท และ 36,758,176 บาท ตามลำดับ

## (2) ค่าตอบแทนอื่นๆ

## (ก) เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทให้เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพของกรรมการที่อยู่ในฐานะเป็นพนักงานบริษัทและผู้บริหารระดับสูงของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 เป็นจำนวนเงินรวม 1,218,784 บาท และ 1,122,826 บาท ตามลำดับ

## 7. บุคลากร

## 1) จำนวนพนักงาน (ไม่รวมผู้บริหารตามนิยามของ กสศ.)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีพนักงาน แบ่งตามแต่ละสายงานได้ดังนี้

| ลำดับที่            | ฝ่าย                             | จำนวนพนักงาน (คน) |
|---------------------|----------------------------------|-------------------|
| 1.                  | ฝ่ายสำนักประธานเจ้าหน้าที่บริหาร | 1                 |
| 2.                  | ฝ่ายงานกำกับดูแลกิจการ           | 1                 |
| 3.                  | สำนักตรวจสอบภายใน                | 2                 |
| 4.                  | สายงานโครงการ                    | 17                |
| 5.                  | สายงานพัฒนา                      | 7                 |
| 6.                  | สายงานลงทุน                      | 2                 |
| 7.                  | สายงานบริหารสินทรัพย์            | 3                 |
| 8.                  | สายงานขาย                        | 14                |
| 9.                  | สายงานการตลาดและสื่อสารองค์กร    | 7                 |
| 10.                 | ฝ่ายบริการลูกค้าสัมพันธ์         | 16                |
| 11.                 | ส่วนงานบัญชีและการเงิน           | 13                |
| 12.                 | ส่วนงานปฏิบัติการ                | 25                |
| จำนวนพนักงานทั้งหมด |                                  | 108               |

ทั้งนี้ ที่ผ่านมามีบริษัทไม่เคยมีปัญหากฎหมายเกี่ยวกับข้อพิพาทด้านแรงงานแต่อย่างใด

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

ค่าตอบแทนรวมของบุคลากรของบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ประกอบด้วย เงินเดือน โบนัส ค่าล่วงเวลา เบี้ยเลี้ยง สวัสดิการ ค่าตอบแทนพิเศษและเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ จำนวนทั้งสิ้น 115,152,949 บาท และ 92,649,276 บาท ตามลำดับ

| ค่าตอบแทน (หน่วย : บาท)           | ปี 2562            | ปี 2561           |
|-----------------------------------|--------------------|-------------------|
| เงินเดือน โบนัส                   | 111,091,396        | 87,399,043        |
| ค่าล่วงเวลา เบี้ยเลี้ยง สวัสดิการ | 1,248,879          | 1,310,381         |
| ค่าตอบแทนพิเศษ                    | 37,536             | 1,657,086         |
| เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ      | 2,775,138          | 2,282,766         |
| <b>รวม</b>                        | <b>115,152,949</b> | <b>92,649,276</b> |

## 3) นโยบายในการพัฒนาบุคลากร

บริษัทได้เล็งเห็นถึงความสำคัญของบุคลากรซึ่งเป็นทรัพยากรที่มีค่าและเป็นกลไกสำคัญที่จะทำให้บริษัทประสบความสำเร็จ จึงมีนโยบายในการพัฒนาบุคลากรของบริษัทให้มีความเป็นมืออาชีพ สามารถทำงานในปัจจุบันได้อย่างเต็มประสิทธิภาพและมีความพร้อม มีศักยภาพในการรองรับการเจริญเติบโตทางธุรกิจของบริษัทในอนาคตนอกจากนี้ยังเน้นให้บุคลากรของบริษัทมีความสามารถในการนำเทคโนโลยีสารสนเทศและวิทยาการที่ทันสมัยมาใช้ประโยชน์อย่างเหมาะสม โดยส่งเสริมให้บริษัทเป็นองค์กรแห่งการเรียนรู้ สนับสนุนให้บุคลากรได้มีโอกาสในการพัฒนาความรู้ความสามารถของตนเองผ่านการจัดฝึกอบรมภายในบริษัทและการจัดส่งบุคลากรเข้ารับการฝึกอบรมภายนอกอย่างสม่ำเสมอ

โดยที่ผ่านมามีการจัดฝึกอบรมภายในบริษัทเพื่อให้พนักงานมีความเข้าใจเกี่ยวกับธุรกิจของบริษัท ความคาดหวัง รวมทั้งเสริมสร้างทัศนคติ สร้างแรงจูงใจในการปฏิบัติงานให้แก่พนักงาน นอกจากนี้ บริษัทยังได้จัดส่งพนักงานเข้าอบรมในหลักสูตรต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงาน เพื่อเป็นการเพิ่มพูนทักษะให้แก่พนักงานอย่างต่อเนื่อง

# ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท

รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่รายใหญ่ 10 อันดับแรก ณ วันที่ 10 มีนาคม 2563

| ลำดับที่ | รายชื่อผู้ถือหุ้น                           | จำนวนหุ้น     | ร้อยละของจำนวนหุ้นทั้งหมด |
|----------|---|---------------|---------------------------|
| 1.       | นายเบน เตชะอุบล                             | 1,897,626,424 | 22.96                     |
| 2.       | นายสดาฐ เตชะอุบล                            | 873,180,191   | 10.56                     |
| 3.       | บริษัท คันทรี กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) | 747,954,100   | 9.05                      |
| 4.       | นายทอมมี เตชะอุบล                           | 648,373,845   | 7.84                      |
| 5.       | นายจิรศักดิ์ ผ่องหทัยกุล                    | 268,548,385   | 3.25                      |
| 6.       | N.C.B.TRUST LIMITED-NORGES BANK 1           | 245,149,800   | 2.97                      |
| 7.       | LGT BANK (SINGAPORE) LTD                    | 213,891,000   | 2.59                      |
| 8.       | นายทรงชัย อัจฉริยหิรัญชัย                   | 174,440,400   | 2.11                      |
| 9.       | ผาแดงอินดีสทรี จำกัด (มหาชน)                | 161,299,600   | 1.95                      |
| 10.      | บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด                | 143,832,122   | 1.74                      |

ที่มา: รายงานรายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ตามทะเบียนผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 10 มีนาคม 2563 จัดทำโดยบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

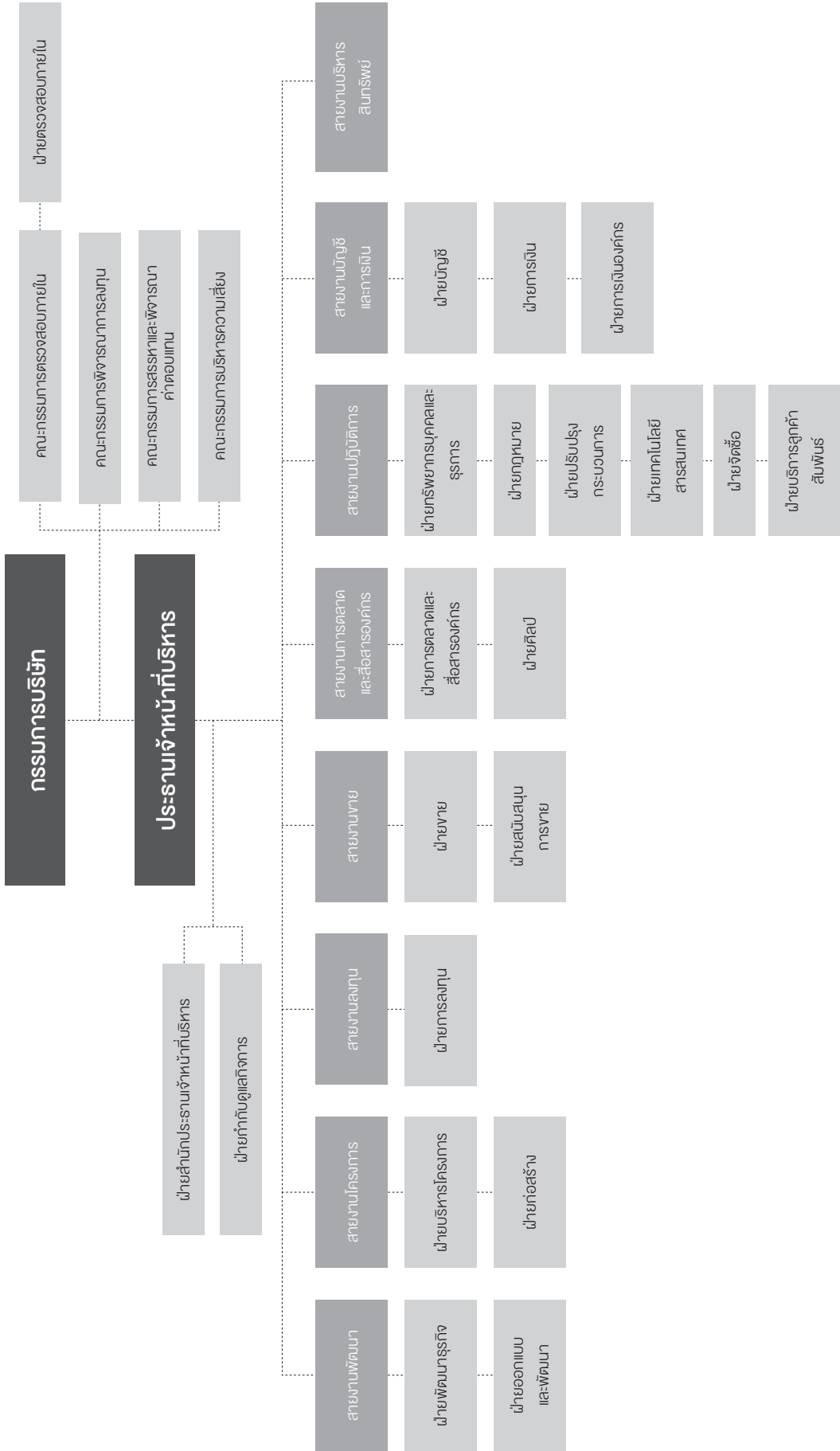
## นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทมีนโยบายจ่ายเงินปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะของบริษัทหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคล เงินสำรองตามกฎหมาย และเงินสำรองต่างๆ ทั้งหมด อย่างไรก็ตามบริษัทอาจกำหนดให้การจ่ายเงินปันผลมีอัตราน้อยกว่าอัตราที่กำหนดข้างต้นได้โดยขึ้นอยู่กับความจำเป็นในการใช้เงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงาน 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 2562 เป็นดังต่อไปนี้



## ประวัติคณะกรรมการบริษัท

นายวิกรม คุ้มโพธิ์โรจน์

ประธานกรรมการ

กรรมการอิสระ

อายุ : 74

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

2553 – ปัจจุบัน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

• กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง  
• กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

2557 – ปัจจุบัน  
2558 – 2560

บริษัท โออิชิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

• กรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี  
• กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ และประธานกรรมการสรรหาและกรรมการกำหนดค่าตอบแทน

2557 – ปัจจุบัน  
2550 – ปัจจุบัน

บริษัท สปอร์ต แอนด์ รีครีเอชั่น แมนเนจเม้นท์ จำกัด

• ประธานบริษัท

2553 – ปัจจุบัน

บริษัท บางจากปิโตรเลียม จำกัด (มหาชน)

• กรรมการบริษัท ประธานคณะกรรมการบริษัทภิบาล  
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 : 71

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

กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

ประธานกรรมการพิจารณาการลงทุน

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

อายุ : 41

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 : 22.96%

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 ดีจิตอล พาร์ทเนอร์ส จำกัด

• กรรมการ 2556 – ปัจจุบัน

บริษัท คันทรี สเตท จำกัด

• กรรมการ 2561 – ปัจจุบัน

บริษัท ซีจีดี ดาต้า จำกัด

• กรรมการ 2556 – 2562

## นายศุภกร พลกุล

### ประธานกรรมการตรวจสอบ

### ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

### กรรมการอิสระ

อายุ : 62

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  
ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน และกรรมการอิสระ

2549 – ปัจจุบัน

บริษัท มาคอบ ปรัดตั้ง แอนดรีเสิร์ช เซ็นเตอร์ จำกัด

- กรรมการผู้จัดการ

2561 – ปัจจุบัน

บริษัท สอนปาล์มฟาร์มนก จำกัด

- กรรมการผู้จัดการ

2561 – ปัจจุบัน

สมาคมอสังหาริมทรัพย์ (สมาคมศิษย์เก่าอสังหาริมทรัพย์)

- กรรมการและอุปนายก

2543 – 2561

บริษัท กรุงไทยกฎหมาย จำกัด

- กรรมการผู้จัดการ
- กรรมการอิสระ

2557 – 2561

2544 – 2556

บริษัท โลฟ อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

- ประธานกรรมการ  
ประธานกรรมการตรวจสอบ และประธานกรรมการสรรหา

2548 – 2558

พล.ต.อ.วิสวงษ์ ชื่นภักดี

กรรมการตรวจสอบ

กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

กรรมการอิสระ

อายุ : 62

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

การอบรม : • 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 ฟูนิต 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 2560 – 2561
- ผู้ช่วยผู้บัญชาการตำรวจแห่งชาติ 2559 – 2560
- ผู้บัญชาการตำรวจภูธรภาค 9 2558 – 2559
- ผู้บัญชาการตำรวจภูธรภาค 7 2557 – 2558
- รองผู้บัญชาการ ผู้บังคับบัญชาตำรวจภูธรภาค 4 2556 – 2557
- รองผู้บัญชาการ สำนักงานคณะกรรมการข้าราชการตำรวจ 2555 – 2556
- รองผู้บัญชาการ ผู้บังคับบัญชาตำรวจภูธรภาค 8 2554 – 2555

นายชู เพ็ง เช

กรรมการตรวจสอบ

กรรมการอิสระ

อายุ : 52

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 กันทรวิถ์ จำกัด (มหาชน)

- กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ 2552 – ปัจจุบัน

บริษัท มาร์จินอล จำกัด

- รองกรรมการผู้จัดการ 2548 – ปัจจุบัน

## พล.อ.อ.เพิ่มเกียรติ สอนะมาลัย

## กรรมการอิสระ

อายุ : 67

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

## นายกวีธรร อัตถการ

## กรรมการอิสระ

อายุ : 45

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 อัตถการ เพื่อการศึกษาและวิจัย

• รองประธานกรรมการ

2542 – ปัจจุบัน

บริษัท พรูเด็นเชียล ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

- กรรมการ 2554 – ปัจจุบัน

บริษัท เอคโค 360 จำกัด

- ประธานกรรมการ 2553 – 2558

บริษัท โอโซน เทคโนโลยี จำกัด

- กรรมการผู้จัดการ 2549 – 2553

พล.ต.ต.อิทธิพล อิทธิสารรณชัย

กรรมการอิสระ

อายุ : 53

การศึกษา : • รัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยเคนทักกีสเตต สหรัฐอเมริกา  
• รัฐประศาสนศาสตรบัณฑิต โรงเรียนนายร้อยตำรวจ (นรต. 43)

การอบรม : • หลักสูตรนักบริหาร การยุติธรรมทางปกครองระดับสูง (บยป.) รุ่นที่ 6  
• หลักสูตรการเมืองการปกครองในระบอบประชาธิปไตย สำหรับนักบริหารระดับสูง รุ่นที่ 13 (ปปร.13) สถาบันพระปกเกล้า  
• หลักสูตร Supervisory Criminal Investigation Course สถาบัน ILEA (International Law Enforcement Academy) สหรัฐอเมริกา

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท : ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง :

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

- กรรมการอิสระ 2558 – ปัจจุบัน

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 ฝ่องหทัยกุล

## กรรมการ

อายุ : 49

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 เคอเจีย

## กรรมการ

อายุ : 39

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 & Acquisitions 2548 – 2551

## นายยู ชิง ซี

### กรรมการ

อายุ : 36

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 : 41

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 : 22.96%

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง :

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

• กรรมการ กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ประธานกรรมการพิจารณาการลงทุน และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร 2552 – ปัจจุบัน

บริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเดนซ์ จำกัด

• กรรมการ 2557 – ปัจจุบัน

บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด

• กรรมการ 2556 – ปัจจุบัน

บริษัท บีซีอีจี คันทรี กรุ๊ป เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด

• กรรมการ 2556 – ปัจจุบัน

บริษัท ซีจีดี ดีจิตอล पार्टเนอร์ส จำกัด

• กรรมการ 2556 – ปัจจุบัน

บริษัท คันทรี สเตท จำกัด

• กรรมการ 2561 – ปัจจุบัน

บริษัท ซีจีดี ดาต้า จำกัด

• กรรมการ 2556 – 2562

## นายวัตรชัย ช่อดอกกริก

### เลขาธิการบริษัท

ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน

รองกรรมการผู้จัดการ ส่วนงานบัญชีและการเงิน

คณะกรรมการพิจารณาการลงทุน

อายุ : 36

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 ดีจิตอล พาร์ทเนอร์ส จำกัด

• กรรมการ

2557 – ปัจจุบัน

บริษัท ซีจีดี ดาต้า จำกัด

• กรรมการ

2556 – 2562

บริษัท ออสสิริส จำกัด

• รองประธานฝ่ายบัญชี และการเงิน

2552 – 2555

## นายสุกฤษฎี จิตติงรุงลาภ

### รองกรรมการผู้จัดการ ส่วนงานปฏิบัติการ

อายุ : 44

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

## นายวรารกร เตชะมนตรีกุล

## รองกรรมการผู้จัดการ ส่วนงานพัฒนา

อายุ : 41

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 เอฟ 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 : 36

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

## นางวาทินี จาตุรงคกุล

### รองกรรมการผู้จัดการ ส่วนงานโครงการ

อายุ : 40

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

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท :

ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :

ไม่มี

ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง :

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

- รองกรรมการผู้จัดการ ส่วนงานโครงการ
- ผู้อำนวยการอาวุโส ส่วนงานโครงการ
- ผู้อำนวยการ ส่วนงานโครงการ

2562 – ปัจจุบัน

2561 – 2562

2558 – 2561

บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แอ็ดไวซอรี จำกัด

- ผู้จัดการโครงการอาวุโส

2550 – 2558

## ลักษณะการประกอบธุรกิจ

### นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

ความตั้งใจของเราคือมอบประสบการณ์ที่มีความหมายมากกว่าอสังหาริมทรัพย์ ความมุ่งมั่นของเราคือการให้โครงการของเราสร้างมาตรฐานใหม่ของความเป็นเลิศ

### ประวัติความเป็นมาของ CGD

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ก่อตั้ง เมื่อวันที่ 8 มิถุนายน 2525 และได้เข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (mai) ในวันที่ 25 มิถุนายน 2550 ต่อมา บริษัทเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ในเดือนพฤษภาคม 2553 หลังจากนั้นบริษัทได้ย้ายหลักทรัพย์ของบริษัทที่จดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (mai) ไปยังตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) โดยหุ้นของบริษัทเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) ในวันที่ 30 กันยายน 2557 เป็นต้นมา ชื่อย่อหลักทรัพย์ของบริษัท คือ “CGD” หมวดธุรกิจของบริษัทคือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

### ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัทมุ่งที่จะเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำและพัฒนาสินค้า “ที่ดีที่สุดในกลุ่ม” กลยุทธ์ทางธุรกิจในการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สามารถแบ่งได้เป็น 2 ส่วนได้แก่ ธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

### ธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทพัฒนาโครงการด้วยความสามารถในการทำกำไรที่เหนือกว่าและ “ดีที่สุดในกลุ่ม” โครงการที่ถูกพัฒนามีดังนี้

#### 1. โครงการเจ้าพระยา เอสเตท

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 โครงการประกอบไปด้วยไปด้วย

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

การก่อสร้างเริ่มเมื่อปี 2557 และคาดว่าจะการก่อสร้างจะแล้วเสร็จปี 2563

#### 2. โครงการพระราม 3

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

1. โครงการโพรวินแนซ์ พระราม 3 (สินทรัพย์เพื่อขาย)
2. โรงเรียนนานาชาติคอนคอร์เดีย กรุงเทพฯ (สินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง)

การก่อสร้างเริ่มเมื่อปี 2563 และคาดว่าจะการก่อสร้างจะแล้วเสร็จปี 2567

#### 3. โครงการอะเซิงเทรา

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

#### 4. โครงการอัสเอ็มเบิ้ล ศรีนครินทร์

โครงการขนาด 13 ไร่ 89 ตารางวา (5.23 เอเคอร์) ซึ่งเป็นคอนโดเนียมสูง 8 ชั้น มีทั้งหมด 7 อาคาร ห้องชุด 1 - 2 ห้องนอน จำนวน 1,059 ห้อง พื้นที่ขายทั้งหมด 45,000 ตารางเมตร

โครงการตั้งอยู่บนถนนศรีนครินทร์และอยู่ตรงข้ามห้างสรรพสินค้า ซีคอนสแควร์ โครงการมีสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างมากมาย อาทิ เช่น สระว่ายน้ำขนาดใหญ่ ห้องออกกำลังกาย สวนขนาดใหญ่และร้านค้า

การก่อสร้างโครงการได้เสร็จสิ้นลงแล้ว และได้ขายหมดและปิดโครงการแล้วในปี 2561

## ธุรกิจการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

มุ่งการลงทุนไปที่โอกาสทางธุรกิจนอกตลาดซึ่งเข้าถึงได้ยากและมีศักยภาพในการสร้างมูลค่าเพิ่ม

### 1. โครงการ Ovingdean

โครงการเป็น อาคาร และสิ่งปลูกสร้างขนาด 881,654 ตารางฟุต ซึ่งปัจจุบันมีผู้เช่าทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อประกอบธุรกิจด้านการศึกษาบริษัทที่เช่าลงทุนคือบริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2559 ซีจียูเค 1 ได้เช่าลงทุนใน Ovingdean Hall ตั้งอยู่ที่เมืองไอร์แลนด์ ประเทศสหราชอาณาจักร ประกอบด้วย ที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง ทรัพย์สินดังกล่าวมีสัญญาเช่าระยะยาวกับผู้เช่าเพื่อประกอบธุรกิจด้านการศึกษา ทรัพย์สินประกอบไปด้วย อาคารซึ่งเป็นอาคารสำนักงานที่พัก อาคารเรียน และสิ่งอำนวยความสะดวก โดย ณ วันที่ 31

ธันวาคม 2562 สัญญาเช่ามีอายุคงเหลือประมาณ 13 ปี สัญญาเช่าสิ้นสุดปี 2575 มีอัตราเช่า 100%

### 2. โครงการ ANCHORAGE POINT

บริษัท ได้ลงทุนใน อาคารศูนย์ข้อมูล (Data Center) ตั้งอยู่ที่เมืองลอนดอน ประเทศสหราชอาณาจักร ผ่านการจัดตั้งบริษัท เอพิยูเค จำกัด ซึ่งอาคารศูนย์ข้อมูลดังกล่าวมีสัญญาเช่าระยะยาว โดยมีอัตราเช่า 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

## สินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง

สินทรัพย์ประเภทนี้สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่องเพื่อมุ่งสร้างความได้เปรียบทางการแข่งขัน

### 1. โรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ

#### รายละเอียดโครงการ

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

2. โรงแรมโพธิ์ชนันส์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา  
รายละเอียดโครงการ

|                     |   |
|---------------------|---|
| บริษัท              | บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด   |
| ประเภทสินทรัพย์     | สินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง  |
| พื้นที่             | 22 ไร่ (9 เอเคอร์)  |
| ประเภท              | โรงแรมสไตล์รีสอร์ทใจกลางเมือง   |
| ที่ตั้ง             | ถนนเจริญกรุง แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร  |
| จำนวนห้องพัก        | 299 ห้อง  |
| จุดเด่นโครงการ      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• การออกแบบและตกแต่งสไตล์เอร์เบอรีนรีสอร์ทซึ่งมีส่วนที่ออกแบบให้มีลักษณะต่างกันหลายรูปแบบ</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 คอนคอร์ดีย กรุงเทพ  
รายละเอียดโครงการ

|                     |  |
|---------------------|--|
| บริษัท              | บริษัท คันทรี กรู๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)     |
| ประเภทสินทรัพย์     | สินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง       |
| พื้นที่             | 16 ไร่ 2 งาน 18.6 ตารางวา                            |
| ประเภท              | โรงเรียนนานาชาติชั้นนำ                               |
| ที่ตั้ง             | ถนนพระรามสาม แขวงอนุสาวรีย์ เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร |
| จำนวนนักเรียนสูงสุด | 1,750 คน   |

สินทรัพย์เพื่อขาย

บริษัทวางตำแหน่ง “สินทรัพย์เพื่อขาย” ด้วยเอกลักษณ์โครงการ “ดีที่สุดในกลุ่ม (Best in Class)” และ “ความสามารถในการสร้างผลกำไรที่เหนือกว่า” และสินทรัพย์เพื่อขายทำให้การพัฒนาโครงการไม่เพียงแค่สร้างรายได้ที่สูงกว่า แต่ทำให้บริษัทเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเฉพาะ

1. โพรซีซั่นส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา  
รายละเอียดโครงการ

|                     |   |
|---------------------|---|
| บริษัท              | บริษัท แลนด์มาร์ค โอลดีดิงส์ จำกัด  |
| ประเภทสินทรัพย์     | สินทรัพย์เพื่อขาย   |
| ประเภท              | ที่อยู่อาศัย  |
| ที่ตั้ง             | ถนนเจริญกรุง แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร  |
| รายละเอียดโครงการ   | อาคารชุดพักอาศัยสูง 73 ชั้น จำนวน 366 ยูนิต โดยคาดว่าจะแบ่งเป็น<br>ห้องพักแบบ 1 ห้องนอน จำนวน 38 ยูนิต<br>ห้องพักแบบ 2 ห้องนอน จำนวน 235 ยูนิต<br>ห้องพักแบบ 3 ห้องนอน จำนวน 55 ยูนิต<br>ห้องพักแบบ 4 ห้องนอน จำนวน 29 ยูนิต<br>ห้องพักแบบ 5 ห้องนอน (Duplex) จำนวน 3 ยูนิต<br>เพนท์เฮาส์ จำนวน 6 ยูนิต   |
| จุดเด่นโครงการ      | <ul style="list-style-type: none"><li>• อาคารที่อยู่อาศัย 73 ชั้น จำนวน 366 ยูนิต ที่สามารถมองเห็นวิวแม่น้ำและวิวของเมืองโดยไม่มีสิ่งบดบัง และผู้พักอาศัยสามารถใช้บริการจากโรงแรมในโครงการเจ้าพระยาเอสเททอย่างโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพและโรงแรมโพรซีซั่นส์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา</li><li>• ตั้งอยู่บนถนนเจริญกรุง ซึ่งเป็นถนนสายแรกของประเทศไทย ที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ และมีความสะดวกสบายในการอยู่อาศัย</li><li>• ตั้งอยู่ในจุดที่เดินทางสะดวก สามารถเดินหรือโดยสารเรือเพื่อไปยังสถานีรถไฟฟ้า BTS และอยู่ห่างจากทางด่วนถนนจันทร์เพียง 5 นาที</li><li>• แนวคิดในการสร้างอาคารทั้งหมดคือการออกแบบให้ทุกห้องเป็นห้องห้วมุม เพื่อให้ผู้พักอาศัยได้สัมผัสกับทัศนียภาพของแม่น้ำและเมืองกรุงเทพฯ อย่างเต็มตา</li><li>• โครงการโพรซีซั่นส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ ออกแบบเพื่อการใช้ชีวิตที่ไม่เหมือนใครด้วยการรวมการบริการที่มีชื่อเสียงและเอ็กซ์คลูซีฟจากโพรซีซั่นส์กับสิ่งอำนวยความสะดวกที่ได้รับแรงบันดาลใจจากโรงแรม</li></ul> |
| พื้นที่ขาย          | ประมาณ 64,000 ตารางเมตร   |
| ราคาขายเฉลี่ย       | ประมาณ 380,000 บาทต่อตารางเมตร  |
| มูลค่าโครงการ       | ประมาณ 21,000 ล้านบาท   |
| กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย | ลูกค้าชาวไทยและชาวต่างชาติ  |
| การก่อสร้าง         | คาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2563  |

## 2. โครงการ โพรวิแนนซ์ พระราม 3

รายละเอียดโครงการ

|                   |  |
|-------------------|--|
| บริษัท            | บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)           |
| ประเภทสินทรัพย์   | สินทรัพย์เพื่อขาย  |
| ประเภท            | ที่อยู่อาศัย   |
| ที่ตั้ง           | ถนนพระรามสาม - วงแหวนอุตสาหกรรม เขตคลองนบุรี กรุงเทพมหานคร |
| รายละเอียดโครงการ | รายละเอียดอยู่ระหว่างการพัฒนา                              |
| การก่อสร้าง       | คาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2566                                 |

## 3. โครงการอิลิเมนต์ ศรีนครินทร์

รายละเอียดโครงการ

|                     |   |
|---------------------|---|
| บริษัท              | บริษัท คันทรี กรุ๊ป 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 อยู่ตรงข้ามกับห้างสรรพสินค้าซีคอนสแควร์ 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

(หน่วย : ล้านบาท)

| รายได้  | ดำเนินการโดย | สำหรับปี 2560   |               | สำหรับปี 2561 |               | สำหรับปี 2562 |              |
|---|--------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
|   |              | จำนวน           | ร้อยละ        | จำนวน         | ร้อยละ        | จำนวน         | ร้อยละ       |
| รายได้จากการขายอาคารชุด                                     | บริษัท       | 908.59          | 82.03         | 244.06        | 66.03         | 7.79          | 0.82         |
|   | LH           | -               | -             | -             | -             | 404.61        | 42.54        |
| รายได้ค่านายหน้า  | บริษัท       | 1.06            | 0.10          | 0.47          | 0.13          | -             | -            |
| รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                | CGUK1        | 52.51           | 4.74          | 51.39         | 13.9          | 47.36         | 4.98         |
| รายได้ดอกเบี้ย  | บริษัท       | 3.15            | 0.28          | 5.22          | 1.41          | 3.56          | 0.37         |
|   | LH           | 1.90            | 0.17          | 1.53          | 0.50          | 1.33          | 0.14         |
|   | LURH         | 0.18            | 0.02          | -             | -             | -             | -            |
|   | LWR          | 0.18            | 0.02          | -             | -             | -             | -            |
|   | LWH          | 0.17            | 0.02          | -             | -             | -             | -            |
|   | CER          | 0.12            | 0.01          | 0.12          | 0.42          | 0.28          | 0.03         |
|   | CGUK1        | 0.03            | -             | 0.08          | 0.02          | 0.18          | 0.02         |
|   | BCE          | -               | -             | 1.86          | 0.03          | 1.91          | 0.20         |
| รายได้เงินปันผล   | บริษัท       | 4.24            | 0.38          | 5.36          | 1.45          | -             | -            |
| กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | CGUK1        | 4.35            | 0.39          | -             | -             | -             | -            |
| กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ           | บริษัท       | (0.19)          | (0.02)        | 43.22         | 11.69         | (129.45)      | (13.61)      |
|   | LH           | 125.03          | 11.29         | 8.1           | 2.19          | 601.53        | 63.25        |
|   | CGDDP        | -               | -             | (0.01)        | (0.00)        | 0.10          | 0.01         |
|   | BCE          | -               | -             | (0.14)        | (0.04)        | (3.47)        | (0.36)       |
|   | CGUK1        | -               | -             | -             | -             | (0.01)        | (0.00)       |
|   | HK           | 0.02            | -             | -             | -             | -             | -            |
| กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว                          | บริษัท       | -               | -             | -             | -             | 2.20          | 0.23         |
| กำไรจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราว                       | บริษัท       | -               | -             | 0.50          | 0.14          | -             | -            |
| รายได้อื่น  | บริษัท       | 1.98            | 0.18          | 0.77          | 0.21          | 0.66          | 0.07         |
|   | LH           | 4.32            | 0.39          | 7.11          | 1.92          | 11.22         | 1.18         |
|   | BCE          | -               | -             | -             | -             | 1.13          | 0.12         |
| <b>รวมรายได้</b>  |              | <b>1,107.64</b> | <b>100.00</b> | <b>369.64</b> | <b>100.00</b> | <b>951.08</b> | <b>100.0</b> |

**โครงสร้างรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อยแยกตามสายผลิตภัณฑ์หลักดังนี้**

(หน่วย : ล้านบาท)

| รายได้  | สำหรับปี<br>2560 |               | สำหรับปี<br>2561 |               | สำหรับปี<br>2562 |               |
|---|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
|   | จำนวน            | ร้อยละ        | จำนวน            | ร้อยละ        | จำนวน            | ร้อยละ        |
| รายได้จากการขายอาคารชุด                                     | 908.59           | 82.03         | 244.06           | 66.03         | 412.40           | 43.36         |
| รายได้ค่านายหน้า  | 1.06             | 0.10          | 0.47             | 0.13          | -                | -             |
| รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                | 52.51            | 4.74          | 51.39            | 13.9          | 47.36            | 4.98          |
| รายได้ดอกเบี้ย  | 5.73             | 0.52          | 8.82             | 2.39          | 7.27             | 0.76          |
| รายได้เงินปันผล   | 4.24             | 0.38          | 5.36             | 1.45          | -                | -             |
| กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 4.35             | 0.39          | -                | -             | -                | -             |
| กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ                     | 124.86           | 11.27         | 51.16            | 13.84         | 468.70           | 49.29         |
| กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว                          | -                | -             | -                | -             | 2.20             | 0.23          |
| กำไรจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราว                       | -                | -             | 0.50             | 0.14          | -                | -             |
| รายได้อื่น  | 6.30             | 0.57          | 7.87             | 2.13          | 13.15            | 1.38          |
| <b>รวมรายได้</b>  | <b>1,107.64</b>  | <b>100.00</b> | <b>369.64</b>    | <b>100.00</b> | <b>951.08</b>    | <b>100.00</b> |

# คำอธิบายการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

## 1. ภาพรวมธุรกิจ

บริษัท คันทรี กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") หรือ CGD ดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในด้านการพัฒนาและการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งในและต่างประเทศ ตั้งแต่ปี 2553 เป็นต้นมา ในส่วนของการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2558 นับว่าบริษัทประสบความสำเร็จอย่างสูงจากการเปิดตัวโครงการโพธิ์ชนัสส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็นโครงการแบบผสมผสานริมแม่น้ำเจ้าพระยา โดยโครงการได้รับการตอบรับที่ดีมากในวงกว้างหลังเปิดตัวไปในเดือนมกราคม 2558 สามารถทำลายสถิติหลายด้านของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย ไม่ว่าจะเป็นเรื่องราคาหรือการทูลงมือซื้อขายสูงสุดไตรมาสต่างประเทศ ที่สำคัญคือโครงการโพธิ์ชนัสส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ได้รับการยอมรับว่าเป็นบรรทัดฐานใหม่สำหรับโครงการที่พักอาศัยระดับซูเปอร์ลักซ์วรีในเอเชีย ความสำเร็จเหล่านี้ย่อมมีผลต่อราคาของยูนิต์ที่เหลืออยู่ ทำให้บริษัทสามารถสร้างรายได้ที่สูงมากขึ้นในอนาคต โดยมียอดจองจากการเปิดขายโพธิ์ชนัสส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา อย่างต่อเนื่องนับตั้งแต่เปิดตัวโครงการในเดือนมกราคม 2558 จนถึงปัจจุบัน และในส่วนของโครงการอิลิเมนต์ ศรีนครินทร์ ได้ทำการก่อสร้างจนแล้วเสร็จในช่วงปลายปี 2558 และมีการขายรวมถึงโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่อง โดยในระหว่างปี 2561 บริษัทได้ปิดการขายสำหรับโครงการอิลิเมนต์ ศรีนครินทร์ แล้ว อย่างไรก็ตามปัจจุบันบริษัทอยู่ในระหว่างการเตรียมการเปิดตัวโครงการใหม่เพื่อสร้างรายได้ให้กับบริษัทต่อไป สำหรับธุรกิจด้านการลงทุน ในระหว่างปี 2559 บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทลงทุนโดยผ่านบริษัท สิตติง สกูล พาร์ทเนอร์ชิพ จำกัด (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 96.45) ได้เข้าซื้อทรัพย์สิน ตั้งอยู่ที่เมืองไอร์แลนด์ ประเทศอังกฤษ ประกอบด้วยที่ดิน 20.24 เอเคอร์ (ประมาณ 881,654 ตารางฟุต) อาคารเรียน หอพัก สิ่งอำนวยความสะดวกรวมทั้งระบบสาธารณูปโภคต่างๆ มูลค่า 842 ล้านบาท ทรัพย์สินดังกล่าวได้มีสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายหนึ่งซึ่งใช้ทรัพย์สินดังกล่าวในการประกอบธุรกิจโรงเรียนโดยสัญญาเช่ามีอายุคงเหลือประมาณ 13 ปี ซึ่งปี 2560, 2561 และ 2562 สร้างรายได้ให้กับกลุ่มบริษัทได้ถึง 52.5, 51.4 และ 47.4 ล้านบาท

## ภาพรวมธุรกิจในปี 2562

บริษัท คันทรี กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ("กลุ่มบริษัท") รายงานผลการดำเนินงานประจำปี 2562 โดยมีขาดทุนสุทธิจำนวน 434.5 ล้านบาท ขาดทุนลดลงร้อยละ 19.9 จากปีที่ผ่านมา และรายได้รวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 157.3 จากปีที่ผ่านมา ซึ่งสาเหตุหลักเกิดจากการเริ่มรับรู้รายได้ของโครงการโพธิ์ชนัสส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยาในไตรมาสที่ 4 และบริษัทรายงานผลการดำเนินงานประจำปี 2562 โดยมีขาดทุนสุทธิ 526.7 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 127.5 จากปีที่ผ่านมา และรายได้รวมลดลงร้อยละ 62.1 จากปีที่ผ่านมา ซึ่งสาเหตุหลักเกิดจากโครงการอิลิเมนต์ ศรีนครินทร์ ซึ่งได้ปิดโครงการลงในปี 2561

## พัฒนาการที่สำคัญในปี 2562

- โครงการเจ้าพระยา เอสเตท มีความคืบหน้าในการก่อสร้างไปอย่างมาก ซึ่งทั้ง 3 โครงการที่เป็นส่วนหนึ่งของโครงการเจ้าพระยา เอสเตท ซึ่งประกอบด้วย
  - 1) โครงการโพธิ์ชนัสส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งจัดเป็นสินทรัพย์เพื่อขาย ได้เริ่มรับรู้รายได้ในไตรมาส 4
  - 2) โรงแรมคาเพลลา กรุงเทพฯ ซึ่งจัดเป็นสินทรัพย์เพื่อรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง คาดว่าการก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มรับรู้รายได้ในปี 2563
  - 3) โรงแรมโพธิ์ชนัสส์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งจัดเป็นสินทรัพย์เพื่อรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง คาดว่าการก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มรับรู้รายได้ในปี 2563
- โครงการพระราม 3 ซึ่งมีการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่เป็นที่ดินในระหว่างปี 2560 นั้น ในปี 2561 ได้มีความคืบหน้าในการวางแผนดำเนินธุรกิจไปอย่างมาก โดยในประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 21 มกราคม 2562 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทลงทุนในโครงการโรงเรียนนานาชาติบนที่ดินขนาด 16 ไร่ 2 งาน 18.6 ตารางวา จากที่ดินทั้งหมดของโครงการ โดยมีเงินลงทุนจำนวนไม่เกิน 3,742 ล้านบาท (ไม่รวมมูลค่าที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท)

## สรุปรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

| ปี                            | ความเห็น/ข้อสรุปของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต               |
|-------------------------------|---|
| สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 | ถูกต้องตามควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน |
| สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 | ถูกต้องตามควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน |
| สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ถูกต้องตามควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน |

## 2. ผลการดำเนินงาน

### รายได้

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมสำหรับ ปี 2561 และ 2562 จำนวน 369.6 ล้านบาทและ 951.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 157.3 และมีรายได้รวมในปี 2560 และ 2561 จำนวน 1,107.6 ล้านบาท และ 369.6 ล้านบาท ตามลำดับ หรือลดลงร้อยละ 66.6 รายได้ส่วนใหญ่มาจากการขายอาคารชุดซึ่งคิดเป็นร้อยละ 66.0 และร้อยละ 43.4 ของรายได้รวมสำหรับปี 2561 และ 2562 ตามลำดับ และคิดเป็นร้อยละ 82.0 ของรายได้รวมสำหรับปี 2560 ส่วนที่เหลือเป็นรายได้อื่นเช่น รายได้เงินปันผล กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เป็นต้น

#### • รายได้จากการขายอาคารชุด

บริษัทเริ่มรับรู้รายได้จากการขายอาคารชุดอสิเม้นท์ ศรีนครินทร์ ตั้งแต่ไตรมาสที่ 4 ของปี 2556 โดยได้ปิดการขายเฟสสุดท้ายของโครงการในปี 2561 ซึ่งมีการทยอยรับรู้รายได้จากโครงการดังกล่าวอย่างต่อเนื่องจนเสร็จสิ้นในต้นปี 2562 และบริษัทเริ่มรับรู้รายได้จากโครงการ โพธิ์ชัยชั้น 1 ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2562 โดยสำหรับ ปี 2562 บริษัทมีรายได้จากการขายอาคารชุด 412.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 69.0 เปรียบเทียบกับปี 2561 ที่มีรายได้จากการขายอาคารชุด 244.1 ล้านบาท สาเหตุที่สำคัญเกิดจากกลุ่มบริษัทเริ่มรับรู้รายได้จากการขายอาคารชุดโครงการโพธิ์ชัยชั้น 1 ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา จำนวน 404.6 ล้านบาท ถึงแม้ว่าบริษัทจะมีรายได้จากการขายอาคารชุดของโครงการ อสิเม้นท์ ศรีนครินทร์ ลดลงจำนวน 236.3 ล้านบาท เนื่องจากปิดโครงการไปในปี 2561 และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 244.1 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 73.1 เปรียบเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปี 2560 ที่มีรายได้จากการขายอาคารชุด 908.6 ล้านบาท ทั้งนี้ยอดขายลดลงสืบเนื่องจากโครงการ อสิเม้นท์ ศรีนครินทร์ ได้ปิดการขายลงในปี 2561

#### • รายได้อื่น

ในปี 2561 และ 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้อื่นอยู่ที่ 125.6 ล้านบาท และ 538.7 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น 413.1 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 328.9 สาเหตุหลักเป็นผลมาจากกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ โดยปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศจำนวน 468.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 417.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 816.2 เปรียบเทียบกับปี 2561 ที่มีกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศจำนวน 51.2 ล้านบาท โดยสาเหตุสำคัญที่ทำให้บริษัทมีกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศคือการที่ค่าเงินบาทแข็งค่าขึ้นอย่างมีสาระสำคัญ ประกอบกับบริษัทย่อยในประเทศมีการกู้ยืมเงินในสกุลดอลลาร์สหรัฐเพิ่มขึ้น ตามความคืบหน้าของการก่อสร้างโครงการเจ้าพระยา เอสเตท ซึ่งมีความคืบหน้าไปมากในปี 2562 สำหรับรายการอื่นๆ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

ในปี 2560 และ 2561 บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้รายได้อื่นจำนวน 199.1 ล้านบาท และ 125.6 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 73.5 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 36.9 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 โดยสาเหตุหลักมาจากกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศลดลงจำนวน 73.7 ล้านบาท เนื่องจากในระหว่างปี 2560 ค่าเงินบาทแข็งค่าขึ้นมาก ในขณะที่ปี 2561 เงินบาทแข็งค่าขึ้นน้อยกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 ทั้งนี้บริษัทย่อยในประเทศมีการกู้ยืมเงินในสกุลดอลลาร์สหรัฐเพิ่มขึ้นตามความคืบหน้าของการก่อสร้างโครงการเจ้าพระยา เอสเตท ซึ่งมีความคืบหน้าไปมากในระหว่างปี 2561 สำหรับรายการอื่นๆ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

