



Where Life Shines Brighter



# Stella

# 56-1 ONE REPORT

2025 Stella X Public Company Limited. All right reserved

Year 2024

# สารบัญ

|   | หน้า       |
|---|------------|
| ข้อมูลการเงินสำคัญบริษัทรายปี   | 4          |
| สารจากประธานกรรมการ   | 5          |
| <b>ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน</b>   | <b>8</b>   |
| 1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท   | 8          |
| 2. การบริหารจัดการความเสี่ยง  | 64         |
| 3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน  | 69         |
| 4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ   | 80         |
| 5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลที่สำคัญอื่น  | 86         |
| <b>ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ</b>   | <b>89</b>  |
| 6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ   | 89         |
| 7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับ<br>คณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่นๆ  | 101        |
| 8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ  | 122        |
| 9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน  | 131        |
| <b>ส่วนที่ 3 งบการเงิน</b>  | <b>152</b> |
| <b>ส่วนที่ 4 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล</b>  | <b>264</b> |
| <b>เอกสารแนบ</b>  |            |
| เอกสารแนบ 1   | 265        |
| - รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับ<br>มอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับ<br>มอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี<br>และเลขานุการบริษัท |            |
| เอกสารแนบ 2   | 284        |
| - รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย   |            |
| เอกสารแนบ 3   | 287        |
| - รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน   |            |
| เอกสารแนบ 4   | 289        |
| - กรัฟฟิคส์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมิน<br>ราคาสินทรัพย์  |            |
| เอกสารแนบ 5   | 290        |
| - นโยบายและแนวปฏิบัติการทำกำกับดูแลกิจการ (ฉบับเต็ม) และจรรยาบรรณ<br>ธุรกิจ (ฉบับเต็ม) ที่บริษัทได้จัดทำ  |            |
| เอกสารแนบ 6   | 291        |
| - รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ   |            |



Property Development

Wellness and Health

Energy and Power System

Where Life  
Shines Brighter ✨

## ✦ ข้อมูลการเงินสำคัญบริษัทรายปี

|  | หน่วย    | 2565    | 2566    | 2567    |
|--|----------|---------|---------|---------|
| <b>รายได้</b>  |          |         |         |         |
| รายได้รวม  | ล้านบาท  | 2,037   | 1,789   | 1,388   |
| <b>ผลการดำเนินงานรวม</b>   |          |         |         |         |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์                                     | ล้านบาท  | 507     | 542     | 473     |
| รายได้จากธุรกิจการให้เช่าและบริการ                                 | ล้านบาท  | 298     | 304     | 357     |
| รายได้จากการจากการขาย  | ล้านบาท  | 544     | 72      | 16      |
| รายได้จากการจากการให้บริการทางการแพทย์                             | ล้านบาท  | 206     | 232     | 104     |
| กำไรจากเงินลงทุนในตราสารทุน  | ล้านบาท  | 235     | 120     | 79      |
| รายได้เงินปันผล, ดอกเบี้ยรับ, กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน และรายได้อื่น | ล้านบาท  | 193     | 519     | 359     |
| กำไรขั้นต้น  | ล้านบาท  | 505     | 127     | (45)    |
| กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน                                      | ล้านบาท  | (31)    | (232)   | (1,626) |
| กำไร (ขาดทุน) สุทธิ  | ล้านบาท  | (578)   | (839)   | (2,052) |
| กำไรต่อหุ้น  | บาท/หุ้น | (0.054) | (0.063) | (0.154) |
| <b>ฐานะการเงินรวม</b>  |          |         |         |         |
| สินทรัพย์หมุนเวียน   | ล้านบาท  | 2,976   | 2,697   | 2,463   |
| สินทรัพย์รวม   | ล้านบาท  | 14,884  | 14,980  | 13,846  |
| หนี้สินหมุนเวียน   | ล้านบาท  | 3,466   | 3,863   | 4,775   |
| หนี้สินรวม   | ล้านบาท  | 6,113   | 5,786   | 6,679   |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น  | ล้านบาท  | 8,771   | 9,194   | 7,167   |
| <b>อัตราส่วนทางการเงิน</b>   |          |         |         |         |
| อัตราส่วนสภาพคล่อง   | เท่า     | 0.9     | 0.7     | 0.5     |
| อัตรากำไรขั้นต้น   | %        | 31.4    | 11.0    | (4.7)   |
| อัตราส่วนผลตอบแทนจากสินทรัพย์                                      | %        | (3.9)   | (5.6)   | (14.8)  |
| อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น                               | เท่า     | 0.7     | 0.6     | 0.9     |



## ✦ สารจากประธานกรรมการ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นที่เคารพ

ปี 2567 ถือเป็นปีแห่งการเปลี่ยนแปลงครั้งสำคัญของ บริษัท สเตลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") ด้วยบริษัทฯ ได้ดำเนินมาตรการสำคัญเพื่อฟื้นฟูองค์กร สร้างเสถียรภาพทางการเงิน และกำหนดทิศทางใหม่ที่ชัดเจนขึ้น เพื่อให้บริษัทฯ พร้อมก้าวสู่อนาคตที่แข็งแกร่ง ยั่งยืน และสร้างมูลค่าให้แก่ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกท่าน โดยสรุปเหตุการณ์สำคัญ ในปี 2567 ได้ดังนี้

### การเปลี่ยนชื่อบริษัทและการเพิ่มทุนจดทะเบียน

บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อจาก บริษัท อนุศาสตร์ จำกัด (มหาชน) เป็น บริษัท สเตลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน) เพื่อสะท้อนถึงวิสัยทัศน์และทิศทางใหม่ขององค์กร นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนเพื่อเสริมสร้างความแข็งแกร่งทางการเงิน โดยบริษัทฯ สามารถระดมทุนได้สำเร็จตามเป้าหมาย

### การฟื้นฟูกิจการและการปรับโครงสร้างธุรกิจ

เมื่อบริษัทฯ เริ่มกระบวนการปรับโครงสร้าง บริษัทฯ ต้องเผชิญกับความท้าทายหลายประการ อาทิเช่น ภาระทางการเงินที่สูง โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดมูลค่าเพิ่ม โดยมีการประเมินมูลค่าโครงการที่ขาดมาตรฐาน และภาพลักษณ์องค์กรที่ตกต่ำ ที่จำเป็นต้องเร่งฟื้นฟูเป็นต้น เพื่อให้เกิดความเชื่อมั่นแก่ผู้ถือหุ้น นักลงทุน และผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่าย ทั้งนี้เพื่อให้บริษัทฯ สามารถกลับมาเติบโตได้อย่างแข็งแกร่ง คณะกรรมการบริษัท และฝ่ายบริหารจึงได้กำหนดมาตรการหลักดังต่อไปนี้:

1. การปรับโครงสร้างทางการเงินเพื่อสร้างเสถียรภาพ
  - 1.1 เพิ่มทุนและเสริมสภาพคล่อง บริษัทฯ ดำเนินการออกเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนและหุ้นกู้ระยะสั้น เพื่อจัดการภาระหนี้สินและสร้างฐานทุนที่แข็งแกร่ง
  - 1.2 ควบคุมต้นทุนและเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงาน โดยทำการปรับโครงสร้างภายใน ลดต้นทุนที่ไม่จำเป็น และปรับปรุงกระแสเงินสด เพื่อให้บริษัทฯ สามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างมีประสิทธิภาพ
2. การปรับกลยุทธ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์: มุ่งเน้นตลาดระดับพรีเมียม



- 2.1 เปลี่ยนแนวทางการพัฒนาโครงการ โดยบริษัทฯ ได้เปลี่ยนจากการพัฒนาโครงการทั่วไป ไปสู่โครงการระดับไฮเอนด์ที่มีมูลค่าสูง เพื่อตอบสนองตลาดที่มีกำลังซื้อ
- 2.2 ขยายตลาดไปสู่ผู้ซื้อชาวต่างชาติ ซึ่งประเทศไทยกำลังเป็นศูนย์กลางของนักลงทุนอสังหาริมทรัพย์และผู้เกษียณอายุจากต่างประเทศ บริษัทฯ จึงมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการที่ดึงดูดกลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติ
3. การนำหลัก ESG มาปรับใช้กับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ
  - 3.1 พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมโดยการที่บริษัทฯ มีเป้าหมายที่จะเป็นผู้นำด้าน "Net-Zero Communities" จากการนำพลังงานหมุนเวียน เทคโนโลยีอัจฉริยะ และการจัดการขยะอย่างยั่งยืน มาใช้ในโครงการ
  - 3.2 ลงทุนในโครงการพลังงานสะอาด ผ่านการถือหุ้นในบริษัทพลังงานลมที่ใหญ่ที่สุดในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้
4. การขยายธุรกิจการให้บริการทางการแพทย์

ด้วยแนวโน้มการเติบโตที่แข็งแกร่งของธุรกิจสุขภาพ ในปี 2568 บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญกับการขยายธุรกิจการให้บริการทางการแพทย์เพื่อให้สอดคล้องกับการเติบโตที่แข็งแกร่งในอนาคต เพื่อเพิ่มศักยภาพในการสร้างรายได้และทำกำไรในระยะยาว

#### กลยุทธ์หลักของบริษัทฯ

จากแผนการดำเนินงานดังกล่าวข้างต้น บริษัท สเทลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน) จึงได้กำหนดกลยุทธ์หลักโดยมุ่งเน้นไปที่:

1. การร่วมมือกับพันธมิตรทางธุรกิจที่มีความเชี่ยวชาญ เพื่อขยายตลาดและเสริมสร้างศักยภาพในการแข่งขัน
2. การยกระดับคุณภาพบริการ และผสานเทคโนโลยีที่ล้ำสมัยเพื่อให้การบริการเป็นไปตามความต้องการของกลุ่มลูกค้า
3. การพัฒนาโปรแกรมสุขภาพเฉพาะบุคคล เพื่อตอบสนองต่อกลุ่มลูกค้าระดับพรีเมียม

#### การยกระดับธรรมาภิบาลและสร้างความเชื่อมั่นของผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัท ซึ่งมีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแลบริษัทฯ นั้น ได้มุ่งเน้นให้บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจด้วยมาตรฐาน ธรรมาภิบาลที่มีความโปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้ โดยได้ดำเนินการดังต่อไปนี้:

1. เพิ่มความโปร่งใสในการรายงานทางการเงิน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับข้อมูลที่ถูกต้อง ครบถ้วน และสามารถตรวจสอบได้
2. เสริมสร้างระบบบริหารความเสี่ยง เพื่อป้องกันปัญหาที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต และสร้างรากฐานที่มั่นคงให้กับบริษัทฯ รวมถึงเพื่อให้บริษัทฯ บรรลุเป้าหมายตามกลยุทธ์หรือแผนธุรกิจที่ได้วางไว้ อย่างยั่งยืน
3. บริหารงานภายใต้หลักจริยธรรมและความรับผิดชอบ โดยมุ่งเน้นการสร้างวัฒนธรรมองค์กรที่แข็งแกร่ง และเป็นที่ไว้วางใจของนักลงทุน และผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่าย



นายณพพล มลิินทางกูร  
ประธานกรรมการบริษัท  
บริษัท สเทลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน)



## Where Life Shines Brighter



Property Development



Wellness and Health



Energy and Power System



## ส่วนที่ 1

### การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

#### 1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

##### 1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

##### 1.1.1 วิสัยทัศน์และภารกิจในการดำเนินธุรกิจ

**วิสัยทัศน์ (Vision)** เป็นผู้นำในการสร้างระบบนิเวศแห่งการอยู่อาศัยที่เหนือระดับ เพื่อปรับเปลี่ยนวิถีชีวิต และวางรากฐานที่มั่นคงสำหรับอนาคตอย่างยั่งยืน

##### **พันธกิจ (Mission)**

พัฒนาพื้นที่อยู่อาศัยที่ผสมผสานความหรูหรากับสิ่งแวดล้อม พร้อมยกระดับคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ที่ดี เพื่อส่งต่อจากรุ่นสู่รุ่น ผ่านนวัตกรรมที่ยั่งยืน รวมถึงมุ่งมั่นที่อนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติ ส่งเสริมคุณภาพชีวิต และสร้างสรรค์วิถีชีวิตที่ใส่ใจระบบนิเวศของสังคม

##### **เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ :**

- มุ่งมั่นสู่การเติบโตทางธุรกิจอย่างยั่งยืน
- เสริมสร้างธุรกิจที่เกี่ยวข้องเพื่อสนับสนุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และเพิ่มความแข็งแกร่งให้กับธุรกิจของบริษัทโดยรวม

##### **นโยบายการบริหารงานในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม**

บริษัทฯ มีนโยบายการบริหารงานในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม โดยการส่งตัวแทนของบริษัทเข้าร่วมบริหารงานในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมตามสัดส่วนที่บริษัทถือหุ้นอยู่ เพื่อกำหนดนโยบายที่สำคัญและควบคุมการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมให้เป็นไปในทิศทางที่ถูกต้องและสร้างผลกำไรให้กับบริษัท

##### **กลยุทธ์ของบริษัทฯ**

ในครึ่งปีหลังของปี 2567 บริษัทฯได้ริเริ่มที่จะนำกลยุทธ์ “L-O-G” เพื่อฟื้นฟูและเสริมความแข็งแกร่งของธุรกิจ โดยเฉพาะในส่วนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯได้แบ่งกลยุทธ์การปรับปรุงการดำเนินงานเป็น 3 แนวทางหลักด้วยกันได้แก่

• **Stage 1 - Liquidate:** เร่งระบายโครงการที่สร้างเสร็จแล้วแต่ยังคงค้างอยู่ เพื่อสร้างกระแสเงินสดและลดต้นทุนภาระการถือครอง เช่น โครงการพาร์ค เอ็กซ์โซ เกษตร-นวมินทร์ นำอาคารเดิมที่มีการเปิดขายแล้วแต่การก่อสร้างไว้แต่ยังไม่แล้วเสร็จสมบูรณ์มาทำการปรับปรุงแล้วขายออก, โครงการ ณ ราธ สุนทวงศ์ ได้นำบ้านที่อยู่ระหว่างก่อสร้างมาพัฒนาให้แล้วเสร็จแล้วขายออก, โครงการณาศิริ ซิตี้ พระราม 2 ได้นำบ้านที่สร้างค้างไว้มาขายโดยอ้างอิงราคาตลาด, ที่ดินเปล่าและบ้านสร้างค้างไว้ในหมู่บ้านเกษณา พระราม 5, รวมถึงห้องที่ยังเหลือขายในโครงการเบิร์ก อัฟตัน เขาใหญ่, โครงการณศา สเตท ทาวเวอร์ และโครงการ อพ เอกลักษณ์

• **Stage 2 - Optimize:** นำที่ดินและทรัพยากรที่มีอยู่มาพัฒนาเพิ่ม เพื่อเพิ่มมูลค่าและตอบสนองต่อความต้องการของตลาดที่เปลี่ยนแปลง เช่น โครงการสตาร์รี่ คอนโด รามอินทรา กม.8 (เดิมชื่อ พาร์ค เอ็กซ์โซ เกษตร-นวมินทร์) โดยการนำอาคารที่ยังสร้างไม่แล้วเสร็จและยังไม่เคยเปิดขายมาทำการปรับปรุงรูปแบบและตั้งราคาขายให้เป็นไปตามกลุ่มลูกค้าและสภาพตลาด, โครงการโนวา ลาดกระบัง-สุวินทวงศ์ (เดิมชื่อ ณ ราธ สุนทวงศ์) เป็นการนำโครงการเดิมในพื้นที่ที่ยังไม่มีการพัฒนา มาพัฒนาโครงการเฟสใหม่ รูปแบบบ้านใหม่ ภายใต้ชื่อในการขายใหม่เพื่อจับกลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อและจำนวนที่มากขึ้น, โครงการแอสตรา พระราม 2 (เดิมชื่อ ณาศิริ ซิตี้ พระราม 2) โดยนำที่ดินแปลงจำหน่ายแปลงที่อยู่ในทำเลที่ดีมาพัฒนาเป็นโครงการบ้านระดับพรีเมียม ที่สะท้อนความเป็นเอกลักษณ์ของสเทลล่า ในส่วนของธุรกิจให้เช่า มีการจัดทำแบรนด์ใหม่ Estella

เพื่อสร้างความเป็นตัวตนและสร้างมาตรฐานในการบริหารทั้งส่วนต้อนรับเพื่อสร้างประสบการณ์ที่ดีให้กับลูกค้า และส่วนหลังบ้านเพื่อดูแลต้นทุนและดูแลด้านระบบบัญชีให้เป็นมาตรฐานเดียวกันทั้ง 3 แห่ง (เบิร์ค อพตัน, ดี วารี ไม้ขาว, และเอกมัย)

• **Stage 3 – Grow:** ขยายธุรกิจด้วยการพัฒนาโครงการใหม่ในทำเลใหม่ที่มีศักยภาพการเติบโตสูง เพื่อเพิ่มส่วนแบ่งการตลาดของบริษัทฯ ประกอบด้วย โครงการแอสตรา พัทยา นำที่ดินเดิมของบริษัทมาพัฒนาเป็นโครงการบ้านเดี่ยวระดับพรีเมียมพร้อมสระว่ายน้ำ เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้ากำลังซื้อสูง และชาวต่างชาติในพัทยา, โครงการ แอสตรา โอโซน นำที่ดินในพื้นที่ สเตลล่า โอโซน มาพัฒนาเป็นโครงการบ้านเดี่ยวระดับพรีเมียมพร้อมสระว่ายน้ำ เพื่อรับกลุ่มลูกค้าชั้นกลางทุนเดิมที่ยังต้องการลงทุนในบ้านพักเพื่อการอยู่อาศัยและการลงทุน รวมถึงการหาซื้อที่ดินใหม่เพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในระดับพรีเมียมที่ยังคงมีกำลังซื้อ และส่วนของโรงแรมที่เริ่มมีการเปิดรับพาร์ทเนอร์ทางธุรกิจเพื่อลงทุนในโรงแรมที่มีการเตรียมพื้นที่ไว้พัฒนาแล้วที่เขาใหญ่, พัทยา ใน Chain และแบรนด์อื่นๆ เพื่อเข้าถึงกลุ่มลูกค้าใหม่ๆ และเพิ่มทางเลือกในการบริหารโรงแรมในอนาคต เป็นต้น



เนื่องจากบริษัทฯ ได้ดำเนินกลยุทธ์ดังกล่าวไปพร้อมกับการเจรจากับผู้มีส่วนได้เสียทั้งหมดของบริษัทฯ รวมถึงสถาบันการเงินทำให้ในปี 2567 ลูกค้าของบริษัทฯ มีอัตราการปฏิเสธสินเชื่อ (Rejection Rate) ต่ำถึง 41% และทำยอดการจองได้ถึง 138 โครงการในปี 2567 คิดเป็นยอดจองทั้งสิ้นกว่า 540.56 ล้านบาท

### 1.1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา

#### ปี 2568

- วันที่ 2 มกราคม 2568 บริษัทฯ เปลี่ยนแปลงชื่อย่อหลักทรัพย์เป็น STELLA (อ้างอิงตาม มติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ /2567)

#### ปี 2567

- วันที่ 25 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ เปลี่ยนแปลงชื่อบริษัท จากเดิม “บริษัท อนุศาศิริ จำกัด (มหาชน)” เป็น “บริษัท สเตลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน)”
- ตามที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ บริษัท สเตลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 2/2567 ซึ่งจัด ขึ้นเมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2567 ได้มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 2,613,244,469 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อเสนอขายต่อหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 28 มกราคม 2568 บริษัทฯ ได้แจ้งการจดทะเบียน เปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วของบริษัทฯ ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์เรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 28 มกราคม 2568 ส่งผลให้ ณ ปัจจุบัน บริษัทฯ มีทุนชำระแล้วจำนวน 14,707,203,061.00 บาท โดยแบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 14,707,203,061 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท
- ที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 11/2567 เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2567 ได้พิจารณาความเห็นของสำนักงานกฎหมาย และผลกระทบที่มีต่อการเงินให้แสดงรายการที่ถูกต้องตามมาตรฐานรายงานทางการเงินและเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จึงได้มีมติให้บันทึกรายการทางบัญชีเกี่ยวกับผลขาดทุนจากค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย และเงินมัดจำค่าซื้อเงินลงทุนในบริษัทในต่างประเทศในปีก่อน
- วันที่ 19 พฤศจิกายน 2567 บริษัทฯ ได้รับหนังสือจาก ก.ล.ต. ให้บริษัทฯ ดำเนินการแก้ไขงบการเงินประจำปี 2566 และงวดไตรมาส 3 ปี 2567 ให้ถูกต้องตรงตามข้อเท็จจริง จากการที่ ก.ล.ต. ได้กล่าวโทษอดีตกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ

- วันที่ 13 พฤศจิกายน 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2567 มีมติที่สำคัญดังนี้
  - อนุมัติลดทุนจดทะเบียนจำนวน 894,292,087 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 16,571,362,332 บาท เป็นทุนจดทะเบียน 15,677,070,245 บาท โดยการตัดหุ้นที่ยังไม่ได้ออกจำหน่ายของบริษัทฯ จำนวน 894,292,087 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1.00 บาท
  - อนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 5,362,533,702 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 15,677,070,245 บาท เป็นทุนจดทะเบียน 21,039,603,947 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 5,362,533,702 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1.00 บาท
  - อนุมัติให้เสนอต่อ ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567 เพื่อพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัท ตราประทับ และหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ เป็น ชื่อภาษาไทย “บริษัท สเตลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน)” และชื่อ ภาษาอังกฤษ “Stella X Public Company Limited”
- วันที่ 3 ตุลาคม พ.ศ.2567 บริษัทฯ รายงานความคืบหน้าตามที่ปรากฏในข่าวและงบการเงินของบริษัทฯ ดังนี้
  - ตามที่ผู้ถือหุ้นของการร่วมค้าอีกฝ่ายหนึ่ง ได้ผิณัดชำระค่าหุ้นกู้ในบริษัท CSR เป็นเหตุให้ บริษัทฯ ต้องยื่นคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงจำนวนรายชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงชื่อผูกพัน CSR ต่อนายทะเบียน กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2567 และหารือกับที่ปรึกษากฎหมายเพื่อดำเนินการบังคับจำหน่ายหุ้นออกขายทอดตลาดต่อไป
    - การติดตามเงินมัดจำ จำนวน 50 ล้านบาท จาก มอร์ มั่นนิ เอ็นเตอร์เทนเมนท์ จำกัด (“MME”) บริษัทฯ ได้ยื่นฟ้องอดีตคณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ ต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ เมื่อวันที่ 13 กันยายน 2567 เพื่อขอใช้คำสั่งเสียหาดังกล่าว
    - การขอใบอนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจโรงแรมและการเปิดดำเนินการของโรงแรมที่เยอรมนี ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทฯ ยังไม่ได้รับแจ้งความคืบหน้าใดๆ เกี่ยวกับการขอรับใบอนุญาตต่างๆที่จะทำให้โรงแรมดังกล่าวสามารถเปิดดำเนินการได้ ทั้งนี้ บริษัทฯ อยู่ระหว่างดำเนินการฟ้องร้องดำเนินคดีกับอดีตกรรมการของบริษัทฯ ทุกฝ่ายที่ร่วมลงมติอนุมัติการเข้าซื้อโรงแรมที่ต่างประเทศดังกล่าว
    - บริษัทฯ ได้หารือร่วมกับผู้สอบบัญชีเพื่อกำหนดแนวทางและวิธีการในการสอบทานรายการข้างต้น โดยคาดว่าหากศาลมีคำสั่งประทับฟ้องแล้ว น่าจะทำให้ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นต่อรายการนี้ แบบไม่มีเงื่อนไขในงบการเงินของบริษัทฯ
    - ข้อพิพาทรายการเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างของบริษัทฯ อนุสา เลเจนด์ สยาม จำกัด (“Legend”) เมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2567 ศาลได้พิพากษาให้บังคับตามคำชี้ขาดของคณะอนุญาโตตุลาการเศรษฐกิจและการค้าระหว่างประเทศสาธารณรัฐประชาชนจีน โดยให้บริษัทชำระหนี้ค่าก่อสร้าง ต้นทุนในการจัดหาเงินทุน ค่าใช้จ่ายในการจัดหาเงินทุนและดอกเบี้ย ค่าทนายความ ค่าแปลเอกสาร และค่าอนุญาโตตุลาการ แก่ผู้ร้องทั้งสอง ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่เห็นด้วยกับคำพิพากษาดังกล่าว และอยู่ระหว่างยื่นอุทธรณ์ในประเด็นข้อกฎหมายต่อศาล
    - การดำเนินการต่อรายการขายโครงการเอสเซน พระราม 5 และรายการโอนขายทรัพย์สินต่ำกว่าราคาประเมินและสัญญาโอนขายที่ดิน จำนวน 9 แปลง ระหว่าง บริษัท อนุสา มายโอโซน จำกัด (“NMO”) และบริษัท ชีวาคูณ เอสเตทส์ จำกัด บริษัทฯ ได้ยื่นฟ้องอดีตกรรมการบริหารของบริษัทฯ และบริษัท ชีวาคูณ เอสเตทส์ จำกัด และกรรมการ เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2567 เพื่อขอให้ศาลมีคำพิพากษาเพิกถอนสัญญาโอนขายที่ดินจำนวน 9 แปลง ระหว่าง บริษัท อนุสา มาย โอโซน จำกัด กับบริษัท ชีวาคูณ เอสเตทส์ จำกัด
  - วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2567 บริษัทฯ แจ้งเปลี่ยนแปลงรายชื่อผู้รับผิดชอบสูงสุดในรายงานบัญชีและการเงินเป็นนายประจักษ์ แจ่มแสงทอง (จาก นายวรุฒม์ เตมีย ฌ ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร)ฝ่ายบัญชีและการเงินเป็นผู้ควบคุมดูแลบัญชีของบริษัทฯ
  - วันที่ 25 กันยายน พ.ศ. 2567 นายสมพิจิตร ชัยชนะจารักษ์ ได้ยื่นหนังสือลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริษัท เนื่องจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ได้กล่าวโทษอดีตกรรมการและผู้บริหารกับพวก กรณีทุจริตและการแสดงเอกสารและข้อมูลเท็จ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 20 กันยายน 2567

• วันที่ 15 สิงหาคม พ.ศ.2567 นายทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทกรุงเทพมหานคร กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ได้รับจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่อและจำนวนกรรมการซึ่งมีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทย่อยในเครือบริษัทฯ จำนวน 7 บริษัท ซึ่งได้แก่ บริษัท อนุสา มาย โอโซน จำกัด บริษัท อนุสา วัน จำกัด บริษัท อนุสา สเตท ทาวเวอร์ จำกัด บริษัท อนุสา มั่นนี้ จำกัด บริษัท เวิลด์ เมดิคอล อัลโลแอนซ์ (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท ทีเอสเอสพี แพลตฟอร์ม จำกัด และ บริษัท โกลบอล สเต็มเซลล์ จำกัด เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

• วันที่ 30 กรกฎาคม พ.ศ. 2567 บริษัทฯ ได้ดำเนินการชำระเงินเพื่อไถ่ถอนหุ้นกู้ NMO247A ให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้ครบถ้วนแล้ว เป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 101,082,978 บาท อย่างไรก็ตามความล่าช้าในการไถ่ถอนหุ้นกู้ NMO247A เกิดจาก บริษัทฯ ยังไม่สามารถส่งตัวแทนเข้าไปบริหารจัดการกิจการ NMO

• วันที่ 30 กรกฎาคม พ.ศ. 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2567 ภายใต้การพิจารณาและให้ความเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 6/2567 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ในลักษณะการขอรับความช่วยเหลือทางการเงินในลักษณะเงินกู้ยืมจาก บริษัท ธนา พาวเวอร์ โฮลดิ้ง จำกัด (“ผู้ให้กู้”) วงเงินกู้ไม่เกิน 1,000 ล้านบาท ระยะเวลาไม่เกิน 6 เดือน นับแต่วันที่ผู้กู้เบิกใช้วงเงินกู้เป็นครั้งแรก เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ และชำระหนี้ที่ครบกำหนดชำระของบริษัทฯ

• วันที่ 8 กรกฎาคม พ.ศ. 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2567 มีมติแต่งตั้งนายวรุตม์ เตมีย ดำรงตำแหน่งรักษาการผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กลุ่มงานบัญชีและการเงิน และแต่งตั้งนางสาวธัญญภรณ์ อภิธิธีรเกียรติ ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายบัญชีและการเงิน เป็นผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชีของบริษัท

• ณ วันที่ 8 กรกฎาคม พ.ศ. 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2567 มีมติแต่งตั้ง นายภูวสิทธิ์ เชษฐอุดมลาภ เป็นกรรมการบริษัทแทนนายธีรธัช โปษยานนท์ (แจ้งขอลาออกจากตำแหน่ง กรรมการบริษัทและกรรมการอิสระของบริษัทฯเนื่องจากมีปัญหาสุขภาพ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 17 มิถุนายน 2567) และอนุมัติการเปลี่ยนแปลงชื่อและจำนวนกรรมการซึ่งมีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทฯ เป็นนายประเดช กิตติอิสรานนท์ นายณัฐพศิน เชษฐอุดมลาภ นายไพโรจน์ ศิริรัตน์ และนายภูวสิทธิ์ เชษฐอุดมลาภ กรรมการสองในสี่คนนี้ ลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท

• วันที่ 7 มิถุนายน พ.ศ. 2567 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 มีมติอนุมัติงบการเงินประจำปี 2566 และมีมติอนุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากสำนักงาน เอ.เอ็ม.ที แอสโซซิเอท เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯประจำปี 2567 และมีมติอนุมัติการเลือกตั้งกรรมการที่ออกตามวาระ โดยเลือก นายมานพ ถนอมกิตติ และนายไพโรจน์ ศิริรัตน์ ให้กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทฯ

• วันที่ 7 พฤษภาคม พ.ศ. 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2567 และครั้งที่ 4/2567 ได้มีมติแต่งตั้งรักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็น นายณัฐพศิน เชษฐอุดมลาภ จากเดิมคือ นายวิษณุ เทพเจริญ รวมทั้งอนุมัติให้คณะกรรมการบริหารชุดเดิมพ้นจากตำแหน่งทั้งคณะ และให้แต่งตั้งคณะกรรมการบริหารชุดใหม่ และประธานคณะกรรมการบริหารชุดใหม่ของบริษัทฯ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนโครงสร้างคณะกรรมการบริษัท อีกทั้งอนุมัติให้แต่งตั้ง นางสาวกนกภัค อนันต์ณัฐศิริ เป็นเลขานุการบริษัทแทน นายกำพล แสงศรีจันทร์ ที่ลาออกจากตำแหน่ง โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2567

• วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2567 มีมติดังนี้

- ยกเลิกกฎบัตรคณะกรรมการบริษัทฉบับเดิมและอนุมัติกฎบัตรคณะกรรมการบริษัทฉบับใหม่ และเพิ่มกรรมการจาก 13 ท่าน เป็น 16 ท่าน และแต่งตั้งกรรมการ 3 ท่านคือ พล.ต.ท. เอกภพ ประสิทธิ์วิวัฒนชัย ดร. ชัยพัชร เลิศรักษ์ทวีกุล และ น.พ.บุรินทร์ นุชนิยม
- อนุมัติถอดถอนประธานกรรมการเดิมคือ นายวิษณุ เทพเจริญ
- อนุมัติแต่งตั้งประธานกรรมการใหม่คือ นายณพพล มลิินทางกูร

- อนุมัติให้กรรมการจำหน่ายหุ้นของบริษัท วินด์ เอนเนอร์ยี โฮลดิ้ง จำกัด ต้องผ่านการพิจารณาโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้น

## ปี 2566

- วันที่ 7 ธันวาคม 2566 คณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 12/2566 ได้มีมติรับทราบการยกเลิกสัญญาระหว่าง บมจ. อนุศาสตร์ กับ บจ. วินด์ เอนเนอร์ยี โฮลดิ้ง ที่ประชุมฉบับลงวันที่ 3 ต.ค. 2566 และมีมติเสียงข้างมากให้ แต่งตั้งนายวิษณุ เทพเจริญ ดำรงตำแหน่ง รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO)
- วันที่ 17 พฤศจิกายน พ.ศ. 2566 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 มีมติอนุมัติเพิ่มจำนวนกรรมการ 4 คน รวมเป็นจำนวน กรรมการทั้งสิ้น 13 คน และแต่งตั้งกรรมการใหม่ โดยเสนอชื่อบุคคลดังต่อไปนี้ 1) นายณพล มลิินทางกูร เป็นกรรมการอิสระ 2) นายชาติชาย พยุหนาวีชัย เป็นกรรมการอิสระ 3) นายประเดช กิตติอิสรานนท์ เป็นกรรมการ 4) นายณัฐพศิน เชษฐอุตมลาก เป็นกรรมการ
- วันที่ 2 ตุลาคม พ.ศ. 2566 คณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2566 มีมติรับทราบการลาออกของ นายวิษณุ เทพเจริญ จากตำแหน่ง ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO) สำหรับการดำรง ตำแหน่งอื่น ยังคงดำรงตำแหน่งเช่นเดิม และมีมติอนุมัติแต่งตั้งนายณัฐพศิน เชษฐอุตมลาก เป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO) แทน นายวิษณุ เทพเจริญ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 3 ตุลาคม 2566 เป็นต้นไป
- วันที่ 28 เมษายน 2566 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 มีมติอนุมัติรายการตามที่บริษัทฯ แจ้งไปในวันที่ 13 เมษายน 2566 ซึ่งเป็นไปตามมติคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2566 เมื่อวันที่ 8 มีนาคม 2566 และ มีมติอนุมัติให้สัตยาบันรายการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับการซื้อหุ้น DEMCO
- วันที่ 21 เมษายน 2566 สำนักงาน ก.ล.ต. ขอให้ทางบริษัทฯ เพิ่มรายละเอียดเนื้อหาสาระ ในวาระที่ 8 พิจารณาอนุมัติให้สัตยาบันรายการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับการซื้อหุ้น DEMCO โดยรายละเอียดที่ทางบริษัทฯ ได้เพิ่มเติมนั้น ยังไม่ได้ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 ที่ส่งออกไปให้ผู้ถือหุ้นไปในวันที่ 13 เมษายน 2566 ทำให้รายละเอียดไม่สอดคล้องกัน ทางบริษัทฯ ได้แจ้งผ่านรายงานสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับข้อมูลเท่าเทียมกัน
- วันที่ 8 มีนาคม 2566 คณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2566 มีมติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ ดังนี้
  - อนุมัติให้สัตยาบันรายการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับการซื้อหุ้น DEMCO จำนวน 90,730,000 หุ้น ในราคาหุ้นละ 5.00 บาท (ห้าบาทถ้วน) คิดเป็นมูลค่ารวม 453.65 ล้านบาท จากบริษัท ธนา พาวเวอร์ โฮลดิ้ง จำกัด (“THANA”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ โดย THANA เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยถือหุ้นบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 18.26 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ
  - อนุมัติการออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ (NUSA-W5) โดยไม่คิดมูลค่า (ศูนย์บาท) ให้กับผู้ถือหุ้นเดิม ในอัตราส่วน 5 หุ้นสามัญเดิม ต่อ ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย ในราคาการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิหุ้นละ 1 บาท จำนวนไม่เกิน 2,761,893,722 หน่วย (ซึ่งไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัท มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ)
  - อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 907,016,787 บาท จากทุนจดทะเบียนจำนวน 14,716,485,397 บาท เป็น 13,809,468,610 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้จำหน่ายออกจำนวน 907,016,787 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และอนุมัติแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ



- อนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 2,761,893,722 บาท จากทุนจดทะเบียนหลังลดทุน จำนวน 13,809,468,610 บาท เป็น จำนวน 16,571,362,332 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ จำนวน 2,761,893,722 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท รวม 2,761,893,722 บาท เพื่อบริหารการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 5 (NUSA-W5) และอนุมัติแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4. ของ บริษัทฯ เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ

• วันที่ 4 มกราคม 2566 บริษัทฯ มีการชี้แจงข้อมูลเพิ่มเติมในงบการเงินไตรมาส 3 ปี 2565 และการลงทุนที่สำคัญจากการที่ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขเนื่องจาก (1) ความซับซ้อนของการจัดโครงสร้างของผู้ขายโรงแรมและสิทธิเครื่องหมายทางการค้าและใบอนุญาตต่างๆ ในประเทศเยอรมนี ซึ่งต่อมามีการเปลี่ยนเงื่อนไขเป็นการเข้าซื้อหุ้นทั้งหมดในบริษัทโฮลดิ้งที่เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัทผู้ขายโรงแรม ซึ่งผู้สอบบัญชีไม่สามารถตรวจสอบให้ได้อย่างมั่นใจอย่างเหมาะสมเกี่ยวกับผู้ขายที่แท้จริงได้ทั้งการซื้อโรงแรมและซื้อบริษัทโฮลดิ้ง (2) ความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง บริษัทย่อยไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินที่กำหนดได้ การจ่ายเงินค่าหุ้นเพิ่มทุนในบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า แต่ยังไม่ได้มีการจดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าว การวางเงินมัดจำให้แก่บริษัทร่วมเป็นต้น นอกจากนี้ บริษัทยังมีการลงทุนในบริษัท เด็มโก้ จำกัด (มหาชน) (DEMCO) ในสัดส่วนร้อยละ 23.28

## ปี 2565

• ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2565 ซึ่งประชุมเมื่อ วันที่ 9 มิถุนายน พ.ศ. 2565 ได้มีมติอนุมัติให้โอนขายหุ้นของบริษัท ฤๅศา เลเจนด์สยาม จำกัด (“บริษัทย่อย” หรือ “LEGEND”) ที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน 400,000,000 บาท ให้กับบริษัท ฤๅศวาน จำกัด (“บริษัทย่อย” หรือ “NU1”) ทั้งจำนวน ทั้งนี้เนื่องจาก NU1 เป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ดำเนินธุรกิจให้บริการโรงแรมและให้เช่าพื้นที่ ดังนั้น เพื่อให้ การจัดโครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อยเป็นไปตามกลุ่มธุรกิจที่ชัดเจน บริษัทฯ จึงโอนขายหุ้นของ LEGEND ให้กับ NU1 ทั้งจำนวน

• วันที่ 6 พฤษภาคม 2565 บริษัทฯ มีการชี้แจงข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับระบบควบคุมภายใน แนวทางการชำระหนี้ และข้อมูลเพิ่มเติมสำคัญในงบการเงินประจำปี 2564 จากการที่ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไข เนื่องจาก (1) ความซับซ้อนของการจัดโครงสร้างของผู้ขายโรงแรมและสิทธิเครื่องหมายทางการค้าและใบอนุญาตต่างๆ ในประเทศเยอรมนี ทำให้ผู้สอบบัญชีไม่สามารถตรวจสอบให้ได้อย่างมั่นใจอย่างเหมาะสมเกี่ยวกับผู้ขายที่แท้จริงว่าการจ่าย เงินมัดจำโดยตรงให้กับบุคคลท่านหนึ่งซึ่งได้รับมอบอำนาจจากบริษัทผู้ขายให้รับเงินมัดจำแทนนั้น เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกับการซื้อโรงแรมดังกล่าวหรือไม่ (2) ความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง ประกอบกับผู้สอบบัญชียังมีข้อสังเกตเกี่ยวกับการขายบ้านพร้อมที่ดินและห้องชุดโดยมีเงื่อนไขให้ลูกค้าใช้สิทธิขายคืนภายใต้เงื่อนไขที่กำหนด ซึ่งได้ตั้งประมาณการหนี้สินบางส่วนจำนวน 74 ล้านบาท (จากภาระผูกพันรวม 2,080 ล้านบาท) และการซื้อเงินลงทุนในบริษัทที่ประกอบธุรกิจการแพทย์และสุขภาพในประเทศ โดยวัดมูลค่าตามวิธีซื้อและบันทึกผลแตกต่างของต้นทุนซื้อธุรกิจที่สูงกว่ามูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจต้องมีการเปลี่ยนแปลง

• วันที่ 3 พฤษภาคม พ.ศ. 2565 บริษัทฯ ได้มีการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนและชำระค่าหุ้นที่เสนอขายให้แก่ผู้ขายหุ้นใน บริษัท วินด์ เอนเนอร์ยี โฮลดิ้ง จำกัด (“WEH”) จำนวน 27,675,000 หุ้น คิดเป็นมูลค่ารวม 24,907,500 บาท เพื่อเป็นค่าตอบแทนการซื้อหุ้นสามัญของ WEH จำนวน 61,500 หุ้น

• วันที่ 19 เมษายน พ.ศ. 2565 บริษัทฯ ได้มีการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนและชำระค่าหุ้นที่เสนอขายให้แก่ผู้ขายหุ้นใน บริษัท วินด์ เอนเนอร์ยี โฮลดิ้ง จำกัด (“WEH”) จำนวน 753,623,100 หุ้น คิดเป็นมูลค่ารวม 678,260,790 บาท เพื่อเป็นค่าตอบแทนการซื้อหุ้นสามัญของ WEH จำนวน 1,674,718 หุ้น

- วันที่ 4 มีนาคม 2565 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 มีมติเรื่องที่สำคัญ ดังนี้

1. มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ เป็นจำนวน 1,600,000,000 บาท จากทุนจดทะเบียนจำนวน 12,051,353,263 บาท เป็น 10,451,353,263 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้จำหน่ายออกจำนวน 1,600,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และพิจารณาอนุมัติแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ

2. มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 4,265,132,134 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 10,451,353,263 บาท เป็นทุนจดทะเบียน จำนวน 14,716,485,397 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 4,265,132,134 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และรองรับการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ และพิจารณาอนุมัติแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ

3. มีมติอนุมัติการออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 4,265,132,134 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และเพื่อรองรับการปรับสิทธิสำหรับ (1) ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่น ที่ 4 (NUSA – W4) ซึ่งออกให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น และ (2) ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ บริษัทฯ ที่ออกให้แก่บุคคลในวงจำกัด (NUSA-WC)

• วันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2565 บริษัท ฤๅษี ซีเอสอาร์ จำกัด (บริษัทร่วมทุน) มีมติเพิ่มทุนอีกจำนวน 55.0 ล้านบาท รวมเป็นทุนจดทะเบียนใหม่ 260.0 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินส่วนหนึ่งไปชำระค่าหุ้นงวดที่ 2 จากการซื้อหุ้นของบริษัท ฤๅษี เลเจนด์ สยาม จำกัด (บริษัทย่อย) อนึ่งบริษัท ได้มีมติการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2564 ในวันที่ 20 กันยายน 2564 ให้ขายหุ้น บริษัท ฤๅษี เลเจนด์ สยาม จำกัด ร้อยละ 100 ให้แก่บริษัท ฤๅษี ซีเอสอาร์ จำกัด (บริษัทร่วมทุน) มูลค่ารวม 1,700,000,000 บาท (หนึ่งพันเจ็ดร้อยล้านบาทถ้วน) โดยมีรายละเอียดการชำระเงินค่าหุ้น ดังนี้

| งวดที่ | จำนวน            | หมายเหตุ                                |
|--------|------------------|---|
| 1      | 85,000,000.00    | **รับชำระแล้ว                           |
| 2      | 51,000,000.00    | มีมติเพิ่มทุนเพื่อชำระค่าหุ้นในครั้งนี้ |
| 3      | 85,000,000.00    | กำหนดชำระอีก 60 วัน นับจาก งวดที่ 2     |
| 4      | 1,479,000,000.00 | กำหนดชำระอีก 60 วัน นับจาก งวดที่ 3     |
| รวม    | 1,700,000,000.00 |   |

• มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 1,600,000,000 บาท จากทุนจดทะเบียนจำนวน 12,051,353,263 บาท เป็น 10,451,353,263 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้จำหน่ายออกจำนวน 1,600,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ซึ่งเป็นหุ้นสามัญที่เหลือจากการจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 และอนุมัติแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ดังกล่าว

• มีมติอนุมัติการซื้อหุ้นสามัญของบริษัท วินด์ เอนเนอร์ยี โฮลดิ้ง จำกัด (“WEH”) จำนวนไม่เกิน 8,755,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละไม่เกิน 8.04 ของจำนวนหุ้นที่จดทะเบียนและชำระแล้วของ WEH จากผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายย่อยของ WEH (“ผู้ขายหุ้นใน WEH”) มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ในราคาหุ้นละ 405 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 3,545,775,000 บาท รวมถึงการเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นข้อตกลงสัญญาอื่นๆ และเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง กับการซื้อหุ้นสามัญของ WEH

(“ธุรกรรมการซื้อหุ้นสามัญของ WEH”) โดย บริษัทจะชำระค่าตอบแทนสำหรับธุรกรรมการซื้อหุ้นสามัญ ของ WEH ให้กับผู้ขายหุ้น ใน WEH จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 3,545,775,000 บาท ด้วยหุ้นสามัญเพิ่มทุน ของบริษัท จำนวนไม่เกิน 3,939,750,000 หุ้น หรือคิดเป็น ร้อยละ 32.88 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของบริษัท (คำนวณจากจำนวนหุ้น ที่ออกและชำระแล้วทั้งหมด ของบริษัทภายหลังการเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้นสามัญ ของ WEH) มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ในราคาเสนอขายหุ้น ละ 0.90 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 3,545,775,000 บาท แทนการชำระด้วยเงินสด

- การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ขายหุ้น ใน WEH ในครั้งนี้ มีราคาเสนอขายต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาดของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ตามที่ได้กล่าวไว้ตามข้างต้น จึงเข้าข่ายเป็นเหตุปรับสิทธิที่กำหนดใน ข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิและผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญสำหรับ (1) ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทรุ่นที่ 4 (NUSA – W4) ซึ่ง ออกให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้นและ (2) ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทที่ออกให้แก่บุคคลในวงจำกัด (NUSA-WC)

- มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 4,265,132,134 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม (หลังการลดทุนจดทะเบียนตามข้อ 1.ข้างต้น ) จำนวน 10,451,353,263 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 14,716,485,397 บาท โดยการออกหุ้น สามัญเพิ่มทุน จำนวน 4,265,132,134 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อรองรับ ดังนี้

1. การจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) กล่าวคือผู้ขายหุ้นใน WEH จำนวน 3,939,750,000 หุ้น
2. การปรับสิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท รุ่นที่ 4 (NUSA – W4) ซึ่งออก ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น จำนวน 257,883,047 หุ้น และ
3. การปรับสิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทที่ออกให้แก่บุคคลในวงจำกัด (NUSA-WC) จำนวน 67,499,087 หุ้น

### 1.1.3 การระดมทุนและความคืบหน้าของการใช้เงินระดมทุน

#### การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายตราสารหนี้

ตามที่บริษัทฯ ได้มีการออกและเสนอขายหุ้นกู้ในปี 2567 แบบมีประกัน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- ครั้งที่ 1/2567 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายตราสารหนี้แบบมีประกัน ที่ให้สิทธิผู้ออกหุ้นกู้ในการไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนดได้จำนวน 4 ชุด ได้แก่

| ซีรีส์หุ้นกู้ | มูลค่าที่ขายได้<br>(ล้านบาท) | ครบกำหนดไถ่ถอน  | วัตถุประสงค์ตามหนังสือรายงานการใช้เงิน   |
|---------------|------------------------------|-----------------|--|
| NUSA259A      | 11.60                        | 9 กันยายน 2568  | บริษัทฯ ได้นำไปชำระคืนหุ้นกู้ระยะยาวซีรีส์ NUSA249A พร้อมดอกเบี้ย ในวันที่ 11 กันยายน 2567 ที่เหลือเป็นเงินทุนหมุนเวียน              |
| NUSA268A      | 53.70                        | 26 สิงหาคม 2569 |  |
| NUSA259B      | 102.40                       | 22 กันยายน 2568 | บริษัทฯ ได้นำไปชำระคืนหนี้ตาม ตัวแลกเงิน และ/หรือ สัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือ หุ้นกู้ระยะสั้นของกลุ่มบริษัท สเทลล่า เอ็กซ์ จำกัด(มหาชน) |
| NUSA269A      | 169.00                       | 8 กันยายน 2569  |  |

- ครั้งที่ 2/2567 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายตราสารหนี้แบบมีประกัน ที่ให้สิทธิผู้ออกหุ้นกู้ในการไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนดได้จำนวน 4 ชุด ได้แก่

| ชื่อยี่ห้อหุ้นกู้ | มูลค่าที่ขายได้<br>(ล้านบาท) | ครบกำหนดไถ่ถอน    | วัตถุประสงค์ตามหนังสือรายงานการใช้จ่ายเงิน  |
|-------------------|------------------------------|-------------------|---|
| NUSA250C          | 12.60                        | 27 ตุลาคม 2568    | บริษัทฯ ได้นำไปชำระคืนหุ้นกู้ของบริษัทย่อย (WMA24DA) พร้อมดอกเบี้ย ในวันที่ 19 ธันวาคม 2567             |
| NUSA26NA          | 53.90                        | 18 พฤศจิกายน 2569 |   |
| NUSA250D          | 23.10                        | 27 ตุลาคม 2568    | บริษัทฯ ได้นำไปเพื่อชำระคืน เงินกู้หมุนเวียน (Bridging Finance) และไถ่ถอนหุ้นกู้ของบริษัทย่อย (WMA24DA) |
| NUSA26NB          | 70.70                        | 18 พฤศจิกายน 2569 |   |

#### 1.1.4 ข้อมูลพันธในการเสนอขายหลักทรัพย์

- ไม่มี -

#### 1.1.5 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับบริษัท

|                      |   |
|----------------------|---|
| ชื่อบริษัท           | บริษัท สเตลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน)   |
| ชื่อภาษาอังกฤษ       | Stella X Public Company Limited   |
| ชื่อย่อหลักทรัพย์    | STELLA  |
| ประเภทธุรกิจ         | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์  |
| เลขทะเบียนบริษัท     | 0107537001595   |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่  | เลขที่ 2922/209 อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ชั้นที่ 13 (12 เอ)<br>ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310<br>โทรศัพท์ : 0-2030-1399<br>Home Page : <a href="http://www.stella-x.co.th">www.stella-x.co.th</a> |
| ชนิดของหุ้น          | หุ้นสามัญ   |
| ทุนจดทะเบียน         | 21,039,603,947.00 บาท   |
| มูลค่าที่ตราไว้      | 1 บาท   |
| ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว | 13,066,222,343 บาท (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)  |