### ค่าใช้จ่าย

บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2562 จำนวน 912.4 ล้านบาท และ 1,341.9 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น 429.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 47.1 และมีค่าใช้จ่ายรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2561 จำนวน 1,304.0 ล้านบาทและ 912.4 ล้านบาท ตามลำดับ หรือลดลงร้อยละ 30.0

ค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่มาจากต้นทุนขายอาคารชุดซึ่งคิดเป็นร้อยละ 49.2 ของรายได้รวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ส่วนที่เหลือเป็น ต้นทุนทางการเงิน ต้นทุนในการจัดจำหน่าย ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร และขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนต่างประเทศ ในขณะที่ค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่สำหรับปี 2561 และ 2562 มาจากค่าใช้จ่ายในการบริหารซึ่งคิดเป็นร้อยละ 56.6 และ ร้อยละ 48.8 ของรายได้รวม ตามลำดับ และมีต้นทุนขายอาคารชุดซึ่งคิดเป็นร้อยละ 39.8 และ ร้อยละ 19.1 ของรายได้รวม ตามลำดับ ซึ่งสอดคล้องกับการลดลงของรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดของโครงการ อลิ้มันท์ ศรีนครินทร์

#### • ต้นทุนขายอาคารชุด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2562 บริษัทมีต้นทุนขายอาคารชุดจำนวน 146.9 ล้านบาท และ 181.5 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 60.2 และ 44.0 ของรายได้อาคารชุด ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 39.8 และ 56.0 ของรายได้จากการขายอาคารชุด ตามลำดับ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2561 บริษัทมีต้นทุนขายอาคารชุดจำนวน 544.4 ล้านบาท และ 146.9 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 59.9 และ 60.2 ของรายได้อาคารชุด ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 40.1 และ 39.8 ของรายได้จากการขายอาคารชุด

#### • ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย ประกอบด้วยค่านายหน้า ค่าใช้จ่ายทางการตลาด ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายจำนวน 180.5 ล้านบาท และ 183.0 ล้านบาท ตามลำดับ โดยต้นทุนในการจัดจำหน่ายเพิ่มขึ้นจำนวน 2.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.4 โดยต้นทุนในการจัดจำหน่ายหลักที่เกิดขึ้นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มาจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรมทางการตลาดของโครงการโพธิ์ชันส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายจำนวน 286.5 ล้านบาท และ 180.5 ล้านบาท ตามลำดับ โดยต้นทุนในการจัดจำหน่ายลดลงจำนวน 106 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 37.0 ซึ่งสอดคล้องกับโครงการ อลิ้มันท์ ศรีนครินทร์ ได้ปิดการขายในระหว่างปี 2561 ประกอบกับมีการกิจกรรมทางการตลาดของโครงการ โพธิ์ชันส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ลดลง

#### • ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบด้วยเงินเดือน ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าเสื่อมราคา ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด และค่าใช้จ่ายอื่นๆ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 209.2 ล้านบาท และ 464.4 ล้านบาท ตามลำดับ โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจำนวน 255.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 122.0 สาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายเพื่อเตรียมการเปิด โรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ และโรงแรม โพธิ์ชันส์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งคาดว่าจะเปิดดำเนินการในไตรมาส 2 ปี 2563

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

#### • ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 330.1 ล้านบาท และ 454.6 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเพิ่มขึ้นจำนวน 124.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 37.7 สาเหตุหลักเกิดจากการที่บริษัทออกตั๋วแลกเงิน การออกหุ้นกู้ระยะยาว และการกู้ยืมเงินระยะยาวเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน และใช้เพื่อขยายธุรกิจของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยเท่ากับ 0.21 เท่า เพิ่มขึ้นจาก (0.54) เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 สาเหตุหลักมาจากในปี 2562 มีการเพิ่มขึ้นของกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอาคารชุดอย่างมีนัยสำคัญจากโครงการโพธิ์ชันส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ประกอบกับบริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 211.4 ล้านบาท และ 330.1 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเพิ่มขึ้นจำนวน 118.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 56.1 สาเหตุหลักเกิดจากการที่บริษัทออกตั๋วแลกเงิน การออกหุ้นกู้ระยะยาว และการกู้ยืมเงินระยะยาว เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน และใช้เพื่อขยายธุรกิจของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยเท่ากับ (0.54) เท่า ลดลงจาก 0.45 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 สาเหตุหลักมาจากการลดลงกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายจากการลดลงอย่างมีนัยสำคัญของรายได้จากการขายอาคารชุดโครงการ อลิเมนต์ ศรีนครินทร์ สืบเนื่องจากการปิดการขายในปี 2561

- รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ภาษีเงินได้จำนวน 0.3 ล้านบาท ในขณะที่สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้จำนวน 43.7 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เพิ่มขึ้นจำนวน 44.0 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12,780.2 สาเหตุหลักมาจากการรับรู้รายได้จากการขายอาคารชุดโครงการ ไพรัชชีวัน ไพรวาท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ในปี 2562 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ภาษีเงินได้จำนวน 3.00 ล้านบาท และ 0.3 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายได้ภาษีเงินได้ลดลงจำนวน 2.7 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 88.5 สาเหตุหลักมาจากในระหว่างปี 2560 บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด สามารถใช้สิทธิประโยชน์ทางภาษีจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้

- กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 542.4 ล้านบาท และ 434.5 ล้านบาท ตามลำดับ โดยขาดทุนสุทธิลดลงจำนวน 107.9 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 19.9 สาเหตุหลักมาจากในปี 2562 มีการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอาคารชุดอย่างมีนัยสำคัญจากโครงการไพรัชชีวัน ไพรวาท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ประกอบกับบริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเช่นกัน ส่งผลให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อย มีอัตราขาดทุนสุทธิร้อยละ 45.68 ลดลงจากอัตราขาดทุนสุทธิร้อยละ 146.75 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 193.4 ล้านบาท และ

542.4 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งขาดทุนเพิ่มขึ้นจำนวน 349 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 180.5 สาเหตุหลักมาจากการลดลงอย่างมีนัยสำคัญของรายได้จากการขายอาคารชุดโครงการ อลิเมนต์ ศรีนครินทร์ สืบเนื่องจากการปิดการขาย จึงส่งผลให้รายได้ลดลงจำนวน 664.5 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 73.1 เมื่อเปรียบเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปี 2560 ส่งผลให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราขาดทุนสุทธิร้อยละ 146.75 เพิ่มขึ้นจากอัตราขาดทุนสุทธิร้อยละ 17.46 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

### 3. ฐานะการเงิน

#### สินทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 28,905.1 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ที่มีสินทรัพย์รวมที่ 24,344.0 ล้านบาท สินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 4,561.1 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.7 โดยสินทรัพย์หลักที่เพิ่มขึ้นมาจากที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค จำนวน 2,427.6 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 41.5 สาเหตุที่สำคัญเกิดจากการเพิ่มขึ้นของที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างสาธารณูปโภคของโครงการ ไพรัชชีวัน ไพรวาท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์-สุทธิ ที่เพิ่มขึ้น 2,598.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 34.1 ซึ่งเพิ่มขึ้นเนื่องจากการก่อสร้างโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพฯ และโรงแรมไพรัชชีวัน กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้นจำนวน 24,344.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 7,561.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 45.1 โดยสินทรัพย์หลักที่เพิ่มขึ้นมาจากที่ดินและต้นทุนโครงการ ระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค จำนวน 2,377.0 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 68.6 จากปี 2560 สาเหตุที่สำคัญเกิดจากการเพิ่มขึ้นของที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างสาธารณูปโภคของโครงการ ไพรัชชีวัน ไพรวาท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ที่เพิ่มขึ้นจำนวน 3,663.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 92.9 จากปี 2560 ซึ่งมาจากความคืบหน้าในการก่อสร้างของโรงแรม คาเพลลา และ โรงแรมไพรัชชีวัน กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการเจ้าพระยา เอสเตท นอกจากนั้นเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เพิ่มขึ้นจำนวน 1,092.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 257.1 จากปี 2560 เป็นผลจากกระแสเงินสดจากการที่บริษัทออกหุ้นกู้ระยะยาวเพิ่มเติม ในปี 2561 เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน และใช้เพื่อขยายธุรกิจของกลุ่มบริษัท

### สินทรัพย์หมุนเวียน

บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์หมุนเวียนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2561 จำนวน 5,405.5 ล้านบาทและ 9,398.3 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 32.2 และ 38.6 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์หมุนเวียนรวมจำนวน 11,247.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 38.9 ของสินทรัพย์รวมโดยมีรายละเอียดที่สำคัญ ดังนี้

- **ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น**

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2561 มีจำนวน 1,269.3 ล้านบาท และ 1,932.8 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 7.6 และ 7.9 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ ซึ่งเพิ่มขึ้น จำนวน 663.5 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 สาเหตุที่สำคัญเกิดจากค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าเพิ่มขึ้น 86.5 ล้านบาท เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างที่จ่ายล่วงหน้าให้กับผู้รับเหมาโครงการเจ้าพระยา เอสเตท เพิ่มขึ้นจำนวน 93.6 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นจำนวน 434.2 ล้านบาท จากการจัดประเภทรายการใหม่จากสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นมาแสดงในลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นเพื่อให้สอดคล้องกับการแสดงรายการในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 2,362.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.2 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเพิ่มขึ้น จำนวน 430.0 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 สาเหตุที่สำคัญเกิดจาก เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างที่จ่ายให้กับผู้รับเหมาโครงการเจ้าพระยา เอสเตท เพิ่มขึ้นจำนวน 309.1 ล้านบาท ลูกหนี้กรรมสรรพากรเพิ่มขึ้นจำนวน 169.9 ล้านบาท ในขณะที่ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าลดลง 79.9 ล้านบาท

- **ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค**

ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างสาธารณูปโภค ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2561 มีจำนวน 3,465.7 ล้านบาท และ 5,842.7 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 20.7 และ 24.0 ของสินทรัพย์รวม โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 68.6 จากปี 2560 หรือเพิ่มขึ้นจำนวน 2,377.0 ล้านบาท สาเหตุที่สำคัญเกิดจากการเพิ่มขึ้นของค่าก่อสร้างอาคารชุดโครงการ ไพรัชชีนส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการเจ้าพระยา เอสเตท ซึ่งการก่อสร้างมีความคืบหน้าไปอย่างมากในปี 2561

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภคจำนวน 8,270.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 28.6 ของสินทรัพย์รวม โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 41.6 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 หรือ

เพิ่มขึ้น จำนวน 2,427.6 ล้านบาท สาเหตุที่สำคัญเกิดจากเพิ่มขึ้นของที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างสาธารณูปโภคของโครงการ ไพรัชชีนส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการเจ้าพระยา เอสเตท

- **สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น**

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2561 มีจำนวน 245.4 ล้านบาท และ 1.0 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 1.5 และ 0.0 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ หรือลดลงร้อยละ 99.6 จากปี 2560 หรือลดลงจำนวน 244.4 ล้านบาท สาเหตุที่สำคัญเกิดจากการจัดประเภทรายการใหม่จากสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นไปแสดงในลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นเพื่อให้สอดคล้องกับการแสดงรายการในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นจำนวน 28.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.1 ของสินทรัพย์รวม โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 2,728.3 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 หรือเพิ่มขึ้นจำนวน 27.4 ล้านบาท สาเหตุที่สำคัญเกิดจากการเพิ่มขึ้นของวัสดุอุปกรณ์และเครื่องตกแต่งที่เตรียมนำไปติดตั้งในโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพฯ และโรงแรมไพรัชชีนส์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการเจ้าพระยา เอสเตท

### สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน

- **เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน**

เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2561 มีจำนวน 1,581.8 ล้านบาท และ 1,764.9 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 9.4 และ 7.2 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ ซึ่งเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจำนวน 183.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.6 สาเหตุที่สำคัญเกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระเงินตามสัญญาก่อสร้างของโครงการเจ้าพระยา เอสเตท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกันจำนวน 1,992.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.9 ของสินทรัพย์รวม โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.9 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 หรือเพิ่มขึ้นจำนวน 227.8 ล้านบาท สาเหตุที่สำคัญเกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระเงินตามสัญญาก่อสร้างของโครงการเจ้าพระยา เอสเตท

- **เงินลงทุนเผื่อขาย**

เงินลงทุนเผื่อขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 2561 และ 2562 มีจำนวน 307.1 ล้านบาท 219.0 ล้านบาท และ 169.3 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 1.8 ร้อยละ 0.9 และร้อยละ 0.6 ของสินทรัพย์รวม โดยยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31

ธันวาคม 2562 ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 49.7 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 22.7 เกิดจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนตามราคาตลาดซึ่งมีการปรับตัวลดลง

- **เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง**

เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 2561 และ 2562 มีจำนวน 895.5 ล้านบาท 895.5 ล้านบาท และ 895.5 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 5.3 ร้อยละ 3.7 และร้อยละ 3.1 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

- **อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 2561 และ 2562 มีจำนวน 845.7 ล้านบาท 789.2 ล้านบาท และ 744.0 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 5.0 ร้อยละ 3.2 และร้อยละ 2.6 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 45.2 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 5.7 เกิดจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนตามราคาตลาดซึ่งมีการปรับตัวลดลง และผลต่างจากการแปลงค่าเงินตราต่างประเทศ

- **ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์**

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 2561 และ 2562 มีจำนวน 3,945.0 ล้านบาท 7,608.1 ล้านบาท และ 10,206.1 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 23.5 ร้อยละ 31.3 และร้อยละ 35.3 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยสาเหตุที่ทำให้ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นในแต่ละปีเนื่องจากการรับรู้ต้นทุนค่าก่อสร้างของโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ และโรงแรมโพธิ์ชันส์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการเจ้าพระยา เอสเตท ทำให้ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 2,598.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 34.1

- **สิทธิการเช่า**

สิทธิการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีจำนวน 100 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 0.6 และลดลงทั้งจำนวน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จากการจัดประเภทรายการใหม่โดยถูกจัดประเภทเป็น ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค และจัดประเภทเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

- **ค่าความนิยม**

ค่าความนิยม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 2561 และ 2562 มีจำนวน 3,614.4 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 21.6 ร้อยละ 14.8 และร้อยละ 12.5 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ ค่าความนิยมดังกล่าวเป็นผลจากการรวมธุรกิจแบบย้อนกลับและการคำนวณต้นทุนการรวมธุรกิจ เนื่องจากบริษัทมีรายได้รวมของตราสารทุนที่มีหลักฐานสนับสนุนที่ชัดเจนมากกว่า

เนื่องจากเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้นจึงใช้มูลค่ายุติธรรมของตราสารทุนบริษัทกันทร กรุ๊ป ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ก่อนการรวมธุรกิจเป็นฐานในการคำนวณต้นทุนการรวมธุรกิจแบบย้อนกลับ ส่วนต่างของต้นทุนการรวมธุรกิจที่สูงกว่าส่วนได้เสียของผู้ถูกซื้อทางบัญชีในมูลค่ายุติธรรมสุทธิแสดงเป็นค่าความนิยม

- **สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น**

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2561 มีจำนวน 64.2 ล้านบาท และ 10.5 ล้านบาท ลดลงจำนวน 53.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 83.7 สาเหตุที่สำคัญเกิดจากการจัดประเภทค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอดัดจ่าย จากสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นไปแสดงสุทธิกับหุ้นกู้ระยะยาว จึงส่งผลให้สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นลดลง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น จำนวน 13.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 2.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.8 สาเหตุที่สำคัญเกิดจากเงินประกันสัญญาที่เกี่ยวข้องกับเรือที่จะนำมาให้บริการในโครงการเจ้าพระยา เอสเตท จึงส่งผลให้สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น

## หนี้สิน

บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2561 จำนวน 10,868.2 ล้านบาท และ 19,117.2 ล้านบาท ตามลำดับ หนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจำนวน 8,249.0 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 75.9

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมทั้งสิ้นจำนวน 23,861.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 4,744.8 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.8

หนี้สินที่สำคัญ ได้แก่ เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ตัวแลกเงิน เงินกู้ยืมระยะยาว หุ้นกู้ระยะยาว เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง และเงินกู้ยืมระยะยาว เป็นต้น

## หนี้สินหมุนเวียน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินหมุนเวียนลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 193.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.7 สาเหตุหลักเกิดจากในระหว่างปี 2561 บริษัทได้จ่ายชำระเงินค่าหุ้นกู้ที่ครบกำหนดจำนวน 1,750 ล้านบาท และจ่ายชำระคืนตัวแลกเงินที่ครบกำหนดอีกจำนวน 230.2 ล้านบาท ถึงแม้ว่าบริษัทจะได้รับเงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้าจากการขายอาคารชุดโครงการ โพธิ์ชันส์ ไพรวเทเรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา เพิ่มอีกจำนวน 1,418.8 ล้านบาท แต่ก็ยังน้อยกว่าการลดลงจากหุ้นกู้ และตัวแลกเงินจึงเป็นเหตุให้หนี้สินหมุนเวียนลดลง อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อย

มีความสามารถในการชำระภาระผูกพันเท่ากับ (0.41) เท่า ลดลงจาก 0.04 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 สาเหตุหลักเกิดจากบริษัทและบริษัทย่อยมีผลขาดทุนก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายจากการดำเนินงานในปี 2561 จำนวน 179.5 ล้านบาท ในขณะที่บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายจากการดำเนินงานในปี 2560 จำนวน 95.3 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 17,907.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 356.3 โดยสาเหตุหลักเกิดจากการจัดประเภทหุ้นกู้ระยะยาวที่จะครบกำหนดชำระใน 1 ปี จากหนี้สินไม่หมุนเวียนมาเป็นหนี้สินหมุนเวียน จึงส่งผลให้หนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้น และการจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวที่จะครบกำหนดชำระใน 1 ปี จากหนี้สินไม่หมุนเวียนมาเป็นหนี้สินหมุนเวียน ซึ่งเงินกู้ยืมดังกล่าวมียอดเพิ่มขึ้นจาก บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ได้รับการสนับสนุนทางการเงินโครงการ เจ้าพระยา เอสเตทเพิ่มในระหว่างปี 2562 จำนวน 2,791.7 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีความสามารถในการชำระภาระผูกพันเท่ากับ 0.01 เท่า เพิ่มขึ้นจาก (0.41) เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 สาเหตุหลักเกิดจาก บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายจากการดำเนินงานในปี 2562 จำนวน 96.4 ล้านบาท ในขณะที่บริษัทและบริษัทย่อยมีผลขาดทุนก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายจากการดำเนินงานในปี 2561 จำนวน 179.5 ล้านบาท

#### หนี้สินไม่หมุนเวียน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 8,442.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 149.5 สาเหตุหลักเกิดจากในระหว่างปี 2561 บริษัทออกหุ้นกู้ระยะยาวเพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 3,700 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน และใช้เพื่อขยายธุรกิจของกลุ่มบริษัท ประกอบกับ บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ได้รับการสนับสนุนทางการเงินโครงการ เจ้าพระยา เอสเตทเพิ่มในระหว่างปี 2561 จำนวน 4,886.5 ล้านบาท และมีหนี้ค่าก่อสร้างระยะยาวเพิ่มขึ้นจำนวน 688.9 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินไม่หมุนเวียนลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 13,162.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 93.4 สาเหตุหลักเกิดจากการจัดประเภทเงินกู้ยืม

ระยะยาวที่จะครบกำหนดชำระใน 1 ปี จากหนี้สินไม่หมุนเวียนไปเป็นหนี้สินหมุนเวียน และการจัดประเภทหุ้นกู้ระยะยาวที่จะครบกำหนดชำระใน 1 ปี จำนวน 3,700 ล้านบาท จากหนี้สินไม่หมุนเวียนไปเป็นหนี้สินหมุนเวียน จึงเป็นเหตุให้หนี้สินไม่หมุนเวียนสุทธิลดลง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย เท่ากับ 233.99 เท่า ซึ่งถือว่าอยู่ในระดับสูง เนื่องจากบริษัทมีหนี้สินสุทธิเพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 5,861.35 ล้านบาท จากการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้า และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

#### โครงสร้างเงินทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมจำนวน 10,868.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 64.8 ของสินทรัพย์รวม และมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 5,914.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 35.2 ของสินทรัพย์รวม อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 1.84 เท่าและอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 1.36 เท่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมจำนวน 19,117.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 78.5 ของสินทรัพย์รวม และมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 5,226.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.5 ของสินทรัพย์รวม อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 3.66 เท่าและอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 2.49 เท่า โดยมีอัตราส่วนเพิ่มขึ้นจากปี 2560 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวเพื่อใช้ขยายธุรกิจของกลุ่มบริษัท ประกอบกับ บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ได้รับการสนับสนุนทางการเงินเพิ่มในระหว่างปี 2561 เพื่อพัฒนาโครงการ เจ้าพระยา เอสเตท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมจำนวน 23,861.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 82.6 ของสินทรัพย์รวม และมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 5,043.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.4 ของสินทรัพย์รวม อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 4.73 เท่าและอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 3.23 เท่า โดยมีอัตราส่วนเพิ่มขึ้นจากปี 2561 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวเพื่อใช้ขยายธุรกิจของกลุ่มบริษัท ประกอบกับ บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ได้รับการสนับสนุนทางการเงินเพิ่มในระหว่างปี 2562 เพื่อพัฒนาโครงการ เจ้าพระยา เอสเตท

## สรุปเงินสดสุทธิได้มาและใช้ไปในกิจกรรมต่างๆ ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

| รายการ   | สำหรับปีสิ้นสุด<br>วันที่ 31 ธันวาคม<br>2560 | สำหรับปีสิ้นสุด<br>วันที่ 31 ธันวาคม<br>2561 | สำหรับปีสิ้นสุด<br>วันที่ 31 ธันวาคม<br>2562 |
|--|--|--|--|
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน | 1,457.8                                      | 358.3  | (1,512.9)                                    |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน     | (2,698.0)                                    | (534.1)                                      | (735.3)                                      |
| เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน            | 490.6  | 1,316.7                                      | 877.7  |

### สภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 1,518.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 1,092.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 257.1 โดยบริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 358.3 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่มาจากการรับเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 1,418.8 ล้านบาท อย่างไรก็ตามได้ใช้เงินไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 534.1 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นเงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ถาวร จำนวน 336.9 ล้านบาท เงินสดจ่ายเพื่อเงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกันจำนวน 197.2 ล้านบาท อย่างไรก็ตามบริษัทและบริษัทย่อยได้รับเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 1,316.7 ล้านบาท โดยเป็นการออกหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 3,621.7 ล้านบาท และมีเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 459.7 ล้านบาท และออกตั๋วแลกเงินเพิ่มจำนวน 147.4 ล้านบาท แต่ได้จ่ายเงินตั๋วแลกเงินที่ครบกำหนดจำนวน 410.7 ล้านบาท และชำระคืนหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 2,500 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 274.0 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2561 จำนวน 1,243.9 ล้านบาท โดยบริษัทและบริษัทย่อยใช้เงินสดสุทธิไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 1,512.9 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้นของที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภคจำนวน 472.8 ล้านบาท และมาจากการเพิ่มขึ้นของลูกค้าหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นจำนวน 465.7 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัทและบริษัทย่อยได้ใช้เงินไปในกิจกรรมการลงทุนจำนวน 735.3 ล้านบาท โดยเป็นการจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ถาวรเพิ่มเติมจำนวน 358.9 ล้านบาท และจ่ายเพื่อเงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพันจำนวน 366.2 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมจัดหาเงินบริษัทและบริษัทย่อยได้รับเงินสดกิจกรรมการจัดหาเงินจำนวน 877.7

ล้านบาท โดยเป็นการออกหุ้นกู้ระยะยาว จำนวน 500.0 ล้านบาท และมีเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 455.2 ล้านบาท และออกตั๋วแลกเงินเพิ่มจำนวน 89.7 ล้านบาท แต่ได้จ่ายเงินตั๋วแลกเงินที่ครบกำหนดจำนวน 168.2 ล้านบาท

### อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 1.87 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 1.04 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของทรัพย์สินหมุนเวียนที่ร้อยละ 73.9 สาเหตุที่สำคัญเกิดจากการเพิ่มขึ้นของค่าก่อสร้างอาคารชุดโครงการ โพรซีชั่นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งการก่อสร้างมีความคืบหน้าไปอย่างมากในปี 2561 ประกอบกับบริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นอย่างมีสาระสำคัญจากกิจกรรมจัดหาเงินในปี 2561 ส่งผลให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเท่ากับ 0.32 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 0.08 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 0.49 เท่า ลดลงจาก 1.87 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียนที่ร้อยละ 356.3 โดยสาเหตุหลักเกิดจากการจัดประเภทหุ้นกู้ระยะยาวที่จะครบกำหนดชำระหนี้ 1 ปี และเงินกู้ยืมระยะยาวที่จะครบกำหนดชำระหนี้ 1 ปี จากหนี้สินไม่หมุนเวียนมาเป็นหนี้สินหมุนเวียน จึงส่งผลให้หนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้น อย่างมีสาระสำคัญ ประกอบกับบริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงจากการใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานในปี 2562 ส่งผลให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเท่ากับ 0.01 เท่า ลดลงจาก 0.32 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

#### 4. ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

บริษัทมีรายได้หลักจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น ผลประกอบการของบริษัทจะขึ้นอยู่กับช่วงของการรับรู้รายได้ อันเนื่องมาจากโอนกรรมสิทธิ์จากโครงการต่างๆ ของบริษัท อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ขยายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่จะสามารถก่อให้เกิดรายได้อย่างต่อเนื่อง เช่น การลงทุนในโครงการ เจ้าพระยา เอสเตท ซึ่งประกอบด้วยโรงแรม คาเพลลา กรุงเทพฯ, โรงแรมโพธิ์ชนันส์ กรุงเทพฯ และโพธิ์ชนันส์ ไพรวาท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ นอกจากนี้ ปัจจัยสำคัญอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อยุติในอนาคตของบริษัท เช่น ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศและทั่วโลกในแต่ละช่วงเวลา สภาวะการแข่งขัน รวมถึงต้นทุนการก่อสร้าง เป็นต้น

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2560 เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2560 อนุมัติให้บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้ของบริษัทภายในวงเงิน 5,000 ล้านบาท เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ การลงทุนโครงการต่างๆ โดยรวมถึงการขยายธุรกิจ

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2561 อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 2,519,225,590 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาทเพื่อ 1) เสนอขายต่อบุคคลในวงจำกัด ตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) 2) เพื่อบริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้ตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ที่ออก

และเสนอขายให้แก่กรรมการและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย และ 3) รองรับการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 4 ที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562 เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2562 อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 826,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาทเพื่อ 1) เสนอขายต่อบุคคลในวงจำกัด ตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ส่งผลให้ทุนจดทะเบียนของบริษัทเพิ่มขึ้นจากจำนวน 9,958,993,608 บาท เป็นจำนวน 10,784,993,608 บาท

ที่ประชุมสามัญวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2563 ได้ อนุมัติให้บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้ ในวงเงินเพิ่มเติมจำนวน 2,000,000,000.- (สองพันบาทล้าน) บาท (เมื่อรวมกับวงเงินเดิม ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2560 แล้ว บริษัทจะมีวงเงิน สำหรับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ทั้งสิ้นไม่เกิน 7,000,000,000.- (เจ็ดพันล้าน) บาท หรือในสกุลเงินอื่นในอัตราที่เทียบเท่า ณ ขณะใดขณะหนึ่ง (Revolving Basis)

ทั้งนี้สำหรับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ มีประกันของบริษัท คันทรี่ กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2563 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ. 2564 ซึ่งให้สิทธิผู้ออกหุ้นกู้ ในการไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด ในครั้งนี้เพื่อใช้ชำระคืนหุ้นกู้มูลค่า 2,000 ล้านบาทที่จะครบกำหนดวันที่ 21 มีนาคม 2563

# ปัจจัยความเสี่ยง

บริษัทให้ความสำคัญในการบริหารความเสี่ยงในปัจจัยต่างๆที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญ ให้สามารถควบคุมและอยู่ในระดับที่บริษัทสามารถยอมรับได้ ทั้งนี้ปัจจัยความเสี่ยงหลักสามารถสรุปได้ดังนี้

## 1. ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์

### 1.1 ความเสี่ยงจากความไม่ต่อเนื่องในการรับรู้รายได้

เนื่องจากบริษัทเริ่มดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ปี 2553 ซึ่งมีการรับรู้รายได้จากสินทรัพย์เพื่อขายและสินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง ปัจจุบันมีรายได้หลักจากสินทรัพย์เพื่อขายได้แก่ โครงการอิลิเมนต์ ศรีนครินทร์ ที่ปัจจุบันได้ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มทยอยรับรู้รายได้ตั้งแต่ปี 2556 และ โครงการโพธิ์ชันส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ที่ จะทำการก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มรับรู้รายได้ตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2562 เป็นต้นไป นอกจากนี้บริษัทยังมีค่าเช่าจากจากโครงการ Ovingdean Hall School ระหว่างที่ยังไม่รับรู้รายได้จากการขาย ส่วนรายได้จากสินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่องนั้น ตั้งแต่ปี 2563 เป็นต้นไป บริษัทจะมีรายได้จากโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ และ โรงแรมโพธิ์ชันส์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่ง จะแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการในปี 2563

จากโครงการที่ดำเนินอยู่ข้างต้นนั้น ที่ผ่านมามีความเสี่ยงต่อการรับรู้รายได้ของบริษัทไม่ต่อเนื่องในระยะสั้น แต่ทั้งนี้ในปี 2563 เป็นต้นไป ทางบริษัทจะมีรายได้จากสินทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งหลักๆ มาจากการโอนโครงการโพธิ์ชันส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา และทางบริษัทจะเร่งทำการเปิดโครงการสินทรัพย์เพื่อขายเพื่อความต่อเนื่องของการรับรู้รายได้ อีกทั้งยังมีแผนที่จะเสาะหาเพื่อพัฒนาโครงการสินทรัพย์เพื่อขายในอนาคตอย่างต่อเนื่อง ส่วนสินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่องนั้น ตั้งแต่ปี 2563 เป็นต้นไป บริษัทจะมีรายได้หลักจากโรงแรมทั้ง 2 โรงแรมและยังจะเสาะแสวงหาการลงทุนในโครงการในรูปแบบนี้เพื่อสร้างรายได้อย่างต่อเนื่องอีกด้วย

### 1.2 ความเสี่ยงจากการลงทุนในโครงการต่างๆ

ธุรกิจหลักของบริษัทคือพัฒนาและลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจมีความเสี่ยงจากการลงทุนแล้วไม่ได้รับผลตอบแทนตามที่คาดการณ์ไว้ ดังนั้นบริษัทจึงสรรหาโครงการที่มีศักยภาพเหมาะสม

สมกับบริษัทและมีผลตอบแทนที่ดี เพื่อให้ได้มาซึ่งโครงการดังกล่าว บริษัทจึงมีนโยบายในการพิจารณาลงทุนที่เข้มงวด มีการจัดทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอย่างเคร่งครัด พิจารณาถึงผลตอบแทน ความเสี่ยงในด้านต่างๆ ต้องมีการทำ Due Diligence อย่างละเอียด มีการว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญในด้านต่างๆ เช่น ที่ปรึกษาด้านกฎหมาย ที่ปรึกษาด้านการเงิน ที่ปรึกษาด้านการตลาด เพื่อให้ได้มาซึ่งข้อมูลประกอบการตัดสินใจในการลงทุนได้อย่างเพียงพอ นอกจากนี้ยังมีการกำหนดแผนการดำเนินงานไว้อย่างชัดเจน ซึ่งในการกำหนดแผนงานนั้นได้คำนึงถึงปัจจัยภายนอกที่อาจส่งผลให้ไม่สามารถดำเนินการตามแผนงานและหนทางแก้ไข อีกทั้งยังมีแผนงานในการติดตามผลการดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอและเป็นระบบ ทั้งนี้โครงการต่างๆ ที่จะดำเนินการลงทุนนั้นจะต้องผ่านการพิจารณาจากฝ่ายบริหารเป็นอย่างดี รวมถึงผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการของบริษัท ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญเพื่อให้มั่นใจว่าโครงการนั้นๆ เป็นการลงทุนที่เหมาะสมกับบริษัท

## 2. ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน

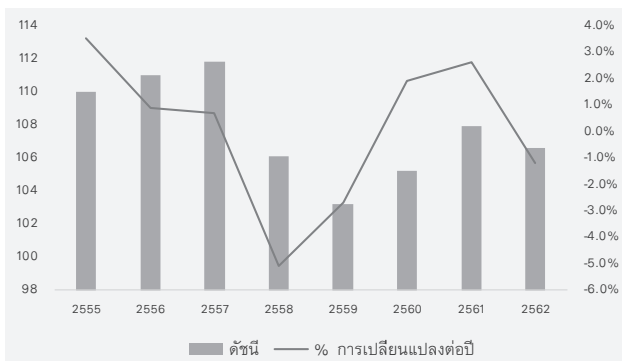
### 2.1 ความเสี่ยงด้านการควบคุมต้นทุนการก่อสร้าง

ในการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์นั้น การควบคุมต้นทุนก่อสร้างเป็นหนึ่งในปัจจัยที่สำคัญที่จะส่งผลต่อผลตอบแทนของโครงการ วัสดุก่อสร้างนั้นเป็นต้นทุนหลักที่สำคัญ โดยค่าก่อสร้างมักมีความเปลี่ยนแปลงไปมา โดยในช่วงปีที่ผ่านมา กระทรวงพาณิชย์ รายงานว่าดัชนีรวมวัสดุก่อสร้างในปี 2562 มีจำนวน 106.6 ปรับตัวลดลง 1.2% จากดัชนีจำนวน 107.9 ในปี 2561

อย่างไรก็ดี บริษัทมีการจัดทำประมาณการค่าก่อสร้างของโครงการไว้แล้วอย่างละเอียด เพื่อให้ได้มาซึ่งค่าก่อสร้างที่ใกล้เคียงความเป็นจริงที่สุดตั้งแต่เริ่มโครงการ และเพื่อกำหนดราคาค่าก่อสร้างรวมไว้กับสัญญาว่าจ้างรับเหมาก่อสร้าง สำหรับวัสดุก่อสร้างบางรายการซึ่งบริษัทจัดหาเองจะมีการเปรียบเทียบราคาจากผู้จำหน่ายหลายราย และกำหนดราคาซื้อขายคงที่ ณ วันทำสัญญาเพื่อให้ได้ราคาและเงื่อนไขที่ดีที่สุด ดังนั้น ทำให้ตลอดระยะเวลาก่อสร้างโครงการแต่ละโครงการ บริษัทไม่ต้องรับความเสี่ยงจากความผันผวนดังกล่าว

## ดัชนีรวมวัสดุก่อสร้าง

|                       | 2555 | 2556 | 2557  | 2558  | 2559  | 2560  | 2561  | 2562  |
|-----------------------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| ดัชนี                 | 110  | 111  | 111.8 | 106.1 | 103.2 | 105.2 | 107.9 | 106.6 |
| % การเปลี่ยนแปลงต่อปี | 3.5% | 0.9% | 0.7%  | -5.1% | -2.7% | 1.9%  | 2.6%  | -1.2% |



แหล่งข้อมูล : กระทรวงพาณิชย์

## 2.2 ความเสี่ยงจากการขายโครงการไม่ได้ตามประมาณการ

บริษัทมีการทำประมาณการ การขายห้องชุดของโครงการคอนโดมิเนียม และกำหนดราคาห้องพักรวมถึงยอดเข้าพักของโรงแรมทั้งสองไว้ แต่หากบริษัทไม่สามารถขายโครงการและห้องพักได้จำนวนหรือราคาตามที่คาดการณ์ไว้ อาจส่งผลต่อผลการดำเนินงานของโครงการและผลกำไรของบริษัทได้

ถึงแม้ที่ผ่านมาบริษัทยังไม่มีโครงการใดที่มียอดขายไม่เป็นไปตามประมาณการอย่างมีนัยสำคัญ แต่ด้วยตระหนักถึงความเสี่ยงนี้ บริษัทได้กำหนดแผนการขายโดยมีทีมงานที่ประสบการณ์สูงและความเชี่ยวชาญในธุรกิจนั้นๆ อีกทั้งยังมีการวางแผนการขายโดยคำนึงถึงผลกระทบต่างๆ อีกทั้งในกระบวนการขายได้จัดหาหลายช่องทางเพื่อบรรลุยอดขายตามที่ได้ตั้งไว้ อาทิเช่น ได้จัดหาบริษัทที่เป็นนายหน้าทางด้านการขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญสูงและมีเครือข่ายลูกค้าทั้งในและต่างประเทศ ดังนั้นทางบริษัทจึงมีความมั่นใจว่าจะสามารถดำเนินการได้ตามเป้าหมายที่วางไว้ บริษัทยังมีการติดตามผลการดำเนินการอย่างใกล้ชิด มีการวิเคราะห์สถานการณ์อย่างต่อเนื่อง และมีนโยบายในการปรับเปลี่ยนแผนการขายให้เหมาะสมต่อสภาพเศรษฐกิจในเวลานั้นๆ อย่างทันเวลาที่ผ่านมามีบริษัทที่ไม่มีโครงการใดที่มียอดขายไม่เป็นไปตามประมาณการอย่างมีนัยสำคัญ

ในส่วนของยอดเข้าพักของโรงแรมนั้นบริษัทมีความมั่นใจว่าจะสามารถหาลูกค้าเข้ามาพักได้ตามประมาณการเนื่องจากโรงแรมแต่ละแห่งมีการออกแบบและกำหนดราคาที่เหมาะสมกับลูกค้ากลุ่มเป้าหมายเป็นอย่างดี โดยที่ได้รับการปรึกษาจากทีมโรงแรมทั้งสองแห่ง ที่มีประสบการณ์ยาวนานและมีความเชี่ยวชาญสูงใน

ตลาดโรงแรม ประกอบกับเครือโรงแรมทั้งสองแห่งมีศักยภาพในการบริหารโรงแรมสูงและมีฐานลูกค้าที่แข็งแกร่ง ซึ่งจะเป็นส่วนสนับสนุนให้การเข้าพักเป็นไปตามประมาณการที่บริษัทคาดการณ์ไว้ได้

## 2.3 ความเสี่ยงด้านธุรกิจโรงแรมและอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว

เนื่องจากธุรกิจประเภทโรงแรมมีความสัมพันธ์กับจำนวนของนักท่องเที่ยวทั้งในและต่างประเทศ ดังนั้นจึงมีปัจจัยความเสี่ยงจากภายนอกที่ทำให้เกิดความผันผวนของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ขึ้นอยู่กับความเสี่ยงของบริษัท เช่น การก่อการร้าย การแพร่ระบาดของโรคติดต่อแบบเฉียบพลัน ภัยธรรมชาติ รวมถึงเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดความไม่สงบภายในประเทศ และภาวะเศรษฐกิจถดถอยทั่วโลก ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อปริมาณนักท่องเที่ยวในประเทศและนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศที่กำลังจะเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทย ซึ่งผลกระทบนี้

อย่างไรก็ดี ผู้บริหารมีความมั่นใจในศักยภาพการดำเนินธุรกิจโรงแรมของบริษัท เนื่องจากมีผู้บริหารโรงแรมและทีมงานระดับโลกที่มีความเชี่ยวชาญและมีประสบการณ์สูงเป็นผู้ดำเนินการบริหารโรงแรม มีแบรนด์โรงแรมที่มีชื่อเสียงและเป็นที่ยอมรับระดับโลก ประกอบกับมีทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพสูง และมีจุดขายที่โดดเด่นในตลาด จึงมั่นใจได้ว่าโครงการของบริษัทจะเป็นที่ต้องการและได้รับการตอบรับอย่างดีแม้ในภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวก็ตาม

## 3. ความเสี่ยงด้านการเงิน

## 3.1 ความเสี่ยงจากการเข้าถึงแหล่งเงินทุน

บริษัทมีการลงทุนในโครงการขนาดใหญ่ที่ต้องใช้เงินลงทุนสูงในการพัฒนาและก่อสร้างโครงการ จึงจำเป็นต้องพึ่งพาแหล่งเงินทุนหลากหลายทั้งเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน การออกหุ้นเพิ่มทุน การออกตราสารหนี้ต่างๆ เช่น หุ้นกู้ และตั๋วแลกเงิน รวมทั้งเงินหมุนเวียนจากการขายคอนโดมิเนียมก่อนสร้างเสร็จ ซึ่งหากบริษัทไม่สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนที่เพียงพอตามแผนพัฒนาโครงการที่บริษัทกำหนดไว้ อาจส่งผลกระทบต่อแผนการดำเนินงานและผลประโยชน์การได้

อย่างไรก็ตาม บริษัทมีความมั่นใจว่าบริษัทจะสามารถหาเงินลงทุนได้ตามเป้าหมาย เนื่องจากบริษัทมีการวางแผนทางการเงินอย่างรัดกุม โดยคำนึงถึงเงินสดหมุนเวียนภายในโครงการและประเมิน

ความสามารถในการหาแหล่งเงินทุนของบริษัทอยู่เสมอ นอกจากนี้บริษัทวางแผนทางการเงินโดยคำนึงถึงความสามารถในการชำระหนี้ รวมถึงสัดส่วนของหนี้สินต่อทุน ที่จะต้องควบคุมให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมอีกด้วย

### 3.2 ความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน

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

### 3.3 ความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

ความเคลื่อนไหวของอัตราดอกเบี้ยมีผลกระทบต่อบริษัท ในกรณีที่ดอกเบี้ยปรับตัวสูงขึ้นลูกค้าจะชะลอการซื้อลง เนื่องจากต้นทุนการซื้อสังหาริมทรัพย์ของลูกค้าสูงขึ้น รวมถึงในด้านของต้นทุนทางการเงิน เนื่องจากบริษัทต้องได้รับการสนับสนุนจากสถาบันการเงินในรูปแบบของเงินกู้ เพื่อนำมาก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์

อย่างไรก็ดี บริษัทมีการวางแผนงานควบคุมผลกระทบจากความเสี่ยงในภาวะอัตราดอกเบี้ยขาขึ้นอย่างใกล้ชิดโดยปัจจุบันเงินกู้ส่วนใหญ่ของบริษัทนั้นเป็นเงินกู้ที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ เพื่อหลีกเลี่ยงผลกระทบจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย และหากต้องมีการใช้ดอกเบี้ยลอยตัว บริษัทจะมีการพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงิน เช่น Currency Swap เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว นอกจากนี้บริษัทยังได้การสร้างพันธมิตรทางธุรกิจกับธนาคารพาณิชย์หลายแห่ง เพื่อเปรียบเทียบข้อเสนอที่มีต้นทุนเหมาะสมที่สุดให้กับทั้งบริษัทและลูกค้าอีกด้วย

### 3.4 ความเสี่ยงด้านการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทไม่มีหน้าที่ในการดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้หรือในข้อกำหนดสิทธิฯ หักผู้ถือและเสนอขายแล้วใดๆ แต่อย่างไรก็ตาม การออกและเสนอขายหุ้นกู้มีประกันครั้งที่ 1/2563 บริษัทจะมีหน้าที่ในการดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity ratio) ตลอดอายุหุ้น

กู้เป็นอัตราส่วนไม่เกิน 5.5 : 1 (ห้าจุดห้าต่อหนึ่ง) เท่า ณ วันสิ้นสุดบัญชีรายไตรมาสของผู้ถือหุ้นกู้ในแต่ละไตรมาส ตามงบการเงินรวมรายไตรมาส และ ณ วันสิ้นปีบัญชีของผู้ถือหุ้นกู้ในแต่ละปี ตามงบการเงินรวมประจำปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามนิยามในข้อกำหนดสิทธิฯ หักผู้เท่ากับ 3.23 เท่า ซึ่งถือว่าอยู่ในระดับสูง แต่อย่างไรก็ตาม การออกและเสนอขายหุ้นกู้ในครั้งนี้เป็นการออกและเสนอขายโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ชำระคืนหุ้นกู้รุ่นเดิมที่จะครบกำหนดไถ่ถอน ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามนิยามในข้อกำหนดสิทธิฯ หักผู้จะไม่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม หากในอนาคตบริษัทเริ่มแผนการพัฒนาโครงการเพิ่มเติม ได้แก่ โครงการก่อสร้างที่พักอาศัยย่านพระราม 3 หรือการลงทุนในโครงการโรงเรียนนานาชาติ บริษัทฯ อาจมีแผนการระดมทุนเพิ่มเติมจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินหรือการออกหุ้นกู้รุ่นใหม่เพิ่มเติม ซึ่งอาจส่งผลให้บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น และใกล้เคียงระดับอัตราส่วนตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิฯ หักผู้