# About us

1  
Real Estate



2  
Energy



3  
Wellness





## 1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

## 1.2.1 โครงสร้างรายได้

| ที่มาของรายได้  | งบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม |               |                 |               |                 |               |
|---|------------------------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
|   | 2565                         |               | 2566            |               | 2567            |               |
|   | ล้านบาท                      | %             | ล้านบาท         | %             | ล้านบาท         | %             |
| <b>รายได้จากการขาย</b>  |                              |               |                 |               |                 |               |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์                                    | 507.02                       | 24.89         | 541.76          | 30.29         | 472.80          | 36.88         |
| รายได้จากการขายสินค้า   | 543.98                       | 26.71         | 72.08           | 4.03          | 16.07           | 1.26          |
| กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                         | -                            | -             | -               | 0.00          | 9.37            | 0.73          |
| <b>รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์</b>                          | <b>1,051.00</b>              | <b>51.60</b>  | <b>613.84</b>   | <b>34.32</b>  | <b>498.27</b>   | <b>38.86</b>  |
| <b>รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ</b>                                  |                              |               |                 |               |                 |               |
| รายได้ค่าเช่า   | 4.88                         | 0.24          | 11.01           | 0.62          | 23.59           | 1.84          |
| รายได้ค่าบริการ   | 292.57                       | 14.36         | 293.48          | 16.41         | 333.83          | 26.04         |
| รายได้จากการให้บริการทางการแพทย์                                  | 260.43                       | 12.79         | 231.67          | 12.95         | 103.81          | 8.10          |
| <b>รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ</b>                               | <b>557.88</b>                | <b>27.39</b>  | <b>536.16</b>   | <b>29.97</b>  | <b>461.23</b>   | <b>35.97</b>  |
| <b>รายได้อื่น</b>   |                              |               |                 |               |                 |               |
| ดอกเบี้ยรับ   | 116.38                       | 5.71          | 227.89          | 12.74         | 6.77            | 0.53          |
| กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน  | -                            | -             | 3.82            | 0.21          | -               | -             |
| รายได้เงินปันผล   | -                            | -             | 209.20          | 11.70         | 162.71          | 12.69         |
| กำไรจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม | 235.32                       | 11.55         | 120.10          | 6.71          | 78.80           | 6.15          |
| อื่น ๆ  | 76.24                        | 3.74          | 77.72           | 4.34          | 179.92          | 5.80          |
| <b>รวมรายได้อื่น</b>  | <b>427.94</b>                | <b>21.01</b>  | <b>638.73</b>   | <b>35.71</b>  | <b>428.20</b>   | <b>25.16</b>  |
| <b>รวมรายได้ทั้งหมด</b>   | <b>2,036.81</b>              | <b>100.00</b> | <b>1,788.74</b> | <b>100.00</b> | <b>1,387.67</b> | <b>100.00</b> |

หมายเหตุ ปี 2565 รายได้อื่นๆ สดลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน) ส่วนใหญ่มาจากการโอนกลับหนี้สินจำนวน 40.83 ล้านบาท และรายได้ดอกเบี้ยรับ 16.65 ล้านบาท  
ปี 2566 รายได้อื่นๆ สดลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน) ส่วนใหญ่มาจากรายได้ค่าดอกเบี้ยรับ 227.89 ล้านบาท และรายได้จากเงินปันผล 209.20 ล้านบาท  
ปี 2567 รายได้อื่นๆ บริษัท สดลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน) ส่วนใหญ่ มาจากรายได้จากเงินปันผล 162.72 ล้านบาท และรายได้จากยกเลิกสัญญาเช่า 105.62 ล้านบาท

โครงสร้างรายได้ทั้งหมดของกลุ่มบริษัท จำแนกตามผลิตภัณฑ์ รายละเอียดดังนี้

| โครงการ  | พัฒนาโครงการ | ประเภท  | 2565    |       | 2566    |       | 2567    |       |
|--|--------------|---------|---------|-------|---------|-------|---------|-------|
|  |              |         | ล้านบาท | %     | ล้านบาท | %     | ล้านบาท | %     |
| โครงการ ณ รร                                       | STELLA       | SH-TH   | 64.43   | 3.16  | 76.74   | 4.29  | 94.49   | 6.81  |
| โครงการเฟรช คอนโด                                  | STELLA       | Con-Lr  | 28.35   | 1.39  | 1.85    | 0.10  | 2.46    | 0.18  |
| โครงการเมเวนพาร์ค เอกมัย                           | STELLA       | Con-Lr  | -       | -     | 3.79    | 0.21  | 45.24   | 3.26  |
| โครงการกรีนเนอรี่ พระราม2                          | STELLA       | SH      | 18.34   | 0.90  | 21.32   | 1.19  | 71.03   | 5.12  |
| โครงการชีวนี พัทยา                                 | STELLA       | SH      | -       | -     | -       | -     | 5.53    | 0.40  |
| โครงการพาร์ค เอ็กโซ                                | STELLA       | Con-Lr  | 48.18   | 2.37  | 53.24   | 2.98  | 83.12   | 5.99  |
| โครงการสเกต ทาวเวอร์                               | NST          | Con-Hr  | 13.49   | 0.66  | 29.16   | 1.63  | 48.99   | 3.53  |
| โครงการ บ้านกฤษณา พระราม5                          | STELLA       | SH      | 5.88    | 0.29  | 185.75  | 10.38 | 20.88   | 1.50  |
| โครงการคอนโด 3                                     | NMO          | Con-Lr  | 42.4    | 2.08  | 28.38   | 1.59  | -       | -     |
| โครงการบิรัก แอพตัน                                | NMO          | Con-Lr  | 175.96  | 8.64  | 67.52   | 3.77  | 15.11   | 1.09  |
| โครงการบิรัก แอพตัน                                | NU1          | Con-Lr  | -       | -     | 13.10   | 0.73  | 17.41   | 1.25  |
| โครงการมายโฮม - GG Zone                            | NMO          | Con-Lr  | -       | -     | 26.00   | 1.45  | 68.54   | 4.94  |
| โครงการมายโฮม - Hangar                             | NMO          | Con-Lr  | -       | -     | 34.91   | 1.95  | -       | -     |
| ที่ดินที่เชียงใหม่                                 | STELLA       | LAND    | 110.00  | 5.40  | -       | -     | -       | -     |
| รวมรายได้จากการขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดินและห้องชุด |              |         | 507.03  | 24.89 | 541.76  | 30.29 | 472.80  | 34.07 |
| วิลล์ เมดิคอล อัลโลเอนซ์ (ประเทศไทย)               | WMA          |         | 543.98  | 26.71 | 72.08   | 4.03  | 16.10   | 1.16  |
| รวมรายได้จากการขาย                                 |              |         | 543.98  | 26.71 | 72.08   | 4.03  | 16.10   | 1.16  |
| โครงการเมเวนพาร์ค เอกมัย                           | STELLA       | Shp-Rt  | 3.66    | 0.18  | 2.75    | 0.15  | 2.58    | 0.19  |
| โครงการเมเวนพาร์ค เอกมัย                           | NU1          | Shp-Fee | -       | -     | 50.11   | 2.80  | 61.97   | 4.47  |
| โครงการวิลล์ เมดิคอล อัลโลเอนซ์(ประเทศไทย)         | WMA          | Lct-Fee | 5.68    | 0.28  | 1.24    | 0.07  | -       | -     |
| โครงการกรีนเนอรี่ พระราม2                          | STELLA       | Shp-Rt  | 0.79    | 0.04  | -       | -     | -       | -     |

| โครงการ                                      | พัฒนาโครงการ | ประเภท  | 2565    |        | 2566    |       | 2567    |        |
|--|--------------|---------|---------|--------|---------|-------|---------|--------|
|  |              |         | ล้านบาท | %      | ล้านบาท | %     | ล้านบาท | %      |
| โครงการชีวนี้ พทยา                           | NU1          | Rm-Fee  | -       | -      | 11.56   | 0.65  | 11.93   | 0.86   |
| โครงการ ญา มายโชน                            | NMO          | Shp-Rt  | 12.00   | 0.59   | 13.22   | 0.74  | 12.09   | 0.87   |
| โครงการมายโชน *1                             | NU1          | Lct-Fee | -       | -      | 197.84  | 11.06 | 212.84  | 15.34  |
| โครงการเบิร์ก แอพตัน                         | NU1          | Rm-Fee  | -       | -      | 18.62   | 1.04  | 32.61   | 2.35   |
| โครงการอวบว พระราม 2                         | STELLA       |         | -       | -      | 0.89    | 0.05  | 2.97    | 0.21   |
| สำนัทงานใหญ่ *1                              | NU1          | Shp-Rt  | 275.31  | 13.51  | 1.76    | 0.10  | 0.32    | 0.02   |
| โครงการพนาชัทย                               | PNC          |         |         |        |         |       | 13.66   | 0.98   |
| โครงการเลจนต์ สยาม (เข้าที่ด้น)              | STELLA       |         | -       | -      | 5.48    | 0.31  | 5.42    | 0.39   |
| โครงการเลจนต์ สยาม (เข้าที่ด้น)              | MONEY        |         |         |        | 1.03    | 0.06  | 1.03    | 0.07   |
| รวมรายได้จากการให้เข้าและบรการ               |              |         | 297.44  | 14.60  | 304.50  | 17.02 | 357.42  | 25.76  |
| โครงการเลจนต์ สยาม                           | NLS          |         | -       | -      | -       | -     | -       | -      |
| รวมรายได้จากการให้บริการสวนสนุก              |              |         | -       | -      | -       | -     | -       | -      |
| โครงการพนาชัทย                               | PNC          |         | 260.82  | 12.81  | 231.67  | 12.95 | 103.81  | 7.48   |
| โครงการโกลบอล สดัม เซลล์                     | GBS          |         | (0.4)   | (0.02) | -       | -     | -       | -      |
| รวมรายได้จากการให้บริการทางกาแพทย            |              |         | 260.43  | 12.79  | 231.67  | 12.95 | 103.81  | 7.48   |
| สำนัทงานใหญ่                                 | STELLA       |         | 235.32  | 11.55  | 120.10  | 6.71  | 78.80   | 5.68   |
| รวมกำาไรจากเงินลงทุนในตราสารกน               |              |         | 235.32  | 11.55  | 120.10  | 6.71  | 78.80   | 5.68   |
| สำนัทงานใหญ่                                 | STELLA       |         | -       | -      | -       | -     | 9.93    | 0.72   |
| สำนัทงานใหญ่                                 | NLS          |         | -       | -      | -       | -     | (0.42)  | (0.03) |
| สำนัทงานใหญ่                                 | NMO          |         | -       | -      | -       | -     | (0.14)  | (0.01) |
| กำาไร(ขาดทุน)จากการขายอสังหารกรรมเพื่อการค้า |              |         |         |        |         |       | 9.37    | 0.68   |

| โครงการ                       | พัฒนาโครงการ | ประเภท | 2565     |        | 2566     |        | 2567     |        |
|-------------------------------|--------------|--------|----------|--------|----------|--------|----------|--------|
|                               |              |        | ล้านบาท  | %      | ล้านบาท  | %      | ล้านบาท  | %      |
| โครงการเลเจนด์ สยาม           | NLS          |        | -        | -      | -        | -      | -        | -      |
| โครงการเช่าเครื่องปั้นส่วนตัว | AVI          |        | -        | -      | -        | -      | -        | -      |
| โครงการพนาซี แมดคอล เซ็นเตอร์ | PNC          |        | -        | -      | -        | -      | 8.15     | 0.59   |
| สำนักงานใหญ่ *2               | STELLA       |        | 151.91   | 7.46   | 456.71   | 25.53  | 190.81   | 13.75  |
| สำนักงานใหญ่                  | NU1          |        | 28.68    | 1.41   | 5.39     | 0.30   | 126.77   | 9.14   |
| สำนักงานใหญ่                  | NST          |        | 0.55     | 0.03   | 0.70     | 0.04   | 0.15     | 0.01   |
| สำนักงานใหญ่                  | NMO          |        | 2.28     | 0.11   | 12.05    | 0.67   | 11.48    | 0.83   |
| สำนักงานใหญ่                  | PNC          |        | 7.18     | 0.35   | 36.37    | 2.03   | -        | -      |
| สำนักงานใหญ่                  | WMAT         |        | -        | -      | 7.40     | 0.41   | 4.56     | 0.33   |
| โครงการภายใต้บริษัทย่อยอื่นๆ  |              |        | 2.02     | 0.10   | 0.01     | 0.00   | 7.41     | 0.53   |
| รวมรายได้ดอกเบี้ยและอื่นๆ     |              |        | 192.62   | 9.46   | 518.63   | 28.99  | 349.40   | 25.18  |
| รวมทั้งสิ้น                   |              |        | 2,036.81 | 100.00 | 1,788.74 | 100.00 | 1,387.70 | 100.00 |

หมายเหตุ -

\*1 --> NU1 เข้าจาก NMO แล้วเก็บค่าใช้สถานที่จากลูกค้า ส่วนใหญ่เป็นการถ่ายฟรีเวดดิ้ง

\*2 --> ส่วนใหญ่มาจากการโอนกลับหนี้สินและรายได้ดอกเบียรับ

|            |   |   |
|------------|---|---|
| STELLA     | = | บริษัท สเทลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน)   |
| NST        | = | บจ.นุศา สตก   |
| NU1        | = | บจ. นุศา วัน  |
| NMO        | = | บจ. มายโอโซน  |
| NLS        | = | บจ. เลเจนด์ สยาม  |
| NCC        | = | บจ. นุศา ศรีราชา คอนโดเทลซ์ *ยกเลิกบริษัท                                       |
| NCM        | = | บจ. นุศา เรสซิเดนซ์ เชียงใหม่   |
| PNC        | = | บจ. พานาซี เมดิคอล เซ็นเตอร์ (เดิมชื่อ บริษัท วิลล่า เมดิกา (ประเทศไทย) จำกัด)  |
| LYC        | = | บจ. ทีเอสเอสพี แพลตฟอร์ม (เดิมชื่อ บริษัท นุศา ลายา คอนโดมิเนียม จำกัด)         |
| BVI        | = | บจ. เวิลด์ เมดิคอล อัลโลแอนซ์ (เดิมชื่อ บริษัท นุศาศิริ โลจิสติกส์ (BVI) จำกัด) |
| NLY        | = | บจ. นุศา ลายา *ยกเลิกบริษัทแล้ว   |
| NMB        | = | บจ. นุศา ไมซ์บิวซ์ *ยกเลิกบริษัท  |
| NMR        | = | บจ. นุศา มายโอโซน เรสซิเดนซ์  |
| NPY        | = | บจ. นุศา มั่นใจ (เดิมชื่อ บริษัท นุศา พัทยา คอนโดมิเนียม จำกัด)                 |
| NPW        | = | บจ. นุศา พาวเวอร์ *ยกเลิกบริษัท   |
| NCP        | = | บจ. เอสเอสพี แพลตฟอร์ม (เดิมชื่อ บริษัท นุศา ชีวანი ภูเก็ต จำกัด)               |
| WMA        | = | บจ. เวิลด์ เมดิคอล อัลโลแอนซ์ (ประเทศไทย)                                       |
| GBS        | = | บจ. โกลบอล สเต็ม เซลล์  |
| Shp-Rt     | = | ค่าเช่าห้องพัก  |
| Spm-Rt     | = | ค่าเช่าสปอร์ตมอลล์  |
| Shp-Fee    | = | ค่าบริการร้านค้า  |
| Lct-Fee    | = | ค่าบริการสถานที่  |
| Rm-Fee     | = | ค่าบริการห้องพัก  |
| Spm-Fee    | = | ค่าบริการสปอร์ตมอลล์  |
| Others-Fex | = | กำไร(ขาดทุน)จากอัตราแลกเปลี่ยน  |
| Others-Dps | = | ยึดเงินมัดจำ  |
| Others-Adj | = | รายการปรับปรุงทางบัญชี  |
| Others-IP  | = | กำไร (ขาดทุน) จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                             |
| Others-Int | = | ดอกเบี้ยรับ   |
| Ctr-trm    | = | รายได้จากการให้บริการสวนสนุก  |



## ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์

### ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินการพัฒนาโครงการที่พักอาศัยภายใต้โครงการต่างๆ โดยแต่ละโครงการถูกออกแบบมาเพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างกันออกไป กลุ่มบริษัทฯ มีการประกอบธุรกิจหลักแบ่งเป็น 3 ส่วน คือ 1.ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบ่งเป็น 2 ส่วนด้วยกันดังนี้ 1.1 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (ที่ดิน บ้านพร้อมที่ดินและอาคารชุด) 1.2. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า ( โรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์, อสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและสนามกอล์ฟ) 2. ธุรกิจด้านสุขภาพ 3. ธุรกิจพลังงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยพัฒนาโครงการที่พักอาศัยประเภทที่ดินเปล่า บ้านพร้อมที่ดิน และโรงแรม

กลุ่มผลิตภัณฑ์บ้านเดี่ยว โครงการโนวา ลาดกระบัง-สุวินทวงศ์ (เดิมชื่อ ณ ราธ สุวินทวงศ์), โครงการแอสตรา พระราม 2 (เดิมชื่อ ณ ศาสศิริ ซิตี้ พระราม 2), โครงการ ชีวานี้ พัทยา, หมู่บ้านกฤษณา พระราม 5

กลุ่มผลิตภัณฑ์ทาวน์โฮม โครงการโนวา ลาดกระบัง-สุวินทวงศ์ (เดิมชื่อ ณ ราธ สุวินทวงศ์)

กลุ่มผลิตภัณฑ์คอนโดมิเนียม โครงการสตาร์รี่ คอนโด (เดิมชื่อ พาร์ค เอ็กซ์โซ เกษตร-นวมินทร์) และโครงการเบิร์ก อพตอน เขาใหญ่, โครงการ อพ เอกมัย คอนโดมิเนียม

กลุ่มผลิตภัณฑ์ธุรกิจให้เช่า เมอเวนพิก รีสอร์ท เขาใหญ่, เอสเทลล่า เอกมัย (เดิมชื่อ เมอเวนพิก เอกมัย), เอสเทลล่า เขาใหญ่ (เดิมชื่อ เบิร์ก อพตอน เขาใหญ่)

กลุ่มผลิตภัณฑ์สนามกอล์ฟ สตาร์รี่ วิลเลจ กอล์ฟ คลับ

| ระดับราคา     | ประเภทผลิตภัณฑ์   |  |   |
|---------------|---|--|---|
|               | บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด/มิคซ์ โปรดัคส์   | ทาวน์โฮม/ซีโอเฮาส์                           | คอนโดมิเนียม  |
| Premium Class | ชีวานี้ พัทยา<br>แอสตรา พระราม 2 (ณ ศาสศิริ<br>ซิตี พระราม 2 กรีนเบอร์รี่)<br>10-20 ล้านบาท |  |   |
| Medium Class  | กฤษณา พระราม 5<br><br>5-10 ล้าน   |  | อพ เอกมัย<br>เบิร์ก อพตอน เขาใหญ่<br>สเทท ทาวเวอร์<br>100,000-199,999 บาท/ตร.ม. |
| Economy Class | Nova ลาดกระบัง-สุวินทวงศ์<br><br>1-5 ล้านบาท  | Nova ลาดกระบัง-สุวินทวงศ์<br><br>1-3 ล้านบาท | สตาร์รี่ คอนโด (Parc Exo)<br><br>50,000-99,999 บาท/ตร.ม.                        |

บริษัทและบริษัทย่อยพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม มีลักษณะผลิตภัณฑ์ตามประเภทของธุรกิจแต่ละประเภท ดังนี้

ตารางโครงการที่ดำเนินอยู่ในปัจจุบันและยังมียอตรอน (ณ วันที่ 31/12/2567)

| โครงการ   | กรรมสิทธิ์ที่ดิน | จำนวนยูนิต | มูลค่าโครงการ (ล้านบาท) | ระดับราคา     | ร้อยละของ ยูนิตขาย |
|---|------------------|------------|-------------------------|---------------|--------------------|
| <b>โครงการบ้านเดี่ยว / บ้านแฝด / มิกซ์ โฮมดักส์</b> |                  |            |                         |               |                    |
| โนวา ลาดกระบัง-สุวินทวงศ์                           | STELLA           | 230        | 774.97                  | Economy Class | 9.56               |
| ชีวาณี พัทยา  | STELLA           | 12         | 162.55                  | Premium Class | 8.33               |
| แอสตรา พระราม 2                                     | STELLA           | 24         | 142.70                  | Medium Class  | 45.83              |
| บ้านกฤษณา พระราม 5                                  | STELLA           | 8          | 31.11                   | Economy Class | 100                |
| <b>โครงการคอนโดมิเนียม</b>                          |                  |            |                         |               |                    |
| สตาร์รี่ คอนโด งามอินทรา กม.8                       | STELLA           | 334        | 929.9                   | Economy Class | 12.87              |
| อัฟ เอกมัย  | STELLA           | 43         | 266.55                  | Medium Class  | 18.60              |
| เบิร์ก อัฟตัน เขาใหญ่                               | NMO, NU1         | 25         | 117.79                  | Medium Class  | 8                  |
| สเตท ทาวเวอร์                                       | NST              | 3          | 104.58                  | Medium Class  | 66.66              |

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

## ธุรกิจสนามกอล์ฟ

### ภาพรวมธุรกิจ

Starry Valley Golf Club เดิมคือสนาม มาย โอโซน เขาใหญ่ ตั้งอยู่บนพื้นที่กว่า 362 ไร่ ท่ามกลางบรรยากาศธรรมชาติอันเขียวสงบ เป็นสนามกอล์ฟ 18 หลุม ที่โดดเด่น ด้วยทำเลในหุบเขา พร้อมวิวภูเขาสวยงาม ผสานความท้าทายของเกมกอล์ฟได้อย่างลงตัว

คลับเฮ้าส์ ถูกออกแบบในสไตล์อังกฤษ ภายในตกแต่งโทนสีเอิร์ทโทน สร้างบรรยากาศที่ผ่อนคลาย พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน เช่น ร้านอาหาร ห้องล็อกเกอร์ และโปรช็อป นอกจากนี้ สนามกอล์ฟยังได้รับการดูแล และปรับแปลงเอาท์บางหลุมให้เล่นสนุกยิ่งขึ้น แต่ยังคงเอกลักษณ์ของสนามที่ตั้งอยู่ในหุบเขา โอบล้อมด้วยวิวภูเขาอันงดงาม ภายใต้คอนเซ็ปต์ "Starry Valley" ที่มอบประสบการณ์การออกรอบที่เพลิดเพลิน และท้าทายฝีมืออย่างแท้จริง

ปัจจุบัน Starry Valley Golf Club เป็นหนึ่งในสนามกอล์ฟ ที่ได้รับการต้อนรับอย่างดีจาก นักกอล์ฟในย่านเขาใหญ่ -ปากช่อง และกรุงเทพฯ อีกทั้งยังเป็นจุดหมายปลายทาง ยอดนิยมนักกอล์ฟชาวต่างชาติ โดยเฉพาะจากเกาหลี และญี่ปุ่น ซึ่งเดินทางมาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง สนามแห่งนี้ยังมีการจัดการแข่งขันเป็นประจำ เพื่อตอบโจทย์ทั้ง นักกอล์ฟมือสมัครเล่น และมืออาชีพ ที่ต้องการสัมผัสประสบการณ์ออกรอบท่ามกลางทิวทัศน์ของหุบเขาอันงดงาม และความท้าทายที่สนามมอบให้ ทำให้ทุกการออกรอบเต็มไปด้วยความตื่นเต้น ความสนุกสนาน ที่จะทำให้นักกอล์ฟได้รับทั้งความเพลิดเพลิน และการทดสอบ

ฝีมืออย่างแท้จริง

### รายได้จากค่าบริการสนามกอล์ฟ

Starry Valley Golf Club เปิดให้บริการทุกวัน ตั้งแต่เวลา 06.00 - 17.00 น. โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน เช่น รถกอล์ฟ, ห้องล็อกเกอร์, ร้านอาหารนำอุปกรณ์กอล์ฟ และแคดดี้

บริษัทฯ มุ่งมั่นรักษามาตรฐานระดับสากลในด้าน คุณภาพสนามกอล์ฟ, ความสวยงาม และ การให้บริการ โดยให้ความสำคัญกับลูกค้า เพื่อเสริมสร้างภาพลักษณ์ที่ดีและเพิ่มรายได้ให้กับสนามกอล์ฟ

การให้บริการสนามกอล์ฟของ Starry Valley Golf Club มีโครงสร้างรายได้ที่สัมพันธ์ กับปัจจัยภายนอก เช่น สภาพดินฟ้า อากาศ และ ภาวะเศรษฐกิจ ซึ่งไม่ต่างจากสนามกอล์ฟอื่นๆ โดยเฉพาะในเรื่องของ สภาพอากาศ ที่มีผลกระทบโดยตรงต่อการเล่นกอล์ฟ เช่น ฝนตก หรือ อากาศร้อน

อย่างไรก็ตาม Starry Valley Golf Club มี กลุ่มลูกค้าหลัก คือ ลูกค้าประจำ และนักท่องเที่ยวต่างชาติ โดยเฉพาะในช่วง high season ที่อากาศเย็นสบาย ซึ่งเป็นข้อได้เปรียบที่ทำให้มีลูกค้าเพิ่มขึ้นและสามารถรักษฐานรายได้ที่มั่นคงได้ สนามแห่งนี้ไม่เพียงแต่มีบริการเล่นกอล์ฟ แต่ยังมี โซนที่พักที่สะดวกสบาย ซึ่งตอบโจทย์นักกอล์ฟ ที่ต้องการประสบการณ์การเล่นกอล์ฟ และการพักผ่อนในที่เดียวกัน ทั้งการออกรอบในสนามที่มีวิวธรรมชาติ และการพักผ่อนท่ามกลางอากาศเย็นสบาย ทำให้ที่นี่เป็นจุดหมายปลายทางที่สมบูรณ์แบบสำหรับทั้งนักกอล์ฟและนักท่องเที่ยว

โครงสร้างรายได้ของสนามกอล์ฟ ประกอบด้วย

- รายได้จากค่าบำรุงสนามกอล์ฟ (ค่ากรีนฟี) รายได้ส่วนนี้ ขึ้นอยู่กับ จำนวนนักกอล์ฟ ที่เข้ามาใช้บริการ ซึ่งมักจะผันแปรตามฤดูกาล โดยเฉพาะในช่วง ฤดูหนาว ที่อากาศเย็นสบาย ซึ่งเป็นช่วงที่นักกอล์ฟมักเลือกมาออกรอบมากที่สุด
- รายได้จากการให้เช่ารถกอล์ฟ นักกอล์ฟทุกคนต้องใช้ รถกอล์ฟ เนื่องจากพื้นที่สนามมีขนาดใหญ่ ซึ่งช่วยให้นักกอล์ฟสะดวกสบายในการเดินทางระหว่างหลุม
- รายได้จากการขายสินค้า อาหาร และเครื่องดื่ม ประกอบด้วยรายได้จากการจำหน่ายอุปกรณ์กอล์ฟ เสื้อผ้า ของที่ระลึก ที่เกี่ยวข้องกับกีฬากอล์ฟ รวมถึงการให้บริการอาหาร และเครื่องดื่มภายในสนามกอล์ฟ เพื่อตอบสนองความต้องการของนักกอล์ฟที่มาใช้บริการ

โครงสร้างรายได้ของ Starry Valley Golf Club สะท้อนถึงการพึ่งพากลุ่มลูกค้าหลัก ที่เป็นลูกค้าประจำ และ นักกอล์ฟทั่วไป โดยบริษัทฯ ได้รับการติดต่อจากเอเจนซี่หลายแห่ง เพื่อขยายฐานลูกค้า และเพิ่มรายได้ให้กับสนาม ในขณะเดียวกัน สนามได้ทำการตลาด จัดแคมเปญ โปรโมชัน ต่างๆ เพื่อดึงดูดลูกค้าใหม่ รวมถึงยังคงมุ่งมั่นในการรักษามาตรฐานการบริการ เพื่อมอบประสบการณ์ที่ยอดเยี่ยม และคุ้มค่าสำหรับผู้ใช้บริการทุกท่าน

ตาราง : โครงสร้างรายได้ของสนามกอล์ฟ ที่ดำเนินการโดยบริษัทฯ 2566-2567

| รายการ                                     | ปี 2566 |        | ปี 2567 |        |
|--|---------|--------|---------|--------|
|  | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| รายได้จากค่าบำรุงสนามกอล์ฟ                 | 8,9676  | 51.88  | 7,257   | 47.89  |
| รายได้จากการให้เช่ารถกอล์ฟ                 | 5,535   | 31.99  | 5,675   | 37.45  |
| รายได้จากการขายสินค้า อาหาร และเครื่องดื่ม | 2,790   | 16.13  | 2,223   | 14.67  |

## ธุรกิจสุขภาพ

### ภาพรวมธุรกิจ

บริษัท สเตลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจด้านสุขภาพและการแพทย์แบบองค์รวมผ่านกลุ่มบริษัทในเครือ “พานาซี” ซึ่งเป็นผู้ให้บริการทางการแพทย์ที่เน้นการดูแลแบบเฉพาะบุคคล ผสานระหว่างเวชศาสตร์ชะลอวัย (Anti-Aging Medicine), เวชศาสตร์ฟื้นฟู (Rehabilitation Medicine), การแพทย์ทางเลือก (Integrative Medicine) และ เทคโนโลยีชีวภาพ (Biological Therapies) โดยมีพันธกิจสำคัญในการส่งเสริมคุณภาพชีวิตของผู้รับบริการในทุกมิติ ทั้งทางกาย จิตใจ และวิถีชีวิต ผ่านการดูแลสุขภาพเชิงป้องกันและการรักษาที่เน้นต้นเหตุของปัญหามากกว่าการรักษาตามอาการ

### โครงสร้างการให้บริการ

Panacee ให้บริการผ่านสถานพยาบาลหลัก 3 แห่งในประเทศไทย ได้แก่:

- Panacee Medical Center (เอกมัย กรุงเทพฯ): ศูนย์เวชศาสตร์ชะลอวัยและคลินิกสุขภาพเฉพาะบุคคล
- Panacee Hospital Rama II: โรงพยาบาลแบบเต็มรูปแบบ รองรับผู้ป่วยที่ต้องการดูแลสุขภาพแบบองค์รวมควบคู่การรักษา
- Panacee Wellness Khao Yai: ศูนย์พักฟื้นเชิงธรรมชาติ (Wellness Retreat) เน้นการดูแลสุขภาพระยะยาว และฟื้นฟูร่างกายในสภาพแวดล้อมใกล้ชิดธรรมชาติ

รวมถึงมีสาขาในต่างประเทศ เช่น;

- Panacee Hospital Hebei และ Qinhuangdao ประเทศจีน เพื่อรองรับตลาดสุขภาพระดับภูมิภาค โดยเฉพาะกลุ่มผู้สูงอายุและครอบครัวที่ต้องการดูแลระยะยาว

### บริการหลักของ Panacee

- โปรแกรมฟื้นฟูเฉพาะบุคคล (Personalized Rehabilitation Programs)
- เวชศาสตร์ชะลอวัย (Anti-Aging & Hormonal Balancing)
- การล้างพิษชีวภาพ (Biological Detoxification)
- การบำบัดด้วยเซลล์ (Cell Therapy & Immunomodulation)
- โปรแกรมดูแลหัวใจและหลอดเลือด (ECP Therapy)
- วิตามินและอาหารเสริมเฉพาะบุคคล (Customized IV Therapy & Nutraceuticals)
- โปรแกรมสุขภาพทางเพศและวัยทอง (Hormone & Libido Wellness)

### จุดแข็งและแนวทางพัฒนา

- การให้บริการที่ออกแบบตามหลัก Personalized Medicine โดยอิงข้อมูลสุขภาพลึก เช่น DNA, Biomarkers, Lifestyle Assessment
- ความเชี่ยวชาญเฉพาะทางด้าน Cell Therapy และ Functional Wellness ที่ไม่พบทั่วไปในโรงพยาบาลเชิงพาณิชย์
- โครงสร้างการบริการที่ครอบคลุม Wellness Journey ตั้งแต่การวินิจฉัย-บำบัด-ติดตามผล-ฟื้นฟู
- การวางตำแหน่งทางธุรกิจให้เป็น Medical Wellness Destination โดยเชื่อมโยงกับการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ

## 1.2.2 การตลาดและการแข่งขัน

### นโยบายและลักษณะการตลาด

#### กลยุทธ์การแข่งขัน

#### ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

กลยุทธ์การดำเนินงานของบริษัทฯ ในปีที่ผ่านมา ยังคงดำเนินกลยุทธ์บ้านสร้างเสร็จก่อนขายในทุกโครงการที่อยู่อาศัย แนวราบคือ ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม การขายในลักษณะนี้ยังเป็นผลดีที่ช่วยให้ลูกค้ามีระยะเวลาในการวางแผนทางการเงินมากขึ้นและสามารถผ่อนเงินดาวน์ได้ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังทำการตรวจสอบสินค้าของลูกค้าก่อนส่งต่อให้ทางธนาคาร ซึ่งจะช่วยให้ลูกค้ามีความสามารถในการขอสินเชื่อกับธนาคารพาณิชย์ได้ง่ายมากขึ้นและพร้อมโอนกรรมสิทธิ์เมื่อโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ

**กลยุทธ์ทางการตลาดของบริษัทฯ** ได้นำข้อมูลจากการวิเคราะห์มาใช้ในการวางแผนกลยุทธ์เพื่อเพิ่มยอดขายและสร้างความตอบสนองที่สูงขึ้นให้กับกลุ่มลูกค้า โดยการกำหนดราคาขายที่เหมาะสมและการจัดทำรายการส่งเสริมการขายที่เชื่อถือได้ การใช้ช่องทางการตลาดแบบออนไลน์เช่น เว็บไซต์, Facebook, Instagram, Line Official เพื่อสร้างความตระหนักและโปรโมทสินค้าและโครงการต่างๆ และการดูแลลูกค้าผ่าน Call Center และแพลตฟอร์มอื่นๆ เพื่อส่งเสริมความสนใจและความตั้งใจในการเข้าชมและสนใจในโครงการต่างๆ

#### ธุรกิจสุขภาพ

บริษัท สดลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน) มุ่งขับเคลื่อนกลุ่มธุรกิจสุขภาพภายใต้แบรนด์ “Panacee” ให้เป็นศูนย์กลางด้านการแพทย์แบบองค์รวม และจุดหมายปลายทางด้านสุขภาพ (Medical Wellness Destination) ของภูมิภาค โดยอาศัยความเชี่ยวชาญเฉพาะทางด้านเวชศาสตร์ชะลอวัย การบำบัดระดับเซลล์ และแนวทางการดูแลเฉพาะบุคคลที่ผสมองค์ความรู้ทางการแพทย์และเทคโนโลยีชีวภาพเข้าด้วยกัน

บริษัทได้วางกลยุทธ์การเติบโตเพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงในพฤติกรรมผู้บริโภค รวมถึงแนวโน้มระยะยาวของประชากรสูงวัยและการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยแบ่งเป็น 5 แนวทางหลัก ดังนี้:

#### 1) พัฒนา Medical Wellness Programs

บริษัทมุ่งออกแบบโปรแกรมสุขภาพที่ครอบคลุมตั้งแต่การวินิจฉัย การบำบัด การฟื้นฟู และการติดตามผลอย่างต่อเนื่อง ด้วยมาตรฐานระดับสากล โดยเฉพาะในกลุ่ม:

- Long-Stay Recovery Program สำหรับผู้สูงอายุ หรือผู้ที่ต้องการพักฟื้นในระยะยาว
- Integrative Cancer Rehabilitation โปรแกรมฟื้นฟูหลังการรักษามะเร็ง
- Genomic-based Prevention Program การวิเคราะห์พันธุกรรมเพื่อลดความเสี่ยงโรค

#### 2) ยกระดับการให้บริการด้วย HealthTech และ Digital Platform

Panacee อยู่ระหว่างการพัฒนาแพลตฟอร์ม Tele-Wellness และ Remote Health Monitoring เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าระหว่างประเทศ และผู้รับบริการที่ต้องการติดตามสุขภาพจากที่บ้าน รวมถึงการใช้:

- AI Health Scan และ Smart Biomarker Tracking
- แพลตฟอร์ม Personalized Supplement Delivery
- ระบบจัดเก็บและวิเคราะห์ข้อมูลสุขภาพระยะยาว (Wellness Data Cloud)

#### 3) ขยายศูนย์ Wellness โกลบอลธรรมชาติ

ด้วยจุดแข็งของ Panacee Wellness Khao Yai บริษัทมีแผนขยายโมเดล “Nature-integrated Recovery” ไปยังพื้นที่

ศักยภาพอื่น เช่น เชียงใหม่ หัวหิน หรือภูเก็ต โดยเน้นโครงสร้างสิ่งแวดล้อมที่เกื้อหนุนกระบวนการฟื้นฟูสุขภาพ

#### 4) พัฒนาความร่วมมือกับพันธมิตรเชิงยุทธศาสตร์

บริษัทอยู่ระหว่างการเจรจากับพันธมิตรจากภาคการโรงแรม รีสอร์ท และสายการบิน เพื่อนำเสนอแพ็คเกจ “Wellness Vacation” แบบครบวงจร เช่น:

- โปรแกรม 7-14 วัน รวมทั้งที่พัก อาหารเพื่อสุขภาพ และเวชศาสตร์ฟื้นฟู
- การเชื่อมต่อกับสายการบินในประเทศ/ภูมิภาค พร้อมบริการหลังการรักษา

#### 5) สร้างแบรนด์ Panacee ให้เป็น Global Wellness Brand

บริษัทวางกลยุทธ์สร้างแบรนด์เชิงรุก โดยอาศัยการรับรองจากสถาบันระดับโลก เช่น JCI, GHSA หรือ TUV และการมีส่วนร่วมในงานสัมมนาทางการแพทย์ระดับนานาชาติ

### ลักษณะลูกค้าและกลุ่มเป้าหมาย

#### ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ ได้มีการดำเนินโครงการที่อยู่อาศัยกระจายไปในทำเลต่าง ๆ ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมถึงต่างจังหวัด ได้แก่ ชลบุรี, นนทบุรี, นครราชสีมา และภูเก็ต เป็นต้น โดยยึดมั่นในมาตรฐานคุณภาพบ้าน สภาพโครงการ ระบบการตรวจสอบที่ดีและเป็นมาตรฐานทำให้บริษัทฯ เข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้อย่างกว้างขวางตามระดับความต้องการของลูกค้าในแต่ละแบรนด์ซึ่งสะท้อนระดับราคาที่แตกต่างกันไป

การขยายตัวทางตลาดโดยการพัฒนาในรูปแบบสินค้าเพื่อตอบสนองความต้องการในทุกระดับราคา (Segmentation) ทำให้สามารถขยายฐานลูกค้าได้กว้างขึ้นและเป็นการเพิ่มโอกาสทางการตลาดในกลุ่มเป้าหมายใหม่ ทำให้รายได้จากการขายเพิ่มสูงขึ้น อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ได้มีการขยายตลาดที่อยู่อาศัยไปกลุ่มลูกค้าใหม่ (New User) ทั้งในกรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมถึงต่างจังหวัดด้วย และบริษัทฯ ยังคงตระหนักถึงคุณภาพของสินค้าที่ดีเป็นสิ่งสำคัญ บริษัทฯ ตระหนักถึงการดูแลลูกค้าในเรื่องต่าง ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งเรื่องความปลอดภัยและสภาพการอยู่อาศัย การอำนวยความสะดวกในการแจ้งปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นผ่านระบบ call center มีการกำหนดแผนการดำเนินงานด้านสาธารณูปโภคให้มีคุณภาพก่อนการส่งมอบและดูแลการจัดตั้งนิติบุคคลของโครงการอย่างชัดเจน

#### การจัดจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

กลยุทธ์ทางการจำหน่ายของบริษัทฯ เน้นการใช้กลยุทธ์ที่เหมาะสมในการทำตลาดเพื่อเข้าถึงกลุ่มลูกค้า โดยใช้การขายแบบ IN house และผ่านตัวแทนการขายเพื่อเพิ่มความสะดวกสบายให้กับลูกค้าและเพิ่มประสิทธิภาพในการระบายสินค้า โดยเฉพาะในการประสานงานและการสนับสนุนทางการตลาดให้แก่ตัวแทนการขาย เพื่อให้ตัวแทนสามารถส่งต่อสินค้าได้อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นรายได้ในระยะยาว

นอกจากนี้บริษัทฯ ใช้ช่องทางการจัดจำหน่ายผ่านสำนักงานขายโครงการที่กระจายไปในแต่ละทำเลในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมถึงต่างจังหวัด โดยบริษัทฯ เชื่อว่าผู้บริโภคยังให้ความสำคัญกับการได้สัมผัสกับทำเล สภาพบ้าน และสภาพโครงการก่อนการตัดสินใจ ทั้งนี้ บริษัทฯ อาศัยการเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายด้วยการโฆษณาประชาสัมพันธ์ผ่านสื่อ ทั้งประเภทออนไลน์ และออฟไลน์ ซึ่งสรุปประเด็นสำคัญจากการดำเนินงานในปีที่ผ่านมาได้ ดังนี้



ตาราง: การเข้าถึงข้อมูลของโครงการแยกตามสื่อ

| สื่อ        | ลูกค้าแวน (ร้อยละ) | ลูกค้าจอง (ร้อยละ) |
|-------------|--------------------|--------------------|
| สื่อออนไลน์ | 54                 | 51                 |
| สื่อออฟไลน์ | 36                 | 40                 |
| เพื่อน/ญาติ | 6                  | 6                  |
| อื่น ๆ      | 4                  | 3                  |

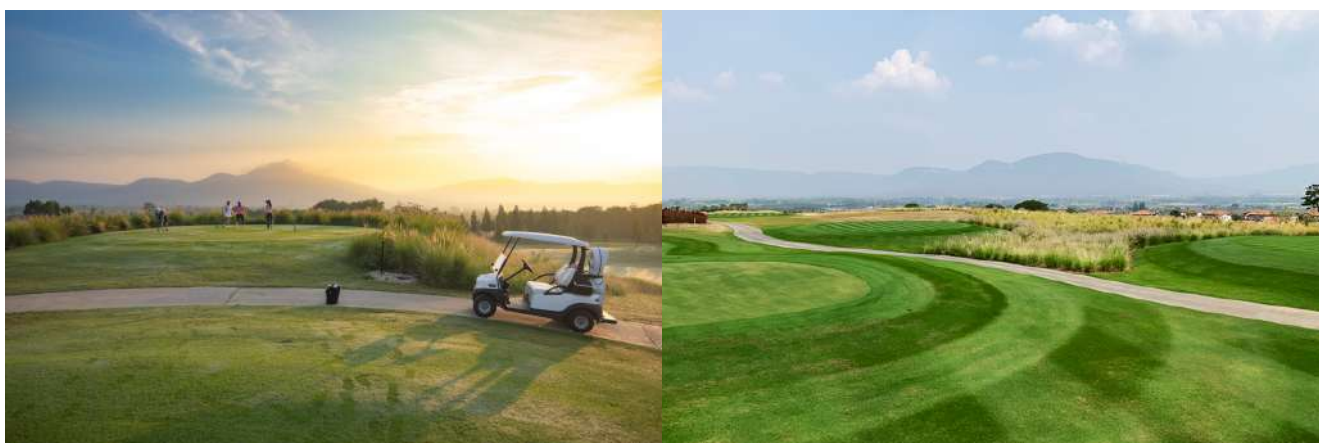
### กลยุทธ์ด้านความยั่งยืน

“ความยั่งยืน” ของบริษัทฯ นอกจากการใช้วัสดุที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม หรือแนวทางการประหยัดพลังงานจากการเลือกใช้นวัตกรรมที่ลดการใช้พลังงาน

การพัฒนาพื้นที่ สเตลล่า โอโซน เขาใหญ่ บริษัทฯ ได้วางแผนพัฒนาในอนาคต หลาย ๆ สิ่งที่จะเกิดขึ้นจากการต่อยอดสิ่งเดิม เพื่อเกิดสิ่งใหม่ เช่น พื้นที่กิจกรรมเชิงอนุรักษ์ พื้นที่สวนสัตว์ขนาดเล็ก จากปริมาณสัตว์ที่เลี้ยงอยู่ ความต้องการทางด้านอาหารที่ต้องจัดเตรียม บริษัทฯ ไม่ได้พิจารณา เพียงแค่การซื้อเข้ามาเพียงอย่างเดียว บริษัทฯ ได้เชิญชวนเกษตรกรในชุมชนให้สามารถปลูกพืชที่ให้ผลผลิตได้หลากหลาย นอกจากพืชเดิม แก้ปัญหาด้านการรับซื้อผลผลิตจากชุมชน ทำให้มีผลผลิตทางการเกษตร แครอท ข้าวโพด หน่อเนเปีย ซึ่งบริษัทฯ สามารถรับซื้อในราคาที่เหมาะสม เกษตรกรสะดวกในการเดินทางเพื่อขนส่งผลผลิต บริษัทฯ วางแผนจากจุดเล็ก ๆ เพื่อพัฒนาคุณภาพชีวิตให้ชุมชนมีความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น เพิ่มพื้นที่สีเขียว บำบัดน้ำที่ใช้แล้วให้ได้ตามมาตรฐาน เพื่อนำไปหมุนเวียน ใช้รดน้ำต้นไม้ ภายในโครงการ

นอกจากนี้ยังมีพื้นที่อื่นๆเพื่อการท่องเที่ยว อาทิ คาเฟ่ ร้านอาหาร ที่เพิ่มการคัดแยกขยะเพื่อการจัดเก็บขยะ ที่สามารถรีไซเคิลได้ ขยะที่เป็นเศษอาหารจะต้องผ่านขบวนการหมักทำเป็นปุ๋ย เพื่อใช้ภายในโครงการที่บริษัทฯ จะขยายพื้นที่สีเขียว โดยคำนึงถึงการอยู่ร่วมกันอย่างยั่งยืนเป็นสำคัญ

Starry Valley Golf Club กับความยั่งยืน สนามกอล์ฟ มุ่งเน้นการรักษาความสมดุลระหว่าง การพัฒนาธุรกิจ และการดูแลสิ่งแวดล้อม เพื่อให้เกิดผลดีในระยะยาว โดยสนามกอล์ฟส่งเสริมความยั่งยืน ผ่านการใช้น้ำที่ได้รับการบำบัดแล้ว ในการรดน้ำสนามกอล์ฟ เพื่อประหยัดน้ำสะอาด และลดผลกระทบต่อแหล่งน้ำธรรมชาติ การกักเก็บน้ำเป็นส่วนหนึ่ง สำหรับใช้ในช่วงหน้าแล้ง เพื่อช่วยให้สนามสามารถรักษาคุณภาพ ของสนามได้ตลอดทั้งปี โดยลดการพึ่งพาน้ำจากแหล่งธรรมชาติ และการรักษาพื้นที่สีเขียวภายในสนามกอล์ฟ ด้วยการปลูกพืช และต้นไม้ที่มีความหลากหลายทางชีวภาพ ช่วยป้องกันการสูญเสียของดิน ซึ่งไม่เพียงแต่เป็นการส่งเสริมสิ่งแวดล้อม แต่ยังเสริมสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้กับสนามกอล์ฟ และช่วยอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติให้คงอยู่ได้ในระยะยาวอีกด้วย



## ธุรกิจสุขภาพ

กลุ่มธุรกิจ Panacee ได้กำหนดเป้าหมายการเติบโตระยะกลางถึงระยะยาว ภายใต้กรอบแนวคิด “Wellness for Life” ซึ่งมุ่งเน้นการขยายธุรกิจสุขภาพจากบริการทางคลินิกเฉพาะทาง สู่การเป็นจุดหมายปลายทางด้านการแพทย์แบบองค์รวมในระดับภูมิภาค โดยใช้กลยุทธ์การเติบโตแบบยั่งยืน (Sustainable Growth) ที่สร้างรายได้ประจำ (Recurring Income) และยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้รับบริการอย่างต่อเนื่อง

บริษัทฯ ยังใช้จุดแข็งด้านโครงสร้างพื้นฐานของกลุ่ม เช่น My Ozone เขาใหญ่ และโรงแรมในภูเก็ต เพื่อเสริมสร้างรูปแบบธุรกิจ Wellness Tourism ที่ตอบโจทย์นักท่องเที่ยวสุขภาพทั้งในประเทศและจากต่างประเทศ โดยเฉพาะกลุ่มผู้มีกำลังซื้อจากเอเชียตะวันออกและตะวันออกกลาง

### 1) ด้านการขยายบริการและฐานลูกค้า

- ขยายบริการในรูปแบบ Wellness Center และ Recovery Retreat เพิ่มอีกอย่างน้อย 2 แห่งในประเทศไทย (เน้นพื้นที่ธรรมชาติ)

- พัฒนาสาขาในต่างประเทศ โดยเฉพาะในภูมิภาคเอเชียและตะวันออกกลาง
- ขยายฐานลูกค้าต่างชาติ โดยตั้งเป้าให้มีสัดส่วนลูกค้าต่างประเทศมากกว่า 60% ของฐานผู้รับบริการทั้งหมด

### 2) ด้านการพัฒนาบริการใหม่

- เปิดตัวโปรแกรม Precision Wellness อิงข้อมูล DNA, Microbiome, Biomarkers
- พัฒนา Digital Wellness Platform สำหรับ Tele-Wellness และติดตามสุขภาพจากระยะไกล
- เพิ่มโปรแกรมเฉพาะกลุ่ม เช่น Post-Cancer Wellness, โปรแกรมวัยทอง, โปรแกรมผู้บริหาร/CEO

### 3) ด้านคุณภาพมาตรฐานและความน่าเชื่อถือ

- มุ่งสู่การรับรองมาตรฐานสากล เช่น JCI และ GHA
- สร้างระบบคุณภาพแบบองค์รวม (Total Wellness Quality System) ครอบคลุมเวชศาสตร์ การบริการ และประสบการณ์ผู้ป่วย

### 4) ด้านผลประกอบการและความยั่งยืน

- เพิ่มสัดส่วนรายได้จากธุรกิจสุขภาพให้มากกว่า 30% ของรายได้รวมภายใน 5 ปี
- พัฒนาโมเดลรายได้ประจำ เช่น โปรแกรมสมาชิกระยะยาว Wellness Membership
- ส่งเสริมแนวคิด Green Healthcare โดยใช้พลังงานสะอาด และการดูแลระบบนิเวศในศูนย์ Wellness เช่น My Ozone เขาใหญ่





Wellness and  
Health ✨

## ภาวะเศรษฐกิจไทย

สถาบันการเงินได้คาดการณ์การขยายตัวของเศรษฐกิจไทยออกมาในทิศทางเดียวกัน กล่าวคือขยายตัวสูงกว่าปีก่อน แต่ยังคงต่ำกว่า 3.0% แต่ยังมีความเห็นที่ต่างกันสำหรับด้านอัตราดอกเบี้ยนโยบายโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

| สถาบัน   | GDP Growth 2025 | อัตราดอกเบี้ยนโยบาย | เหตุผลสนับสนุน   |
|--|-----------------|---------------------|--|
| ฝ่ายวิจัยกรุงศรี                                       | 2.7%            | 2.0%                | i) กนง. ประเมินว่าอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ลดลงสู่ 2% เป็นระดับที่สอดคล้องกับการประเมินแนวโน้มเศรษฐกิจล่าสุดซึ่งธนาคารแห่งประเทศไทยคาดว่าจะอัตราการเติบโตของ GDP จะสูงกว่าปีก่อนเพียงเล็กน้อย ขณะเดียวกัน กนง. ยังประเมินว่าดอกเบี้ยนโยบายล่าสุดสามารถรองรับความไม่แน่นอนในระยะข้างหน้าได้อย่างเหมาะสม<br>ii) ยังไม่มีสัญญาณบ่งชี้ถึงภาวะเงินฝืด และการคาดการณ์อัตราเงินเฟ้อในระยะปานกลางยังคงอยู่ภายในกรอบเป้าหมาย   |
| ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์ (SCB EIC) | 2.4%            | 2.0%                | SCB EIC ประเมินเศรษฐกิจไทยในปี 2025 จะขยายตัวที่ 2.4% จะมีแรงกดดันจากนโยบาย Trump 2.0 ซึ่งแนวโน้มนโยบายจะเร่งให้เกิดปัญหาภูมิรัฐศาสตร์และทำให้เกิดการกีดกันการค้าที่รุนแรงขึ้น ส่งผลกระทบต่อการค้า การผลิต และการลงทุนชะลอตัว ทั้งนี้เศรษฐกิจไทยจะปรับนโยบายการคลังที่คาดว่าจะทยอยออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจและช่วยบรรเทาผลกระทบจาก Trump 2.0 ได้บางส่วนในปีหน้า<br>ทางด้านอัตราดอกเบี้ยนโยบาย SCB EIC ประเมินว่าจะปรับลงเป็น 2.0% เพื่อช่วยบรรเทาภาระของลูกหนี้เพิ่มเติม ลดความตึงตัวของภาวะการเงินในประเทศ ในขณะที่อุปสงค์ในประเทศชะลอตัว |
| Deloitte Analysis                                      | 2.8%            | 2.0%                | การบริโภคภายในประเทศ การท่องเที่ยว และการส่งออกเป็นปัจจัยหลักของการเติบโตของ GDP ปี 2567 อย่างไรก็ตาม การเพิ่มขึ้นของแรงสนับสนุนจากรายจ่ายภาครัฐคาดว่าจะเป็แรงส่งสำหรับการเติบโตของ GDP ในปี 2568 รวมถึงการฟื้นตัวของการลงทุนภาคเอกชนที่ได้รับการสนับสนุนจากเกณฑ์การปล่อยสินเชื่อที่ลดความเข้มงวดลง<br>ทางด้านอัตราเงินเฟ้อทั่วไป จะทยอยกลับเข้าสู่กรอบเป้าหมายในช่วงปลายปี 2567 โดย กนง.มีแนวโน้มที่จะลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายลง 0.25% เพื่อช่วยบรรเทาภาระหนี้โดยไม่เป็นอุปสรรคต่อกระบวนการปรับลดสัดส่วนหนี้ครัวเรือนต่อรายได้               |

ทุกสถาบันยังคงคาดว่าเศรษฐกิจช่วงครึ่งแรกของปี 2568 ยังคงจะมีผลบวกมาช่วยจากปลายปี 2567 แต่ยังคงถูกท้าทายจากความไม่แน่นอนจากรอบด้านโดยสรุปดังนี้

- การท่องเที่ยวยังคงเป็นเครื่องจักรหลักสำคัญในการขับเคลื่อนอุตสาหกรรมโดยรอบ นักท่องเที่ยวยังคงเข้ามาในประเทศไทยอย่างต่อเนื่องแม้ว่าจะมีข่าวลือก็ตาม ดังเห็นได้จากจำนวนนักท่องเที่ยวที่ไม่ลดลงในช่วงตรุษจีน
- การส่งออกไทยในช่วงต้นปีจะขยายตัวได้ดี โดยการออกคำสั่งบริหารของประธานาธิบดีทรัมป์ยังไม่ส่งผลลบต่อประเทศไทยมากนัก เนื่องจากหลายประเทศนำเข้าและส่งออกก่อนมาตรการกีดกันการค้าจะมีทำที่รุนแรงในช่วงครึ่งหลังของปี 2568
- การใช้จ่ายภาครัฐจะขยายตัวสูงตามการเบิกจ่ายงบประมาณที่ทำได้ต่อเนื่องจะเป็นอีกแรงสำคัญ

โดยทั้งปีนั้น รัฐบาลตั้งเป้าหมายการเจริญเติบโตของ GDP ที่ระดับ 3 – 3.5% ผ่านมาตรการกระตุ้นระยะสั้น, กลาง และยาวตามรายละเอียดด้านล่างนี้



| ระยะสั้น  | ระยะกลาง-ยาว  |
|---|---|
| <p>กระตุ้นการบริโภค ลดค่าใช้จ่าย แก้นี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- แจกเงินเหมาสำหรับซื้อสินค้าผ่าน digital wallet</li> <li>- บ้านเพื่อคนไทย: ขายสิทธิบ้านหลังแรกให้คนไทยอยู่ยาว 99 ปี</li> <li>- ผ่อนคลาย LTV: สำหรับการซื้อบ้านหลังที่ 2 และ 3</li> <li>- ลดค่าไฟฟ้า: ปรับลดลง 70 สตางค์ต่อหน่วย</li> <li>- ค่าประกันสินเชื่อ SMEs: ค่าประกันสินเชื่อให้ SMEs โดยเฉพาะซื้อรถกระบะ</li> <li>- โครงการคูปองสู้ เราช่วย: ปรับโครงสร้างให้ลูกหนี้รายย่อย</li> </ul> <p><b>เร่งการลงทุน</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- เร่งเบิกจ่ายงบประมาณรัฐ</li> <li>- สนับสนุนการลงทุน BOI: อำนวยความสะดวก ทำธุรกิจง่ายขึ้น</li> <li>- ตั้ง Thai ESGX: ดึงดูดเม็ดเงินเข้าตลาดทุนไทย</li> </ul> <p><b>ส่งเสริมการส่งออกและท่องเที่ยว</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- โครงการเราเที่ยวด้วยกัน 2568: รัฐบาลช่วยออกค่าใช้จ่าย 50%</li> <li>- เร่งสร้างตลาดใหม่: ปิดดีลเจรจา Free Trade Area</li> </ul> | <p>เน้นปัญหาเชิงโครงสร้างและหาแรงขับเคลื่อนเศรษฐกิจใหม่</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entertainment Complex</li> <li>- โครงการสะพานเศรษฐกิจเชื่อมทะเลอ่าวไทย-อันดามัน</li> <li>- ปฏิรูปภาษี / ราคาล้างงาน</li> <li>- ปฏิรูปโครงสร้างอุตสาหกรรมและด้านเกษตรแบบ sandbox</li> </ul> |

## สถานการณ์ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2567 และแนวโน้มปี 2568-2570 (ที่มาฝ่ายวิจัยกรุงศรี แนวโน้มธุรกิจและอุตสาหกรรมไทย, มกราคม 2568)

### ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯและปริมณฑล

#### สถานการณ์ปี 2567

• ช่วง 8 เดือนแรก ตลาดที่อยู่อาศัยถูกกดดันจากกำลังซื้อโดยรวมที่อยู่ในภาวะเปราะบาง ผลจากเศรษฐกิจไทยฟื้นตัวในวงจำกัด ขณะที่หนี้ครัวเรือนทรงตัวอยู่ที่ระดับสูงที่ 89.0% ของ GDP (ข้อมูล ณ ก.ย. 2567) และดอกเบี้ยที่ปรับสูงขึ้นตั้งแต่ปี 2565 เป็นต้นมา ทำให้ความสามารถในการกู้ยืมของผู้บริโภคลดลง ขณะที่ภาระหนี้เพิ่มขึ้น ส่งผลกระทบโดยตรงต่อกลุ่มที่มีรายได้ปานกลางลงมา ทำให้ยอดขายที่อยู่อาศัย (เฉพาะยูนิตใหม่) อยู่ที่ 7,478 ยูนิต ลดลง 65.1% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ส่วนยอดขายรวม (ยูนิตใหม่สะสมจากช่วงก่อนหน้า) ลดลง 32.0% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนอยู่ที่ 29,377 ยูนิต (ข้อมูลครึ่งปีแรก) ด้านจำนวนยูนิตเปิดขายใหม่ลดลง 37.3% จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน อยู่ที่ 35,007 ยูนิต ผลจากผู้ประกอบการชะลอการเปิดตัวบ้านใหม่เพื่อรอดูสถานการณ์ โดยคอนโดมิเนียมและทาวน์เฮ้าส์หดตัว 54.5% จากปีก่อนและ 28.3% จากปีก่อน ตามลำดับ ขณะที่บ้านเดี่ยวยังขยายตัวได้ที่ระดับ 8.8% จากปีก่อน ช่วงที่เหลือของปี คาดว่าการเติบโตของภาคท่องเที่ยวโดยเฉพาะการเข้ามาของนักท่องเที่ยวต่างชาติจะหนุนความต้องการที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะราคา 5 ล้านบาทขึ้นไปซึ่งเป็นที่ยอมรับของลูกค้าต่างชาติ ช่วยพยุงตลาดคอนโดมิเนียมไม่ให้หดตัวไปมากนักขณะที่การเบิกจ่ายภาครัฐที่เร่งขึ้นในช่วงไตรมาส 2 ของปี จะช่วยหนุนกำลังซื้อปรับตัวขึ้น ส่งผลให้ทั้งปี 2567 การเปิดขายยูนิตใหม่จะลดลง 20% ขณะที่ยอดขายลดลง 25% เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว

• ราคาที่อยู่อาศัยโดยรวมช่วง 8 เดือนแรกของปีเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง สะท้อนจากดัชนีราคาคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้น 4.2% จากปีก่อน ส่วนดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์และบ้านเดี่ยวเพิ่มขึ้น 3.6% และ 3.4% ตามลำดับ สำหรับทั้งปี 2567 คาดว่าราคาที่อยู่อาศัยจะปรับสูงขึ้นต่อเนื่อง ตามราคาที่ดินและต้นทุนการผลิตอื่น ๆ อาทิ วัสดุก่อสร้างและค่าจ้างแรงงาน

### แนวโน้มปี 2568-2570

• ยอดขายที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป เฉลี่ย 2.0-3.0% ต่อปี i) โดยได้แรงหนุนจากเศรษฐกิจไทย มีแนวโน้มฟื้นตัวจากการเร่งลงทุนภาครัฐ โดยเฉพาะโครงสร้างพื้นฐานด้านการคมนาคมที่ช่วยกระตุ้นอุปสงค์ที่อยู่อาศัยตาม แนวรถไฟฟ้าและพื้นที่ที่รถไฟฟ้าเข้าถึง ขณะที่การท่องเที่ยวจะช่วยกระตุ้นกำลังซื้อชาวต่างชาติทั้งเพื่อลงทุนและเป็นบ้านหลัง ที่ 2 ii) มาตรการส่งเสริมการลงทุนภาครัฐ เพิ่มโอกาสให้ชาวต่างชาติเข้ามาทำงานในไทย ซึ่งที่ผ่านมา ไตรมาส 2 มีชาวต่างชาติ ที่ทำงานและพำนักในไทยเพิ่มขึ้น 10.5% เทียบกับปีที่แล้ว จะช่วยหนุนความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น

o บ้านแนวราบ (บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์): คาดว่ายอดขายบ้านเดี่ยวจะเติบโตในอัตราต่ำ ส่วนใหญ่มาจาก Real demand ที่มีกำลังซื้อสูงโดยเฉพาะกลุ่มระดับบน ในขณะที่ทาวน์เฮ้าส์ ยอดขายมีแนวโน้มทรงตัว เนื่องจากมีอุปทานเหลือขาย ก่อนข้างสูง ประกอบกับลูกค้าหลักอยู่ในระดับกลาง-ล่าง ซึ่งได้รับผลกระทบโดยตรงจากปัญหานี้ครัวเรือน

o แนวตั้ง (คอนโดมิเนียม): อุปทานจะขยายตัวในย่านใจกลางเมืองและตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า ขณะที่ยอดขายมีแนวโน้มฟื้นตัวจากการเติบโตของภาคการท่องเที่ยวโดยเฉพาะการกลับมาของกำลังซื้อต่างชาติ ทั้งนี้รวมถึงกลุ่มที่ต้องการซื้อเพื่อ ลงทุนหรือให้เช่า ส่วนคอนโดมิเนียมในพื้นที่รอบนอกยังไม่เป็นที่นิยมเมื่อเทียบกับโครงการแนวราบในทำเลเดียวกัน และบาง พื้นที่ยังมีอุปทานคงค้างระดับสูง

• แต่ก็ยังมีประเด็นท้าทายคือ i) หนี้ครัวเรือนที่มีแนวโน้มทรงตัวสูงต่อเนื่องซึ่งกระทบกำลังซื้อของผู้บริโภค และทำให้ ผู้กู้มีคุณภาพเครดิตหรือความสามารถในการชำระหนี้ลดลงทำให้สถาบันการเงินระมัดระวังและขายสินเชื่อบริโภคได้จำกัด สะท้อน ได้ที่ Rejection Rate ที่สูงขึ้นในระยะหลัง ii) ราคาที่อยู่อาศัยปรับสูงขึ้นในอัตราที่มากกว่ารายได้เฉลี่ยของผู้ซื้อบ้าน iii) อุปสงค์ อาจถูกลดทอนจากการเข้าสู่สังคมผู้สูงวัย

**ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย (6 จังหวัดหลักภูมิภาค ได้แก่ เชียงใหม่ ชลบุรี ระยอง นครราชสีมา ขอนแก่น และภูเก็ต)**

### สถานการณ์ปี 2567

• ช่วง 6 เดือนแรก ทั้ง 6 จังหวัดหลักได้แรงหนุนจากการฟื้นตัวของภาคท่องเที่ยว ส่งผลให้ยอดขายรวมเพิ่มขึ้น 30.8% จากปีที่แล้ว ส่วนใหญ่มาจากการขายคอนโดมิเนียมโดยเฉพาะในจังหวัดภูเก็ต ขณะที่ยอดขายบ้านแนวราบลดลง ส่วนทางด้าน ยูนิตเปิดใหม่ยังเป็นอสังหาริมทรัพย์แนวตั้งและกระจุกตัวในพื้นที่จังหวัดภูเก็ตและชลบุรี ในขณะที่บ้านแนวราบเปิดตัวลดลง ทางด้านยอดโอนกรรมสิทธิ์โดยรวมลดลงทุกจังหวัดยกเว้นภูเก็ต ที่มีอุปสงค์มาจากชาวต่างชาติที่ต้องการซื้อลงทุนที่จะลากยาว ไปถึงครึ่งปีหลัง กอปรกับภาคการผลิตและการส่งออกที่กระเตื้องขึ้นร่วมกับการเบิกจ่ายงบประมาณภาครัฐ จะทำให้มีเม็ดเงิน หมุนในระบบและมีการจ้างงานมากขึ้น ที่อยู่อาศัยในย่านจังหวัดที่มีรายได้ต่อหัวสูงน่าจะได้รับผลบวกจากตรงนี้

### แนวโน้มปี 2568-2570

• ยอดขายที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มเติบโต 3.0-4.0% ต่อปี โดยมีปัจจัยหนุน i) เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มฟื้นตัวจากการการ ท่องเที่ยวจะช่วยกระตุ้นกำลังซื้อชาวต่างชาติทั้งเพื่อลงทุนและเป็นบ้านหลังที่ 2 บวกกับการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานภาครัฐ อาทิ รถไฟฟ้าความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบินจะหนุนให้การเดินทางสะดวกขึ้น ii) การแข่งขันของธุรกิจที่ยังไม่รุนแรงเท่าทำเล กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ทำให้ราคาที่อยู่อาศัยโดยรวมปรับขึ้นไม่มากนัก โดยปัจจัยดังกล่าวเลยทำให้ผู้ประกอบการได้ดำเนิน กิจการอย่างค่อยเป็นค่อยไป

o บ้านแนวราบ (บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์): คาดว่าการเปิดโครงการใหม่จะเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 3.0% ต่อปี เพื่อรองรับกลุ่ม ที่ต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงที่เป็นลูกค้าระดับกลางถึงบน ขณะที่การแข่งขันมีแนวโน้มสูงขึ้น เนื่องจากผู้ประกอบการรายใหญ่ จากส่วนกลางได้ขยายการลงทุนมาสู่ระดับภูมิภาคมากขึ้น

o แนวตั้ง (คอนโดมิเนียม): คาดว่าจะมีการเปิดโครงการใหม่เพิ่มขึ้นเฉลี่ย 4.0% ต่อปี ในแค่ในบริเวณจังหวัดภูเก็ตและ ชลบุรี ซึ่งเป็นจังหวัดที่เป็นนิยมของชาวต่างชาติ และมีรายได้ต่อหัวสูง



เนื่องด้วยอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์มีแนวโน้มที่จะหดตัวในอนาคต โดยเฉพาะสินเชื่อบ้านในปี 2567 เป็นปีที่มีการเติบโตต่ำที่สุดในรอบ 23 ปี ทางภาครัฐ เอกชน และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องจึงได้ร่วมกันแก้ไขกฎระเบียบบางข้อเพื่อกระตุ้นการลงทุน และการซื้ออสังหาริมทรัพย์มากขึ้น

ตาราง - การเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบของทางการที่ส่งผลกระทบต่อภาคอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์

| กฎระเบียบ   | ผลกระทบ   |
|---|---|
| การลงนามข้อตกลงยกเว้นวีซ่าร่วมกันระหว่างจีนและไทย (มีผล 1 มีนาคม 2567)                                  | (+) มีส่วนสนับสนุนให้ชาวจีนเดินทางมาซื้ออสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยได้สะดวกขึ้น ช่วยกระตุ้นตลาดคอนโดมิเนียมทั้งการซื้อเพื่ออยู่อาศัย (Real Demand) และลงทุน  |
| มาตรการลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาสำหรับผู้ต้องการปลูกบ้านใหม่ (มีผล 9 เมษายน 2567 - 31 ธันวาคม 2568) | (+) สูงสุด 1 แสนบาทหรือมูลค่าก่อสร้างบ้านสูงสุด 10 ล้านบาท เพื่อช่วยลดภาระค่าสร้างบ้านและกระตุ้นปริมาณงานก่อสร้างในกลุ่มที่พักอาศัย   |
| มาตรการสนับสนุนการมีบ้านสำหรับผู้มีรายได้น้อย (โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์)                                 | (+) โครงการสินเชื่อบ้าน Happy Home กำหนดอัตราดอกเบี้ยคงที่ 5 ปีที่ 3% ต่อปี วงเงินไม่เกิน 3 ล้านบาท และโครงการสินเชื่อบ้าน Happy Life อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย 3 ปีแรก 2.98% ต่อปี วงเงิน 2.5 ล้านบาทขึ้นไป ส่งผลให้ผู้มีรายได้น้อยเข้าถึงสินเชื่อและลงทุนผ่อนบ้านได้ง่ายขึ้น  |
| BOI ส่งเสริมกิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย (โครงการบ้าน BOI)                                   | ยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาแก่ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์เป็นเวลา 3 ปีภายใต้เงื่อนไข i) สร้างอาคารชุดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 24 ตารางเมตร และกรณีบ้านเดี่ยวหรือบ้านที่มีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 70 ตารางเมตร และ ii) ราคาไม่เกิน 1.5 ล้านบาทต่อชุด เพื่อกระตุ้นกำลังซื้อของผู้มีรายได้น้อย   |
| กฎระเบียบหรือมาตรการที่อยู่ระหว่างการพิจารณา พิจารณา หรือ แก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้อง                      | พระราชบัญญัติทรัพย์สินทางปัญญา จะขยายสัญญาการเช่าจาก 30 ปี เป็น 99 ปี แบ่งเป็น 1) การแก้ไขระยะเวลาเช่าจากสัญญาเช่าไม่เกิน 30 ปีเป็นไม่เกิน 50 ปี และ 2) เมื่อครบกำหนดเช่าตามข้อ 1) สามารถต่อสัญญาได้อีก 1 ครั้งไม่เกิน 50 ปี รวมทั้ง 2 สัญญาไม่เกิน 99 ปี โดยการต่อสัญญาครั้งที่ 2 ต้องทำเป็นหนังสือจดทะเบียนไว้กับเจ้าพนักงานที่ดิน มิฉะนั้นจะเป็นโมฆะ<br>พระราชบัญญัติอาคารชุด ขยายเพดานการถือครองกรรมสิทธิ์คอนโดมิเนียมของชาวต่างชาติเป็น 75% (จากเดิม 49%) ภายใต้เงื่อนไขดังนี้ i) จำกัดพื้นที่การซื้อคอนโดมิเนียม เฉพาะ 3 จังหวัดที่ต่างชาตินิยมซื้อ (กรุงเทพฯ ภูเก็ต และพัทยา) ii) จำกัดพื้นที่โครงการไม่เกิน 5 ไร่ iii) จำกัดสิทธิการบริการจัดการนิติบุคคลของต่างชาติต้องไม่เกิน 49% และ iv) แต่ละท้องถิ่นสามารถออกกฎหมายเพิ่มเติมโดยอิสระ เช่น ไม่สร้างบนที่ดินเกษตรกรรมหรือไม่อยู่ในเขตความมั่นคงทางทหาร ฯลฯ |

นอกจากนี้ยังได้มีการหารือร่วมกันระหว่างธนาคารแห่งประเทศไทย และผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์และอุตสาหกรรม ก่อสร้าง ถึงการเข้าช่วยเหลือผ่านการเปลี่ยนกฎ/หลักเกณฑ์ ข้อเสนอที่มีแนวโน้มความเป็นไปได้คือ การผ่อนปรนหลักเกณฑ์ การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย หรือ มาตรการ LTV สำหรับการซื้อบ้านหลังที่ 2 และหลังที่ 3 โดยศูนย์วิจัยกสิกรไทยมองว่า การผ่อนปรนมาตรการ LTV ดังกล่าวอาจช่วยกระตุ้นโอกาสการปล่อยสินเชื่อใหม่ โดยเฉพาะในกลุ่มลูกค้าศักยภาพที่มีรายได้ ระดับกลาง-บน ที่สถาบันการเงินสามารถจัดการความเสี่ยงด้านเครดิตได้ แต่ผลต่อสินเชื่อบ้านโดยรวมยังอยู่ในกรอบจำกัด เพราะเศรษฐกิจในภาพใหญ่ที่ฟื้นตัวช้า มีผลต่อรายได้ อำนาจซื้อและ หนี้สินของภาคครัวเรือน

ภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย

ประเภทอาคารชุด

คำอธิบาย

|                  | หน่วย   | 2563    | 2564    | 2565    | 2566    | 2567    | 5Y CAGR |
|------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| กรุงเทพฯ-ปริมณฑล | ยูนิต   | 98,795  | 70,126  | 83,570  | 79,893  | 85,770  | -3.5%   |
|                  | ยูนิต   | 69,994  | 48,975  | 56,754  | 54,862  | 53,318  | -6.6%   |
|                  | ยูนิต   | 28,801  | 21,151  | 26,816  | 25,031  | 32,452  | 3.0%    |
|                  | ยูนิต   | 17,607  | 15,603  | 19,138  | 23,465  | 24,774  | 8.9%    |
|                  | ยูนิต   | 3,638   | 2,620   | 3,535   | 4,087   | 4,508   | 5.5%    |
|                  | ยูนิต   | 944     | 496     | 539     | 707     | 603     | -10.6%  |
|                  | ยูนิต   | 11,431  | 10,294  | 12,762  | 15,343  | 15,041  | 7.1%    |
|                  | ยูนิต   | 2,297   | 2,081   | 1,870   | 2,225   | 2,037   | -3.0%   |
|                  | ยูนิต   | 1,909   | 1,541   | 1,776   | 1,391   | 1,568   | -4.8%   |
| ยูนิต            | 3,432   | 2,688   | 3,075   | 4,444   | 6,912   | 19.1%   |         |
| รวม              | ยูนิต   | 122,446 | 89,846  | 107,127 | 108,090 | 116,439 | -1.2%   |
|                  |         |         |         |         |         |         |         |
| กรุงเทพฯ-ปริมณฑล | หน่วย   | 2563    | 2564    | 2565    | 2566    | 2567    | 5Y CAGR |
|                  | ล้านบาท | 260,628 | 210,327 | 233,643 | 234,545 | 227,455 | -3.3%   |
|                  | ล้านบาท | 227,471 | 180,341 | 197,775 | 202,781 | 181,223 | -5.5%   |
|                  | ล้านบาท | 33,157  | 29,986  | 35,868  | 31,764  | 46,231  | 8.7%    |
|                  | ล้านบาท | 38,888  | 34,306  | 43,894  | 59,098  | 57,205  | 10.1%   |
|                  | ล้านบาท | 5,729   | 4,246   | 6,414   | 7,830   | 8,129   | 9.1%    |
|                  | ล้านบาท | 1,145   | 669     | 646     | 1,181   | 868     | -6.7%   |
|                  | ล้านบาท | 25,075  | 22,058  | 28,989  | 39,529  | 35,132  | 8.8%    |
|                  | ล้านบาท | 5,186   | 4,522   | 3,940   | 4,405   | 3,698   | -8.1%   |
| ล้านบาท          | 6,375   | 5,945   | 7,353   | 5,498   | 4,879   | -6.5%   |         |
| ยูนิต            | 7,562   | 6,820   | 7,502   | 11,539  | 16,899  | 22.3%   |         |
| รวม              | ล้านบาท | 311,700 | 254,587 | 288,485 | 304,528 | 297,060 | -1.2%   |

สำหรับอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดแม้ว่าจะเพิ่มขึ้นในปี 2567 ก็ตามไม่  
จำนวนหน่วย(ยูนิต)โอนและมูลค่า ก็ยังไม่สามารถกลับมาสู่ระดับในปี 2563 ได้  
จากตัวเลขเห็นว่า กรุงเทพฯ ไม่ได้ฟื้นตัวอย่างที่คิดแต่กลับเป็นภาคต่าง ๆ ที่เป็นตัว  
ผลักดันให้อสังหาริมทรัพย์เพิ่ม โดยเฉพาะภาคตะวันออกและภาคใต้ ที่เพิ่มขึ้นในปี  
2567 และอัตราเจริญเติบโตเฉลี่ยทบต้นต่อปี (Compound Annual Growth Rate  
“CAGR”) ระหว่างปี 2563 – 2567 ลดลงกับข้อมูลที่ได้กล่าวถึงไปก่อนหน้านี้ว่า  
บริษัทอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่และรายกลางได้เริ่มทำธุรกิจในระดับภูมิภาคมาก  
ขึ้น ซึ่งจะเริ่มเน้นจากจังหวัดใหญ่ ๆ (6 จังหวัดหลัก) ซึ่งผู้บริโภค (ทั้งคนไทยและ  
นักท่องเที่ยว) ต่างมีกำลังซื้อเพื่อลงทุน

\*\*\*6 จังหวัดหลักได้แก่ เชียงใหม่ ชลบุรี ระยอง นครราชสีมา ขอนแก่น และภูเก็ต

## ข้อมูลโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย

## คำอธิบาย

| หน่วย                   | 2563           | 2564           | 2565           | 2566           | 2567           | 5Y CAGR      |
|-------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------|
| <b>กรุงเทพฯ-ปริมณฑล</b> | <b>27,951</b>  | <b>28,147</b>  | <b>32,889</b>  | <b>28,263</b>  | <b>26,111</b>  | <b>-1.7%</b> |
| กรุงเทพฯ                | 11,987         | 12,157         | 14,472         | 15,703         | 11,851         | -0.3%        |
| ปริมณฑล                 | 15,964         | 15,990         | 18,471         | 15,560         | 14,260         | -2.8%        |
| <b>6 จังหวัดหลัก</b>    | <b>27,899</b>  | <b>30,830</b>  | <b>35,663</b>  | <b>33,223</b>  | <b>31,572</b>  | <b>3.1%</b>  |
| ภาคเหนือ                | 19,690         | 21,995         | 25,383         | 23,665         | 21,953         | 2.8%         |
| ภาคกลาง                 | 3,980          | 4,041          | 5,017          | 4,588          | 4,173          | 1.2%         |
| ภาคตะวันออก             | 15,879         | 17,882         | 20,837         | 19,374         | 18,069         | 3.3%         |
| ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ   | 25,033         | 25,940         | 29,255         | 26,725         | 24,416         | -0.6%        |
| ภาคตะวันตก              | 5,755          | 6,890          | 7,822          | 7,304          | 6,924          | 4.7%         |
| ภาคใต้                  | 12,316         | 15,380         | 16,205         | 16,127         | 14,537         | 4.2%         |
| <b>รวม</b>              | <b>110,604</b> | <b>120,275</b> | <b>137,408</b> | <b>126,046</b> | <b>116,183</b> | <b>1.2%</b>  |

สำหรับอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านเดี่ยวในเขต กรุงเทพฯ และปริมณฑล ถึงแม้จะมียอดโอนกรรมสิทธิ์น้อยกว่าในส่วนและมูลค่าเพิ่มขึ้น เนื่องจากระยะหลังบริษัทอสังหาริมทรัพย์ได้ทำการตลาดของบ้านเดี่ยวมากขึ้น ซึ่งจะตลาดของคนระดับบนที่มีกำลังซื้อ บวกกับที่ดินในบริเวณดังกล่าวเริ่มมีจำกัด จึงทำให้ราคาต่อหน่วยโอนกรรมสิทธิ์สูงขึ้น

นอกจากนี้ในภูมิภาคอื่น ๆ ก็เป็นไปในทิศทางเดียวกันในแง่ของมูลค่า ทั้งนี้เป็นเพราะต้นทุนการก่อสร้างที่สะท้อนมาที่ราคาที่สูงขึ้น ในขณะที่ทำเลที่ยอดนิยมยังคงเป็นตามจังหวัดใหม่ ๆ ที่มีรายได้ต่อหัวสูงพอที่จะซื้อได้ และเป็นจังหวัดท่องเที่ยวที่นักท่องเที่ยวเข้ามาพักอาศัยเป็นประจำ

\*\*\*6 จังหวัดหลักได้แก่ เชียงใหม่ ชลบุรี ระยอง นครราชสีมา ขอนแก่น และภูเก็ต

| หน่วย                   | 2563           | 2564           | 2565           | 2566           | 2567           | 5Y CAGR     |
|-------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------------|
| <b>กรุงเทพฯ-ปริมณฑล</b> | <b>168,365</b> | <b>183,177</b> | <b>214,901</b> | <b>202,696</b> | <b>195,454</b> | <b>3.8%</b> |
| กรุงเทพฯ                | 89,683         | 100,117        | 120,151        | 115,314        | 113,263        | 6.0%        |
| ปริมณฑล                 | 78,681         | 83,060         | 94,750         | 87,381         | 82,191         | 1.1%        |
| <b>6 จังหวัดหลัก</b>    | <b>68,105</b>  | <b>79,236</b>  | <b>94,028</b>  | <b>84,874</b>  | <b>94,185</b>  | <b>8.4%</b> |
| ภาคเหนือ                | 34,269         | 40,024         | 46,559         | 47,605         | 45,163         | 7.1%        |
| ภาคกลาง                 | 7,069          | 7,751          | 9,651          | 9,608          | 8,491          | 4.7%        |
| ภาคตะวันออก             | 38,397         | 44,182         | 55,193         | 54,118         | 51,857         | 7.8%        |
| ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ   | 38,090         | 42,588         | 47,925         | 47,365         | 43,354         | 3.3%        |
| ภาคตะวันตก              | 11,630         | 13,546         | 15,426         | 15,616         | 15,698         | 7.8%        |
| ภาคใต้                  | 26,163         | 35,838         | 37,589         | 40,728         | 38,504         | 10.1%       |
| <b>รวม</b>              | <b>323,982</b> | <b>367,105</b> | <b>427,244</b> | <b>417,735</b> | <b>398,522</b> | <b>5.3%</b> |

### ผลการดำเนินงานของบริษัทในปี 2567

#### ผลการดำเนินงานธุรกิจการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย

##### ตารางแสดงจำนวนโครงการที่ดำเนินการระหว่างปี 2566-2567

| โครงการ                                      | กรรมสิทธิ์ที่ดิน | จำนวนยูนิต | มูลค่าโครงการ<br>(ล้านบาท) | ระดับราคา     | ร้อยละของ<br>ยูนิตขาย |
|--|------------------|------------|----------------------------|---------------|-----------------------|
| โครงการบ้านเดี่ยว / บ้านแฝด / มิกซ์ โปรดักส์ |                  |            |                            |               |                       |
| โนวา ลาดกระบัง-สุวินทวงศ์                    | STELLA           | 230        | 774.97                     | Economy Class | 9.56                  |
| ชีวานี พัทยา                                 | STELLA           | 12         | 162.55                     | Premium Class | 8.33                  |
| แอสตรา พระราม 2                              | STELLA           | 24         | 142.70                     | Medium Class  | 45.83                 |
| บ้านกฤษณา พระราม 5                           | STELLA           | 8          | 31.11                      | Economy Class | 100                   |
| โครงการคอนโดมิเนียม                          |                  |            |                            |               |                       |
| สตาร์รี่ คอนโด รามอินทรา กม.8                | STELLA           | 334        | 929.90                     | Economy Class | 12.87                 |
| อัฟ เอกมัย                                   | STELLA           | 43         | 266.55                     | Medium Class  | 18.60                 |
| เบิร์ก อัฟตัน เขาใหญ่                        | NMO, NU1         | 25         | 117.79                     | Medium Class  | 8                     |
| สเตรท ทาวเวอร์                               | NST              | 3          | 104.58                     | Medium Class  | 66.66                 |

### ผลการดำเนินงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า

#### ตารางแสดงรายละเอียดโครงการธุรกิจการให้เช่า ในปี 2568

##### กลุ่มธุรกิจให้เช่า (โรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์, อสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า)

| โครงการ                             | ทำเลที่ตั้ง | จำนวนห้อง | ระดับ | สถานะ         |
|-------------------------------------|-------------|-----------|-------|---------------|
| 1. โรงแรม เขาใหญ่                   | เขาใหญ่     | 86        | 4 ดาว | ดำเนินงานแล้ว |
| 2. โรงแรม เอกมัย                    | กรุงเทพฯ    | 107       | 4 ดาว | ดำเนินงานแล้ว |
| 3. โรงแรม พัทยา                     | พัทยา       | 14        | 3 ดาว | ดำเนินงานแล้ว |
| 4. โรงแรม เอสเทล่า ไม้ขาว           | ภูเก็ต      | 114       | 4 ดาว | ดำเนินงานแล้ว |
| 5. โรงแรม เมอเวนพิค รีสอร์ท เขาใหญ่ | เขาใหญ่     | 134       | 5 ดาว | ดำเนินงานแล้ว |

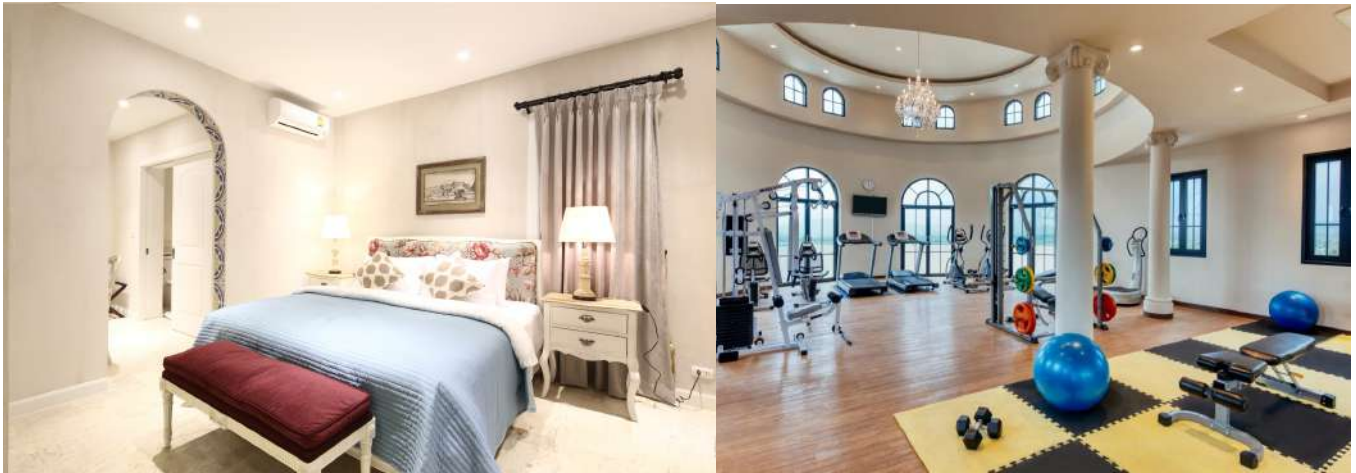
### แผนการดำเนินงานในปี 2568

#### ตารางแสดงรายละเอียดโครงการเปิดใหม่ในปี 2568

##### กลุ่มธุรกิจบ้านและที่พักอาศัย

| โครงการ   | จำนวนยูนิต | มูลค่าโครงการ (ล้านบาท) |
|---|------------|-------------------------|
| 1. โครงการ แอสตรา พัทยา (เฟส 1)                                   | 30         | 417                     |
| 2. โครงการ แอสตรา พระราม 2  | 8          | 201                     |
| 3. โครงการ โนวา ลาดกระบัง สุวินทวงศ์<br>(บ้านและทาวน์โฮม เฟสใหม่) | 54         | 254                     |
| 4. โครงการสตาร์รี่ คอนโด รามอินทรา กม.8                           | 200        | 561                     |





# PANACÉE

## — WELLNESS —



จะเที่ยวไปไหน

### ธุรกิจสุขภาพ

ประเทศไทยได้รับการยอมรับในระดับสากลในด้านการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพโดยมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมา:

- มูลค่าตลาด: เศรษฐกิจด้านสุขภาพของไทยเติบโตจาก 1.14 ล้านล้านบาทในปี 2565 เป็น 1.46 ล้านล้านบาทในปี 2566
- การท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ: การใช้จ่ายในด้านนี้เพิ่มขึ้นมากกว่าสองเท่าจากปี 2022 ถึง 2023 ซึ่งเป็นอัตราการเติบโตที่รวดเร็วที่สุดในโลก

### ผู้เล่นหลักในตลาด

| ผู้เล่นหลัก                           | จุดแข็ง                                      | กลยุทธ์  |
|---------------------------------------|--|--|
| Bangkok Dusit Medical Services (BDMS) | เครือข่ายโรงพยาบาลเอกชนใหญ่ที่สุดในไทย       | ให้บริการทางการแพทย์ขั้นสูง + BDMS Wellness Clinic |
| Thonburi Healthcare Group (THG)       | เครือข่ายโรงพยาบาลที่เติบโตเร็วในไทยและ CLMV | ขยายโรงพยาบาล + พัฒนา Wellness Center              |
| Bumrungrad International Hospital     | โรงพยาบาลเอกชนชั้นนำระดับโลก                 | จุดหมายหลักของนักท่องเที่ยวสุขภาพ                  |
| Chiva-Som (หัวหิน)                    | รีสอร์ทสุขภาพระดับพรีเมียม                   | ฟื้นฟูสุขภาพแบบองค์รวม<br>ปรับโปรแกรมเฉพาะบุคคล    |
| Kamalaya (เกาะสมุย)                   | ศูนย์สุขภาพแบบองค์รวม ผสมผสานวันตก-ตะวันออก  | Wellness Retreat พร้อม Meditation & Healing        |
| RAKxa Wellness                        | ศูนย์สุขภาพเชิงการแพทย์และแพทย์ทางเลือก      | ผสานแผนปัจจุบัน+แผนทางเลือก+บริการหรู              |
| Absolute Sanctuary                    | ฟิตเนส + โภชนาการ + ดิทัอกซ์                 | Wellness Retreat เน้น Healthy Lifestyle            |

### จุดแข็งของ Panacee

- ความเชี่ยวชาญด้าน Cell Therapy และ Biological Detoxification
- การบูรณาการการแพทย์แผนปัจจุบันและแผนทางเลือก
- สาขาในทำเลสำคัญ ได้แก่ เอกมัย พระราม 2 และเขาใหญ่
- มีฐานลูกค้าต่างประเทศจากจีน ตะวันออกกลาง และยุโรป
- ให้บริการ Personalized Wellness โดยใช้ข้อมูล DNA และ Biomarker

### โอกาสและความท้าทาย

#### โอกาส:

- การเติบโตของ Wellness Tourism
- การสนับสนุนจากภาครัฐในอุตสาหกรรมสุขภาพและการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ

#### ความท้าทาย:

- การแข่งขันจากผู้เล่นระดับประเทศและระดับโลก
- ความต้องการมาตรฐานสูงจากกลุ่มลูกค้าต่างชาติ



## แผนด้านการเงินและการลงทุน

### 1.2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

#### ลักษณะการจัดให้ได้มาซึ่งผลิตภัณฑ์

#### การจัดหาที่ดินและการเลือกรูปแบบการพัฒนาโครงการ

##### การออกแบบสินค้า

การออกแบบบ้านและโครงการแต่ละโครงการ บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับบริบทของที่ดินโดยรอบ ศึกษาพฤติกรรมผู้บริโภค และคำนึงถึงความคุ้มค่า ประโยชน์ที่ลูกค้าและชุมชนโดยรอบจะได้รับ บ้านในแต่ละโครงการจึงมีลักษณะเฉพาะที่แตกต่างกัน

พื้นฐานการออกแบบบ้านของทางบริษัทฯ จึงคำนึงถึงความสอดคล้องกันทั้งส่วนการออกแบบสถาปัตยกรรม การออกแบบตกแต่งภายใน การใช้งานและการออกแบบภูมิทัศน์ทั้งในบ้านและสภาพโครงการ

##### การจัดซื้อที่ดิน

บริษัทฯ วางแผนพัฒนาที่ดิน ตามแผนการเติบโตและเพื่อตอบสนองกับกลุ่มลูกค้าที่ปรับเปลี่ยนไปในปัจจุบัน โดยบริษัทฯ คัดสรรที่ดินที่มีศักยภาพ ทั้งที่มีอยู่เดิมและเพิ่มเติมที่ดินใหม่ๆ โดยมีแนวทาง ดังนี้

1. ลงประกาศเพื่อรับซื้อที่ดิน ทั้งในสื่อออนไลน์และออฟไลน์
2. ติดต่อซื้อที่ดินโดยตรง หรือ จากตัวแทนขายที่ดิน

โดยพิจารณาจากการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ โดยการร่วมมือกันของทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง ทั้งแผนพัฒนาธุรกิจ การออกแบบ การตลาด การขายและความสามารถในการแข่งขัน บริษัทฯ ยังคงนโยบายหลักธรรมาภิบาล ความโปร่งใสในการตรวจสอบ

##### การประมาณราคา (Cost Estimation)

การประมาณราคาค่าต้นทุนค่าก่อสร้าง ซึ่งพิจารณาจากแบบก่อสร้างที่กำหนดไว้ โดยใช้ข้อมูลราคาค่าต้นทุนวัสดุและค่าแรงงานที่ได้รับการปรับให้เป็นปัจจุบัน ทั้งนี้การคำนวณจะอ้างอิงจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ เช่น ราคากลางของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง หรือข้อมูลตลาด รวมถึงศึกษาข้อมูลจากบริษัทก่อสร้างอื่นๆ ในการกำหนดราคากลาง เพื่อให้ได้ต้นทุนที่สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจและแนวโน้มราคาล่าสุด ช่วยให้การวางแผนงบประมาณมีความแม่นยำและสามารถบริหารจัดการต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ

##### การจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง

ทีมจัดซื้อทำงานร่วมกับ ทีมออกแบบ และทีมก่อสร้าง อย่างใกล้ชิดในกระบวนการคัดเลือกคู่ค้าที่สามารถจัดหาวัสดุ ก่อสร้างที่มีคุณภาพสูง ตรงตามมาตรฐานที่กำหนด และสามารถส่งมอบได้ตามกรอบเวลาที่กำหนด เพื่อให้โครงการดำเนินไปได้อย่างราบรื่น โดยทีมออกแบบมีบทบาทในการกำหนดคุณลักษณะของวัสดุที่เหมาะสมกับแนวคิดและฟังก์ชันการใช้งาน ซึ่งจะมีทีมก่อสร้างช่วยตรวจสอบคุณสมบัติ และอายุการใช้งานของวัสดุ ในขณะเดียวกัน ทีมจัดซื้อจะเป็นผู้คัดเลือกวัสดุให้เหมาะสมกับราคา

นอกจากนี้ เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต ทีมจัดซื้อกำหนดให้คู่ค้ายื่นเสนอราคาส่งมอบล่วงหน้า เป็นมาตรการช่วยรักษาเสถียรภาพด้านต้นทุน โดยคู่ค้าจะต้องระบุราคาที่แน่นอนล่วงหน้าภายในระยะเวลาที่ตกลงกัน ซึ่งช่วยให้สามารถบริหารงบประมาณโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ ลดความเสี่ยงจากต้นทุนที่เพิ่มขึ้น และช่วยให้สามารถควบคุมราคาบ้านที่ขายให้กับลูกค้าได้อย่างเหมาะสม และไม่ได้รับผลกระทบจากการปรับขึ้นของต้นทุนวัสดุ

### การจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้าง

ในการคัดเลือกผู้รับเหมา ทีมก่อสร้างจะพิจารณาคุณสมบัติของผู้รับเหมาอย่างรอบคอบ เพื่อให้มั่นใจว่าผู้รับเหมาที่ได้รับการคัดเลือกมีความสามารถ และความเหมาะสมกับประเภทงานที่ได้รับมอบหมาย โดยกระบวนการคัดเลือกจะพิจารณาจากหลายปัจจัย เช่น ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในงานก่อสร้างประเภทนั้นๆ ผลงานที่ผ่านมาของผู้รับเหมา รวมถึงศักยภาพด้านบุคลากร เครื่องมือ และเทคโนโลยีที่ใช้ในการดำเนินงาน

นอกจากนี้ยังมีการกำหนดมาตรฐานในการทำงานของผู้รับเหมา และตรวจสอบคุณภาพของงานก่อสร้าง รวมถึงการประเมินความสามารถในการบริหารจัดการโครงการ เช่น การควบคุมต้นทุน การส่งมอบงานตรงตามกำหนดเวลา และการปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านความปลอดภัยและสิ่งแวดล้อม

### การทำงานทางวิศวกรรม / กระบวนการก่อสร้าง

เพื่อให้กระบวนการก่อสร้างมีมาตรฐาน และการบริหารจัดการโครงการอย่างเป็นระบบ ก่อนเริ่มงานก่อสร้าง จะมีการเจาะสำรวจดิน เพื่อตรวจสอบสภาพของชั้นดินและคุณสมบัติทางธรณีวิทยาของพื้นที่ก่อสร้าง ข้อมูลที่ได้จากการสำรวจนี้จะช่วยให้วิศวกรสามารถออกแบบโครงสร้างฐานรากให้เหมาะสมกับสภาพดินในพื้นที่ ลดความเสี่ยงจากปัญหาการทรุดตัวของอาคารในอนาคต และเพิ่มความมั่นคงแข็งแรงให้กับโครงสร้าง สำหรับงานฐานรากและเสาเข็ม จะเลือกใช้เสาเข็มที่มีคุณภาพได้มาตรฐาน มอก. (มาตรฐานผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรม) เพื่อให้แน่ใจว่าเสาเข็มสามารถรองรับน้ำหนักอาคารได้อย่างปลอดภัย ทั้งนี้จะมีการทดสอบความสมบูรณ์ของเสาเข็มด้วย Seismic Test ซึ่งเป็นเทคนิคการตรวจสอบโดยใช้คลื่นสั่นสะเทือน เพื่อให้มั่นใจว่าไม่มีรอยร้าวหรือโพรงอากาศภายในเสาเข็ม ในส่วนของงานสาธารณูปโภค งานกำแพงกันดินถูกออกแบบตามหลักวิศวกรรม โดยอ้างอิงจากสภาพแวดล้อมพื้นที่ก่อสร้าง เพื่อให้โครงสร้างแข็งแรง ทนทานต่อแรงดันดินและน้ำใต้ดิน ลดความเสี่ยงต่อการทรุดตัวหรือพังทลาย ขณะที่ถนนได้รับการออกแบบให้มีโครงสร้าง สามารถรองรับน้ำหนักที่เหมาะสมกับปริมาณการจราจรภายในโครงการ สำหรับระบบท่อและบ่อบำบัดน้ำ มีการวางผังให้สอดคล้องกับทิศทางการไหลของน้ำ เพื่อลดปัญหาน้ำท่วมขังและเพิ่มประสิทธิภาพในการระบายน้ำ นอกจากนี้ ยังมีการเลือกใช้วัสดุที่มีคุณภาพสูงและทนทานต่อการกัดกร่อน เพื่อให้โครงสร้างระบบสาธารณูปโภค สามารถใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพในระยะยาว ช่วยให้โครงการมีความมั่นคง แข็งแรง และรองรับการใช้งานได้อย่างยั่งยืน

การควบคุมคุณภาพงานก่อสร้างเป็นอีกหนึ่งปัจจัยสำคัญ โดยจะมีวิศวกรประจำโครงการ ทำหน้าที่ตรวจสอบและควบคุมงานอย่างใกล้ชิดในทุกขั้นตอน ตั้งแต่การวางฐานราก โครงสร้างหลัก สถาปัตยกรรม ไปจนถึงงานสาธารณูปโภค เพื่อให้งานก่อสร้างเป็นไปตามมาตรฐาน และสามารถส่งมอบงานที่มีคุณภาพตรงตามแผนงานที่กำหนด

ในด้านการบริหารจัดการโครงการบริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการจัดลำดับขั้นตอนของการทำงาน จะมีการติดตามความคืบหน้าของงานก่อสร้างและการใช้จ่ายงบประมาณอยู่เสมอ เพื่อให้สามารถดำเนินงานได้ตามแผนและควบคุมต้นทุนให้มีประสิทธิภาพมากที่สุด

### Construction Sustainability การก่อสร้างอย่างยั่งยืน

บริษัทฯ ได้เริ่มนำเทคโนโลยีและนวัตกรรม ที่ช่วยลดการใช้พลังงาน และทรัพยากรธรรมชาติมาใช้ในโครงการต่างๆ เพื่อส่งเสริมแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืน ซึ่งในด้านพลังงานไฟฟ้า มีการเปลี่ยนไปใช้หลอดไฟ LED ซึ่งให้แสงสว่างที่มีประสิทธิภาพสูงกว่าหลอดไส้และหลอดฟลูออเรสเซนต์ทั่วไป ประหยัดไฟมากกว่าและมีอายุการใช้งานยาวนานกว่า ในส่วนของการลดใช้ทรัพยากรน้ำ ได้มีการเลือกใช้สุขภัณฑ์ที่ออกแบบมา เพื่อลดปริมาณการใช้น้ำต่อครั้ง และด้วยอุณหภูมิในประเทศไทยที่ค่อนข้างสูง การเลือกใช้วัสดุผ้าที่มีฉนวนกันความร้อน สามารถช่วยลดอุณหภูมิที่เข้าสู่ตัวอาคาร ทำให้ภายในเย็นขึ้น ส่งผลให้เครื่องปรับอากาศทำงานน้อยลง ช่วยลดการใช้พลังงาน และเพิ่มความสะดวกสบายให้กับผู้อยู่อาศัยตลอดทั้งวัน

ในด้านของวัสดุที่ใช้ก่อสร้างและตกแต่ง บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับวัสดุทดแทนไม้และวัสดุรีไซเคิล เช่น พื้น SPC (Stone Plastic Composite) ซึ่งนอกจากความสวยงามแล้ว ยังเป็นวัสดุปูพื้นที่มีความแข็งแรง ทนทานต่อความชื้น และเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม รวมถึงระแนงไม้ WPC (Wood Plastic Composite) ซึ่งผลิตจากส่วนผสมของพลาสติกและเส้นใยไม้รีไซเคิล ช่วยลดการตัดไม้ทำลายป่า ทั้งยังให้ความสวยงามคล้ายไม้จริง ทั้งหมดนี้เป็นส่วนหนึ่งของแนวทางในการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและช่วยประหยัดพลังงานในการใช้งานระยะยาว

### ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับสิ่งแวดล้อมและชุมชนโดยรอบ โดยใช้มาตรการลดฝุ่น เสียง และแรงสั่นสะเทือนจากงานก่อสร้าง รวมถึงจัดการขยะและของเสียอย่างเหมาะสม เพื่อลดผลกระทบต่อผู้อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียง มาตรการทั้งหมดนี้ ถูกนำมาใช้เพื่อให้กระบวนการก่อสร้างส่งผลกระทบต่อชุมชนน้อยที่สุด และช่วยสร้างสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้นทั้งก่อนที่จะเริ่มก่อสร้าง ระหว่างการก่อสร้างและหลังจากที่โครงการแล้วเสร็จ