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ เชื่อมั่นว่าจะสามารถรักษ้อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity ratio) ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิฯ หักผู้ได้ ทั้งนี้ บริษัทมีแผนที่จะลดหนี้สินโดยการชำระคืนหุ้นกู้อย่างต่อเนื่องจากกระแสเงินสดจากการรับรู้รายได้จากโครงการโพธิ์ชันส์ ไพรวเทเรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา โดยคาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2563 จำนวน 14,399.10 ล้านบาท และจะปิดการขายโครงการภายในปี 2564

## 4 ความเสี่ยงทางด้านนโยบายจากภาครัฐ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัท มียอดคงค้างตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้นอายุไม่เกิน 270 วัน คงค้างมูลค่ารวม 395 ล้านบาท (ราคาหน้าตัว) ซึ่งจะครบกำหนดในระหว่างวันที่ 9 มิถุนายน 2563 - 14 สิงหาคม 2563 และมียอดคงค้างหุ้นกู้ยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอน มูลค่ารวมทั้งสิ้น 4,213.40 ล้านบาท ซึ่งจะครบกำหนดในระหว่างวันที่ 21 มีนาคม 2563 - 6 กันยายน 2564 และบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินจำนวน 2 แห่งรวมจำนวน 11,732.53 ล้านบาท เพื่อนำมาใช้สำหรับการก่อสร้างโครงการเจ้าพระยา เอสเตท และการลงทุนในโครงการโอริงคิติน ฮอลล์ สตูด โดยที่สถาบันการเงินทั้ง 2 แห่งไม่มีการกำหนดการดำรงอัตราส่วนทางการเงินใดๆ ทั้งนี้ เงินกู้ยืมจำนวน 11,374.24 ล้านบาท จะครบกำหนดชำระในวันที่ 20 กันยายน 2563 นี้ ซึ่งปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างการเจรจากับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเพื่อขออนุมัติวงเงินกู้สำหรับการรีไฟแนนซ์เงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าว ซึ่งบริษัทฯ คาดว่าจะได้รับการอนุมัติภายในไตรมาส 1 ปี 2563 อย่างไรก็ตามหากไม่ได้รับการอนุมัติ บริษัท

สามารถนำกระแสเงินสดที่ได้รับจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ โพรซีชั่นส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา มาใช้ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว

บริษัทมีแผนที่จะชำระคืนตราสารหนี้ และวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินได้จาก

- (1) การขายโครงการ โพรซีชั่นส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา มูลค่าโครงการประมาณ 21,510.78 ล้านบาท ซึ่งมียอดจองแล้วประมาณ 70% ซึ่งในปี 2562 ได้ทำการโอนและรับรู้รายได้บางส่วน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีมูลค่าโครงการรอการโอนกรรมสิทธิ์ (Backlog) จำนวน 14,399.10 ล้านบาท ซึ่งบริษัทคาดว่าจะโอนแล้วเสร็จภายในปี 2563 และคาดว่าจะปิดการขายโครงการภายในปี 2564
- (2) การดำเนินงานของโรงแรม โพรซีชั่นส์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา และ
- (3) การดำเนินงานของโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ

## 5. ความเสี่ยงทางด้านนโยบายจากภาครัฐ

### 5.1 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับและกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทและอาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการของบริษัทโดยตรง เช่น ข้อบังคับของผังเมืองเรื่องอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ที่ดิน (FAR) นโยบายการกำหนดพื้นที่ส่วนกลาง ขอบเขตการประเมินและการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ฯลฯ ซึ่งหากมีการเปลี่ยนแปลงไปในทางที่เข้มงวดขึ้นก็อาจจะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของบริษัทได้

อย่างไรก็ดี บริษัทได้ลดความเสี่ยงในเรื่องดังกล่าวโดยบริษัทมีการทำการสำรวจและจัดทำการศึกษาถึงข้อจำกัดและข้อกำหนดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้บริษัทสามารถเตรียมรับมือกับความเปลี่ยนแปลงที่อาจจะเกิดขึ้น และสามารถวางแผนการดำเนินงานให้สอดคล้องและเกิดประโยชน์สูงสุดในการดำเนินธุรกิจต่อไป

## การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัทได้ให้ความสำคัญต่อการประเมินประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายในของบริษัท เพื่อให้มีความมั่นใจว่ารายงานทางการเงินของบริษัท รวมทั้งข้อมูลที่ใช้ในการตัดสินใจมีความถูกต้อง ครบถ้วน และน่าเชื่อถือ โดยบริษัทมีคณะกรรมการตรวจสอบ จำนวน 3 ท่าน เพื่อดูแลและกำกับระบบการควบคุมภายในของบริษัทให้ปฏิบัติตามนโยบายและข้อพึงปฏิบัติที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามแผนงานที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และสอดคล้องตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์และคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

จากการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2563 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2563 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 เพื่อให้ฝ่ายบริหารสามารถดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานอย่างชัดเจน รวมทั้งมีความตระหนักถึงความสำคัญในการวางแผนสืบทอด

ตำแหน่ง 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 ที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ การควบคุมภายในและการเงิน เป็นต้น

### การควบคุมการปฏิบัติงาน

#### (CONTROL ACTIVITIES)

บริษัทมีการกำหนดขอบเขต อำนาจหน้าที่ และวงเงินอนุมัติของผู้บริหารระดับสูงไว้เป็นลายลักษณ์อักษร และมีการแบ่งแยกหน้าที่งานอย่างชัดเจน เพื่อให้เกิดการตรวจสอบระหว่างกัน นอกจากนี้ บริษัทได้กำหนดนโยบายการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญ

### ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล

#### (INFORMATION & COMMUNICATION)

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

## ระบบการติดตาม

### (MONITORING ACTIVITIES)

บริษัทจัดให้มีระบบติดตามการดำเนินงานของบริษัทและการปฏิบัติตามข้อปฏิบัติด้านจริยธรรม รวมทั้งข้อกำหนดด้านความป้องกันขัดแย้งทางผลประโยชน์ นอกจากนี้บริษัทยังมีสำนักตรวจสอบภายในเพื่อตรวจสอบการปฏิบัติตามระบบควบคุมภายในของส่วนงานต่างๆ ภายในองค์กร โดยได้กำหนดให้มีการประเมินระบบการควบคุมภายในอย่างสม่ำเสมอ โดยมีการกำหนดให้ผู้ตรวจสอบภายในรายงานผลการตรวจสอบตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ และกำหนดให้มีการติดตามความคืบหน้าในการดำเนินการปรับปรุงแก้ไขข้อบกพร่อง โดยเฉพาะในกรณีที่ตรวจพบข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญจะต้องรายงานเพื่อพิจารณาสั่งการแก้ไขภายในระยะเวลาอันสมควรโดยมิชักช้า

## หัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัท

นางสาวอัญชลี ศรีวิวัฒน์กุล ดำรงตำแหน่งผู้จัดการอาวุโส สำนักตรวจสอบภายใน มีประสบการณ์ในการปฏิบัติงานด้านการตรวจสอบภายในของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ มาเป็นระยะเวลา 20 ปี ได้เข้ารับการอบรมในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานด้านตรวจสอบภายใน และมีความเข้าใจในกิจกรรมและการดำเนินงานของบริษัทเป็นอย่างดี

ทั้งนี้ การพิจารณาและอนุมัติ แต่งตั้ง ถอดถอน โยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในของบริษัทจะต้องผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบ

## การกำกับดูแลกิจการ

### 1. นโยบายการกำกับกิจการ

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

หมวดที่ 1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี

หมวดที่ 2 สิทธิของผู้ถือหุ้นและการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

หมวดที่ 3 การคำนึงถึงบทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

#### หมวดที่ 1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี

คณะกรรมการบริษัทกำหนดนโยบายสนับสนุนการกำกับดูแลกิจการที่ดีภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมายและจรรยาบรรณทางธุรกิจเป็นลายลักษณ์อักษร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการกำกับดูแลกิจการของบริษัทและบริษัทย่อย โดยคณะกรรมการได้เผยแพร่แนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณทางธุรกิจให้กรรมการและพนักงานทุกระดับเข้าใจและถือปฏิบัติตาม ซึ่งมีเนื้อหาครอบคลุมหลักสำคัญ ดังนี้

- การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอย่างเท่าเทียมกันและเป็นธรรมต่อทุกฝ่าย
- คณะกรรมการบริษัทมีความมุ่งมั่นในการสร้างมูลค่าเพิ่มแก่กิจการในระยะยาว บริหารงานด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง รับผิดชอบต่อการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความสามารถและประสิทธิภาพที่เพียงพอ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น ดูแลไม่ให้เกิดปัญหาการขัดแย้งทางผลประโยชน์และรับผิดชอบต่อการตัดสินใจและการกระทำต่อตนเอง
- การดำเนินงานเป็นไปด้วยความโปร่งใส มีคุณธรรม สามารถตรวจสอบได้ เปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอแก่ผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย
- การดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงความเสี่ยงอยู่เสมอโดยมีการควบคุมและบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสม

- คณะกรรมการบริษัทได้มีการกำหนดจรรยาบรรณของบริษัทขึ้น เพื่อให้กรรมการ 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 รวมถึงปกป้องและรักษาสีทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้น ดังนี้

- 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 รวมทั้งมีความเห็นของ

คณะกรรมการบริษัทในทุกวาระ โดยส่งให้ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 7 วัน เว้นแต่กรณีที่ต้องบังคับประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น และเผยแพร่หนังสือเชิญประชุมพร้อมทั้งเอกสารข้อมูลประกอบการประชุม ทางเว็บไซต์ของบริษัทล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีเวลาศึกษาข้อมูลได้อย่างละเอียดและสามารถตัดสินใจได้อย่างเหมาะสม

- 5) บริษัทแจ้งกฎเกณฑ์ และวิธีการในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นให้ผู้ถือหุ้นทราบในหนังสือเชิญประชุม และแจ้งขั้นตอนการออกเสียงลงมติให้ผู้ถือหุ้นทราบในที่ประชุมผู้ถือหุ้น รวมทั้งในการประชุมผู้ถือหุ้นให้มีการกำหนดเป็นลำดับขั้นตอนอย่างชัดเจน มีการนำเสนอ ชักถาม ออกเสียงลงคะแนน และสรุปมติที่ประชุมอย่างชัดเจน รวมทั้งเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่งคำถามล่วงหน้าก่อนวันประชุม บริษัทได้อำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน โดยให้ผู้ถือหุ้นสามารถลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมได้ล่วงหน้าก่อนเวลาประชุมอย่างน้อย 1 ชั่วโมง และต่อเนื่องจนกว่าการประชุมจะแล้วเสร็จ รวมทั้งการเลี้ยงรับรองที่เหมาะสมแก่ผู้ถือหุ้นที่มาประชุม
- 6) บริษัทไม่ละเมิดสิทธิของผู้ถือหุ้นในการศึกษาสารสนเทศของบริษัท 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 ให้ผู้ถือหุ้นพิจารณามอบฉันทะให้เข้าร่วมประชุม
- 9) บริษัทจัดให้มีการบันทึกรายงานการประชุมที่ชัดเจน ถูกต้องครบถ้วน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบได้

ซึ่งบริษัทจะเผยแพร่รายงานการประชุมผ่านเว็บไซต์ของบริษัทภายหลังจากที่ส่งรายงานการประชุมให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว

## 2. ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ที่ผ่านมาคณะกรรมการบริษัทและคณะผู้บริหารได้พิจารณาจัดปัญหาความขัดแย้งของผลประโยชน์อย่างรอบคอบด้วยความซื่อสัตย์สุจริตอย่างมีเหตุมีผลและเป็นอิสระภายใต้กรอบจรรยาบรรณที่ดีเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทโดยรวมเป็นสำคัญ

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

นอกจากนี้ บริษัทได้มีการกำหนดนโยบายและขั้นตอนการอนุมัติรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งให้เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับรายชื่อและความสัมพันธ์ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน นโยบายการกำหนดราคา และมูลค่าของรายการ รวมทั้งความเห็นของคณะกรรมการเกี่ยวกับการทำรายการดังกล่าว โดยได้ถือปฏิบัติตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่บังคับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันอย่างเคร่งครัดเพื่อประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นโดยรวมอย่างเท่าเทียมกัน

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

ทั้งนี้ บริษัทมีนโยบายห้ามกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยนำข้อมูลภายในของบริษัทซึ่งยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนไปเปิดเผยเพื่อแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตนหรือเพื่อประโยชน์แก่ผู้อื่นไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม นอกจากนี้ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทที่ได้รับข้อมูลทางการเงินของบริษัท ต้องไม่ใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าวในระยะเวลา 1 เดือนก่อนเปิดเผยสู่สาธารณะ โดยบริษัทได้แจ้งให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ ขำขันหลีกเลี่ยงการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทก่อนที่การเงินจะเปิดเผยสู่สาธารณะ

รวมทั้งได้แจ้งให้กรรมการและผู้บริหารเข้าใจถึงภาระหน้าที่การรายงานการถือครองหลักทรัพย์ในบริษัท ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 และบทลงโทษตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยบริษัทได้กำหนดบทลงโทษทางวินัยต่อพนักงานของบริษัทที่กระทำการฝ่าฝืนระเบียบข้อบังคับ หรือประกาศของบริษัทซึ่งระบุไว้ในระเบียบข้อบังคับในการปฏิบัติงานของพนักงาน

### หมวดที่ 3 การคำนึงถึงบทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกๆ กลุ่มไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้น พนักงาน ผู้บริหารของบริษัทและบริษัทย่อย ผู้ร่วมทุน หรือผู้มีส่วนได้เสียภายนอก อาทิ คู่ค้า คู่แข่ง เจ้าหนี้ ชุมชนและสังคมรวมถึงหน่วยงานภาครัฐและองค์กรที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ผู้ถือหุ้น : บริษัทมุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจให้มีผลตอบแทนที่คุ้มค่าและสร้างความพึงพอใจสูงสุดแก่ผู้ถือหุ้น โดยคำนึงถึงการเติบโตของมูลค่าบริษัทในระยะยาว ด้วยผลตอบแทนที่ดีและต่อเนื่องรวมทั้งการดำเนินการเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใสและเชื่อถือได้
- พนักงาน : บริษัทได้ส่งเสริมและพัฒนาความสามารถของพนักงานโดยมุ่งหวังให้เกิดศักยภาพในการปฏิบัติงานสูงสุด โดยจัดให้มีสภาพการจ้างงานที่ยุติธรรมและมีโอกาสก้าวหน้าในบริษัทอย่างเป็นธรรม และจัดให้มีสภาพแวดล้อมในการทำงานที่ดีและปลอดภัย
- ผู้ร่วมทุน : บริษัทปฏิบัติงานร่วมกันอย่างมืออาชีพและโปร่งใส เพื่อผลประโยชน์สูงสุดร่วมกัน
- ลูกค้า : บริษัทเน้นที่จะให้บริการตามคำมั่นสัญญาต่อลูกค้า โดยให้ความสำคัญแก่ลูกค้าเป็นอันดับแรกโดยสร้างสัมพันธภาพที่ดีกับลูกค้าอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ
- คู่ค้า : บริษัทมีการปฏิบัติต่อคู่ค้าอย่างเสมอภาค เป็นธรรม และรักษาความลับ รวมถึงสร้างความสัมพันธ์ที่ดีและเอื้อประโยชน์ร่วมกันกับคู่ค้า
- เจ้าหนี้ : บริษัทจะปฏิบัติตามพันธะสัญญา และให้เป็นธรรมแก่เจ้าหนี้ตามลำดับชั้นของหนี้ตามสัญญาที่ได้กระทำไว้
- คู่แข่ง : บริษัทมีการปฏิบัติที่เสมอภาค ไม่ดูหมิ่นคู่แข่ง และปฏิบัติต่อกันอย่างมืออาชีพ
- ชุมชน/สังคม : บริษัทคำนึงถึงการสนับสนุนกิจกรรมทางสังคม เพื่อสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีแก่คนในสังคมและชุมชน รวมถึงส่งเสริมและปลูกฝังจิตสำนึกความรับผิดชอบต่อสังคมในหมู่พนักงานทุกระดับ
- หน่วยงานราชการ : บริษัทพึงปฏิบัติตามข้อกำหนดของกฎหมาย

และกฎระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและองค์กรที่เกี่ยวข้อง

สิ่งแวดล้อม : บริษัทส่งเสริมให้พนักงานตระหนักถึงการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม และมีนโยบายการพัฒนาโครงการโดยคำนึงถึงผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมตามรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA)

บริษัทจึงได้มีนโยบายที่จะสร้างความคุ้มครองสิทธิและปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกัน เนื่องจากแรงสนับสนุนจากผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ มีส่วนช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันและสร้างกำไรให้กับบริษัท ถือเป็นการสร้างความสำเร็จให้กับบริษัทในระยะยาว บริษัทได้ตระหนักถึงสิทธิของแต่ละกลุ่มที่มีส่วนได้เสียโดยปฏิบัติตามข้อกำหนดกฎหมายและกฎระเบียบต่างๆ รวมถึงสัญญาและข้อตกลงต่างๆ ที่ทำขึ้นระหว่างกันรวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอเพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียมีส่วนร่วมได้อย่างมีประสิทธิภาพ และไม่ดำเนินการใดๆ อันจะเป็นการลิดรอนสิทธิ หรือส่งผลกระทบในด้านลบกับกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียต่างๆ

กรณีที่ผู้มีส่วนได้เสียมีข้อร้องเรียน ข้อเสนอแนะหรือข้อสงสัยใดๆ เกี่ยวกับการกระทำผิดกฎหมายหรือจรรยาบรรณ รายงานทางการเงินที่ไม่ถูกต้อง หรือระบบควบคุมภายในที่บกพร่อง สามารถแจ้งหรือสอบถามได้โดยตรงถึงคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทโดยตรงผ่านเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ โทร. 66(0) 2658 7888 โทรสาร 66(0) 2658 7880 โดยบริษัทจะดำเนินการสอบสวนตามขั้นตอนการรับเรื่องร้องเรียนที่กำหนดไว้และถือปฏิบัติเป็นเรื่องลับ และรายงานผลการสอบสวนให้คณะกรรมการบริษัททราบ

### หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

#### 1) การเปิดเผยข้อมูล

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

นอกจากนี้ บริษัทจัดให้มีรายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงินแสดงความคู่กับรายงานของผู้สอบบัญชีในรายงานประจำปี

#### 2) ความสัมพันธ์กับผู้ลงทุน

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลที่มีผลต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน และผู้มีส่วนได้เสียกับบริษัทเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส น่าเชื่อถือ ทัวถึงและทันเวลา ทั้งรายงานข้อมูล

ทางการเงินและข้อมูลทั่วไป ตลอดจนข้อมูลสำคัญ โดยได้เผยแพร่ข้อมูลข่าวสารต่างๆ เพื่อให้ผู้ลงทุน นักวิเคราะห์และผู้สนใจโดยทั่วไปได้รับทราบโดยผ่านช่องทางการเผยแพร่ข้อมูลต่างๆ ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ สิ่งพิมพ์ต่างๆ รวมทั้งเว็บไซต์ของบริษัท ทั้งนี้ บริษัทได้มอบหมายให้เลขาธิการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบงานเกี่ยวกับการให้บริการข้อมูล และการเปิดเผยสารสนเทศที่สำคัญของบริษัท โดยติดต่อได้ที่ โทร. 66(0) 2658 7888 โทรสาร 66(0) 2658 7880 E-mail: info\_ir@cgd.co.th

## หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

### 1) ภาวะผู้นำและวิสัยทัศน์

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยผู้ที่มีประสบการณ์ มีความรู้ความสามารถในการดำเนินธุรกิจ ทำหน้าที่เป็นผู้ชี้แนะและกำหนดนโยบาย วิสัยทัศน์ กลยุทธ์ เป้าหมาย และทิศทางการดำเนินงานของบริษัท ตลอดจนกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ภายใต้กรอบของกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความรับผิดชอบ ซื่อสัตย์สุจริต ระมัดระวังตามหลักการข้อพึงปฏิบัติที่ดี เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท และสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้น นอกจากนี้ บริษัทยังได้ให้ความสำคัญและจัดให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน การตรวจสอบภายใน การประเมิน และการบริหารงานที่รัดกุมต่อเนื่องอย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งมีการติดตามดำเนินการในเรื่องดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ โดยผ่านสำนักตรวจสอบภายในและนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบให้รับทราบทุกครั้ง

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาให้มีการกำหนดและแยกบทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการบริษัทและฝ่ายบริหาร โดยกำหนดระดับอำนาจการดำเนินการอย่างชัดเจน รวมทั้งสื่อสารบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบดังกล่าวต่อกรรมการและพนักงานอย่างสม่ำเสมอ

### 2) จรรยาบรรณธุรกิจ

บริษัทได้จัดทำข้อกำหนดและถือปฏิบัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณธุรกิจ (Code of Conduct) ของบริษัทเพื่อให้กรรมการและพนักงานทุกคนได้รับทราบ ยึดถือ เข้าใจถึงมาตรฐานการปฏิบัติตนตามที่บริษัทและผู้ถือหุ้นคาดหวัง และใช้เป็นแนวทางประพฤติปฏิบัติที่ถูกต้องในการประกอบธุรกิจดังนี้

1. ปฏิบัติหน้าที่เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท มติที่ประชุมผู้ถือหุ้น รวมทั้งการกำกับดูแลกิจการที่ดี และจรรยาบรรณกรรมการบริษัท
2. บริหารงานเพื่อผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ทั้งในปัจจุบันและอนาคตตลอดจนรักษาภาพลักษณ์ของบริษัท
3. ไม่มีส่วนได้เสียในกิจการที่กระทำกับบริษัทที่ตนเป็นกรรมการหรือในกิจการที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกับบริษัทที่ตนเป็น

- กรรมการอยู่ ทั้งนี้ไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม
4. พึงบริหารงาน โดยหลีกเลี่ยงความขัดแย้งผลประโยชน์ส่วนตนต่อผลประโยชน์ของบริษัท เพื่อให้การบริหารงานเป็นไปอย่างเต็มที่และมีประสิทธิภาพ
5. บริหารงานด้วยความระมัดระวังและไม่สร้างข้อผูกมัดที่อาจขัดแย้งกับหน้าที่ของตนในภายหลัง
6. ไม่แสวงหาผลประโยชน์อันมิชอบจากการทำงาน ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม
7. ปฏิบัติหน้าที่ของตนอย่างเต็มความสามารถ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
8. ไม่เป็นผู้ประกอบการ หรือเป็นผู้ถือหุ้นสำคัญ หรือมีบุคคลในครอบครัวเป็นกรรมการ หรือเป็นผู้ถือหุ้นในกิจการ หรือธุรกิจการค้าใดอันมีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขัน หรือทำธุรกิจกับบริษัทที่ตนเองเป็นกรรมการอยู่ ไม่ว่ากระทำเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือของผู้อื่น

ทั้งนี้ กรรมการและพนักงานของบริษัทรับทราบถึงข้อกำหนดเกี่ยวกับจรรยาบรรณ และได้ปฏิบัติตามและปฏิบัติงานอย่างมีอาชีพ มีจริยธรรมทางธุรกิจ โดยคำนึงถึงการสร้างประโยชน์สูงสุดให้แก่บริษัทและผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

### 3) องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท

1. คณะกรรมการบริษัทจะเป็นผู้สรรหาและพิจารณาผู้ที่มีทักษะประสบการณ์ วิชาชีพ คุณสมบัติเฉพาะในด้านต่างๆ และมีความจำเป็น ต่อธุรกิจของบริษัทโดยข้อเสนอแนะของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน เพื่อนำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการของบริษัท
2. คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวนตามที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นกำหนด แต่ต้องไม่น้อยกว่า 5 คน ซึ่งมีความสามารถ ประสบการณ์หลากหลายด้าน โดยมีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 แต่ไม่น้อยกว่า 3 คน
3. กรรมการอิสระ มีคุณสมบัติดังต่อไปนี้
  - ก) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือบริษัทที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
  - ข) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน หรือที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท หรือผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี
  - ค) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดามารดา

คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบริษัทย่อย

- ง) ไม่เคยหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ หรือผู้บริหารของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่ง รวมถึงการทำรายการทางการเงิน การค้าที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค่าประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นที่ตนเองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทหรือคู่สัญญาที่มีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละสามของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท หรือตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการเกี่ยวโยงกันตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ว่าด้วยการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่างหนึ่งปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

- จ) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง และไม่เป็น ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี
- ฉ) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจ

มีความขัดแย้ง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้บริการทางวิชาชีพเป็นนิติบุคคล ให้รวมถึงการเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่แต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท หรือผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี

- ช) ไม่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเป็นตัวแทนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
- ซ) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

ภายหลังได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระแล้ว กรรมการอิสระอาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบขององค์คณะ (Collective Decision) ได้

- ณ) มีความรู้ และเข้าใจลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทเป็นอย่างดี

4. วาระการดำรงตำแหน่ง กรรมการมีกำหนดระยะเวลาการดำรงตำแหน่งเป็นไปตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด และไม่มีข้อจำกัดจำนวนวาระที่จะดำรงตำแหน่งติดต่อกัน
5. การเป็นกรรมการที่อื่นของกรรมการ เพื่อให้กรรมการได้มีเวลาในการทำหน้าที่ได้อย่างเต็มที่ จึงกำหนดให้กรรมการแต่ละท่านดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทจดทะเบียนไม่เกิน 5 บริษัท เว้นแต่จะได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี โดยกรรมการมีหน้าที่เปิดเผยผลการดำรงตำแหน่งกรรมการที่บริษัทอื่นให้คณะกรรมการบริษัททราบ นอกจากนี้กรณีที่ผู้บริหารระดับสูงของบริษัทไปดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการที่บริษัทอื่น ผู้บริหารมีหน้าที่เปิดเผยให้คณะกรรมการบริษัททราบ ซึ่งปัจจุบัน ไม่มีกรรมการที่ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทจดทะเบียนมากกว่า 5 บริษัท

#### 4) อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

โปรดดูรายละเอียดในขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการ เรื่องขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท ในหัวข้อผู้ถือหุ้นและโครงสร้างการจัดการ

#### 5) การประชุมคณะกรรมการบริษัท

การประชุมคณะกรรมการตามปกติให้จัดขึ้นอย่างน้อยสามเดือนต่อครั้ง ให้ประธานกรรมการหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายเป็นผู้เรียกประชุม หรือในกรณีจำเป็นกรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปอาจร้องขอให้ประธานกรรมการเรียกประชุมคณะกรรมการได้ ในกรณีที่มี

กรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปร้องขอให้ประธานกรรมการกำหนดวันประชุมภายในสิบสี่วันนับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ

ในการเรียกประชุมคณะกรรมการแต่ละครั้ง ให้ประธานกรรมการหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายส่งหนังสือนัดประชุมไปยังกรรมการไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม เว้นแต่ในกรณีจำเป็นรีบด่วนเพื่อรักษาสีทธิหรือประโยชน์ของบริษัทจะแจ้งการนัดประชุมโดยวิธีอื่นและกำหนดวันประชุมให้เร็วกว่านั้นก็ได้ โดยประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วมกันพิจารณากำหนดวาระการประชุมโดยเปิดโอกาสให้กรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปมีสิทธิเสนอเรื่องเข้าสู่วาระการประชุมได้

ตามข้อบังคับของบริษัท ในการประชุมคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม ในกรณีประธานกรรมการไม่อยู่ในที่ประชุมหรือไม่สามารถปฏิบัติตามหน้าที่ได้ถ้ามีรองประธานกรรมการให้รองประธานกรรมการเป็นประธานถ้าไม่มีรองประธานกรรมการหรือมีแต่ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก ทั้งนี้กรรมการคนหนึ่งมีเสียงหนึ่งในการลงคะแนนเว้นแต่กรรมการซึ่งมีส่วนได้เสียในเรื่องใดไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

## 6) การประเมินผลงานของกรรมการ และผู้บริหารสูงสุด

### 6.1 ประเมินผลงานของกรรมการ

คณะกรรมการมอบหมายให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน เป็นผู้ประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทและคณะอนุกรรมการ โดยจัดให้มีการประเมินผลตนเองโดยกำหนดไว้ 2 แบบ ได้แก่ แบบประเมินผลคณะกรรมการทั้งคณะและแบบประเมินผลคณะกรรมการรายบุคคล (ประเมินตนเอง) เพื่อช่วยให้คณะกรรมการได้พิจารณาทบทวนผลงาน ปัญหาและอุปสรรคในปีที่ผ่านมา และนำผลการประเมินมาวิเคราะห์การปฏิบัติงานที่ของกรรมการและนำข้อเสนอแนะมาพัฒนาการดำเนินงานต่อไป

### 6.2 ประเมินผลงานผู้บริหารสูงสุด

คณะกรรมการมอบหมายให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน เป็นผู้ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารสูงสุดของฝ่ายบริหารเป็นประจำทุกปี และรายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบ เพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทกำหนดคำตอบแทนให้แก่ผู้บริหารสูงสุดของฝ่ายบริหาร โดยประธานกรรมการจะเป็นผู้แจ้งผลการพิจารณาให้ผู้บริหารสูงสุดของฝ่ายบริหารทราบ

## 7) การก่วงดุลของกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีคณะกรรมการที่มีประสบการณ์และมีความรู้ ความสามารถจำนวน 12 ท่าน ประกอบด้วย

- กรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร 11 ท่าน โดยเป็นกรรมการอิสระ 7 ท่าน
- กรรมการที่เป็นผู้บริหาร 1 ท่าน

โดยมีกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน ดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ ซึ่งมีคุณสมบัติครบถ้วนตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่าด้วยคุณสมบัติและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อมาปฏิบัติหน้าที่ตรวจสอบและก่วงดุลการบริหารกิจการต่างๆ ของบริษัทให้เกิดความถูกต้องเป็นธรรม

## 8) การรวมหรือแยกตำแหน่ง

ประธานกรรมการบริษัทต้องไม่เป็นคนคนเดียวเท่ากับผู้บริหารสูงสุดของฝ่ายบริหาร เพื่อเป็นการแบ่งแยกหน้าที่ในการกำหนดนโยบายการกำกับดูแลและการบริหารงานประจำ โดยบริษัทได้กำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ของฝ่ายบริหารในแต่ละระดับไว้อย่างชัดเจนและเป็นลายลักษณ์อักษรในประกาศอำนาจดำเนินการของบริษัทซึ่งได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท บริษัทมีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบออกจากกันโดยเด็ดขาดระหว่างการอนุมัติ การบันทึกการรายการทางบัญชี และการดูแลทรัพย์สิน เพื่อเป็นการตรวจสอบซึ่งกันและกันได้

ทั้งนี้ ประธานกรรมการของบริษัทเป็นกรรมการอิสระคือนายวิกรม คุ่มไพโรจน์ ส่วนตำแหน่งผู้บริหารสูงสุดของบริษัทคือประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นกรรมการบริษัทอีกท่าน คือนายเบน เตชะอุบล ซึ่งทั้งสองตำแหน่งได้มีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบกันอย่างชัดเจน และการตัดสินใจในเรื่องที่สำคัญได้ดำเนินการผ่านที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท โปรดดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขต อำนาจ หน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้ที่ ส่วนที่ 3.2 (8) โครงสร้างการจัดการ ข้อ 8.1 และ ข้อ 8.2 เรื่อง ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

## 9) ระบบควบคุมและตรวจสอบภายใน

บริษัทให้ความสำคัญต่อระบบการควบคุมภายใน ทั้งในระดับบริหารและระดับปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพมีการกำหนดอำนาจการดำเนินการของผู้ปฏิบัติงาน ผู้บริหาร ไว้เป็นลายลักษณ์อักษร

อย่างชัดเจน ในขั้นตอนการปฏิบัติงาน (Procedure Manual) และ  
ผังอำนาจการอนุมัติ ทั้งนี้ เพื่อเป็นการสอดส่องดูแลระบบการ  
ควบคุมภายในและตรวจสอบรายการที่สำคัญอย่างสม่ำเสมอ โดยมี  
คณะกรรมการตรวจสอบเข้าสอบทานระบบการควบคุมภายใน  
อีกครั้งหนึ่ง เพื่อให้อยู่ในระดับที่มีประสิทธิภาพ ตลอดจนมีการ  
กำหนดและการประเมินความเสี่ยงของกิจการ กำหนดมาตรการ  
ป้องกันและจัดการความเสี่ยง และมีการกำกับดูแลการปฏิบัติตาม  
กฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง มีการแบ่งแยกหน้าที่ผู้ปฏิบัติงาน  
ผู้ติดตามควบคุมและประเมินผลออกจากกัน เพื่อให้เกิดการ  
ถ่วงดุลและตรวจสอบระหว่างกันอย่างเหมาะสม

ทั้งนี้ บริษัทได้จัดตั้งสำนักตรวจสอบภายในขึ้นเฉพาะมีความอิสระ  
ในการปฏิบัติหน้าที่โดยขึ้นตรงกับคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อรับ  
ผิดชอบช่วยตรวจสอบการปฏิบัติงานของบริษัท และบริษัทย่อยให้มี  
ประสิทธิภาพ โดยกำหนดให้สำนักงานตรวจสอบภายในรายงานผล  
การตรวจสอบโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการทบทวนความเหมาะสม  
และความเพียงพอของระบบควบคุมภายในอย่างน้อยปีละ 1  
ครั้ง และเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาเพื่อให้ความเห็น  
เรื่องความเพียงพอของระบบควบคุมภายในไว้ในรายงานประจำปี

#### 10) รายงานของคณะกรรมาการ

คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบทำ  
หน้าที่กำกับดูแลกระบวนการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลในรายงาน  
ทางการเงิน ระบบการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในเพื่อ  
พิจารณาความเพียงพอและความเหมาะสมของระบบการควบคุม  
ภายใน และการจัดทำทางการเงินให้ตรงต่อความเป็นจริง ครบถ้วน  
เพียงพอ เชื่อถือได้ และมีประสิทธิภาพ โดยให้เลขานุการบริษัทเป็น  
ผู้จัดเก็บรายงานการประชุมของคณะกรรมการ

11) การพัฒนาความรู้และทักษะของคณะกรรมาการและฝ่ายบริหาร  
บริษัทให้ความสำคัญในการส่งเสริมและสนับสนุนให้กรรมการ  
และฝ่ายบริหารทุกท่านเข้ารับการอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบัน  
กรรมการบริษัทไทย (Thai Institute of Directors Association : IOD)  
และสถาบันอื่นๆ ในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง เพื่อเป็นการ  
เพิ่มพูนความรู้ด้านต่างๆ เกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของกรรมการและ  
ฝ่ายบริหาร

#### 12) การปฐมนิเทศกรรมาการใหม่ (Directors Orientation)

สำหรับกรรมการที่เข้ารับตำแหน่งใหม่ ทางบริษัทได้จัดให้มีการ  
ปฐมนิเทศเพื่อให้กรรมการใหม่ได้รับทราบนโยบายธุรกิจของบริษัท  
รวมทั้งข้อมูลที่เกี่ยวข้อง อาทิ โครงสร้างทุน ผู้ถือหุ้น ผลการ  
ดำเนินการ รวมทั้งกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่างๆ พร้อมทั้งส่งมอบ  
คู่มือสำหรับกรรมการซึ่งเป็นข้อมูลที่เป็นประโยชน์สำหรับการเป็น

กรรมการของบริษัทให้กับกรรมการ ทั้งนี้ คู่มือกรรมการอย่างน้อย  
ประกอบด้วย

##### คู่มือกรรมการ

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

##### ข้อมูลสำหรับกรรมการ

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

#### 13) เลขานุการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทเล็งเห็นความสำคัญของบทบาทและหน้าที่ของ  
เลขานุการบริษัท เพื่อให้การบริหารงานของบริษัทดำเนินไปอย่างมี  
ประสิทธิภาพสูงสุดตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยมีหน้าที่  
และความรับผิดชอบหลัก รายละเอียดในขอบเขตอำนาจหน้าที่  
ของเลขานุการบริษัทตามที่ระบุไว้ในหัวข้อผู้ถือหุ้นและโครงสร้าง  
การจัดการ

#### 2. คณะกรรมาการชด้อย่อย

บริษัทมีคณะกรรมการชด้อย่อยจำนวน 3 ชุด ดังต่อไปนี้

##### 1) คณะกรรมาการตรวจสอบ

บริษัทมีกรรมการตรวจสอบจำนวนทั้งสิ้น 3 ท่าน โดยทั้งหมดเป็น  
กรรมการอิสระดังนี้

| 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 เป็นบุคคลที่มีความ  
รู้และประสบการณ์เพียงพอในการทำหน้าที่ในการสอบทานความ  
น่าเชื่อถือของงบการเงิน และนางสาวอัญชลี ศรีวิวัฒนกุล ดำรง  
ตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานให้บริษัทมีรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอโดยประสานงานกับผู้สอบบัญชีและผู้บริหารที่รับผิดชอบจัดทำรายงานทางการเงินทั้งรายไตรมาสและประจำปี คณะกรรมการตรวจสอบอาจเสนอแนะให้ผู้สอบบัญชีให้สอบทานหรือตรวจสอบรายการใดที่เห็นว่าเป็นและเป็นเรื่องสำคัญในระหว่างการตรวจสอบบัญชีของบริษัทได้
2. สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่มีความเหมาะสมและมีประสิทธิผล โดยสอบทานร่วมกับผู้สอบบัญชีและผู้ตรวจสอบภายใน นอกจากนี้ พิจารณาความเป็นอิสระของสำนักตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้าง ผู้บริหารสูงสุดของสำนักตรวจสอบภายใน
3. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
4. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท รวมถึงพิจารณาเสนอคำตอบแทนของผู้สอบบัญชี โดยคำนึงถึงความน่าเชื่อถือ ความเพียงพอของทรัพยากร และปริมาณงานตรวจสอบของบริษัท ผู้สอบบัญชานั้น รวมถึงประสบการณ์ของบุคลากรที่ได้รับมอบหมายให้ทำการตรวจสอบบัญชีของบริษัท
5. จัดให้มีการประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีของบริษัท โดยไม่มีฝ่ายบริหารเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ทั้งนี้ ในทางปฏิบัติคณะกรรมการตรวจสอบได้ประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีในการพิจารณางบการเงินประจำปี
6. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
7. พิจารณารายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ซึ่งมีขนาดรายการที่ต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบตามที่กำหนดในกฎหมาย ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
8. อนุมัติแผนการตรวจสอบภายใน ตลอดจนพิจารณารับทราบการรายงานผลการปฏิบัติงานของสำนักตรวจสอบภายใน
9. ทบทวนและปรับปรุงกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ และเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติ
10. จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนาม

โดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (ก) ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท
  - (ข) ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท
  - (ค) ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
  - (ง) ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
  - (จ) ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
  - (ฉ) จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
  - (ช) ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย
  - (ซ) รายงานอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
11. รายงานผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบ
  12. ในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ หากพบหรือมีข้อสงสัยว่ามีรายการหรือการกระทำซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบต้องรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อดำเนินการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาที่คณะ กรรมการตรวจสอบเห็นสมควร รายการหรือการกระทำดังกล่าว ได้แก่
    - (ก) รายการที่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
    - (ข) การทุจริต หรือมีสิ่งผิดปกติหรือมีความบกพร่องที่สำคัญในระบบการควบคุมภายใน
    - (ค) การฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
 หากคณะกรรมการของบริษัท หรือผู้บริหาร ไม่ดำเนินการให้มีการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาตามวรรคหนึ่ง กรรมการตรวจสอบรายใดนายหนึ่งอาจรายงานว่ามีรายการหรือการกระทำตามวรรคหนึ่งต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
  13. ดำเนินการตรวจสอบเรื่องที่ได้รับความแจ้งจากผู้สอบบัญชีของบริษัท ในกรณีที่ผู้สอบบัญชีพบพฤติกรรมอันควรสงสัยว่า กรรมการ ผู้จัดการ หรือบุคคลซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัท ได้กระทำความผิดตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรายงานผลการตรวจสอบในเบื้องต้นให้แก่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ

ตลาดหลักทรัพย์ และ ผู้สอบบัญชีทราบภายในเวลา 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้สอบบัญชี

14. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย และ คณะกรรมการตรวจสอบเห็นชอบด้วย
15. ในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวข้างต้น คณะกรรมการตรวจสอบ มีความรับผิดชอบต่องานการบริษัทโดยตรงตามหน้าที่ และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย และคณะกรรมการ บริษัทยังคงมีความรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทต่อบุคคลภายนอก

## 2) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

บริษัทมีกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัทจำนวนทั้งสิ้น 3 ท่าน ดังนี้

| ลำดับ | รายชื่อ                  | ตำแหน่ง                               |
|-------|--------------------------|---------------------------------------|
| 1.    | นายศุภกร พลกุล           | ประธานกรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทน |
| 2.    | พล.ต.อ.วีรพงษ์ ชื่นภักดี | กรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทน       |
| 3.    | นายเบน เตชะอุบล          | กรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทน       |

### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน หน้าที่เกี่ยวกับการสรรหา

1. กำหนดหลักเกณฑ์และนโยบายในการสรรหากรรมการบริษัท คณะอนุกรรมการชุดต่างๆ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. พิจารณาสรรหากรรมการบริษัท คณะอนุกรรมการชุดต่างๆ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยพิจารณาจากบุคคลที่เหมาะสมที่จะมาดำรงตำแหน่งดังกล่าว เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ และ/หรือเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ แล้วแต่กรณี
3. คณะกรรมการสรรหาต้องรายงานผลการประชุมหรือรายงานอื่นใดที่เห็นว่าคณะกรรมการบริษัทควรทราบต่อคณะกรรมการบริษัท
4. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

### หน้าที่เกี่ยวกับการพิจารณาคำตอบแทน

1. ประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. พิจารณาคำตอบแทนของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ ซึ่งรวมถึงคำตอบแทนรายเดือน ค่าเบี้ยประชุม โบนัสประจำปี และผลประโยชน์อื่นๆ ทั้งที่เป็นตัวเงินและมีตัวเงิน โดยมีหลักเกณฑ์หรือวิธีการและโครงสร้างที่เป็นธรรมและสมเหตุสมผล และเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ
3. พิจารณาคำตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ซึ่งรวมถึง

ค่าจ้าง เงินรางวัลประจำปี และผลประโยชน์อื่นๆ ทั้งที่เป็นตัวเงินและมีตัวเงิน และพิจารณาโครงสร้างคำตอบแทนผู้บริหารระดับสูง โดยมีหลักเกณฑ์หรือวิธีการ และโครงสร้างที่เป็นธรรมและสมเหตุสมผล และเสนอที่ประชุมคณะกรรมการเพื่อพิจารณาอนุมัติ

4. พิจารณาทบทวนคำตอบแทนของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และโครงสร้างคำตอบแทนผู้บริหารระดับสูง โดยพิจารณาตามผลการปฏิบัติงานผลการดำเนินงานของบริษัท แนวปฏิบัติในอุตสาหกรรมและบริษัทจดทะเบียนชั้นนำในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบ
5. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการมอบหมาย

## 3) คณะกรรมการพิจารณาการลงทุน

บริษัทมีกรรมการพิจารณาการลงทุนซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัทจำนวนทั้งสิ้น 2 ท่าน ดังนี้

| ลำดับ | รายชื่อ              | ตำแหน่ง                      |
|-------|----------------------|------------------------------|
| 1.    | นายเบน เตชะอุบล      | ประธานกรรมการพิจารณาการลงทุน |
| 2.    | นายฉัตรชัย ช่อคอกรัก | กรรมการพิจารณาการลงทุน       |

### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการพิจารณาการลงทุน

1. พิจารณาอนุมัติการลงทุนต่างๆ ของบริษัทในวงเงินมูลค่าทั้งโครงการไม่เกิน 100 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในนโยบายลงทุนของบริษัท
  2. พิจารณาลั่นกรองและนำเสนอขออนุมัติคณะกรรมการบริษัทในเรื่องการลงทุน ที่มีวงเงินมูลค่าทั้งโครงการเกินกว่า 100 ล้านบาทขึ้นไป หรือการลงทุนที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์นโยบายลงทุนของบริษัท
  3. หน้าที่อื่นๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย
- ทั้งนี้ บริษัทมิได้กำหนดวาระการดำรงตำแหน่งของประธานกรรมการพิจารณาการลงทุนและกรรมการพิจารณาการลงทุน

## 3. การสรรหาและแต่งตั้งผู้บริหารระดับสูง

### 3.1) คณะกรรมการบริษัท

ในการคัดเลือกบุคคลที่จะแต่งตั้งเป็นคณะกรรมการบริษัท จะคัดเลือกโดยผ่านมติให้ความเห็นชอบจากคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาแต่งตั้ง ทั้งนี้ จะพิจารณาคัดเลือกโดยใช้หลักเกณฑ์ความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ ทัศนคติ และความน่าเชื่อถือ รวมทั้งเป็นผู้มีคุณสมบัติทางด้านทักษะวิชาชีพ ความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อ

พิจารณาแต่งตั้ง โดยบริษัทได้กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการ ซึ่งสามารถสรุปสาระสำคัญได้ ดังนี้

1. กรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจะต้องมีถิ่นอยู่ในราชอาณาจักร และกรรมการของบริษัทจะต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติตามกฎหมายกำหนด
2. 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 โดยบุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการแทนดังกล่าวจะอยู่ในตำแหน่งของกรรมการได้เพียงเท่า

- วาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการที่ตนเข้ามาแทน โดยมีมติของคณะกรรมการดังกล่าวยังประกอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 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) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

ในส่วนของการเลือกคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน คณะกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งคณะกรรมการซึ่งจะประกอบด้วยกรรมการอิสระ 2 ท่าน และกรรมการที่เป็นผู้บริหาร 1 ท่าน โดยกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจะพิจารณาจากคุณสมบัติความรอบรู้ในธุรกิจของบริษัท ทักษะความเชี่ยวชาญในด้านกฎหมาย ความเชี่ยวชาญในการกำหนดโครงสร้างการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน โดยบริษัทได้มีการใช้ฐานข้อมูลจากบริษัทที่ปรึกษาเพื่อประกอบการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนในองค์กร เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานสากล

### 3.4) การสรรหาผู้บริหารระดับสูงสุด

การสรรหาบุคลากรเพื่อมาดำรงตำแหน่งผู้บริหารของบริษัทนั้น มีขั้นตอนสรรหาโดยฝ่ายทรัพยากรบุคคล และการคัดเลือกจะอยู่ในดุลยพินิจของผู้บริหาร โดยยึดเกณฑ์คุณสมบัติ การศึกษาและประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับสายงานเป็นสำคัญ

#### 4. การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทและ บริษัทร่วม

คณะกรรมการบริษัทมีกลไกในการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม เพื่อให้บริษัทสามารถเข้าไปมีส่วนร่วมในการดูแล บริหารจัดการ และควบคุมการดำเนินงานของบริษัทดังกล่าว โดยมีการส่งตัวแทนของบริษัทเข้าไปเป็นกรรมการ หรือผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุม ตามสัดส่วนการถือหุ้น ซึ่งกรณีที่มีการตัดสินใจในเรื่องที่มีนัยสำคัญจะมีการนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ นอกจากนี้ ยังให้ตัวแทนของบริษัทดูแลให้บริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมมีการเปิดเผยข้อมูลและการทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ หรือรายการเกี่ยวโยงให้เป็นไปตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการจัดทำงบการเงินที่เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีและทันตามกำหนดเวลาการจัดทำงบการเงินรวมด้วย

#### 5. การดูแลเรื่องการใช้อข้อมูลภายใน

บริษัทกำหนดนโยบายให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย ต้องรักษาความลับของบริษัท ไม่นำข้อมูลภายในของบริษัทไปเปิดเผยหรือแสวงหาประโยชน์แก่ตนเอง หรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่นไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม และไม่ว่าจะได้รับผลประโยชน์ตอบแทนหรือไม่ก็ตาม นอกจากนี้ เพื่อให้บุคลากรของบริษัทนำข้อมูลภายในองค์กรไปเปิดเผยให้แก่ผู้อื่นหรือนำไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน รวมถึงเพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์ บริษัทจึงอนุมัติการกำหนดนโยบาย เรื่องการใช้อข้อมูลภายในของบริษัท โดยมีสาระสำคัญดังนี้

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

#### 6. ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชีสำหรับปี 2562

บริษัท มีค่าใช้จ่ายค่าตอบแทนจากการสอบบัญชีของบริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัส ไซยาศ สอบบัญชี จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชี ประจำปี 2562 ของบริษัทเป็นจำนวน 2,150,000 บาท

#### 7. การนำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีไปปรับใช้

บริษัทได้ทบทวนและนำหลักปฏิบัติจากหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2555 ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2560 (“CG Code”) ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มาประยุกต์ใช้ตามความเหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาทบทวนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ทั้งนี้ พบว่าบริษัทได้นำหลักปฏิบัติส่วนใหญ่มาปรับใช้แล้ว โดยมีบางเรื่องที่ยังไม่สามารถปฏิบัติตามหลักการดังกล่าวโดยมีเรื่องที่สำคัญดังนี้

- คณะกรรมการบริษัทควรกำหนดนโยบายจำกัดจำนวนปีในการดำรงตำแหน่งของกรรมการอิสระไว้ไม่เกิน 9 ปี  
คำชี้แจง เนื่องจากบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่าลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัท ต้องการกรรมการอิสระที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ และประสบการณ์เฉพาะทาง อีกทั้งกรรมการอิสระของบริษัท ยังเป็นผู้มีคุณสมบัติครบถ้วนตามนิยามกรรมการอิสระของบริษัท ซึ่งยังสามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะกรรมการอิสระได้เป็นอย่างดี
- คณะกรรมการสรรหาควรเป็นกรรมการอิสระทั้งคณะ  
คำชี้แจง ปัจจุบันคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ประกอบด้วยสมาชิก 3 คน ซึ่งเป็นกรรมการอิสระจำนวน 2 คน และกรรมการบริหารจำนวน 1 คน ซึ่งมากกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งคณะ และประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนเป็นกรรมการอิสระ ซึ่งจากผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนที่ผ่านมา กรรมการทั้ง 3 คน มีความเป็นอิสระในการปฏิบัติงานตามหน้าที่และความรับผิดชอบตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ บริษัทจึงเห็นว่า องค์ประกอบของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนในปัจจุบันมีความเหมาะสม รวมถึงกรรมการทุกท่านมีคุณสมบัติที่เหมาะสม สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้เป็นอย่างดีมีประสิทธิภาพ

## ความรับผิดชอบต่อสังคม



บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เล็งเห็นความสำคัญของผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมที่โครงการของบริษัทอาจก่อให้เกิดขึ้นได้ บริษัทฯได้สนับสนุนการพัฒนาและดูแลสิ่งแวดล้อมโดยเฉพาะอย่างยิ่งการพัฒนาดูแลสิ่งแวดล้อมในพื้นที่ใกล้เคียงโครงการเจ้าพระยา เอสเตท บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นและได้เข้าร่วมกิจกรรมกับกลุ่มบางกอก ริเวอร์ พาร์ทเนอร์ส (Bangkok River Partners)

กลุ่มบางกอก ริเวอร์ พาร์ทเนอร์ส (Bangkok River Partners) เป็นองค์กรไม่แสวงหากำไรที่มีจุดมุ่งหมายในการสนับสนุนการปกป้องแม่น้ำเจ้าพระยาเพื่อรักษาชุมชนประวัติศาสตร์อายุหลายศตวรรษแห่งนี้ให้ดำรงเอกลักษณ์และมรดกที่สืบทอดมา และชุมชนแห่งนี้เป็นหนึ่งในชุมชนที่เป็นความภาคภูมิใจของเมืองกรุงเทพฯ

ในขณะที่โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทกำลังเติบโต บริษัทฯ ได้ริเริ่มการสร้างผลกระทบทางบวกแก่สังคมที่มากกว่าผล

กระทบทางบวกต่อสิ่งแวดล้อม โครงการของบริษัทฯ เช่น โครงการโรงเรียนนานาชาติก่อให้เกิดแรงบันดาลใจที่จะสร้างผลอันยั่งยืนแก่อนาคตเช่นผลทางด้านการศึกษาแก่ชุมชน

กิจกรรมรักษ์โลก 2562 (CLEAN UP THE WORLD 2020)

บริษัทฯ เข้าร่วมกิจกรรมรักษ์โลก 2562 เพื่อลดขยะพลาสติกและทำความสะอาดพื้นที่บริเวณรอบแม่น้ำเจ้าพระยา

กิจกรรมรักษ์โลก 2562 จัดขึ้นเมื่อวันเสาร์ที่ 21 กันยายน 2562 ซึ่งนับเป็นปีที่ 26 และมีอาสาสมัครเข้าร่วมกว่า 350 ล้านรายจาก 130 กว่าประเทศทั่วโลก อาสาสมัครจากบริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน), โรงแรมไพร์ซีซั่นส์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา, โรงแรมคาเพลลา กรุงเทพฯ และครอบครัวพร้อม

ด้วยอาสาสมัครจากสถานทูตแคนาดาประจำประเทศไทย และสถานทูตสิงคโปร์ประจำประเทศไทยกว่า 350 ราย เข้าร่วมกิจกรรมกับเขตสาทรและตัวแทนจากมหาวิทยาลัยมหิดลเพื่อทำความสะอาดแม่น้ำเจ้าพระยาที่และบริเวณโดยรอบซึ่งเป็นพื้นที่ตั้งของโครงการไพร์ชีชั่นส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์

บริษัทฯ เข้าร่วมกิจกรรมเพื่อสิ่งแวดล้อมของโลกนี้เป็นปีที่ 3 ติดต่อกัน นายเบน เตชะอุบล ประธานบริหารกล่าวว่า “บริษัทฯ รู้สึกยินดีเป็นอย่างมากที่ได้เข้าร่วมในกิจกรรมนี้ แม่น้ำเจ้าพระยานับเป็นส่วนสำคัญของชีวิตของคนไทยทุกคน เราจึงมีความยินดีอย่างยิ่งที่มีโอกาสได้แสดงความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม”

กิจกรรมนี้มุ่งหวังที่จะกระตุ้นการตระหนักถึงการลดขยะพลาสติกโลกและสนับสนุนชุมชนให้รักษาความสะอาดรอบพื้นที่แม่น้ำเจ้าพระยา อาสาสมัครได้ทำการเก็บและคัดแยกขยะจากทางเดิน ถนนและคูคลอง ซึ่งจากการทำความสะอาดจะส่งผลให้สามารถป้องกันมลภาวะในแม่น้ำเจ้าพระยาและรวมถึงอ่าวไทยได้อีกด้วย กลุ่ม บางกอก ริเวอร์ พาร์ตเนอร์ส ร่วมกับมหาวิทยาลัยมหิดลทำการคัดแยกขยะ 6 ประเภท คือ ขยะถุงพลาสติก ขวดพลาสติก แก้วพลาสติก ขวดแก้ว โฟมบรรจุอาหาร ชิ้นส่วนพลาสติก และเศษชิ้นส่วนผ้า ขยะเหล่านี้ถูกนับและทำการบันทึกข้อมูลเพื่อนำข้อมูลไปใช้ในกิจกรรมในปีถัดไป ซึ่งข้อมูลเหล่านี้จะช่วยแก้ปัญหาสิ่งแวดล้อมและสามารถวัดความสำเร็จตามวัตถุประสงค์ได้



## รายการระหว่างกัน

### 1. ลักษณะรายการระหว่างกัน

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายการระหว่างกันกับบุคคล และ/หรือ นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งผู้สอบบัญชีระบุไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยมีรายละเอียดในสาระสำคัญ ดังนี้

#### 1) นายสดาวุธ เตชะอุบล

**ลักษณะความสัมพันธ์ :** เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ณ วันที่ 10 มีนาคม 2563 จำนวน จำนวน 873,180,191 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.56 ของทุนชำระแล้ว และเป็นบิดาของ นายเบน เตชะอุบล กรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท

| ลักษณะของรายการ   | ประเภทรายการ    | มูลค่ารายการ/ยอดคงค้าง (บาท) |                                    | ความสมเหตุสมผลของรายการ   |
|---|-----------------|------------------------------|------------------------------------|---|
|   |                 | มูลค่ารายการในปี 2562        | ยอดคงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 |   |
| 1. ค่าจองซื้อ ค่าทำสัญญาจะซื้อขายและค่างวดในการซื้ออาคารชุดโครงการ อิลีเมนต์ ศรีนครินทร์ จำนวน 2 ยูนิต                                    | เงินรับล่วงหน้า | -                            | 1,181,244                          | คณะกรรมการตรวจสอบ มีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นไปตามราคาขายห้องชุดที่กำหนดและมีเงื่อนไขที่เป็นปกติเช่นเดียวกับการทำรายการกับบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง |
| 2. ค่าจองซื้อ ค่าทำสัญญาจะซื้อขายและค่างวดในการซื้ออาคารชุดโครงการ โพร ซีซั่นส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา จำนวน 1 ยูนิต |                 | -                            | 11,000,000                         |   |

#### 2) นายเบน เตชะอุบล

**ลักษณะความสัมพันธ์ :** เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ณ วันที่ 10 มีนาคม 2563 จำนวน 1,897,626,424 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 22.96 ของทุนชำระแล้ว โดยดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการของบริษัท

| ลักษณะของรายการ   | ประเภทรายการ    | มูลค่ารายการ/ยอดคงค้าง (บาท) |                                    | ความสมเหตุสมผลของรายการ   |
|---|-----------------|------------------------------|------------------------------------|---|
|   |                 | มูลค่ารายการในปี 2562        | ยอดคงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 |   |
| 1. ค่าจองซื้อ ค่าทำสัญญาจะซื้อขายและค่างวดในการซื้อห้องชุด โครงการ โพร ซีซั่นส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา จำนวน 1 ยูนิต | เงินรับล่วงหน้า | 11,722,268                   | 22,722,268                         | คณะกรรมการตรวจสอบ มีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นไปตามราคาขายห้องชุดที่กำหนดและมีเงื่อนไขที่เป็นปกติเช่นเดียวกับการทำรายการกับบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง |

### 3) นางอรรณพ เตชะอุบล

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

| ลักษณะของรายการ   | ประเภทรายการ    | มูลค่ารายการ/ยอดคงค้าง (บาท) |                                    | ความสมเหตุสมผลของรายการ  |
|---|-----------------|------------------------------|------------------------------------|--|
|   |                 | มูลค่ารายการในปี 2562        | ยอดคงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 |  |
| 1. ค่าจองซื้อ ค่าทำสัญญาจะซื้อจะขาย และค่างวด ในการซื้อห้องชุด โครงการโพธิ์ชัยชั้น 1 โพธิ์เวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา จำนวน 1 ยูนิต | เงินรับล่วงหน้า | 10,305,000                   | 37,348,172                         | คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นไปตามราคาขายห้องชุดที่กำหนดและมีเงื่อนไขที่เป็นปกติเช่นเดียวกับการทำรายการกับบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง |

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

**ลักษณะการประกอบธุรกิจ :** นายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์

**ลักษณะความสัมพันธ์ :** มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท 1 คน คือ พล.ต.อ.วีรพงษ์ ชื่นภักดี และมีผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท คือ นายสดาวุธ เตชะอุบล ถือหุ้น CGS ทางอ้อม โดยถือหุ้นผ่านบริษัท คันทรี กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (CGH) ณ วันที่ 29 มีนาคม 2562 คิดเป็นจำนวน 604,490,326 หุ้น หรือร้อยละ 13.94 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

| ลักษณะของรายการ  | ประเภทรายการ                            | มูลค่ารายการ/ยอดคงค้าง (บาท) |                                    | ความสมเหตุสมผลของรายการ   |
|--|---|------------------------------|------------------------------------|---|
|  |   | มูลค่ารายการในปี 2562        | ยอดคงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 |   |
| 1. บริษัทวางเงินประกันซื้อหลักทรัพย์ให้แก่ CGS                                     | เงินประกันซื้อหลักทรัพย์                | 43                           | 5,565                              | คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาที่ตกลงกันและมีเงื่อนไขที่เป็นปกติเช่นเดียวกับการทำรายการกับบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง |
| 2. บริษัทรับดอกเบี้ยจาก CGS เป็นดอกเบี้ยจากเงินประกันหลักทรัพย์ อัตราดอกเบี้ย 0.8% | ดอกเบี้ยรับ                             | 44                           | -                                  |   |
| 3. บริษัทได้มีการชำระเงินค่าบริการในการออกหุ้นกู้                                  | ค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้จ่ายล่วงหน้า | (2,944,850)                  | 11,280,010                         |   |
|  | ค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้             | 9,536,906                    | -                                  |   |

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

**ลักษณะการประกอบธุรกิจ :** การถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holdings Company)

**ลักษณะความสัมพันธ์ :** มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท 1 คน คือ พล.ต.อ.วีรพงษ์ ชื่นภักดี และมีผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท คือ นายสดาวุธ เตชะอุบล โดยถือหุ้นในบริษัท คันทรี กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (CGH) ณ วันที่ 29 มีนาคม 2563 คิดเป็นจำนวน 604,490,326 หุ้น หรือร้อยละ 13.9 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

| ลักษณะของรายการ   | ประเภทรายการ         | มูลค่ารายการ/ยอดคงค้าง (บาท) |                                    | ความสมเหตุสมผลของรายการ  |
|---|----------------------|------------------------------|------------------------------------|--|
|   |                      | มูลค่ารายการในปี 2562        | ยอดคงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 |  |
| 1. บริษัทซื้อเงินลงทุนในหุ้นสามัญ บริษัท คันทรี กรุป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 153,061,800 หุ้น   | เงินลงทุนในหุ้นสามัญ | -                            | 123,980,058                        | คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาที่ตกลงกันและมีเงื่อนไขที่เป็นปกติเช่นเดียวกับการทำรายการกับบุคคลและ/หรือนิติบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง |
| 2. ได้รับใบสำคัญแสดงสิทธิ CGH-W3 จากบริษัท คันทรี กรุป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 51,020,600 หน่วย | CGH-W3               | -                            | 1,530,618                          |  |

##### 5) บริษัท เอ็มเอฟ โฮลดิ้งส์ จำกัด (“MFH”)

**ลักษณะการประกอบธุรกิจ :** ลงทุนในกิจการอื่น

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

| ลักษณะของรายการ   | ประเภทรายการ         | มูลค่ารายการ/ยอดคงค้าง (บาท) |                                    | ความสมเหตุสมผลของรายการ  |
|---|----------------------|------------------------------|------------------------------------|--|
|   |                      | มูลค่ารายการในปี 2562        | ยอดคงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 |  |
| 1. บริษัทออกตั๋วแลกเงินให้แก่ MFH <ul style="list-style-type: none"> <li>ออกวันที่ 18 ตุลาคม 2562 จำนวนเงิน 100 ล้านบาท เงินต้นครบกำหนด 14 กรกฎาคม 2563 รวมระยะเวลา 270 วัน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6 ต่อปี</li> <li>ออกวันที่ 19 พฤศจิกายน 2562 จำนวนเงิน 100 ล้านบาท เงินต้นครบกำหนด 14 สิงหาคม 2563 รวมระยะเวลา 269 วัน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6 ต่อปี</li> </ul> ชำระดอกเบี้ย ณ วันออกตั๋วแลกเงิน โดยหักเป็นส่วนลดจากมูลค่าที่ตราไว้ของตั๋วแลกเงินฉบับนั้น | ตั๋วแลกเงิน          | -                            | 200,000,000                        | คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาที่ตกลงกันและมีเงื่อนไขที่เป็นปกติเช่นเดียวกับการทำรายการกับบุคคลและ/หรือนิติบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง |
| 2. ดอกเบี้ยจ่ายจากตั๋วแลกเงิน   | ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า | 5,477,871                    | 6,658,485                          |  |
|   | ดอกเบี้ยจ่าย         | 11,490,933                   | -                                  |  |

## 2. มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้นโดยรวม บริษัทจึงได้กำหนดมาตรการและขั้นตอนการทำรายการระหว่างกัน โดยที่คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้บริษัทปฏิบัติตามข้อกำหนด กฎระเบียบของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอย่างเคร่งครัด

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

## 3. นโยบายหรือแนวโน้มนำการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

บริษัทมีการกำหนดนโยบายหรือแนวโน้มในการทำรายการระหว่างกันในอนาคต โดยการเข้าทำรายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต นั้น บริษัทจะดำเนินการให้เป็นไปตามลักษณะธุรกิจการค้าปกติทั่วไป สามารถอ้างอิงได้กับเงื่อนไขทางธุรกิจประเภทเดียวกันที่บริษัททำกับบุคคลภายนอก ทั้งนี้ บริษัทจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และข้อบังคับประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการเกี่ยวโยงกัน และการได้มาหรือจำหน่ายทรัพย์สินที่สำคัญของบริษัทจดทะเบียนและบริษัทย่อย ตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสมาคมนักบัญชี และผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทยโดยเคร่งครัด ทั้งนี้ หากรายการระหว่างกันของบริษัทเกิดกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บุคคลที่มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต บริษัทจะให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการ หากคณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทจะจัดหาผู้เชี่ยวชาญอิสระ หรือผู้สอบบัญชีของบริษัทเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการดังกล่าว เพื่อประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการหรือผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) และจะเปิดเผยรายการระหว่างกันไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี

## รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการ ต่อรายงานทางการเงิน

ตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีซึ่งตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้เผยแพร่ให้บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์พึงปฏิบัตินั้น คณะกรรมการบริษัทจดทะเบียนควรจัดทำรายงานแสดงถึงความรับผิดชอบต่อการจัดทำและการเปิดเผยรายงานทางการเงินของกิจการ (Statement of Directors Responsibilities) ในรายงานประจำปีของบริษัท

คณะกรรมการบริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ขอรับรองว่า งบการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป โดยถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสมาคมนักบัญชีและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย และงบการเงินดังกล่าวได้แสดงถึงฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานในรอบปีที่ผ่านมาเป็นจริงและสมเหตุผล ทั้งนี้ งบการเงินดังกล่าวได้ผ่านการตรวจสอบและให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่เป็นอิสระ



นายวิกรม คุ่มไพโรจน์  
ประธานกรรมการ



นายเบน เตชะอุบล  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

## รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ ประจำปี 2562

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท กันทรวิถ์ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยกรรมการอิสระ จำนวน 3 ท่าน โดยมี นายศุภกร พลกุล เป็นประธานกรรมการตรวจสอบ พล.ต.อ. วีรพงษ์ ชื่นภักดี และ นายชู เพ็ง เช เป็นกรรมการตรวจสอบ ซึ่งเป็นผู้ทรงคุณวุฒิ และมีประสบการณ์ด้านบัญชีการเงิน ด้านกฎหมาย ด้านบริหารธุรกิจ และด้านบริหารองค์กร คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างมีอิสระตามที่ระบุไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งสอดคล้องกับข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (กลต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) อย่างครบถ้วน

ในปี 2562 คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประชุมทั้งสิ้น 9 ครั้ง โดยได้มีการหารือร่วมกับผู้บริหาร ผู้ตรวจสอบภายใน และผู้สอบบัญชี สรุปสาระสำคัญในการปฏิบัติหน้าที่ได้ ดังนี้

### 1. การสอบทานรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้สอบทานความถูกต้อง ครบถ้วน และเชื่อถือได้ของงบการเงิน และงบการเงินรวมของบริษัท และบริษัท ย่อย ทั้งรายไตรมาส และประจำปี 2562 ซึ่งผ่านการสอบทาน และตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัทแล้ว โดยเชิญฝ่ายบริหารที่เกี่ยวข้อง และผู้สอบบัญชี เข้าร่วมประชุมในการพิจารณางบการเงิน เพื่อชี้แจง และตอบข้อซักถามของคณะกรรมการตรวจสอบ ในเรื่องความถูกต้อง ความครบถ้วน การปรับปรุงรายการบัญชีที่สำคัญ ความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน ข้อสังเกตของผู้สอบบัญชี เรื่องสำคัญที่พบจากการสอบบัญชี

นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้ประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชี เป็นการเฉพาะ โดยไม่มีฝ่ายบริหารของบริษัทเข้าร่วมประชุม เพื่อปรึกษาหารือกันอย่างอิสระถึงการได้รับข้อมูล ความเป็นอิสระในการปฏิบัติงาน เรื่องสำคัญที่พบจากการสอบบัญชี และข้อเสนอแนะต่อระบบการควบคุมภายในซึ่งผู้สอบบัญชีได้รับความร่วมมือเป็นอย่างดีจากฝ่ายบริหาร มีความเป็นอิสระในการปฏิบัติงาน และไม่ได้มีข้อสังเกตที่มีนัยสำคัญต่อการจัดทำรายงานทางการเงินและงบการเงินของบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบ มีความเห็นว่า รายงานทางการเงินได้แสดงรายการอย่างถูกต้อง ครบถ้วน เชื่อถือได้ และเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป มีการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินอย่างเพียงพอ และไม่พบรายการใดที่อาจมีผลกระทบอันเป็นสาระสำคัญต่องบการเงิน

### 2. การสอบทานระบบการควบคุมภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้สอบทานระบบการควบคุมภายใน ตามแนวทางของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และผลการตรวจสอบของหน่วยงานตรวจสอบภายใน และผู้สอบบัญชี ซึ่งไม่พบประเด็นหรือข้อบกพร่องที่อาจส่งผลกระทบต่อบริษัท อย่างมีนัยสำคัญ 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. การพิจารณาให้ความเห็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษั

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้พิจารณาและให้ความเห็นรายการที่เข้าข่ายเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ได้แก่ การพิจารณาการลงทุนพัฒนาโครงการโรงเรียนนานาชาติ เพื่อให้มั่นใจว่า การทำรายการดังกล่าวเป็นไปอย่างสมเหตุสมผล เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท และมีความเป็นธรรมด้านราคา รวมถึงมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ

### 5. การสอบทานการปฏิบัติตามกฎหมาย

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้สอบทาน และกำกับดูแลให้บริษัท ดำเนินกิจการอย่างถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ฯ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท อย่างเคร่งครัด ซึ่งไม่พบรายการที่ขัดต่อกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

## 6. การกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้กำกับดูแลงานตรวจสอบภายในให้มีความเป็นอิสระ โดยรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบตามที่ได้ระบุไว้ในกฎบัตรการตรวจสอบภายใน และได้อนุมัติแผนงานการตรวจสอบของผู้ตรวจสอบภายใน ประจำปี 2562 ซึ่งแผนงานการตรวจสอบดังกล่าว จัดทำโดยการประเมินความเสี่ยง เพื่อกำหนดความสำคัญของแต่ละระบบงานให้สอดคล้องกับเป้าหมายขององค์กร พิจารณารายงานผลการตรวจสอบ และการติดตามผลตามข้อเสนอแนะของสำนักตรวจสอบภายใน รวมถึงให้ข้อเสนอแนะในการดำเนินงานของหน่วยงานตรวจสอบภายใน และประเมินผลการปฏิบัติงานของหน่วยงานตรวจสอบภายในตาม KPI ที่กำหนดไว้ เพื่อนำไปเป็นแนวทางในการปรับปรุงพัฒนางานตรวจสอบภายในให้มีประสิทธิภาพและมีประสิทธิผล

## 7. การติดตามผลการดำเนินโครงการต่างๆ และผลการดำเนินงานของบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้ติดตามผลการดำเนินโครงการของบริษัททุกไตรมาส โดยพิจารณาความคืบหน้าของโครงการ ปัญหาและผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการดำเนินโครงการ พร้อมทั้งให้ข้อเสนอแนะที่พอเหมาะ เพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินโครงการ และได้ติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทในภาพรวม เพื่อประเมินผลความสำเร็จตามเป้าหมายที่วางไว้ นอกจากนี้ ยังมีการเสนอแนะและติดตามผลการนำเทคโนโลยีที่เหมาะสมมาใช้ในการปฏิบัติงานเพื่อรับรองกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทในอนาคต

## 8. การสอบทานกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบและกฎบัตรของสำนักตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้พิจารณาทบทวน และปรับปรุงความเหมาะสมของกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ และกฎบัตรของสำนักตรวจสอบภายใน เพื่อให้สอดคล้องกับแนวทางปฏิบัติที่ดี และเป็นไปตามมาตรฐานสากล

## 9. การพิจารณาเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และค่าสอบบัญชีประจำปี 2562

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้พิจารณาคัดเลือกผู้สอบบัญชี เสนอแต่งตั้ง และเสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีประจำปี 2562 โดยประเมินจากความเป็นอิสระ และคุณภาพงานของผู้สอบบัญชีในรอบปีที่ผ่านมา และความเหมาะสมของค่าสอบบัญชี คณะกรรมการตรวจสอบมีมติต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณา และนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น เพื่อขออนุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท ดีลอยท์ ทูช โรมท์สு ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชี ประจำปี 2562

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

ในนามคณะกรรมการตรวจสอบ



ประธานกรรมการตรวจสอบ  
วันที่ 17 มกราคม 2563

## 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 2562 และงบกำไรขาดทุน และกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการ รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของบริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของบริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดของจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

**Deloitte Touche Tohmatsu Jaiyos Audit**

ดีลอยท์ ทูเช่ โรมัทสึ ไชยยศ สอบบัญชี

- 2 -

**เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ**

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

| เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ   | วิธีการตรวจสอบที่ใช้เพื่อตอบสนอง  |
|---|---|
| <p><b>ค่าความนิยม</b></p> <p>กลุ่มบริษัทบันทึกค่าความนิยมจำนวน 3,614 ล้านบาทจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับซึ่งมีบริษัทเป็นบริษัทใหญ่ตามกฎหมายแต่เป็นผู้ถูกซื้อในทางบัญชี ค่าความนิยมเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบของข้าพเจ้า เนื่องจากค่าความนิยมดังกล่าวมีจำนวนเงินที่เป็นสาระสำคัญต่องบการเงินรวมของกลุ่มบริษัท ในการประเมินการค้ำค่าของค่าความนิยมดังกล่าวฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจอย่างมากในการประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต รวมถึงการกำหนดอัตราคิดลดและอัตราการเติบโตในระยะยาวที่เหมาะสม ซึ่งมีผลกระทบโดยตรงต่อมูลค่าของค่าความนิยมที่แสดงอยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน</p> <p>ทั้งนี้ รายละเอียดของค่าความนิยม นโยบายการบัญชี และการประเมินการค้ำค่าของค่าความนิยมได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.2.4 ข้อ 3.13 และข้อ 3.21.2 ตามลำดับ</p> | <p>วิธีการตรวจสอบที่สำคัญรวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ทำความเข้าใจการออกแบบและการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการประเมินการค้ำค่าของค่าความนิยม</li> <li>• ทดสอบความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการประเมินการค้ำค่าของค่าความนิยม</li> <li>• ทดสอบเนื้อหาสาระ โดยวิธีดังต่อไปนี้             <ul style="list-style-type: none"> <li>- ตรวจสอบหลักฐานประกอบการพิจารณาของฝ่ายบริหารเกี่ยวกับการประเมินการค้ำค่าของค่าความนิยม</li> <li>- ประเมินความเหมาะสมของสมมติฐานที่สำคัญและวิธีการที่ฝ่ายบริหารใช้ในการประเมินการค้ำค่าของค่าความนิยม</li> <li>- สอบทานการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง</li> </ul> </li> </ul> |

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

- 3 -

## ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี ซึ่งคาดว่า จะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี

ความเห็นของข้าพเจ้าต่อการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้า ไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือการอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็น สาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็น สาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลและฝ่ายบริหารของบริษัท

## ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจาก การแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถ ของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจ ที่จะเลิกบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของ บริษัท

Deloitte Touche Tohmatsu Jaiyos Audit

ดีลอยท์ ทูช โทมัทสு ไชยยศ สอบบัญชี

- 4 -

### ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร

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

- 5 -

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้สังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้อ้างอิงไว้และประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

**Deloitte Touche Tohmatsu Jaiyos Audit**

ดีลอยท์ ทูช ไร้มัทสึ ไชยยศ สอบบัญชี

- 6 -

จากเรื่องที่เกี่ยวข้องกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีไว้แล้วแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว



ชวลา เทียนประเสริฐกิจ

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2563

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4301

บริษัท ดีลอยท์ ทูช ไร้มัทสึ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

หน่วย : บาท

|  | หมายเหตุ | งบการเงินรวม   |                | งบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|--|----------|----------------|----------------|----------------------|---------------|
|  |          | 2562           | 2561           | 2562                 | 2561          |
| สินทรัพย์                                      |          |                |                |                      |               |
| สินทรัพย์หมุนเวียน                             |          |                |                |                      |               |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด                 | 5        | 274,043,223    | 1,517,968,181  | 101,583,484          | 818,060,461   |
| เงินลงทุนชั่วคราว                              | 6        | -              | 100,502,312    | -                    | 100,502,312   |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น           | 7        | 2,362,812,871  | 1,932,820,577  | 445,268,419          | 395,704,584   |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | 28.2     | -              | -              | 1,587,632,758        | 820,905,043   |
| ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง          |          |                |                |                      |               |
| และสาธารณูปโภค                                 | 8        | 8,270,383,484  | 5,842,742,804  | 604,871,660          | 17,338,733    |
| ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า        | 9        | 308,736,672    | -              | -                    | -             |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน             |          | 3,359,828      | 3,258,601      | 2,893,336            | 3,183,550     |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น                         |          | 28,408,722     | 1,004,442      | -                    | -             |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน                          |          | 11,247,744,800 | 9,398,296,917  | 2,742,249,657        | 2,155,694,683 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน                          |          |                |                |                      |               |
| เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน              | 10       | 1,992,745,610  | 1,764,912,934  | -                    | -             |
| เงินลงทุนเพื่อขาย                              | 11       | 169,310,676    | 218,969,946    | 169,310,676          | 218,969,946   |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อย                          | 28.1     | -              | -              | 4,695,237,021        | 5,276,695,841 |
| เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง               |          | 895,501,448    | 895,501,448    | -                    | -             |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                   | 12       | 743,970,530    | 789,158,751    | -                    | -             |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์                         | 13       | 10,206,087,620 | 7,608,076,281  | 1,772,735,603        | 2,198,616,111 |
| ค่าความนิยม                                    | 2.2.4    | 3,614,375,768  | 3,614,375,768  | -                    | -             |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น                        | 14       | 22,291,334     | 5,864,249      | 5,584,054            | 3,407,148     |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี              | 15       | -              | 38,340,870     | 47,956,660           | 38,340,870    |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น                      |          | 13,023,418     | 10,456,102     | 3,432,244            | 3,354,358     |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน                       |          | 17,657,306,404 | 14,945,656,349 | 6,694,256,258        | 7,739,384,274 |
| รวมสินทรัพย์                                   |          | 28,905,051,204 | 24,343,953,266 | 9,436,505,915        | 9,895,078,957 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

หน่วย : บาท

| หมายเหตุ  | งบการเงินรวม |                | งบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|---|--------------|----------------|----------------------|---------------|
|   | 2562         | 2561           | 2562                 | 2561          |
| <b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>                  |              |                |                      |               |
| <b>หนี้สินหมุนเวียน</b>                             |              |                |                      |               |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น              | 16           | 3,044,389,587  | 717,703,167          | 88,392,708    |
| เจ้าหนี้จากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย             |              |                |                      |               |
| จากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน                           | 28.4         | -              | -                    | 445,734,402   |
| เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าที่เกิดจากสัญญา |              | 4,442,462,544  | 3,863,059,642        | 1,401,244     |
| ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 18           | 11,374,237,507 | -                    | -             |
| ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 19           | 3,682,047,015  | -                    | 3,682,047,015 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้น                                  |              | 7,998,450      | 8,312,624            | -             |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน         | 28.3         | -              | -                    | 475,102,955   |
| ตั๋วแลกเงิน   | 17           | 380,992,887    | 437,071,705          | 380,992,887   |
| ภาษีเงินได้ค้างจ่าย                                 |              | 1,606,885      | 26,935               | -             |
| รวมหนี้สินหมุนเวียน                                 |              | 22,933,734,875 | 5,026,174,073        | 4,627,936,809 |
| <b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>                          |              |                |                      |               |
| เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง                                 | 18.1         | -              | 1,485,322,090        | -             |
| เงินกู้ยืมระยะยาว                                   | 18           | 358,288,071    | 8,954,080,829        | -             |
| หุ้นกู้ระยะยาว                                      | 19           | 502,038,332    | 3,643,078,946        | 502,038,332   |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี                     | 15           | 38,232,970     | -                    | -             |
| ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน             | 20           | 26,529,863     | 8,499,592            | 14,939,759    |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น                             |              | 3,083,888      | -                    | -             |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน                              |              | 928,173,124    | 14,090,981,457       | 516,978,091   |
| รวมหนี้สิน  |              | 23,861,907,999 | 19,117,155,530       | 5,144,914,900 |

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

หน่วย : บาท

| หมายเหตุ  | งบการเงินรวม          |                       | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                      |
|---|-----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
|   | 2562                  | 2561                  | 2562                 | 2561                 |
| <b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)</b>                  |                       |                       |                      |                      |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น   |                       |                       |                      |                      |
| ทุนเรือนหุ้น  | 21                    |                       |                      |                      |
| ทุนจดทะเบียน  |                       |                       |                      |                      |
| หุ้นสามัญ 10,784,993,608 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท       | 10,784,993,608        |                       | 10,784,993,608       |                      |
| หุ้นสามัญ 10,785,353,544 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท       |                       | 10,785,353,544        |                      | 10,785,353,544       |
| 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)      |
| ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน      | (819,437,470)         | (819,437,470)         | (819,437,470)        | (819,437,470)        |
| ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ                | (732,872,059)         | (732,872,059)         | -                    | -                    |
| ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย | 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  | (1,714,846,968)       | (1,358,954,122)       | (1,439,108,384)      | (910,546,929)        |
| องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น                        | 24                    |                       |                      |                      |
| รวมส่วนของบริษัทใหญ่                                      | 4,674,100,053         | 4,951,148,736         | 4,291,591,015        | 4,853,279,886        |
| ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม                            | 369,043,152           | 275,649,000           | -                    | -                    |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้น                                      | 5,043,143,205         | 5,226,797,736         | 4,291,591,015        | 4,853,279,886        |
| <b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>                     | <b>28,905,051,204</b> | <b>24,343,953,266</b> | <b>9,436,505,915</b> | <b>9,895,078,957</b> |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

**บริษัท กันที กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**  
**งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น**  
**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562**

หน่วย : บาท

|  | หมายเหตุ | งบการเงินรวม  |               | งบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|--|----------|---------------|---------------|----------------------|---------------|
|  |          | 2562          | 2561          | 2562                 | 2561          |
| รายได้   |          |               |               |                      |               |
| รายได้จากการขายอาคารชุด                                      |          | 412,398,104   | 244,058,483   | 7,791,955            | 244,058,483   |
| รายได้ค่านายหน้า   |          | -             | 474,953       | -                    | 474,953       |
| รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                 | 12       | 47,363,646    | 51,390,715    | -                    | -             |
| รายได้ดอกเบี้ย   |          | 7,271,405     | 8,821,330     | 88,732,115           | 77,163,927    |
| รายได้เงินปันผล  |          | -             | 5,357,163     | -                    | 5,357,163     |
| กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ                      |          | 468,698,080   | 51,157,001    | -                    | 43,219,880    |
| กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว                           |          | 2,200,388     | -             | 2,200,388            | -             |
| กำไรจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราว                        |          | -             | 502,312       | -                    | 502,312       |
| รายได้อื่น   |          | 13,145,736    | 7,874,033     | 63,496,744           | 56,768,064    |
| รวมรายได้  |          | 951,077,359   | 369,635,990   | 162,221,202          | 427,544,782   |
| ค่าใช้จ่าย   |          |               |               |                      |               |
| ต้นทุนขายอาคารชุด  |          | 181,486,318   | 146,939,094   | 5,316,802            | 146,939,094   |
| ค่าใช้จ่ายดำเนินงานทางตรงที่เกิดจาก                          |          |               |               |                      |               |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                                 | 12       | 2,789,313     | 3,012,279     | -                    | -             |
| ต้นทุนในการจัดจำหน่าย  |          | 182,983,795   | 180,459,038   | 12,011,880           | 22,893,014    |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร  |          | 464,418,079   | 209,216,400   | 166,377,781          | 155,003,260   |
| ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร                                 | 26       | 39,936,288    | 42,701,304    | 39,936,288           | 42,701,304    |
| ขาดทุนจากการเลิกกิจการในบริษัทย่อย                           |          | -             | -             | 162,697              | -             |
| ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ                    |          | -             | -             | 129,452,534          | -             |
| ขาดทุนจากการปรับมูลค่าธุรกรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 12       | 15,636,400    | -             | -                    | -             |
| ต้นทุนทางการเงิน   |          | 454,612,865   | 330,076,314   | 336,532,891          | 291,945,907   |
| รวมค่าใช้จ่าย  |          | 1,341,863,058 | 912,404,429   | 689,790,873          | 659,482,579   |
| ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้  |          | (390,785,699) | (542,768,439) | (527,569,671)        | (231,937,797) |
| ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้                              | 15       | 43,706,814    | (344,685)     | (868,792)            | (371,832)     |
| ขาดทุนสุทธิสำหรับปี  |          | (434,492,513) | (542,423,754) | (526,700,879)        | (231,565,965) |

**บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**  
**งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (ต่อ)**  
**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562**