### 1. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

#### ทรัพย์สินถาวรหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

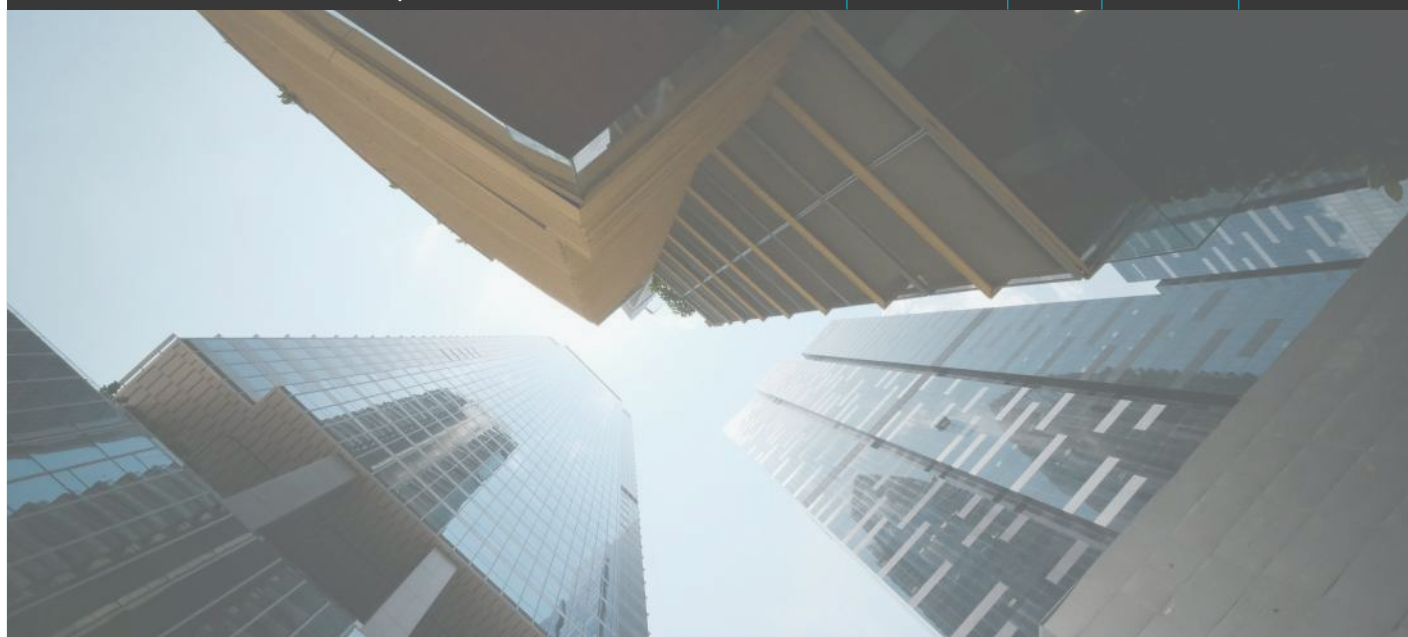
บริษัทฯ มีสินทรัพย์หลักคือที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาเพื่อขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีมูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 6,367.03 บาท (ซึ่งเป็นประกอบด้วย 1.ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ 2.อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 3.ที่ดินรอการพัฒนา 4.ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ 5.เงินมัดจำค่าที่ดิน)

ทรัพย์สินถาวรที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ และราคาประเมินทรัพย์สิน ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีดังนี้

| ลำดับ                          | บริษัท / โครงการ     | ที่ตั้งโครงการ                                 | พื้นที่รวมของโครงการ                                 | รายละเอียดโครงการ        | มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท) | กรรมสิทธิ์                 | วงเงินกู้ (ล้านบาท) | วงเงินกู้คงค้าง ณ 31 ธ.ค.67 (ล้านบาท) | ภาระผูกพัน  |
|--------------------------------|----------------------|--|--|--------------------------|--------------------------|----------------------------|---------------------|---------------------------------------|---|
| <b>ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์</b> |                      |  |  |                          |                          |                            |                     |                                       |   |
| 1.                             | โครงการนุศามาย โอโซน | ถ.บ้านวังทราย ต.วังทราย อ.ปากช่อง จ.นครราชสีมา | อาคารและอุปกรณ์ ตั้งบนที่ดิน 20 แปลง (170,883 ตร.วา) | โรงแรม                   | 201.23                   | บริษัท นุศามาย โอโซน จำกัด | 626.40              | 626.40                                | เงินกู้บุคคลภายนอก<br><br>จำนองหุ้นกู้ NUSA259A, NUSA268A, NUSA268A, NUSA269A, NUSA253B, NUSA250B<br><br>ธนาคารออมสิน |
|                                |                      |  |  | ที่ดิน                   | 117.19                   |                            |                     |                                       |   |
|                                |                      |  |  | สนามกอล์ฟ                | 43.32                    |                            |                     |                                       |   |
|                                |                      |  |  | คลับเฮ้าส์               | 31.19                    |                            |                     |                                       |   |
|                                |                      |  |  | สนามบิน                  | -                        |                            |                     |                                       |   |
|                                |                      |  |  | เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์  | 5.21                     |                            |                     |                                       |   |
|                                |                      |  |  | สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง | 82.77                    |                            |                     |                                       |   |
| 2.                             | โครงการนุศามาย โอโซน | ถ.บ้านวังทราย ต.วังทราย อ.ปากช่อง จ.นครราชสีมา |  | เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์  | -                        | บริษัท นุศามาย จำกัด       | 50.17               | 50.17                                 | เงินกู้บุคคลภายนอก  |
|                                |                      |  |  | ยานพาหนะ                 | 17.21                    |                            |                     |                                       |   |
|                                |                      |  |  | อาคาร                    | 44.53                    |                            |                     |                                       |   |
|                                |                      |  |  | คลับเฮ้าส์               | 52.58                    |                            |                     |                                       |   |
|                                |                      |  |  | สวนสัตว์                 | 1.06                     |                            |                     |                                       |   |



| ลำดับ                              | บริษัท / โครงการ                    | ที่ตั้งโครงการ   | พื้นที่รวมของโครงการ             | รายละเอียดโครงการ                                      | มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท) | กรรมสิทธิ์                            | วงเงินกู้ (ล้านบาท) | วงเงินกู้คงค้าง ณ 31 ธ.ค.67 (ล้านบาท) | ภาระผูกพัน   |
|------------------------------------|-------------------------------------|--|----------------------------------|--|--------------------------|---------------------------------------|---------------------|---------------------------------------|--|
| <b>ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์</b>     |                                     |  |                                  |  |                          |                                       |                     |                                       |  |
| 3.                                 | โครงการนุศา ชีวანი (พทยา)           | ถ.สุขุมวิท ต.นาจอมเทียน อ.สัตหีบ จ.ชลบุรี (อาคาร ตั้งอยู่บน โฉนดเลขที่ 63291 | คลับเฮ้าส์ 1 ยูนิต (1,470 ตร.ว.) | คลับเฮ้าส์ บ้านเลขที่ 127 เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์ สบง. | 150.99                   | บริษัทฯ                               | 92.05               | 92.05                                 | ติดจำนองหุ้นกู้ NUSA25OC, NUSA26NA, NUSA25OD, NUSA26NB |
| 4.                                 | โครงการ นุศา สเตท ทาวเวอร์          | 1055 ถ. สีลม แขวง สีลม เขต บางรัก ทกม  | อุปกรณ์                          | ยานพาหนะ   | -                        | บริษัท นุศา สเตท ทาวเวอร์ จำกัด       | -                   | -                                     | -  |
|                                    |                                     |  |                                  | เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์ สบง.                          | 4                        |                                       |                     |                                       |  |
| 5.                                 | เวสต์ เมดิคอล อัลโล แอนซ์(ประเทศไทย | 2922/209-214 อาคารชาญวิทย์สระ ทาวเวอร์ 2 ชั้น 12A                            | -                                | เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์                               | -                        | บริษัทฯ                               | -                   | -                                     | -  |
|                                    |                                     |  |                                  | ดอกเบี้ยเงินกู้ยืม, ค่าใช้จ่ายแบ่ง โฉนด                | 44.17                    |                                       |                     |                                       |  |
| 6.                                 | โกลบอล สเต็มเซลล์                   | 2922/209-214 อาคารชาญวิทย์สระ ทาวเวอร์ 2 ชั้น 12A                            |                                  | เครื่องมือทางการแพทย์                                  | 3.31                     | บริษัท โกลบอล สเต็มเซลล์ จำกัด        | -                   | -                                     | -  |
|                                    |                                     |  |                                  | เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์ สำนักงาน                      | -                        |                                       |                     |                                       |  |
|                                    |                                     |  |                                  | อาคาร  | -                        |                                       |                     |                                       |  |
|                                    |                                     |  |                                  | สินทรัพย์ ระหว่างติดตั้ง และก่อสร้าง                   | 12.15                    |                                       |                     |                                       |  |
| 7.                                 | พานาซี                              | 2922/209-214 อาคารชาญวิทย์สระ ทาวเวอร์ 2 ชั้น 12A                            |                                  | เครื่องมือทางการแพทย์                                  | 13.00                    | บริษัท พานาซี เมดิคอล เซ็นเตอร์ จำกัด | -                   | -                                     | -  |
| <b>ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ รวม</b> |                                     |  |                                  |  | <b>818.94</b>            |                                       | <b>768.62</b>       | <b>768.62</b>                         |  |





| ลำดับ                             | บริษัท / โครงการ                    | ที่ตั้งโครงการ  | พื้นที่รวมของโครงการ   | รายละเอียดโครงการ   | มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท) | กรรมสิทธิ์                  | วงเงินกู้ (ล้านบาท) | วงเงินกู้คงค้าง ณ 31 ธ.ค.67 (ล้านบาท) | ภาระผูกพัน   |
|-----------------------------------|-------------------------------------|---|--|---|--------------------------|-----------------------------|---------------------|---------------------------------------|--|
| ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |                                     |   |  |   |                          |                             |                     |                                       |  |
| 8.                                | โครงการเฟรช คอนโดมิเนียม บางโพ เฟส1 | ช.ประชากรบุรี สาย 1 ซอย 28 แขวงบางซื่อ เขต บางซื่อ กทม (โฉนดเลขที่ 1705961) | อุปกรณ์ของ ห้องชุด 1 ยูนิต (29.00 ตร.ม.)   | คอนโดมิเนียม 8 ชั้น   | 3.60                     | บริษัทฯ                     | -                   | -                                     | -  |
| 9.                                | โครงการนุศาชีวาณี (พักยา)           | ถ.สุขุมวิท ต.นางจอมเทียน อ.สัตหีบ จ.ชลบุรี                                  | ที่ดินเปล่า (17,464 ตร.ว.)<br>ที่ดินเปล่า รวมกับ<br>พื้นที่สาธารณะ<br>20 แปลง    | ที่ดินเปล่า<br>รื้อจัดสรร   | 657.09                   | บริษัทฯ                     | 236.40              | 236.40                                | จำนองหุ้นกู้ WMA256A ,เงินกู้บุคคลภายนอก ,ธนาคารออมสิน |
| 10.                               | โครงการอภเณกมัย                     | ถ.เอกมัย แขวง คลองตันเหนือ เขต วัฒนา กทม                                    | 45 ยูนิต (2,215.70 ตร.ว.)  | คอนโดมิเนียม 29ชั้น (พื้นที่เพื่อการพาณิชย์)  | 247.83                   | บริษัทฯ                     | -                   | -                                     | -  |
| 11.                               | โครงการ พาร์ค เอ็กซ์                | ถ.ประเสริฐอนุกิจ แขวงรามอินทรา เขตคันนายาว กทม.                             | 382 ยูนิต (13,620 ตร.ม.)   | คอนโดมิเนียม 8 ชั้น 6 อาคาร   | 634.53                   | บริษัทฯ                     | 62.50               | 62.50                                 | จำนองเงินกู้ บุคคลภายนอก                               |
| 12.                               | โครงการ ณ รารส สุวินทวงศ์ เฟส 1-2   | ถ.สุวินทวงศ์ แขวง ลำผักชี เขต หนองจอก กทม.                                  | บ้านเดี่ยว ทาวเฮ้าส์ และที่ดิน 62 ยูนิต (2,892,30ตร.ว.) และพื้นที่สาธารณะ 9 แปลง | บ้านเดี่ยว โฮมออฟฟิศ และ ทาวน์เฮ้าส์ ภายใต้รูปแบบร่วมสมัย                                   | 56.65                    | บริษัทฯ                     | -                   | -                                     | -  |
| 13.                               | โครงการ พระราม 2 เฟส 1              | ถ.พระราม2 ต.บางน้ำจืด อ.เมือง สมุทรสาคร จ.สมุทรสาคร                         | 15 ยูนิต (2,263.20 ตร.ว.)  | โครงการ บ้านเดี่ยวสองชั้น ระดับบน โฮมออฟฟิศ และพื้นที่ส่วนกลาง                              | 80.69                    | บริษัทฯ                     | 24.27               | 24.27                                 | จำนองเงินกู้ บุคคลภายนอก                               |
| 14.                               | โครงการ นุศา มาย โอโซน              | ถ.บ้านวังทราย ต.วังทราย อ.ปากช่อง จ.นครราชสีมา                              | ที่ดิน 33,715 ตร.ว.  | บ้านเดี่ยวโซน A (7,998 ตร.ว.) และ GG (16,375 ตร.ว.) และอาคารชุด Condo 3 (3 ยูนิต 645 ตร.ม.) | 192.78                   | บริษัท นุศา มาย โอโซน จำกัด | 25.91               | 25.91                                 | จำนองเงินกู้ บุคคลภายนอก                               |
| 15.                               | โครงการ เบิร์ก แอพตัน เขาใหญ่       | ถ.บ้านวังทราย ต.วังทราย อ.ปากช่อง จ.นครราชสีมา                              | 15 ยูนิต   | คอนโดมิเนียม  | 48.04                    | บริษัท นุศา มาย โอโซน จำกัด | 15.05               | 15.05                                 | จำนองเงิน กู้บุคคลภายนอก                               |
| 16.                               | โครงการ เบิร์ก แอพตัน เขาใหญ่       | ถ.บ้านวังทราย ต.วังทราย อ.ปากช่อง จ.นครราชสีมา                              | 4 ยูนิต  | คอนโดมิเนียม  | 14.12                    | บริษัท นุศา วัน จำกัด       | 62.30               | 62.30                                 | จำนองเงิน กู้บุคคลภายนอก                               |



| ลำดับ                                 | บริษัท / โครงการ                 | ที่ตั้งโครงการ   | พื้นที่รวมของโครงการ                        | รายละเอียดโครงการ   | มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท) | กรรมสิทธิ์                        | วงเงินกู้ (ล้านบาท) | วงเงินกู้คงค้าง ณ 31 ธ.ค.67 (ล้านบาท) | ภาระผูกพัน              |
|---------------------------------------|----------------------------------|--|---|---|--------------------------|-----------------------------------|---------------------|---------------------------------------|-------------------------|
| ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์     |                                  |  |   |   |                          |                                   |                     |                                       |                         |
| 17.                                   | โครงการ นุศา สเตท ทาวเวอร์       | 1055 ถ. สีลม แขวง สีลม เขต บางรัก กทม  | 3 ยูนิต                                     | คอนโดมิเนียม  | 74.28                    | บริษัท นุศา สเตท ทาวเวอร์ จำกัด   | -                   | -                                     | -                       |
| ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวม |                                  |  |   |   | 2,009.61                 |                                   | 426.43              | 426.43                                |                         |
| ที่ดินรอการพัฒนา                      |                                  |  |   |   |                          |                                   |                     |                                       |                         |
| 18.                                   | โครงการ ณ ธาร สุวินทวงศ์ เฟส 3-4 | ถ.สุวินทวงศ์ แขวง ลำผักชี เขต หนองจอก กทม  | ที่ดินรอการพัฒนา 228 แปลง (13,124.40 ตร.ว.) | ที่ดินรอการพัฒนา  | 111.41                   | บริษัทฯ                           | 39                  | 39                                    | จำนวนเงินกู้บุคคลภายนอก |
| 19.                                   | โครงการ นุศา มาย โอโซน           | ถ.บ้านวังทราย ต.วังทราย อ.ปากช่อง จ.นครราชสีมา   | 224,462 ตร.ว.                               | ที่ดินรอการพัฒนา แบ่งออกเป็น 5 กลุ่มคือ<br>1.ResA (43,173 ตร.ว.)<br>2.ResB (34,118 ตร.ว.)<br>3.ResC (59,857ตร.ว.)<br>4.Hangar ResD (52,731ตร.ว.)<br>5.Land (34,583 ตร.ว.) | 964.42                   | บริษัท นุศา มาย โอโซน จำกัด       | 186.13              | 186.13                                | จำนวนเงินกู้บุคคลภายนอก |
| 20.                                   | โครงการ นุศา มาย โอโซน           | ถ.บ้านชัยเศรษฐี-บ้านวังไทร แยกจากถนนนิคมลำตะคอง (ถ.2235) ต.วังไทร อ.ปากช่อง จ.นครราชสีมา | 8,385 ตร.ว.                                 | ที่ดินรอการพัฒนา  | 14.17                    | บริษัท มาย โอโซน เรสซิเดนซ์ จำกัด | 21.20               | 21.20                                 | จำนวนเงินกู้บุคคลภายนอก |
| ที่ดินรอการพัฒนา รวม                  |                                  |  |   |   | 1,090.01                 |                                   | 285.33              | 285.33                                |                         |
| ลำดับ                                 | บริษัท / โครงการ                 | ที่ตั้งโครงการ   | พื้นที่รวมของโครงการ                        | รายละเอียดโครงการ   | มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท) | กรรมสิทธิ์                        | วงเงินกู้ (ล้านบาท) | วงเงินกู้คงค้าง ณ 31 ธ.ค.67 (ล้านบาท) | ภาระผูกพัน              |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน          |                                  |  |   |   |                          |                                   |                     |                                       |                         |
| 21.                                   | NUSA ONE CO., LTD                | ถ. เพชรบุรี ตัดใหม่ แขวง บางกะปิ เขต ห้วยขวาง กทม.                                       | (441.88 ตร.ว.)                              | สำนักงานให้เช่า 1 ยูนิต (บริษัทฯ เป็นผู้เช่า)   | 3.27                     | บริษัทฯ                           | -                   | -                                     | -                       |

| ลำดับ                            | บริษัท / โครงการ                      | ที่ตั้งโครงการ                                   | พื้นที่รวมของโครงการ   | รายละเอียดโครงการ   | มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท) | กรรมสิทธิ์                            | วงเงินกู้ (ล้านบาท) | วงเงินกู้คงค้าง ณ 31 ธ.ค.67 (ล้านบาท) | ภาระผูกพัน  |
|----------------------------------|---------------------------------------|--|--|---|--------------------------|---------------------------------------|---------------------|---------------------------------------|---|
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน     |                                       |  |  |   |                          |                                       |                     |                                       |   |
| 22.                              | NUSA Money CO., LTD                   | ถ.สุขุมวิท ต.นาจอมเทียน อ.สัตหีบ จ.ชลบุรี        | (16,340 ตร.ว.)   | ถนน   | 94.96                    | บริษัท นุศา มั่นใจ จำกัด              | -                   | -                                     | -   |
| 23.                              | UP Ekkamai                            | ถ.เอกมัย แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กทม           |  | ห้องชุดพาณิชย์กรรมจำนวน 2 ยูนิต เนื้อที่โดยรวม 271.90 ตารางเมตร | 4.59                     | บริษัทฯ                               | -                   | -                                     | -   |
| 24.                              | Avenue                                | พระรามที่ 2 ต.บางน้ำจืด อำเภอเมืองสมุทรสาคร      | (882 ตร.ว.)  | พื้นที่เช่า   | 234.12                   | บริษัทฯ                               | 45.00               | 45.00                                 | จำนองเงินกู้บุคคลภายนอก   |
| 25.                              | Bangkok Medical Complex               | สุขุมวิท 42 แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร | (78 ตร.ว.)   | ห้องชุดพาณิชย์กรรมจำนวน 1 ยูนิต เนื้อที่โดยรวม 78.02 ตารางเมตร  | 4.68                     | บริษัทฯ                               | 5.22                | 5.22                                  | จำนองเงินกู้บุคคลภายนอก   |
| 26.                              | โครงการนุศา ชิวาณี (พิกษา)            | ถ.สุขุมวิท ต.นาจอมเทียน อ.สัตหีบ จ.ชลบุรี        | ที่ดิน 9 แปลง (7,846.30 ตร.วา)                                 | ที่ดิน  | 196.63                   | บริษัทฯ                               | 321.66              | 321.66                                | ติดจำนองหุ้นกู้ WMA256A, NUSA259A, NUSA268A,NUSA259B,NUSA269A, NUSA253B, NUSA250B, NUSA253A, NUSA250A จำนองเงินกู้บุคคลภายนอก |
| 27.                              | บริษัท ฟานาซี เมดิคอล เซ็นเตอร์ จำกัด |  | ที่ดิน ,อาคารชุด,อาคารโรงพยาบาล ตึก A,C,U พร้อมเครื่องมือแพทย์ | ดิน ,อาคารชุด,อาคารโรงพยาบาล ตึก A,C,U พร้อมเครื่องมือแพทย์     | 1,061.15                 | บริษัท ฟานาซี เมดิคอล เซ็นเตอร์ จำกัด | 141                 | 141                                   | ติดจำนองเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน  |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวม |                                       |  |  |   | 1,599.40                 |                                       | 512.88              | 512.88                                |   |

|   | บริษัท / โครงการ                            | ที่ตั้งโครงการ  | พื้นที่รวมของโครงการ | รายละเอียดโครงการ     | มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท) | กรรมสิทธิ์                     | วงเงินกู้ (ล้านบาท) | วงเงินกู้คงค้าง ณ 31 ธ.ค.67 (ล้านบาท) | ภาระผูกพัน                   |
|---|---|---|----------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------------------|---------------------|---------------------------------------|------------------------------|
| <b>เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน</b>           |   |   |                      |                       |                          |                                |                     |                                       |                              |
| 28.                                     | ที่ดินเปล่า อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี <sup>3</sup> | ต.บางพระ อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี (วางเงินมัดจำยังไม่โอนกรรมสิทธิ์ โฉนดเลขที่ 178401) | ( 2,271 ไร่.ว.า )    | ที่ดินเปล่า           | 510.65                   | นางสาวอากา ห่อแก้ว             | 200                 | 160                                   | จำนวนเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน |
| 29.                                     | นุศา ชีวณี ภูเก็ต                           | ต.ป่าคลอก อ.ถลาง จ.ภูเก็ต   |                      | เครื่องมือทางการแพทย์ | 338.41                   | บริษัท โกลบอล สเต็มเซลล์ จำกัด | -                   | -                                     | -                            |
| <b>อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวม</b> |   |   |                      |                       | <b>1,599.40</b>          |                                | <b>512.88</b>       | <b>512.88</b>                         |                              |

#### หมายเหตุ

- ผู้ประเมินสินทรัพย์ คือ บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัดและบริษัท ไชมอน ลิ้ม และหุ้นส่วน จำกัด ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย,สมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์, สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์(ก.ล.ต.)ให้เป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชน, สำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย(คปภ.) ให้ความเห็นชอบนิติบุคคลเป็นผู้ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ และผู้ประเมินราคาหลักทรัพย์
- โครงการ ณ ราธ สุวินทวงศ์ ประกอบด้วย ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (เฟส 1-2) และที่ดินรอการพัฒนา (เฟส 3-4) ไม่มีวงเงินกู้ แต่ยังมี LG อยู่ประมาณ 28 ล้านบาท
- เดิมเป็น โครงการ นุศา ศรีราชา คอนโดเทล ซี และได้จ่ายค่ามัดจำเต็มจำนวน แต่ยังไม่โอนกรรมสิทธิ์

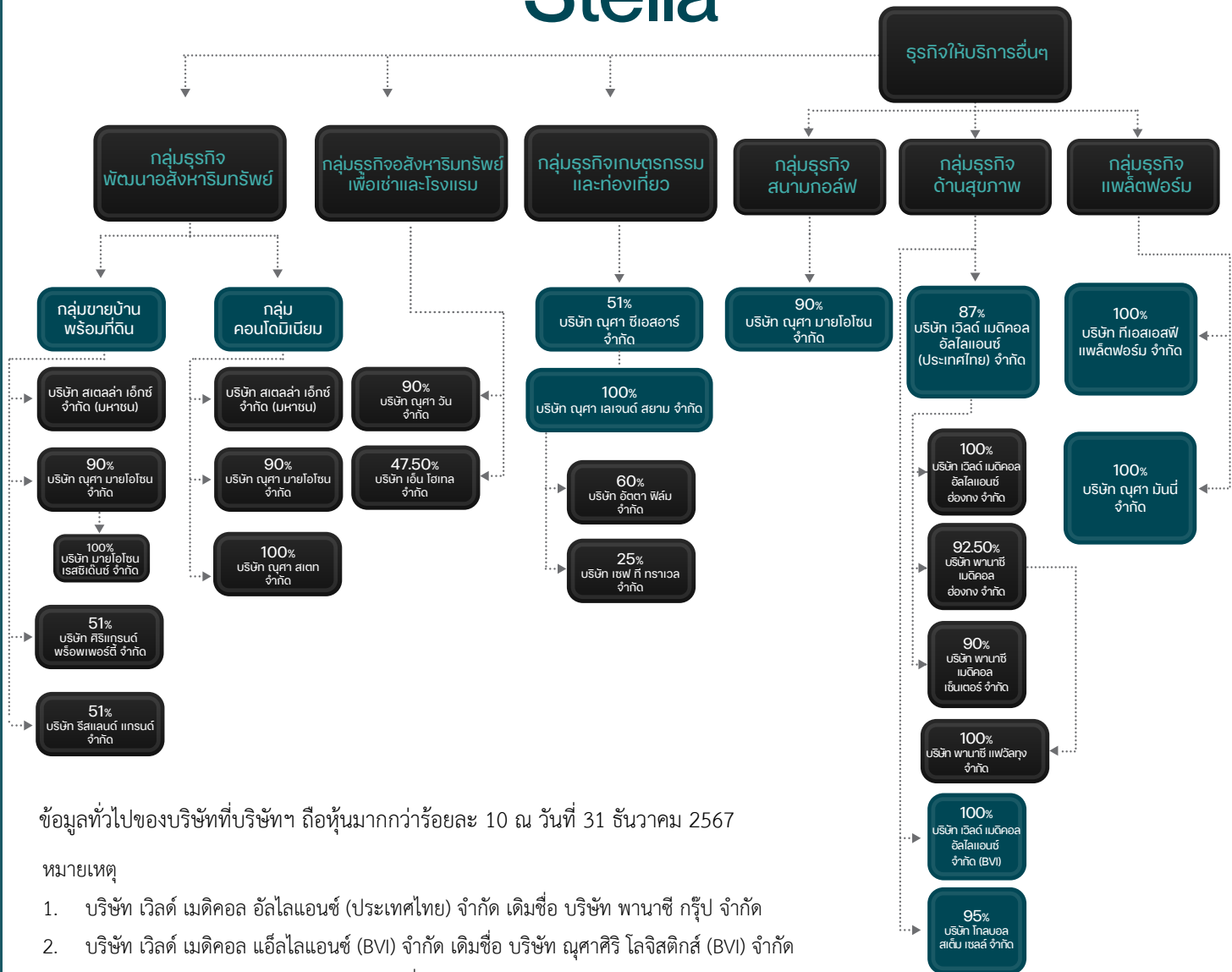


## ✦ โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ

แผนภาพโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ

บริษัทฯ มีโครงสร้างการถือหุ้นในกลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยมีรายละเอียดดังนี้

# Stella



ข้อมูลทั่วไปของบริษัทที่บริษัทฯ ถือหุ้นมากกว่าร้อยละ 10 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

หมายเหตุ

- บริษัท เวลด์ เมดิคอล อัลโลแอนซ์ (ประเทศไทย) จำกัด เดิมชื่อ บริษัท พานาซี กรุป จำกัด
- บริษัท เวลด์ เมดิคอล อัลโลแอนซ์ (BVI) จำกัด เดิมชื่อ บริษัท ญาคา สตรี โลจิสติกส์ (BVI) จำกัด
- บริษัท ทีเอสเอสพี แพลตฟอร์ม จำกัด เดิมชื่อ บริษัท ญาคา ลายา จำกัด
- บริษัท โกลบอล สเต็ม เซลล์ จำกัด เดิมชื่อ บริษัท เอสเอสพี แพลตฟอร์ม จำกัด
- บริษัท ญาคา มั่นใจ จำกัด เดิมชื่อ บริษัท ญาคา พัทยา คอนโดมิเนียม จำกัด
- บริษัท พานาซี เมดิคอล อ่องกง จำกัด โอนขายหุ้นที่ถือโดย บมจ.สดลล่า เอ็กซ์ ทั้งจำนวนให้กับ บจ.เวลด์ เมดิคอล อัลโลแอนซ์ (ประเทศไทย)
- บริษัท พานาซี เมดิคอล เซ็นเตอร์ จำกัด ถือหุ้นโดย บริษัท เวลด์ เมดิคอล อัลโลแอนซ์ (ประเทศไทย) จำกัด ในสัดส่วน 90%
- บริษัทฯ ได้โอนขายหุ้นบริษัท ญาคา เลเจนด์ สยาม จำกัด และบริษัทย่อย ให้แก่บริษัท ญาคา วัน จำกัด และโอนขายต่อให้กับ บริษัท ญาคา ซีเอสอาร์ จำกัด
- Badische Hotel verwaltung GmbH มี คุณวิชญ์ ถือหุ้นแทน WMAHK ร้อยละ 6

## ข้อมูลทั่วไปของบริษัทที่บริษัทฯ ถือหุ้นมากกว่าร้อยละ 10 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

| ลำดับ | ชื่อบริษัท  | กลุ่มบริษัท | ที่ตั้งสำนักงาน   | สัดส่วนการถือหุ้น<br>ของบริษัท | ทุนจดทะเบียน  |
|-------|---|-------------|---|--------------------------------|---------------|
| 1.    | บจก. อนุชา สดก ทาวเวอร์<br>ประกอบกิจการ : พัฒนา<br>อสังหาริมทรัพย์  | บริษัทย่อย  | 2922/210 อาคารชาญวิทย์สระทาวเวอร์ 2<br>ชั้น 13 (12A) ถ. เพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขต<br>ห้วยขวาง กรุงเทพฯ  | 100%                           | 5,000,000     |
| 2.    | บจก. อนุชา มาย โอโซน<br>ประกอบกิจการ : พัฒนา<br>อสังหาริมทรัพย์ สนามกอล์ฟ และให้<br>เช่าสินทรัพย์           | บริษัทย่อย  | สำนักงานใหญ่ :<br>2922/211 อาคารชาญวิทย์สระทาวเวอร์ 2<br>ชั้น 13 (12A) ถ. เพชรบุรีตัดใหม่ แขวง<br>บางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ<br>สาขา (1) :<br>233/79 หมู่บ้านอนุชาศิริ พระราม 2 หมู่ที่<br>1 ถ. พระราม 2 ต. บางน้ำจืด อ. เมือง<br>สมุทรสาคร<br>จ. สมุทรสาคร<br>สาขา (2) : 334 หมู่ที่ 6 ต. วังไทร อ.<br>ปากช่อง จ. นครราชสีมา   | 90%                            | 1,000,000,000 |
| 3.    | บจก. มาย โอโซน เรสซิเดนซ์<br>ประกอบกิจการ : พัฒนา<br>อสังหาริมทรัพย์  | บริษัทย่อย  | 2/60 ซอยสุขุมวิท 42 แขวงพระโขนง<br>เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร   | 100%                           | 15,000,000    |
| 4.    | บจก. อนุชา มั่นใจ จำกัด<br>ประกอบกิจการ : ธุรกิจการให้บริการ<br>ทางการเงิน ในระบบที่ไม่ใช่สถาบัน<br>การเงิน | บริษัทย่อย  | 2922/213 อาคารชาญวิทย์สระทาวเวอร์ 2<br>ชั้น 13 (12A) ถ. เพชรบุรีตัดใหม่ แขวง<br>บางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ  | 100%                           | 90,000,000    |
| 5.    | บจก. อนุชา มั่นใจ จำกัด<br>ประกอบกิจการ : ธุรกิจการให้บริการ<br>ทางการเงิน ในระบบที่ไม่ใช่สถาบัน<br>การเงิน | บริษัทย่อย  | สำนักงานใหญ่ :<br>2922/212 อาคารชาญวิทย์สระทาวเวอร์ 2<br>ชั้น 13 (12A) ถ. เพชรบุรีตัดใหม่ แขวง<br>บางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ<br>สำนักงานสาขาดังอยู่ (1) :<br>เลขที่ 334 หมู่ที่ 6 ตำบลวังไทร อำเภอ<br>ปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา<br>สำนักงานสาขาดังอยู่ (2) :<br>เลขที่ 559 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกชัย) แขวง<br>คลองตันเหนือ เขตวัฒนา<br>กรุงเทพมหานคร<br>สำนักงานสาขาดังอยู่ (3) :<br>เลขที่ 101 ถนนประเสริฐนันทกิจ แขวง<br>รามอินทรา เขตคันนายาว<br>กรุงเทพมหานคร<br>สำนักงานสาขาดังอยู่ (4) :<br>เลขที่ 1055/3 ถนนสีลม แขวงสีลม เขต<br>บางรัก กรุงเทพมหานคร<br>สำนักงานสาขาดังอยู่ (5) :<br>เลขที่ 127 หมู่ที่ 8 ตำบลนาจอมเทียน<br>อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี<br>สำนักงานสาขาดังอยู่ (6) :<br>เลขที่ 233/124-7 ห้องเลขที่ A101 หมู่ที่ 1<br>ตำบลบางน้ำจืด อำเภอเมืองสมุทรสาคร<br>จังหวัดสมุทรสาคร<br>สำนักงานสาขาดังอยู่ (7) :<br>เลขที่ 343 หมู่ที่ 6 ตำบลวังไทร อำเภอ<br>ปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา | 100%                           | 40,000,000    |

| ลำดับ | ชื่อบริษัท   | กลุ่มบริษัท | ที่ตั้งสำนักงาน   | สัดส่วนการถือหุ้น<br>ของบริษัท | ทุนจดทะเบียน  |
|-------|--|-------------|---|--------------------------------|---------------|
| 6.    | World Medical Alliance (BVI)<br>Company Limited<br>ประกอบกิจการ : ธุรกิจด้านการ<br>ขนส่ง และ โลจิสติกส์ทุกประเภท               | บริษัทย่อย  | Rittler House Wickhams Cay II Road<br>Town, Tortoia VG1110, British Virgin<br>Islands   | 100%                           | USD 1,000     |
| 7.    | บจก. ทิเอสเอสพี แพลตฟอร์ม<br>ประกอบกิจการ : กิจการนำเข้าทุก<br>ชนิดทั้งภายใน และภายนอกประเทศ                                   | บริษัทย่อย  | 2922/214 อาคารชาญอิสระทาวเวอร์ 2<br>ชั้น 13 (12A) ถ. เพชรบุรีตัดใหม่ แขวง<br>บางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ   | 100%                           | 50,000,000    |
| 8.    | บจก. โกลบอล สเต็ม เซลล์<br>ประกอบกิจการ : ธุรกิจด้าน<br>เทคโนโลยีสารสนเทศ  | บริษัทย่อย  | 2922/214 อาคารชาญอิสระทาวเวอร์ 2<br>ชั้น 13 (12A) ถ. เพชรบุรีตัดใหม่ แขวง<br>บางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ   | 95%                            | 50,000,000    |
| 9.    | บจก. เวลด์ เมดิคอล อัลไลแอนซ์<br>(ประเทศไทย)<br>ประกอบกิจการ : พัฒนา<br>อสังหาริมทรัพย์และลงทุนในธุรกิจ<br>โรงพยาบาล           | บริษัทย่อย  | 2922/213 อาคารชาญอิสระทาวเวอร์ 2<br>ชั้น 13 (12A) ถ. เพชรบุรีตัดใหม่ แขวง<br>บางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ   | 87%                            | 1,300,000,000 |
| 10.   | World Medical Alliance Hong<br>Kong Company Limited<br>ประกอบกิจการ : ธุรกิจด้านการ<br>แพทย์และเทคโนโลยี                       | บริษัทย่อย  | 2/F, Emperor Group Centre, 288<br>Hennessy Road, Wanchai, Hong<br>Kong อําเภอปากช่อง จังหวัด<br>นครราชสีมา  | 99.99%                         | HKD 1,000,000 |
| 11.   | บจก. ทิเอสเอสพี แพลตฟอร์ม<br>ประกอบกิจการ : กิจการนำเข้า<br>ทุกชนิดทั้งภายใน และภายนอก<br>ประเทศ                               | บริษัทย่อย  | 2/55-57 ซอยสุขุมวิท 42 แขวงพระโขนง<br>เขตคลองเตย กรุงเทพฯ<br>สำนักงานสาขาดังอยู่ (1) :<br>เลขที่ 233/128-130 หมู่ที่ 1 ตำบล<br>บางน้ำจืด อําเภอเมืองสมุทรสาคร<br>จังหวัดสมุทรสาคร<br>สำนักงานสาขาดังอยู่ (2) :<br>เลขที่ 334 หมู่ที่ 6 ตำบลวังไทร อําเภอ<br>ปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา | 90%                            | 400,000,000   |
| 12.   | บจก. เอ็น โฮเทล<br>ประกอบกิจการ :<br>ธุรกิจโรงแรม  | การร่วมค้า  | 128/2 หมู่ 3 ต.ไม้ขาว อ. ตลิ่ง<br>ใหญ่  | 47.50%                         | 385,000,000   |
| 13.   | บจก. นุศา ซีเอสอาร์<br>ประกอบกิจการ :<br>เพาะพันธุ์ เบลัดพันธุ์ เพื่อกําการ<br>ปลูก วิจัย พืชสมุนไพรต่างๆ<br>รวมถึงกัญชา กัญชง | การร่วมค้า  | 2/60 ซอยสุขุมวิท 42 แขวงพระโขนง<br>เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร   | 51.72%                         | 435,000,000   |
| 14.   | บจก. นุศา เลเจนด์ สยาม1<br>ประกอบกิจการ : สวนสนุกเชิง<br>วัฒนธรรมและ ศูนย์แสดงศิลปะ<br>วัฒนธรรมไทย                             | การร่วมค้า  | 139 หมู่ที่ 8 ตำบลนาจอมเทียน อําเภอ<br>สัตหีบ จังหวัดชลบุรี   | 100%                           | 400,000,000   |



| ลำดับ | ชื่อบริษัท   | กลุ่มบริษัท | ที่ตั้งสำนักงาน  | สัดส่วนการถือหุ้น<br>ของบริษัท | ทุนจดทะเบียน  |
|-------|--|-------------|--|--------------------------------|---------------|
| 15.   | บจก. อัดตา ฟาร์ม<br>ประกอบกิจการ : ธุรกิจผลิตและ<br>จำหน่ายภาพยนตร์  | การร่วมค้า  | 2922/213 อาคารชาลวอริสระทาวเวอร์ 2<br>ชั้น 13 (12A) ถ. เพชรบุรีตัดใหม่<br>แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ | 60%                            | 5,000,000     |
| 16.   | บจก. ริสแลนด์ แกรนด์<br>ประกอบกิจการ : พัฒนา<br>อสังหาริมทรัพย์  | การร่วมค้า  | 22 ซอยแสมดำ 14 แขวงแสมดำ เขต<br>บางขุนเทียน กรุงเทพฯ   | 51%                            | 180,000,000   |
| 17.   | บจก. ศรี แกรนด์ พร็อพเพอร์ตี้<br>ประกอบกิจการ : พัฒนา<br>อสังหาริมทรัพย์   | การร่วมค้า  | 22 ซอยแสมดำ 14 แขวงแสมดำ เขต<br>บางขุนเทียน กรุงเทพฯ   | 51%                            | 350,000,000   |
| 18.   | Panacee Medical Hong Kong<br>Limited<br>ประกอบกิจการ : ธุรกิจด้านสุขภาพ<br>(Wellness)                                | การร่วมค้า  | 1307 Tower Two, Lippo Centre 89<br>Queensway Hong Kong   | 92.50%                         | USD 1 0,000   |
| 19.   | บจก. โรงพยาบาลอินห้วงดาว<br>พานาซี<br>ประกอบกิจการ : โรงพยาบาล   | การร่วมค้า  | อาคารเลขที่ 3 เปย์โตโฮโลฟฟ์ โซแนนซ์<br>ปาร์ค เขตใหม่เปย์โตโฮโล อินห้วงดาว                                  | 70%                            | USD 5,000,000 |
| 20.   | บมจ. เด็มโก้<br>ประกอบกิจการ : การก่อสร้าง<br>โครงการสาธารณูปโภคเกี่ยวกับ<br>สายส่งไฟฟ้ากำลังและสายสัญญาณ<br>สื่อสาร | การร่วมค้า  | 59 หมู่ที่ 1 ต.สวนพริกไทย<br>อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี  | 23.28%                         | 730,344,251   |
| 21.   | บจก. พานา ไบโอมед จำกัด<br>ประกอบกิจการ :<br>การผลิตเภสัชภัณฑ์ และเคมีภัณฑ์<br>ที่ใช้รักษาโรค                        | การร่วมค้า  | 2922/213 อาคารชาลวอริสระทาวเวอร์ 2<br>ชั้น 13 (12A) ถ. เพชรบุรีตัดใหม่<br>แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ | 48%                            | 12,000,000    |



### แผนภาพโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

บริษัทฯ มีโครงสร้างการถือหุ้นในกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยมีรายละเอียดดังนี้

| ลำดับ | รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่             | จำนวนหุ้น (หุ้น) | สัดส่วนการถือหุ้น (%)<br>(ณ วันปิดสมุดทะเบียน<br>31 ธ.ค.2567) |
|-------|-----------------------------------|------------------|---|
| 1.    | บริษัท ธนา พาวเวอร์ โฮลดิ้ง จำกัด | 3,263,716,150    | 24.978  |
| 2.    | นายประเดช กิตติธรรานนท์           | 1,136,651,000    | 8.699   |
| 3.    | บริษัท ดีดี มาร์ก โฮลดิ้ง จำกัด   | 904,463,700      | 6.922   |
| 4.    | นางอำไพ หาญไกรวิไลย์              | 574,695,600      | 4.398   |
| 5.    | น.ส. เจนจิรา กิตติธรรานนท์        | 542,635,900      | 4.153   |
| 6.    | น.ส. วราภรณ์ หาญไกรวิไลย์         | 376,000,000      | 2.878   |
| 7.    | นายไพโรจน์ ศิริรัตน์              | 363,039,481      | 2.778   |
| 8.    | น.ส. อาทิตยา ท่อแก้ว              | 314,080,217      | 2.404   |
| 9.    | น.ส. ของขวัญ พุฒินันต์            | 310,857,593      | 2.379   |
| 10.   | บริษัท จีโอบีเอ บอร์ด จำกัด       | 201,612,903      | 1.543   |
| 11.   | นายนคร หาญไกรวิไลย์               | 198,375,00       | 1.528   |
| 12.   | น.ส.นันทิดา กิตติธรรานนท์         | 179,278,900      | 1.372   |
| 13.   | นายวิษณุ เทพเจริญ                 | 176,556,504      | 1.351   |
| 14.   | นางสุพัตรา เหลืองประเสริฐ         | 142,200,000      | 1.088   |
| 15.   | นายณรงค์ เจนณรงค์ศักดิ์           | 125,115,000      | 0.958   |

| ลำดับ | รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่                       | จำนวนหุ้น (หุ้น) | สัดส่วนการถือหุ้น (%)<br>(ณ วันปิดสมุดทะเบียน<br>31 ธ.ค.2567) |
|-------|---|------------------|---|
| 16.   | นายสมชาย หงส์รัตนวิจิตร                     | 118,480,000      | 0.907   |
| 17.   | นางฐานิสร์ ธรรมลิขิตกุล                     | 109,558,750      | 0.838   |
| 18.   | นายสุรพงษ์ หาญไกรวิไลย์                     | 97,850,000       | 0.749   |
| 19.   | บริษัท ไทริเซนไทย เอเยนต์ชีส์ จำกัด (มหาชน) | 95,811,200       | 0.733   |
| 20.   | นายภูวิสิษฐ์ เชษฐอุดมลาภ                    | 89,099,250       | 0.682   |
| 21.   | บริษัท กรีนดี วัฒนา จำกัด (มหาชน)           | 81,818,100       | 0.626   |
| 22.   | นายเฉลิมชัย มหากิจศิริ                      | 78,047,400       | 0.597   |
| 23.   | นายกองเอกสุวิทย์ พัฒนวิไลกุล                | 73,833,000       | 0.565   |
| 24.   | บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด                | 72,535,660       | 0.555   |
| 25.   | นางสาวคุณหญิง อินอ่อน                       | 65,678,880       | 0.503   |

#### 1.4 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 21,039,603,947 บาท ทุนชำระแล้ว 13,066,222,343 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 13,066,222,343 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

#### 1.5 การออกหลักทรัพย์อื่น

ใบสำคัญแสดงสิทธิ

##### • ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (STELLA-W5)

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 28 เมษายน พ.ศ. 2566 มีมติให้จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน เพื่อรองรับการใช้สิทธิตาม

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 5 (“STALLA-W5”) ที่ออกให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม ตามสัดส่วนการถือหุ้น จำนวนไม่เกิน 2,761,893,722 หน่วย (ซึ่งไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ) โดยไม่คิดมูลค่าในอัตราส่วน 5 หุ้นสามัญ ต่อใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย และ 1 ใบสำคัญแสดงสิทธิใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น ในราคาการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิหุ้นละ 1.00 บาท กรณีมีเศษของใบสำคัญแสดงสิทธิเหลือจาก การคำนวณตามอัตราส่วนการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ ดังกล่าว ให้ตัดเศษดังกล่าวทิ้งทั้งจำนวน

เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2566 ตลาดหลักทรัพย์ได้รับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 5 (STELLA-W5) จำนวน 2,610,847,902 หน่วย เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน โดยผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ ในวันทำการสุดท้ายของเดือนพฤษภาคม และเดือนพฤศจิกายน โดยวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งแรกตรงกับวันที่ 30 พฤศจิกายน 2566 และครั้งสุดท้ายในวันที่ 4 กรกฎาคม 2568

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (STELLA-W5) คงเหลือจำนวน 2,610,847,902 หน่วย

#### • ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (STELLA-W6)

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น บริษัท สเตลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2567 ได้มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 2,613,244,469 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อเสนอขายต่อหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จะทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering) ในราคา เสนอขายหุ้นละ 0.20 บาท โดยผู้ถือหุ้นที่จองซื้อหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวจะได้รับจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ของบริษัทฯ ครั้งที่ 6 (STELLA-W6) (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ STELLA-W6”) ในจำนวนไม่เกิน 2,613,244,469 หน่วย โดยไม่คิดมูลค่า ในอัตราจัดสรร 1 หุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ STELLA-W6 โดยใบสำคัญแสดงสิทธิ STELLA-W6 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท) ในราคาใช้สิทธิที่หุ้น ละ 0.50 บาท ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ตามใบสำคัญแสดงสิทธิได้ในวันทำการ\* สุดท้ายของทุกไตรมาส (กล่าวคือ วันทำการสุดท้ายของเดือน มีนาคม มิถุนายน กันยายน และธันวาคม) ของแต่ละปีปฏิทิน โดยบริษัทฯ จะไม่ขยายอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ และไม่มีข้อกำหนดเรียกให้ ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิก่อน กำหนด ทั้งนี้ วันกำหนดการใช้สิทธิครั้งแรกตรงกับวันที่ 31 มีนาคม 2568 และวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย คือ วันที่ใบสำคัญแสดงสิทธิมีอายุครบ 2 ปี 6 เดือน นับจากวันที่ ออกใบสำคัญแสดงสิทธิซึ่งตรงกับวันที่ 27 กรกฎาคม 2570