หน่วย : บาท

|  | หมายเหตุ | งบการเงินรวม         |                      | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                      |
|--|----------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|  |          | 2562                 | 2561                 | 2562                 | 2561                 |
| <b>กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น</b>                         | 15       |                      |                      |                      |                      |
| รายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง   |          |                      |                      |                      |                      |
| ขาดทุนจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขาย                    | 24.1     | (33,127,416)         | (68,094,625)         | (33,127,416)         | (68,094,625)         |
| ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่า                      |          |                      |                      |                      |                      |
| งบการเงินต่างประเทศ  | 24.2     | 111,971,579          | (77,055,737)         | -                    | -                    |
| รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง |          |                      |                      |                      |                      |
| ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของ                     |          |                      |                      |                      |                      |
| ผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้                               |          | (10,138,814)         | 322,300              | (1,860,576)          | 322,300              |
| กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี         |          | 68,705,349           | (144,828,062)        | (34,987,992)         | (67,772,325)         |
| <b>ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>                          |          | <b>(365,787,164)</b> | <b>(687,251,816)</b> | <b>(561,688,871)</b> | <b>(299,338,290)</b> |
| <b>การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)</b>                             |          |                      |                      |                      |                      |
| ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่                                   |          | (489,189,006)        | (464,172,704)        | (526,700,879)        | (231,565,965)        |
| ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม               |          | 54,696,493           | (78,251,050)         | -                    | -                    |
|  |          | <b>(434,492,513)</b> | <b>(542,423,754)</b> | <b>(526,700,879)</b> | <b>(231,565,965)</b> |
| <b>การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม</b>                |          |                      |                      |                      |                      |
| ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่                                   |          | (418,000,186)        | (609,000,766)        | (561,688,871)        | (299,338,290)        |
| ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม               |          | 52,213,022           | (78,251,050)         | -                    | -                    |
|  |          | <b>(365,787,164)</b> | <b>(687,251,816)</b> | <b>(561,688,871)</b> | <b>(299,338,290)</b> |
| <b>ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน</b>                            | 27       |                      |                      |                      |                      |
| ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน                                   | บาท      | (0.059)              | (0.056)              | (0.064)              | (0.028)              |
| จำนวนหุ้นสามัญถ่วงลดถ่วงน้ำหนัก                            | หุ้น     | 8,266,127,954        | 8,266,127,954        | 8,266,127,954        | 8,266,127,954        |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

| หมายเหตุ | งบการเงินรวม         |                            |  |                                 |                          |                             |   |                                    |                  |                             | หน่วย: บาท   |                      |
|----------|----------------------|----------------------------|--|---------------------------------|--------------------------|-----------------------------|---|------------------------------------|------------------|-----------------------------|--------------|----------------------|
|          | ทุนที่ออกและชำระแล้ว | ส่วนค่ากว่ามูลค่าหุ้นสามัญ | ส่วนค่ากว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน | ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจ | ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ |                             |   | ส่วนประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น | รวมของบริษัทใหญ่ | ส่วนได้เสียที่มีอำนาจควบคุม |              | รวมส่วนของผู้ถือหุ้น |
|          |                      |                            |  |                                 | ขาดทุนสะสม               | ขาดทุนสะสมจากการเปลี่ยนแปลง | ขาดทุนสะสมจากการปรับปรุงมูลค่าตามราคาตลาดอื่น |                                    |                  |                             |              |                      |
|          | 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)               | (68,094,625)                                  | (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        |
|          | 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        |
|          | -                    | -                          | -  | -                               | -                        | 140,951,503                 | -   | -                                  | -                | 140,951,503                 | 40,116,850   | 181,068,353          |
|          | 8,266,127,954        | (1,559,517,810)            | (819,437,470)  | (732,872,059)                   | 1,578,638,448            | (1,218,002,619)             | (123,345,859)                                 | (299,490,346)                      | (422,836,205)    | 5,092,100,239               | 315,765,850  | 5,407,866,089        |
|          | -                    | -                          | -  | -                               | -                        | -                           | -   | -                                  | -                | -                           | 1,064,280    | 1,064,280            |
|          | -                    | -                          | -  | -                               | -                        | (496,844,349)               | (33,127,416)                                  | 111,971,579                        | 78,844,163       | (418,000,186)               | 52,213,022   | (365,787,164)        |
|          | 8,266,127,954        | (1,559,517,810)            | (819,437,470)  | (732,872,059)                   | 1,578,638,448            | (1,714,846,968)             | (156,473,275)                                 | (187,518,767)                      | (343,992,042)    | 4,674,100,053               | 369,043,152  | 5,043,143,205        |

ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม 2561

ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมส่วนรวม

ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม 2562

- ตามที่รายงานไว้เดิม

ผลกระทบและสมจากนํานาตามฐานการทางการเงิน

ฉบับที่ 15 มาใช้ครั้งแรก

2.3

ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 - หลังปรับปรุง

เพิ่มทุนหุ้นสามัญที่ชำระแล้วจากส่วนได้เสีย

ที่ไม่มีส่วนควบคุมในบริษัทย่อย

กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมส่วนรวม

ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

|   | งบการเงินเฉพาะกิจการ     |                                |  |                 |   | หน่วย : บาท   |
|---|--------------------------|--------------------------------|--|-----------------|---|---------------|
|   | ทุนที่ออก<br>และชำระแล้ว | ส่วนต่ำกว่ามูลค่า<br>หุ้นสามัญ | ส่วนต่ำกว่าทุนจาก<br>การรวมธุรกิจภายใต้<br>การควบคุมเดียวกัน | ขาดทุน<br>สะสม  | องค์ประกอบอื่นของ<br>ส่วนของผู้ถือหุ้น<br>ขาดทุนจากการ<br>ปรับมูลค่าเงินลงทุน<br>เผื่อขาย |               |
| 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 |
| ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี                | -                        | -                              | -  | (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 |
| ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม 2562    | 8,266,127,954            | (1,559,517,810)                | (819,437,470)  | (910,546,929)   | (123,345,859)   | 4,853,279,886 |
| ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี                | -                        | -                              | -  | (528,561,455)   | (33,127,416)  | (561,688,871) |
| ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | 8,266,127,954            | (1,559,517,810)                | (819,437,470)  | (1,439,108,384) | (156,473,275)   | 4,291,591,015 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หน่วย : บาท

| หมายเหตุ   | งบการเงินรวม  |               | งบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|--|---------------|---------------|----------------------|---------------|
|  | 2562          | 2561          | 2562                 | 2561          |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>                |               |               |                      |               |
| ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้                                | (390,785,699) | (542,768,439) | (527,569,671)        | (231,937,797) |
| ปรับปรุงด้วย   |               |               |                      |               |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย                        | 32,584,996    | 33,233,427    | 3,710,401            | 6,102,678     |
| กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว                   | (2,200,388)   | -             | (2,200,388)          | -             |
| กำไรจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราว                | -             | (502,312)     | -                    | (502,312)     |
| ขาดทุนจากการเลิกกิจการในบริษัทย่อย                   | -             | -             | 162,697              | -             |
| ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย             | -             | -             | -                    | 5,949,984     |
| (กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร | (9,022)       | 1,669,957     | (9,022)              | 51,424        |
| (กำไร) ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ     | (604,410,585) | (8,543,359)   | 129,555,256          | (43,215,249)  |
| ขาดทุนจากการปรับมูลค่าสุทธิธรรมของ                   |               |               |                      |               |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                         | 15,636,400    | -             | -                    | -             |
| ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน                          | 5,356,753     | 2,088,671     | 4,343,960            | 1,859,158     |
| รายได้ดอกเบี้ย                                       | (7,271,405)   | (8,821,330)   | (88,732,115)         | (77,163,927)  |
| รายได้เงินปันผล                                      | -             | (5,357,163)   | -                    | (5,357,163)   |
| ต้นทุนทางการเงิน                                     | 454,612,865   | 330,076,314   | 336,532,891          | 291,945,907   |
| ขาดทุนจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง              |               |               |                      |               |
| ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน                       | (496,486,085) | (198,924,234) | (144,205,991)        | (52,267,297)  |
| สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง                  |               |               |                      |               |
| เงินลงทุนชั่วคราว                                    | 102,702,700   | (100,000,000) | 102,702,700          | (100,000,000) |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น                 | (465,748,223) | (420,368,437) | (187,301,752)        | (67,698,585)  |
| ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค  | (472,801,629) | (255,205,137) | (35,585,974)         | 142,431,218   |
| ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า              | (82,401,230)  | -             | -                    | -             |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น                               | (27,404,280)  | (1,004,442)   | -                    | -             |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น                            | (2,567,316)   | 52,115,036    | (77,886)             | (110,958)     |

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หน่วย : บาท

| หมายเหตุ   | งบการเงินรวม    |               | งบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|--|-----------------|---------------|----------------------|---------------|
|  | 2562            | 2561          | 2562                 | 2561          |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน (ต่อ)</b>                          |                 |               |                      |               |
| หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)                                     |                 |               |                      |               |
| เข้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น                               | (413,543,274)   | 37,655,114    | 20,713,838           | (31,898,491)  |
| เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าที่เกิดจากสัญญา                  | 581,039,230     | 1,418,829,685 | (1,815,955)          | (2,710,775)   |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น  | 1,447,560       | -27,423,728   | -                    | -             |
| เงินสดรับ (จ่าย) จากการดำเนินงาน                                     | (1,275,762,547) | 505,673,857   | (245,571,020)        | (112,254,888) |
| เงินสดรับจากดอกเบี้ย   | 7,271,405       | 9,761,999     | 3,563,212            | 5,691,146     |
| เงินสดรับจากเงินปันผล  | -               | 5,357,163     | -                    | 5,357,163     |
| เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน   | (241,037,792)   | (159,274,313) | (270,446,027)        | (200,347,265) |
| เงินสดจ่ายภาษีเงินได้  | (3,359,828)     | (3,250,002)   | (2,893,336)          | (3,183,550)   |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน                       | (1,512,888,762) | 358,268,704   | (515,347,171)        | (304,737,394) |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>                                    |                 |               |                      |               |
| เงินสดจ่ายเพื่อเงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน                     | (366,188,068)   | (197,245,405) | -                    | -             |
| เงินสดรับคืนจากเงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน                     | -               | -             | -                    | 435,302,156   |
| เงินสดรับจากการลดมูลค่าหน่วยลงทุนของเงินลงทุนเพื่อขาย 11             | 8,250,000       | 3,000,000     | 8,250,000            | 3,000,000     |
| เงินสดจ่ายสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน 4.1.3 | -               | -             | (550,858,732)        | -             |
| เงินสดจ่ายชำระคืนเจ้าหนี้จากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย 4.1.4       | -               | -             | -                    | -             |
| จากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน  | -               | -             | (531,358)            | -             |
| เงินสดจ่ายสำหรับเงินลงทุนในบริษัทย่อย                                | -               | -             | -                    | (672,875)     |
| เงินสดรับจากการเลิกกิจการในบริษัทย่อย                                | -               | -             | 218,564              | -             |
| เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ถาวร 4.1.1                               | (358,859,404)   | (336,927,226) | (129,684,548)        | (327,816,300) |
| เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ถาวร                                      | 9,100           | 57,804        | 9,100                | 57,804        |
| เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น 4.1.2                     | (18,480,341)    | (3,003,380)   | (2,800,298)          | (2,219,817)   |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน                           | (735,268,713)   | (534,118,207) | (675,397,272)        | 107,650,968   |

## บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หน่วย : บาท

|  | หมายเหตุ | งบการเงินรวม    |                 | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                 |
|--|----------|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------|
|  |          | 2562            | 2561            | 2562                 | 2561            |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน                               |          |                 |                 |                      |                 |
| เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน      | 4.1.5    | -               | -               | 54,000,000           | -               |
| เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | 4.1.5    | -               | -               | (1,245,648)          | -               |
| เงินสดรับจากการออกตั๋วแลกเงิน                                | 4.2      | 89,692,188      | 145,961,634     | 89,692,188           | 145,961,634     |
| เงินสดจ่ายชำระคืนตั๋วแลกเงิน                                 | 4.2      | (168,168,541)   | (410,718,880)   | (168,168,541)        | (410,718,880)   |
| เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว                                | 4.2      | 455,160,900     | 459,706,387     | -                    | -               |
| เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ระยะยาว                             | 4.2      | 499,989,467     | 3,621,737,127   | 499,989,467          | 3,621,737,127   |
| เงินสดจ่ายชำระคืนหุ้นกู้ระยะยาว                              | 4.2      | -               | (2,500,000,000) | -                    | (2,500,000,000) |
| เงินสดรับค่าหุ้นของบริษัทย่อย                                |          |                 |                 |                      |                 |
| จากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม                            |          | 1,064,280       | -               | -                    | -               |
| เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน                          |          | 877,738,294     | 1,316,686,268   | 474,267,466          | 856,979,881     |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ         |          | (1,370,419,181) | 1,140,836,765   | (716,476,977)        | 659,893,455     |
| ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ                    |          | 126,494,223     | (47,978,340)    | -                    | -               |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม             |          | 1,517,968,181   | 425,109,756     | 818,060,461          | 158,167,006     |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม           | 5        | 274,043,223     | 1,517,968,181   | 101,583,484          | 818,060,461     |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

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

##### 1.1 ข้อมูลทั่วไปและการดำเนินงานของบริษัท

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศไทย เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2538 ต่อมาบริษัทได้จดทะเบียนแปลงสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2540 และได้เข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ เมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2550 และได้เข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“SET”) เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2557 สำนักงานใหญ่ของบริษัท ตั้งอยู่เลขที่ 898 อาคารเพลินิจิตทาวเวอร์ ชั้นที่ 13 และ 20 ถนนเพลินิจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ธุรกิจหลักของบริษัทคือการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

##### 1.2 ข้อมูลทั่วไปและการดำเนินงานของบริษัทย่อย

1.2.1 บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศไทย เมื่อวันที่ 5 กรกฎาคม 2556 โดยมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 898 อาคารเพลินิจิตทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินิจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เพื่อประกอบธุรกิจซื้อขาย ให้เช่า และดำเนินงานด้านอสังหาริมทรัพย์ และการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2562 บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ได้จดทะเบียนเพิ่มสาขา จำนวน 2 สาขา เพื่อรองรับการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรม ซึ่งประกอบด้วย สาขา 1 ตั้งอยู่เลขที่ 300/1 ถนนเจริญกรุง แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร และ สาขา 2 ตั้งอยู่เลขที่ 300/2 ถนนเจริญกรุง แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

1.2.2 บริษัท บีซีอีจี้ คันทรี กรุ๊ป เอ็นจิเนียริง จำกัด เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศไทย เมื่อวันที่ 5 กรกฎาคม 2556 โดยมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 898 อาคารเพลินิจิตทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินิจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เพื่อประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้างอาคาร และขายส่งวัสดุอุปกรณ์และเครื่องตกแต่งที่ใช้ในงานก่อสร้าง

- 2 -

- 1.2.3 บริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเดนซ์ จำกัด เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศไทย เมื่อวันที่ 20 ตุลาคม 2557 โดยมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 898 อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เพื่อประกอบธุรกิจเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเจ้าพระยา เอสเตต
- 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)
- ปัจจุบัน บริษัท ซีจีดี ดาต้า จำกัด ได้ดำเนินการเลิกกิจการเสร็จสิ้นแล้ว (ดูหมายเหตุข้อ 28.1)
- 1.2.5 บริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์ทเนอร์ จำกัด เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศมอริเชียส เมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2556 โดยมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 8<sup>th</sup> Floor, Medine Mews, La Chaussee Street, Port Louis, Mauritius เพื่อประกอบธุรกิจการลงทุน โดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company)
- ปัจจุบัน บริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์ทเนอร์ จำกัด อยู่ระหว่างการเลิกกิจการ (ดูหมายเหตุข้อ 28.1)
- 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 สีดิง สกูล พาร์ทเนอร์ชิพ จำกัด เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศเกิร์นซีย์ เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2559 โดยมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ Anson Court, La Route des Camps, St Martin, Guernsey, GY4 6AD เพื่อประกอบธุรกิจการลงทุน โดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company)
- 1.2.8 บริษัท เอชวายยูเค จำกัด เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศเกิร์นซีย์ เมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2559 โดยมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ Anson Court, La Route des Camps, St Martin, Guernsey, GY4 6AD เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ
- ปัจจุบัน บริษัท เอชวายยูเค จำกัด ได้ดำเนินการเลิกกิจการเสร็จสิ้นแล้ว (ดูหมายเหตุข้อ 28.1)

- 3 -

## 2. เกณฑ์การจัดทำและนำเสนองบการเงิน

### 2.1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

- 2.1.1 กลุ่มบริษัทและบริษัทจัดทำบัญชีเป็นเงินบาทและจัดทำงบการเงินตามกฎหมายเป็นภาษาไทยตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและวิธีปฏิบัติทางการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย
- 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<br>31 ธันวาคม | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม |
|  |             |  | 2562                   | 2561                   |
| บริษัทย่อยทางตรง                                 |             |  |                        |                        |
| บริษัท แลนด์มาร์ก โกลด์คิงส์ จำกัด               | ประเทศไทย   | ซื้อขาย ให้เช่าและดำเนินงาน<br>ด้านอสังหาริมทรัพย์<br>และถือหุ้นในบริษัทอื่น | 70.00                  | 70.00                  |
| บริษัท บีซีอีจี คันทรี กรุ๊ป เอ็นจิเนียริง จำกัด | ประเทศไทย   | รับเหมาก่อสร้างอาคาร และขายส่ง<br>เครื่องตกแต่งที่ใช้ในงานก่อสร้าง           | 99.99                  | 99.99                  |
| บริษัท ซีจีดี คาต้า จำกัด                        | ฮ่องกง      | ถือหุ้นในบริษัทอื่น  | -( <sup>(1)</sup> )    | 100.00                 |
| บริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์تنอร์ จำกัด            | มอริเชียส   | ถือหุ้นในบริษัทอื่น  | 100.00                 | 100.00                 |
| บริษัท ลีคดิงส์ สตูดิโอ พาร์تنอร์ จำกัด          | เกิร์นซีย์  | ถือหุ้นในบริษัทอื่น  | 96.45                  | 96.45                  |
| บริษัท เอชวายยูเค จำกัด                          | เกิร์นซีย์  | ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์  | -( <sup>(2)</sup> )    | 100.00                 |
| บริษัทย่อยทางอ้อม                                |             |  |                        |                        |
| บริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเดนซ์ จำกัด         | ประเทศไทย   | ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ<br>โครงการเจ้าพระยา เอสเตต                       | 67.78 <sup>(3)</sup>   | 70.00 <sup>(3)</sup>   |
| บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด                          | เกิร์นซีย์  | ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์  | 96.45 <sup>(4)</sup>   | 96.45 <sup>(4)</sup>   |

(1) ปัจจุบันบริษัท ซีจีดี คาต้า จำกัด ได้ดำเนินการเลิกกิจการเสร็จสิ้นแล้ว

(2) ปัจจุบัน บริษัท เอชวายยูเค จำกัด ได้ดำเนินการเลิกกิจการเสร็จสิ้นแล้ว

(3) บริษัทถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท แลนด์มาร์ก โกลด์คิงส์ จำกัด

(4) บริษัทถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท ลีคดิงส์ สตูดิโอ พาร์تنอร์ จำกัด

- 4 -

- 2.2.2 บริษัทนำงบการเงินของบริษัทย่อย (รวมบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นทางอ้อม) มาจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทมีอำนาจควบคุมทั้งทางตรงและทางอ้อมในการกำหนดนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานของบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
- 2.2.3 งบการเงินรวมเป็นการรวมรายการบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อย โดยได้ตัดรายการค้าและยอดคงเหลือระหว่างกัน ตลอดจนกำไรขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นออกจากงบการเงินนี้แล้ว งบการเงินของบริษัทย่อยได้ปรับปรุงให้มีการใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทในการจัดทำงบการเงินรวม ข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมได้แสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบแสดงฐานะการเงินรวม และงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวม
- 2.2.4 ค่าความนิยม  
เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2556 บริษัทได้ซื้อและรับโอนกิจการทั้งหมด (ทรัพย์สิน หนี้สิน สิทธิหน้าที่ และภาระผูกพัน) จากกลุ่มบริษัท แลนด์มาร์ค ดีเวลลอปเม้นท์ กรุ๊ป จำกัด (“LDG”) ภายหลังการรวมกิจการและโอนกิจการทั้งหมดแล้ว บริษัท แลนด์มาร์ค ดีเวลลอปเม้นท์ กรุ๊ป จำกัด ได้จัดทะเบียนเลิกกิจการและได้ดำเนินการจดทะเบียนชำระบัญชีแล้วในวันเดียวกัน ทำให้ผู้ถือหุ้นกลุ่ม LDG เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ซึ่งถือหุ้นของบริษัทเกินกว่าร้อยละ 50 ของทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว และมีอำนาจควบคุมบริษัท จึงถือเป็นการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ (Reverse Takeover) ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 เรื่องการรวมธุรกิจ ซึ่งมีบริษัทเป็นบริษัทใหญ่ตามกฎหมาย แต่เป็นผู้ถูกซื้อในทางบัญชี ทั้งนี้ ส่วนต่างของต้นทุนการรวมธุรกิจที่สูงกว่าส่วนได้เสียของผู้ถูกซื้อทางบัญชีในมูลค่ายุติธรรมสุทธิแสดงเป็นค่าความนิยมจำนวน 3,614,375,768 บาท ในงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัท

- 5 -

### 2.3 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลต่อการรายงานและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินสำหรับงวดบัญชีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงและฉบับใหม่รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท ยกเว้นมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับดังต่อไปนี้

#### มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

หลักการสำคัญของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้าคือกิจการรับรู้รายได้เพื่อแสดงการส่งมอบสินค้าหรือบริการที่สัญญาให้ลูกค้าในจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กิจการคาดว่าจะมีสิทธิได้รับจากการแลกเปลี่ยนสินค้าหรือบริการ มาตรฐานกำหนดหลักการสำคัญ 5 ขั้นตอนในการรับรู้รายได้ดังต่อไปนี้

ขั้นตอนแรก: ระบุสัญญาที่ทำกับลูกค้า

ขั้นที่สอง: ระบุภาระที่ต้องปฏิบัติในสัญญา

ขั้นที่สาม: กำหนดราคาของรายการ

ขั้นที่สี่: ปันส่วนราคาของรายการให้กับภาระที่ต้องปฏิบัติที่รวมอยู่ในสัญญา

ขั้นที่ห้า: รับรู้รายได้เมื่อ (หรือขณะที่) กิจการปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติเสร็จสิ้น

ภายใต้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า กิจการต้องรับรู้รายได้เมื่อกิจการปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติเสร็จสิ้น เช่น เมื่ออำนาจควบคุมของสินค้าหรือบริการที่จะต้องปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัตินั้นมีการส่งมอบสินค้าหรือบริการให้กับลูกค้าเสร็จสิ้นแล้ว

- 6 -

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ นำมาแทนมาตรฐานและการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้องกับเรื่องรายได้เมื่อมีผลบังคับใช้ ได้แก่ มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 เรื่อง สัญญาก่อสร้าง มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 เรื่อง รายได้ การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 31 เรื่อง รายได้ - รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับบริการโฆษณา การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 เรื่อง โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง สัญญาสำหรับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 18 เรื่อง การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 กำหนดวิธีปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลงโดยให้ใช้วิธีปรับย้อนหลังตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 8 เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด หรือรับรู้ผลกระทบสะสมย้อนหลังจากการปรับใช้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้เป็นรายการปรับปรุงกำไรสะสมต้นงวดของงวดปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า มาใช้ครั้งแรกเมื่อวันที่ 1 มกราคม 2562 โดยไม่ได้ปรับย้อนหลังตัวเลขเปรียบเทียบสำหรับการปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลง กลุ่มบริษัทรับรู้ผลกระทบสะสมของการนำมาตรฐานฉบับนี้มาใช้ครั้งแรกโดยการปรับปรุงกำไรสะสมต้นงวด ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 ซึ่งมีผลกระทบของรายการที่เกี่ยวข้อง ดังต่อไปนี้

#### ผลกระทบต่อสินทรัพย์ หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

งบการเงินรวม ณ วันที่ 1 มกราคม 2562

(หน่วย : บาท)

|  | ตามที่รายงานไว้เดิม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 | การจัดประเภทรายการใหม่ (ดูหมายเหตุข้อ 33) | รายการปรับปรุง | หลังปรับปรุง ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 |
|--|--|---|----------------|-------------------------------------|
| <b>สินทรัพย์ (หนี้สิน)</b>                   |  |   |                |                                     |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น         | 1,498,592,685                                | 434,227,892                               | (85,242,948)   | 1,847,577,629                       |
| ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า      | -  | -   | 311,578,389    | 311,578,389                         |
| สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | 38,340,870                                   | -   | (45,267,088)   | (6,926,218)                         |
| <b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>                     |  |   |                |                                     |
| กำไร (ขาดทุน) สะสม                           | (1,358,954,122)                              | -   | 140,951,503    | (1,218,002,619)                     |
| ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม               | 275,649,000                                  | -   | 40,116,850     | 315,765,850                         |

- 7 -

จำนวนเงินของรายการปรับปรุงที่มีผลกระทบต่อรายการในงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 แสดงได้ดังนี้

|  | (หน่วย: บาท)              |                  |   |
|--|---------------------------|------------------|---|
|  | ตามนโยบาย<br>การบัญชีเดิม | เพิ่มขึ้น (ลดลง) | ตามมาตรฐานการ<br>รายงานทางการเงิน<br>ฉบับที่ 15 |
| <b>งบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562</b> |                           |                  |   |
| <b>สินทรัพย์ (หนี้สิน)</b>                           |                           |                  |   |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น                 | 2,454,305,369             | (91,492,498)     | 2,362,812,871                                   |
| ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า              | -                         | 308,736,672      | 308,736,672                                     |
| สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี         | 5,215,865                 | (43,448,835)     | (38,232,970)                                    |
| <b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>                             |                           |                  |   |
| กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร                           | (1,850,707,361)           | 135,860,393      | (1,714,846,968)                                 |
| ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม                       | 331,108,206               | 37,934,946       | 369,043,152                                     |

|  | (หน่วย: บาท)              |                  |   |
|--|---------------------------|------------------|---|
|  | ตามนโยบาย<br>การบัญชีเดิม | เพิ่มขึ้น (ลดลง) | ตามมาตรฐานการ<br>รายงานทางการเงิน<br>ฉบับที่ 15 |
| <b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562</b> |                           |                  |   |
| ต้นทุนในการจัดจำหน่าย                        | 173,892,527               | 9,091,268        | 182,983,795                                     |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้                        | (45,525,068)              | 1,818,254        | (43,706,814)                                    |
| ขาดทุนสุทธิสำหรับปี                          | (427,219,499)             | (7,273,014)      | (434,492,513)                                   |
| ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี                   | (358,514,150)             | (7,273,014)      | (365,787,164)                                   |
| ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน                     | (0.058)                   | (0.001)          | (0.059)   |

#### 2.4 มาตรฐานการรายงานทางการเงินซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว แต่ยังไม่ผลบังคับใช้

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศเกี่ยวกับมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน การตีความมาตรฐานการบัญชี และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ซึ่งประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว และจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

- 8 -

ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทจะนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องมาเริ่มถือปฏิบัติกับงบการเงินของบริษัทเมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมีผลบังคับใช้ โดยผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้ประเมินผลกระทบของมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าว และเห็นว่า การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัทในงวดที่จะเริ่มถือปฏิบัติ ยกเว้นมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังต่อไปนี้

#### มาตรฐานเครื่องมือทางการเงิน

##### **มาตรฐานการบัญชี**

ฉบับที่ 32                      การแสดงรายการสำหรับเครื่องมือทางการเงิน

##### **มาตรฐานการรายงานทางการเงิน**

ฉบับที่ 7                      การเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน

ฉบับที่ 9                      เครื่องมือทางการเงิน

##### **การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน**

ฉบับที่ 16                    การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ

ฉบับที่ 19                    การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

มาตรฐานกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่ายโดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและแผนธุรกิจของกิจการ (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงินโดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน มาตรฐานเหล่านี้จะนำมาแทนมาตรฐานและการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินเมื่อมีผลบังคับใช้

ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบจากมาตรฐานกลุ่มเครื่องมือทางการเงินดังกล่าวที่มีต่องบการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัทในงวดที่จะเริ่มถือปฏิบัติ

#### มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ กำหนดหลักการสำหรับการระบุสัญญาเช่าและวิธีปฏิบัติในงบการเงินทั้งทางด้านผู้เช่าและผู้ให้เช่า

- 9 -

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้นำมาแทนมาตรฐานและการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้องกับเรื่องสัญญาเช่าเมื่อมีผลบังคับใช้ ได้แก่ มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 15 เรื่อง สัญญาเช่าดำเนินงาน - สิ่งจูงใจที่ให้แก่ผู้เช่า การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27 เรื่อง การประเมินเนื้อหาสัญญาเช่าที่สร้างขึ้นตามรูปแบบกฎหมาย และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 4 เรื่อง การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่

สำหรับการบัญชีทางด้านผู้เช่า มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มีการเปลี่ยนแปลงอย่างเป็นสาระสำคัญ โดยยกเลิกการแยกประเภทระหว่างสัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาเช่าการเงิน ภายใต้มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 และกำหนดให้ผู้เช่ารับรู้รายการสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลสำหรับสัญญาเช่าทั้งหมด ยกเว้นสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ อย่างไรก็ตาม การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่า ยังคงต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าการเงินโดยใช้หลักการเช่นเดียวกันกับมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17

ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวที่มีต่อการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัทในงวดที่จะเริ่มถือปฏิบัติ

### 3. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

- 3.1 กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้
  - 3.1.1 รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยรับรู้เป็นรายได้ทั้งจำนวนเมื่อการควบคุมหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยถูกโอนให้แก่ลูกค้าแล้ว การวัดมูลค่าของรายได้จะพิจารณาจากข้อกำหนดในสัญญาที่ทำกับลูกค้า
  - 3.1.2 รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า
  - 3.1.3 รายได้เงินปันผลบันทึกในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในวันที่บริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล ในกรณีเงินปันผลที่ได้รับจากหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดจะพิจารณาจากวันที่มีการประกาศสิทธิการรับปันผล
  - 3.1.4 รายได้ค่านายหน้า รายได้ดอกเบี้ย รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

- 10 -

### 3.2 รายการส่งเสริมการขายที่ระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า

กลุ่มบริษัทและบริษัทที่มีการรับรู้รายการส่งเสริมการขายที่ระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า โดยให้กับลูกค้าเมื่อมีการจดทะเบียนโอนหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย ดังนี้

#### 3.2.1 การให้สินค้า (ที่เป็นของแถม) เช่น เฟอร์นิเจอร์ เครื่องตกแต่ง

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีการให้สินค้ากับลูกค้าเมื่อลูกค้าจดทะเบียนโอนหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทพิจารณาว่าสินค้าที่ให้เหล่านี้เป็นส่วนควบของหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยซึ่งเป็นภาระหลักที่กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องส่งมอบให้ลูกค้าตามสัญญา ดังนั้นกลุ่มบริษัทและบริษัทจึงบันทึกต้นทุนของรายการเหล่านี้เป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนขายอาคารชุด

#### 3.2.2 สิ่งตอบแทนที่จ่ายให้ลูกค้า

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีการจ่ายค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยหรือจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางนิติบุคคลของโครงการอาคารชุดพักอาศัย โดยจ่ายแทนลูกค้าเมื่อลูกค้าจดทะเบียนโอนบ้านหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทพิจารณาว่ารายการเหล่านี้เป็นสิ่งตอบแทนที่จ่ายให้ลูกค้า ดังนั้นกลุ่มบริษัทและบริษัทจึงบันทึกรายการดังกล่าวเป็นส่วนหักจากมูลค่ารายได้จากการขายอาคารชุด

### 3.3 ต้นทุนขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยบริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิด (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ให้กับหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ขายได้ตามเกณฑ์พื้นที่ขายและพิจารณาประกอบกับราคาขาย แล้วรับรู้เป็นต้นทุนขายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

### 3.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ได้แก่ เงินสดในมือและเงินฝากธนาคารไม่รวมเงินฝากธนาคารซึ่งมีกำหนดคืนเกินกว่า 3 เดือน และเงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน

- 11 -

### 3.5 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงตามมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ

กลุ่มบริษัทและบริษัทประมาณการค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ โดยการประเมินผลของฝ่ายบริหารเกี่ยวกับความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นจากยอดลูกหนี้ที่ค้างอยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน การประเมินผลดังกล่าวได้คำนึงถึงประสบการณ์การชำระเงินในอดีตและปัจจัยอย่างอื่น ตลอดจนสถานะทางเศรษฐกิจภายในประเทศ นี้สงสัยจะสูญบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน และกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

### 3.6 ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค

ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภคแสดงในราคาทุนของแต่ละโครงการหรือมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับแล้วแต่อย่างใดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วยที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้างอาคารชุด ค่าใช้จ่ายเกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการและต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะหยุดบันทึกต้นทุนการกู้ยืมเข้ามาเป็นต้นทุนเมื่อพร้อมที่จะขายหรือโครงการหยุดพัฒนา

### 3.7 ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า เช่นค่านายหน้าในการขาย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในลักษณะเดียวกันเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเพื่อผลขาดทุนจากการซื้อขายของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการกู้ยืมนั้น

### 3.8 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลาในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการกู้ยืมนั้น

### 3.9 เงินลงทุน

3.9.1 เงินลงทุนในบริษัทย่อยแสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการด้วยราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) บริษัทจะบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวเป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทมีอำนาจควบคุมทั้งทางตรงหรือทางอ้อม โดยอำนาจในการควบคุม หมายถึง อำนาจในการกำหนดนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานของกิจการ เพื่อให้ได้มาซึ่งประโยชน์จากกิจกรรมของกิจการนั้น

3.9.2 เงินลงทุนในหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาด ซึ่งถือไว้เพื่อจัดประเภทเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนและแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม กำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงราคาของหลักทรัพย์บันทึกในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น มูลค่ายุติธรรมสำหรับหลักทรัพย์เพื่อค่าจะใช้ราคาเสนอซื้อครั้งสุดท้ายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สิ้นวันทำการสุดท้ายของรอบระยะเวลารายงาน ในการจำหน่ายเงินลงทุนบางส่วนของเงินลงทุนที่ถืออยู่ บริษัทคำนวณต้นทุนเงินลงทุนที่จำหน่ายไปด้วยวิธีถ่วงน้ำหนัก และผลต่างระหว่างจำนวนเงินสุทธิที่ได้รับและมูลค่าตามบัญชีบันทึกเป็นกำไร (ขาดทุน) จากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค่า

3.9.3 ตราสารทุนซึ่งเป็นหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาด นอกเหนือจากที่ถือไว้เพื่อจัดประเภทเป็นหลักทรัพย์เพื่อขาย ภายหลังการรับรู้มูลค่าในครั้งแรก เงินลงทุนเพื่อขายแสดงในมูลค่ายุติธรรม และการเปลี่ยนแปลงที่ไม่ใช่ผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกเป็นรายการในองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ส่วนผลขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน จะรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนสะสมที่เคยบันทึกในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นโดยตรงเข้าในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

### 3.10 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นหรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการหรือใช้ในการบริหารงาน

กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนรวมถึงต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้อง และหลังจากนั้นกลุ่มบริษัทและบริษัทจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม ซึ่งมีการประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

- 13 -

ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ได้มาโดยการซื้อ ประกอบด้วย ราคาซื้อและรายจ่ายทางตรงใด ๆ ที่เกี่ยวกับการจัดหาสินทรัพย์ ได้แก่ ค่าธรรมเนียมวิชาชีพสำหรับบริการทางกฎหมาย ค่าภาษีในการโอนสินทรัพย์ และต้นทุนในการทำรายการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่เกิดขึ้น

### 3.11 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน แสดงด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

อาคารและอุปกรณ์ของกลุ่มบริษัทและบริษัทแสดงด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (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       |

กำไรหรือขาดทุนจากการขายหรือตัดจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่มีการขายหรือตัดจำหน่ายสินทรัพย์นั้น

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

ต้นทุนที่เกิดขึ้นในการซ่อมบำรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเมื่อเกิดขึ้น

- 14 -

## 3.12 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นแสดงด้วยราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ซึ่งจะมีการทดสอบการด้อยค่าเป็นประจำทุกปี โดยค่าเพื่อการด้อยค่าจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ค่าตัดจำหน่ายบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น จำนวนโดยวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่น ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจแสดงได้ดังนี้

โปรแกรมคอมพิวเตอร์

5 ปี

## 3.13 การรวมธุรกิจและค่าความนิยม

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

บริษัทบันทึกต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อธุรกิจเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่ต้นทุนดังกล่าวเกิดขึ้นและเมื่อได้รับบริการ

บริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของค่าความนิยมในราคาทุน ซึ่งเท่ากับต้นทุนการรวมธุรกิจส่วนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิของกิจการที่ได้มา

บริษัทแสดงค่าความนิยมหักค่าเพื่อการด้อยค่า โดยจะทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยมทุกปี หรือเมื่อใดก็ตามที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้น

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

- 15 -

### 3.14 ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ ประกอบด้วยจำนวนรวมของภาษีเงินได้ในปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

#### ภาษีเงินได้ในปัจจุบัน

ภาษีเงินได้ในปัจจุบัน คือ จำนวนภาษีเงินได้ที่ต้องชำระโดยคำนวณจากกำไรทางภาษีสำหรับปีกำไรทางภาษีแตกต่างจากกำไรที่แสดงในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเนื่องจากกำไรทางภาษีไม่ได้รวมรายการที่สามารถถือเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายทางภาษีในปีอื่นๆ และไม่ได้รวมรายการที่ไม่สามารถถือเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายทางภาษี ภาษีเงินได้ในปัจจุบันคำนวณโดยใช้อัตราภาษีที่บังคับใช้อยู่ ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน

#### ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นการรับรู้ผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินกับมูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สินที่ใช้ในการคำนวณกำไรทางภาษี (ฐานภาษี) กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวทุกรายการและรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากำไรทางภาษีจะมีจำนวนเพียงพอที่จะนำผลแตกต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์ได้ โดยมีการทบทวนมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ในรายงาน สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกปรับลดลงเมื่อกำไรทางภาษีที่จะนำมาใช้ประโยชน์ลดลง การกลับรายการจะทำเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทและบริษัทจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบางส่วนหรือทั้งหมดมาใช้ประโยชน์ได้

กลุ่มบริษัทและบริษัทคำนวณมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีด้วยอัตราภาษีที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีหรือในปีที่คาดว่าจะจ่ายชำระหนี้สินภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่ หรือที่คาดได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน

รายการสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้ในปัจจุบันจะหักกลบกันได้เมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทมีสิทธิตามกฎหมายในการนำสินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าวมาหักกลบกัน กลุ่มบริษัทและบริษัทตั้งใจจะชำระหนี้สินดังกล่าวด้วยยอดสุทธิหรือตั้งใจจะรับชำระสินทรัพย์และหนี้สินในเวลาเดียวกันและทั้งสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกี่ยวข้องกับหน่วยงานการจัดเก็บภาษีเดียวกัน

- 16 -

กลุ่มบริษัทและบริษัทแสดงรายการค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้หรือรายได้ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับกำไรหรือขาดทุนไว้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกโดยตรงไปยังงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น ถ้าภาษีเงินได้ที่เกิดขึ้นนั้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

### 3.15 ผลประโยชน์พนักงาน

#### 3.15.1 ผลประโยชน์ระยะสั้น

กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกเงินสมทบกองทุนทดแทนเป็นค่าใช้จ่ายของรอบระยะเวลาบัญชี

กลุ่มบริษัทและบริษัทจ่ายเงินสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพโดยบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายของรอบระยะเวลาบัญชี

#### 3.15.2 ผลประโยชน์ระยะยาว

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งกลุ่มบริษัทและบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

บริษัทบันทึกภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานหลังออกจากงานตามพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน โดยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) ซึ่งคำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระ จากข้อสมมติฐานทางคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน โดยใช้ปัจจัยต่าง ๆ รวมทั้งการประเมินถึงอายุและจำนวนปีการทำงานโดยเฉลี่ยของพนักงาน อัตราการลาออกจากงานของพนักงาน สมมติฐานในการปรับเงินเดือนขึ้นในอนาคต และอัตราณภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงานได้พิจารณาคิดลดให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน ภายใต้สมมติฐานที่พนักงานในแต่ละช่วงอายุจะทำงานกับบริษัทจนครบอายุเกษียณ ทั้งนี้อัตราคิดลดที่ใช้ในการคำนวณภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงานหลังออกจากงานนั้น อ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาล

ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

- 17 -

### 3.16 ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้เป็นหนี้สินในงบแสดงฐานะการเงินเมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทมีการผูกพันในปัจจุบัน ซึ่งเกิดจากเหตุการณ์ในอดีต และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะสูญเสียชีวิตหรือทรัพย์สินที่มีประโยชน์เชิงเศรษฐกิจเพื่อชำระภาระผูกพันดังกล่าว โดยสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันได้อย่างน่าเชื่อถือ

### 3.17 กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกรายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนดังนี้

#### 3.17.1 รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

- รายการที่เกิดขึ้นระหว่างปีแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการหรืออัตราแลกเปลี่ยนถัวเฉลี่ยที่เหมาะสมสำหรับรอบระยะเวลาปัจจุบัน
- สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานแปลงค่าเป็นเงินบาท โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย
- กำไรหรือขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศที่เกิดจากการชำระหนี้และการแปลงค่า รับรู้เป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

#### 3.17.2 หน่วยงานในต่างประเทศ

- สินทรัพย์และหนี้สินของหน่วยงานในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาท โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่รายงาน
- รายได้และค่าใช้จ่ายของหน่วยงานในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาท โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนซึ่งใกล้เคียงกับอัตราแลกเปลี่ยนจริง ณ วันที่เกิดรายการ
- ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดจากการแปลงค่าทางการเงินต่างประเทศ บันทึกในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงเป็นรายการผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าทางการเงินต่างประเทศในองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น จนกว่ามีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้นออกไป
- เมื่อมีการชำระหนี้รายการที่เป็นตัวเงินที่เป็นลูกหนี้หรือเจ้าหนี้กับหน่วยงานในต่างประเทศ ซึ่งรายการดังกล่าวมิได้คาดหมายว่าจะมีแผนการชำระหนี้หรือไม่มีความเป็นไปได้ว่าจะชำระเงินในอนาคตอันใกล้ กำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนจากรายการทางการเงินดังกล่าวจะถูกพิจารณาเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศและรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงเป็นรายการผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนในส่วนของผู้ถือหุ้นจนกว่ามีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้นออกไป

- 18 -

## 3.18 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าดำเนินงาน

สัญญาเช่าทรัพย์สินซึ่งมีความเสี่ยงและผลประโยชน์ในกรรมสิทธิ์ของสินทรัพย์เป็นของผู้ให้เช่าจะบันทึกบัญชีโดยถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน ค่าเช่าที่เกิดจากสัญญาดังกล่าวจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

## 3.19 กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น

- กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปีด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ถือโดยบุคคลภายนอกที่ออกในระหว่างปี
- กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปีด้วยผลรวมของจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในระหว่างปี กับจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้น (ใบสำคัญแสดงสิทธิ) ให้เป็นหุ้นสามัญ

## 3.20 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

- 19 -

3.21 การใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารและแหล่งข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการ

3.21.1 การใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารที่สำคัญในการกำหนดนโยบายบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัท ต้องอาศัยดุลยพินิจหลายประการในการกำหนดนโยบายการบัญชี ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างเป็นนัยสำคัญต่อการรับรู้รายการและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน โดยดุลยพินิจที่สำคัญในการกำหนดนโยบายการบัญชี มีดังต่อไปนี้

(1) สินทรัพย์ภายในได้รื้อการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทและบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ภายในได้รื้อการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภายในและขาดทุนทางภายในที่ไม่ได้ใช้ เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทจะมีกำไรทางภายในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น โดยผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้พิจารณาจากจำนวนกำไรทางภายในที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลาเพื่อประมาณการจำนวนสินทรัพย์ภายในได้รื้อการตัดบัญชีที่กลุ่มบริษัทและบริษัทควรรับรู้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

(2) ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

มูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยโดยมีข้อสมมติหลายอย่าง รวมถึงอัตราคิดลด การเปลี่ยนแปลงของข้อสมมติเหล่านี้จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของประมาณการหนี้สินดังกล่าว

กลุ่มบริษัทและบริษัทได้พิจารณาอัตราคิดลดที่เหมาะสมในแต่ละปี ซึ่งได้แก่อัตราดอกเบี้ยที่ควรใช้ในการกำหนดมูลค่าปัจจุบันของประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะต้องจ่ายประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานในการพิจารณาอัตราคิดลดที่เหมาะสม กลุ่มบริษัทและบริษัทพิจารณาใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินที่ต้องจ่ายชำระผลประโยชน์ และมีอายุครบกำหนดใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องจ่ายชำระประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้อง ข้อมูลเพิ่มเติมได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 20