#### ยอดหนี้คงค้างในการออกตั๋วเงิน และหุ้นกู้

-ตั๋วแลกเงิน

-ไม่มี-

-หุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีหุ้นกู้ซึ่งเป็นเงินต้นคงค้างยังไม่ครบกำหนดชำระจำนวน 1,776.7 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

|                         |   |  |
|-------------------------|---|--|
| รุ่นหุ้นกู้             | : | NUSA253A   |
| ชื่อตราสาร              | : | หุ้นกู้มีประกันของบริษัท สเตลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2566 ชุดที่ 1 ครอบคลุมได้ด่อนปี พ.ศ. 2568 ที่ให้สิทธิผู้ออกหุ้นกู้ในการไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด  |
| เงินต้นคงค้าง           | : | 288.70 ล้านบาท   |
| มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย | : | 1,000.00 บาท   |
| วิธีเสนอขาย             | : | เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่  |
| วันที่ออกหุ้นกู้        | : | 2 มิถุนายน 2566  |
| วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน    | : | 19 มีนาคม 2568   |
| อายุ                    | : | 1 ปี 9 เดือน 17 วัน  |
| อัตราดอกเบี้ย           | : | ช่วงปีที่ 1 ร้อยละ 7.00 ต่อปี ช่วงปีที่ 2 ร้อยละ 7.05 ต่อปี โดยมีอัตราผลตอบแทนที่แท้จริงโดยเฉลี่ย (Internal Rate of Return : IRR) ร้อยละ 7.02 ต่อปี  |
| หลักประกัน              | : | โฉนดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 6 แปลง เนื้อที่ดินรวม 19,615.60 ตารางวา มีมูลค่าประเมินรวมจำนวน 698.95 ล้านบาท ตั้งอยู่ที่ตำบลนาจอมเทียน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี ประเมินโดยบริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด โดยต้องดำรงอัตราส่วนมูลค่าของหลักประกันต่อหนี้เงินต้นหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1.50:1 เท่า<br>วิธีการประเมิน : วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และ วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Replacement Cost Approach) |

|                         |   |  |
|-------------------------|---|--|
| รุ่นหุ้นกู้             | : | NUSA253B   |
| ชื่อตราสาร              | : | หุ้นกู้มีประกันของบริษัท สเทลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2566 ชุดที่ 3 ครบกำหนดไต่ถอน ปี พ.ศ. 2568 ที่ให้สิทธิผู้ออกหุ้นกู้ในการไต่ถอนได้ก่อนครบกำหนด  |
| เงินต้นคงค้าง           | : | 304.7 ล้านบาท  |
| มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย | : | 1,000.00 บาท   |
| วิธีเสนอขาย             | : | เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่  |
| วันที่ออกหุ้นกู้        | : | 16 มิถุนายน 2566   |
| วันที่ครบกำหนดไต่ถอน    | : | 19 มีนาคม 2568   |
| อายุ                    | : | 1 ปี 9 เดือน 3 วัน   |
| อัตราดอกเบี้ย           | : | ช่วงปีที่ 1 ร้อยละ 7.00 ต่อปี ช่วงปีที่ 2 ร้อยละ 7.05 ต่อปี โดยมีอัตราผลตอบแทนที่แท้จริงโดยเฉลี่ย (Internal Rate of Return : IRR) ร้อยละ 7.02 ต่อปี  |
| หลักประกัน              | : | โฉนดที่ดิน จำนวน 7 แปลง เนื้อที่ดินรวม 82,926.60 ตารางวา มีมูลค่าประเมินรวมจำนวน 660.95 ล้านบาท ตั้งอยู่ที่ อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา อำเภอกลาง จังหวัดภูเก็ต และ อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี ประเมินโดยบริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด วิธีการประเมิน : วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และ วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Replacement Cost Approach) |

|                         |   |   |
|-------------------------|---|---|
| รุ่นหุ้นกู้             | : | NUSA250A  |
| ชื่อตราสาร              | : | หุ้นกู้มีประกันของบริษัท สเทลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2566 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไต่ถอน ปี พ.ศ. 2568 ที่ให้สิทธิผู้ออกหุ้นกู้ในการไต่ถอนได้ก่อนครบกำหนด                     |
| เงินต้นคงค้าง           | : | 171.30 ล้านบาท  |
| มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย | : | 1,000.00 บาท  |
| วิธีเสนอขาย             | : | เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่   |
| วันที่ออกหุ้นกู้        | : | 2 มิถุนายน พ.ศ. 2566  |
| วันที่ครบกำหนดไต่ถอน    | : | 16 ตุลาคม พ.ศ. 2568   |
| อายุ                    | : | 2 ปี 4 เดือน 14 วัน   |
| อัตราดอกเบี้ย           | : | ช่วงปีที่ 1 ร้อยละ 7.00 ต่อปี ช่วงปีที่ 2 ร้อยละ 7.05 ต่อปี ช่วงปีที่ 3 ร้อยละ 7.15 ต่อปี โดยมีอัตราผลตอบแทนที่แท้จริงโดยเฉลี่ย (Internal Rate of Return : IRR) ร้อยละ 7.04 ต่อปี |



|            |  |
|------------|--|
| หลักประกัน | : โฉนดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 6 แปลง เนื้อที่ดินรวม 19,615.60 ตารางวา มีมูลค่าประเมินรวมจำนวน 698.95 ล้านบาท ตั้งอยู่ที่ตำบลนาจอมเทียน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี ประเมินโดยบริษัท ที.เอ.มานะเจนท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด โดยต้องดำรงอัตราส่วนมูลค่าของหลักประกันต่อหนี้เงินต้นหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1.50:1 เท่า<br>วิธีการประเมิน : วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และ วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Replacement Cost Approach) |
|------------|--|

|                         |   |
|-------------------------|---|
| รุ่นหุ้นกู้             | : NUSA250B  |
| ชื่อตราสาร              | : หุ้นกู้มีประกันของบริษัท สดลลา เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2566 ชุดที่ 4 ครบกำหนดไต่ถอนปี พ.ศ. 2568 ที่ให้สิทธิผู้ออกหุ้นกู้ในการไต่ถอนได้ ก่อนครบกำหนด   |
| เงินต้นคงค้าง           | : 135.30 ล้านบาท  |
| มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย | : 1,000.00 บาท  |
| วิธีเสนอขาย             | : เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่   |
| วันที่ออกหุ้นกู้        | : 16 มิถุนายน พ.ศ. 2566   |
| วันที่ครบกำหนดไต่ถอน    | : 16 ตุลาคม พ.ศ. 2568   |
| อายุ                    | : 2 ปี 4 เดือน  |
| อัตราดอกเบี้ย           | : ช่วงปีที่ 1 ร้อยละ 7.00 ต่อปี ช่วงปีที่ 2 ร้อยละ 7.05 ต่อปี ช่วงปีที่ 3 ร้อยละ 7.15 ต่อปี โดยมีอัตราผลตอบแทนที่แท้จริงโดยเฉลี่ย (Internal Rate of Return : IRR) ร้อยละ 7.04 ต่อปี   |
| หลักประกัน              | : โฉนดที่ดิน จำนวน 7 แปลง เนื้อที่ดินรวม 82,926.60 ตารางวา มีมูลค่าประเมินรวมจำนวน 660.95 ล้านบาท ตั้งอยู่ที่ อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา อำเภอกลาง จังหวัดภูเก็ต และ อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี ประเมินโดยบริษัท ที.เอ.มานะเจนท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด โดยต้องดำรงอัตราส่วนมูลค่าของหลักประกันต่อหนี้เงินต้นหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1.50:1 เท่า<br>วิธีการประเมิน : วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และ วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Replacement Cost Approach) |

|                         |  |
|-------------------------|--|
| รุ่นหุ้นกู้             | : NUSA268A   |
| ชื่อตราสาร              | : หุ้นกู้มีประกันของบริษัท สดลลา เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไต่ถอนปี พ.ศ. 2569 ที่ให้สิทธิผู้ออกหุ้นกู้ในการไต่ถอนได้ก่อนครบกำหนด |
| เงินต้นคงค้าง           | : 53.70 ล้านบาท  |
| มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย | : 1,000.00 บาท   |
| วิธีเสนอขาย             | : เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่  |

|                      |   |  |
|----------------------|---|--|
| วันที่ออกหุ้นกู้     | : | 6 กันยายน พ.ศ 2567   |
| วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน | : | 26 สิงหาคม พ.ศ 2569  |
| อายุ                 | : | 1 (หนึ่ง) ปี 11 (สิบเอ็ด) เดือน 20 (ยี่สิบ) วัน  |
| อัตราดอกเบี้ย        | : | ร้อยละ 7.25 ต่อปี  |
| หลักประกัน           | : | โฉนดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 3 แปลง เนื้อที่ดินรวม 107,646.00 ตารางวา มีมูลค่าประเมินรวมจำนวน 961.70 ล้านบาท ตั้งอยู่ที่ ต.นาจอมเทียน อ.สัตหีบ จ.ชลบุรี และ ตำบลวังไทร อำเภอบางละมุง จังหวัดนครราชสีมา โดยบริษัท ที.เอ.มานาเจนเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด โดยต้องดำรงอัตราส่วนมูลค่าของหลักประกันต่อหนี้เงินต้นหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1.50:1 เท่า<br>วิธีการประเมิน : วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และ วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Replacement Cost Approach) |

|                         |   |  |
|-------------------------|---|--|
| รุ่นหุ้นกู้             | : | NUSA259A   |
| ชื่อตราสาร              | : | หุ้นกู้มีประกันของบริษัท สดลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ. 2568 ที่ให้สิทธิผู้ออกหุ้นกู้ในการไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด   |
| เงินต้นคงค้าง           | : | 11.60 ล้านบาท  |
| มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย | : | 1,000.00 บาท   |
| วิธีเสนอขาย             | : | เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่  |
| วันที่ออกหุ้นกู้        | : | 6 กันยายน พ.ศ 2567   |
| วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน    | : | 9 กันยายน พ.ศ 2568   |
| อายุ                    | : | 1 ปี 3 วัน   |
| อัตราดอกเบี้ย           | : | ร้อยละ 7.00 ต่อปี  |
| หลักประกัน              | : | โฉนดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 3 แปลง เนื้อที่ดินรวม 107,646.00 ตารางวา มีมูลค่าประเมินรวมจำนวน 961.70 ล้านบาท ตั้งอยู่ที่ ต.นาจอมเทียน อ.สัตหีบ จ.ชลบุรี และ ตำบลวังไทร อำเภอบางละมุง จังหวัดนครราชสีมา โดยบริษัท ที.เอ.มานาเจนเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด โดยต้องดำรงอัตราส่วนมูลค่าของหลักประกันต่อหนี้เงินต้นหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1.50:1 เท่า<br>วิธีการประเมิน : วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และ วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Replacement Cost Approach) |

|                         |   |   |
|-------------------------|---|---|
| รุ่นหุ้นกู้             | : | NUSA259B  |
| ชื่อตราสาร              | : | หุ้นกู้มีประกันของบริษัท สเทลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 3 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ. 2568 ที่ให้สิทธิผู้ออกหุ้นกู้ในการไถ่ถอนได้ก่อนครบ  |
| เงินต้นคงค้าง           | : | 102.4 ล้านบาท   |
| มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย | : | 1,000.00 บาท  |
| วิธีเสนอขาย             | : | เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่   |
| วันที่ออกหุ้นกู้        | : | 19 กันยายน พ.ศ. 2567  |
| วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน    | : | 22 กันยายน พ.ศ. 2568  |
| อายุ                    | : | 1 (หนึ่ง) ปี 3 (สาม) วัน  |
| อัตราดอกเบี้ย           | : | ร้อยละ 7.00 ต่อปี   |
| หลักประกัน              | : | โฉนดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 3 แปลง เนื้อที่ดินรวม 107,646.00 ตารางวา มีมูลค่าประเมินรวมจำนวน 961.70 ล้านบาท ตั้งอยู่ที่ต.นาจอมเทียน อ.สัตหีบ จ.ชลบุรี และ ตำบลวังไทร อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี โดยบริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด โดยต้องดำรงอัตราส่วนมูลค่าของหลักประกันต่อหนี้เงินต้นหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1.50:1 เท่า<br>วิธีการประเมิน : วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และ วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Replacement Cost Approach) |

|                         |   |   |
|-------------------------|---|---|
| รุ่นหุ้นกู้             | : | NUSA269A  |
| ชื่อตราสาร              | : | หุ้นกู้มีประกันของบริษัท สเทลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 4 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ. 2569 ที่ให้สิทธิผู้ออกหุ้นกู้ในการไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด |
| เงินต้นคงค้าง           | : | 169.0 ล้านบาท   |
| มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย | : | 1,000.00 บาท  |
| วิธีเสนอขาย             | : | เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่   |
| วันที่ออกหุ้นกู้        | : | 19 กันยายน พ.ศ. 2567  |
| วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน    | : | 8 กันยายน พ.ศ. 2569   |

|               |   |  |
|---------------|---|--|
| อายุ          | : | 1 (หนึ่ง) ปี 11 (สิบเอ็ด) เดือน 20 (ยี่สิบ) วัน  |
| อัตราดอกเบี้ย | : | ร้อยละ 7.25 ต่อปี  |
| หลักประกัน    | : | โฉนดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 3 แปลง เนื้อที่ดินรวม 107,646.00 ตารางวา มีมูลค่าประเมินรวมจำนวน 961.70 ล้านบาท ตั้งอยู่ที่ ต.นาจอมเทียน อ.สัตหีบ จ.ชลบุรี และ ตำบลวังไทร อำเภอบางละมุง จังหวัดนครราชสีมา โดยบริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด โดยต้องดำรงอัตราส่วนมูลค่าของหลักประกันต่อหนี้เงินต้นหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1.50:1 เท่า<br>วิธีการประเมิน : วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และ วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Replacement Cost Approach) |

|                         |   |  |
|-------------------------|---|--|
| รุ่นหุ้นกู้             | : | WMA256A  |
| ชื่อตราสาร              | : | หุ้นกู้มีประกันของบริษัท เวิลด์ เมดิคอล อัลไลแอนซ์ (ประเทศไทย) จำกัด ครั้งที่ 2/2566 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ที่ให้สิทธิผู้ออกหุ้นกู้ในการไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด   |
| เงินต้นคงค้าง           | : | 190 ล้านบาท  |
| มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย | : | 1,000.00 บาท   |
| วิธีเสนอขาย             | : | เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่  |
| วันที่ออกหุ้นกู้        | : | 21 กันยายน 2566  |
| วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน    | : | 25 มิถุนายน 2568   |
| อายุ                    | : | 1 ปี 9 เดือน 4 วัน   |
| อัตราดอกเบี้ย           | : | คงที่ร้อยละ 7.0 ต่อปีตลอดอายุหุ้นกู้   |
| หลักประกัน              | : | โฉนดที่ดิน ที่ดินเปล่าโครงการมายโอโซน-เขาใหญ่ เนื้อที่ 6,975 ตร.ว. อำเภอบางละมุง จังหวัดนครราชสีมา และ ที่ดินเปล่าโครงการ นุสชาชีวาณี-พัทยา เนื้อที่ 9,237 ตร.ว. อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี มูลค่ารวม 285 ล้านบาท จดจำนองลำดับที่ 1 ที่ตั้งทรัพย์สิน :โครงการ “มายโอโซน – เขาใหญ่” ถนนบ้านชัยเศรษฐี - บ้านวังไทร แยกจากถนนนิคมลำตะคอง (ทล.2235) บริเวณ กม.ที่ 22 + 800 ตำบลวังไทร อำเภอบางละมุง จังหวัดนครราชสีมา และ โครงการ นุสชาชีวาณี-พัทยา อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี<br>ราคาประเมิน : 285 ล้านบาท ประเมินโดย บริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินใน ตลาดทุนและผู้ประเมินหลักที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.<br>วิธีการประเมิน : วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach) และวิธีรายได้ (Income Approach) |
| ผู้ค้ำประกัน            | : | บริษัท ส.เตลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน) (บริษัทแม่) ตกลงผูกพันตนโดยที่เจ้าประกันโดยจำนวนเงินสูงสุดภายใต้หนังสือค้ำประกันเป็นจำนวนไม่เกิน 215 ล้านบาท  |

|                         |   |   |
|-------------------------|---|---|
| รุ่นหุ่นกู้             | : | NUSA26NA  |
| ชื่อตราสาร              | : | หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันของบริษัท สตอล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2567 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไต่ถอนปี พ.ศ. 2569 ที่ให้สิทธิผู้ออกหุ้นกู้ในการไต่ถอนได้ก่อนครบกำหนด  |
| เงินต้นคงค้าง           | : | 53.90 ล้านบาท   |
| มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย | : | 1,000.00 บาท  |
| วิธีเสนอขาย             | : | เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่   |
| วันที่ออกหุ้นกู้        | : | 18 ธันวาคม พ.ศ. 2567  |
| วันที่ครบกำหนดไต่ถอน    | : | 18 พฤศจิกายน พ.ศ. 2569  |
| อายุ                    | : | 1 (หนึ่ง) ปี 11 (สิบเอ็ด) เดือน   |
| อัตราดอกเบี้ย           | : | ร้อยละ 7.30 ต่อปี   |
| หลักประกัน              | : | โฉนดที่ดิน จำนวน 9 แปลง เนื้อที่ดินรวม 154-0-81 ไร่ (61,680.70 ตารางวา) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง และห้องชุดพักอาศัย โครงการ Berg Apton จำนวน 3 ห้อง มีมูลค่าประเมินรวมทั้งหมดจำนวน 602,203,404.96 บาท ตั้งอยู่ที่ ต.นาจอมเทียน อ.สัตหีบ จ.ชลบุรี และ ต.วังไทร อ.ปากช่อง จ.นครราชสีมา ประเมินโดยบริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด โดยต้องดำรงอัตราส่วนมูลค่าของหลักประกันต่อหนี้เงินต้นหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1.50:1 เท่า<br>วิธีการประเมิน : วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และ วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Replacement Cost Approach) |

|                         |   |  |
|-------------------------|---|--|
| รุ่นหุ้นกู้             | : | NUSA250C   |
| ชื่อตราสาร              | : | หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันของบริษัท สตอล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2567 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไต่ถอนปี พ.ศ. 2568 ที่ให้สิทธิผู้ออกหุ้นกู้ในการไต่ถอนได้ก่อนครบกำหนด |
| เงินต้นคงค้าง           | : | 12.60 ล้านบาท  |
| มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย | : | 1,000.00 บาท   |
| วิธีเสนอขาย             | : | เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่  |
| วันที่ออกหุ้นกู้        | : | 18 ธันวาคม พ.ศ. 2567   |
| วันที่ครบกำหนดไต่ถอน    | : | 27 ตุลาคม พ.ศ. 2568  |

|               |   |   |
|---------------|---|---|
| อายุ          | : | 10 เดือน 9 วัน  |
| อัตราดอกเบี้ย | : | ร้อยละ 7.0 ต่อปี  |
| หลักประกัน    | : | โฉนดที่ดิน จำนวน 9 แปลง เนื้อที่ดินรวม 154-0-81 ไร่ (61,680.70 ตารางวา) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง และห้องชุดพักอาศัย โครงการ Berg Apton จำนวน 3 ห้อง มีมูลค่าประเมินรวมทั้งหมดจำนวน 602,203,404.96 บาท ตั้งอยู่ที่ ต.นาจอมเทียน อ.สัตหีบ จ.ชลบุรี และ ต.วังไทร อ.ปากช่อง จ.นครราชสีมา ประเมินโดยบริษัท ที.เอ.มานาเจนเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด โดยต้องดำรงอัตราส่วนมูลค่าของหลักประกันต่อหนี้เงินต้นหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1.50:1 เท่า<br>วิธีการประเมิน : วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และ วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Replacement Cost Approach) |

|                         |   |   |
|-------------------------|---|---|
| รุ่นหุ้นกู้             | : | NUSA26NB  |
| ชื่อตราสาร              | : | หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันของบริษัท สเตลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2567 ชุดที่ 4 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 ที่ให้สิทธิผู้ออกหุ้นกู้ในการไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด   |
| เงินต้นคงค้าง           | : | 70.70 ล้านบาท   |
| มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย | : | 1,000.00 บาท  |
| วิธีเสนอขาย             | : | เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่   |
| วันที่ออกหุ้นกู้        | : | 25 ธันวาคม พ.ศ. 2567  |
| วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน    | : | 18 พฤศจิกายน พ.ศ. 2569  |
| อายุ                    | : | 1ปี 10 เดือน 24 วัน   |
| อัตราดอกเบี้ย           | : | ร้อยละ 7.3 ต่อปี  |
| หลักประกัน              | : | โฉนดที่ดิน จำนวน 9 แปลง เนื้อที่ดินรวม 154-0-81 ไร่ (61,680.70 ตารางวา) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง และห้องชุดพักอาศัย โครงการ Berg Apton จำนวน 3 ห้อง มีมูลค่าประเมินรวมทั้งหมดจำนวน 602,203,404.96 บาท ตั้งอยู่ที่ ต.นาจอมเทียน อ.สัตหีบ จ.ชลบุรี และ ต.วังไทร อ.ปากช่อง จ.นครราชสีมา ประเมินโดยบริษัท ที.เอ.มานาเจนเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด โดยต้องดำรงอัตราส่วนมูลค่าของหลักประกันต่อหนี้เงินต้นหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1.50:1 เท่า<br>วิธีการประเมิน : วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และ วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Replacement Cost Approach) |



|                         |   |
|-------------------------|---|
| รุ่นหุ้นกู้             | : NUSA250D  |
| ชื่อตราสาร              | : หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันของบริษัท สเทลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2567 ชุดที่ 3 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ที่ให้สิทธิผู้ออกหุ้นกู้ในการไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด   |
| เงินต้นคงค้าง           | : 23.10   |
| มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย | : 1,000.00 บาท  |
| วิธีเสนอขาย             | : เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่   |
| วันที่ออกหุ้นกู้        | : 25 ธันวาคม พ.ศ. 2567  |
| วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน    | : 27 ตุลาคม พ.ศ. 2568   |
| อายุ                    | : 10 เดือน 2 วัน  |
| อัตราดอกเบี้ย           | : ร้อยละ 7.0 ต่อปี  |
| หลักประกัน              | : โฉนดที่ดิน จำนวน 9 แปลง เนื้อที่ดินรวม 154-0-81 ไร่ (61,680.70 ตารางวา) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง และห้องชุดพักอาศัย โครงการ Berg Apton จำนวน 3 ห้อง มีมูลค่าประเมินรวมทั้งหมดจำนวน 602,203,404.96 บาท ตั้งอยู่ที่ ต.นาจอมเทียน อ.สัตหีบ จ.ชลบุรี และ ต.วังไทร อ.ปากช่อง จ.นครราชสีมา ประเมินโดยบริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด โดยต้องดำรงอัตราส่วนมูลค่าของหลักประกันต่อหนี้เงินต้นหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1.50:1 เท่า<br>วิธีการประเมิน : วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และ วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Replacement Cost Approach) |

## 1.6 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีนโยบายในการจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังจากหักภาษีเงินได้นิติบุคคล และสำรองตามกฎหมาย อย่างไรก็ตาม การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ขึ้นอยู่กับแผนการดำเนินงาน การลงทุน สภาพคล่อง และความจำเป็นต่างๆ ของบริษัทฯ ในอนาคต โดยให้อำนาจคณะกรรมการบริษัทในการพิจารณาความเหมาะสม เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น

## 2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

### 2.1 นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ ได้แต่งตั้งคณะกรรมการความยั่งยืนและบริหารความเสี่ยง เพื่อทำหน้าที่ในการจัดทำนโยบาย วางระบบ และประเมินความเสี่ยงต่างๆ ที่เกิดจากปัจจัยภายนอกและเกิดจากการบริหารงานหรือการปฏิบัติงานภายในองค์กร รวมทั้งกำหนดแนวทางในการบริหารและจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ ซึ่งบริษัทฯ ได้จัดทำคู่มือบริหารความเสี่ยง เพื่อให้พนักงานและผู้บริหารทุกท่าน ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการบริหารความเสี่ยงโดยกระบวนการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ มีดังนี้

#### 1. การกำหนดนโยบายและหลักเกณฑ์การบริหารความเสี่ยง

กำหนดนโยบาย วัตถุประสงค์ ขอบเขตความรับผิดชอบ หลักเกณฑ์และแนวทางบริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องกับกลยุทธ์เป้าหมาย แผนและทิศทางการดำเนินธุรกิจ ซึ่งบริษัทฯ จะมีการทบทวนเป็นประจำทุกปีและจะดำเนินการจัดทำพร้อมกันกับแผนธุรกิจเพื่อให้มีความสอดคล้องกัน

## 2. การระบุความเสี่ยง

ระบุความเสี่ยงที่อาจมีผลกระทบต่อการบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายโดยพิจารณาจากความเสี่ยงที่เกิดจากปัจจัยภายในและปัจจัยภายนอก เช่น สภาพแวดล้อม กฎหมาย การเงิน ระบบสารสนเทศ ระบบข้อมูลเพื่อการตัดสินใจ ความพึงพอใจของนักลงทุน การบริหารเงินลงทุน ทรัพยากรบุคคล ชื่อเสียง เป็นต้น ซึ่งบริษัทฯ จะบริหารความเสี่ยงโดยจัดลำดับความเสี่ยงก่อนการพิจารณาระบบการควบคุม ซึ่งถ้าอยู่ในเกณฑ์สูงและสูงมาก บริษัทฯ จะนำความเสี่ยงเหล่านั้นมาวิเคราะห์ เพื่อดำเนินการจัดการก่อน

## 3. การวิเคราะห์ความเสี่ยง

วิเคราะห์เพื่อประเมินระดับความเสี่ยงที่เหลืออยู่หลังจากได้ประเมินระบบการควบคุมที่มีอยู่ และการจัดลำดับความสำคัญของความเสี่ยงซึ่งหากความเสี่ยงที่เหลือยังคงอยู่ในระดับสูงหรือสูงมากจะต้องกำหนดมาตรการการจัดการความเสี่ยงทันที โดยผู้บริหารระดับสูงที่รับผิดชอบและหากความเสี่ยงที่เหลืออยู่ในระดับปานกลางหรือระดับต่ำให้กำหนดมาตรการจัดการในระดับฝ่ายหรือแก้ไขในกระบวนการปฏิบัติงาน

## 4. การจัดการความเสี่ยง

จัดทำแผนในการจัดการความเสี่ยงที่มีความสำคัญตามที่ได้มีการจัดลำดับไว้ในขั้นตอนของการวิเคราะห์ความเสี่ยงการจัดการความเสี่ยงมีได้หลายวิธี เช่น การควบคุม การโอนความเสี่ยง การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง การใช้ประโยชน์จากความเสี่ยง หรือการยอมรับความเสี่ยง

## 5. การติดตามผลและการสอบทาน

ติดตามผลการบริหารความเสี่ยงตามแผนที่กำหนดไว้ รวมทั้งประเมินผลการจัดการความเสี่ยงซึ่งคณะกรรมการความยั่งยืนและบริหารความเสี่ยงจะติดตามและรายงานให้ผู้บริหารระดับสูงและคณะกรรมการตรวจสอบ

## แผนการบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ ดำเนินงานภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยนำหลักการบริหารความเสี่ยงองค์กร (ERM : Enterprise Risk Management) ตามแนวทางกรอบการบริหารความเสี่ยงของ COSO : Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission ซึ่งเป็นแนวทางการบริหารความเสี่ยงที่มีมาตรฐานในระดับสากลมาใช้เป็นแนวทางในการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ รวมถึงจัดให้มีการบริหารความเสี่ยงองค์กร โดยพิจารณาความเสี่ยงจากการวิเคราะห์และประเมินผลกระทบจากปัจจัยภายนอก และปัจจัยภายใน เพื่อบริหารความเสี่ยงองค์กรในภาพรวมซึ่งคณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับ นำไปประยุกต์ใช้อย่างเหมาะสม และตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อตามนโยบายการบริหารความเสี่ยง และเพื่อให้การบริหารความเสี่ยงบรรลุผลอย่างมีประสิทธิภาพ โดยกำหนดขั้นตอนในการบริหารความเสี่ยง ประกอบด้วย 6 ขั้นตอน ดังนี้

- 1. กำหนดวัตถุประสงค์ (Objective Setting)** บริษัทฯ จะมีการทบทวน นโยบาย วัตถุประสงค์ ขอบเขตความรับผิดชอบเป็นประจำทุกปี (ปีละ 1 ครั้ง) เพื่อให้สอดคล้องกับกลยุทธ์ เป้าหมาย แผนและทิศทางการดำเนินธุรกิจ และบริหารจัดการให้อยู่ในกรอบของระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ (Risk Appetite)
- 2. ระบุเหตุการณ์ (Event Identification)** บริษัทฯ ได้พิจารณาและระบุเหตุการณ์ต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้น อันอาจส่งผลดีหรือผลเสียต่อการบรรลุวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ ทั้งปัจจัยภายในและปัจจัยภายนอก เพื่อทำความเข้าใจต่อเหตุการณ์นั้น และเพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องสามารถพิจารณากำหนดแนวทางและนโยบายในการจัดการกับความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้เป็นอย่างดี
- 3. ประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)** บริษัทฯ มีการประเมินความเสี่ยง โดยพิจารณาลำดับความสำคัญของความเสี่ยงที่มีอยู่เป็น 5 ระดับ ดังนี้

1. ความเสี่ยงระดับสูงมาก
2. ความเสี่ยงระดับสูง
3. ความเสี่ยงระดับกลาง
4. ความเสี่ยงระดับต่ำ
5. ความเสี่ยงระดับต่ำมาก

โดยประเมินจาก 2 มิติ คือ โอกาสที่จะเกิดเหตุการณ์ (Likelihood) และผลกระทบจากเหตุการณ์ (Impact)

ตัวอย่าง ตารางประเมินความเสี่ยง

| ผลกระทบ<br>(Impact) | โอกาส (Likelihood) |            |         |             |         |            |
|---------------------|--------------------|------------|---------|-------------|---------|------------|
|                     | ระดับ              | ต่ำมาก (1) | ต่ำ (2) | ปานกลาง (3) | สูง (4) | สูงมาก (5) |
|                     | สูงมาก (5)         | 5          | 10      | 15          | 20      | 25         |
|                     | สูง (4)            | 4          | 8       | 12          | 16      | 20         |
|                     | ปานกลาง (3)        | 3          | 6       | 9           | 12      | 15         |
|                     | ต่ำ (2)            | 2          | 4       | 6           | 8       | 10         |
|                     | ต่ำมาก (1)         | 1          | 2       | 3           | 4       | 5          |

**4. การจัดการความเสี่ยง (Risk Response)** บริษัทฯ พิจารณากำหนดวิธีการจัดการความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล โดยคำนึงถึงความเสี่ยงที่ยอมรับได้ ต้นทุนที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ที่จะได้รับ การตอบสนองความเสี่ยง อาจเลือกวิธีอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายวิธีรวมกัน เพื่อลดระดับความเป็นไปได้ที่จะเกิดเหตุการณ์ และความรุนแรง

**5. กิจกรรมการควบคุม (Control Activities)** บริษัทฯ พิจารณากำหนดแนวทางในการจัดการความเสี่ยง หรือกิจกรรมการควบคุม โดยกำหนดนโยบาย และกระบวนการปฏิบัติงาน เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ ได้มีการจัดการความเสี่ยงตามสภาพแวดล้อมภายในลักษณะโครงสร้างของธุรกิจนั้น รวมถึงวัฒนธรรมของบริษัทฯ

**6. ติดตามและประเมินผล (Monitoring)** บริษัทฯ จัดให้มีการติดตาม ทบทวน และประเมินผลการบริหารความเสี่ยง และรายงานต่อผู้บังคับบัญชา รวมถึงกำหนดให้มีการติดตามอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าการบริหารจัดการความเสี่ยง ได้นำไปประยุกต์ใช้อย่างเหมาะสม และความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อบริษัทฯ จะรายงานต่อผู้รับผิดชอบ เพื่อเตรียมรับมือกับความเสี่ยงที่มีแนวโน้มจะเกิดขึ้น

เพื่อให้นโยบาย และแนวปฏิบัติในการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและพนักงานทุกระดับได้รับรู้ และปฏิบัติตาม บริษัทฯ จึงได้เผยแพร่เอกสารที่เกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ ไว้ในระบบ intranet ของบริษัทฯ เนื่องจากพนักงานทุกคนสามารถเข้าถึงและเข้าไปเรียนรู้ได้อย่างทั่วถึง

## 2.2 ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยง และคำนึงถึงผลกระทบจากปัจจัยเสี่ยงในแต่ละกลุ่มธุรกิจ ทั้งปัจจัยภายในและปัจจัยภายนอก ที่อาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของบริษัทฯ โดยมีคณะกรรมการความยั่งยืนและบริหารความเสี่ยง

(Sustainability and Risk Management Committee) ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท เพื่อทำหน้าที่กำหนดนโยบาย ติดตาม กลั่นกรอง ให้ข้อเสนอแนะ เกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยงในระดับองค์กร ตลอดจนพิจารณาเกี่ยวกับปัจจัยเสี่ยงต่างๆ ของบริษัทฯ และพิจารณาแนวทางในการบริหารจัดการความเสี่ยงเหล่านั้น สำหรับในปี 2567 บริษัทฯ กำหนดปัจจัยเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท ดังนี้

### 1.2.1 ความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจ

ความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท

#### 1. ความเสี่ยงด้านต้นทุนการก่อสร้างและวัสดุก่อสร้างขาดแคลน

ความผันผวนของราคาระดับวัสดุก่อสร้างมีสาเหตุหลักมาจากความต้องการวัสดุก่อสร้างที่เพิ่มมากขึ้น ทั้งในภาคอสังหาริมทรัพย์และการก่อสร้างโครงการสาธารณูปโภคขนาดใหญ่ต่างๆ ของภาครัฐ รวมถึงการที่ราคาระดับวัสดุก่อสร้างในตลาดโลกปรับสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง และการผันผวนของราคาน้ำมันในตลาดโลก ล้วนมีผลกระทบต่อต้นทุนการผลิต และต้นทุนการขนส่ง ทำให้ราคาระดับวัสดุก่อสร้างเพิ่มขึ้น เนื่องจากการขายบ้านและที่ดินของบริษัทฯ ในอดีตที่ผ่านมาส่วนใหญ่เป็นการขายบ้านและที่ดินให้ลูกค้าก่อนที่จะทำการลงมือสร้างบ้าน บริษัทฯ ได้มีการกำหนดราคาขายล่วงหน้าในวันที่ลูกค้าจองซื้อบ้านและที่ดินไว้แล้ว ผลต่างจากการปรับเปลี่ยนราคาของวัสดุก่อสร้าง หรือแม้กระทั่งผลกระทบจากการก่อสร้างบ้านล่าช้ากว่าที่ได้ประมาณการไว้ ย่อมจะทำให้ต้นทุนการขายของบริษัทฯ สูงขึ้น ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทฯ ลดลง ทั้งนี้บริษัทฯ ไม่สามารถปรับราคาขายได้ในกรณีที่ลูกค้ามีการจองซื้อไปแล้ว ในกรณีที่บริษัทฯ สามารถปรับราคาขายให้สอดคล้องกับต้นทุนที่สูงขึ้นดังกล่าว ก็อาจส่งผลกระทบต่อปริมาณการขายที่อยู่อาศัยของบริษัทฯ และเหตุดังกล่าวจะมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ

บริษัทฯ จึงได้มีการจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างในการก่อสร้างโครงการใหม่ๆ ของบริษัทฯ โดยมีการกำหนดราคาก่อสร้างที่ชัดเจนล่วงหน้า พร้อมทั้งพิจารณาเลือกผู้รับเหมาที่มีศักยภาพในการจัดซื้อจัดจ้างวัสดุก่อสร้าง เพื่อที่จะลดปัจจัยความเสี่ยงในด้านต้นทุนการก่อสร้างและการขาดแคลนวัสดุ

#### 2. ความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมาคุณภาพ และแรงงานก่อสร้าง

การขาดแคลนผู้รับเหมาที่มีคุณภาพดีย่อมส่งผลให้บริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จและส่งมอบได้ตามแผนงาน ซึ่งอาจนำไปสู่ต้นทุนการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น โดยปัจจุบันมีผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมาก ทั้งที่จดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์ และที่อยู่นอกตลาดหลักทรัพย์ และประกอบกับการก่อสร้างพัฒนาระบบสาธารณูปโภคอย่างต่อเนื่องในส่วนของภาครัฐ จึงส่งผลให้ความต้องการผู้รับเหมาก่อสร้างและแรงงานก่อสร้างเพิ่มมากขึ้น บริษัทฯ มีนโยบายบริหารความเสี่ยงในประเด็นนี้โดยการจ้างผู้รับเหมาที่มีศักยภาพในการก่อสร้าง รวมถึงการนำเทคโนโลยีใหม่มาใช้ในการก่อสร้าง ซึ่งจะช่วยลดการใช้แรงงานลง การสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้รับเหมา การกระจายงานก่อสร้างโดยคำนึงถึงความสามารถของผู้รับเหมาในแต่ละรายเป็นสำคัญ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้จัดตั้งคณะทำงานในการดูแลโครงการโดยมี หัวหน้าผู้ควบคุมงานก่อสร้าง ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง ตลอดจนเจ้าหน้าที่ตรวจสอบคุณภาพกลาง เพื่อควบคุมดูแลงานก่อสร้างของผู้รับเหมาอีกทีหนึ่ง ทั้งนี้ เพื่อให้แน่ใจถึงคุณภาพงานก่อสร้างของผู้รับเหมาแต่ละราย

#### 3. ความเสี่ยงจากปล่อยสินเชื่อที่เข้มงวดมากขึ้นของธนาคารพาณิชย์

ธนาคารพาณิชย์ต่าง ๆ มีความเข้มงวดมากขึ้นในการพิจารณาอนุมัติวงเงินสินเชื่อเพื่อการซื้อที่อยู่อาศัย ในส่วนของสินเชื่อสำหรับผู้บริโภค (Post-Finance) ซึ่งมีปัจจัยหลายอย่างส่งผลกระทบในการพิจารณาอนุมัติวงเงินสินเชื่อ ซึ่งจากสถานการณ์ปัจจุบันที่อุตสาหกรรมสินเชื่อบุคคลมีการเติบโตอย่างรวดเร็ว ได้ส่งผลกระทบต่อพฤติกรรมค่าใช้จ่ายของผู้บริโภค

โดยผู้บริโภคมักมีการนำเงินในอนาคตมาใช้ผ่านทางสินเชื่อส่วนบุคคลต่าง ๆ อาทิเช่น บัตรเครดิต และสินเชื่อส่วนบุคคลต่าง ๆ ภาวะหนี้สินจากภาคครัวเรือนของประเทศอยู่ในระดับสูง ทำให้บริษัทฯ มีผลกระทบต่อยุทธศาสตร์ได้โดยตรง เพราะลูกค้าส่วนใหญ่ จำเป็นที่จะต้องอาศัยการขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ในการซื้อที่อยู่อาศัย

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงปัญหาข้างต้นเป็นอย่างดี จึงได้มีการคัดกรองลูกค้าที่มีความสามารถในการชำระหนี้เบื้องต้น ก่อนที่จะยื่นเรื่องขออนุมัติสินเชื่อให้กับสถาบันทางการเงิน พร้อมทั้งได้มีการแนะนำลูกค้าให้ยื่นขอกู้กับสถาบันการเงินที่มีนโยบายที่สอดคล้องกับข้อกำหนดในการชำระเงินของลูกค้า (Bank Matching) รวมถึงการประสานงานติดต่อสำนักงานใหญ่ของสถาบันทางการเงินโดยตรงเพื่อลดระยะเวลาในการอนุมัติสินเชื่อซึ่งมีผลต่อการตัดสินใจของลูกค้าในการซื้อที่อยู่อาศัยนอกเหนือจากนี้ บริษัทฯ ได้มีการหาทางเลือกใหม่ๆ ให้แก่ลูกค้า อาทิเช่น สถาบันการเงินอื่นๆ นอกเหนือจากธนาคารพาณิชย์เพื่อเพิ่มโอกาสในการอนุมัติสินเชื่อแก่ลูกค้า

#### 4. ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงลูกค้ารายใหญ่

ปัจจุบัน บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงจากการพึ่งพิงลูกค้ารายใหญ่ บริษัทฯ จึงมีการกระจายความเสี่ยงโดยการพัฒนาโครงการให้มีความหลากหลายทั้งในตัวรูปแบบของโครงการที่แตกต่างกัน และการกระจายโครงการไปตามพื้นที่ที่ต่างกัน อาทิเช่น คอนโดมิเนียมเพื่อการอยู่อาศัย, คอนโดมิเนียมเพื่อการลงทุน, บ้านเดี่ยวหรือทาวน์เฮาส์เพื่ออยู่อาศัย และบ้านเดี่ยวเพื่อการลงทุน ทำให้ลูกค้าของบริษัทฯ นั้น มีความหลากหลายทั้งในแง่จุดประสงค์ในการซื้อ และ ระดับรายได้ของกลุ่มลูกค้าที่แตกต่างกัน ด้วยสาเหตุนี้เองทำให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงต่ำจากการพึ่งพิงลูกค้ารายใหญ่เพียงกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง หรือพื้นที่ใดพื้นที่หนึ่งเท่านั้น

#### 5. ความเสี่ยงด้านการก่อสร้างและพัฒนาโครงการ

งานก่อสร้างและพัฒนาโครงการ ถือเป็นส่วนสำคัญที่จะทำให้ประสบความสำเร็จตามเป้าหมายของบริษัทฯ ปัจจุบัน บริษัทฯ ว่าจ้างผู้รับเหมาจากภายนอกในการดำเนินงานก่อสร้างทั้งบ้านพักอาศัยแนวราบและอาคารชุด ทำให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงด้านคุณภาพและเวลา หากว่าจ้างผู้รับเหมาที่ไม่มีความชำนาญเพียงพอหรือมีปัญหาด้านการขาดแคลนแรงงาน เพื่อลดความเสี่ยง ดังกล่าว บริษัทฯ ได้มีการบริหารจัดการ โดยคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีประสบการณ์และมีคุณภาพสำหรับการก่อสร้างตามแผนงาน และไม่ให้มีการกระจุกตัวอยู่กับรายใดรายหนึ่งมากเกินไป อีกทั้งมีการแบ่งงวดงานให้ดีขึ้น เพื่อให้ผู้รับเหมา มีสภาพคล่องมากขึ้น และยังช่วยจัดท้าวสดบางรายการ เพื่อลดภาระทางด้านการเงินให้กับผู้รับเหมาด้วย รวมทั้งยังมีนโยบายชัดเจนในการสร้างพันธมิตรกับกลุ่มผู้รับเหมาก่อสร้างและผู้ผลิต เพื่อร่วมกันพัฒนางานก่อสร้างและวัสดุก่อสร้างให้ได้คุณภาพ และในเวลาที่จะรวดเร็วขึ้น โดยจะเลือกใช้เทคโนโลยีที่เหมาะสม ที่ได้มีการศึกษา ตรวจสอบก่อนพิจารณานำมาใช้งาน โดยจะมีการตรวจสอบและคัดเลือกผู้รับเหมาหรือผู้ผลิตที่มีความเชี่ยวชาญ รวมทั้งมีการศึกษาหาแนวทางการก่อสร้างที่ใช้แรงงานน้อยลงเพื่อลดความเสี่ยงเรื่องการขาดแคลนแรงงานในอุตสาหกรรมก่อสร้าง ในกรณีอาคารชุด จะเลือกใช้ผู้รับเหมาขนาดใหญ่ที่มีประสบการณ์ และแบ่งการว่าจ้างแต่ละประเภทงานตามความเชี่ยวชาญจะไม่ว่าจ้างผู้รับเหมาเพียงรายเดียวก่อสร้างงานทุกประเภทในโครงการ นอก จากนี้ บริษัทฯ ยังมีผู้เชี่ยวชาญและทีมงานบริหารโครงการที่มากพอจะควบคุมงานก่อสร้างให้ได้มาตรฐาน อีกทั้งมีแผนการฝึกอบรมผู้ปฏิบัติงาน ผู้ควบคุมงาน และผู้รับเหมาก่อสร้างในการพัฒนากระบวนการก่อสร้างให้เกิดประสิทธิภาพและคุณภาพที่ดีขึ้น และให้มีความเข้าใจที่ถูกต้องตรงกัน ในการตรวจสอบคุณภาพของงานให้ได้งานที่มีคุณภาพดี และลดความเสี่ยงจากความล่าช้าในการส่งมอบงาน

#### 6. ความเสี่ยงด้านการตลาดและการขาย

บริษัทฯ ได้มีการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ก่อนที่จะดำเนินการสร้างโครงการในแต่ละโครงการของบริษัทฯ โดยทำการวิเคราะห์ ทำเลที่ตั้งให้เหมาะสมในการสร้างโครงการในแต่ละโครงการ วิเคราะห์คู่แข่ง และ วิเคราะห์กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของ บริษัทฯ โดยกลุ่มเป้าหมายของบริษัทจะเป็น กลุ่มคนที่มีรายได้ปานกลาง จนถึงกลุ่มคนที่มีรายได้สูง ดังนั้นตัว

สินค้าของบริษัทจะเป็นสินค้าที่มีคุณภาพสูง และเน้นการบริการหลังการขาย เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้า และจะเป็นการสร้างความน่าเชื่อถือให้แก่บริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญกับการสร้างความเชื่อมั่นต่อผู้บริโภคซึ่งจะส่งผลต่อยอดขายของโครงการในระยะยาว โดยบริษัทฯ มีนโยบายในการสร้างความพึงพอใจให้กับผู้บริโภคในระดับสูงสุด รวมทั้ง การเปิดตลาดใหม่เพื่อให้บริษัทฯ มียอดขายที่เติบโตอย่างยั่งยืน

### 7. ความเสี่ยงด้านทรัพยากรบุคคล

บุคลากรในบริษัทฯ มีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลาทำให้มีผลกระทบต่อการทำงานของบริษัทฯ โดยทำให้การทำงานขาดความต่อเนื่อง ในแต่ละส่วนงาน ดังนั้นบริษัทฯ จึงมีนโยบายให้ฝ่ายทรัพยากรบุคคลคัดกรองพนักงานที่มีความเหมาะสมกับตำแหน่งให้มากที่สุด และสร้างแรงจูงใจในการทำงานให้แก่พนักงานโดยการสร้างวัฒนธรรมขององค์กร ให้น่าอยู่ โดยมีการจัดอบรม การพัฒนาศักยภาพ และเสริมสร้างกิจกรรมในองค์กร ทำให้บุคลากรมีประสิทธิภาพ และเกิดความผูกพันกับองค์กรและบุคลากรในองค์กร ดังนั้นจึงทำให้ลดปริมาณการเปลี่ยนแปลงบุคลากรในองค์กรได้มากขึ้น

### 8. ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง

ปัจจุบันบริษัทฯ ได้มีการรับความช่วยเหลือทางการเงินจาก บริษัท ธนา พาเวอร์ โฮลดิ้ง จำกัด และกลุ่มนายประเดช กิตติอิสรานนท์ เพื่อเป็นการเสริมสภาพคล่องในการดำเนินกิจการให้แก่บริษัทฯ เท่านั้น อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้มีนโยบายที่จะลดการพึ่งพิงจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันให้ลดน้อยลง

### 9. ความเสี่ยงในการเข้าถึงเงินทุน และภาระผูกพันด้านหนี้สิน

เนื่องจากการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต้องใช้เงินทุนในการดำเนินธุรกิจเป็นจำนวนมาก บริษัทฯ ได้ดำเนินนโยบายเพิ่มสภาพคล่องในการเข้าถึงแหล่งเงินทุน ด้วยการสร้างพันธมิตรทางธุรกิจกับ สถาบันการเงินหลายแห่ง โดยโครงการส่วนใหญ่ ของบริษัทฯ ที่ดำเนินการในปัจจุบันได้รับการสนับสนุนจากสถาบันการเงินโดยบริษัทจะพิจารณา เปรียบเทียบข้อเสนอที่มีต้นทุนเหมาะสมที่สุด และบริษัทยังได้ใช้การระดมทุนเพื่อบริหารสภาพคล่องโดยการออกหุ้นกู้ ทั้งระยะสั้นและระยะยาวที่เหมาะสมกับความต้องการใช้เงินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการและการขยายกิจการ

ทั้งนี้บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เป็นจำนวน 3,470.18 ล้านบาท ส่วนใหญ่จะเป็นหนี้จากการครบกำหนดตามอายุสัญญาหุ้นกู้ชนิดมีประกัน จำนวน 1,084.64 ล้านบาท ซึ่งมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเพียง 237.98 ล้านบาท จะเห็นได้ว่าบริษัทฯ มีความเสี่ยงในการเข้าถึงเงินทุนจากสถาบันการเงิน ซึ่งหากไม่เป็นไปตามที่บริษัทฯ คาดการณ์ เช่น หุ้นกู้ของกลุ่มบริษัทไม่สามารถออก หรือเสนอขายเพื่อทดแทนหุ้นกู้ในกลุ่มบริษัทได้ อาจจะทำให้มีความเสี่ยงการผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้ รวมถึงการเกิดเหตุผิดนัดข้ามกัน (Cross Default) ได้

อย่างไรก็ตาม ทางบริษัทฯ ได้มีการวางแผน ในการชำระหนี้บางส่วนจากการขายสินค้าคงเหลือของบริษัท และการจัดหาแหล่งเงินกู้จากสถาบันการเงินเพิ่มเติม โดยการบริหารทรัพย์สิน และสินค้าคงเหลือของบริษัทฯ ให้เกิดประโยชน์สูงสุด อย่างไรก็ตาม ทางบริษัท ได้มีการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว โดยการขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อการออกตราสารหนี้ และขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน รวมถึงจัดหา Strategic Partner เข้ามาร่วมลงทุนในโครงการต่างๆ ของบริษัทฯ และพยายามขายทรัพย์สินที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ออกไป เพื่อนำมาสำรองใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและเงินลงทุน รวมถึงการชำระหนี้ระยะสั้นของบริษัท ต่อไปด้วย

### 3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

บริษัทฯ ยึดหลักบรรษัทภิบาลอย่างจริงจัง เพื่อเป็นกรอบในการประกอบธุรกิจอย่างมีคุณธรรม เพื่อภาพลักษณ์ที่ดี



รวมทั้งการติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง และวางนโยบายการให้ผลตอบแทนที่เหมาะสมแก่คณะกรรมการ ผู้บริหารและพนักงาน เพื่อให้เกิดความเป็นธรรม เพิ่มประสิทธิภาพต่อการดำเนินงานอย่างมีระบบ ตลอดจนทำให้เกิดการประสานผลประโยชน์ร่วมกันกับผู้ถือหุ้น อันจะนำไปสู่การเพิ่มมูลค่าต่อการลงทุนแก่ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายในที่สุด

### 3.1 นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม เพื่อสร้างความสำเร็จร่วมกันอย่างยั่งยืน โดยยึดหลักธรรมาภิบาล โปร่งใส ตรวจสอบได้ เป็นธรรมต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ตลอดจนห่วงโซ่การดำเนินธุรกิจ สร้างสรรค์คุณภาพชีวิต และสิ่งแวดล้อมที่ยั่งยืน เพื่อนำธุรกิจของบริษัทฯ มุ่งสู่การพัฒนาอย่างยั่งยืน บริษัทฯ จึงได้กำหนดนโยบายความยั่งยืนองค์กร เพื่อถือเป็นแนวทางดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ ตลอดจนผลักดันกระบวนการดำเนินงานให้เกิดการพัฒนาขึ้นอย่างต่อเนื่องทั่วทั้งองค์กรนั้น บริษัทฯ จึงได้กำหนดกรอบการบริหารจัดการให้เป็นแนวปฏิบัติตามมาตรฐานสากล โดยมีนโยบายการดำเนินงาน ดังนี้

#### มิติเศรษฐกิจ

- เสริมสร้างและพัฒนากลยุทธ์การเติบโตอย่างมีคุณภาพสามารถปรับตัวได้ภายใต้ภาวะการเปลี่ยนแปลงต่างๆ โดยยึดหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีตามหลักธรรมาภิบาล
- ให้ความสำคัญกับการเพิ่มประสิทธิภาพการจัดการห่วงโซ่อุปทาน สนับสนุนการพัฒนาชุมชนและโครงสร้างพื้นฐานที่สร้างให้เกิดกิจกรรมทางเศรษฐกิจระดับชุมชนและระดับประเทศ เพื่อเติบโตไปพร้อมกับบริษัทฯ

#### มิติสิ่งแวดล้อม

- ส่งเสริมการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม อันเนื่องมาจากการดำเนินงานผ่านกระบวนการปรับปรุงการดำเนินงาน
- ส่งเสริมการปลูกจิตสำนึกในเรื่องการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมให้กับพนักงาน เปิดโอกาสให้พนักงานมีส่วนร่วมในการจัดการและดูแลสิ่งแวดล้อม ซึ่งช่วยสร้างบรรยากาศการมีส่วนร่วม

#### มิติสังคม

- ยึดมั่นและปฏิบัติตามกฎระเบียบ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงเคารพสิทธิมนุษยชนและสิทธิส่วนบุคคลปฏิบัติต่อพนักงาน ในการจ้างงานอย่างเป็นธรรม รวมถึงต่อต้านการทุจริตทุกรูปแบบ
- สร้างสังคมคุณภาพและชีวิตที่ดี ผ่านการให้ความสำคัญต่อส่วนรวมกับชุมชน รวมถึงมีการจ้างงานที่ดี เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มในทุกพื้นที่ที่บริษัทฯ เข้าไปดำเนินธุรกิจเติบโตไปด้วยกันอย่างยั่งยืนระดับประเทศ เพื่อเติบโตไปพร้อมกับบริษัทฯ