ต้นทุนบริการในอดีตที่เกี่ยวข้องกับการแก้ไขโครงการจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเมื่อการแก้ไขโครงการมีผลบังคับใช้

- 20 -

## (3) การค้ำประกัน

ยอดสินทรัพย์คงเหลือตามบัญชีของกลุ่มบริษัทและบริษัทที่มีอายุการใช้งานที่แน่นอนจะทำการทดสอบการค้ำประกันเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นอาจมีการค้ำประกันสำหรับสินทรัพย์ที่ไม่มีอายุการใช้งานที่แน่นอน กลุ่มบริษัทและบริษัทจะทำการทดสอบการค้ำประกันทุกปีหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นอาจมีการค้ำประกันโดยการประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์

## 3.21.2 แหล่งข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการ

กลุ่มบริษัทและบริษัทที่มีประมาณการทางบัญชีซึ่งใช้ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ในอนาคต ถึงแม้ว่าการประมาณการของผู้บริหารได้พิจารณาอย่างสมเหตุสมผลภายใต้เหตุการณ์ ณ ขณะนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างไปจากประมาณการนั้น ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและข้อสมมติฐานที่มีความเสี่ยงอย่างเป็นสาระสำคัญที่อาจเป็นเหตุให้เกิดการปรับปรุงยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินในรอบระยะเวลาบัญชีหน้า มีดังนี้

## (1) การวัดมูลค่ายุติธรรมและกระบวนการประเมินมูลค่า

กลุ่มบริษัทและบริษัทใช้ข้อมูลในตลาดที่สามารถสังเกตได้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของรายการสินทรัพย์หรือหนี้สิน กรณีที่ข้อมูลระดับที่ 1 ไม่สามารถหาได้ กลุ่มบริษัทและบริษัทจะว่าจ้างผู้ประเมินมูลค่าภายนอกที่ได้รับการรับรองมาเป็นผู้ประเมินมูลค่า เพื่อกำหนดเทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมรวมทั้งข้อมูลที่จะต้องใช้

ข้อมูลเกี่ยวกับเทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินรายการต่าง ๆ ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 32.4

## (2) การประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทประเมินโดยใช้ผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งใช้วิธีประมาณการกระแสเงินสดคิดลดโดยพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาประกอบด้วย ประมาณการรายได้และอัตราคิดลด

- 21 -

(3) การคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทประมาณการกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตจะคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนคำนึงภาษีเงินได้เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบัน ซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์ สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดรับโดยอิสระจากสินทรัพย์อื่น จะพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนรวมกับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่สินทรัพย์นั้นเกี่ยวข้องด้วย

(4) การด้อยค่าของค่าความนิยม

การประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยมจำเป็นต้องใช้การประมาณการมูลค่าจากการใช้ของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดซึ่งมีการปันส่วนค่าความนิยมให้ในการคำนวณมูลค่าจากการใช้นั้น ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้ประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดและคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดที่เหมาะสม หากกระแสเงินสดในอนาคตที่เกิดขึ้นจริงน้อยกว่าที่คาดการณ์ไว้ แสดงว่าอาจมีขาดทุนจากการด้อยค่าในจำนวนที่เป็นสาระสำคัญเกิดขึ้น

4. การเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกระแสเงินสด

4.1 รายการที่ไม่เกี่ยวข้องกับเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

4.1.1 เจ้าหนี้ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวร

|   | งบการเงินรวม    |                 | งบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|---|-----------------|-----------------|----------------------|---------------|
|   | 2562            | 2561            | 2562                 | 2561          |
| เจ้าหนี้ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวรยกมา        |                 |                 |                      |               |
| ณ วันที่ 1 มกราคม                       | 860,206         | 37,450          | 767,330              | 37,450        |
| บวก ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวร                | 3,181,266,351   | 3,628,888,302   | 129,205,837          | 348,546,180   |
| หัก รายการที่ไม่เกี่ยวข้องกับเงินสดอื่น | (52,305)        | -               | (52,305)             | -             |
| หัก ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวรส่วนที่ชำระด้วย |                 |                 |                      |               |
| เงินกู้ยืมระยะยาว                       | (2,822,185,548) | (3,271,138,320) | -                    | -             |
| หัก เงินมัดจำค่าซื้อสินทรัพย์ถาวร       | -               | (20,000,000)    | -                    | (20,000,000)  |
| หัก ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวร                |                 |                 |                      |               |
| ส่วนที่จ่ายเป็นเงินสด                   | (358,859,404)   | (336,927,226)   | (129,684,548)        | (327,816,300) |
| เจ้าหนี้ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวรยกไป        |                 |                 |                      |               |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม                     | 1,029,300       | 860,206         | 236,314              | 767,330       |

- 22 -

## 4.1.2 เจ้าหนี้ค่าซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

(หน่วย : บาท)

|  | งบการเงินรวม |             | งบการเงินเฉพาะกิจการ |             |
|--|--------------|-------------|----------------------|-------------|
|  | 2562         | 2561        | 2562                 | 2561        |
| เจ้าหนี้ค่าซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นยกมา |              |             |                      |             |
| ณ วันที่ 1 มกราคม                          | 1,511,589    | 163,710     | -                    | 163,710     |
| บวก ค่าซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น         | 17,756,405   | 4,351,259   | 2,800,298            | 2,056,107   |
| หัก ค่าซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นส่วนที่  |              |             |                      |             |
| จ่ายเป็นเงินสด                             | (18,480,341) | (3,003,380) | (2,800,298)          | (2,219,817) |
| เจ้าหนี้ค่าซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นยกไป |              |             |                      |             |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม                        | 787,653      | 1,511,589   | -                    | -           |

## 4.1.3 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย : บาท)

|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ |              |
|--|----------------------|--------------|
|  | 2562                 | 2561         |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม   | 820,905,043          | 839,943,371  |
| บวก เงินสดจ่ายสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน     | 550,858,732          | -            |
| บวก เงินให้กู้ยืมระยะสั้นที่เพิ่มขึ้นโดยสุทธิกับเงินตรงจ่ายแก่         |                      |              |
| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน   | 224,141,268          | -            |
| หัก จ่ายชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนในบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง                       | -                    | (3,128,111)  |
| หัก ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ                          | (8,272,285)          | (15,910,217) |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันยกไป ณ วันที่ 31 ธันวาคม | 1,587,632,758        | 820,905,043  |

## 4.1.4 เจ้าหนี้จากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย : บาท)

|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ |              |
|--|----------------------|--------------|
|  | 2562                 | 2561         |
| เจ้าหนี้จากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน |                      |              |
| ยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม   | 445,734,402          | 477,204,099  |
| หัก เงินสดจ่ายชำระคืนเจ้าหนี้จากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย     |                      |              |
| จากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน  | (531,358)            | -            |
| หัก สุทธิกับการได้รับชำระคืนทุนหุ้นสามัญบางส่วน                  |                      |              |
| จากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน  | (581,077,559)        | -            |
| บวก ขาดทุนที่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ         | 135,874,515          | -            |
| หัก กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ     | -                    | (31,469,697) |
| เจ้าหนี้จากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน |                      |              |
| ยกไป ณ วันที่ 31 ธันวาคม   | -                    | 445,734,402  |

- 23 -

#### 4.1.5 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย : บาท)

|   | งบการเงินเฉพาะกิจการ |              |
|---|----------------------|--------------|
|   | 2562                 | 2561         |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม   | 438,889,250          | 469,875,624  |
| บวกเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน          | 54,000,000           | -            |
| หัก เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน    | (1,245,648)          | -            |
| หัก กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ        | (16,540,647)         | (30,986,374) |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันยกไป ณ วันที่ 31 ธันวาคม | 475,102,955          | 438,889,250  |

#### 4.1.6 เจ้าหนี้ค่าก่อสร้างและเงินกู้ยืมระยะยาว

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีรายการที่ไม่เกี่ยวกับเงินสดที่เกี่ยวข้องกับเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 607.99 ล้านบาท และ 688.91 ล้านบาท ตามลำดับ และเงินกู้ยืมระยะยาวซึ่งเป็นผลมาจากข้อตกลงและเงื่อนไขในการจ่ายชำระเงินตามสัญญาก่อสร้าง เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 2,791.77 ล้านบาท และ 4,914.97 ล้านบาท ตามลำดับ (ดูหมายเหตุข้อ 18) ทั้งนี้ เจ้าหนี้ค่าก่อสร้างและเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวเป็นรายการที่ไม่เกี่ยวกับเงินสดของที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค (ดูหมายเหตุข้อ 8) และอาคารระหว่างก่อสร้าง (ดูหมายเหตุข้อ 13)

#### 4.2 การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

|                    |                      | งบการเงินรวม        |               |                                   |   |  |                        |  |
|--------------------|----------------------|---------------------|---------------|-----------------------------------|---|--|------------------------|--|
|                    | ยอดต้นปี<br>ณ วันที่ | กระแสเงินสด         |               | การเปลี่ยนแปลงที่ไม่ใช่เงินสด     |   |  | ยอดคงเหลือ<br>ณ วันที่ |  |
|                    | 1 มกราคม             | จากกิจกรรมจัดหาเงิน |               |                                   |   |  | 31 ธันวาคม             |  |
|                    | 2562                 | เงินสดรับ           | เงินสดจ่าย    | เงินกู้ยืมระยะยาว<br>ที่เพิ่มขึ้น | กำไรจากอัตรา<br>แลกเปลี่ยนที่ยัง<br>ไม่เกิดขึ้น | ตัดจำหน่าย<br>ดอกเบี้ยจ่าย<br>ล่วงหน้า | 2562                   |  |
| เงินกู้ยืมระยะสั้น | 8,312,624            | -                   | -             | -                                 | -   | -                                      | (314,174)              |  |
| ตั๋วแลกเงิน        | 437,071,705          | 89,692,188          | (168,168,541) | -                                 | -   | 20,660,788                             | 1,736,747              |  |
| เงินกู้ยืมระยะยาว  | 8,954,080,829        | 455,160,900         | -             | 3,069,920,864                     | (733,311,084)                                   | -                                      | (13,325,931)           |  |
| หุ้นกู้ระยะยาว     | 3,643,078,946        | 499,989,467         | -             | -                                 | -   | -                                      | 41,016,934             |  |

- 24 -

| (หน่วย : บาท)                            |                     |               |                                   |   |  |            |  |               |
|--|---------------------|---------------|-----------------------------------|---|--|------------|--|---------------|
| ยอดต้นปี<br>ณ วันที่<br>1 มกราคม<br>2561 | งบการเงินรวม        |               |                                   |   |  |            | ยอดคงเหลือ<br>ณ วันที่<br>31 ธันวาคม<br>2561 |               |
|  | กระแสเงินสด         |               | การเปลี่ยนแปลงที่ไม่ใช่เงินสด     |   |  |            |  |               |
|  | จากกิจกรรมจัดหาเงิน |               |                                   |   |  |            |  |               |
|  | เงินสดรับ           | เงินสดจ่าย    | เงินกู้ยืมระยะยาว<br>ที่เพิ่มขึ้น | กำไรจากอัตรา<br>แลกเปลี่ยนที่ยัง<br>ไม่เกิดขึ้น | ตัดจำหน่าย<br>ดอกเบี้ยจ่าย<br>ล่วงหน้า | อื่น ๆ     |  |               |
| เงินกู้ยืมระยะสั้น                       | 8,899,511           | -             | -                                 | -   | -                                      | (586,887)  | 8,312,624                                    |               |
| ตั๋วแลกเงิน                              | 667,275,353         | 145,961,634   | (410,718,880)                     | -   | -                                      | 33,137,012 | 1,416,586                                    | 437,071,705   |
| เงินกู้ยืมระยะยาว                        | 4,067,573,235       | 459,706,387   | -                                 | 4,455,316,659                                   | (26,383,500)                           | -          | (2,131,952)                                  | 8,954,080,829 |
| หุ้นกู้ระยะยาว                           | 2,489,552,990       | 3,621,737,127 | (2,500,000,000)                   | -   | -                                      | -          | 31,788,829                                   | 3,643,078,946 |

|   |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ               |               |   |  |            | (หน่วย : บาท)                                |
|---|--|------------------------------------|---------------|---|--|------------|--|
|   | ยอดต้นปี<br>ณ วันที่<br>1 มกราคม<br>2562 | กระแสเงินสด<br>จากกิจกรรมจัดหาเงิน |               | การเปลี่ยนแปลงที่ไม่ใช่เงินสด                   |  |            | ยอดคงเหลือ<br>ณ วันที่<br>31 ธันวาคม<br>2562 |
|   |  | เงินสดรับ                          | เงินสดจ่าย    | กำไรจากอัตรา<br>แลกเปลี่ยนที่ยัง<br>ไม่เกิดขึ้น | ตัดจำหน่าย<br>ดอกเบี้ยจ่าย<br>ล่วงหน้า | อื่น ๆ     |  |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | 438,889,250                              | 54,000,000                         | (1,245,648)   | (16,540,647)                                    | -                                      | -          | 475,102,955                                  |
| ตั๋วแลกเงิน                                 | 437,071,705                              | 89,692,188                         | (168,168,541) | -   | 20,660,788                             | 1,736,747  | 380,992,887                                  |
| หุ้นกู้ระยะยาว                              | 3,643,078,946                            | 499,989,467                        | -             | -   | -                                      | 41,016,934 | 4,184,085,347                                |

| (หน่วย : บาท)                               |  |                      |                 |   |  |            |  |  |
|---|--|----------------------|-----------------|---|--|------------|--|--|
|   | ยอดต้นปี<br>ณ วันที่<br>1 มกราคม<br>2561 | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                 |   |  |            |  | ยอดคงเหลือ<br>ณ วันที่<br>31 ธันวาคม<br>2561 |
|   |  | กระแสเงินสด          |                 | การเปลี่ยนแปลงที่ไม่ใช่เงินสด                   |  |            |  |  |
|   |  | จากกิจกรรมจัดหาเงิน  |                 |   |  |            |  |  |
|   |  | เงินสดรับ            | เงินสดจ่าย      | กำไรจากอัตรา<br>แลกเปลี่ยนที่ยัง<br>ไม่เกิดขึ้น | ตัดจำหน่าย<br>ดอกเบี้ยจ่าย<br>ล่วงหน้า | อื่น ๆ     |  |  |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | 469,875,624                              | -                    | -               | (30,986,374)                                    | -                                      | -          |  | 438,889,250                                  |
| ตั๋วแลกเงิน                                 | 667,275,353                              | 145,961,634          | (410,718,880)   | -   | 33,137,012                             | 1,416,586  |  | 437,071,705                                  |
| หุ้นกู้ระยะยาว                              | 2,489,552,990                            | 3,621,737,127        | (2,500,000,000) | -   | -                                      | 31,788,829 |  | 3,643,078,946                                |

- 25 -

## 5. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย

|                                   | (หน่วย : บาท) |               |                      |             |
|-----------------------------------|---------------|---------------|----------------------|-------------|
|                                   | งบการเงินรวม  |               | งบการเงินเฉพาะกิจการ |             |
|                                   | ณ วันที่      | ณ วันที่      | ณ วันที่             | ณ วันที่    |
|                                   | 31 ธันวาคม    | 31 ธันวาคม    | 31 ธันวาคม           | 31 ธันวาคม  |
|                                   | 2562          | 2561          | 2562                 | 2561        |
| เงินสด                            | 380,000       | 57,023        | 40,000               | 44,302      |
| เงินฝากออมทรัพย์                  | 269,852,122   | 1,512,735,884 | 98,510,263           | 815,454,821 |
| เงินฝากกระแสรายวัน                | 3,811,101     | 5,175,274     | 3,033,221            | 2,561,338   |
| รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 274,043,223   | 1,517,968,181 | 101,583,484          | 818,060,461 |

## 6. เงินลงทุนชั่วคราว

เงินลงทุนชั่วคราว ประกอบด้วย

|  | (หน่วย : บาท)                       |                |                          |                |
|--|-------------------------------------|----------------|--------------------------|----------------|
|  | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ |                |                          |                |
|  | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562            |                | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 |                |
|  | ราคาทุน/<br>ราคาตามบัญชี            | มูลค่ายุติธรรม | ราคาทุน/<br>ราคาตามบัญชี | มูลค่ายุติธรรม |
| หลักทรัพย์เพื่อค้า                               |                                     |                |                          |                |
| กองทุนรวม  |                                     |                |                          |                |
| ตราสารหนี้                                       | -                                   | -              | 100,000,000              | 100,502,312    |
| <u>บวก</u> กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่า | -                                   | -              | 502,312                  | -              |
| รวมเงินลงทุนชั่วคราว                             | -                                   | -              | 100,502,312              | 100,502,312    |

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนชั่วคราวที่เกิดขึ้นในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

|  | (หน่วย : บาท)   |                      |
|--|-----------------|----------------------|
|  | งบการเงินรวมและ | งบการเงินเฉพาะกิจการ |
|  | 2562            | 2561                 |
| ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม                   | 100,502,312     | -                    |
| ยอดซื้อหลักทรัพย์เพื่อค้า                        | 100,000,000     | 100,000,000          |
| ยอดจำหน่ายหลักทรัพย์เพื่อค้า                     | (202,702,700)   | -                    |
| ยอดซื้อตราสารหนี้ที่จะถือจนครบกำหนด              | 30,000,000      | -                    |
| ยอดไถ่ถอนตราสารหนี้ที่จะถือจนครบกำหนด            | (30,000,000)    | -                    |
| กำไรจากการจำหน่ายหลักทรัพย์เพื่อค้า              | 2,200,388       | -                    |
| การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนชั่วคราว | -               | 502,312              |
| ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม                 | -               | 100,502,312          |

- 26 -

## 7. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

|  | งบการเงินรวม                   |                                | งบการเงินเฉพาะกิจการ           |                                |
|--|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|  | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม<br>2562 | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม<br>2561 | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม<br>2562 | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม<br>2561 |
| <b>ลูกหนี้การค้า</b>   |                                |                                |                                |                                |
| ลูกหนี้การค้าในประเทศ  | 9,638,738                      | 3,310,358                      | -                              | -                              |
| ลูกหนี้ค้างงวดที่ถึงกำหนดชำระ                                    | 383,082,047                    | 288,572,890                    | -                              | -                              |
| รายได้ครบกำหนดตามสัญญา   | (383,082,047)                  | (288,572,890)                  | -                              | -                              |
| รวมลูกหนี้การค้า   | 9,638,738                      | 3,310,358                      | -                              | -                              |
| <b>ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น</b>                                      |                                |                                |                                |                                |
| ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า   | 16,080,882                     | 96,020,412                     | 2,544,198                      | 1,947,882                      |
| เงินทดรองจ่าย  | 27,358,457                     | 491,434                        | 51,000                         | 20,000                         |
| เงินมัดจำล่วงหน้า  | 420,369,396                    | 106,340,923                    | -                              | -                              |
| เงินมัดจำล่วงหน้าค่าก่อสร้าง                                     | 1,224,187,306                  | 1,241,802,226                  | 6,294,703                      | 23,909,623                     |
| ลูกหนี้อื่น - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน<br>(ดูหมายเหตุข้อ 28.4)     | -                              | -                              | 22,463,240                     | 52,159,703                     |
| ลูกหนี้อื่น - บริษัทอื่น   | 7,682,022                      | 43,121,756                     | -                              | -                              |
| ดอกเบี้ยค้างรับ - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน<br>(ดูหมายเหตุข้อ 28.4) | -                              | -                              | 372,310,576                    | 289,090,775                    |
| ลูกหนี้กรมสรรพากร  | 523,055,747                    | 353,160,061                    | -                              | -                              |
| ภาษีซื้อที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ                                    | 90,244,461                     | 59,964,150                     | 32,407                         | -                              |
| ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่ายรอขอคืน                               | 30,780,466                     | 27,521,865                     | 30,672,769                     | 27,489,219                     |
| เงินมัดจำค่าซื้อสินทรัพย์  | 6,957,330                      | 625,689                        | 6,957,330                      | 625,689                        |
| อื่น ๆ   | 6,458,066                      | 461,703                        | 3,942,196                      | 461,693                        |
| รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น                          | 2,362,812,871                  | 1,932,820,577                  | 445,268,419                    | 395,704,584                    |

- 27 -

## 8. ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค

ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

|   | งบการเงินรวม  |               | งบการเงินเฉพาะกิจการ |             |
|---|---------------|---------------|----------------------|-------------|
|   | ณ วันที่      | ณ วันที่      | ณ วันที่             | ณ วันที่    |
|   | 31 ธันวาคม    | 31 ธันวาคม    | 31 ธันวาคม           | 31 ธันวาคม  |
|   | 2562          | 2561          | 2562                 | 2561        |
| ที่ดิน  | 553,771,242   | 2,435,297     | 553,771,242          | 2,435,297   |
| ค่าก่อสร้างและอื่นๆ   | 6,900,995,123 | 5,405,419,600 | 51,017,183           | 14,765,624  |
| ต้นทุนการกู้ยืม   | 815,617,119   | 434,887,907   | 83,235               | 137,812     |
| รวมที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่าง<br>ก่อสร้างและสาธารณูปโภค  | 8,270,383,484 | 5,842,742,804 | 604,871,660          | 17,338,733  |
| ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและ<br>สาธารณูปโภคที่บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายและได้<br>รวมในบัญชีต้นทุนขาย |               |               |                      |             |
| - ต้นทุนขายอาคารชุด   | 181,486,318   | 146,939,094   | 5,316,802            | 146,939,094 |

กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันวงเงิน  
สินเชื่อและการออกหุ้นกู้ระยะยาว (ดูหมายเหตุข้อ 18.1 และข้อ 19.1) โดยมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

|                     | งบการเงินรวม |            | งบการเงินเฉพาะกิจการ |            |
|---------------------|--------------|------------|----------------------|------------|
|                     | ณ วันที่     | ณ วันที่   | ณ วันที่             | ณ วันที่   |
|                     | 31 ธันวาคม   | 31 ธันวาคม | 31 ธันวาคม           | 31 ธันวาคม |
|                     | 2562         | 2561       | 2562                 | 2561       |
| มูลค่าตามบัญชีสุทธิ | 8,258        | 5,825      | 593                  | -          |

## 9. ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

|  | งบการเงินรวม |
|--|--------------|
|  | 2562         |
| ยอดต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม (ดูหมายเหตุข้อ 2.3) | 311,578,389  |
| เพิ่มขึ้นระหว่างปี                             | 39,118,593   |
| ลดลงระหว่างปี                                  | (41,960,310) |
| ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม           | 308,736,672  |

- 28 -

## 10. เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน

เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน ประกอบด้วย

|   | (หน่วย : บาท) |               |
|---|---------------|---------------|
|   | งบการเงินรวม  |               |
|   | ณ วันที่      | ณ วันที่      |
|   | 31 ธันวาคม    | 31 ธันวาคม    |
|   | 2562          | 2561          |
| เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกันสำหรับบริการรับชำระเงิน  | 205,803       | 205,803       |
| เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 18.2)                             | 68,536,233    | -             |
| เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระเงินตามสัญญาก่อสร้าง<br>(Escrow Account) (ดูหมายเหตุข้อ 18.1) | 1,924,003,574 | 1,764,707,131 |
| รวมเงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน  | 1,992,745,610 | 1,764,912,934 |

## 11. เงินลงทุนเพื่อขาย

เงินลงทุนเพื่อขาย ประกอบด้วย

|                               | (หน่วย : บาท)                       |                    |                          |                    |
|-------------------------------|-------------------------------------|--------------------|--------------------------|--------------------|
|                               | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ |                    |                          |                    |
|                               | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562            |                    | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 |                    |
|                               | ราคาทุน/<br>ราคาตามบัญชี            | มูลค่า<br>ยุติธรรม | ราคาทุน/<br>ราคาตามบัญชี | มูลค่า<br>ยุติธรรม |
| ตราสารทุนในความต้องการของตลาด |                                     |                    |                          |                    |
| หุ้นสามัญ                     | 234,402,269                         | 123,980,058        | 234,402,269              | 146,939,328        |
| ใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ | -                                   | 1,530,618          | -                        | 1,530,618          |
| หน่วยทรัสต์                   | 130,500,000                         | 43,800,000         | 138,750,000              | 70,500,000         |
| รวม                           | (195,591,593)                       | -                  | (154,182,323)            | -                  |
| รวมเงินลงทุนเพื่อขาย          | 169,310,676                         | 169,310,676        | 218,969,946              | 218,969,946        |

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนเพื่อขายที่เกิดขึ้นในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

|   | (หน่วย : บาท)                           |              |
|---|---|--------------|
|   | งบการเงินรวมและ<br>งบการเงินเฉพาะกิจการ |              |
|   | 2562                                    | 2561         |
| ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม                        | 218,969,946                             | 307,088,227  |
| เงินสลับจากการลดมูลค่าหน่วยทรัสต์ของเงินลงทุนเพื่อขาย | (8,250,000)                             | (3,000,000)  |
| การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเพื่อขาย      | (41,409,270)                            | (85,118,281) |
| ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม                      | 169,310,676                             | 218,969,946  |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญบางส่วนและเงินลงทุนในหน่วยทรัสต์ทั้งหมดจำนวน 161.25 ล้านบาท และ 209.70 ล้านบาท ตามลำดับ เพื่อเป็นหลักทรัพยค้ำประกันการออกหุ้นกู้ระยะยาว (ดูหมายเหตุข้อ 19.1 และข้อ 19.2)

- 29 -

## 12. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2559 บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ได้เข้าซื้ออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งตั้งอยู่ที่เมือง ไบรตัน ประเทศอังกฤษ ประกอบด้วย ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ทรัพย์สินดังกล่าวได้ มีสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายหนึ่งซึ่งใช้ทรัพย์สินนั้นในการประกอบธุรกิจโรงเรียน โดยสัญญาเช่าจะครบ กำหนดในปี 2575

รายการกระทบบยอดของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

|  | งบการเงินรวม |              |
|--|--------------|--------------|
|  | 2562         | 2561         |
| ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม                                 | 789,158,751  | 845,666,309  |
| หัก ขาดทุนจากการปรับมูลค่าสุทธิของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | (15,636,400) | -            |
| หัก ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าเงินตราต่างประเทศ     | (29,551,821) | (56,507,558) |
| ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม                               | 743,970,530  | 789,158,751  |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด ได้จัดจ้างที่ดินและอาคารดังกล่าว เพื่อเป็นหลักทรัพยค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินต่างประเทศแห่งหนึ่ง (ดูหมายเหตุข้อ 18.2)

ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2562 และ 2561 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวได้มีการประเมินราคาใหม่ โดยผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนใหม่มีจำนวน 19.03 และ 19.43 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง ตามลำดับ (ราคดังกล่าวรวมต้นทุนในการทำรายการจำนวน 1.33 ล้านปอนด์ สเตอร์ลิงแล้ว)

รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นซึ่งเกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

|   | งบการเงินรวม |            |
|---|--------------|------------|
|   | 2562         | 2561       |
| รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน  | 47,363,646   | 51,390,715 |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรงที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์<br>เพื่อการลงทุนซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับปี | 2,789,313    | 3,012,279  |

- 30 -

## 13. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ประกอบด้วย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย : บาท)

| ประเภทสินทรัพย์              | ยอดคงเหลือ<br>ณ วันที่<br>31 ธันวาคม<br>2561 | เพิ่มขึ้น     | งบการเงินรวม       |               | ยอดคงเหลือ<br>ณ วันที่<br>31 ธันวาคม<br>2562 |
|------------------------------|--|---------------|--------------------|---------------|--|
|                              |  |               | ขาย/<br>ตัดจำหน่าย | โอนเข้า (ออก) |  |
| <b>ราคาทุน</b>               |  |               |                    |               |  |
| ที่ดิน                       | 2,187,694,530                                | -             | -                  | (551,946,953) | 1,635,747,577                                |
| ส่วนปรับปรุงที่ดิน           | 508,250                                      | -             | -                  | (508,250)     | -  |
| ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า        | 17,485,913                                   | -             | -                  | (52,305)      | 17,433,608                                   |
| เครื่องตกแต่งและติดตั้ง      | 128,922,192                                  | 7,717,835     | (801,160)          | -             | 135,838,867                                  |
| เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์ | 19,401,433                                   | 16,891,883    | (97,061)           | -             | 36,196,255                                   |
| อุปกรณ์อื่น                  | 298,556                                      | 140,960       | -                  | -             | 439,516                                      |
| ยานพาหนะ                     | 490,000                                      | -             | -                  | -             | 490,000                                      |
| รวม                          | 2,354,800,874                                | 24,750,678    | (898,221)          | (552,507,508) | 1,826,145,823                                |
| <b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>     |  |               |                    |               |  |
| ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า        | (9,861,256)                                  | (1,161,247)   | -                  | -             | (11,022,503)                                 |
| เครื่องตกแต่งและติดตั้ง      | (97,528,778)                                 | (25,367,001)  | 801,109            | -             | (122,094,670)                                |
| เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์ | (12,776,749)                                 | (4,555,372)   | 97,034             | -             | (17,235,087)                                 |
| อุปกรณ์อื่น                  | (37,900)                                     | (77,345)      | -                  | -             | (115,245)                                    |
| ยานพาหนะ                     | (385,557)                                    | (94,711)      | -                  | -             | (480,268)                                    |
| รวม                          | (120,590,240)                                | (31,255,676)  | 898,143            | -             | (150,947,773)                                |
| อาคารระหว่างก่อสร้าง         | 5,373,865,647                                | 3,156,515,673 | -                  | 508,250       | 8,530,889,570                                |
| รวมที่ดิน อาคารและอุปกรณ์    | 7,608,076,281                                |               |                    |               | 10,206,087,620                               |

- 31 -

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย : บาท)

| ประเภทสินทรัพย์              | ยอดคงเหลือ<br>ณ วันที่<br>31 ธันวาคม<br>2560 | เพิ่มขึ้น     | งบการเงินรวม       |                                  | ยอดคงเหลือ<br>ณ วันที่<br>31 ธันวาคม<br>2561 |
|------------------------------|--|---------------|--------------------|----------------------------------|--|
|                              |  |               | ขาย/<br>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                                      |
| รวม                          | 2,012,340,183                                | 349,522,031   | (7,061,340)        | -                                | 2,354,800,874                                |
| <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)                                  | (3,067,312)   | -                  | -                                | (12,776,749)                                 |
| อุปกรณ์อื่น                  | (448,265)                                    | (620,355)     | 1,030,720          | -                                | (37,900)                                     |
| ยานพาหนะ                     | (287,557)                                    | (98,000)      | -                  | -                                | (385,557)                                    |
| รวม                          | (92,744,361)                                 | (32,618,711)  | 4,772,832          | -                                | (120,590,240)                                |
| อาคารระหว่างก่อสร้าง         | 2,025,366,702                                | 3,348,498,945 | -                  | -                                | 5,373,865,647                                |
| รวมที่ดิน อาคารและอุปกรณ์    | 3,944,962,524                                |               |                    |                                  | 7,608,076,281                                |
|                              |  |               |                    |                                  |  |
|                              |  |               |                    | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม |  |
|                              |  |               |                    | 2562                             | 2561   |
| ค่าเสื่อมราคา                |  |               |                    | 31,255,676                       | 32,618,711                                   |

- 32 -

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย : บาท)

| ประเภทสินทรัพย์              | งบการเงินเฉพาะกิจการ           |             |            |               |                                |
|------------------------------|--------------------------------|-------------|------------|---------------|--------------------------------|
|                              | ยอดคงเหลือ                     | เพิ่มขึ้น   | ขาย/       | โอนเข้า (ออก) | ยอดคงเหลือ                     |
|                              | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม<br>2561 |             | ตัดจำหน่าย |               | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม<br>2562 |
| ราคาทุน                      |                                |             |            |               |                                |
| ที่ดิน                       | 2,187,694,530                  | -           | -          | (551,946,953) | 1,635,747,577                  |
| ส่วนปรับปรุงที่ดิน           | 508,250                        | -           | -          | (508,250)     | -                              |
| ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า        | 17,485,913                     | -           | -          | (52,305)      | 17,433,608                     |
| เครื่องตกแต่งและติดตั้ง      | 2,631,224                      | 7,574,175   | (801,160)  | -             | 9,404,239                      |
| เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์ | 13,836,616                     | 1,423,519   | (97,061)   | -             | 15,163,074                     |
| ยานพาหนะ                     | 250,000                        | -           | -          | -             | 250,000                        |
| รวม                          | 2,222,406,533                  | 8,997,694   | (898,221)  | (552,507,508) | 1,677,998,498                  |
| ค่าเสื่อมราคาสะสม            |                                |             |            |               |                                |
| ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า        | (9,861,256)                    | (1,161,247) | -          | -             | (11,022,503)                   |
| เครื่องตกแต่งและติดตั้ง      | (4,469,284)                    | (274,762)   | 801,109    | -             | (3,942,937)                    |
| เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์ | (9,256,594)                    | (1,604,289) | 97,034     | -             | (10,763,849)                   |
| ยานพาหนะ                     | (203,288)                      | (46,711)    | -          | -             | (249,999)                      |
| รวม                          | (23,790,422)                   | (3,087,009) | 898,143    | -             | (25,979,288)                   |
| อาคารระหว่างก่อสร้าง         | -                              | 120,208,143 | -          | 508,250       | 120,716,393                    |
| รวมที่ดิน อาคารและอุปกรณ์    | 2,198,616,111                  |             |            |               | 1,772,735,603                  |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย : บาท)

| ประเภทสินทรัพย์              | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                    |                    |               |                      |
|------------------------------|----------------------|--------------------|--------------------|---------------|----------------------|
|                              | ยอดคงเหลือ           | เพิ่มขึ้น          | ขาย/               | โอนเข้า (ออก) | ยอดคงเหลือ           |
|                              | ณ วันที่             |                    | ตัดจำหน่าย         |               | ณ วันที่             |
|                              | 31 ธันวาคม           |                    |                    |               | 31 ธันวาคม           |
|                              | 2560                 |                    |                    |               | 2561                 |
| <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      | 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              |
| <b>รวม</b>                   | <b>1,877,711,693</b> | <b>348,546,180</b> | <b>(3,851,340)</b> | <b>-</b>      | <b>2,222,406,533</b> |

**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 |

รวมที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

|               |           |           |
|---------------|-----------|-----------|
|               | 2562      | 2561      |
| ค่าเสื่อมราคา | 3,087,009 | 5,603,726 |

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทได้ออนที่ดินแปลงหนึ่งซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 551.95 ล้านบาท ไปเป็นที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทได้จดทะเบียนที่ดินซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 1,635.49 ล้านบาท และ 2,187.70 ล้านบาท ตามลำดับ รวมทั้งส่วนควบและส่วนต่อเติมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะถูกสร้างในอนาคตเพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันการออกหุ้นกู้ระยะยาว (ดูหมายเหตุข้อ 19.1 และข้อ 19.2)

ราคาทุนของอาคารและอุปกรณ์ซึ่งหักค่าเสื่อมราคาทั้งจำนวนแล้ว แต่ยังคงใช้งานอยู่ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีจำนวน 22.43 ล้านบาท และ 22.44 ล้านบาท ตามลำดับ

- 34 -

14. สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น  
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น ประกอบด้วย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย : บาท)

|                                  | งบการเงินรวม                                 |             |                    |  |
|----------------------------------|--|-------------|--------------------|--|
|                                  | ยอดคงเหลือ<br>ณ วันที่<br>31 ธันวาคม<br>2561 | เพิ่มขึ้น   | ขาย/<br>ตัดจำหน่าย | ยอดคงเหลือ<br>ณ วันที่<br>31 ธันวาคม<br>2562 |
| ราคาทุน                          |  |             |                    |  |
| โปรแกรมคอมพิวเตอร์               | 7,060,531                                    | 4,481,944   | -                  | 11,542,475                                   |
| รวม                              | 7,060,531                                    | 4,481,944   | -                  | 11,542,475                                   |
| ค่าตัดจำหน่ายสะสม                |  |             |                    |  |
| โปรแกรมคอมพิวเตอร์               | (4,744,069)                                  | (1,329,320) | -                  | (6,073,389)                                  |
| รวม                              | (4,744,069)                                  | (1,329,320) | -                  | (6,073,389)                                  |
| โปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง | 3,547,787                                    | 13,274,461  | -                  | 16,822,248                                   |
| รวมสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น       | 5,864,249                                    |             |                    | 22,291,334                                   |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย : บาท)

|                                  | งบการเงินรวม                                 |           |                    |  |
|----------------------------------|--|-----------|--------------------|--|
|                                  | ยอดคงเหลือ<br>ณ วันที่<br>31 ธันวาคม<br>2560 | เพิ่มขึ้น | ขาย/<br>ตัดจำหน่าย | ยอดคงเหลือ<br>ณ วันที่<br>31 ธันวาคม<br>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                                    |

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

|               | 2562      | 2561    |
|---------------|-----------|---------|
| ค่าตัดจำหน่าย | 1,329,320 | 614,716 |

- 35 -

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

| (หน่วย : บาท)                    |                      |            |            |             |
|----------------------------------|----------------------|------------|------------|-------------|
|                                  | งบการเงินเฉพาะกิจการ |            |            |             |
| ยอดคงเหลือ                       | เพิ่มขึ้น            | ขาย/       | ยอดคงเหลือ |             |
| ณ วันที่                         |                      | ตัดจำหน่าย | ณ วันที่   |             |
| 31 ธันวาคม                       |                      |            | 31 ธันวาคม |             |
| 2561                             |                      |            | 2562       |             |
| ราคาทุน                          |                      |            |            |             |
| โปรแกรมคอมพิวเตอร์               | 5,462,076            | 1,270,920  | -          | 6,732,996   |
| รวม                              | 5,462,076            | 1,270,920  | -          | 6,732,996   |
| ค่าตัดจำหน่ายสะสม                |                      |            |            |             |
| โปรแกรมคอมพิวเตอร์               | (4,410,164)          | (623,392)  | -          | (5,033,556) |
| รวม                              | (4,410,164)          | (623,392)  | -          | (5,033,556) |
| โปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง | 2,355,236            | 1,529,378  | -          | 3,884,614   |
| รวมสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น       | 3,407,148            |            |            | 5,584,054   |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

| (หน่วย : บาท)                    |                      |            |            |             |
|----------------------------------|----------------------|------------|------------|-------------|
|                                  | งบการเงินเฉพาะกิจการ |            |            |             |
| ยอดคงเหลือ                       | เพิ่มขึ้น            | ขาย/       | ยอดคงเหลือ |             |
| ณ วันที่                         |                      | ตัดจำหน่าย | ณ วันที่   |             |
| 31 ธันวาคม                       |                      |            | 31 ธันวาคม |             |
| 2560                             |                      |            | 2561       |             |
| ราคาทุน                          |                      |            |            |             |
| โปรแกรมคอมพิวเตอร์               | 5,413,070            | 49,006     | -          | 5,462,076   |
| รวม                              | 5,413,070            | 49,006     | -          | 5,462,076   |
| ค่าตัดจำหน่ายสะสม                |                      |            |            |             |
| โปรแกรมคอมพิวเตอร์               | (3,911,212)          | (498,952)  | -          | (4,410,164) |
| รวม                              | (3,911,212)          | (498,952)  | -          | (4,410,164) |
| โปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง | 348,135              | 2,007,101  | -          | 2,355,236   |
| รวมสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น       | 1,849,993            |            |            | 3,407,148   |

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

|               | 2562    | 2561    |
|---------------|---------|---------|
| ค่าตัดจำหน่าย | 623,392 | 498,952 |

- 36 -

15. สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี/ภาษีเงินได้นิติบุคคล

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกิดขึ้นระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังนี้

| (หน่วย : บาท)                                |                    |                      |                 |            |              |
|--|--------------------|----------------------|-----------------|------------|--------------|
|  |                    | งบการเงินรวม         |                 |            |              |
| ยอดคงเหลือ                                   | ผลกระทบ            | รายการที่รับรู้      | รายการที่รับรู้ | ยอดคงเหลือ |              |
| ณ วันที่                                     | สะสมจากการ         | ในกำไรหรือ           | ในกำไรขาดทุน    | ณ วันที่   |              |
| 31 ธันวาคม                                   | นำมาตรฐาน          | ขาดทุน               | เบ็ดเสร็จอื่น   | 31 ธันวาคม |              |
| 2561   | การรายงานทาง       |                      |                 | 2562       |              |
|  | การเงิน ฉบับที่ 15 |                      |                 |            |              |
|  | มาใช้ครั้งแรก      |                      |                 |            |              |
|  | (ดูหมายเหตุ        |                      |                 |            |              |
|  | ข้อ 2.3)           |                      |                 |            |              |
| สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี |                    |                      |                 |            |              |
| ค่าเผ่อนี้สงสัจะสูญ                          | 5,850,390          | -                    | -               | -          | 5,850,390    |
| ขาดทุนจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขาย      | 30,836,464         | -                    | -               | 8,281,854  | 39,118,318   |
| ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า      | -                  | (45,267,088)         | 1,818,253       | -          | (43,448,835) |
| กำไรจากการขายอาคารชุดภายใต้สัญญาเช่าการเงิน  | -                  | -                    | (45,058,816)    | -          | (45,058,816) |
| ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน      | 1,654,016          | -                    | 1,117,253       | 2,534,704  | 5,305,973    |
| สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | 38,340,870         | (45,267,088)         | (42,123,310)    | 10,816,558 | (38,232,970) |
|  |                    |                      |                 |            |              |
| (หน่วย : บาท)                                |                    |                      |                 |            |              |
|  |                    | งบการเงินรวม         |                 |            |              |
| ยอดคงเหลือ                                   | รายการที่รับรู้    | รายการที่รับรู้      | ยอดคงเหลือ      |            |              |
| ณ วันที่                                     | ในกำไรหรือ         | ในกำไรขาดทุน         | ณ วันที่        |            |              |
| 31 ธันวาคม                                   | ขาดทุน             | เบ็ดเสร็จอื่น        | 31 ธันวาคม      |            |              |
| 2560   |                    |                      | 2561            |            |              |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี            |                    |                      |                 |            |              |
| ค่าเผ่อนี้สงสัจะสูญ                          | 5,850,390          | -                    | -               | -          | 5,850,390    |
| ขาดทุนจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขาย      | 13,812,808         | -                    | 17,023,656      | -          | 30,836,464   |
| ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน      | 1,362,759          | 371,832              | (80,575)        | -          | 1,654,016    |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี            | 21,025,957         | 371,832              | 16,943,081      | -          | 38,340,870   |
|  |                    |                      |                 |            |              |
| (หน่วย : บาท)                                |                    |                      |                 |            |              |
|  |                    | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                 |            |              |
| ยอดคงเหลือ                                   | รายการที่รับรู้    | รายการที่รับรู้      | ยอดคงเหลือ      |            |              |
| ณ วันที่                                     | ในกำไรหรือ         | ในกำไรขาดทุน         | ณ วันที่        |            |              |
| 31 ธันวาคม                                   | ขาดทุน             | เบ็ดเสร็จอื่น        | 31 ธันวาคม      |            |              |
| 2561   |                    |                      | 2562            |            |              |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี            |                    |                      |                 |            |              |
| ค่าเผ่อนี้สงสัจะสูญ                          | 5,850,390          | -                    | -               | -          | 5,850,390    |
| ขาดทุนจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขาย      | 30,836,464         | -                    | 8,281,854       | -          | 39,118,318   |
| ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน      | 1,654,016          | 868,792              | 465,144         | -          | 2,987,952    |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี            | 38,340,870         | 868,792              | 8,746,998       | -          | 47,956,660   |