### 3.2 การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจ

#### 3.2.1 ห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการตอบสนองความต้องการของลูกค้า และการใช้ชีวิตของคนในสังคม ควบคู่ไปกับการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม โดยให้ความสำคัญตั้งแต่การจัดหาวัตถุดิบที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม การเคารพสิทธิด้านมนุษยชนที่เกี่ยวข้อง และคำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมความปลอดภัยรวมถึงคุณภาพสินค้าและบริการ เพื่อส่งมอบคุณภาพชีวิตและสิ่งแวดล้อมที่ยั่งยืน

| หัวข้อคุณค่าของธุรกิจ  | หัวข้อคุณค่าของธุรกิจ  | ผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง  |
|------------------------|--|--|
| การสรรหาทำเลพื้นที่    | <ul style="list-style-type: none"> <li>จัดหาที่ดินที่มีศักยภาพ</li> <li>วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ของการพัฒนาโครงการ</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>พนักงาน</li> <li>คู่ค้า (เจ้าของที่ดิน)</li> <li>ชุมชน</li> </ul>                       |
| การซื้อที่ดิน          | <ul style="list-style-type: none"> <li>กระบวนการจัดซื้อจัดจ้างที่ดินที่โปร่งใส</li> <li>พิจารณาอย่างถี่ถ้วนก่อนตัดสินใจลงทุน</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>พนักงาน</li> <li>คู่ค้า (เจ้าของที่ดิน)</li> <li>เจ้าหน้าที่ (สถาบันการเงิน)</li> </ul> |
| การจัดหาแหล่งเงินทุน   | <ul style="list-style-type: none"> <li>จัดหาแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงิน</li> <li>การกำหนดข้อสัญญาและเงื่อนไขเงินกู้</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>พนักงาน</li> <li>เจ้าหน้าที่</li> </ul>   |
| การออกแบบ/พัฒนาโครงการ | <ul style="list-style-type: none"> <li>วางแผนออกแบบพื้นที่โครงการ โดยคำนึงถึงสิ่งแวดล้อมและชุมชน</li> <li>ออกแบบอาคารให้ถูกต้องตามกฎหมายกำหนดและความต้องการของลูกค้า คำนึงถึงสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ</li> <li>คัดเลือกวัสดุในการก่อสร้างที่มีคุณภาพได้มาตรฐาน</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>พนักงาน</li> <li>คู่ค้า</li> <li>สิ่งแวดล้อม</li> <li>ชุมชน / สังคม</li> </ul>          |
| การจัดซื้อจัดจ้าง      | <ul style="list-style-type: none"> <li>กระบวนการคัดเลือกผู้รับจ้างอย่างโปร่งใส</li> <li>เปิดโอกาสให้ผู้รับจ้างทุกรายอย่างเท่าเทียม</li> <li>จัดซื้อวัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม</li> <li>การประเมินผลผู้รับจ้างอย่างเป็นธรรม</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>พนักงาน</li> <li>คู่ค้า</li> </ul>  |
| การตลาดและการขาย       | <ul style="list-style-type: none"> <li>การให้ข้อมูลสื่อโฆษณาที่ถูกต้องชัดเจน</li> <li>การรักษาข้อมูลความลับของลูกค้า</li> <li>การสำรวจความพึงพอใจของลูกค้า</li> <li>การจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายและโปรโมชั่นลูกค้า</li> <li>การกำหนดข้อสัญญาการขายที่เป็นธรรม</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>พนักงาน</li> <li>ลูกค้า</li> <li>คู่ค้า</li> <li>สถาบันการเงิน</li> </ul>               |
| การบริหารงานก่อสร้าง   | <ul style="list-style-type: none"> <li>การก่อสร้างถูกต้องตามแบบและข้อตกลงกับลูกค้า</li> <li>การควบคุมและตรวจสอบงานก่อสร้างให้เป็นไปตามมาตรฐาน</li> <li>การดูแลผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมจากการก่อสร้างต่อชุมชนข้างเคียง</li> <li>การดูแลด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย ของโครงการก่อสร้าง</li> <li>การดูแลแรงงานผู้รับเหมา</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>พนักงาน</li> <li>คู่ค้า</li> <li>ชุมชน / สังคม</li> <li>สิ่งแวดล้อม</li> </ul>          |
| การตรวจสอบคุณภาพ       | <ul style="list-style-type: none"> <li>ตรวจสอบคุณภาพงานก่อสร้างให้ถูกต้องตามแบบและข้อตกลงลูกค้า</li> <li>การตรวจสอบความเรียบร้อยของห้องชุดก่อนส่งมอบลูกค้า</li> <li>การตรวจสอบพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ</li> <li>การแก้ไขปรับปรุงงานก่อสร้างให้สมบูรณ์</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>พนักงาน</li> <li>คู่ค้า</li> <li>ลูกค้า</li> </ul>                                      |
| การส่งมอบ              | <ul style="list-style-type: none"> <li>อำนวยความสะดวกในการขอสินเชื่อให้ลูกค้า</li> <li>ส่งมอบห้องชุดที่สมบูรณ์ตามข้อตกลงแก่ลูกค้า</li> <li>อำนวยความสะดวกในการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า</li> <li>กระบวนการการตรวจรับห้องชุดและแก้ไขงานให้สมบูรณ์</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>พนักงาน</li> <li>ลูกค้า</li> </ul>  |
| การบริการหลังการขาย    | <ul style="list-style-type: none"> <li>การบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด</li> <li>กระบวนการรับข้อร้องเรียนจากลูกค้า</li> <li>การสำรวจความพึงพอใจของลูกค้า</li> <li>การจัดกิจกรรมแก่ลูกค้า</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>พนักงาน</li> <li>ลูกค้า</li> </ul>  |

### 3.2.2 การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

บริษัทฯ ได้ระบุผู้มีส่วนได้เสีย และการดำเนินธุรกิจได้พิจารณาจากความสัมพันธ์ที่มีนัยสำคัญกับ การดำเนินธุรกิจ ได้แก่ ความมีอิทธิพล ความสัมพันธ์ ความรับผิดชอบ และผลกระทบทั้งทางบวก ทางลบ เพื่อนำมาดำเนินการสร้างการมีส่วนร่วมในการตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสียและการสื่อสารอย่างต่อเนื่อง โดยแบ่งกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียเป็น 7 กลุ่ม ได้แก่ลูกค้า ผู้ถือหุ้น พนักงาน/ผู้บริหาร ชุมชน/สังคม คู่ค้า ภาครัฐ และคู่แข่ง จากการวิเคราะห์ความคาดหวัง แนวทางการสร้างการมีส่วนร่วม และการสื่อสารกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียจากห่วงโซ่ในการดำเนินธุรกิจ โดยมีรายละเอียดเรียงลำดับความสำคัญ ดังนี้

| กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย | ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย  | การตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย   |
|-----------------------|---|--|
| 1. ลูกค้า             | <ul style="list-style-type: none"> <li>ได้รับสินค้าและบริการที่มีคุณภาพ</li> <li>ได้รับสินค้าตรงตามต้องการ</li> <li>มีการรับประกันสินค้าและบริการ</li> <li>รักษาความลับของข้อมูลลูกค้า</li> </ul>   | บริษัทฯ มุ่งมั่นบริหารจัดการระบบงานให้มีคุณภาพ เพื่อส่งมอบสินค้าและบริการที่มีคุณภาพตรงตามความคาดหวังของลูกค้าในราคาที่ เป็นธรรมและเพื่อสร้างความพึงพอใจและความมั่นใจให้กับลูกค้าเพื่อการพัฒนารธุรกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืน   |
| 2. ผู้ถือหุ้น         | <ul style="list-style-type: none"> <li>การกำกับดูแลกิจกรรมที่ดี</li> <li>กิจการมีความมั่นคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง</li> <li>ข้อมูลของบริษัทที่ได้รับถูกต้องครบถ้วนทันเหตุการณ์ และมีความโปร่งใส ตรวจสอบได้</li> <li>มีระบบการบริหาร ควบคุมความเสี่ยงที่ดี</li> </ul>   | เติบโต มั่นคง พัฒนอย่างต่อเนื่อง และปฏิบัติตามพันธกิจที่ให้ไว้กับผู้ถือหุ้นอย่างเป็นธรรม เพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุด โดยคำนึงผลตอบแทนที่ดีให้กับผู้ถือหุ้นอย่างเสมอภาค เปิดเผย โปร่งใส เชื่อถือได้ และเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่และรายย่อย พร้อมทั้งดูแลไม่ให้เกิดการทุจริต ผู้บริหาร และพนักงาน แสวงหาผลประโยชน์ส่วนตัว   |
| 3. พนักงาน/ผู้บริหาร  | <ul style="list-style-type: none"> <li>มีความมั่นคงและเจริญก้าวหน้าในหน้าที่การงาน</li> <li>การปรับขึ้นค่าจ้างเงินเดือน และสวัสดิการที่เหมาะสม</li> <li>มีความปลอดภัยในการทำงาน และความเท่าเทียมและโอกาสในความก้าวหน้า</li> <li>สภาพแวดล้อมในการทำงานน่าอยู่</li> <li>ความสำเร็จทางธุรกิจ</li> <li>กำกับดูแลกิจการให้เจริญเติบโต</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทฯ ปฏิบัติต่อพนักงานด้วยความเคารพตามหลักสิทธิมนุษยชน</li> <li>การแต่งตั้ง โยกย้าย รวมถึงให้รางวัลและลงโทษพนักงาน กระทำด้วยความสุจริตและตั้งอยู่บนพื้นฐานของความรู้ ความสามารถ ความเหมาะสม และเป็นธรรมโดยไม่เลือกปฏิบัติ</li> <li>การประเมินผลงาน และความก้าวหน้าของพนักงานอย่างสม่ำเสมอ</li> <li>การให้ผลตอบแทนในด้านต่างๆ อย่างเป็นธรรม และเหมาะสมตามความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ ตำแหน่งงาน และจัดให้มีสวัสดิการและสิทธิประโยชน์ต่างๆ ที่เหมาะสมให้กับพนักงาน</li> <li>ส่งเสริมการมีส่วนร่วมของพนักงาน และเคารพสิทธิในการรวมกลุ่มของพนักงานในอันที่จะเสนอแนะหรือกำหนดแนวทางการทำงาน และ/หรือข้อตกลงต่างๆ เพื่อให้เกิดประโยชน์แก่ทุกฝ่าย และสร้างความสัมพันธ์อันดีในการทำงานร่วมกัน</li> </ul> |
| 4. ชุมชน/สังคม        | <ul style="list-style-type: none"> <li>เป็นมิตรที่ดีต่อกัน</li> <li>การช่วยสนับสนุนกิจกรรมต่างๆ ในชุมชน</li> <li>ไม่สร้างผลกระทบทางลบสู่ชุมชนและสังคมทั้งด้านความปลอดภัยและด้านสิ่งแวดล้อม</li> <li>ปฏิบัติตามหลักสิทธิมนุษยชนและต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน</li> </ul>  | บริษัทฯ ตระหนักถึงการประกอบธุรกิจด้วยความ เป็นธรรม โดยตระหนักและยึดมั่นอยู่เสมอว่า การที่บริษัทฯ จะก้าวหน้า และพัฒนาเติบโตได้อย่างยั่งยืน และอยู่รอดได้ จะต้องเสนอสินค้าที่มีคุณภาพ มีความซื่อสัตย์สุจริต เป็นธรรมในการประกอบอาชีพ และรับผิดชอบต่อการพัฒนาสังคมส่วนรวมให้ดีขึ้น และเติบโตควบคู่ไปพร้อมๆ กัน โดยปลูกฝังจิตสำนึกและสร้างความตระหนักในเรื่องความรับผิดชอบต่อสังคม และสิ่งแวดล้อมให้พนักงานของบริษัทฯ ทุกระดับอย่างต่อเนื่อง และให้ความสำคัญกับคู่ค้าที่ยึดมั่นและมีการปฏิบัติที่เป็นธรรม และรับผิดชอบต่อสังคม   |

### 3.3 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

#### 3.3.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นในการสร้างความพึงพอใจให้ลูกค้า ป้องกันและปกป้องสิ่งแวดล้อม ใช้พลังงานอย่างคุ้มค่า ป้องกันการบาดเจ็บ เจ็บป่วย เสียชีวิตของพนักงาน ลูกค้า และผู้มีส่วนได้เสียอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน บริษัทฯ จึงกำหนดเป็นนโยบายแนวทางในการทำงาน ดังนี้

1. บริษัทฯ มีระบบการจัดการคุณภาพ สิ่งแวดล้อม อาชีวอนามัย ความปลอดภัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานเป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินธุรกิจ และสนับสนุนกลยุทธ์ วิสัยทัศน์ พันธกิจ รวมถึงผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ
2. บริษัทฯ ดำเนินการพัฒนา ปรับปรุง ในการสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้า และปกป้องสิ่งแวดล้อม ป้องกันมลพิษ การบาดเจ็บ เจ็บป่วย เสียชีวิตของพนักงาน ลูกค้า ผู้ส่งมอบ ผู้รับเหมาช่วงและผู้มีส่วนได้เสีย
3. บริษัทฯ ส่งเสริม สนับสนุน สื่อสาร ให้ผู้เกี่ยวข้องในกระบวนการตั้งแต่ต้นน้ำถึงปลายน้ำมีความรับผิดชอบในการดำเนินการตามมาตรฐาน ข้อกำหนด กฎหมาย ด้านคุณภาพ สิ่งแวดล้อม อาชีวอนามัย ความปลอดภัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน โดยกำหนดวัตถุประสงค์ เป้าหมาย แผนงานในการพัฒนาปรับปรุงอย่างต่อเนื่อง
4. บริษัทฯ จะส่งเสริมและสนับสนุน บุคลากร ทรัพยากร เวลา งบประมาณและการฝึกอบรมที่เหมาะสมเพียงพอ

#### 3.3.2 ผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม

1. บริษัทฯ จัดให้มีระบบการบริหารงานด้านสิ่งแวดล้อมที่เหมาะสม ควบคู่กับการบริหารโครงการก่อสร้างที่อยู่อาศัย และติดตามประเมินผลการดำเนินการดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งศึกษาหาความรู้เกี่ยวกับประเด็นสิ่งแวดล้อม เพื่อลดผลกระทบต่างๆ ที่จะเกิดขึ้น เช่น ระบบนิเวศ ปัญหาโลกร้อน มลภาวะ ฯลฯ
2. ศึกษาและดำเนินการเพื่อลดผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมทางภูมิศาสตร์สังคม
3. ส่งเสริมให้มีการช่วยกันดูแลป้องกันและฟื้นฟูสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ
4. บริษัทฯ ส่งเสริมให้พนักงานทั้งสำนักงานใหญ่และโครงการ ใช้ทรัพยากรอย่างประหยัดและมีประสิทธิภาพ โดยมีรายละเอียดดังนี้

##### • การจัดการพลังงาน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญของการใช้ทรัพยากรในกระบวนการดำเนินธุรกิจ เพื่อลดการใช้พลังงานในองค์กร ผ่านการออกแบบอาคารและโครงการต่างๆ ให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมในสถานที่นั้นๆ เพื่อช่วยส่งเสริมการประหยัดการใช้พลังงานจากไฟฟ้าได้ สำหรับสำนักงานใหญ่บริษัทฯ ได้รณรงค์ให้พนักงานปิด - เปิดไฟฟ้าเป็นเวลา เพื่อให้พนักงานตระหนักถึงการใช้พลังงานไฟฟ้า

##### • การจัดการขยะ ของเสีย

บริษัทฯ มีการจัดการขยะและของเสีย ทั้งในโครงการและสำนักงานใหญ่ มีการคัดแยกขยะตามประเภทที่มีประสิทธิภาพ ควบคู่ไปกับการสร้างจิตสำนึกและการมีส่วนร่วมกับผู้ที่เกี่ยวข้อง โดยให้พนักงานช่วยรณรงค์การลดขวดน้ำพลาสติกในสำนักงานใหญ่ ส่วนโครงการก็มีการคัดแยกประเภทขยะ เช่น ขยะแห้ง ขยะเปียก ขยะอันตราย เป็นต้น

##### • การจัดการน้ำ

สำหรับโครงการก่อสร้างและโครงการที่มีผู้พักอาศัย บริษัทฯ ได้กำหนดให้ผู้รับเหมาก่อสร้าง และนิติบุคคลต้องจัดระบบจัดการน้ำเสียตามที่กฎหมายกำหนด โดยน้ำทิ้งที่ระบายออกจากโครงการก่อสร้างจะต้องมีการตรวจวัดคุณภาพน้ำตามมาตรฐานน้ำเสีย

### 3.4 การจัดการความยั่งยืนในมิติสังคม

#### 3.4.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคม

บริษัทฯ มีนโยบายด้านสิทธิมนุษยชน โดยให้ความสำคัญต่อการปฏิบัติด้านแรงงานและการเคารพสิทธิมนุษยชน อย่างเป็นธรรม เท่าเทียม และไม่เลือกปฏิบัติ ทั้งในด้านการจ้างงาน การจ่ายค่าตอบแทน การเลื่อนตำแหน่งการฝึกอบรมและพัฒนาพนักงาน ไม่มีการแบ่งแยกความแตกต่างทางเพศ อายุ สถาบันการศึกษา เชื้อชาติ และศาสนา เป็นต้น

### การเคารพสิทธิมนุษยชน

บริษัทฯ ยึดมั่นและให้ความสำคัญกับการเคารพต่อสิทธิมนุษยชนในทุกๆ ด้าน โดยมีการส่งเสริมและคุ้มครองสิทธิเสรีภาพ ตลอดจนปฏิบัติต่อกันอย่างเสมอภาค และต่อต้านการกระทำอันเป็นการละเมิดสิทธิมนุษยชน สร้างจิตสำนึกให้กับพนักงานในการเคารพสิทธิมนุษยชนของเพื่อนร่วมงาน รวมถึงการไม่เปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลของพนักงานหลังจากพ้นสภาพการเป็นพนักงาน

### การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

บริษัทฯ คำนึงถึงบุคลากรเป็นสำคัญ โดยการปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเป็นธรรม เปิดโอกาสให้พนักงานสามารถแสดงความคิดเห็น ปราศจากการแทรกแซง มีการกำหนดแนวปฏิบัติการจ้างงาน การจ่ายค่าตอบแทน สวัสดิการ และสิทธิแรงงานอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม โดยกำหนดหลักการในการสรรหา คัดเลือก เพื่อว่าจ้างพนักงานอย่างเป็นธรรม

### 3.4.2 ผลการดำเนินงานด้านสังคม

บริษัทฯ มีการปฏิบัติต่อพนักงานและแรงงานโดยคำนึงถึงสิทธิมนุษยชนและความเท่าเทียมกัน ให้ความสำคัญกับการบริหารทรัพยากรบุคคลซึ่งเป็นทรัพยากรที่ทรงคุณค่าและมีความสำคัญในการที่จะขับเคลื่อนองค์กรไปสู่ความสำเร็จตามวิสัยทัศน์และพันธกิจของบริษัทฯ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการพัฒนาความรู้ความสามารถของบุคลากรให้มีความเชี่ยวชาญ มีการให้ผลตอบแทนและมีสวัสดิการที่เหมาะสม รวมถึงมีการดูแลด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานให้มีมาตรฐาน และเป็นองค์กรแห่งความสุข บริษัทฯ ได้ยึดหลักการบริหารทรัพยากรบุคคล ได้แก่

### การจ้างงาน

บริษัทฯ มีนโยบายการว่าจ้างพนักงาน ให้ดำรงตำแหน่งที่ว่างนั้น โดยพิจารณาบุคคลภายในที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทฯ กำหนดไว้ นอกจากนั้นการคัดเลือกบุคคลเพื่อว่าจ้างให้ดำรงตำแหน่งต่างๆ บริษัทฯ จะกระทำด้วยความเป็นธรรม โดยคำนึงถึงคุณสมบัติของแต่ละตำแหน่ง คุณวุฒิทางการศึกษา ประสบการณ์ สภาพร่างกายและข้อกำหนดอื่นๆ ที่จำเป็นแก่พนักงาน ทั้งนี้บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้พนักงานแนะนำเพื่อน หรือคนรู้จักมาสมัครงาน

### การพัฒนาและดูแลบุคลากร

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อบุคลากร ซึ่งถือเป็นทรัพยากรที่สำคัญที่สุดในการดำเนินธุรกิจ และขับเคลื่อนองค์กรให้เติบโตอย่างต่อเนื่อง บริษัทฯ จึงมุ่งเน้นพัฒนา ปรับปรุงกระบวนการและระบบการบริหารทรัพยากรบุคคลให้มีความทันสมัย และสอดคล้องกับเทคโนโลยีที่เปลี่ยนแปลง เพื่อที่จะเสริมสร้างและพัฒนาให้พนักงานเป็นทั้งคนดี ทำงานเก่ง มีคุณธรรม นำองค์กรมุ่งสู่ความยั่งยืน

### สวัสดิการและสิทธิประโยชน์ต่าง ๆ ของพนักงาน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับพนักงานในการดูแลเรื่องสวัสดิการและสิทธิประโยชน์ต่างๆ ที่พนักงานควรได้รับควบคู่ไปกับสวัสดิการที่ดี เพื่อช่วยรักษาพนักงานและสร้างความผูกพันให้พนักงานกับบริษัทฯ ส่งผลต่อประสิทธิภาพในการทำงานที่ดีขึ้นขององค์กรอีกด้วย นอกจากสวัสดิการตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว บริษัทฯ ยังจัดสวัสดิการอื่นๆ เพิ่มเติมตามความเหมาะสมครอบคลุมถึงด้านสุขภาพของพนักงานและครอบครัว เวลาพักผ่อนส่วนตัว การวางแผนการออม เป็นต้น ตามภาวะเศรษฐกิจและการดำรงชีพในปัจจุบัน โดยเทียบได้กับมาตรฐานของกลุ่มบริษัทในธุรกิจประเภทเดียวกัน และสอดคล้องตามผลประกอบการของบริษัท โดยบริษัทมีการปรับปรุงและทบทวนอย่างต่อเนื่อง ได้แก่

#### 1. สิทธิการลา

- ลาป่วย
- ลากิจ
- ลาอุปสมบท / ลาประกอบพิธีตามศาสนา
- ลาคลอดบุตร
- ลาทำหมัน
- ลาเพื่อเข้ารับราชการทหาร

## 2. สวัสดิการ

- วันหยุดพักผ่อนประจำปี
- วันหยุดประเพณี
- กองทุนประกันสังคม
- กองทุนเงินทดแทน
- กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
- ตรวจสอบสุขภาพประจำปี
- ประกันอุบัติเหตุและสุขภาพ
- ส่วนลดในการซื้อสินค้าของบริษัทในเครือ
- เครื่องแบบพนักงาน
- โทรศัพท์มือถือ (เฉพาะตำแหน่ง)
- รถยนต์ส่วนกลางเพื่อสะดวกในการทำงาน
- ค่าวิชาชีพ
- ฝึกอบรมพัฒนาความรู้ในหลักสูตรต่างๆ
- เครื่องดื่มรับรองพนักงาน
- ลาหยุดในวันเกิด

## 3. การช่วยเหลืออื่นๆ

- ของเยี่ยมเมื่อพนักงานเจ็บป่วย
- เงินช่วยเหลือ พนักงานเสียชีวิต
- เงินช่วยเหลือ งานศพครอบครัว
- เงินช่วยเหลือค่าคลอดบุตร

## กิจกรรมในปีที่ผ่านมา

- กิจกรรม Happy Birthday พนักงานในวันเกิด : บริษัทฯ ถือว่าพนักงานทุกคนคือส่วนหนึ่งของบริษัทฯ ดังนั้นจึงให้ความสำคัญกับทุกการมีส่วนร่วมและการได้เป็นส่วนหนึ่งในช่วงวันสำคัญของพนักงาน ทำให้พนักงานเกิดความสัมพันธ์ที่ดีทั้งต่อองค์กรและต่อเพื่อนร่วมงาน เป็นการสร้างความประทับใจระหว่างกัน





- ตรวจสอบภาพประจำปี : บริษัทฯ จัดให้มีการตรวจสอบภาพประจำปีให้กับพนักงานเป็นประจำทุกปี โดยในปี 2567 บริษัทฯ ได้จัดให้มีรถโมบายเคลื่อนที่พร้อมเจ้าหน้าที่มาให้บริการตรวจสอบภาพ ณ สำนักงาน พร้อมทั้งมีรถรับส่งพนักงานในรายที่ต้องทำการตรวจเพิ่มเติมที่โรงพยาบาลเพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกให้กับพนักงาน นอกจากนี้ ยังเป็นการส่งเสริมให้พนักงานกลับมาดูแลสุขภาพตัวเองยิ่งขึ้น





- กิจกรรมไหว้เคารพสิ่งศักดิ์สิทธิ์ : เพื่อเป็นขวัญและกำลังใจต่อพนักงาน และเป็นการเริ่มต้นการดำเนินงานที่ดีตามวิถีไทย บริษัทฯ จึงได้จัดกิจกรรมไหว้เคารพสิ่งศักดิ์สิทธิ์ ณ อาคารที่ตั้งสำนักงานขึ้น โดยมีพนักงานเข้าร่วมอย่างพร้อมเพรียง



- กิจกรรมจัดเลี้ยงปีใหม่ : เพื่อเป็นหนึ่งในทางแสดงความรักที่บริษัทฯ มีต่อพนักงานในการทุ่มเทการทำงานอย่างหนักมาตลอดทั้งปี บริษัทฯ จึงตั้งใจจัดงานเลี้ยงปีใหม่ขึ้นเพื่อให้พนักงานได้เข้าร่วมสนุกสนานอย่างเต็มที่ พร้อมไปด้วยการจัดกิจกรรมที่สนุกสนานและการจับแจกรางวัล นอกจากเป็นการเสริมสร้างความสามัคคีแล้ว พนักงานทุกคนยังสามารถสัมผัสได้ถึงความรักขององค์กรเป็นอีกหนึ่งวิธีที่จะช่วยทำให้เกิดการเข้าถึงกันได้ง่ายที่สุด



## กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทฯ จัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (หลักทรัพย์จัดการกองทุนไทย) เป็นการส่งเสริมการออม เพื่อสร้างหลักประกันให้กับชีวิตในอนาคตของพนักงาน เมื่อออกจากงาน หรือทุพพลภาพ หรือเกษียณอายุการทำงาน หรือเสียชีวิต โดยพนักงานสามารถสมัครเข้าเป็นสมาชิกกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้ตามความสมัครใจ

## การปฏิบัติด้านแรงงานอย่างเท่าเทียม

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับพนักงานเป็นอย่างยิ่ง ด้วยตระหนักดีว่าพนักงานคือกลไกสำคัญในการขับเคลื่อนธุรกิจ และผลักดันให้บริษัทฯ เติบโตอย่างยั่งยืนได้ รวมทั้งบริษัทฯ ปฏิบัติต่อพนักงานโดยคำนึงถึงความเป็นธรรม ความเท่าเทียมกัน และไม่เลือกปฏิบัติกับพนักงานไม่ว่าเรื่องถิ่นกำเนิด เชื้อชาติ ภาษา ศาสนา เพศ อายุ สถานะทางสังคม

บริษัทฯ เปิดโอกาสให้พนักงานแสดงความสามารถ สำหรับการเติบโตในหน้าที่การงานของพนักงาน โดยพิจารณาจากผลการปฏิบัติงาน ความรู้ความสามารถและพฤติกรรมที่สอดคล้องกับค่านิยมองค์กร โดยมีการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกัน ซึ่งการดำเนินธุรกิจยังคำนึงถึงความโปร่งใส การเปิดเผยข้อมูลอย่างเป็นธรรม และการไม่เลือกปฏิบัติต่อลูกค้าและคู่ค้า

## การใช้สิทธิทางสังคมและการเมือง

กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานมีสิทธิและเสรีภาพที่จะเข้าร่วมกิจกรรมต่างๆ ในสังคมได้โดยหลีกเลี่ยงการกระทำใดๆ อันเป็นการไม่ถูกต้องขัดกับกฎหมายหรือศีลธรรมอันดีที่ทำให้สังคมไม่สงบสุขและรักษาไว้ โดยยึดมั่นในระบอบประชาธิปไตย ส่งเสริมให้ใช้สิทธิตามกฎหมายรัฐธรรมนูญ

## การรักษาข้อมูลส่วนบุคคลของพนักงาน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการเก็บรักษาข้อมูลส่วนบุคคล ตั้งแต่ผู้สมัครงาน และพนักงานในบริษัทฯ ไม่ว่าจะเป็นพนักงานปัจจุบัน หรือพ้นสภาพการเป็นพนักงาน โดยมีนโยบายควบคุมสิทธิการเข้าถึงและเผยแพร่ข้อมูลส่วนบุคคลของพนักงาน ต้องได้รับความยินยอมจากพนักงานในการให้บริษัทฯ เข้าถึงข้อมูลและความเป็นส่วนตัวต่างๆ ที่เป็นสิทธิส่วนบุคคลของพนักงาน

## การวางแผนสืบทอดตำแหน่งว่าง

บริษัทฯ มีการวางแผนในการสืบทอดตำแหน่งงาน เพื่อให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทมีความต่อเนื่อง โดยผู้บริหารและฝ่ายทรัพยากรมนุษย์จะร่วมกันวิเคราะห์ตำแหน่งงานที่สำคัญที่จะต้องจัดทำแผนสืบทอดตำแหน่ง และร่วมกันกำหนดคุณสมบัติของผู้ที่จะถูกพัฒนา (Successor) เพื่อสืบทอดตำแหน่งงาน รวมไปถึงการคัดเลือกและประเมินความพร้อมของพนักงานที่มีศักยภาพทั้งภายในฝ่ายงาน นอกฝ่ายงาน และหากยังไม่มีผู้ใดในองค์กรเหมาะสม จึงจะพิจารณาสรรหาบุคลากรนอกองค์กรที่มีคุณสมบัติเหมาะสม และวางแผนการพัฒนาเพื่อเตรียมความพร้อมในการทำงานต่อไป

## การอบรม

บริษัทฯ ส่งเสริมการฝึกอบรมพัฒนาบุคลากร เพื่อส่งเสริมและพัฒนาศักยภาพของพนักงาน ให้สามารถปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นไปตามเป้าหมายวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ บริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางในการพัฒนาศักยภาพของพนักงาน ดังนี้

- สำหรับพนักงานใหม่ : บริษัทฯ จะมีการอบรมสำหรับพนักงานใหม่ เพื่อให้พนักงานใหม่ได้เข้าใจถึงข้อมูลพื้นฐานขององค์กร เข้าใจในธุรกิจของบริษัทฯ รวมถึงได้ทราบข้อมูลทางด้านสิทธิประโยชน์และสวัสดิการต่างๆ ที่พนักงานจะได้รับ เพื่อให้พนักงานสามารถเรียนรู้และปรับตัวเข้ากับองค์กรได้อย่างมีประสิทธิภาพ เช่น การปฐมนิเทศ Orientation
- สำหรับพนักงานปัจจุบัน : บริษัทฯ จัดให้มีการสำรวจความจำเป็นในการฝึกอบรมและพัฒนา เพื่อรวบรวมข้อมูลที่ได้มาจัดทำแผนการพัฒนาสู่ความเป็นมืออาชีพในงาน เพื่อนำไปใช้ในการอบรมพนักงานรายบุคคล ให้สามารถ มีโอกาสสร้างผลงานให้สำเร็จได้ตามเป้าหมายได้อย่างเท่าเทียมกัน

### การมีส่วนร่วมรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญในทุกภาคส่วนที่ได้ให้การสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ด้วยดีมาโดยตลอด บริษัทฯ และบริษัทย่อย จึงได้จัดโครงการต่างๆ ขึ้นเพื่อตอบแทนสังคมอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งปลูกจิตสำนึกให้กับพนักงานในทุกระดับให้มีความรับผิดชอบต่อสังคมและมีส่วนร่วมในกิจกรรมต่างๆ เพื่อสังคม ซึ่งในปี 2567 บริษัทฯ ได้มีการจัดร่วมทำบุญทอดกฐินที่วัดมิ่งหาราม อ.สามโคก จ.ปทุมธานี เพื่อบูรณะศาลาและได้แจกอาหารให้ชุมชนในบริเวณใกล้เคียงที่มาร่วมงาน

### 4.การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ (Management Discussion and Analysis : MD&A)

#### บทสรุปผู้บริหาร

ผลการดำเนินงานประจำปี 2567 บริษัทฯ มียอดขายรวม 1,387 ล้านบาท มีผลขาดทุนสุทธิ 2,052 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากการพิจารณาตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์และหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้และเงินมัดจำเพิ่มเติมจำนวน 1,565 ล้านบาท

การพิจารณาตั้งสำรองดังกล่าวเพื่อแจ้งการเงินสะท้อนภาพกิจกรรมการดำเนินงานที่แท้จริงจากกิจกรรมการดำเนินงานในอดีต ของบริษัทฯ และเป็นไปตามมาตรฐานทางการเงินที่ถูกต้อง อาทิเช่น โครงการลงทุนซื้อโรงแรมในต่างประเทศ ซึ่งปัจจุบันสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) อยู่ระหว่างการดำเนินคดีกับอดีตกรรมการและผู้บริหาร

อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาถึงการดำเนินงานปกติในปี 2567 บริษัทฯ มีผลขาดทุน 487 ล้านบาท ขาดทุนลดลง ร้อย ละ 41.9 จากปี 2566 ซึ่งมีผลขาดทุน 838 ล้านบาท

#### ภาพรวมอุตสาหกรรมในปี2567

ปัจจุบันธุรกิจสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มระดับกลางถึงล่างของประเทศไทยกำลังเผชิญกับความท้าทายหลายประการ โดยเฉพาะจากปัจจัยทางเศรษฐกิจที่ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของผู้บริโภคโดยปัจจัยที่สำคัญคืออัตราหนี้ครัวเรือนของไทยยังคงอยู่ในระดับสูงส่งผลให้ธนาคารมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้นอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นทำให้ภาระการผ่อนชำระของผู้กู้สูงขึ้นและการกำหนดสัดส่วนวงเงินสินเชื่อเทียบกับมูลค่าหลักประกันที่เข้มงวดทำให้ผู้กู้ต้องวางเงินดาวน์มากขึ้น ซึ่งเป็นอุปสรรคต่อการซื้อที่อยู่อาศัย ธุรกิจสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มระดับกลางถึงล่างของประเทศไทยกำลังเผชิญกับความท้าทายจากปัจจัยทาง เศรษฐกิจและมาตรการทางการเงิน

อุตสาหกรรมการเช่าที่พักอาศัยและธุรกิจโรงแรมในประเทศไทยในปี 2567 มีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง โดยได้รับแรงหนุนจากการเติบโตของการท่องเที่ยวแม้ว่าจะต้องเผชิญกับการแข่งขันที่รุนแรงและปัจจัยเสี่ยงต่างๆแต่ยังมีช่องว่างในการเติบโตทางธุรกิจในกลุ่มผู้ประกอบการ

บริษัทฯ จึงได้มีการปรับกลยุทธ์ให้สอดคล้องกับสถานะตลาดดังกล่าว และพิจารณาปัจจัยเหล่านี้ในการวางแผนธุรกิจ

#### การวิเคราะห์ผลการดำเนินการรวม

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญโดยมีสาเหตุหลัก ดังต่อไปนี้

|   | 2567    |        | 2566    |        | เพิ่มขึ้น (ลดลง) |
|---|---------|--------|---------|--------|------------------|
|   | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ร้อยละ           |
| รายได้  |         |        |         |        |                  |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์                                    | 473     | 34%    | 542     | 30%    | (13%)            |
| รายได้จากการขาย   | 16      | 1%     | 72      | 4%     | (78%)            |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ   | 357     | 26%    | 304     | 17%    | 18%              |
| รายได้ค่าบริการทางการแพทย์  | 104     | 7%     | 231     | 13%    | (55%)            |
| กำไรจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม | 78      | 6%     | 120     | 7%     | (35%)            |
| กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                         | 9       | 1%     | (0)     | (0%)   | (8944%)          |
| รายได้อื่น  |         |        |         |        |                  |
| ดอกเบี้ยรับ   | 7       | 0%     | 228     | 13%    | (97%)            |
| กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน  | -       | 0%     | 3       | 0%     | (100%)           |
| รายได้เงินปันผล   | 163     | 12%    | 209     | 12%    | (22%)            |
| อื่น ๆ  | 180     | 13%    | 78      | 4%     | 131%             |
| รวมรายได้   | 1,387   | 100%   | 1,787   | 100%   | (22%)            |

|  | 2567    |        | 2566    |        | เพิ่มขึ้น (ลดลง) |
|--|---------|--------|---------|--------|------------------|
|  | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ร้อยละ           |
| ค่าใช้จ่าย   |         |        |         |        |                  |
| ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์   | 596     | 43%    | 446     | 25%    | 34%              |
| ต้นทุนขาย  | 12      | 1%     | 121     | 7%     | (90%)            |
| ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ  | 318     | 23%    | 208     | 12%    | 53%              |
| ต้นทุนบริการทางการแพทย์  | 68      | 5%     | 177     | 10%    | (61%)            |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย   | 106     | 8%     | 171     | 10%    | (38%)            |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร  | 658     | 47%    | 593     | 33%    | 11%              |
| ขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สิน  | 4       | 0%     | (2)     | (0%)   | (367%)           |
| ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน                                | 1,249   | 90%    | 209     | 12%    | 498%             |
| ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยและเงินจ่ายล่วงหน้าค่าเพิ่มทุนใน | -       | 0%     | 91      | 5%     | (100%)           |
| ขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์อื่นที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน             | 1       | 0%     | 5       | 0%     | (80%)            |
| รวมค่าใช้จ่าย  | 3,013   | 217%   | 2,020   | 113%   | 49%              |
| ขาดทุน จากกิจกรรมดำเนินงาน   | (1,626) | (117%) | (233)   | (13%)  | 599%             |
| ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า                                   | (55)    | (4%)   | (230)   | (13%)  | (76%)            |
| ต้นทุนทางการเงิน   | (349)   | (25%)  | (370)   | (21%)  | (6%)             |
| ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้  | (2,030) | (146%) | (833)   | (47%)  | 144%             |
| ผลประโยชน์ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้                                      | (22)    | (2%)   | (5)     | (0%)   | 340%             |
| ขาดทุน ก่อนกำไรจากการขายเงินลงทุนและ                                     |         |        |         |        |                  |
| ขาดทุนจากการดำเนินงานของบริษัทย่อยที่เปลี่ยนสถานะเป็นการร่วมค้า          | (2,052) | (148%) | (838)   | (47%)  | 145%             |
| ขาดทุน สำหรับปี  | (2,052) | (148%) | (838)   | (47%)  | 145%             |



## ภาพรวมงบกำไรขาดทุนสำหรับปี 2567

เมื่อวันที่ 19 พฤศจิกายน 2567 สำนักงาน ก.ล.ต. แจ้งให้บริษัทฯ จัดทำงบการเงินให้ถูกต้องตรงตามข้อเท็จจริงตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้กล่าวโทษอดีตกรรมการและผู้บริหารของบริษัทต่อกรมสอบสวนคดีพิเศษ กรณีร่วมกันทุจริตลงทุนซื้อโรงแรมที่ต่างประเทศในราคาที่ไม่สมเหตุสมผลอย่างมีนัยสำคัญ และกรณีร่วมกันทุจริตขายห้องชุดของบริษัทฯ ในราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมิน รวมทั้งการโอนเงินจากบริษัทฯ เข้าบัญชีส่วนตัวและบุคคลใกล้ชิด ส่งผลให้บริษัทฯ พิจารณาค่าเพื่อการด้อยค่าของรายการในงบการเงินใหม่ทั้งหมด และรับรู้รายการผลกระทบที่เกิดขึ้นเพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานรายงานทางการเงินที่ต้องตามสมควร และเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้น จึงรับรู้ผลขาดทุนจากการตั้งค่าเพื่อการด้อยค่าที่สำคัญ ซึ่งมีผลกระทบต้องบแสดงฐานะการเงิน และกำไรขาดทุน และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2567

ขาดทุนสำหรับปี 2567 จำนวน 2,051 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 1,213 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 145 เนื่องจากบริษัทฯ ได้มีการพิจารณาถึงผลกระทบจากข้อความวรรคก่อน รวมทั้งมีการพิจารณาค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์และหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้และเงินมัดจำเพิ่มเติม ดังนี้

|  |       |         |
|--|-------|---------|
| ขาดทุนจากการดำเนินการปกติของปี 2567              | 487   | ล้านบาท |
| รายการพิเศษ                                      |       |         |
| ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของเงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ย | 714   | ล้านบาท |
| ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้                  | 593   | ล้านบาท |
| ค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์อื่น               | 88    | ล้านบาท |
| ขาดทุนจากการประมาณการซื้อคืนห้องชุด              | 170   | ล้านบาท |
| รวมรายการพิเศษ                                   | 1,565 | ล้านบาท |
| รวมขาดทุนสำหรับปี 2567                           | 2,052 | ล้านบาท |

จากข้อมูลข้างต้น เมื่อตัดรายการที่มีผลกระทบจากขาดทุนจากรายการพิเศษทั้งหมดแล้ว พบว่า ผลขาดทุนจากการดำเนินงานปกติของบริษัทฯ ในปี 2567 จำนวน 487 ล้านบาท ลดลงจากขาดทุน 838 ล้านบาทในปี 2566 เป็นจำนวน 351 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 41.9 เนื่องจากบริษัทฯ ได้มีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารรวมถึงกลยุทธ์ต่างๆ ให้เป็นไปตามสถานการณ์ปัจจุบันของประเทศ โดยแยกตามอุตสาหกรรม ดังนี้

**รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์** จำนวน 473 ล้านบาท ลดลง 69 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 13 เมื่อเทียบกับปีก่อน แต่หากเทียบผลการดำเนินงานจากธุรกิจรวมปกติจะเพิ่มขึ้น 109 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 37 จากปีก่อน



| โครงการธุรกรรมปกติ             | 2567 |         | 2566 |         | เพิ่มขึ้น (ลดลง) |
|--------------------------------|------|---------|------|---------|------------------|
|                                | Unit | ล้านบาท | Unit | ล้านบาท | ร้อยละ           |
| บ้าน                           | 200  | 192     | 43   | 98      | 256%             |
| ณ ราธร                         | 182  | 94      | 41   | 77      | 23%              |
| พระราม 2                       | 11   | 71      | 2    | 21      | 233%             |
| พระราม 5                       | 6    | 21      |      |         |                  |
| ชีวานี พัทยา                   | 1    | 6       | -    | -       | -                |
| อาคารชุด                       | 66   | 212     | 54   | 197     | 1092%            |
| Parc                           | 47   | 83      | 32   | 53      | 56%              |
| Fresh                          | 1    | 2       | 1    | 2       | 33%              |
| ออฟ เอกมัย                     | 8    | 45      | 1    | 4       | 1094%            |
| ด็กสเทท ทาวเวอร์               | 4    | 49      | 2    | 29      | 68%              |
| เบิร์ก แอ์พตัน                 | 3    | 17      | 13   | 68      | (74%)            |
| คอนโด 3                        | -    | -       | 1    | 28      | (100%)           |
| เบิร์ก แอ์พตัน                 | 3    | 15      | 4    | 13      | 15%              |
| ที่ดิน                         |      |         |      |         |                  |
| แสงก้า แฮ์ส                    | -    | -       | 3    | 35      | (100%)           |
| พัฒนาโครงการ GG                | 9    | 69      | -    | -       | -                |
| รวม                            | 266  | 404     | 97   | 295     | 37%              |
| โครงการที่มีการขาย Big Lot     |      |         |      |         |                  |
| บ้าน - พระราม 5                | -    | -       | 1    | 186     | (100%)           |
| บ้าน - มายโอโซน (GG)           | -    | -       | 1    | 26      | (100%)           |
| ที่ดิน - แสงก้า แฮ์ส           | -    | -       | 3    | 35      | (100%)           |
| ที่ดิน - พัฒนาโครงการ GG       | 9    | 69      | -    | -       | 100%             |
| รวม                            | 9    | 69      | 5    | 247     | (72%)            |
| รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ | 275  | 473     | 102  | 542     | (13%)            |

จากตารางข้างต้น พบว่า เมื่อเทียบโครงการธุรกรรมปกติ พบว่า บริษัทฯ สามารถเพิ่มยอดขายของโครงการ อสังหาริมทรัพย์จาก 295 ล้านบาทในปี 2566 เป็น 404 ล้านบาทในปี 2567 หรือเพิ่มขึ้น 37% จากจำนวนยูนิตที่ขายได้เพิ่มขึ้นถึง 169 ห้อง แต่อย่างไรก็ตาม โครงการที่มีการขาย Big Lot ข้างต้น ปัจจุบันบริษัทฯ อยู่ระหว่างการดำเนินการทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

**รายได้จากการขาย** ลดลงจำนวน 56 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 78 จากปีก่อน โดยรายได้จากการขายส่วนใหญ่ในปี 2566 เป็นการขายสินค้าประเภท ATK ของบริษัทย่อย แต่ปัจจุบันสถานการณ์โรคระบาดโควิด 19 บรรเทาลง

**รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ** เพิ่มขึ้นจำนวน 53 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18 จากปีก่อน เนื่องจากบริษัทฯ มีการปรับปรุงโรงแรมและห้องชุดให้เหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าในแต่ละพื้นที่ ซึ่งเป็นไปตามภาพรวมของอุตสาหกรรมที่มีนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นและบริษัทฯ สามารถขึ้นราคา ADR ของโรงแรมได้เพิ่มขึ้น

**รายได้จากการให้บริการทางการแพทย์** ลดลงจำนวน 127 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 55 จากปีก่อน เนื่องจากในระหว่างไตรมาส 3 บริษัทย่อยของบริษัทฯ หยุดการดำเนินการประกอบธุรกิจการให้บริการทางการแพทย์ โดยนำทรัพย์สินของบริษัทที่ใช้ดำเนินการประกอบให้บริการทางการแพทย์ไปให้บริษัทแห่งหนึ่งเช่า จึงทำให้รายได้ดังกล่าวลดลง

**รายได้เงินปันผล** ณ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ ได้รับเงินปันผลจำนวน 163 ล้านบาท จากการลงทุนในหุ้นของธุรกิจพลังงานสะอาด

**รายได้อื่นๆ** เป็นรายได้ที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อตกลงจากสัญญาการันตีผลตอบแทน เพิ่มขึ้นจำนวน 102 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 131 จากปีก่อน

### **ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์**

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 596 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 150 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 34 จากปีก่อน ซึ่งเป็นไปตามจำนวนยอดขายบ้านที่เพิ่มขึ้นจาก 97 ยูนิตในปี 2566 เป็น 266 ยูนิตในปี 2567 รวมทั้งมีการบันทึกค่าเพื่อการลดมูลค่าสินค้า จำนวน 57 ล้านบาท

### **ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ**

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 318 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 110 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 53 จากปีก่อน ต้นทุนขายค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นในทิศทางเดียวกับรายได้ เกิดจากการปรับปรุงโรงแรมและยูนิตให้เช่าเพื่อตอบสนอง ความต้องการของกลุ่มลูกค้า รวมถึงมีการเพิ่มบุคลากรที่ให้บริการ

### **ต้นทุนขายสินค้า**

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 12 ล้านบาท ลดลงจำนวน 109 ล้านบาท หรือร้อยละ 90 จากปีก่อน เป็นไปในทิศทางเดียวกันกับรายได้จากการขายที่ลดลง และบริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ 4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25

### **ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร**

ค่าใช้จ่ายการขายและบริหารของปี 2567 จำนวน 764 ล้านบาท อยู่ในระดับเดียวกันกับปีก่อน

### **ต้นทุนทางการเงิน**

สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 349 ล้านบาท ลดลงจำนวน 21 ล้านบาท หรือร้อยละ 6 เมื่อเทียบกับปีก่อน ซึ่งผันแปรตามกับการลดลงของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

### **การวิเคราะห์ฐานะการเงินรวม**

บริษัทฯ ขอชี้แจงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญเนื่องจากปัจจัยสำคัญ ต่อไปนี้

|   | 2567          | 2566          | เพิ่มขึ้น (ลดลง) |  | 2567          | 2566          | เพิ่มขึ้น (ลดลง) |
|---|---------------|---------------|------------------|--|---------------|---------------|------------------|
|   | ล้านบาท       | ล้านบาท       | ร้อยละ           |  | ล้านบาท       | ล้านบาท       | ร้อยละ           |
| <b>สินทรัพย์</b>                        |               |               |                  | <b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>                           |               |               |                  |
| <b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>               |               |               |                  | <b>หนี้สินหมุนเวียน</b>                                      |               |               |                  |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด          | 84            | 39            | 115%             | เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น                       | 509           | 425           | 20%              |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น    | 309           | 810           | (62%)            | เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน                                      | 44            | 62            | (29%)            |
| เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน  | -             | 1             | (100%)           | เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า                         | 85            | 115           | (26%)            |
| ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์       | 2,010         | 1,737         | 16%              | เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน         | -             | 39            | (100%)           |
| สินค้าคงเหลือ                           | 17            | 48            | (66%)            | หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี               | 99            | 137           | (28%)            |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น                  | 44            | 61            | (29%)            | เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 238           | 249           | (4%)             |
| <b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>            | <b>2,463</b>  | <b>2,697</b>  | <b>(9%)</b>      | เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี    | 160           | 16            | 896%             |
| <b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>            |               |               |                  | หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี                    | 1,085         | 1,185         | (8%)             |
| เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน         | 44            | 46            | (5%)             | หุ้นกู้ระยะสั้น  | 146           | -             | 100%             |
| ลูกหนี้ระยะยาว                          | 262           | 306           | (14%)            | เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน                  | 872           | 322           | 171%             |
| ลูกหนี้ระยะยาว - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 98            | 98            | 0%               | เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น                      | 870           | 579           | 50%              |
| เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน  | 1,638         | 2,288         | (28%)            | ภาษีเงินได้ค้างจ่าย  | 25            | 21            | 21%              |
| สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น -   |               |               |                  | ประมาณการหนี้สินระยะสั้น                                     | 315           | 343           | (8%)             |
| เงินลงทุนในตราสารทุน                    | 3,572         | 3,493         | 2%               | หนี้สินหมุนเวียนอื่น   | 327           | 370           | (12%)            |
| เงินลงทุนในบริษัทร่วม                   | 742           | 749           | (1%)             | <b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>                                   | <b>4,774</b>  | <b>3,863</b>  | <b>24%</b>       |
| เงินลงทุนในการร่วมค้า                   | 171           | 211           | (19%)            | <b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>                                   |               |               |                  |
| เงินจ่ายล่วงหน้าค่าเพิ่มทุนในการร่วมค้า | 137           | 137           | 0%               | หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่                        |               |               |                  |
| เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน                  | 849           | 849           | 0%               | ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี                                     | 342           | 422           | (19%)            |
| ที่ดินรอการพัฒนา                        | 1,090         | 1,146         | (5%)             | เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่น - สุทธิจากส่วนที่ถึง          |               |               |                  |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน            | 1,599         | 523           | 206%             | กำหนดชำระภายในหนึ่งปี  | -             | 160           | (100%)           |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์                  | 819           | 1,913         | (57%)            | หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี     | 338           | 1,072         | (68%)            |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้                    | 86            | 134           | (36%)            | ประมาณการหนี้สินระยะยาว                                      | 995           | 43            | 2238%            |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตน                     | 20            | 46            | (57%)            | หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี                              | 222           | 207           | 7%               |
| ค่าความนิยม                             | 174           | 174           | 0%               | สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน                             | 8             | 20            | (59%)            |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี       | 11            | 27            | (61%)            | <b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>                                | <b>1,905</b>  | <b>1,923</b>  | <b>(1%)</b>      |
| ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย                | 46            | 40            | 16%              | <b>รวมหนี้สิน</b>  | <b>6,679</b>  | <b>5,786</b>  | <b>15%</b>       |
| เครดิตภาษีมูลค่าเพิ่ม                   | 9             | 12            | (22%)            |  |               |               |                  |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น               | 15            | 91            | (83%)            | <b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>                                     | <b>7,004</b>  | <b>8,989</b>  | <b>(22%)</b>     |
| <b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>         | <b>11,382</b> | <b>12,283</b> | <b>(7%)</b>      | ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย      | 165           | 205           | (20%)            |
| <b>รวมสินทรัพย์</b>                     | <b>13,846</b> | <b>14,980</b> | <b>(8%)</b>      | <b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>                        | <b>13,846</b> | <b>14,980</b> | <b>(8%)</b>      |

## สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 13,846 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 1,134 ล้านบาท เนื่องจากในระหว่างปี บริษัทฯ มีการตั้งค่าเผื่อการด้อยค่ารายการพิเศษ 1,565 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้มีการบันทึกต้นทุนการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้น จำนวน 267 ล้านบาท จากการที่บริษัทฯ มีสิทธิ์ซื้อคืนห้องชุดเพื่อใช้ในการให้เช่า

## หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 6,679 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 893 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เกิดจากการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้าและเงินกู้ระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

## ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น 7,004 ล้านบาท ลดลง 1,985 ล้านบาท เนื่องจากผลขาดทุนจากการดำเนินงานของปี 2567

### อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

|                             | 2567          | 2566          |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียน | 0.52 เท่า     | 0.70 เท่า     |
| อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน      | 0.93 เท่า     | 0.63 เท่า     |
| มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น       | 0.54 บาท/หุ้น | 0.69 บาท/หุ้น |

## 5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลที่สำคัญอื่น

### 5.1 ข้อมูลทั่วไปข้อมูลบุคคลอ้างอิง

นายทะเบียนหลักทรัพย์

: บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด  
93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก  
แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400

โทรศัพท์ : 0-2009-9999

โทรสาร : 0-2009-9991

ผู้สอบบัญชี :

นาง ญัฐสรณ์ สโรชนันท์จัน ผู้สอบบัญชีเลขที่ 4563

นาย ชัยยุทธ อังศุวิทยา ผู้สอบบัญชีเลขที่ 3885

นางสาว จารุณี น่วมแม่ ผู้สอบบัญชีเลขที่ 5596

นางสาว ดรณี สมกำเนิด ผู้สอบบัญชีเลขที่ 5007

นาย ศิรเมศร์ อัครโชติกุลนันท์ ผู้สอบบัญชีเลขที่ 11821

### สำนักงาน เอ.เอ็ม.ที. แอสโซซิเอท

491/27 สีสลมพลาซ่า, ถนนสีลม, บางรัก,

กรุงเทพมหานคร, 10500, ประเทศไทย

โทรศัพท์ : 02-234-1676, 2234-1678

E-mail: mailboxs@amtasso.com

สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ

: ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) (สาขาเอกมัย) เลขที่ 35 ถนนสุขุมวิท  
แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110

ที่ปรึกษากฎหมาย

: นายศรัณ ฤกษ์อัครการ

### 5.2 ข้อมูลสำคัญอื่น -ไม่มี-

### 5.3 ข้อพิพาททางกฎหมาย

บริษัท สเตลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย มีข้อพิพาททางกฎหมายที่สำคัญในปี 2567 ดังต่อไปนี้

1. กลุ่มบริษัทฯ มีคดีความที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการถูกกล่าวหาว่าผิดสัญญาจ้างทำของ สัญญาจ้างงาน สัญญาให้ชำระหนี้

สัญญาเรียกเบี้ยปรับ สัญญาจะซื้อจะขายจากลูกค้าบางราย คดีการใช้สิทธิโดยไม่สุจริตและคดีละเมิด ซึ่งมีมูลค่าฟ้องร้องรวมทั้งสิ้น 220 คดี ทุนทรัพย์รวม 1,465 ล้านบาท (2566: 117 ล้านบาท) อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทฯ อยู่ระหว่างการต่อสู้คดี โดยกลุ่มบริษัทได้บันทึกประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับคดีความดังกล่าวเป็นจำนวนเงินประมาณ 43 ล้านบาท (2565: 15 ล้านบาท) ฝ่ายบริหารเชื่อมั่นว่ากลุ่มบริษัทจะไม่เกิดผลเสียหายอย่างเป็นสาระสำคัญเกินกว่าจำนวนที่บันทึกประมาณการหนี้สินไว้

2. สำนักงานบังคับคดีได้แจ้งอายัดทรัพย์สินของบริษัทย่อย มูลค่า 39 ล้านบาท จากกรณีถูกกล่าวหาว่าผิดสัญญาจะซื้อจะขาย ปัจจุบันคงเหลือหนี้มูลค่า 76,083.05 บาท และบริษัทได้ยื่นคำร้องขอการบังคับคดี เนื่องจากอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา ซึ่งการจะขออายัดทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันศาลจะต้องมีคำสั่งแล้วเท่านั้น

3. บริษัทฯ มีคดีความและข้อพิพาทที่เกี่ยวข้องกับการเป็นผู้ค้าประกันบริษัทย่อยของการร่วมค้า เนื่องจากบริษัทย่อยของการร่วมค้าถูกกล่าวหาว่าผิดสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง ซึ่งมีมูลค่าฟ้องร้องและพิพาทรวมทั้งสิ้น 1,915 ล้านบาท ในเดือนสิงหาคม 2565 China International Economic and Trade Arbitration Commission (“CIETAC”) ได้มีคำสั่งขาดข้อพิพาทให้บริษัทฯ ในฐานะผู้ค้าประกันจ่ายชำระหนี้ของบริษัทย่อยของการร่วมค้าให้แก่เจ้าหนี้พร้อมดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง ในเดือนพฤศจิกายน 2565 เจ้าหนี้ได้ยื่นคำร้องต่อศาลแพ่งให้มีคำสั่งบังคับให้บริษัทฯ จ่ายชำระหนี้ตามคำชี้ขาดของ CIETAC ปัจจุบันบริษัทฯ ได้ยื่นเรื่องขอเพิกถอนคำชี้ขาดข้อพิพาทของ CIETAC ต่อศาล รวมทั้งได้ยื่นเรื่องต่อศาลแพ่งเพื่อคัดค้านการบังคับคดีดังกล่าว บริษัทฯ ไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องเนื่องจากบริษัทฯ เชื่อมั่นว่าบริษัทฯ จะไม่เกิดความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญ เพราะหนี้ดังกล่าวเป็นหนี้ที่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันซึ่งตามประมวลกฎหมายทรัพย์สินของประเทศไทย เจ้าหนี้ต้องบังคับเอาหนี้จากทรัพย์สินที่บริษัทย่อยของการร่วมค้าได้จำนองไว้เป็นประกันเสียก่อน ก่อนการใช้สิทธิเรียกร้องให้บริษัทฯ ในฐานะผู้ค้าประกันชำระหนี้แทนและบริษัทฯ เชื่อมั่นว่าทรัพย์สินที่ค้ำประกันดังกล่าวมีมูลค่าสูงกว่ามูลหนี้ ดังนั้นบริษัทฯ จะไม่ต้องจ่ายชำระหนี้ดังกล่าวในฐานะผู้ค้าประกัน อย่างไรก็ตามในเดือนกุมภาพันธ์ 2566 บริษัทฯ ได้ยื่นเรื่องขอเพิกถอนคำชี้ขาดข้อพิพาทของ CIETAC ต่อศาล รวมทั้งได้ยื่นเรื่องต่อศาลแพ่งเพื่อคัดค้านการบังคับคดีดังกล่าว ต่อมาในเดือนพฤศจิกายน 2566 ศาลแพ่ง (ประเทศไทย) ได้นัดฟังคำวินิจฉัยของศาลอุทธรณ์คดีชั้นอุทธรณ์ซึ่งได้ให้คำวินิจฉัยว่าคดีนี้ไม่อยู่ในอำนาจพิจารณาพิพากษาของศาลทรัพย์สินทางปัญญาและการค้าระหว่างประเทศ โดยบริษัทฯ ได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งศาลแล้วเมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2567 ปัจจุบันอยู่ระหว่างรอคำสั่งศาล







## ส่วนที่ 2

### การกำกับดูแลกิจการ

#### 6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

##### 6.1 ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดีโดยมีความเชื่อมั่นว่าการกำกับดูแลกิจการที่ดี จะเป็น การเสริมสร้างให้กระบวนการทำงานและกระบวนการบริหารจัดการมีประสิทธิภาพ ซึ่งจะยกระดับผลการดำเนินงานของ บริษัทฯ ให้เป็นที่น่าเชื่อถือต่อนักลงทุนและผู้ที่เกี่ยวข้อง ทั้งยังเป็นการเพิ่มมูลค่าสูงสุดให้แก่ผู้ถือหุ้น บริษัทฯ จึงได้กำหนด นโยบายการกำกับดูแลกิจการ โดยยึดถือหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญเรื่องการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายใน และมีการกำกับดูแลการดำเนินงานของฝ่ายบริหาร โดยกำหนดให้คณะกรรมการบริหารดำเนินธุรกิจตามนโยบายอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อให้บริษัทฯ ได้ ปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ให้มีการเปิดเผยข้อมูลครบถ้วนตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่ง มีการรายงานไว้ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษผ่านทาง Website ของบริษัทฯ

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทยังได้มีการทบทวนนโยบายการกำกับดูแลกิจการและจริยธรรมทางธุรกิจ นโยบาย ความรับผิดชอบต่อสังคมของกิจการ นโยบายการต่อต้านการคอร์รัปชัน นโยบายบริหารความเสี่ยง นโยบายด้านการรักษา ความปลอดภัยของระบบสารสนเทศ นโยบายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล ทั้งนี้ คณะกรรมการได้พิจารณาและทบทวนการนำ หลักปฏิบัติตาม CG Code มาปรับใช้ตามบริบททางธุรกิจ

##### 6.1.1 นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับคณะกรรมการ

###### (1) ความเป็นอิสระของคณะกรรมการจากฝ่ายจัดการ

คณะกรรมการบริษัท มีการจัดทำนโยบายการกำกับดูแลกิจการ เพื่อใช้อ้างอิงในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการทุกคน ซึ่ง กำหนดขอบเขตหน้าที่ในการดำเนินการอย่างชัดเจน นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัท ได้มอบหมายอำนาจหน้าที่ การจัดการ ให้กับฝ่ายจัดการ ดังนี้

###### หน้าที่ของฝ่ายจัดการ

- 1 ฝ่ายจัดการประกอบด้วย ผู้บริหารสูงสุด และกลุ่มผู้บริหารที่มีความรับผิดชอบในการกำหนดทิศทางของบริษัท และ การตัดสินใจที่สำคัญๆ ซึ่งมีผลต่อความสำเร็จของบริษัท
- 2 ฝ่ายจัดการ มีหน้าที่พิจารณาแผนกลยุทธ์ และนโยบายสำคัญๆ ของบริษัท และเสนอขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท
- 3 ผู้บริหารสูงสุด ทำหน้าที่ รับผิดชอบสูงสุดเกี่ยวกับผลตอบแทนของบริษัท จากการรักษาให้คงไว้ซึ่งมาตรฐาน จริยธรรมที่ดี รวมถึงการสร้างสภาพแวดล้อมในการทำงานที่เหมาะสม มีอำนาจหน้าที่ที่จะปฏิบัติตามนโยบาย โดยไม่มีการแทรกแซงจากคณะกรรมการ
- 4 ฝ่ายจัดการมีความรับผิดชอบต่อหน้าที่ต่อคณะกรรมการ และผู้ถือหุ้นโดยรวม ฝ่ายจัดการต้องรายงานต่อผู้ที่ เกี่ยวข้องดังกล่าวเป็นประจำ ได้แก่ การรายงานต่อคณะกรรมการสำหรับการตัดสินใจที่ต้องขอความเห็นชอบก่อน และรายงานอื่นที่ฝ่ายจัดการอาจทำได้โดยอิสระ

###### (2) นโยบายการสรรหากรรมการ

คณะกรรมการบริษัทมอบหมายให้คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน พิจารณาหลักเกณฑ์ และวิธีการสรรหาบุคคล ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมที่จะดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท รวมทั้งได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอรายชื่อกรรมการที่มีคุณสมบัติ เหมาะสมผ่านคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน เพื่อพิจารณาคุณสมบัติต่างๆ ก่อนนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อลง มติแต่งตั้งต่อไป

### คุณสมบัติของกรรมการ

1. มีคุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
2. กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบต้องมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
3. มีความรู้ความสามารถ และประสบการณ์อย่างน้อยด้านหนึ่งด้านใดที่สำคัญสำหรับคณะกรรมการ บริษัท (เช่น การเงิน การบัญชี การตลาด กฎหมาย การจัดการ อสังหาริมทรัพย์ ฯลฯ) และมีความชำนาญในวิชาชีพในระดับสูง
4. มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ ตลอดจนมีคุณสมบัติส่วนบุคคลอื่นที่เหมาะสม
5. สามารถใช้ดุลยพินิจอย่างตรงไปตรงมาอย่างเป็นอิสระจากฝ่ายจัดการ
6. สามารถอุทิศเวลาให้บริษัทได้อย่างเพียงพอ และเอาใจใส่ในการปฏิบัติ หน้าที่ตามความรับผิดชอบ ของตน
7. การสรรหาและการพิจารณาแต่งตั้งกรรมการบริษัทอยู่บนพื้นฐานของความรู้ความสามารถ และใช้ หลักเกณฑ์ในการคัดเลือกโดยคำนึงถึงความหลากหลายในเรื่อง เพศ อายุ ประวัติการศึกษาและ ประสบการณ์ในวิชาชีพ มาประกอบการพิจารณาด้วย

### (3) การกิจและความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

คณะกรรมการมีภารกิจและความรับผิดชอบในการปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายวัตถุประสงค์ ข้อบังคับ กฎเกณฑ์ที่ใช้บังคับ ตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น รวมถึงการพิจารณาและให้ความเห็นชอบในการกำหนดนโยบายและทิศทางการบริหารจัดการ เป้าหมายทางการเงิน และงบประมาณ เป็นต้น พร้อมทั้งติดตามดูแลการดำเนินงานให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นภายใต้มาตรฐานจริยธรรมด้วยความสุจริตและความระมัดระวัง

### (4) การประชุมคณะกรรมการ

ข้อบังคับของบริษัทฯ กำหนดให้การประชุมคณะกรรมการจะต้องประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง ในการประชุมที่ผ่านมา กรรมการมาประชุมครบองค์ประชุมทุกครั้ง การประชุมคณะกรรมการบริษัทจัดขึ้น ไม่ต่ำกว่าปีละ 4 ครั้ง ตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด ในการประชุมของบริษัทฯ ที่ผ่าน มาทุกครั้ง กรรมการจะได้รับเอกสารประกอบการประชุมล่วงหน้า ซึ่งจะทำให้มีโอกาสได้ศึกษาสารสนเทศต่างๆ ก่อนการประชุม เอกสารที่นำเสนอจะมีรูปแบบและเนื้อหาที่ชัดเจน ผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ที่มีใช้กรรมการ แต่มีความเกี่ยวข้องกับเรื่องที่จะพิจารณา จะได้รับเชิญให้เข้าร่วมประชุมด้วยทุกครั้ง เพื่อให้ข้อมูลรายละเอียด เพิ่มเติมในฐานะที่เกี่ยวข้องกับปัญหาโดยตรง ทั้งนี้ เพื่อป้องกันมิให้เกิดปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และ เพื่อให้เกิดความโปร่งใสต่อทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดว่ากรรมการที่มีส่วนได้เสียในเรื่องใด จะไม่มีส่วนในการออกเสียงในเรื่องนั้น

### (5) ค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนของบริษัทฯมีหน้าที่พิจารณากำหนดหลักเกณฑ์หรือวิธีการกำหนดค่าตอบแทนที่เป็นธรรมและสมเหตุสมผล โดยคำนึงถึงประสบการณ์ ภาระ หน้าที่ ขอบเขตของบทบาทและความรับผิดชอบเปรียบเทียบกับบริษัทอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกัน (โปรดดูรายละเอียดในหัวข้อ “ค่าตอบแทนของคณะกรรมการและผู้บริหาร”)

### (6) การพัฒนากรรมการและผู้บริหาร

บริษัทฯตระหนักและให้ความสำคัญในการส่งเสริมเพื่อให้กรรมการและผู้บริหารเข้ารับการฝึกอบรมตามหลักสูตร ที่สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทยจัดขึ้น หรือตามหลักสูตรที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดเพื่อเพิ่มพูนความรู้ความเข้าใจที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการและผู้บริหาร ทั้งนี้ เพื่อให้กรรมการ และผู้บริหารสามารถปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นไปตามหลักการบรรษัทภิบาลที่ดี การแต่งตั้งกรรมการใหม่ เลขาธิการ คณะกรรมการในฐานะผู้รับผิดชอบงานด้านเลขานุการ จะจัดเตรียมเอกสารและข้อมูล ต่างๆ ที่เป็นประโยชน์เพื่อส่งเสริมให้กรรมการได้ทราบถึงบทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบในฐานะกรรมการ ของบริษัทฯ เช่นคู่มือกรรมการบริษัทจดทะเบียนซึ่งจัดทำโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์และหลักเกณฑ์ในเรื่องภาระหน้าที่และความรับผิดชอบในการรายงานการถือหลักทรัพย์ในบริษัท ตามมาตรา 59 และบทกำหนดโทษตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 เป็นต้น อันเป็นข้อมูลรายละเอียดของภาระหน้าที่และความรับผิดชอบตามกฎหมายที่กรรมการต้องยึดถือ และปฏิบัติรวมทั้งในส่วนที่เป็นข้อพึงปฏิบัติที่ดี (Best Practice) ที่จะใช้เป็นแนวทางในการทำงานให้เป็นไปตามมาตรฐานเป็นที่ยอมรับในระดับสากล

### (7) การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ประจำปี โดยแบ่งเป็นการประเมินรายคณะและรายบุคคล โดยบริษัทฯ กำหนดให้ทำการรายงานผลการประเมินดังกล่าวในแบบ 56-1 One Report ของบริษัทฯ เป็นประจำทุกปี

โดยในปี 2567 คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย ได้จัดทำผลการประเมินตนเอง เพื่อให้คณะกรรมการร่วมกันพิจารณาผลงานและปรับปรุงแก้ไขโดยการประเมินได้จัดทำทั้งแบบรายคณะและรายบุคคล โดยสรุปผลการประเมินได้ดังนี้

| รายละเอียด  | ผลประเมิน (ร้อยละ) |
|---|--------------------|
| คณะกรรมการบริษัท- รายคณะ                            | 93.81              |
| คณะกรรมการบริษัท- รายบุคคล                          | 96.21              |
| คณะกรรมการตรวจสอบ - รายคณะ                          | 96.25              |
| คณะกรรมการตรวจสอบ - รายบุคคล                        | 96.21              |
| คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน - รายคณะ           | 94.50              |
| คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน - รายบุคคล         | 95.98              |
| คณะกรรมการความยั่งยืนและบริหารความเสี่ยง - รายคณะ   | 80.00              |
| คณะกรรมการความยั่งยืนและบริหารความเสี่ยง - รายบุคคล | 85.67              |
| คณะกรรมการบริหาร - รายคณะ                           | 96.87              |
| คณะกรรมการบริหาร - รายบุคคล                         | 96.02              |

### นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย สิทธิของผู้ถือหุ้น

- การกำหนดวัน เวลา สถานที่ นัดประชุมผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัทจะกำหนดการประชุมผู้ถือหุ้นในวันเวลาและสถานที่ ที่ผู้ถือหุ้นจะมาเข้าร่วมประชุมได้โดยสะดวก

- หนังสือบอกกล่าวนัดประชุม

บริษัทฯ จะจัดส่งหนังสือบอกกล่าวนัดประชุม วาระการประชุม ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทพร้อมทั้งเอกสารข้อมูลที่ครบถ้วน เพื่อประกอบการพิจารณาตัดสินใจในแต่ละวาระ โดยแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าก่อนวันประชุม ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนดไว้ พร้อมทั้งเอกสารข้อมูลที่ครบถ้วน เพื่อประกอบการพิจารณาตัดสินใจในแต่ละวาระ โดยแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าก่อนวันประชุม ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมาย และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนดไว้

- การให้เสนอวาระการประชุมล่วงหน้าก่อนการประชุม

ผู้ถือหุ้นตามหลักเกณฑ์ของบริษัทฯ ในการเสนอเรื่องเพื่อพิจารณาบรรจุเป็นวาระการประชุม โดยส่งวาระและรายการตามเอกสารที่บริษัทฯ กำหนดพร้อมลงชื่อแนบหลักฐานการถือหุ้นและเอกสารที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วน นำส่งให้บริษัทฯ

พิจารณาว่าจะเพิ่มเป็นวาระการประชุมหรือไม่

- การเข้าร่วมประชุมและลงทะเบียน

ผู้ถือหุ้นทุกรายมีสิทธิเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน หรือมอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนก็ได้บริษัทฯ เปิดให้ผู้ถือหุ้นลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมได้ล่วงหน้าก่อนเวลาประชุมในการลงทะเบียนและนับคะแนนเสียงบริษัทฯ ได้นำระบบ barcode มาใช้เพื่อช่วยอำนวยความสะดวกแก่การประชุมผู้ถือหุ้นซึ่งช่วยลดระยะเวลาในขั้นตอนดังกล่าวให้รวดเร็วยิ่งขึ้นโดยบริษัทฯ จะแสดงคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นในทุกวาระที่มีการลงมติให้ผู้ถือหุ้นทราบผลทันที

- การสอบถาม แสดงความเห็น การลงมติ และการบันทึกรายงานการประชุม

คณะกรรมการบริษัท เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทุกคนมีสิทธิอย่างเท่าเทียมกัน ในการตรวจสอบการดำเนินงานของบริษัทฯ ในการประชุมผู้ถือหุ้นทุกครั้ง ผู้ถือหุ้นสามารถสอบถาม แสดงความคิดเห็นและให้ข้อเสนอแนะ ต่างๆ ได้อย่างเต็มที่ การพิจารณาและลงมติในทุกเรื่องเป็นไปอย่างอิสระ ในการลงคะแนนนับ 1 หุ้น เป็น 1 เสียง เท่าเทียมกันทุกราย บริษัทฯ ได้จัดบันทึกรายงานการประชุมพร้อมทั้งข้อซักถาม ข้อเสนอแนะ มติของที่ประชุม และจำนวนคะแนนเสียงที่เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง ในแต่ละวาระไว้เป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อให้ผู้ถือหุ้นและผู้ที่เกี่ยวข้องตรวจสอบด้วย รวมทั้งมีการเผยแพร่รายงานการประชุมไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทฯ ภายหลัง ที่ประชุมแล้วเสร็จ

- การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญต่อการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นอย่างมาก โดยถือเป็นหน้าที่ของคณะกรรมการ บริษัททุกคนต้องเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทุกครั้ง นำเสนอข้อมูลต่างๆ ให้ผู้ถือหุ้นอย่างครบถ้วน รับฟังความคิดเห็น ข้อเสนอแนะของผู้ถือหุ้น เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ซักถามและตอบข้อซักถามนั้นด้วยข้อมูลที่ถูกต้อง

เลขานุการบริษัทมีหน้าที่ในการนัดหมายจัดเตรียมหนังสือนัดประชุมและเอกสารประกอบการประชุมให้ถูกต้อง ครบถ้วนและเพียงพอ โดยมอบให้บริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นนายทะเบียน หุ้นของบริษัทฯ เป็นผู้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นก่อนการประชุมตามที่กฎหมายกำหนดทุกครั้งเพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้มีเวลา ศึกษาข้อมูลก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นนอกจากนี้ผู้ถือหุ้นสามารถ Download หนังสือเชิญประชุมพร้อมเอกสาร ประกอบการประชุมได้จาก Website ของบริษัทฯ คือ [www.stella-x.co.th](http://www.stella-x.co.th) ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วันก่อน วันประชุมทั้งในรูปแบบภาษาไทย และภาษาอังกฤษซึ่งเป็นข้อมูลเดียวกับข้อมูลที่บริษัทฯ ส่งให้ผู้ถือหุ้นในรูปแบบเอกสาร ทั้งนี้ข้อมูลในหนังสือเชิญประชุมบริษัทฯ ได้แจ้งกฎเกณฑ์และวิธีการในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น ให้ผู้ถือหุ้นทราบและมีข้อมูลในแต่ละวาระการประชุมเพียงพอต่อการตัดสินใจ

## 2. การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

กรณีผู้ถือหุ้นเข้าประชุมด้วยตนเองไม่ได้ : สามารถมอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าร่วมประชุมได้ บริษัทฯ ได้อำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองได้ โดยบริษัทฯ ได้จัดส่งหนังสือมอบฉันทะ ไปให้ผู้ถือหุ้นพร้อมกับหนังสือนัดประชุม

กรณีการเสนอซื้อกรรมการอิสระเป็นผู้รับมอบฉันทะ : ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง บริษัทฯ เสนอให้มอบอำนาจให้กรรมการอิสระเข้าประชุมและลงคะแนนเสียงแทนได้

- การให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นส่วนน้อย

บริษัทฯ ได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยเพื่อเสนอเรื่องบรรจุเป็นวาระการประชุมและเสนอซื้อเพื่อเข้ารับการพิจารณาเป็นกรรมการของบริษัทฯ

- มาตรการป้องกันกรรมการและผู้บริหารใช้ข้อมูลภายในเพื่อหาผลประโยชน์ให้แก่ตนเองหรือผู้อื่นในทางมิชอบ  
บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการป้องกันกรรมการและผู้บริหารใช้ข้อมูลภายในเพื่อหาผลประโยชน์ให้แก่ตนเองหรือผู้อื่นในทางมิชอบดังนี้

1) ห้ามไม่ให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานใช้โอกาสจากการเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานในบริษัทฯ แสวงหาผลประโยชน์ส่วนตัว หรือของครอบครัว หรือบุคคลใกล้ชิด ไม่ว่าจะเป็นด้านการเงิน หรือด้านอื่นใดก็ตาม

2) หลีกเลี่ยงการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ยกเว้น ในกรณีที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ ภายใต้หลักเกณฑ์และระเบียบข้อบังคับที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กำหนด เช่นเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับชื่อ และความสัมพันธ์ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันนโยบายการกำหนดราคา และมูลค่าของรายการ รวมทั้งความเห็นของคณะกรรมการเกี่ยวกับรายการดังกล่าว

3) ไม่ประกอบธุรกิจส่วนตัวใดๆ ที่มีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่และเวลาทำงานของบริษัทฯ หรือทำธุรกิจใดๆ กับบริษัทฯ ในนามส่วนตัว ครอบครัว หรือนิติบุคคลใดๆ ที่ตนมีส่วนได้เสีย หรือประกอบกิจการใดอันเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ได้ขอความร่วมมือโดยควรหลีกเลี่ยงหรืองดการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ในช่วงระยะเวลา 1 เดือน ก่อนการเปิดเผยงบการเงินแก่สาธารณชนเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดกรณี การซื้อขายหุ้นโดยใช้ข้อมูลภายในโดยกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ซึ่งถือเป็นการนำข้อมูลไปใช้ในทางมิชอบจึงกำหนดเป็นข้อปฏิบัติสำหรับกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ ตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่กำหนดขึ้นและถ้ารายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาความเหมาะสมอย่างรอบคอบทุกครั้งรวม ทั้งปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งได้กำหนดให้ฝ่ายตรวจสอบภายในและคณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ดูแลและจัดการแก้ไขปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าว

### 3. บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย ทั้งภายในและภายนอก โดยให้ความดูแลและมั่นใจว่าสิทธิของผู้มี

ส่วนได้เสียจะได้รับการคุ้มครองและปฏิบัติด้วยดี เนื่องจากแรงสนับสนุนจากผู้มีส่วนได้เสียต่างๆ นั้น จะสร้างความสามารถในการแข่งขัน ความมั่นคงและสร้างกำไรให้กับบริษัทฯ และสร้างความสำเร็จในระยะยาว ของบริษัทฯ ได้ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเป็นธรรมโปร่งใสและทันเวลา เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มได้รับ การปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกันดังนี้



### นโยบายและแนวทางปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจบนพื้นฐานของความซื่อสัตย์สุจริต และจริยธรรมอันดีงาม มุ่งพัฒนากิจการ ให้มี ความเจริญเติบโต มั่นคง พัฒนาอย่างต่อเนื่อง และปฏิบัติตาม พันธกิจที่ให้ไว้กับผู้ถือหุ้นอย่างเป็นธรรม เพื่อสร้าง ความพึงพอใจสูงสุด โดยคำนึงผลตอบแทนที่ดีให้กับผู้ถือหุ้นอย่างเสมอภาค เปิดเผย โปร่งใส และเชื่อถือได้ และ เป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่และรายย่อย พร้อมทั้งดูแลไม่ให้เกิดการผูกขาด และพนักงาน แสวงหาผลประโยชน์ส่วนตัว หรือบุคคลใกล้ชิด จากข้อมูลที่มีสาระสำคัญของบริษัทฯ

### นโยบายและแนวปฏิบัติต่อลูกค้า

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของลูกค้า จึงมุ่งสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้าอย่างเหมาะสมโดยการนำ

เสนอผลิตภัณฑ์และบริการที่มีคุณภาพซึ่งตอบสนองความต้องการของลูกค้าอย่างมืออาชีพ ดังนี้

1) ด้านสินค้าและบริการ : ส่งมอบสินค้าและบริการที่มีคุณภาพตรงตามความคาดหวังของลูกค้าในราคา ที่เป็นธรรม และให้ข้อมูลข่าวสารที่ถูกต้องเพียงพอและทันต่อเหตุการณ์แก่ลูกค้าเพื่อป้องกันมิให้ลูกค้าเข้าใจผิดเกี่ยวกับคุณภาพปริมาณ หรือ เงื่อนไขใดๆ ของสินค้าหรือบริการนั้นๆ นอกจากนี้ ต้องปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขต่างๆ กับลูกค้าอย่างเป็นธรรม หากไม่สามารถปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขได้ต้องรีบแจ้งให้ลูกค้าทราบ เพื่อหาทางแก้ไขร่วมกันและปฏิบัติต่อลูกค้าอย่าง เป็นธรรมในเรื่องสินค้าและบริการ รับข้อเสนอแนะและ ข้อร้องเรียน โดยไม่เลือกปฏิบัติ

2) การรักษาข้อมูลของลูกค้า : ไม่นำความลับของลูกค้าไปใช้เพื่อประโยชน์ของตนเองหรือผู้เกี่ยวข้อง โดยมีขอบและจะไม่ เปิดเผยข้อมูลของลูกค้า โดยไม่ได้รับอนุญาตจากลูกค้า หรือจากผู้มีอำนาจของบริษัทฯ ก่อน เว้นแต่เป็นข้อมูลที่ต้องเปิดเผย ต่อบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องเพื่อชี้แจงหรือดำเนินการในทางกฎหมาย

3) การดูแลลูกค้าภายหลังการขาย : บริษัทฯ มุ่งมั่นเพื่อสร้างความพึงพอใจและความมั่นใจให้กับลูกค้า เพื่อการพัฒนา ธุรกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืน อาทิเช่น การติดตามและสำรวจความพึงพอใจของลูกค้า, การตรวจสอบและแก้ไขข้อบกพร่อง ภายในระยะเวลาการรับประกัน, การจัดกิจกรรมทางสังคมและสิ่งแวดล้อม เพื่อสร้าง ความสัมพันธ์ระหว่างลูกค้ากับบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จัดช่องทางให้ลูกค้าสามารถเสนอข้อแนะนำหรือร้องทุกข์ จากปัญหาที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ได้ ณ ที่อยู่บริษัทฯ โดยตรงหรือ โทร.0-2030-1399 หรือทาง Website ของ บริษัทฯ [www.stella-x.co.th](http://www.stella-x.co.th)

### นโยบายและแนวทางปฏิบัติต่อพนักงาน

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของพนักงานเสมือนเป็นทรัพยากรอันมีค่าสูงสุด และมีความสำคัญต่อ ความสำเร็จของบริษัทฯ จึงมุ่งพัฒนาเสริมสร้างวัฒนธรรมองค์กร และสร้างบรรยากาศการทำงานที่ดี ส่งเสริมให้ ร่วมกันทำงานเป็นทีม สร้างความสามัคคี ภายในองค์กร และมีการปฏิบัติต่อพนักงานอย่างยุติธรรม รวมทั้งส่งเสริมให้พนักงานมีความเข้าใจในเรื่องจรรยาบรรณที่พนักงาน ต้องพึงปฏิบัติ จัดสวัสดิการให้พนักงานอย่างเหมาะสม รวมถึงความปลอดภัย สุขอนามัย ในสถานที่ทำงาน เป็นต้น โดยยึดหลัก ปฏิบัติ ดังนี้

- 1) ปฏิบัติต่อพนักงานด้วยความเคารพ ตามหลักสิทธิมนุษยชน
- 2) การแต่งตั้ง โยกย้าย รวมถึงให้รางวัลและลงโทษพนักงาน กระทำด้วยความสุจริตใจและตั้งอยู่บนพื้นฐาน

ฐานของความรู้ ความสามารถ ความเหมาะสม และเป็นธรรมโดยไม่เลือกปฏิบัติ

3) ประเมินผลงาน และความก้าวหน้าของพนักงานอย่างสม่ำเสมอ

4) ให้ผลตอบแทนในด้านต่างๆ อย่างเป็นธรรมและความเหมาะสมตามความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์

ตำแหน่งงาน ความรับผิดชอบและผลการปฏิบัติงานของพนักงานแต่ละคน โดยจะพิจารณาให้สอดคล้องกับผลการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ สภาวะแวดล้อมทางเศรษฐกิจและสังคม

5) จัดให้มีสวัสดิการและสิทธิประโยชน์ต่างๆ ที่เหมาะสม ให้กับพนักงานโดยเทียบเคียงกับบริษัทอื่นที่อยู่ในธุรกิจเดียวกันหรือใกล้เคียงกัน และเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด เช่น กองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงาน เป็นต้น

6) สนับสนุนและให้ความสำคัญกับการพัฒนาความรู้ ความสามารถและศักยภาพที่เป็นประโยชน์ต่อพนักงานทุกระดับอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ เพื่อความก้าวหน้าในอาชีพการงานของพนักงาน

7) ดูแลรักษาสภาพแวดล้อมที่ดีในการทำงานเพื่อสุขอนามัย และความปลอดภัยต่อชีวิต และทรัพย์สินของพนักงานอยู่เสมอ

8) ส่งเสริมให้พนักงานมีคุณภาพชีวิตที่ดียิ่งขึ้นและสนับสนุนให้มีการพัฒนาชีวิตความเป็นอยู่ของครอบครัวพนักงานให้มีความสุขและสามารถพึ่งพาตนเองอย่างยั่งยืน ตามแนวปรัชญาของเศรษฐกิจพอเพียง

9) ส่งเสริมการมีส่วนร่วมของพนักงาน และเคารพสิทธิในการรวมกลุ่มของพนักงานในอันที่จะเสนอแนะหรือกำหนดแนวทางการทำงาน และ/หรือข้อตกลงต่างๆ เพื่อให้เกิดประโยชน์แก่ทุกฝ่าย และสร้างความสัมพันธ์อันดีในการทำงานร่วมกัน

10) ส่งเสริมให้พนักงานปฏิบัติงานภายใต้วัฒนธรรม และค่านิยมที่ดีร่วมกัน ตลอดจนมีความสามัคคีภายในองค์กร

11) บริหารงานโดยระมัดระวังและหลีกเลี่ยงการกระทำใดๆ ที่ไม่เป็นธรรม ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อความมั่นคงในหน้าที่การงานของพนักงาน

12) ปฏิบัติตามกฎหมายข้อบังคับต่างๆ เกี่ยวกับกฎหมายแรงงาน (เช่น การจ้างงาน การเลิกจ้าง เป็นต้น) และสวัสดิภาพของพนักงาน

### นโยบายการบริหารงานบุคคล

1) การจ้างงานและบรรจุพนักงาน บริษัทฯ มีนโยบายจ้างงานและบรรจุพนักงานตามความจำเป็นและความเหมาะสมของงาน โดยพนักงานที่ได้รับการว่าจ้างและบรรจุต้องมีคุณสมบัติ ประสบการณ์ และความสามารถเหมาะสมกับตำแหน่งงาน และมีคุณสมบัติตามระเบียบ ข้อบังคับของบริษัทฯ กรณีที่ตำแหน่งงานว่าง บริษัทฯ จะให้โอกาส และพิจารณาคัดเลือกพนักงานของบริษัทฯ ที่มีอยู่ให้ดำรงตำแหน่งที่ว่างนั้นเสียก่อน หากไม่สามารถสรรหาพนักงานจากภายในบริษัทฯ ได้แล้ว จึงจะดำเนินการกระบวนการสรรหาและว่าจ้างบรรจุบุคคลภายนอก

2) โครงสร้างสายการบังคับบัญชาและการแบ่งส่วนงาน บริษัทฯ กำหนดโครงสร้างสายการบังคับบัญชาและการแบ่งส่วนงานของบริษัทฯ โดยมีขอบเขตความรับผิดชอบของส่วนงาน และตำแหน่งงานอย่างชัดเจน และเหมาะสมกับประเภทหรือลักษณะการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และมีการทบทวนเป็นระยะเพื่อความเหมาะสมกับสถานการณ์

### 3) การบริหารค่าตอบแทน

3.1) เงินเดือนและค่าจ้าง บริษัทฯ บริหารเงินเดือน และค่าจ้างให้เป็นไปอย่างยุติธรรม โดยคำนึงถึงปัจจัย

ต่างๆ ได้แก่ คุณวุฒิ ประสบการณ์ ระดับตำแหน่ง หน้าที่ความรับผิดชอบ เทียบเคียงกับอัตราเงินเดือนของบริษัท อื่นๆ ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับบริษัทฯ อัตราค่าจ้างแรงงานของตลาดในประเทศ และสถานการณ์ความจำเป็นของ บริษัทฯ

3.2) ค่าตอบแทนอื่น บริษัทฯ จะให้เงินตอบแทนพิเศษสำหรับการปฏิบัติงานที่นอกเหนือจากการทำงานปกติ เช่น ค่าล่วงเวลา ค่าทำงานวันหยุด ตามความเหมาะสมกับกรณี รวมทั้ง เงินช่วยเหลือเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปปฏิบัติงานนอกเขตงานประจำทั้งในประเทศและต่างประเทศ ในรูปแบบเบี้ยเลี้ยงเดินทาง และค่าที่พัก

4)สวัสดิการบริษัทฯ มีนโยบายที่จะดูแลให้พนักงานมีสุขภาพอนามัยที่ดี เพื่อที่จะปฏิบัติงานให้บริษัทฯ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้สวัสดิการที่พนักงานได้รับ บริษัทฯ จะเทียบเคียงกับอุตสาหกรรมในลักษณะเดียวกันหรือใกล้เคียงกันหรือตามที่กฎหมายกำหนด เช่น กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ, กองทุนประกันสังคม, กองทุนเงินทดแทนกรณีเจ็บป่วย หรือได้รับอุบัติเหตุเนื่องจากการทำงาน, กองทุนพนักงาน, การตรวจสุขภาพประจำปี, จัดของเยี่ยมกรณีเจ็บป่วยต้องเข้าพักรักษาตัวที่โรงพยาบาล เงินช่วยเหลือ เช่น กรณีสมรส ประสมภพพิบัติ และเงินช่วยเหลืองานศพครอบครัวพนักงาน บิดา-มารดา คู่สมรส และบุตรของพนักงาน เป็นต้น

5) สภาพแวดล้อมในการทำงาน บริษัทฯ มีนโยบายให้พนักงานทำงานในบริษัทฯ อย่างมีความสุข ปลอดภัย ดังนั้นจึงได้จัดสถานที่ทำงาน อุปกรณ์เครื่องมือเครื่องใช้ เครื่องแบบในการปฏิบัติงานให้เหมาะสมกับลักษณะงาน อีกทั้งจัดหาสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ให้แก่พนักงาน เช่น ที่จอดรถ เป็นต้น

6) การพัฒนาพนักงาน บริษัทฯ มีนโยบายส่งเสริมพัฒนาพนักงานให้มีความรู้ ทักษะ และทัศนคติเกี่ยวกับงาน เป็นไปตามความสามารถที่ตำแหน่งงานนั้นๆ ต้องการ โดยมีแนวทางในการพัฒนาที่หลากหลาย ได้แก่ ส่งเสริมให้พนักงานเพิ่มพูนความรู้ให้ตัวเองโดยผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ต่างๆ การจัดอบรมสัมมนาโดยวิทยากรที่มี ความรู้ความสามารถจากภายนอกองค์กร การฝึกอบรมจากผู้มีประสบการณ์ในองค์กร การสอนงานโดยหัวหน้า งาน (Coaching) การเรียนรู้จากการปฏิบัติงานจริง (On the Job Training) การศึกษาดูงานทั้งภายในและภายนอกประเทศ การถ่ายทอดความรู้ระหว่างเพื่อนร่วมงานและการเรียนรู้ร่วมกันระหว่างผู้บริหารและพนักงานตาม แนวทาง Learning Organization เป็นต้น

7) ส่งเสริมการทำงานเป็นทีมให้พนักงานมีความร่วมมือร่วมใจกันทำงานเสมือนเป็นบุคคลในครอบครัวเดียวกัน

### นโยบายและแนวปฏิบัติต่อเจ้าหนี้

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อเจ้าหนี้ ไม่ว่าจะเป็นเจ้าหนี้ทางการค้า หรือเจ้าหนี้สถาบันการเงิน ในการชำระหนี้ที่ติดค้าง คืนให้ตรงกำหนดเวลาที่ตกลง หรือที่ทำสัญญาไว้ รวมถึงการปฏิบัติตามเงื่อนไขที่เจ้าหนี้กำหนดอย่างเคร่งครัด โดยยึดหลักปฏิบัติต่อเจ้าหนี้เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมทั้งสองฝ่าย

### นโยบายและแนวปฏิบัติต่อลูกค้า

บริษัทฯ มีนโยบายและแผนการปฏิบัติงาน คัดเลือกและปฏิบัติต่อลูกค้าอย่างเสมอภาคและเป็นธรรม โดยคำนึงถึงชื่อเสียง ความถูกต้องตามกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ และประเพณีปฏิบัติที่สำคัญ รวมทั้งปฏิบัติตามพันธสัญญากับลูกค้า ยึดหลักปฏิบัติเพื่อความเป็นธรรมกับลูกค้าและเกิดประโยชน์กับทุกฝ่าย

### นโยบายและแนวปฏิบัติต่อคู่แข่งทางการค้า

บริษัทฯ คำนึงถึงจรรยาบรรณ ในการประกอบธุรกิจ ให้ความสำคัญและปฏิบัติเสมอมา โดยมุ่งเน้นการประกอบธุรกิจที่เป็นธรรม และโปร่งใส ยึดหลักธรรมาภิบาล ทางการแข่งขันตามเกณฑ์แห่งกฎหมาย จารีตทางการค้า ตลอดจนแนวทางการปฏิบัติที่ดี ที่สอดคล้องกับหลักสากล และภายใต้กรอบแห่งกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับหลักปฏิบัติการแข่งขันทางการค้า

### นโยบายและแนวปฏิบัติที่เป็นธรรมและรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัทฯ ตระหนักถึงการประกอบธุรกิจด้วยความเป็นธรรม โดยตระหนักและยึดมั่นอยู่เสมอว่า การที่บริษัทฯ จะก้าวหน้า และพัฒนาเติบโตได้อย่างยั่งยืน และอยู่รอดได้ จะต้องเสนอสินค้าที่มีคุณภาพ มีความซื่อสัตย์สุจริต เป็นธรรมในการประกอบอาชีพ และรับผิดชอบต่อการพัฒนาสังคมส่วนรวมให้ดีขึ้นและเติบโตควบคู่ไปพร้อมๆ กันโดยปลูกฝังจิตสำนึกและสร้างความตระหนักในเรื่องความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมให้พนักงานของบริษัทฯ ทุกระดับอย่างต่อเนื่อง และให้ความสำคัญกับลูกค้าที่ยึดมั่นและมีการปฏิบัติที่เป็นธรรมและรับผิดชอบต่อสังคม

### นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการไม่ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจภายใต้การบริหารงานแบบบรรษัทภิบาลและรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม ไม่ว่าจะเป็นการปฏิบัติต่อฝ่ายบริหารและพนักงานของบริษัทฯ โดยนำแนวทางการธุรกิจเพื่อสังคม (Corporate Social Responsibility) มาใช้กับธุรกิจ ด้วยความเป็นธรรม โดยไม่เห็นแก่ประโยชน์อื่น รวมทั้งการเคารพในสิทธิด้านทรัพย์สินทางปัญญาของผู้อื่น ไม่สนับสนุนการดำเนินการที่มีลักษณะเป็นการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา ไม่ว่าจะเป็นลิขสิทธิ์ สิทธิบัตร เครื่องหมายการค้า ความลับทางการค้า และสิทธิทางทรัพย์สินทางปัญญาอื่นทุกประเภท

### นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการต่อต้านการทุจริต

บริษัทฯ มีนโยบายห้ามกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ใช้อำนาจจากการเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงาน แสวงหาผลประโยชน์เพื่อส่วนตัว หรือครอบครัว หรือบุคคลอื่น ไม่ว่าจะเป็นด้านการเงิน หรือด้านอื่นใดก็ตาม เช่น รับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนใดๆ จากลูกค้า คู่ค้าของบริษัทฯ ห้ามกู้ยืมเงินหรือเรียกรับเงินจากลูกค้าหรือผู้ทำธุรกิจกับบริษัทฯ และห้ามรับของขวัญที่มีมูลค่าเกินกว่าปกติประเพณีนิยมที่บุคคลทั่วไปพึงปฏิบัติต่อกัน ตลอดจนห้ามมิให้เลือกปฏิบัติต่อคู่ค้า

### นโยบายด้านสิทธิมนุษยชนและด้านแรงงาน

บริษัทฯ ยึดมั่นต่อการดำเนินธุรกิจโดยให้เคารพสิทธิมนุษยชน และการปฏิบัติด้านแรงงานอย่างเป็นธรรม ให้ครอบคลุมถึงบุคลากร ลูกจ้าง คู่ค้าธุรกิจ ตลอดจนผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายตลอดห่วงโซ่อุปทาน เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการละเมิดหรือสร้างผลกระทบด้านสิทธิมนุษยชนในทุกกิจกรรมการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ปกป้องบุคลากรจากการเลือกปฏิบัติและการถูกคุกคามทุกประเภท และให้โอกาสบุคลากรสามารถพัฒนาตนเองอย่างเท่าเทียมกัน

### นโยบายที่จะไม่เกี่ยวข้องกับการละเมิดสิทธิมนุษยชน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อสิทธิขั้นพื้นฐานของบุคคล เป็นรากฐานแนวคิด ยึดถือในการปฏิบัติต่อพนักงาน และผู้มีส่วนได้เสียทุกคน อย่างเท่าเทียมกัน การปฏิบัติเช่นนี้ จะช่วยส่งเสริมสถานที่ทำงานทั้งภายในองค์กรและภายนอกองค์กร ให้เกิด

จิตสำนึกและความร่วมมือ ที่จะสนับสนุนให้เกิดความสร้างสรรค์ในการทำงานและบริการลูกค้า และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

#### 4. การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการเปิดเผยข้อมูล อย่างเพียงพอ ถูกต้อง ครบถ้วน รวดเร็ว และโปร่งใส บริษัทฯ จึงได้เผยแพร่ข้อมูลที่สำคัญของบริษัทฯ ทั้งข้อมูลงบการเงินและข้อมูลที่ไม่ใช่งบการเงิน ผ่าน website ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย [www.set.or.th](http://www.set.or.th) และ website ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ [www.sec.or.th](http://www.sec.or.th) ตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์กำหนดไว้ นอกจากนี้ ข้อมูลสารสนเทศต่างๆ ที่บริษัทฯ ได้เผยแพร่ต่อสาธารณชนและผู้มีส่วนได้เสียแล้ว จะนำมาเผยแพร่ไว้ใน website ของบริษัทฯ [www.stella-x.co.th](http://www.stella-x.co.th) ด้วย

#### รายงานทางการเงินและความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินของบริษัทฯ และงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย และสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี คณะกรรมการจึงดูแลให้งบการเงินดังกล่าวนอกจาก จะจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป และมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมทั้งได้ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และผ่านการสอบทานจากคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว คณะกรรมการบริษัท ยังได้จัดทำรายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อรายงานทางการเงินไว้ในรายงานประจำปี

#### นโยบายการกำกับดูแลกิจการและการปฏิบัติตามนโยบาย

คณะกรรมการบริษัทมีการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน (The Principles of Good Corporate Governance) ที่เป็นไปตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้เกิดขึ้นแก่ ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน และผู้ที่เกี่ยวข้อง

#### นโยบายต่อต้านคอร์รัปชัน (Anti-corruption Policy)

บริษัทฯ มีอุดมการณ์ ในการดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณธรรม โดยยึดมั่นในความรับผิดชอบต่อสังคม และผู้มีส่วนได้เสีย (Stakeholder) ทุกกลุ่ม ตามหลักบรรษัทภิบาล หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและแนวปฏิบัติต่อ ผู้มีส่วนได้เสียอย่างเป็นธรรม จึงได้จัดทำ “นโยบายต่อต้านคอร์รัปชัน” เป็นลายลักษณ์อักษรขึ้น เพื่อเป็นแนวทาง การปฏิบัติที่ชัดเจนในการดำเนินธุรกิจ และพัฒนาสู่องค์กรแห่งความยั่งยืน โดยมีแนวทางปฏิบัติ

1) ห้ามกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ ดำเนินการหรือยอมรับการคอร์รัปชัน ในทุกรูปแบบทั้งทางตรงหรือทางอ้อม โดยครอบคลุมถึงทุกธุรกิจ และทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และให้มีการสอบทานการปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันนี้อย่างสม่ำเสมอ ตลอดจนทบทวนแนวทางการปฏิบัติ และข้อกำหนดในการดำเนินการเพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจ ระเบียบ ข้อบังคับ และข้อกำหนดของกฎหมาย

2) กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ ต้องไม่ละเลยหรือเพิกเฉย เมื่อพบเห็นการกระทำความผิดเข้าข่ายคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ต้องแจ้งให้ผู้บังคับบัญชาและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทราบ

3) ผู้กระทำคอร์รัปชันจะต้องได้รับการพิจารณาโทษทางวินัยตามระเบียบที่บริษัทฯ กำหนด และอาจได้รับโทษตามกฎหมายหากการกระทำนั้นผิดกฎหมาย

4) นโยบายต่อต้านคอร์รัปชันนี้ ให้ครอบคลุมถึงกระบวนการในการบริหารงานบุคคล ตั้งแต่การสรรหา การคัดเลือก การเลื่อนตำแหน่งงาน การฝึกอบรม การประเมินผล และการให้ผลตอบแทน โดยผู้บังคับบัญชาทุกระดับสื่อสารทำความเข้าใจกับพนักงาน เพื่อให้ใช้นโยบายนี้ในกิจกรรมทางธุรกิจที่อยู่ในความรับผิดชอบ

5) เพื่อให้การดำเนินงานในเรื่องที่มีความเสี่ยงสูงว่าจะเกิดคอร์รัปชันมีความโปร่งใสในการปฏิบัติ กรรมการบริษัท

ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับ ต้องปฏิบัติด้วยความระมัดระวังในเรื่องดังต่อไปนี้

5.1) การให้ มอบ หรือรับมอบ ของกำนัล การเลี้ยงรับรอง ให้ปฏิบัติตามระเบียบของบริษัทฯ โดยเคร่งครัด

5.2) การให้ หรือรับเงินบริจาค หรือเงินสนับสนุนต้องเป็นไปอย่างโปร่งใส และถูกต้องตามกฎหมาย ทั้งนี้ต้องมั่นใจว่า เงินบริจาค หรือเงินสนับสนุน ไม่ได้ถูกนำไปใช้เพื่อเป็นข้ออ้างในการติดสินบน

5.3) การดำเนินความสัมพันธ์ทางธุรกิจ การจัดซื้อจัดจ้าง ห้ามให้หรือรับสินบนทุกชนิด การติดต่อกันของบริษัทฯ จะต้องเป็นไปอย่างโปร่งใส ซื่อสัตย์ ตรวจสอบได้ และอยู่ภายใต้กฎหมายและกฎเกณฑ์ดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ บริษัทฯ จัดให้มีการสอบทานการปฏิบัติตามนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และทำการประเมินความเสี่ยงต่อการเกิดทุจริตคอร์รัปชันทั้งองค์กร เป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