- 37 -

| (หน่วย : บาท)                           |  |   |  |  |
|---|--|---|--|--|
|   | งบการเงินเฉพาะกิจการ                         |   |  | ยอดคงเหลือ<br>ณ วันที่<br>31 ธันวาคม<br>2561 |
|   | ยอดคงเหลือ<br>ณ วันที่<br>31 ธันวาคม<br>2560 | รายการที่รับรู้<br>ในกำไรหรือ<br>ขาดทุน | รายการที่รับรู้<br>ในกำไรขาดทุน<br>เบ็ดเสร็จอื่น |  |
|   |  |   |  |  |
| <b>สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม</b>         |  |   |  |  |
| ค่าเผื่อนี้สงฆ์จะสูญ                    | 5,850,390                                    | -                                       | -  | 5,850,390                                    |
| ขาดทุนจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขาย | 13,812,808                                   | -                                       | 17,023,656                                       | 30,836,464                                   |
| ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน | 1,362,759                                    | 371,832                                 | (80,575)   | 1,654,016                                    |
| <b>สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม</b>         | <b>21,025,957</b>                            | <b>371,832</b>                          | <b>16,943,081</b>                                | <b>38,340,870</b>                            |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กลุ่มบริษัทและบริษัทที่มีขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| (หน่วย : บาท)                |                                |                                |                                |                                |
|------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|                              | งบการเงินรวม                   |                                | งบการเงินเฉพาะกิจการ           |                                |
|                              | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม<br>2562 | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม<br>2561 | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม<br>2562 | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม<br>2561 |
|                              |                                |                                |                                |                                |
| ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ | 1,102,464,747                  | 1,594,738,404                  | 959,878,172                    | 571,210,095                    |

อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทและบริษัทไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภายใต้การควบคุมสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดจากขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ เนื่องจากผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่ายังมีความไม่แน่นอนว่าจะสามารถใช้ประโยชน์ทางภาษีสำหรับผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ดังกล่าวในอนาคต

ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

| (หน่วย : บาท)  |              |           |                      |           |
|--|--------------|-----------|----------------------|-----------|
|  | งบการเงินรวม |           | งบการเงินเฉพาะกิจการ |           |
|  | 2562         | 2561      | 2562                 | 2561      |
|  |              |           |                      |           |
| ภาษีเงินได้ในปัจจุบัน  | 1,583,504    | 27,147    | -                    | -         |
| ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับผลแตกต่างชั่วคราว                      | 42,123,310   | (371,832) | (868,792)            | (371,832) |
| ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น | 43,706,814   | (344,685) | (868,792)            | (371,832) |

- 38 -

ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

|                              | งบการเงินรวม  |  |                  |             |  |                  |
|------------------------------|---------------|--|------------------|-------------|--|------------------|
|                              | ก่อนภาษี      | 2562<br>(รายได้) ค่าใช้จ่าย<br>ภาษีเงินได้ | สุทธิจาก<br>ภาษี | ก่อนภาษี    | 2561<br>(รายได้) ค่าใช้จ่าย<br>ภาษีเงินได้ | สุทธิจาก<br>ภาษี |
| ขาดทุนจากการปรับมูลค่า       |               |  |                  |             |  |                  |
| เงินลงทุนเพื่อขาย            | 41,409,270    | (8,281,854)                                | 33,127,416       | 85,118,281  | (17,023,656)                               | 68,094,625       |
| ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจาก  |               |  |                  |             |  |                  |
| การแปลงค่าเงินต่างประเทศ     | (111,971,579) | -  | (111,971,579)    | 77,055,737  | -  | 77,055,737       |
| ผลกำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของ |               |  |                  |             |  |                  |
| ผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ | 12,673,518    | (2,534,704)                                | 10,138,814       | (402,875)   | 80,575                                     | (322,300)        |
| รวม                          | (57,888,791)  | (10,816,558)                               | (68,705,349)     | 161,771,143 | (16,943,081)                               | 144,828,062      |

(หน่วย : บาท)

|                              | งบการเงินเฉพาะกิจการ |  |                  |            |  |                  |
|------------------------------|----------------------|--|------------------|------------|--|------------------|
|                              | ก่อนภาษี             | 2562<br>(รายได้) ค่าใช้จ่าย<br>ภาษีเงินได้ | สุทธิจาก<br>ภาษี | ก่อนภาษี   | 2561<br>(รายได้) ค่าใช้จ่าย<br>ภาษีเงินได้ | สุทธิจาก<br>ภาษี |
| ขาดทุนจากการปรับมูลค่า       |                      |  |                  |            |  |                  |
| เงินลงทุนเพื่อขาย            | 41,409,270           | (8,281,854)                                | 33,127,416       | 85,118,281 | (17,023,656)                               | 68,094,625       |
| ผลกำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของ |                      |  |                  |            |  |                  |
| ผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ | 2,325,720            | (465,144)                                  | 1,860,576        | (402,875)  | 80,575                                     | (322,300)        |
| รวม                          | 43,734,990           | (8,746,998)                                | 34,987,992       | 84,715,406 | (16,943,081)                               | 67,772,325       |

รายการกระทบยอดจำนวนเงินระหว่างภาษีเงินได้กับผลคูณของกำไรสุทธิทางบัญชีกับอัตราภาษีที่ใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สามารถแสดงได้ดังนี้

|  | งบการเงินรวม  |           |               |           |
|--|---------------|-----------|---------------|-----------|
|  | 2562          |           | 2561          |           |
|  | จำนวน         | อัตราภาษี | จำนวน         | อัตราภาษี |
|  | บาท           | ร้อยละ    | บาท           | ร้อยละ    |
| ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้  | (390,785,699) |           | (542,768,439) |           |
| รายได้ภาษีเงินได้คำนวณในอัตรา ณ วันที่ในรายงาน                     | (78,157,140)  | 20.00     | (108,553,688) | 20.00     |
| ภาษีเงินได้ของบริษัทย่อยในต่างประเทศซึ่งคำนวณจากฐานรายได้          | 1,583,504     |           | 27,147        |           |
| ผลกระทบทางภาษีของค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถนำมาหักภาษีได้              | 642,420       |           | 847,528       |           |
| ผลกระทบทางภาษีของรายได้ที่ได้รับยกเว้นทางภาษี                      |               |           |               |           |
| และค่าใช้จ่ายที่หักได้เพิ่มขึ้น                                    | (501,708)     |           | (1,763,316)   |           |
| ผลกระทบของขาดทุนทางภาษีที่คาดว่าจะไม่ได้ใช้และผลประโยชน์ของ        |               |           |               |           |
| ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้รับรู้ในงวดก่อนแต่นำมาใช้ลดค่าใช้จ่ายภาษี |               |           |               |           |
| เงินได้ในงวดปัจจุบัน   | 78,016,428    |           | 109,469,476   |           |
| ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกี่ยวข้องกับผลแตกต่างชั่วคราว             | 42,123,310    |           | (371,832)     |           |
| ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุน  |               |           |               |           |
| เบ็ดเสร็จอื่น  | 43,706,814    | 0.11      | (344,685)     | (0.06)    |

- 39 -

|   | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                     |               |                     |
|---|----------------------|---------------------|---------------|---------------------|
|   | 2562                 |                     | 2561          |                     |
|   | จำนวน<br>บาท         | อัตราภาษี<br>ร้อยละ | จำนวน<br>บาท  | อัตราภาษี<br>ร้อยละ |
| ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้   | (527,569,671)        |                     | (231,937,797) |                     |
| รายได้ภาษีเงินได้คำนวณในอัตรา ณ วันที่ในรายงาน  | (105,513,934)        | 20.00               | (46,387,559)  | 20.00               |
| ผลกระทบทางภาษีของค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถนำมาหักภาษีได้   | 401,501              |                     | 661,424       |                     |
| ผลกระทบทางภาษีของรายได้ที่ได้รับยกเว้นทางภาษี<br>และค่าใช้จ่ายที่หักได้เพิ่มขึ้น  | (86,322)             |                     | (1,283,730)   |                     |
| ผลกระทบของขาดทุนทางภาษีที่คาดว่าจะไม่ได้ใช้และผลประโยชน์ของ<br>ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้รับรู้ในงวดก่อนแต่นำมาใช้ลดค่าใช้จ่ายภาษี<br>เงินได้ในงวดปัจจุบัน | 105,198,755          |                     | 47,009,865    |                     |
| ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกี่ยวกับผลแตกต่างชั่วคราว  | (868,792)            |                     | (371,832)     |                     |
| รายได้ภาษีเงินได้ที่แสดงในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น  | (868,792)            | (0.16)              | (371,832)     | (0.16)              |

กลุ่มบริษัทและบริษัทใช้อัตราภาษีเงินได้ร้อยละ 20 ในการคำนวณภาษีเงินได้และภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561

## 16. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย

|  | (หน่วย : บาท)                  |                                |                                |                                |
|--|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|  | งบการเงินรวม                   |                                | งบการเงินเฉพาะกิจการ           |                                |
|  | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม<br>2562 | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม<br>2561 | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม<br>2562 | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม<br>2561 |
| <b>เจ้าหนี้การค้า</b>  |                                |                                |                                |                                |
| เจ้าหนี้การค้าก่อสร้าง (ดูหมายเหตุข้อ 18.1)                    | 2,093,315,073                  | -                              | -                              | -                              |
| เจ้าหนี้การค้าในประเทศ   | 30,020,881                     | 12,438,355                     | 3,678,070                      | 735,036                        |
| เจ้าหนี้การค้าต่างประเทศ                                       | 20,657,525                     | 23,932,871                     | 1,733,400                      | 2,241,047                      |
| รวมเจ้าหนี้การค้า  | 2,143,993,479                  | 36,371,226                     | 5,411,470                      | 2,976,083                      |
| <b>เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น</b>                                   |                                |                                |                                |                                |
| เจ้าหนี้อื่น - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ดูหมายเหตุข้อ 28.4)     | -                              | -                              | 136,431                        | 607,063                        |
| เจ้าหนี้อื่น - บริษัทอื่น                                      | 10,908,478                     | 9,443,809                      | 6,121,686                      | 4,955,785                      |
| เจ้าหนี้ - นิติบุคคลอาคารชุด                                   | 308,052                        | 308,356                        | 308,052                        | 308,356                        |
| เจ้าหนี้กรมสรรพากร   | 5,709,103                      | 3,846,782                      | 5,335,948                      | 1,280,375                      |
| ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย                                      | 35,784,208                     | 41,185,177                     | 10,205,563                     | 8,374,356                      |
| ต้นทุนโครงการค้างจ่าย  | 29,293,985                     | -                              | -                              | -                              |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย   | 123,620,361                    | 77,984,153                     | 31,573,674                     | 20,989,631                     |
| ดอกเบี้ยค้างจ่าย   | 265,167,089                    | 121,626,152                    | 18,502,080                     | 15,850,684                     |
| ดอกเบี้ยค้างจ่าย - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ดูหมายเหตุข้อ 28.4) | -                              | -                              | 21,000                         | -                              |
| เงินประกันผลงาน  | 417,772,110                    | 398,271,613                    | 7,220,197                      | 6,224,913                      |
| อื่น ๆ   | 11,832,722                     | 28,665,899                     | 3,556,607                      | 3,970,244                      |
| รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น                      | 3,044,389,587                  | 717,703,167                    | 88,392,708                     | 65,537,490                     |

- 40 -

17. <sup>†</sup>ตัวแลกเงิน

ตัวแลกเงิน ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

|   | งบการเงินรวมและ<br>งบการเงินเฉพาะกิจการ |             |
|---|---|-------------|
|   | ณ วันที่                                | ณ วันที่    |
|   | 31 ธันวาคม                              | 31 ธันวาคม  |
|   | 2562                                    | 2561        |
| ตัวแลกเงิน                                      | 395,000,000                             | 444,000,000 |
| หัก ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกตัวแลกเงินรอตัดจ่าย | (1,236,667)                             | (23,414)    |
| หัก ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า                        | (12,770,446)                            | (6,904,881) |
| รวมตัวแลกเงิน                                   | 380,992,887                             | 437,071,705 |

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

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทออกและเสนอขายตัวแลกเงินระยะสั้นให้นักลงทุนในวงจำกัด โดยออกตัวแลกเงินชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ค้ำยสิทธิและไม่มีประกัน ดังนี้

| งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ    |                   |                        |                      |                                      |
|--|-------------------|------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562               |                   |                        |                      |                                      |
| วันที่ออกตัวแลกเงิน                    | มูลค่า<br>คงเหลือ | อัตราดอกเบี้ย<br>ต่อปี | อายุคงเหลือ<br>(วัน) | วันครบกำหนด<br>ไถ่ถอน                |
|  | (บาท)             | (ร้อยละ)               |                      |                                      |
| 13 กันยายน 2562 -<br>19 พฤศจิกายน 2562 | 395,000,000       | 6.00 - 8.00            | 161 - 227            | 9 มิถุนายน 2563 -<br>14 สิงหาคม 2563 |

- 41 -

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

| วันที่ออกตั๋วแลกเงิน                | มูลค่า<br>คงเหลือ<br>(บาท) | อัตราดอกเบี้ย<br>ต่อปี<br>(ร้อยละ) | อายุคงเหลือ<br>(วัน) | วันครบกำหนด<br>ไถ่ถอน              |
|-------------------------------------|----------------------------|------------------------------------|----------------------|------------------------------------|
| 10 เมษายน 2561 -<br>18 ธันวาคม 2561 | 444,000,000                | 6.00 - 7.00                        | 4 - 256              | 4 มกราคม 2562 -<br>13 กันยายน 2562 |

ในวันที่ออกตั๋วแลกเงิน บริษัทได้ถูกหักดอกเบี้ยไว้ล่วงหน้าและบริษัทได้ทยอยรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้าเป็นต้นทุนทางการเงินตามระยะเวลาของตั๋วแลกเงิน

18. เงินกู้ยืมระยะยาว

เงินกู้ยืมระยะยาว ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

|  | งบการเงินรวม                   |                                |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
|  | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม<br>2562 | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม<br>2561 |
| เงินกู้ยืมระยะยาว (ดูหมายเหตุข้อ 18.1)                           | 11,374,237,507                 | 8,582,466,827                  |
| หัก ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี          | (11,374,237,507)               | -                              |
| เงินกู้ยืมระยะยาว  | -                              | 8,582,466,827                  |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินต่างประเทศ (ดูหมายเหตุข้อ 18.2) | 358,288,071                    | 371,614,002                    |
| รวมเงินกู้ยืมระยะยาว   | 358,288,071                    | 8,954,080,829                  |

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

- 42 -

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทย่อยมียอดคงค้างสำหรับเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างจำนวน 2,093.32 ล้านบาท (ดูหมายเหตุ ข้อ 16) และ 1,485.32 ล้านบาท ตามลำดับ และเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาก่อสร้างดังกล่าวจำนวน 11,374.24 ล้านบาท และ 8,582.47 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีการคิดดอกเบี้ยตามอัตราที่ตกลงกัน

- 18.2 เมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2559 บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด (“บริษัทย่อย”) ได้ทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารในต่างประเทศแห่งหนึ่งเป็นจำนวน 9 ล้านดอลลาร์สเตอร์ลิง เงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ Base Rate บวกร้อยละ 3 ต่อปี กำหนดชำระคืนเงินต้นทั้งหมดในวันที่ 17 ตุลาคม 2564 โดยบริษัทย่อยได้จดจำนองที่ดินและอาคาร ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 จำนวน 743.97 ล้านบาท และ 789.16 ล้านบาท ตามลำดับ เพื่อเป็นหลักประกันค้ำประกันเงินกู้ยืมดังกล่าว (ดูหมายเหตุข้อ 12)

ต่อเมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2562 บริษัทย่อยได้ทำสัญญาเพิ่มเติมกับสถาบันการเงินในต่างประเทศดังกล่าว โดยได้ตกลงให้นำเงินฝากธนาคารจำนวน 1.75 ล้านดอลลาร์สเตอร์ลิงไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงิน ซึ่งได้แสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของเงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกันในงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 68.54 ล้านบาท (ดูหมายเหตุข้อ 10)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทย่อยมียอดคงเหลือของเงินกู้ยืมจำนวน 358.29 ล้านบาท และ 371.61 ล้านบาท ตามลำดับ

- 43 -

## 19. หุ้นกู้ระยะยาว

หุ้นกู้ระยะยาว ประกอบด้วย

|  |  | (หน่วย : บาท)                            |               |
|--|--|--|---------------|
|  |  | งบการเงินรวม และ<br>งบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|  |  | ณ วันที่                                 | ณ วันที่      |
|  |  | 31 ธันวาคม                               | 31 ธันวาคม    |
|  |  | 2562                                     | 2561          |
| หุ้นกู้  |  | 4,213,400,000                            | 3,700,000,000 |
| หัก ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้หรือค้ำจ่าย       |  | (29,314,653)                             | (56,921,054)  |
| รวมหุ้นกู้   |  | 4,184,085,347                            | 3,643,078,946 |
| หัก ส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี |  | (3,682,047,015)                          | -             |
| หุ้นกู้ระยะยาว                                       |  | 502,038,332                              | 3,643,078,946 |

เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2560 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นมีมติให้บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้โดยมูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่ยังไม่ไถ่ถอน ณ ขณะใดขณะหนึ่ง กำหนดไว้ไม่เกิน 5,000 ล้านบาทโดยบริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้ระยะยาว ดังนี้

19.1 เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2561 บริษัทออกจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 2 ปี จำนวน 2,000 ล้านบาท ให้แก่นักลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ โดยเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกันและมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งบริษัทมีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.00 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน กำหนดจ่ายดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 21 มิถุนายน 2561 โดยหุ้นกู้ครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 21 มีนาคม 2563 โดยบริษัทได้จัดจำหน่ายที่ดินบางส่วนซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 จำนวน 1,984.32 ล้านบาท รวมทั้งส่วนควบและส่วนต่อเติมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะถูกสร้างในอนาคตเพื่อเป็นหลักประกัน (ดูหมายเหตุข้อ 8 และข้อ 13) โดยมีวงเงินจำหน่ายจำนวน 2,000 ล้านบาท นอกจากนั้นบริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญบางส่วน และเงินลงทุนในหน่วยทรัสต์ทั้งหมดเพื่อเป็นหลักประกัน ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 จำนวน 108.60 ล้านบาท และ 147.30 ล้านบาท ตามลำดับ (ดูหมายเหตุข้อ 11)

19.2 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

- 44 -

โดยหุ้นกู้ครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 25 มิถุนายน 2563 โดยบริษัทได้จัดจ้างของที่ดินบางส่วน ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 จำนวน 203.38 ล้านบาท รวมทั้งส่วนควบและส่วนต่อเติมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะถูกสร้างในอนาคตเพื่อเป็นหลักประกัน (ดูหมายเหตุข้อ 13) โดยมีวงเงินจำนองจำนวน 1,000 ล้านบาท นอกจากนั้นบริษัทได้จำนำเงินลงทุนในหุ้นสามัญบางส่วนเพื่อเป็นหลักประกัน ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 จำนวน 52.65 ล้านบาท และ 62.40 ล้านบาท ตามลำดับ (ดูหมายเหตุข้อ 11)

19.3 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

19.4 เมื่อวันที่ 6 กันยายน 2562 บริษัทออกจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 2 ปี จำนวน 513.40 ล้านบาท ให้แก่นักลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ โดยเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันและมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งบริษัทมีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.25 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน กำหนดจ่ายดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 6 ธันวาคม 2562 โดยหุ้นกู้ครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 6 กันยายน 2564

## 20. ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์ของพนักงาน

บริษัทมีโครงการผลประโยชน์ของพนักงานหลังจากออกจากงานตามพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน ซึ่งจัดเป็นโครงการผลประโยชน์เพื่อวัตถุประสงค์ดังกล่าว

ค่าใช้จ่ายที่บันทึกในกำไรขาดทุนตามโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

|                      | งบการเงินรวม |           | งบการเงินเฉพาะกิจการ |           |
|----------------------|--------------|-----------|----------------------|-----------|
|                      | 2562         | 2561      | 2562                 | 2561      |
| ต้นทุนบริการปัจจุบัน | 3,302,578    | 1,902,635 | 2,318,869            | 1,673,122 |
| ต้นทุนดอกเบี้ย       | 303,958      | 186,036   | 295,818              | 186,036   |
| ต้นทุนบริการในอดีต   | 1,750,217    | -         | 1,729,273            | -         |
| รวม                  | 5,356,753    | 2,088,671 | 4,343,960            | 1,859,158 |

- 45 -

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ มีดังนี้  
(หน่วย : บาท)

|  | งบการเงินรวม |            | งบการเงินเฉพาะกิจการ |            |
|--|--------------|------------|----------------------|------------|
|  | ณ วันที่     | ณ วันที่   | ณ วันที่             | ณ วันที่   |
|  | 31 ธันวาคม   | 31 ธันวาคม | 31 ธันวาคม           | 31 ธันวาคม |
|  | 2562         | 2561       | 2562                 | 2561       |
| ยอดยกมาของประมาณการหนี้สินตามโครงการ           |              |            |                      |            |
| ผลประโยชน์ที่กำหนดไว้                          | 8,499,592    | 6,813,796  | 8,270,079            | 6,813,796  |
| ต้นทุนบริการปัจจุบัน                           | 3,302,578    | 1,902,635  | 2,318,869            | 1,673,122  |
| ต้นทุนดอกเบี้ย                                 | 303,958      | 186,036    | 295,818              | 186,036    |
| ต้นทุนบริการในอดีต                             | 1,750,217    | -          | 1,729,273            | -          |
|  | 13,856,345   | 8,902,467  | 12,614,039           | 8,672,954  |
| ผล (กำไร) ขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่            |              |            |                      |            |
| ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้                |              |            |                      |            |
| ที่รับรู้เป็นรายการ (กำไร) ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น |              |            |                      |            |
| - จากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน          | 2,954,788    | (246,604)  | 2,809,134            | (246,604)  |
| - จากการเปลี่ยนแปลงด้านประชากรศาสตร์           | 8,902        | -          | 8,902                | -          |
| - จากการปรับปรุงประสบการณ์                     | 9,709,828    | (156,271)  | (492,316)            | (156,271)  |
| ยอดยกไปของประมาณการหนี้สินตามโครงการ           |              |            |                      |            |
| ผลประโยชน์ที่กำหนดไว้                          | 26,529,863   | 8,499,592  | 14,939,759           | 8,270,079  |

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้ในการคำนวณประมาณการหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ มีดังต่อไปนี้

|                               | งบการเงินรวม  |               | งบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|-------------------------------|---------------|---------------|----------------------|---------------|
|                               | ณ วันที่      | ณ วันที่      | ณ วันที่             | ณ วันที่      |
|                               | 31 ธันวาคม    | 31 ธันวาคม    | 31 ธันวาคม           | 31 ธันวาคม    |
|                               | 2562          | 2561          | 2562                 | 2561          |
|                               | ร้อยละต่อปี   | ร้อยละต่อปี   | ร้อยละต่อปี          | ร้อยละต่อปี   |
| ข้อสมมติทางการเงิน            |               |               |                      |               |
| อัตราคิดลด                    | 1.98 - 2.04   | 3.24 - 3.29   | 1.98                 | 3.29          |
| อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน | 5.00 - 6.00   | 5.00 - 6.00   | 6.00                 | 6.00          |
| ข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์     |               |               |                      |               |
| อัตราการลาออกของพนักงาน       | 1.91 - 34.38* | 1.91 - 34.38* | 2.87 - 34.38*        | 2.87 - 34.38* |
| อัตราการมรณะ                  | 105 ของ       | 105 ของ       | 105 ของ              | 105 ของ       |
|                               | TMO2017**     | TMO2017**     | TMO2017**            | TMO2017**     |

\* ขึ้นอยู่กับช่วงอายุของพนักงาน

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

- 46 -

ข้อสมมติที่สำคัญในการกำหนดประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานตามหลักคณิตศาสตร์ ประกันภัย ประกอบด้วย อัตราคิดลด อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน อัตราการลาออกของพนักงาน และ อัตราการเพิ่ม การวิเคราะห์ความอ่อนไหวดังต่อไปนี้ได้พิจารณาจากการเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติ ในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องที่อาจเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานในขณะข้อสมมติอื่นคงที่

(หน่วย : บาท)

|   | ผลกระทบต่อมูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สิน |             |                      |             |
|---|---|-------------|----------------------|-------------|
|   | ผลประโยชน์พนักงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)           |             |                      |             |
|   | งบการเงินรวม                                |             | งบการเงินเฉพาะกิจการ |             |
|   | ณ วันที่                                    | ณ วันที่    | ณ วันที่             | ณ วันที่    |
|   | 31 ธันวาคม                                  | 31 ธันวาคม  | 31 ธันวาคม           | 31 ธันวาคม  |
|   | 2562  | 2561        | 2562                 | 2561        |
| อัตราคิดลด - เพิ่มขึ้นร้อยละ 1                    | (3,715,795)                                 | (1,116,535) | (2,183,857)          | (1,082,819) |
| อัตราคิดลด - ลดลงร้อยละ 1                         | 4,535,055                                   | 1,360,046   | 2,672,594            | 1,319,289   |
| อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน - เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 | 4,295,544                                   | 1,294,857   | 2,509,763            | 1,255,264   |
| อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน - ลดลงร้อยละ 1      | (3,611,604)                                 | (1,088,867) | (2,106,078)          | (1,055,376) |
| อัตราการลาออกของพนักงาน - เพิ่มขึ้นร้อยละ 20      | (3,504,045)                                 | (1,207,327) | (2,372,292)          | (1,183,205) |
| อัตราการลาออกของพนักงาน - ลดลงร้อยละ 20           | 4,350,796                                   | 1,517,421   | 2,990,969            | 1,489,315   |
| อัตรารวม - เพิ่มขึ้นร้อยละ 20                     | (391,689)                                   | (110,217)   | (217,608)            | (106,712)   |
| อัตรารวม - ลดลงร้อยละ 20                          | 398,550                                     | 112,175     | 221,578              | 108,612     |

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นอาจไม่ได้แสดงถึงการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจริงในประมาณการหนี้สิน สำหรับผลประโยชน์พนักงาน เนื่องจากการยากที่การเปลี่ยนแปลงข้อสมมติต่าง ๆ จะเกิดขึ้น แยกต่างหากจากข้อสมมติอื่นซึ่งอาจมีความสัมพันธ์กัน

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

- 47 -

การวิเคราะห์การครบกำหนดของการจ่ายชำระผลประโยชน์ของประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์ของพนักงานหลังออกจากงานโดยไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีรายละเอียดดังนี้

|                               | (หน่วย : บาท) |             |                      |            |
|-------------------------------|---------------|-------------|----------------------|------------|
|                               | งบการเงินรวม  |             | งบการเงินเฉพาะกิจการ |            |
|                               | 2562          | 2561        | 2562                 | 2561       |
| ภายใน 1 ปี                    | 1,481,000     | 1,344,038   | 1,481,000            | 1,344,038  |
| เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี | 678,780       | 279,572     | -                    | 279,572    |
| เกินกว่า 5 ปี                 | 355,548,843   | 103,089,635 | 111,186,312          | 78,783,962 |
| รวม                           | 357,708,623   | 104,713,245 | 112,667,312          | 80,407,572 |

พระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน (ฉบับที่ 7) พ.ศ. 2562 ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วเมื่อวันที่ 5 เมษายน 2562 ซึ่งมีผลบังคับใช้เมื่อพ้นกำหนด 30 วันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา โดยพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานฉบับนี้กำหนดอัตราค่าชดเชยเพิ่มเติมกรณีนายจ้างเลิกจ้างสำหรับลูกจ้างซึ่งทำงานติดต่อกันครบ 20 ปีขึ้นไปให้มีสิทธิได้รับค่าชดเชยไม่น้อยกว่าค่าจ้างอัตราสุดท้าย 400 วัน การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวถือเป็นการแก้ไขโครงการสำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงานหลังออกจากงาน กลุ่มบริษัทและบริษัทได้บันทึกผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวโดยรับรู้ต้นทุนบริการในอดีตเป็นค่าใช้จ่ายทันทีในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของงวดที่กฎหมายดังกล่าวมีผลบังคับใช้

## 21. ทุนเรือนหุ้น

เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2562 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทมีมติเกี่ยวกับทุนที่สำคัญ ดังนี้

21.1 อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจากจำนวน 10,785,353,544 บาท เป็น 9,958,993,608 บาท โดยการยกเลิกหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 826,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท และหุ้นสามัญที่คงเหลือจากการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 4 (CGD-W4) จำนวน 359,936 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท และอนุมัติแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท โดยเมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2562 บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนลดทุน และแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิข้อ 4 กับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ตามมติดังกล่าวแล้ว

21.2 อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนทั้งสิ้นจำนวน 826,000,000 บาท จากจำนวน 9,958,993,608 บาท เป็นจำนวน 10,784,993,608 บาท โดยการออกหุ้นสามัญจำนวน 826,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท และอนุมัติแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท โดยเมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2562 บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุน และแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิข้อ 4 กับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ตามมติดังกล่าวแล้ว

- 48 -

- 21.3 อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 826,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทอ. 72/2558

## 22. ใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ

- 22.1 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

| ใบสำคัญ<br>แสดงสิทธิ | วันที่ออก        | จำนวนที่ออก<br>(ล้านหน่วย) | ราคาการใช้สิทธิ<br>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 2562 และ 2561 ใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมดยังไม่ได้มีการใช้สิทธิ

- 22.2 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2562 บริษัทได้ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (CGD-WC) ของบริษัท ให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทและ/หรือบริษัทย่อย อัตราการใช้สิทธิสำหรับซื้อหุ้นสามัญคือ 1 หน่วยสามารถซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้นโดยมีรายละเอียด ดังนี้

| ใบสำคัญ<br>แสดงสิทธิ | วันที่ออก          | จำนวนที่ออก<br>(ล้านหน่วย) | ราคาการใช้สิทธิ<br>บาท / หน่วย | กำหนดเวลาการใช้สิทธิ |                    |
|----------------------|--------------------|----------------------------|--------------------------------|----------------------|--------------------|
|                      |                    |                            |                                | เริ่ม                | สิ้นสุด            |
| CGD-WC               | 25 กุมภาพันธ์ 2562 | 40                         | 1.56                           | 28 กุมภาพันธ์ 2563   | 19 กุมภาพันธ์ 2567 |

## 23. ทุนสำรองตามกฎหมาย

ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด บริษัทต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปี หักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทุกคราวที่จ่ายเงินปันผลบริษัทย่อยต้องจัดสรรเงินไว้เป็นทุนสำรองอย่างน้อยหนึ่งในสิบส่วนของจำนวนผลกำไร ซึ่งได้รับจากกิจการของบริษัทย่อยจนกว่าทุนสำรองนั้นจะมีจำนวนถึงหนึ่งในสิบของทุนของบริษัทย่อย ทุนสำรองนี้จะนำมาจัดสรรเงินปันผลไม่ได้จนกว่าจะเลิกกิจการ

- 49 -

## 24. องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น

องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น ประกอบด้วย

### 24.1 กำไร (ขาดทุน) จากการปรับมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขาย

(หน่วย : บาท)

|   | งบการเงินรวมและ<br>งบการเงินเฉพาะกิจการ |                                |
|---|---|--------------------------------|
|   | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม<br>2562          | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม<br>2561 |
| ยอดคงเหลือต้นปี   | (123,345,859)                           | (55,251,234)                   |
| ขาดทุนจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขาย                     | (41,409,270)                            | (85,118,281)                   |
| ภาษีเงินได้เกี่ยวกับขาดทุนจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขาย | 8,281,854                               | 17,023,656                     |
| ยอดคงเหลือปลายปี  | (156,473,275)                           | (123,345,859)                  |

กำไร (ขาดทุน) จากการปรับมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขาย แสดงผลสะสมของกำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขายที่ถูกรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสุทธิจากจำนวนที่ถูกจัดประเภทใหม่เข้ากำไรขาดทุนเมื่อเงินลงทุนนั้นถูกจำหน่ายหรือมีการด้อยค่า

### 24.2 ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าบการเงินต่างประเทศ

(หน่วย : บาท)

|                            | งบการเงินรวม                   |                                |
|----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|                            | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม<br>2562 | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม<br>2561 |
| ยอดคงเหลือต้นปี            | (299,490,346)                  | (222,434,609)                  |
| เพิ่มขึ้น (ลดลง) ระหว่างปี | 111,971,579                    | (77,055,737)                   |
| ยอดคงเหลือปลายปี           | (187,518,767)                  | (299,490,346)                  |

ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าบการเงินต่างประเทศให้เป็นสกุลเงินบาทได้รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และผลสะสมแสดงแยกเป็นรายการต่างหากในส่วนของผู้ถือหุ้นภายใต้องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น

- 50 -

## 25. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

ข้อมูลเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามลักษณะสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ที่สำคัญดังนี้

(หน่วย : บาท)

|                                    | งบการเงินรวม    |                 | งบการเงินเฉพาะกิจการ |             |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|----------------------|-------------|
|                                    | 2562            | 2561            | 2562                 | 2561        |
| การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนพัฒนาที่ดิน  | (1,338,147,350) | (2,327,016,222) | (35,585,974)         | 142,431,218 |
| จ่ายค่างานก่อสร้าง                 | 1,519,633,668   | 2,473,955,316   | 40,902,776           | 4,507,876   |
| ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน         | 439,790,157     | 149,767,313     | 124,237,039          | 103,437,583 |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย      | 32,584,996      | 33,233,427      | 3,710,401            | 6,102,678   |
| ค่าที่ปรึกษาและค่าบริการทางวิชาชีพ | 14,167,962      | 10,453,046      | 3,254,807            | 3,622,700   |
| ค่าเช่า ค่าบริการและค่าสาธารณูปโภค | 35,907,570      | 25,405,872      | 16,063,684           | 17,377,169  |
| ค่านายหน้าในการขาย                 | 3,596,062       | 51,490,915      | -                    | 8,432,413   |
| ค่าโฆษณาและประชาสัมพันธ์           | 29,184,660      | 40,334,247      | 4,716,630            | 1,280,679   |
| ค่าส่งเสริมการขาย                  | 28,616,820      | 41,205,791      | 2,284,773            | 6,983,324   |
| ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา               | 1,493,703       | 887,457         | 1,375,638            | 653,681     |
| ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ                 | 271,458         | 7,596,734       | 265,522              | 7,596,734   |
| ค่าภาษีอากรและค่าธรรมเนียมอื่น     | 3,540,535       | 8,113,773       | 1,213,514            | 7,087,825   |
| ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร       | 39,936,288      | 42,701,304      | 39,936,288           | 42,701,304  |

## 26. ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

26.1 ค่าตอบแทนกรรมการนี้เป็นผลประโยชน์ที่จ่ายให้แก่กรรมการของบริษัทตามมาตรา 90 ของพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด โดยไม่รวมเงินเดือนและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องที่จ่ายให้กับกรรมการซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารของบริษัทด้วย

26.2 ค่าตอบแทนผู้บริหารนี้เป็นค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน ได้แก่ เงินเดือน โบนัส และกองทุนสำรองเลี้ยงชีพที่จ่ายให้แก่ผู้บริหารของบริษัท ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2561) เรื่องการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

|                            | งบการเงินรวมและ<br>งบการเงินเฉพาะกิจการ |            |
|----------------------------|---|------------|
|                            | 2562                                    | 2561       |
| ค่าตอบแทนกรรมการ           | 4,560,000                               | 5,280,000  |
| ค่าตอบแทนผู้บริหารที่สำคัญ |   |            |
| ผลประโยชน์ระยะสั้น         | 33,949,498                              | 36,758,176 |
| ผลประโยชน์หลังออกจากงาน    | 1,426,790                               | 663,128    |
| รวม                        | 39,936,288                              | 42,701,304 |

- 51 -

## 27. ขาดทุนต่อหุ้น

### ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน คำนวณโดยการหารขาดทุนสุทธิที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญด้วยจำนวนหุ้นเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ถือโดยบุคคลภายนอกที่ออกในระหว่างปี ดังนี้

|   | งบการเงินรวม                     |               | งบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|---|----------------------------------|---------------|----------------------|---------------|
|   | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม |               |                      |               |
|   | 2562                             | 2561          | 2562                 | 2561          |
| ขาดทุนสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ (บาท) | (489,189,006)                    | (464,172,704) | (526,700,879)        | (231,565,965) |
| จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)    | 8,266,127,954                    | 8,266,127,954 | 8,266,127,954        | 8,266,127,954 |
| ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)            | (0.059)                          | (0.056)       | (0.064)              | (0.028)       |

### กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลด

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 คำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญด้วยผลรวมของจำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกจำหน่ายแล้วในระหว่างปี บวกด้วยจำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกเพื่อแปลงสภาพหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญโดยมิได้รับสิ่งตอบแทนใดๆ ทั้งสิ้น ภายใต้ข้อสมมติว่าผู้ถือจะแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดเป็นหุ้นสามัญเมื่อราคาตามสิทธิต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ อย่างไรก็ตาม มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ต่ำกว่าราคาตามสิทธิเป็นเหตุให้บริษัทไม่นำผลของหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดมารวมคำนวณเพื่อหากำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลด

## 28. รายการบัญชีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัทและบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกลุ่มบริษัทและบริษัท หรือถูกควบคุมโดยกลุ่มบริษัทและบริษัท ไม่ว่าจะเป็นโดยตรงหรือทางอ้อมหรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกลุ่มบริษัทและบริษัท

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับกลุ่มบริษัทและบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของกลุ่มบริษัทและบริษัท ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทและบริษัท ตลอดทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่บุคคลดังกล่าวมีอำนาจควบคุมหรือมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญไม่ว่าโดยตรงหรือทางอ้อม

- 52 -

## 28.1 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

(หน่วย : บาท)

| ชื่อบริษัท   | ประเภทธุรกิจ  | จดทะเบียนใน | งบการเงินเฉพาะกิจการ               |                                    |                           |                        |                        |                        | เงินปันผลรับ                        |      |
|--|---|-------------|------------------------------------|------------------------------------|---------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------------------|------|
|  |   |             | ทุน                                | ทุน                                | สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ) |                        | วิธีการลงทุน           |                        |                                     |      |
|  |   |             | ชำระแล้ว<br>ณ วันที่<br>31 ธันวาคม | ชำระแล้ว<br>ณ วันที่<br>31 ธันวาคม | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม    | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่<br>31 ธันวาคม |      |
|  |   |             | 2562                               | 2561                               | 2562                      | 2561                   | 2562                   | 2561                   | 2562                                | 2561 |
| บริษัทย่อย   |   |             |                                    |                                    |                           |                        |                        |                        |                                     |      |
| บริษัท แลนด์มาร์ค โสติกส์ จำกัด                    | ซื้อขาย ให้เช่าและดำเนินงานด้านอสังหาริมทรัพย์ และถือหุ้นในบริษัทอื่น       | ประเทศไทย   | 210,000,000                        | 210,000,000                        | 70.00                     | 70.00                  | 3,928,994,366          | 3,928,994,366          | -                                   | -    |
| บริษัท บีซีอีจี สันทรี่ กรุ๊ป เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด | รับเหมาก่อสร้างอาคาร และขายส่งวัสดุอุปกรณ์และเครื่องจักรที่ใช้ในงานก่อสร้าง | ประเทศไทย   | 1,000,000                          | 1,000,000                          | 99.99                     | 99.99                  | 999,970                | 999,970                | -                                   | -    |
| บริษัท ซีจีดี คาเฟ่ จำกัด                          | ถือหุ้นในบริษัทอื่น   | ฮ่องกง      | -                                  | 583,137,484                        | -                         | 100.00                 | -                      | 583,137,484            | -                                   | -    |
| บริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์ตเนอร์ จำกัด             | ถือหุ้นในบริษัทอื่น   | มอริเชียส   | 547,579,834                        | 547,579,834                        | 100.00                    | 100.00                 | 547,579,834            | 547,579,834            | -                                   | -    |
| บริษัท สิคเค็ง สตูด พาร์ตเนอร์ชิฟ จำกัด            | ถือหุ้นในบริษัทอื่น   | เกิร์นซีย์  | 225,641,944                        | 225,641,944                        | 96.45                     | 96.45                  | 217,662,851            | 217,662,851            | -                                   | -    |
| บริษัท เอชวายยูเค จำกัด                            | ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์   | เกิร์นซีย์  | -                                  | 4,271,320                          | -                         | 100.00                 | -                      | 4,271,320              | -                                   | -    |
|  |   |             |                                    |                                    |                           |                        | 4,695,237,021          | 5,282,645,825          | -                                   | -    |
| นับ ค่าเผือกด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย           |   |             |                                    |                                    |                           |                        | -                      | (5,949,984)            | -                                   | -    |
| รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย                           |   |             |                                    |                                    |                           |                        | 4,695,237,021          | 5,276,695,841          | -                                   | -    |

หมายเหตุ: ค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย

รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทได้จัดประเภทรายการสิทธิการเข้าในงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการแสดงรายการในงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จากเดิมได้แสดงไว้เป็นสิทธิการเข้าจำนวน 3,781,994,396 บาท โดยนำไปแสดงรวมเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย (บริษัท แลนด์มาร์ค โสติกส์ จำกัด) ทั้งนี้เป็นไปตามสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) กับบริษัท บีซีอีจี ไทย อินเตอร์เนชันแนล จำกัด (ดูหมายเหตุข้อ 30.2)

เมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติให้เลิกบริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์ตเนอร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย เนื่องจากบริษัทย่อยดังกล่าวได้ยกเลิกการประกอบกิจการแล้ว โดยปัจจุบันบริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์ตเนอร์ จำกัด ยังอยู่ระหว่างการเลิกกิจการ

เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติให้เลิกบริษัทย่อย 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท ซีจีดี คาเฟ่ จำกัด และบริษัท เอชวายยูเค จำกัด ทั้งนี้เนื่องจากบริษัทย่อยทั้ง 2 บริษัทได้ยกเลิกการประกอบกิจการแล้ว โดยบริษัท เอชวายยูเค จำกัด ได้ดำเนินการเลิกกิจการเสร็จสิ้นแล้ว เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2562 และบริษัท ซีจีดี คาเฟ่ จำกัด ได้ดำเนินการเลิกกิจการเสร็จสิ้นแล้ว เมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2562 ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย จำนวน 5.95 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562: ไม่มี)

- 53 -

## 28.2 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

| (หน่วย : บาท)                           |  |                      |             |  |   |                   |
|---|--|----------------------|-------------|--|---|-------------------|
|   |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ |             |  |   |                   |
| ลักษณะ<br>ความสัมพันธ์                  | ยอดคงเหลือ<br>ณ วันที่<br>31 ธันวาคม<br>2561 | เพิ่มขึ้น            | ลดลง        | ยอดคงเหลือ<br>ณ วันที่<br>31 ธันวาคม<br>2562 | นโยบายการคิด<br>ต้นทุน<br>เงินให้กู้ยืม<br>ระหว่างกัน |                   |
|   |  |                      |             |  |   |                   |
|   |  |                      |             |  |   |                   |
| บริษัทย่อย                              |  |                      |             |  |   |                   |
| บริษัท แลนด์มาร์ค<br>โฮลดิ้งส์ จำกัด    | เป็นผู้ถือหุ้นและ<br>มีกรรมกร่วมกัน          | 600,000,000          | 775,000,000 | -  | 1,375,000,000   | ร้อยละ 9.25 ต่อปี |
| บริษัท ลีคัง สกล<br>พาร์ทเนอร์ชิพ จำกัด | เป็นผู้ถือหุ้นและ<br>มีกรรมกร่วมกัน          | 220,905,043          | -           | (8,272,285)                                  | 212,632,758   | ร้อยละ 7.00 ต่อปี |
| รวม                                     |  | 820,905,043          | 775,000,000 | (8,272,285)                                  | 1,587,632,758   |                   |
| (หน่วย : บาท)                           |  |                      |             |  |   |                   |
|   |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ |             |  |   |                   |
| ลักษณะ<br>ความสัมพันธ์                  | ยอดคงเหลือ<br>ณ วันที่<br>31 ธันวาคม<br>2560 | เพิ่มขึ้น            | ลดลง        | ยอดคงเหลือ<br>ณ วันที่<br>31 ธันวาคม<br>2561 | นโยบายการคิด<br>ต้นทุน<br>เงินให้กู้ยืม<br>ระหว่างกัน |                   |
|   |  |                      |             |  |   |                   |
|   |  |                      |             |  |   |                   |
| บริษัทย่อย                              |  |                      |             |  |   |                   |
| บริษัท แลนด์มาร์ค<br>โฮลดิ้งส์ จำกัด    | เป็นผู้ถือหุ้นและ<br>มีกรรมกร่วมกัน          | 600,000,000          | -           | -  | 600,000,000   | ร้อยละ 9.25 ต่อปี |
| บริษัท ลีคัง สกล<br>พาร์ทเนอร์ชิพ จำกัด | เป็นผู้ถือหุ้นและ<br>มีกรรมกร่วมกัน          | 236,722,906          | -           | (15,817,863)                                 | 220,905,043   | ร้อยละ 7.00 ต่อปี |
| บริษัท เอชวายยูเค จำกัด                 | เป็นผู้ถือหุ้นและ<br>มีกรรมกร่วมกัน          | 3,220,465            | -           | (3,220,465)                                  | -   | ร้อยละ 7.00 ต่อปี |
| รวม                                     |  | 839,943,371          | -           | (19,038,328)                                 | 820,905,043   |                   |

- (1) เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2557 บริษัทได้ทำสัญญาให้กู้ยืมเงินกับบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ในวงเงิน 800 ล้านบาท โดยมีระยะเวลาในการเบิกเงินกู้ยืมภายใน 18 เดือนนับจากวันที่ลงนาม ในสัญญาให้กู้ยืมเงิน โดยบริษัทสามารถเรียกชำระคืนได้โดยการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนล่วงหน้า 15 วัน เงินกู้ดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันและคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 9.25 ต่อปี และกำหนดชำระคืนภายใน 18 เดือน นับจากการเบิกเงินครั้งแรก และเมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2559 บริษัทได้ทำการแก้ไขสัญญาเงินให้กู้ยืมดังกล่าวโดยกำหนดให้ชำระคืนเมื่อทวงถาม โดยระหว่างปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทได้รับชำระเงินกู้ยืมดังกล่าวบางส่วนจำนวน 200 ล้านบาท

ต่อมาเมื่อวันที่ 16 กันยายน 2562 บริษัทได้ทำสัญญาให้กู้ยืมเงินกับบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด (“บริษัทย่อย”) เพิ่มเติมจำนวน 500 ล้านบาท เงินกู้ดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันและคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 9.25 ต่อปี และกำหนดชำระคืนภายใน 3 เดือน โดยบริษัทย่อยสามารถ ขอบขายระยะเวลาในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยได้ แต่ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับมติการตัดสินใจของ บริษัทเพียงฝ่ายเดียว

- 54 -

ต่อมาเมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2562 บริษัทได้ทำสัญญาให้กู้ยืมเงินกับบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด (“บริษัทย่อย”) เพิ่มเติมในวงเงิน 500 ล้านบาทโดยมีระยะเวลาในการเบิกเงินกู้ยืมภายใน วันที่ 12 พฤศจิกายน 2563 เงินกู้ดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันและคิดดอกเบี้ยในอัตรา ร้อยละ 9.25 ต่อปี และกำหนดชำระคืนภายใน 3 เดือน โดยบริษัทย่อยสามารถขอขยายระยะเวลา ในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยได้ แต่ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับมติของบอร์ดบริหารของบริษัทเพียงฝ่ายเดียว โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทย่อยขอกู้ยืมจากวงเงินดังกล่าวแล้วจำนวน 225 ล้านบาท คงเหลือวงเงินที่ยังไม่เบิกอีกจำนวน 275 ล้านบาท

- (2) เมื่อวันที่ 23 กันยายน 2559 บริษัทได้ทำสัญญาให้กู้ยืมเงินกับบริษัท สีดิง สตูด พาร์ทเนอร์ชิพ จำกัด (“บริษัทย่อย”) ในวงเงิน 10.55 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ โดยมีระยะเวลาในการเบิกเงินกู้ยืม ภายในวันที่ 30 กันยายน 2559 เงินกู้ดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันและคิดดอกเบี้ย ในอัตราร้อยละ 7.00 ต่อปี กำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม และในวันเดียวกันบริษัทย่อย ดังกล่าวได้เบิกเงินกู้จำนวน 10.55 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ หรือเทียบเท่ากับ 472.82 ล้านบาท โดย ในวันดังกล่าวบริษัทได้ทำสัญญาให้บริษัทย่อยดังกล่าวแปลงหนี้เงินกู้ยืมเป็นทุนจำนวน 217.66 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวเพิ่มขึ้นด้วยจำนวนเดียวกัน
- (3) เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2559 บริษัทได้ทำสัญญาให้กู้ยืมเงินกับบริษัท เอชวายยูเค จำกัด (“บริษัทย่อย”) ในวงเงิน 19.50 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ โดยมีระยะเวลาในการเบิกเงินกู้ยืม ภายในวันที่ 30 กันยายน 2560 เงินกู้ดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันและคิดดอกเบี้ย ในอัตราร้อยละ 7.00 ต่อปี กำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม โดยในระหว่างปี 2561 บริษัทได้ แปลงหนี้เงินให้กู้ยืมคงเหลือทั้งหมดจำนวน 3.13 ล้านบาท เป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย

### 28.3 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย : บาท)

| ลักษณะ<br>ความสัมพันธ์          | ยอดคงเหลือ<br>ณ วันที่<br>31 ธันวาคม<br>2561 | งบการเงินเฉพาะกิจการ |            |  | นโยบายการคิด<br>ต้นทุนเงินกู้ยืม<br>ระหว่างกัน |                   |
|---------------------------------|--|----------------------|------------|--|--|-------------------|
|                                 |  | เพิ่มขึ้น            | ลดลง       | ยอดคงเหลือ<br>ณ วันที่<br>31 ธันวาคม<br>2562 |  |                   |
|                                 |  |                      |            |  |  |                   |
|                                 |  |                      |            |  |  |                   |
| บริษัทย่อย                      |  |                      |            |  |  |                   |
| บริษัท บีซีอีจี กันทรังค์ กรุ๊ป | เป็นผู้ถือหุ้นและ                            |                      |            |  |  |                   |
| เอ็นจิเนียร์ จำกัด              | มีกรรมกรร่วมกัน                              | -                    | 54,000,000 | -  | 54,000,000                                     | ร้อยละ 7.00 ต่อปี |
| บริษัท ซีจีดี ดิจิตอล           | เป็นผู้ถือหุ้นและ                            |                      |            |  |  |                   |
| พาร์ทเนอร์ จำกัด                | มีกรรมกรร่วมกัน                              | 438,889,250          | -          | (17,786,295)                                 | 421,102,955                                    | -                 |
| รวม                             |  | 438,889,250          | 54,000,000 | (17,786,295)                                 | 475,102,955                                    |                   |

- 55 -

| (หน่วย : บาท)        |                                     |                      |      |                                     |  |   |
|----------------------|-------------------------------------|----------------------|------|-------------------------------------|--|---|
| ลักษณะความสัมพันธ์   | ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 | งบการเงินเฉพาะกิจการ |      | ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 | นโยบายการคิดต้นทุนเงินกู้ยืมระหว่างกัน |   |
|                      |                                     | เพิ่มขึ้น            | ลดลง |                                     |  |   |
|                      |                                     |                      |      |                                     |  |   |
| บริษัทย่อย           |                                     |                      |      |                                     |  |   |
| บริษัท ซีจีส ดีจิตอล | เป็นผู้ถือหุ้นและ                   |                      |      |                                     |  |   |
| พาร์ทเนอร์ จำกัด     | มีกรรมกรรร่วมกัน                    | 469,875,624          | -    | (30,986,374)                        | 438,889,250                            | - |
| รวม                  |                                     | 469,875,624          | -    | (30,986,374)                        | 438,889,250                            |   |

(1) เมื่อวันที่ 30 ธันวาคม 2562 บริษัทได้ทำสัญญาให้กู้ยืมเงินกับบริษัท บีซีอีจี คันทรี กรุ๊ป เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด (“บริษัทย่อย”) ในวงเงิน 54 ล้านบาทโดยมีระยะเวลาในการเบิกเงินกู้ยืมภายในวันที่ 26 ธันวาคม 2563 เงินกู้ดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันและคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7 ต่อปี และกำหนดชำระคืนภายใน 3 เดือน โดยบริษัทสามารถขอขยายระยะเวลาในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยได้ แต่ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับมติของบอร์ดบริหารของบริษัทย่อยเพียงฝ่ายเดียว โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทเบิกเงินกู้ยืมจากวงเงินดังกล่าวแล้วทั้งจำนวน

(2) เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2559 บริษัทได้ทำสัญญากู้ยืมเงินกับบริษัท ซีจีส ดีจิตอล พาร์ทเนอร์ จำกัด จำนวน 15 ล้านบาทโดยมีวงเงินกู้ยืมดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันและไม่คิดดอกเบี้ยระหว่างกัน กำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม ต่อมาเมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2559 บริษัทได้ชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าว จำนวน 4.81 ล้านบาทโดยสุทธิด้วยเงินปันผลรับที่ประกาศจ่ายจากบริษัท ซีจีส ดีจิตอล พาร์ทเนอร์ จำกัด แทนการจ่ายชำระเป็นเงินสด

ต่อมาเมื่อวันที่ 22 มิถุนายน 2560 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมกับบริษัท ซีจีส ดีจิตอล พาร์ทเนอร์ จำกัด เพิ่มเติม จำนวน 0.38 ล้านบาทโดยมีวงเงินกู้ยืมดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันและไม่คิดดอกเบี้ยระหว่างกัน กำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

- 56 -

## 28.4 ยอดคงเหลืออื่น ๆ และรายการค้ากับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้และค่าใช้จ่าย ส่วนหนึ่งของกลุ่มบริษัทและบริษัทเกิดจากรายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน บุคคลหรือกิจการเหล่านี้เกี่ยวข้องกันโดยการมีกรรมกร่วมกัน และการถือหุ้นทั้งทางตรงหรือทางอ้อม นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการแต่ละประเภทมีดังนี้

| รายการ             | นโยบายการกำหนดราคา                       |
|--------------------|--|
| ค่าธรรมเนียมบริการ | ราคาที่ตกลงตามสัญญาโดยเทียบเคียงราคาตลาด |

รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวที่มีนัยสำคัญ ดังนี้

|  | ลักษณะความสัมพันธ์                              | (หน่วย : บาท)                  |                                |                                |                                |
|--|---|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|  |   | งบการเงินรวม                   |                                | งบการเงินเฉพาะกิจการ           |                                |
|  |   | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม<br>2562 | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม<br>2561 | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม<br>2562 | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม<br>2561 |
| <b>ยอดคงเหลือ</b>                              |   |                                |                                |                                |                                |
| <b>บริษัทย่อย</b>                              |   |                                |                                |                                |                                |
| บริษัท แลนด์มาร์ค โสติกส์ จำกัด                | เป็นผู้ถือหุ้น<br>และมีกรรมกร่วมกัน             |                                |                                |                                |                                |
| ลูกหนี้อื่น (ดูหมายเหตุข้อ 7)                  |   | -                              | -                              | 1,063,240                      | 43,599,703                     |
| ดอกเบี้ยค้างรับ (ดูหมายเหตุข้อ 7)              |   | -                              | -                              | 308,581,654                    | 238,345,890                    |
| เจ้าหนี้อื่น (ดูหมายเหตุข้อ 16)                |   | -                              | -                              | 136,431                        | 607,063                        |
| บริษัท บีซีจี คันทรี กรุ๊ป เอ็นจิเนียริง จำกัด | เป็นผู้ถือหุ้น<br>และมีกรรมกร่วมกัน             |                                |                                |                                |                                |
| ลูกหนี้อื่น (ดูหมายเหตุข้อ 7)                  |   | -                              | -                              | 21,400,000                     | 8,560,000                      |
| ดอกเบี้ยค้างจ่าย (ดูหมายเหตุข้อ 16)            |   | -                              | -                              | 21,000                         | -                              |
| บริษัท ซีจีดี คาเฟ่ จำกัด                      | เป็นผู้ถือหุ้น<br>และมีกรรมกร่วมกัน             |                                |                                |                                |                                |
| เข้าหนี้จากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย        |   | -                              | -                              | -                              | 445,734,402                    |
| บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด                        | เป็นผู้ถือหุ้น<br>และมีกรรมกร่วมกัน             |                                |                                |                                |                                |
| ดอกเบี้ยค้างรับ (ดูหมายเหตุข้อ 7)              |   | -                              | -                              | 14,693,558                     | 15,265,198                     |
| บริษัท ลีดส์ สกล พาร์ตเนอร์ชิพ จำกัด           | เป็นผู้ถือหุ้น<br>และมีกรรมกร่วมกัน             |                                |                                |                                |                                |
| ดอกเบี้ยค้างรับ (ดูหมายเหตุข้อ 7)              |   | -                              | -                              | 49,035,364                     | 35,479,687                     |
| <b>บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน</b>                  |   |                                |                                |                                |                                |
| บริษัท หลักทรัพย์ คันทรี กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)   | มีกรรมกร่วมกัน                                  |                                |                                |                                |                                |
| เงินฝากสถาบันการเงิน                           |   | 5,565                          | 5,522                          | 5,565                          | 5,522                          |
| ค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้จ่ายล่วงหน้า        |   | 11,280,010                     | 14,224,860                     | 11,280,010                     | 14,224,860                     |
| บริษัท คันทรี กรุ๊ป โสติกส์ จำกัด (มหาชน)      | เป็นผู้ถือหุ้นและ<br>มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกัน |                                |                                |                                |                                |
| เงินลงทุนในหุ้นสามัญ                           |   | 123,980,058                    | 146,939,328                    | 123,980,058                    | 146,939,328                    |
| ใบสำคัญแสดงสิทธิ CGH-W3                        |   | 1,530,618                      | 1,530,618                      | 1,530,618                      | 1,530,618                      |
| บริษัท เอ็มเอฟ โสติกส์ จำกัด                   | มีกรรมกร่วมกัน                                  |                                |                                |                                |                                |
| ตั๋วแลกเงิน                                    |   | 200,000,000                    | 200,000,000                    | 200,000,000                    | 200,000,000                    |
| ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า                           |   | 6,658,485                      | 1,180,614                      | 6,658,485                      | 1,180,614                      |

- 57 -

|  | ลักษณะความสัมพันธ์                              | งบการเงินรวม<br>ณ วันที่<br>31 ธันวาคม<br>2562               | งบการเงินรวม<br>ณ วันที่<br>31 ธันวาคม<br>2561               | งบการเงินเฉพาะกิจการ<br>ณ วันที่<br>31 ธันวาคม<br>2562               | งบการเงินเฉพาะกิจการ<br>ณ วันที่<br>31 ธันวาคม<br>2561               |
|--|---|--|--|--|--|
| บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน                          |   |  |  |  |  |
| นายศดาฐ เตชะอุบล<br>เงินรับล่วงหน้า            | ผู้ถือหุ้นรายใหญ่                               | 12,181,244   | 12,181,244   | 1,181,244  | 1,181,244  |
| นายเบน เตชะอุบล<br>เงินรับล่วงหน้า             | ผู้ถือหุ้นและกรรมการ                            | 22,722,268   | 11,000,000   | -  | -  |
| นางอรรวรรณ เตชะอุบล<br>เงินรับล่วงหน้า         | บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน                           | 37,348,172   | 27,043,172   | -  | -  |
|  |   |  |  | (หน่วย : บาท)  |  |
|  | ลักษณะความสัมพันธ์                              | งบการเงินรวม<br>สำหรับปีสิ้นสุด<br>วันที่ 31 ธันวาคม<br>2562 | งบการเงินรวม<br>สำหรับปีสิ้นสุด<br>วันที่ 31 ธันวาคม<br>2561 | งบการเงินเฉพาะกิจการ<br>สำหรับปีสิ้นสุด<br>วันที่ 31 ธันวาคม<br>2562 | งบการเงินเฉพาะกิจการ<br>สำหรับปีสิ้นสุด<br>วันที่ 31 ธันวาคม<br>2561 |
| รายได้และค่าใช้จ่าย                            |   |  |  |  |  |
| บริษัทย่อย                                     |   |  |  |  |  |
| บริษัท แลนด์มาร์ค โสคิงส์ จำกัด                | เป็นผู้ถือหุ้น<br>และมีกรรมการร่วมกัน           | -  | -  | 70,235,764   | 55,500,000   |
| ดอกเบี้ยรับ                                    |   | -  | -  | 42,000,000   | 42,000,000   |
| รายได้ค่าบริการอื่น                            |   | -  | -  | 8,840,000  | 3,000,000  |
| รายได้ค่าเช่าช่วงที่ดิน                        |   | -  | -  | -  | -  |
| บริษัท บีซีอี คันทรี กรุ๊ป เอ็นจิเนียริง จำกัด | เป็นผู้ถือหุ้น<br>และมีกรรมการร่วมกัน           | -  | -  | 12,000,000   | 11,000,000   |
| รายได้ค่าบริการอื่น                            |   | -  | -  | 21,000   | -  |
| ดอกเบี้ยจ่าย                                   |   | -  | -  | -  | -  |
| บริษัท ลีคคิง สตูด พาร์ตเนอร์ชิพ จำกัด         | เป็นผู้ถือหุ้น<br>และมีกรรมการร่วมกัน           | -  | -  | 14,933,139   | 16,249,026   |
| ดอกเบี้ยรับ                                    |   | -  | -  | -  | -  |
| บริษัท เอชวายยูเค จำกัด                        | เป็นผู้ถือหุ้น<br>และมีกรรมการร่วมกัน           | -  | -  | -  | 194,089  |
| ดอกเบี้ยรับ                                    |   | -  | -  | -  | -  |
| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน                         |   |  |  |  |  |
| บริษัท หลักทรัพย์ คันทรี กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)   | มีกรรมการร่วมกัน                                | 44   | 44   | 44   | 44   |
| ดอกเบี้ยรับ                                    |   | 9,536,906  | 2,788,139  | 9,536,906  | 2,788,139  |
| ค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้                    |   | -  | -  | -  | -  |
| บริษัท คันทรี กรุ๊ป โสคิงส์ จำกัด (มหาชน)      | เป็นผู้ถือหุ้นและ<br>มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกัน | -  | 5,357,163  | -  | 5,357,163  |
| รายได้เงินปันผล                                |   | -  | -  | -  | -  |
| บริษัท เอ็มเอฟ โสคิงส์ จำกัด                   | มีกรรมการร่วมกัน                                | 11,490,933   | 11,459,375   | 11,490,933   | 11,459,375   |
| ดอกเบี้ยจ่าย                                   |   | -  | -  | -  | -  |

- 58 -

## 29. การเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

กลุ่มบริษัทดำเนินกิจการหลักในหลายส่วนงาน คือธุรกิจลงทุนถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding company) และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังนี้

|   | งบการเงินรวม<br>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562            |  |                    | (หน่วย : บาท) |
|---|--|--|--------------------|---------------|
|   | ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์<br>พัฒนา<br>อสังหาริมทรัพย์<br>ภายในประเทศ | ลงทุนใน<br>อสังหาริมทรัพย์<br>ต่างประเทศ | รายการตัด<br>บัญชี | รวม           |
| รายได้  |  |  |                    |               |
| รายได้จากภายนอก                               |  |  |                    |               |
| รายได้หลัก                                    |  |  |                    |               |
| รายได้ที่รับรู้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง             |  |  |                    |               |
| รายได้จากการขายอาคารชุด                       | 412,398,104  | -  | -                  | 412,398,104   |
| รายได้ที่รับรู้ตลอดช่วงเวลา                   |  |  |                    |               |
| รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน  | -  | 47,363,646                               | -                  | 47,363,646    |
| รายได้อื่น                                    | 491,042,993  | 272,616                                  | -                  | 491,315,609   |
| รวมรายได้จากภายนอก                            | 903,441,097  | 47,636,262                               | -                  | 951,077,359   |
| รายได้ระหว่างส่วนงาน                          | 14,933,139   | -  | (14,933,139)       | -             |
|   | 918,374,236  | 47,636,262                               | (14,933,139)       | 951,077,359   |
| ค่าใช้จ่าย                                    |  |  |                    |               |
| ต้นทุนขายอาคารชุด                             | 181,486,318  | -  | -                  | 181,486,318   |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรงที่เกิดจาก      |  |  |                    |               |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                  | -  | 2,789,313                                | -                  | 2,789,313     |
| ต้นทุนในการจัดจำหน่าย                         | 182,983,795  | -  | -                  | 182,983,795   |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร                         | 457,830,750  | 6,587,329                                | -                  | 464,418,079   |
| ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร                  | 39,936,288   | -  | -                  | 39,936,288    |
| ขาดทุนจากการปรับมูลค่าสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ | -  | 15,636,400                               | -                  | 15,636,400    |
| ต้นทุนทางการเงิน                              | 439,826,126  | 30,064,378                               | (15,277,639)       | 454,612,865   |
| รวมค่าใช้จ่าย                                 | 1,302,063,277  | 55,077,420                               | (15,277,639)       | 1,341,863,058 |
| กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้                 | (383,689,041)  | (7,441,158)                              | 344,500            | (390,785,699) |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้                         | (42,123,310)   | (1,583,504)                              | -                  | (43,706,814)  |
| กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี                   | (425,812,351)  | (9,024,662)                              | 344,500            | (434,492,513) |

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 รายได้จากลูกค้าหนึ่งรายของส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายในประเทศมีจำนวน 346.58 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 36.44 ของรายได้ทั้งหมดของกลุ่มบริษัท

- 59 -

|  | งบการเงินรวม   |  |                    | (หน่วย : บาท) |
|--|--|--|--------------------|---------------|
|  | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561                            |  |                    |               |
|  | ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์<br>พัฒนา<br>อสังหาริมทรัพย์<br>ภายในประเทศ | ลงทุนใน<br>อสังหาริมทรัพย์<br>ต่างประเทศ | รายการตัด<br>บัญชี | รวม           |
| รายได้                                       |  |  |                    |               |
| รายได้จากภายนอก                              |  |  |                    |               |
| รายได้หลัก                                   |  |  |                    |               |
| รายได้ที่รับรู้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง            |  |  |                    |               |
| รายได้จากการขายอาคารชุด                      | 244,058,483  | -  | -                  | 244,058,483   |
| รายได้ที่รับรู้ตลอดช่วงเวลา                  |  |  |                    |               |
| รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | -  | 51,390,715                               | -                  | 51,390,715    |
| รายได้อื่น                                   | 74,117,928   | 68,864                                   | -                  | 74,186,792    |
| รวมรายได้จากภายนอก                           | 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) |

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากรายการกับลูกค้าภายนอกภายใต้รายหนึ่ง  
ที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 ของรายได้รวม

|                          | งบการเงินรวม   |  |                    | (หน่วย : บาท)  |
|--------------------------|--|--|--------------------|----------------|
|                          | ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์<br>พัฒนา<br>อสังหาริมทรัพย์<br>ภายในประเทศ | ลงทุนใน<br>อสังหาริมทรัพย์<br>ต่างประเทศ | รายการตัด<br>บัญชี | รวม            |
| สินทรัพย์รวม             |  |  |                    |                |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | 29,087,998,480   | 1,270,681,819                            | (1,453,629,095)    | 28,905,051,204 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 | 25,080,309,362   | 1,747,235,569                            | (2,483,591,665)    | 24,343,953,266 |
| หนี้สินรวม               |  |  |                    |                |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | 23,898,903,828   | 666,557,939                              | (703,553,768)      | 23,861,907,999 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 | 19,604,127,064   | 675,387,643                              | (1,162,359,177)    | 19,117,155,530 |

### 30. สัญญาที่สำคัญ

30.1 เมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2556 บริษัท (“ผู้เช่า”) ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (“ผู้ให้เช่า”) อายุสัญญา 25 ปี เพื่อปรับปรุงพื้นที่ประกอบธุรกิจเพื่อการพาณิชย์ โดยเมื่อครบกำหนดระยะเวลา 25 ปีแล้ว ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเสนอและผู้ให้เช่าให้สิทธิผู้เช่าเช่าที่ดินต่อจากกำหนดระยะเวลา 25 ปีแรก โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่าอีก 25 ปี โดยคู่สัญญาจะคงเงื่อนไขสัญญาเช่าให้เป็นไปตามเดิม เว้นแต่ค่าเช่าซึ่งให้ใช้วิธีการและสูตรคำนวณค่าเช่าแบบเดียวกับการคำนวณค่าเช่าตามสัญญาเดิม และคำนวณจากอัตราร้อยละของราคาประเมินราชการของกรมที่ดินตามที่ระบุไว้ในสัญญา และเมื่อครบกำหนดสัญญาเช่า 25 ปีที่สองแล้ว ผู้ให้เช่าจะต้องให้ผู้เช่าเป็นผู้เช่าตามสัญญานี้ต่อไป แต่หากมีบุคคลอื่นขอเช่าในอัตราที่สูงกว่าอัตราค่าเช่าของผู้เช่า ผู้ให้เช่าต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบ หากผู้เช่ายินยอมชำระค่าเช่าในอัตราเท่ากับบุคคลอื่นดังกล่าว ผู้ให้เช่าต้องให้ผู้เช่าเป็นผู้มีสิทธิเช่าก่อน

ต่อมาวันที่ 1 ตุลาคม 2557 บริษัทเช่าทำสัญญาให้ผู้เช่าช่วงที่ดิน และดำเนินการจดทะเบียนให้ผู้เช่าช่วงสิทธิการเช่ากับ บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย เพื่อดำเนินโครงการเจ้าพระยา เอสเตท ให้เหมาะสมกับโครงสร้างธุรกิจและเป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการดำเนินงานของบริษัท โดยหลักการกำหนดค่าตอบแทนการเช่าช่วงและเงื่อนไขการชำระค่าตอบแทนการเช่าช่วงที่ดินดังกล่าวให้อิงตามสัญญาเช่าที่ดินที่บริษัทได้ทำไว้กับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

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

30.3 บริษัทได้ทำสัญญาการให้บริการดำเนินงานกับบริษัทย่อยสองแห่งเพื่อให้บริการเกี่ยวกับการจัดการและการดำเนินงานแก่บริษัทย่อยดังกล่าว โดยค่าบริการคำนวณจากต้นทุนบวกส่วนเพิ่ม และเงื่อนไขการเลิกสัญญาเป็นไปตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญา

- 61 -

30.4 เมื่อวันที่ 19 พฤศจิกายน 2557 บริษัท แลนด์มาร์ค โฮเทลส์ 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 ซึ่งคำนวณเป็นอัตราร้อยละของยอดขายได้เริ่มต้นของโครงการ

### 31. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น

- 31.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทมีหนังสือค้ำประกันการชำระหนี้ของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง
- 31.2 บริษัท แลนด์มาร์ค โฮเทลส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ได้ทำสัญญาว่าจ้างบริษัท บีซีอีจี ไทย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เป็นผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการเจ้าพระยา เอสเตท (ดูหมายเหตุข้อ 18.1) โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ไม่มีภาระผูกพันตามสัญญาคงเหลือ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 : 2,821.52 ล้านบาท)
- 31.3 บริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งสำนักงานและที่จอดรถสำหรับโครงการอิติมันท์ และทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อใช้พัฒนาโครงการเจ้าพระยา เอสเตท สัญญาเช่าสำนักงานและรับบริการสิ่งอำนวยความสะดวก และสัญญาเช่ารถยนต์ โดยบริษัทมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายชำระค่าเช่า ดังนี้

(หน่วย : บาท)

|                               | งบการเงินรวมและ<br>งบการเงินเฉพาะกิจการ |                                |
|-------------------------------|---|--------------------------------|
|                               | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม<br>2562          | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม<br>2561 |
| ภายใน 1 ปี                    | 24,436,079                              | 16,752,566                     |
| เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี | 66,446,680                              | 40,991,870                     |
| เกินกว่า 5 ปี                 | 283,514,353                             | 295,022,065                    |

ค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาที่บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

|                                  | งบการเงินรวมและ<br>งบการเงินเฉพาะกิจการ |            |
|----------------------------------|---|------------|
|                                  | 2562                                    | 2561       |
| สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม | 21,036,903                              | 12,583,901 |

### 32. การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงิน

#### 32.1 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการให้สินเชื่อเกิดขึ้นจากความไม่แน่นอนในการได้รับชำระเงินจากการให้สินเชื่อ ซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทและบริษัท เนื่องจากธุรกิจหลักของบริษัท เป็นการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงเกี่ยวกับลูกหนี้ หากไม่ได้รับเงินค่างวดหรือลูกหนี้ผิดนัดชำระค่างวด บริษัทก็จะไม่โอนกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดพักอาศัย นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแก่ผู้เช่ารายเดียว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มูลค่าสูงสุดของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อของกลุ่มบริษัทและบริษัทเท่ากับมูลค่าของลูกหนี้การค้าสุทธิจากค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ (ถ้ามี)

#### 32.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย

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

#### 32.3 ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเกิดจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ซึ่งก่อให้เกิดผลกระทบต่อกลุ่มบริษัทและบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กลุ่มบริษัทและบริษัทมียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาทสเตอร์ลิง)

|                     | งบการเงินรวม |            | งบการเงินเฉพาะกิจการ |            |
|---------------------|--------------|------------|----------------------|------------|
|                     | ณ วันที่     | ณ วันที่   | ณ วันที่             | ณ วันที่   |
|                     | 31 ธันวาคม   | 31 ธันวาคม | 31 ธันวาคม           | 31 ธันวาคม |
|                     | 2562         | 2561       | 2562                 | 2561       |
| สินทรัพย์ทางการเงิน | 20.21        | 21.72      | 17.61                | 27.99      |
| หนี้สินทางการเงิน   | 9.57         | 9.58       | 10.54                | 21.31      |

- 63 -

|                     | (หน่วย : ล้านบาทสำหรับ) |            |                      |            |
|---------------------|-------------------------|------------|----------------------|------------|
|                     | งบการเงินรวม            |            | งบการเงินเฉพาะกิจการ |            |
|                     | ณ วันที่                | ณ วันที่   | ณ วันที่             | ณ วันที่   |
|                     | 31 ธันวาคม              | 31 ธันวาคม | 31 ธันวาคม           | 31 ธันวาคม |
|                     | 2562                    | 2561       | 2562                 | 2561       |
| สินทรัพย์ทางการเงิน | 64.18                   | 56.43      | -                    | -          |
| หนี้สินทางการเงิน   | 381.74                  | 266.66     | 0.06                 | 0.07       |

#### 32.4 มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทและบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นและมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ ดังนั้นฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทจึงเชื่อว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนในกองทุนรวมตราสารหนี้ ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เจ้าหนี้จากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า จากลูกค้าที่เกิดจากสัญญา เงินกู้ยืมระยะสั้น ตัวแลกเปลี่ยน และส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี แสดงมูลค่าไม่แตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ สำหรับหนี้สินทางการเงินระยะยาว ได้แก่ เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง เงินกู้ยืมระยะยาว และหุ้นกู้ระยะยาว ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทเชื่อว่ามูลค่ายุติธรรมโดยประมาณถือตามจำนวนที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

- 64 -

อย่างไรก็ตาม รายการสินทรัพย์บางรายการของกลุ่มบริษัทและบริษัทมีการวัดมูลค่าในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานโดยตารางต่อไปนี้แสดงถึงข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ดังกล่าว

| งบการเงินรวม  |   |  |                                 |   |  |
|---|---|--|---------------------------------|---|--|
| สินทรัพย์   | มูลค่ายุติธรรม<br>(บาท)<br>ณ วันที่<br>31 ธันวาคม<br>2562 | มูลค่ายุติธรรม<br>(บาท)<br>ณ วันที่<br>31 ธันวาคม 2561 | ลำดับชั้น<br>มูลค่า<br>ยุติธรรม | เทคนิคการประเมินมูลค่า<br>และข้อมูลที่ใช้ในการ<br>วัดมูลค่ายุติธรรม   | ข้อมูลที่ไม่<br>สามารถ<br>สังเกตได้ที่<br>มีนัยสำคัญ |
| 1. เงินลงทุนในกองทุนรวม<br>ประเภทตราสารหนี้   | -   | 100,502,312  | ระดับ 2                         | มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของ<br>หน่วยลงทุน ณ สิ้นวันทำการ<br>สุดท้ายของรอบระยะเวลา<br>รายงาน   | ไม่เกี่ยวข้อง  |
| 2. เงินลงทุนในหุ้นสามัญ<br>และใบสำคัญแสดง<br>สิทธิซื้อหุ้นสามัญที่<br>จดทะเบียนในตลาด<br>หลักทรัพย์ | 125,510,676   | 148,469,946  | ระดับ 1                         | ราคาเสนอซื้อครั้งสุดท้ายของ<br>ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ณ สิ้นวันทำการสุดท้าย<br>ของรอบระยะเวลารายงาน  | ไม่เกี่ยวข้อง  |
| 3. เงินลงทุนใน<br>หน่วยทรัสต์ที่<br>จดทะเบียนในตลาด<br>หลักทรัพย์                                   | 43,800,000  | 70,500,000   | ระดับ 1                         | ราคาเสนอซื้อครั้งสุดท้ายของ<br>ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ณ สิ้นวันทำการสุดท้าย<br>ของรอบระยะเวลารายงาน  | ไม่เกี่ยวข้อง  |
| 4. อสังหาริมทรัพย์เพื่อ<br>การลงทุน   | 743,970,530   | 789,158,751  | ระดับ 3                         | ประมาณการกระแสเงินสด<br>คิดลด โดยใช้วิธีรายได้ ซึ่ง<br>ประเมินโดยผู้ประเมินราคา<br>อิสระ ข้อมูลที่ใช้ในการวัด<br>มูลค่ายุติธรรม คือ ประมาณการ<br>รายได้ และอัตราคิดลด | ประมาณการ<br>กระแสเงินสด<br>และอัตราคิดลด            |

- 65 -

| งบการเงินเฉพาะกิจการ   |   |  |                                 |  |  |
|--|---|--|---------------------------------|--|--|
| สินทรัพย์  | มูลค่ายุติธรรม<br>(บาท)<br>ณ วันที่<br>31 ธันวาคม<br>2562 | มูลค่ายุติธรรม<br>(บาท)<br>ณ วันที่<br>31 ธันวาคม 2561 | ลำดับชั้น<br>มูลค่า<br>ยุติธรรม | เทคนิคการประเมินมูลค่า และ<br>ข้อมูลที่ใช้ในการ<br>วัดมูลค่ายุติธรรม   | ข้อมูลที่ไม่<br>สามารถ<br>สังเกตได้ที่<br>มีนัยสำคัญ |
| 1. เงินลงทุนในกองทุนรวม<br>ประเภทตราสารหนี้  | -   | 100,502,312  | ระดับ 2                         | มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของ<br>หน่วยลงทุน ณ สิ้นวันทำการ<br>สุดท้ายของรอบระยะเวลา<br>รายงาน                          | ไม่เกี่ยวข้อง  |
| 2. เงินลงทุนในหุ้นสามัญ<br>และใบสำคัญแสดงสิทธิ<br>ซื้อหุ้นสามัญที่จัด<br>ทะเบียนในตลาด<br>หลักทรัพย์ | 125,510,676   | 148,469,946  | ระดับ 1                         | ราคาเสนอซื้อครั้งสุดท้าย<br>ของตลาดหลักทรัพย์แห่ง<br>ประเทศไทย ณ สิ้นวันทำการ<br>สุดท้ายของรอบระยะเวลา<br>รายงาน | ไม่เกี่ยวข้อง  |
| 3. เงินลงทุนใน<br>หน่วยทรัสต์ที่จัด<br>ทะเบียนในตลาด<br>หลักทรัพย์                                   | 43,800,000  | 70,500,000   | ระดับ 1                         | ราคาเสนอซื้อครั้งสุดท้าย<br>ของตลาดหลักทรัพย์แห่ง<br>ประเทศไทย ณ สิ้นวันทำการ<br>สุดท้ายของรอบระยะเวลา<br>รายงาน | ไม่เกี่ยวข้อง  |

### 33. การจัดประเภทรายการใหม่

รายการบางรายการในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการแสดงรายการในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 การจัดประเภทรายการดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อกำไรสุทธิและส่วนของผู้ถือหุ้นตามที่ได้รายงานไว้ การจัดประเภทรายการใหม่มีดังต่อไปนี้

#### งบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

| บัญชี  | จำนวนเงิน<br>(บาท) | การแสดงรายการที่<br>แสดงไว้เดิม | การแสดงรายการในงวดปัจจุบัน  | จำนวนเงิน<br>(บาท)       |
|--|--------------------|---------------------------------|---|--------------------------|
| ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่ายรอขอคืน           | 30,780,466         | สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น          | ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น<br>สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน        | 27,521,865<br>3,258,601  |
| ลูกหนี้กรมสรรพากร                            | 353,160,061        | สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น          | ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น  | 353,160,061              |
| เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง             | (7,505,575)        | สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น          | ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น  | (7,505,575)              |
| ภาษีซื้อที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ                | 59,964,150         | สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น          | ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น  | 59,964,150               |
| ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย     | 38,984,440         | สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น          | แสดงสุทธิกับหุ้นกู้   | 38,984,440               |
| เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อสินทรัพย์        | 625,689            | สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น          | ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น  | 625,689                  |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น - อื่นๆ               | 461,703            | สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น          | ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น  | 461,703                  |
| ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกตั๋วแลกเงินรอตัดจ่าย | 23,414             | สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น          | แสดงสุทธิกับตั๋วแลกเงิน   | 23,414                   |
| ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย     | 17,936,614         | สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น       | แสดงสุทธิกับหุ้นกู้ระยะยาว  | 17,936,614               |
| สิทธิการเช่า                                 | 99,973,099         | สิทธิการเช่า                    | ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง<br>และสาธารณูปโภค<br>ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | 49,986,550<br>49,986,549 |
| เจ้าหนี้ - นิติบุคคลอาคารชุด                 | 308,356            | หนี้สินหมุนเวียนอื่น            | เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น  | 308,356                  |
| ดอกเบี้ยค้างจ่าย                             | 121,626,152        | หนี้สินหมุนเวียนอื่น            | เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น  | 121,626,152              |
| ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย                    | 41,185,177         | หนี้สินหมุนเวียนอื่น            | เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น  | 41,185,177               |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย                 | 26,935             | หนี้สินหมุนเวียนอื่น            | ภาษีเงินได้ค้างจ่าย   | 26,935                   |
| เจ้าหนี้กรมสรรพากร                           | 3,846,782          | หนี้สินหมุนเวียนอื่น            | เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น  | 3,846,782                |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น - อื่นๆ                 | 28,665,899         | หนี้สินหมุนเวียนอื่น            | เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น  | 28,665,899               |

#### งบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

| บัญชี  | จำนวนเงิน<br>(บาท) | การแสดงรายการที่<br>แสดงไว้เดิม | การแสดงรายการในงวดปัจจุบัน   | จำนวนเงิน<br>(บาท)      |
|--|--------------------|---------------------------------|--|-------------------------|
| ดอกเบี้ยค้างรับ - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน     | 289,090,775        | สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น          | ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น                                       | 289,090,775             |
| ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่ายรอขอคืน           | 30,672,769         | สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น          | ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น<br>สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน | 27,489,219<br>3,183,550 |
| ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย     | 38,984,440         | สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น          | แสดงสุทธิกับหุ้นกู้  | 38,984,440              |
| เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อสินทรัพย์        | 625,689            | สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น          | ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น                                       | 625,689                 |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น - อื่นๆ               | 461,693            | สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น          | ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น                                       | 461,693                 |
| ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกตั๋วแลกเงินรอตัดจ่าย | 23,414             | สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น          | แสดงสุทธิกับตั๋วแลกเงิน  | 23,414                  |
| ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย     | 17,936,614         | สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น       | แสดงสุทธิกับหุ้นกู้ระยะยาว   | 17,936,614              |
| เจ้าหนี้ - นิติบุคคลอาคารชุด                 | 308,356            | หนี้สินหมุนเวียนอื่น            | เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น                                     | 308,356                 |
| ดอกเบี้ยค้างจ่าย                             | 15,850,684         | หนี้สินหมุนเวียนอื่น            | เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น                                     | 15,850,684              |
| ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย                    | 8,374,356          | หนี้สินหมุนเวียนอื่น            | เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น                                     | 8,374,356               |
| เจ้าหนี้กรมสรรพากร                           | 1,280,375          | หนี้สินหมุนเวียนอื่น            | เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น                                     | 1,280,375               |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น - อื่นๆ                 | 3,970,244          | หนี้สินหมุนเวียนอื่น            | เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น                                     | 3,970,244               |

- 67 -

การจัดประเภทรายการใหม่ของงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ดังกล่าว มีผลให้การแสดงรายการบางรายการในงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวนเงินที่เปลี่ยนแปลงไป เพื่อให้สอดคล้องกับการแสดงรายการในงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ดังนี้

งบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

| รายการ                                 | จำนวนเงิน<br>ที่แสดงไว้เดิม<br>(บาท) | จำนวนเงิน<br>ที่แสดงในงวด<br>ปัจจุบัน<br>(บาท) |
|--|--------------------------------------|--|
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>  |                                      |  |
| สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง    |                                      |  |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น   | (230,243,240)                        | (420,368,437)                                  |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น                 | (266,999,583)                        | (1,004,442)                                    |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น              | 35,835,481                           | 52,115,036                                     |
| หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น              |                                      |  |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น | 8,629,545                            | 37,655,114                                     |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น                   | 41,472,195                           | -  |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>  |                                      |  |
| เงินสกรับจากการออกตั๋วแลกเงิน          | 147,401,634                          | 145,961,634                                    |
| เงินสกรับจากการออกหุ้นกู้ระยะยาว       | 3,700,000,000                        | 3,621,737,127                                  |

งบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

| รายการ                                 | จำนวนเงิน<br>ที่แสดงไว้เดิม<br>(บาท) | จำนวนเงิน<br>ที่แสดงในงวด<br>ปัจจุบัน<br>(บาท) |
|--|--------------------------------------|--|
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>  |                                      |  |
| สินทรัพย์ดำเนินงานเพิ่มขึ้น            |                                      |  |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น   | (67,713,135)                         | (67,698,585)                                   |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น                 | (75,855,394)                         | -  |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น              | (16,390,513)                         | (110,958)                                      |
| หนี้สินดำเนินงานลดลง                   |                                      |  |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น | (16,942,728)                         | (31,898,491)                                   |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น                   | (2,509,137)                          | -  |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>  |                                      |  |
| เงินสกรับจากการออกตั๋วแลกเงิน          | 147,401,634                          | 145,961,634                                    |
| เงินสกรับจากการออกหุ้นกู้ระยะยาว       | 3,700,000,000                        | 3,621,737,127                                  |

- 68 -

**34. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน**

เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2563 มีมติอนุมัติเรื่องที่สำคัญดังต่อไปนี้

- 34.1 อนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจากจำนวน 10,748,993,608 บาท เป็น 9,958,993,608 บาท โดยการยกเลิกหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 826,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท และอนุมัติแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท
- 34.2 อนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนทั้งสิ้นจำนวน 826,000,000 บาท จากจำนวน 9,958,993,608 บาท เป็นจำนวน 10,748,993,608 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 826,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท
- 34.3 อนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 826,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 72/2558

**35. การอนุมัติงบการเงิน**

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2563



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

เลขที่ 898 อาคารเฟลิบจิตทาวเวอร์ 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)