#### นโยบายการเปิดเผยสารสนเทศและความโปร่งใส

บริษัทฯ ได้มุ่งมั่นในการให้ข้อมูลอย่างเท่าเทียมกันแก่ผู้ถือหุ้น บริษัทหลักทรัพย์ นักลงทุน รวมไปถึงผู้ที่ต้องการใช้ข้อมูลทางการเงิน และสาธารณชนทั่วไป โดยให้ความสำคัญอย่างที่สุดในการสื่อสารอย่างเปิดเผย ครบถ้วน ถูกต้อง ตรงเวลา และสม่ำเสมอ เกี่ยวกับข้อมูลในอดีตและการสร้างมูลค่าในอนาคต ไม่เลือกปฏิบัติต่อข้อมูลทั้งในด้านบวกหรือด้านลบ และบริษัทฯ ยังคงตระหนักถึงความจำเป็นในการเก็บความลับทางธุรกิจเกี่ยวกับข้อมูลทางธุรกิจที่สำคัญ และกลยุทธ์ในการดำเนินงานให้สอดคล้องกับหลักเกณฑ์และข้อกำหนดการเปิดเผยข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

#### นโยบายการให้และการรับของขวัญ (No Gift Policy)

บริษัทฯ ได้ดำเนินธุรกิจภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และจริยธรรมธุรกิจ มีความโปร่งใสและปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกภาคส่วนอย่างเท่าเทียมกัน หลีกเลี่ยงการกระทำอันอาจนำไปสู่การเลือกปฏิบัติ หรือก่อให้เกิดผลประโยชน์ที่ขัดแย้งกัน และเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายต่อต้านคอร์รัปชัน บริษัทฯ จึงได้กำหนดนโยบายการให้และการรับของขวัญ (No Gift Policy) เพื่อเป็นมาตรฐานที่ดีในการปฏิบัติงานอย่างโปร่งใส มีประสิทธิภาพ และการเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัทฯ

บุคลากรในบริษัทฯ จะต้องยึดมั่นและถือมั่นว่าจะไม่รับ หรือให้สินบน หรือผลประโยชน์อื่นใดแก่บุคลากรของบริษัทฯ หรือบุคคลภายนอก โดยเฉพาะอย่างยิ่งเจ้าหน้าที่ของรัฐ หากพิสูจน์ทราบได้ว่ามีการดำเนินการดังกล่าว ถือว่าบุคคลนั้นมีความผิดตามระเบียบบริษัทฯ และตามกฎหมาย

#### 6.2 จรรยาบรรณธุรกิจ

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของธรรมาภิบาลและความรับผิดชอบต่อสังคม ซึ่งธรรมาภิบาลที่ดีจะเป็นส่วนสำคัญที่จะช่วยให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ประสบความสำเร็จ และสร้างความเชื่อมั่นให้กับระบบการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ โปร่งใส ตรวจสอบได้ อีกทั้งช่วยสร้างความเชื่อมั่นต่อผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน ผู้มีส่วนได้เสีย และผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย ซึ่งจะนำบริษัทฯ มุ่งไปสู่การเติบโตอย่างยั่งยืน และสามารถสร้างมูลค่าให้แก่บริษัทฯ โดยบริษัทฯ เข้าใจบทบาท หน้าที่และความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น รวมถึงผู้เกี่ยวข้องและมุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจภายใต้หลักธรรมาภิบาลที่ดี ตามแนวปฏิบัติที่ดีหรือระเบียบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

#### การสนับสนุนการปฏิบัติตามจรรยาบรรณ

บริษัทฯ ได้จัดให้มี “คู่มือจริยธรรมธุรกิจ (Code of Conduct)” โดยได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท อย่างเป็นลายลักษณ์ โดยมีรายละเอียดเกี่ยวกับแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี บทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท แนวปฏิบัติเกี่ยวกับการบริหารงานและการควบคุมภายใน โดยมีการสื่อสารผ่านระบบ Intranet ภายในบริษัทฯ และประกาศ เพื่อให้กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ เกิดความเข้าใจ และสามารถนำไปใช้เป็นแนวทางการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่มได้อย่างครบถ้วน



6.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของนโยบาย แนวปฏิบัติ และระบบการกำกับดูแลกิจการในรอบปีที่ผ่านมา

#### 6.3.1 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

-ไม่มี-

#### 6.3.2 การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

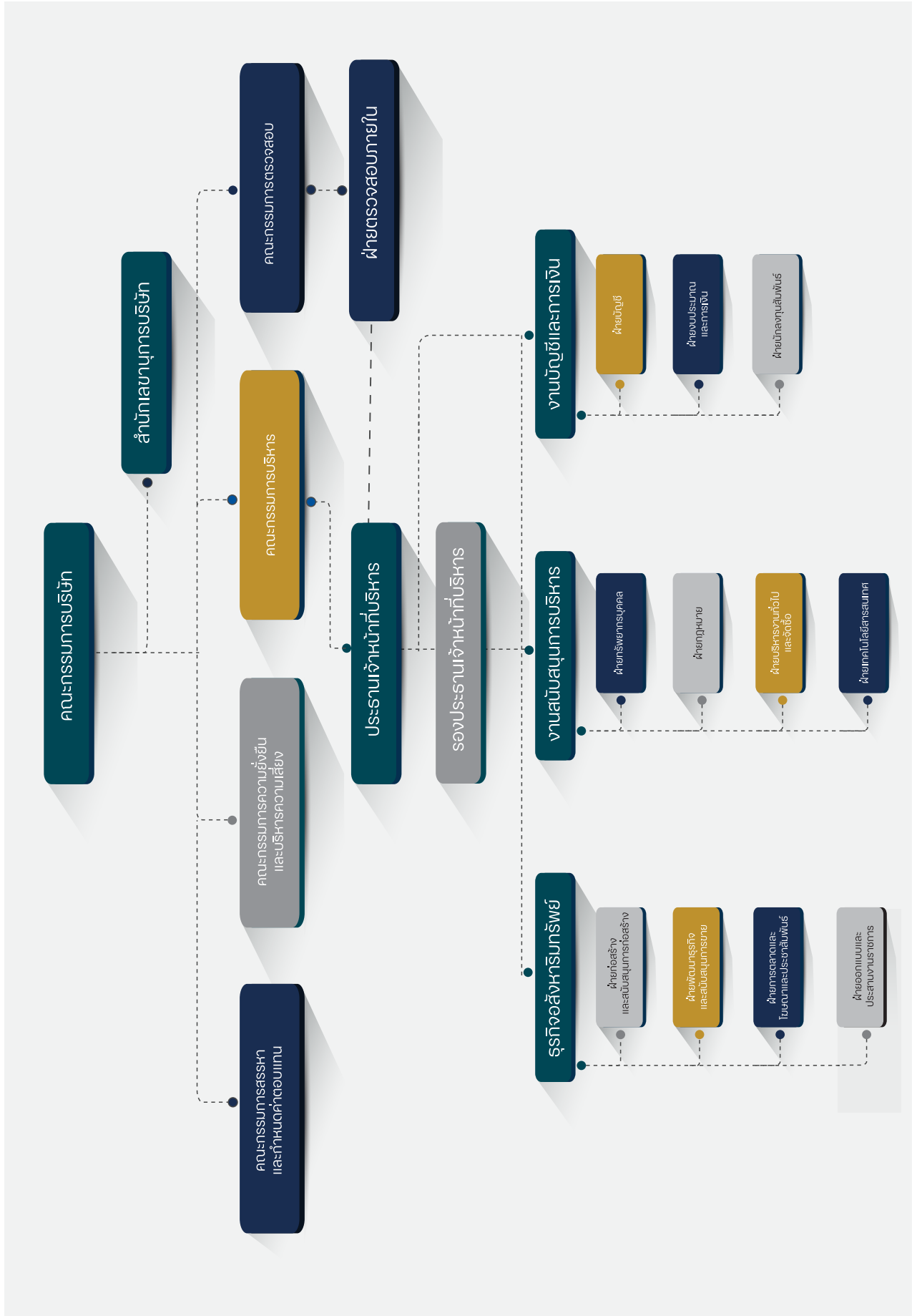
บริษัทฯ ได้นำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2560 (CG Code) มาปฏิบัติได้อย่างเหมาะสม และสอดคล้องกับรูปแบบการดำเนินงานของบริษัทฯ

#### 6.3.3 การเปิดเผยข้อมูลการปฏิบัติในเรื่องอื่น ๆ ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

บริษัทฯ มีการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 บริษัทฯ ได้รับการประเมินจากสมาคมส่งเสริม ผู้ลงทุนไทย ในโครงการประเมินคุณภาพการจัดการประชุมผู้ถือหุ้น โดยบริษัทได้คะแนนอยู่ในเกณฑ์ “84” คะแนน ”

7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่นๆ

## 7.1 โครงสร้างองค์กร



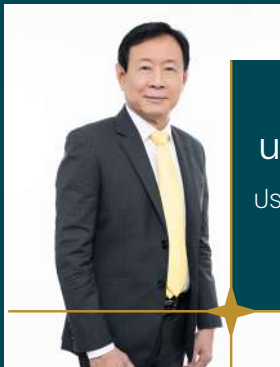


คณะกรรมการบริษัท

Stella

## คณะกรรมการบริษัท

Stella

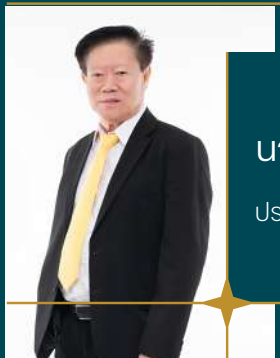


นายพนพล มีสินทางนุร

ประธานกรรมการบริษัท/กรรมการอิสระ



นายมานพ ถนอมกิตติ

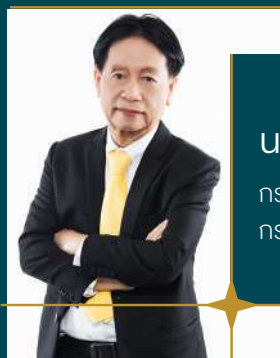
รองประธานกรรมการบริษัท/ประธานกรรมการตรวจสอบ/  
กรรมการอิสระ

นายประเดช กิตติอีสานนท์

ประธานกรรมการบริหาร/กรรมการบริษัท



นายชาติชาย พยุหนาวีชัย

กรรมการอิสระ/ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน/  
กรรมการตรวจสอบ

นายไพโรจน์ ศิริรัตน์

กรรมการบริษัท/ประธานกรรมการความยั่งยืนและบริหารความเสี่ยง/  
กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน/กรรมการบริหาร

Stella

## นายชัยพัชร เลิศรักษ์ทวิกุล

กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ/  
กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

## พล.ต.ท.เอกภพ ประสิทธิ์วัฒนชัย

กรรมการอิสระ/กรรมการความยั่งยืนและบริหารความเสี่ยง



## นายแพทย์บุรินทร์ บุชนิยม

กรรมการอิสระ/กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน/  
กรรมการความยั่งยืนและบริหารความเสี่ยง

## นายภูวสิทธิ์ เชษฐอุดมลาภ

กรรมการบริษัท/กรรมการบริหาร



## นายณัฐพศิน เชษฐอุดมลาภ

กรรมการบริษัท/กรรมการบริหาร



## 7.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ

บริษัทกำหนดให้คณะกรรมการจะประกอบด้วยกรรมการจำนวนเท่าใดก็ได้ แต่ต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่า 5 คน และกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรไทย โดยจะต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนดและกรรมการบริษัทจะเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทหรือไม่ก็ได้

| สัดส่วนคณะกรรมการ               | จำนวน (คน) | สัดส่วน(%) |
|---------------------------------|------------|------------|
| คณะกรรมการบริษัท                | 10         | 100.00     |
| • กรรมการชาย                    | 10         | 100.00     |
| • กรรมการหญิง                   | -          | -          |
| กรรมการอิสระ                    | 6          | 60.00      |
| กรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหาร | 3          | 30.00      |
| กรรมการที่เป็นคณะผู้บริหาร      | 1          | 10.00      |

คณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีคุณสมบัติที่หลากหลาย และมีความรู้ความชำนาญเฉพาะด้าน ที่บริษัทจำเป็นต้องมี เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทสามารถกำหนดกลยุทธ์ นโยบาย และกำกับดูแลให้มีการปฏิบัติอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ดังนี้

**ความรู้ ทักษะ และประสบการณ์ความชำนาญของกรรมการ (Board Skills Matrix)**



| ชื่อกรรมการ                    | ด้านพัฒนาองค์กร | ด้านบัญชีและการเงิน | ด้านการขายและตลาด | ด้านการบริหารและการจัดการ | ด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีและ<br>บริหารความเสี่ยง | ด้านกฎหมายและการปกครอง | ด้านวิศวกรรม |
|--------------------------------|-----------------|---------------------|-------------------|---------------------------|--|------------------------|--------------|
| นายณพพล มลิณทางกูร             |                 |                     |                   | +                         |  |                        | +            |
| นายมานพ ถนอมกิตติ              | +               |                     |                   | +                         | +  |                        | +            |
| นายประเดช กิตติอิสราชนันท์     |                 |                     |                   | +                         |  |                        | +            |
| นายชาติชาย พยุหนาวีชัย         | +               | +                   |                   | +                         |  | +                      |              |
| นายไพโรจน์ ศิริรัตน์           |                 |                     |                   | +                         | +  |                        | +            |
| นายชัยพัชร เลิศรักษ์ทวีกุล     |                 |                     | +                 | +                         | +  |                        |              |
| พล.ต.ท. เอกภพ ประสิทธิ์วัฒนชัย |                 |                     |                   |                           | +  | +                      |              |
| นายแพทย์บุรินทร์ นุชนิยม       |                 | +                   | +                 | +                         | +  | +                      |              |
| นายภูวสิษฐ์ เชษฐอุดมลาก        |                 |                     | +                 | +                         | +  |                        |              |
| นายณัฐพศิน เชษฐอุดมลาก         |                 | +                   |                   | +                         |  |                        |              |

## 7.2.1 คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 คณะกรรมการบริษัทมีจำนวนทั้งสิ้น 10 ท่าน ประกอบด้วย

| ลำดับ | ชื่อ                          | ตำแหน่ง   |
|-------|-------------------------------|---|
| 1.    | นายณพพล มีสินทางกูร           | ประธานกรรมการบริษัท/กรรมการอิสระ  |
| 2.    | นายมานพ ถนอมกิตติ             | รองประธานกรรมการบริษัท /ประธานกรรมการตรวจสอบ/<br>กรรมการอิสระ   |
| 3.    | นายประเดช กิตติอิสรานนท์      | ประธานกรรมการบริหาร/กรรมการบริษัท   |
| 4.    | นายชาติชาย พยุหนาวีชัย        | กรรมการอิสระ/ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน/<br>กรรมการตรวจสอบ                                       |
| 5.    | นายไพโรจน์ ศิริรัตน์          | กรรมการบริษัท/ประธานกรรมการความยั่งยืนและบริหารความเสี่ยง/<br>กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน/กรรมการบริหาร |
| 6.    | นายชัยพัชร เลิศรักษ์ทวีกุล    | กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ/<br>กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน   |
| 7.    | พล.ต.ท.เอกภพ ประสิทธิ์วัฒนชัย | กรรมการอิสระ/กรรมการความยั่งยืนและบริหารความเสี่ยง  |
| 8.    | นายแพทย์บุรินทร์ นุชนิยม      | กรรมการอิสระ/กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน/<br>กรรมการความยั่งยืนและบริหารความเสี่ยง                      |
| 9.    | นายภูวสิทธิ์ เชษฐอุดมลาภ      | กรรมการบริษัท/กรรมการบริหาร   |
| 10.   | นายณัฐพศิน เชษฐอุดมลาภ        | กรรมการบริษัท/กรรมการบริหาร   |

หมายเหตุ :

- นายชาติชาย พยุหนาวีชัย นายชัยพัชร เลิศรักษ์ทวีกุล พล.ต.ท.เอกภพ ประสิทธิ์วัฒนชัย นายแพทย์บุรินทร์ นุชนิยม ได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2567 เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2567 ให้ดำรงตำแหน่ง กรรมการบริษัท
- นายภูวสิทธิ์ เชษฐอุดมลาภ : ได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2567 เมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม 2567 ให้ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทแทนนายธีรธัช โปษยานนท์
- กรรมการผู้มีส่วนจางลงนามผูกพันบริษัท คือนายประเดช กิตติอิสรานนท์ นายณัฐพศิน เชษฐอุดมลาภ นายไพโรจน์ ศิริรัตน์ และนายภูวสิทธิ์ เชษฐอุดมลาภ กรรมการสองในสี่คนนี้ลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท

## ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

- 1) ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง ความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ และให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติของผู้ถือหุ้น
- 2) มีหน้าที่กำหนดวิสัยทัศน์ นโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัทฯ และกำกับ ควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้ อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล เพื่อเพิ่มมูลค่าทางเศรษฐกิจสูงสุดให้แก่ ผู้ถือหุ้น และการเติบโตอย่างยั่งยืน
- 3) รับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นโดยสม่ำเสมอ ดำเนินงานโดยรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น มีการเปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญต่อผู้ลงทุนอย่างถูกต้องครบถ้วน มีมาตรฐานและโปร่งใส
- 4) คณะกรรมการบริษัทต้องมีความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ที่จะเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจ และมีความสนใจในกิจการของบริษัทที่ตนเป็นกรรมการอย่างแท้จริง
- 5) ประเมินผลการปฏิบัติงานและกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการ และผู้บริหารระดับสูง
- 6) รับผิดชอบต่อผลประโยชน์และการปฏิบัติหน้าที่ของฝ่ายบริหาร โดยให้ความสำคัญและระมัดระวัง ในการปฏิบัติงาน
- 7) กำกับดูแลให้มีการกำหนดเป้าหมายการดำเนินธุรกิจที่ชัดเจนและวัดผลได้ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการกำหนดเป้าหมายในการปฏิบัติงาน โดยพิจารณาถึงความเป็นไปได้สมเหตุสมผล
- 8) กำกับดูแลให้มีการดำเนินธุรกิจ และปฏิบัติงานอย่างมีจริยธรรม
- 9) กำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารมีระบบการบริหารความเสี่ยงอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ
- 10) พิจารณาตัดสินใจในเรื่องที่มีสาระสำคัญ เช่น นโยบายและแผนธุรกิจ โครงการลงทุนขนาดใหญ่ อำนาจการบริหาร การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และรายการอื่นใดที่กฎหมายกำหนด
- 11) กำหนดอำนาจและระดับการอนุมัติในการทำธุรกรรม และการดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับงานของ บริษัทฯ ให้คณะหรือบุคคล ตามตามความเหมาะสม และให้เป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง โดยจัดทำเป็นคู่มืออำนาจดำเนินการ และให้มีการทบทวนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- 12) จัดให้มีระบบบัญชี การรายงานทางการเงินและการสอบบัญชีที่เชื่อถือได้ รวมทั้งดูแลจัดให้มีกระบวนการ ในการประเมินความเหมาะสมของการควบคุมภายใน
- 13) ให้ความเห็นชอบในการเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และพิจารณาค่าสอบบัญชีประจำปี เพื่อนำเสนอต่อผู้ถือหุ้นในการพิจารณาอนุมัติแต่งตั้ง
- 14) รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการในการจัดทำรายงานทางการเงินโดยแสดงควบคู่กับรายงานของผู้สอบบัญชีไว้ในรายงานประจำปี และครอบคลุมในเรื่องสำคัญๆ ตามนโยบายข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการบริษัทจดทะเบียนของ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- 15) กำกับดูแลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการชุดย่อยต่างๆ ให้เป็นไปตามกฎบัตรที่กำหนดไว้
- 16) คณะกรรมการต้องประเมินผลการปฏิบัติด้วยตนเอง และประเมินผลการปฏิบัติงานโดยรวม

### 7.3 คณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งกรรมการที่มีความรู้ความสามารถ และความเชี่ยวชาญที่เหมาะสมเป็นคณะกรรมการชุดย่อยเพื่อช่วยในการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ ประกอบด้วย

1. คณะกรรมการตรวจสอบ
2. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

3. คณะกรรมการความยั่งยืนและบริหารความเสี่ยง
4. คณะกรรมการบริหาร

สำหรับรายละเอียดและขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยมีดังนี้

#### 1. คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 คณะกรรมการตรวจสอบ มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

| ชื่อ                       | ตำแหน่ง              |
|----------------------------|----------------------|
| นายมานพ ถนอมกิตติ          | ประธานกรรมการตรวจสอบ |
| นายชาติชาย พยุหนาวีชัย     | กรรมการตรวจสอบ       |
| นายชัยพัชร เลิศรักษ์ทวีกุล | กรรมการตรวจสอบ       |

ทั้งนี้ นายชัยพัชร เลิศรักษ์ทวีกุล เป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ทางบัญชีและการเงิน โดยมีนางสาวกนกภักดิ์ อนันต์ ณัฐศิริ ผู้อำนวยการสำนักเลขานุการปฏิบัติหน้าที่เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ (นางสาวกนกภักดิ์ อนันต์ ณัฐศิริ) ได้ลาออกเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2568 โดยมีนางสาววาสนา หนูเกื้อ มาปฏิบัติหน้าที่เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบแทน โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2568)

#### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

5.1 สอบทานรายงานทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย เพื่อให้มั่นใจว่า มีความถูกต้อง ครบถ้วน และเชื่อถือได้ รวมถึงมีการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องของบริษัทอย่างเพียงพอ โดยประสานงานกับผู้สอบบัญชีภายนอกและผู้บริหารที่รับผิดชอบในการจัดทำรายงานทางการเงิน ทั้งรายได้ไตรมาสและประจำปี และอาจเสนอแนะให้ผู้สอบบัญชีมีการสอบทานหรือตรวจสอบรายการใดที่เห็นว่าจำเป็นและเป็นสิ่งสำคัญ

5.2 พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี หรือวิธีปฏิบัติทางบัญชีที่สำคัญที่เสนอโดยฝ่ายจัดการของบริษัทและบริษัทย่อย

5.3 สอบทานระบบการควบคุมภายในของบริษัทและบริษัทย่อยให้มีความเหมาะสมและมีประสิทธิผล พิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน และอาจเสนอแนะให้หน่วยงานตรวจสอบภายในมีการสอบทานหรือตรวจสอบรายการใดที่เห็นว่าจำเป็นและเป็นสิ่งสำคัญ พร้อมทั้งนำข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการปรับปรุงแก้ไขระบบการควบคุมภายในดังกล่าวเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท

5.4 ให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างผู้บริหารสูงสุดของหน่วยงานตรวจสอบภายใน และ/หรือ บุคคลและนิติบุคคลภายนอกที่เป็นผู้ให้บริการตรวจสอบภายใน รวมทั้งกำกับดูแลให้หน่วยงานตรวจสอบภายใน มีความเป็นอิสระในการปฏิบัติงาน และประชุมร่วมกับผู้บริหารสูงสุดของหน่วยงานตรวจสอบภายใน และ/หรือ บุคคลและนิติบุคคลภายนอกที่เป็นผู้ให้บริการตรวจสอบภายในโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมอย่างน้อยหนึ่ง (1) ครั้ง ต่อปี เพื่อสอบทานข้อจำกัดในการปฏิบัติงานของหน่วยงานตรวจสอบภายในที่อาจมีผลต่อความเป็นอิสระ

5.5 สอบทานการปฏิบัติงานของบริษัทและบริษัทย่อยให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

5.6 พิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเลิกจ้างผู้สอบบัญชีภายนอก รวมถึงพิจารณาเสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

5.7 พิจารณาและสอบทานความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชีภายนอก รวมทั้งจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมอย่างน้อยหนึ่ง (1) ครั้ง ต่อปี เพื่อหารือเกี่ยวกับปัญหาหรือ อุปสรรคที่พบหรืออาจพบในการปฏิบัติงานของผู้สอบบัญชี

5.8 พิจารณาและสอบทานรายงานผลการปฏิบัติงานของหน่วยงานตรวจสอบภายใน และอนุมัติแผนการตรวจสอบภายในประจำปี รวมถึงการพิจารณาอนุมัติบทวนการปรับเปลี่ยนแผนงานตรวจสอบภายในที่มีนัยสำคัญ

5.9 พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัทและบริษัทย่อย และกำกับดูแลบริษัทให้เปิดเผยข้อมูลและปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย ประกาศ และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้มั่นใจว่า รายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทและบริษัทย่อย

5.10 จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบและต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย
- (2) ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัทและบริษัทย่อย
- (3) ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย
- (4) ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
- (5) ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- (6) จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบรายคน
- (7) ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- (8) รายงานอื่นที่เห็นว่า ผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

5.11 รายงานต่อคณะกรรมการบริษัท ในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ หากพบหรือมีข้อสงสัยว่า มีรายการที่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การทุจริตหรือมีสิ่งผิดปกติหรือมีความบกพร่องที่สำคัญในระบบควบคุมภายใน และ/หรือ การฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท เพื่อดำเนินการปรับปรุงแก้ไขภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควร

หากคณะกรรมการบริษัทหรือผู้บริหารไม่ดำเนินการให้มีการปรับปรุงแก้ไขภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบกำหนด โดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ให้กรรมการตรวจสอบคนหนึ่งคนใดรายงานว่ามีรายการหรือการกระทำตามข้างต้นต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต่อไป

5.12 ดำเนินการตรวจสอบเรื่องที่ได้รับความแจ้งจากผู้สอบบัญชีภายนอก ในกรณีที่ผู้สอบบัญชีพบพฤติกรรมอันควรสงสัยว่า

กรรมการ ผู้จัดการ หรือบุคคลซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทได้กระทำความผิดตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) และรายงานผลการตรวจสอบในเบื้องต้นแก่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทราบภายในสามสิบ (30) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจากผู้สอบบัญชี

5.13 ขอความเห็นที่เป็นอิสระจากที่ปรึกษาทางวิชาชีพอื่นหรือผู้เชี่ยวชาญเฉพาะเรื่องเมื่อเห็นว่าจำเป็นด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัท โดยต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท

5.14 กำกับดูแลให้บริษัทมีช่องทางการรับแจ้งเบาะแสและข้อร้องเรียนต่างๆ เกี่ยวกับรายงานในงบการเงินที่ไม่เหมาะสมหรือประเด็นอื่น โดยทำให้ผู้แจ้งเบาะแสมั่นใจว่า มีกระบวนการสอบทานที่เป็นอิสระและมีการดำเนินการติดตามที่เหมาะสม

5.15 ดำเนินการอื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทด้วยความเห็นชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

## 2. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

| ชื่อ                       | ตำแหน่ง                             |
|----------------------------|-------------------------------------|
| นายชาติชาย พยุหนาวีชัยติ   | ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน |
| นายไพโรจน์ ศิริรัตน์       | กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน       |
| นายชัยพัชร เลิศรักภักดีกุล | กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน       |
| นายบุรินทร์ นุชนิยม        | กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน       |

หมายเหตุ :

โดยมีนางสาวกนกภักดิ์ อนันต์ณัฐศิริ ผู้อำนวยการสำนักเลขานุการคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ทั้งนี้ นางสาวกนกภักดิ์ อนันต์ณัฐศิริ ได้ลาออกเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2568 โดยมีนางสาววาสนา หนูแก้ว มาปฏิบัติหน้าที่แทน โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2568

### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

#### งานด้านการสรรหา

(1) พิจารณากำหนดนโยบาย หลักเกณฑ์ และวิธีการในการสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รวมทั้งคัดเลือกและเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัท ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (แล้วแต่กรณี) โดยคำนึงถึงความหลากหลายด้านความรู้ ความเชี่ยวชาญ ทักษะ และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

(2) กำหนดโครงสร้าง ขนาด และองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัทให้มีความเหมาะสมกับกลยุทธ์ของบริษัทและสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป โดยได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท

(3) สนับสนุนให้บริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยเสนอรายชื่อบุคคลเข้ารับการสรรหาเป็นกรรมการบริษัทก่อนการประชุมผู้ถือหุ้น



(4) พิจารณากำหนดกรอบคุณสมบัติของบุคคลที่จะเป็นกรรมการอิสระให้เหมาะสมกับบริษัทและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

(5) พิจารณาทบทวนแผนการสืบทอดตำแหน่งผู้บริหารระดับสูง พร้อมทั้งรายชื่อบุคคลที่เหมาะสมที่จะรับการพิจารณา สืบทอดตำแหน่งอย่างสม่ำเสมอ และเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติเมื่อมีตำแหน่งว่างลง

#### งานด้านการกำหนดค่าตอบแทน

(1) พิจารณากำหนดนโยบายและหลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ให้เหมาะสมกับความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ บทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบ โดยคำนึงถึงแนวปฏิบัติที่อุตสาหกรรมเดียวกันใช้อยู่ ผลประกอบการ และขนาดธุรกิจของบริษัท เพื่อเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเห็นชอบ (แล้วแต่กรณี)

(2) กำหนดและทบทวนโครงสร้างและองค์ประกอบค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ให้สอดคล้องกับสภาวะการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป โดยได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท

(3) พิจารณากำหนดนโยบายและหลักเกณฑ์ในการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อให้สามารถนำผลการประเมินไปใช้ในการพิจารณาผลตอบแทนประจำปี ตลอดจนนำไปพัฒนาและปรับปรุงการปฏิบัติงานในด้านต่างๆ ได้ต่อไป

(4) ขอความเห็นทางวิชาชีพจากบุคคลหรือนิติบุคคลภายนอกด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัท เพื่อให้คำปรึกษาที่เป็นอิสระเกี่ยวกับ การสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนเพื่อช่วยให้การปฏิบัติงานของคณะกรรมการสรรหาสามารถบรรลุวัตถุประสงค์ภายในกรอบระยะเวลาที่กำหนด

#### งานด้านอื่นๆ

(1) จัดทำรายงานเพื่อเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท โดยต้องมีข้อมูลอย่างน้อยตามที่สำนักงานคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

(2) กำกับดูแลให้มีการปฐมนิเทศกรรมการบริษัทและประธานเจ้าหน้าที่บริหารใหม่ รวมถึงการพัฒนาความรู้ให้แก่กรรมการบริษัทและประธานเจ้าหน้าที่บริหารอย่างต่อเนื่อง

(3) ดำเนินการอื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทด้วยความเห็นชอบของคณะกรรมการสรรหา

### 3. คณะกรรมการความยั่งยืนและบริหารความเสี่ยง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

| ชื่อ                       | ตำแหน่ง                                     |
|----------------------------|---|
| นายไพโรจน์ ศิริรัตน์       | ประธานกรรมการความยั่งยืนและบริหารความเสี่ยง |
| พล.ต.ท.เอกพล ประสริวัตนชัย | กรรมการความยั่งยืนและบริหารความเสี่ยง       |
| นายแพทย์บุรินทร์ นุชนิยม   | กรรมการความยั่งยืนและบริหารความเสี่ยง       |

หมายเหตุ :

โดยมีนางสาวกนกภัค อนันต์ณัฐศิริ ผู้อำนวยการสำนักเลขานุการปฏิบัติหน้าที่เลขานุการคณะกรรมการความยั่งยืนและบริหารความเสี่ยง ทั้งนี้ นางสาวกนกภัค อนันต์ณัฐศิริ ได้ลาออกเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2568 โดยมีนางสาววาสนา หนูเกื้อ มาปฏิบัติหน้าที่แทน โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2568

## ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการความยั่งยืนและบริหารความเสี่ยง งานด้านการพัฒนาความยั่งยืน

(1) กำหนดวัตถุประสงค์เป้าหมายหลักของกิจการเพื่อให้บริษัทมีธรรมาภิบาลที่ดีและเพื่อให้ธุรกิจของบริษัทเติบโตอย่างยั่งยืน ก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ

(2) พิจารณาให้ความเห็น และ/หรือ ข้อเสนอแนะ และทบทวนนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี จรรยาบรรณธุรกิจ นโยบายเพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืนของบริษัท นโยบายต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน รวมถึงนโยบายและแนวปฏิบัติอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลกิจการที่จะสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทบนหลักบรรษัทภิบาลให้พัฒนาอย่างยั่งยืน ซึ่งรวมถึงการดำเนินงานด้านการดูแลผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย สังคม ชุมชน สิ่งแวดล้อม และนโยบายหรือแนวทางปฏิบัติอื่นใดที่จะสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทตามแนวบรรษัทภิบาลให้เหมาะสมกับธุรกิจของบริษัท

(3) ดูแลให้ฝ่ายจัดการนำนโยบายและแนวปฏิบัติต่างๆ ไปใช้พัฒนาบริษัทอย่างต่อเนื่อง โดยส่งเสริมวัฒนธรรมและการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบ ทั้งนี้ แนวปฏิบัติดังกล่าวต้องสอดคล้องและเหมาะสมกับธุรกิจของบริษัท ข้อเสนอแนะของหน่วยงานที่กำกับดูแลที่เกี่ยวข้องและเทียบเคียงได้กับมาตรฐานสากล

(4) ติดตามและทบทวนแนวทางปฏิบัติและระบบงานต่างๆ ภายในบริษัทให้สอดคล้องกับนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี จรรยาบรรณธุรกิจ และแนวปฏิบัติตามที่ได้กำหนดไว้ และดูแลให้มีผลในทางปฏิบัติอย่างเป็นรูปธรรม

(5) ติดตามและสั่งการในกรณีที่มีประเด็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของฝ่ายจัดการที่ไม่เป็นไปตามนโยบายและแนวปฏิบัติที่วางไว้

(6) ติดตามและประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของฝ่ายจัดการของบริษัทตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี จรรยาบรรณธุรกิจ และนโยบายเพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืนของบริษัท รวมทั้งประเมินผลการประเมินการกำกับดูแลกิจการประจำปี พร้อมความเห็นและข้อเสนอแนะที่เป็น นำเสนอต่อคณะกรรมการเพื่อประโยชน์ในการพัฒนาอย่างต่อเนื่องในปัดต่อไป

(7) ส่งเสริมการมีส่วนร่วมและจัดให้มีการสื่อสารกับกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับ ตลอดจนผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ได้แก่ ผู้ถือหุ้น ลูกค้า คู่ค้า และสังคม เพื่อตระหนักและเข้าใจถึงนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี จริยธรรมธุรกิจ และข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน นโยบายต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน และแนวทางปฏิบัติที่เกี่ยวข้องอย่างเพียงพอและต่อเนื่อง

## งานด้านการบริหารความเสี่ยง

(1) พิจารณากำหนดนโยบายและกรอบการบริหารความเสี่ยงโดยรวมที่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ เป้าหมาย ทิศทางกลยุทธ์ แผนธุรกิจ และความเสี่ยงที่ยอมรับได้ของกิจการ โดยครอบคลุมถึงความเสี่ยงหลัก เช่น ความเสี่ยงด้านธุรกิจ ความเสี่ยงด้านการตลาด ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ และความเสี่ยงด้านชื่อเสียงภาพลักษณ์องค์กร เป็นต้น ก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ

(2) กำหนดกลยุทธ์การบริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องกับนโยบายการบริหารความเสี่ยง โดยต้องสามารถประเมิน ติดตาม และดูแลความเสี่ยงของบริษัทให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม สอดคล้องกับกลยุทธ์และเป้าหมายทางธุรกิจของบริษัทที่เปลี่ยนแปลงไป ก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ

(3) ระบุความเสี่ยง โดยพิจารณาจากปัจจัยภายนอกและภายในบริษัทที่อาจทำให้บริษัทไม่สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ รวมถึงประเมินผลกระทบและโอกาสที่เกิดขึ้นของความเสี่ยงที่ระบุไว้เพื่อจัดลำดับความเสี่ยงและวิธีการจัดการความเสี่ยงที่เหมาะสม ก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ

(4) พิจารณาให้ความเห็นและติดตามแผนการบริหารความเสี่ยง ผลประเมินความเสี่ยง แนวทางหรือมาตรการจัดการความเสี่ยง และแผนปฏิบัติการเพื่อจัดการความเสี่ยงที่เหลืออยู่ของบริษัท เพื่อให้มั่นใจว่า บริษัทมีการบริหารจัดการความ

ที่เพียงพอ และเหมาะสมกับสภาวะการดำเนินธุรกิจ รวมถึงการพิจารณากำหนดระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ และความเปราะบางของระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ของบริษัท ก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ

(5) คณะกรรมการบริหารให้มีการสอบทาน ทบทวนนโยบายและกรอบการบริหารความเสี่ยงของบริษัทอย่างสม่ำเสมออย่างน้อยปีละหนึ่ง (1) ครั้ง เพื่อให้แน่ใจว่า นโยบายและกรอบการบริหารความเสี่ยงนโยบายดังกล่าวยังคงสอดคล้องและเหมาะสมกับสภาพการดำเนินธุรกิจในภาพรวมและกิจกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัท

(6) ให้คำแนะนำและการสนับสนุนแก่คณะกรรมการบริษัทและฝ่ายจัดการในเรื่องการบริหารความเสี่ยงระดับองค์กร รวมถึง ส่งเสริมและสนับสนุนให้มีการปรับปรุงและพัฒนาระบบการบริหารความเสี่ยงภายในบริษัทอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ

#### งานด้านอื่นๆ

(1) ขอความเห็นทางวิชาชีพจากบุคคลหรือนิติบุคคลภายนอกด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัทเพื่อให้คำปรึกษาที่เป็นอิสระเกี่ยวกับการบริหารจัดการความเสี่ยงและการพัฒนาความยั่งยืนของบริษัท เพื่อช่วยให้การปฏิบัติงานของคณะกรรมการความยั่งยืนสามารถบรรลุวัตถุประสงค์ภายในกรอบระยะเวลาที่กำหนด

(2) จัดทำรายงานเพื่อเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท โดยต้องมีข้อมูลอย่างน้อยตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) กำหนด

(3) ดำเนินการอื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

#### 4. คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 คณะกรรมการบริหาร มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

| ชื่อ                    | ตำแหน่ง             |
|-------------------------|---------------------|
| นายประเดช กิตติธรรานนท์ | ประธานกรรมการบริหาร |
| นายไพโรจน์ ศิริรัตน์    | กรรมการบริหาร       |
| นายภูวสิษฐ์ เชษฐอุดมลาภ | กรรมการบริหาร       |
| นายณัฐพศิน เชษฐอุดมลาภ  | กรรมการบริหาร       |

หมายเหตุ: โดยมีนางสาวกนกภักดิ์ อนันต์ธัญศิริ ผู้อำนวยการฝ่ายเลขานุการบริษัท ปฏิบัติหน้าที่เลขานุการคณะกรรมการบริหาร ทั้งนี้นางสาวกนกภักดิ์ อนันต์ธัญศิริ ได้ลาออกเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2568 โดยมีนางสาววาสนา หนูเกื้อ ปฏิบัติหน้าที่แทน โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2567

#### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

1. ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท มติคณะกรรมการบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และจริยธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน

2. จัดทำและกำหนดแนวนโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ทางธุรกิจ และงบประมาณประจำปีของบริษัทและบริษัทย่อย ให้สอดคล้องและเหมาะสมกับสถานะเศรษฐกิจและการแข่งขัน โดยนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทอนุมัติ

3. กำหนดนโยบายการเงินการลงทุนของบริษัทและบริษัทย่อย และกำหนดทิศทางการลงทุนให้สอดคล้องกับนโยบายของบริษัทและบริษัทย่อย และอนุมัติหลักเกณฑ์การลงทุน รวมถึงข้อเสนอการลงทุนตามระเบียบของบริษัท

4. บริหารจัดการกิจการและดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยให้เป็นไปตามแนวนโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ทางธุรกิจ งบประมาณประจำปี ที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และเอื้อต่อสภาพธุรกิจ พร้อมให้คำปรึกษาแก่ผู้บริหารระดับสูง ทั้งนี้ การบริหารจัดการกิจการดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามนโยบาย ข้อบังคับ หลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งใดๆ ที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด

5. กำกับและติดตามผลการปฏิบัติงานของบริษัทและบริษัทย่อย และรายงานผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยให้คณะกรรมการบริษัททราบ รวมถึงประเด็นที่มีนัยสำคัญที่คณะกรรมการบริษัทควรทราบ

6. พิจารณากลั่นกรองและให้ความเห็นเรื่องต่างๆ ที่จะนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติหรือให้ความเห็นชอบ เว้นแต่เป็นเรื่องที่คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการชุดย่อยอื่นเป็นผู้ดำเนินการไว้แล้ว

7. พิจารณาอนุมัติการใช้จ่ายเงินเพื่อการดำเนินงานต่างๆ เพื่อการลงทุนของบริษัท การเปิดและปิดบัญชีเงินฝาก การกู้ยืมหรือขอสินเชื่อใดๆ จากสถาบันการเงิน การให้กู้ยืมเงิน จำนำ จำนอง ตลอดจนการเข้าเป็นผู้ค้ำประกันเพื่อการดำเนินธุรกิจ ตามปกติของบริษัทและบริษัทย่อย รวมถึงการซื้อขายและการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อการทำธุรกรรมตามปกติของบริษัท โดยวงเงินแต่ละรายการให้เป็นไปตามตารางอำนาจอนุมัติที่ได้กำหนดไว้ในคู่มือดำเนินการ

8. พิจารณาปรับปรุงแผนการดำเนินธุรกิจของบริษัทให้เหมาะสมเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทภายใต้สถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป รวมทั้งบริหารจัดการให้การดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยมีประสิทธิภาพ

9. ขอความเห็นทางวิชาชีพจากบุคคลหรือนิติบุคคลภายนอกด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัท เพื่อให้คำปรึกษาที่เป็นอิสระ รวมทั้งการว่าจ้างบุคคลภายนอกเฉพาะคราวเพื่อช่วยให้การปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริหารสามารถบรรลุวัตถุประสงค์ภายในกรอบระยะเวลาที่กำหนด

10. กำกับดูแลและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย และอาจแต่งตั้ง มอบหมาย หรือมอบอำนาจให้บุคคลอื่นหนึ่งคนหรือหลายคนปฏิบัติภารกิจอย่างใดอย่างหนึ่ง โดยอยู่ภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการบริหาร และภายในกรอบระยะเวลาตามที่คณะกรรมการบริหารเห็นสมควร ซึ่งคณะกรรมการบริหารอาจยกเลิก เพิกถอน เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขบุคคลที่ได้รับมอบอำนาจหรือการมอบอำนาจนั้นๆ ได้ตามสมควร

ทั้งนี้ การมอบอำนาจของคณะกรรมการบริหารข้างต้น จะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหารหรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหาร สามารถอนุมัติรายการที่สมาชิกคณะกรรมการบริหารคนหนึ่งคนใดหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

(ตามที่นิยามไว้ในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน) มีส่วนได้เสีย หรือได้รับประโยชน์อื่นใดกับบริษัทและบริษัทย่อย โดยคณะกรรมการบริหารจะต้องนำเสนอเรื่องดังกล่าว ต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อให้พิจารณาอนุมัติรายการดังกล่าว ภายใต้ข้อบังคับ ประกาศ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติไว้แล้ว

11. ดำเนินการอื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

## 7.4 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร

คณะผู้บริหารประกอบด้วย ผู้บริหารซึ่งมีคุณสมบัติตามพระราชบัญญัติมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มีจำนวน 4 ราย ดังนี้

| ชื่อ                                 | ตำแหน่ง   |
|--------------------------------------|---|
| นายณัฐพลสิน เชษฐอุตมลาภ <sup>1</sup> | รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร                                     |
| นายวรุตม์ เตมีย                      | รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร  |
| นายประจักษ์ แจ่มแสงทอง <sup>2</sup>  | ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กลุ่มงานบัญชีและการเงิน              |
| นายรองฤทธิ์ ธรรมสกลิต                | ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (กลุ่มงานพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์) |

หมายเหตุ : - นายณัฐพลสิน เชษฐอุตมลาภ: ได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2567 ให้ดำรงตำแหน่งรักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

- นายประจักษ์ แจ่มแสงทอง เข้าดำรงตำแหน่งผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กลุ่มงานบัญชีและการเงิน เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2567

ผู้บริหาร หมายถึง ผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหาร 4 รายแรกนับถัดจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารลงมา รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่ากับผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารรายที่ 4 ทุกราย และหมายรวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีและการเงิน

คณะกรรมการบริษัท เป็นผู้พิจารณาแต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อทำหน้าที่ในการบริหารงานในบริษัทจึงกำหนดอำนาจหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ดังนี้

1. กำหนดทิศทาง นโยบาย และกลยุทธ์ของบริษัทและบริษัทย่อย
2. วางแผนและพัฒนาระบบการดำเนินงานกิจการให้สอดคล้องกับนโยบายและกลยุทธ์ของบริษัทและบริษัทย่อย
3. ดูแลและบริหารการดำเนินงานประจำวันของบริษัทและบริษัทย่อยให้เป็นไปตามนโยบาย กฎระเบียบ แผนธุรกิจ

และงบประมาณของบริษัทที่กำหนดและอนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ คณะกรรมการบริหาร

4. บริหารจัดการกิจการของบริษัทและบริษัทย่อยให้เป็นไปตามวิสัยทัศน์ พันธกิจและเป้าหมายที่สอดคล้องกับแผนธุรกิจ งบประมาณของบริษัท และกลยุทธ์ที่กำหนด โดยคณะกรรมการบริษัทและ/หรือ คณะกรรมการบริหาร

5. กำกับดูแลการดำเนินงานด้านการเงิน การตลาด การบริหารทรัพยากรบุคคล และการดำเนินงานด้านอื่นๆ โดยรวม เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายและแผนการดำเนินงานของบริษัทที่กำหนดโดยคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ คณะกรรมการบริหาร

6. ติดตามและประเมินผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยอย่างสม่ำเสมอเพื่อจัดเตรียมแผนรองรับความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากปัจจัยภายในและภายนอก

7. พิจารณาอนุมัติการดำเนินงานและธุรกรรมต่างๆ โดยครอบคลุมทั้งการซื้อขายสินค้าและบริการ การจัดหาวัตถุดิบ การตลาด การบริหารทรัพยากรบุคคล การจัดซื้อ และการบริหารงานทั่วไปที่เป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ

8. กำหนดบำเหน็จรางวัล การปรับขึ้นเงินเดือน ค่าตอบแทน เงินโบนัสพิเศษนอกเหนือจากเงินเดือนประจำและโบนัสปกติของผู้บริหารระดับสูงและพนักงาน รวมถึงมีอำนาจในการพิจารณาอนุมัติการแต่งตั้ง คัดเลือก ว่าจ้าง เลิกจ้าง โยกย้าย เลื่อนตำแหน่งผู้บริหารและพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย

9. เจรจาและเข้าทำนิติกรรมสัญญา และ/หรือ ธุรกรรมใดๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทและบริษัทย่อย (เช่น การลงทุนซื้อที่ดิน การลงทุนในโครงการใหม่และสินทรัพย์อื่นตามงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท รวมถึงการขายสินค้าและบริการ เป็นต้น) โดยวงเงินสำหรับแต่ละรายการให้เป็นไปตามตารางอำนาจอนุมัติที่ได้กำหนดไว้ในคู่มือดำเนินการ

10. ออกคำสั่ง ระเบียบ ประกาศ และบันทึกต่างๆ ภายในบริษัท เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทเป็นไปตามนโยบาย และผลประโยชน์ของบริษัทและบริษัทย่อย รวมถึงรักษาระเบียบวินัยภายในองค์กร

11. กำกับดูแลการติดต่อสื่อสารกับสาธารณชน ผู้ถือหุ้น ลูกค้า และพนักงาน เพื่อเสริมสร้างชื่อเสียงและภาพลักษณ์ที่ดีของบริษัทและบริษัทย่อย

12. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ คณะกรรมการบริหาร รวมทั้งมีอำนาจดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม อำนาจในการกระทำนิติกรรมสัญญาใดๆ ที่ (ก) ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทและบริษัทย่อย หรือ (ข) อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง และบุคคลที่มีส่วนได้เสียกับบริษัทหรือบริษัทย่อยตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายและประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ไม่ถือว่าอยู่ภายใต้ขอบเขตอำนาจของประธานเจ้าหน้าที่บริหารในการพิจารณานิติกรรมสัญญาดังกล่าวไม่ว่าโดยดุลพินิจของตนเองหรือมอบหมายให้บุคคลอื่นกระทำในนามของตนเอง โดยในกรณีดังกล่าว จะต้องนำเสนอไปยังคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาอนุมัติ โดยผ่านการเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ ตามที่กำหนดไว้ในนโยบาย ระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ และตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่อไป ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามธุรกิจปกติที่มีการกำหนดขอบเขตที่ชัดเจนไว้แล้ว

### คำตอบแทนผู้บริหาร

คำตอบแทนประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหาร ประกอบด้วย เงินเดือน โบนัส เงินสมทบกองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ สวัสดิการ และผลประโยชน์อื่น

| จำนวนผู้บริหาร (คน) | คำตอบแทนทั้งสิ้น (บาท) |
|---------------------|------------------------|
| 4                   | 15,263,333.32          |

## 7.5 ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน

### จำนวนพนักงาน

พนักงานและลูกจ้างของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 379 คน ผู้ชาย 176 คน คิดเป็นร้อยละ 46 และ ผู้หญิง 203 คน คิดเป็นร้อยละ 54 แบ่งเป็นสายงานได้ดังต่อไปนี้



| สายงานหลัก               | จำนวนพนักงาน |         |         |
|--------------------------|--------------|---------|---------|
|                          | ปี 2565      | ปี 2566 | ปี 2567 |
| สายก่อสร้าง              | 34           | 18      | -       |
| สายการตลาด               | 9            | 15      | -       |
| สายพัฒนาธุรกิจ           | 581          | 570     | 293     |
| สายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ | -            | -       | 43      |
| สายงานบัญชีและการเงิน    | 17           | 22      | 18      |
| สายงานสนับสนุนการบริหาร  | 29           | 28      | 20      |
| สายงานภายใต้ผู้บริหาร    | -            | 7       | 5       |
| รวม                      | 670          | 660     | 379     |

หมายเหตุ : สำหรับจำนวนพนักงานในปี 2567 ลดลงอันเนื่องมาจากการปรับโครงสร้างองค์กร

#### ค่าตอบแทน

บริษัทฯ มีการจ่ายผลตอบแทนเป็นเงินเดือน ค่าล่วงเวลา เงินสมทบกองทุนประกันสังคม กองทุนเงินทดแทน สรุปรเปรียบเทียบค่าตอบแทนปี 2565 - 2567 รายละเอียดดังนี้

| รายการ                       | ปี 2565        | ปี 2566        | ปี 2567        |
|------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| เงินเดือนและค่าทำงานล่วงเวลา | 195,294,395.41 | 208,022,852.04 | 164,728,362.30 |
| ค่าบอกกล่าวและเงินชดเชย      | -              | 1,945,667.00   | 13,902,730.99  |
| เงินสมทบกองทุนประกันสังคม    | 1,450,461.0    | 4,255,849.00   | 1,939,602.00   |
| กองทุนเงินทดแทน              | 122,676.00     | 116,864.00     | 125,816.00     |
| กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ         | 324,594.00     | 352,624.00     | 145,716.00     |
| ค่าสมมนาฝึกอบรม              | 58,726.93.00   | 95,830.70      | 52,910.00      |
| ค่ารักษาพยาบาล               | 474,635.00     | 691,930.00     | 1,228,580.24   |
| รวม                          | 197,725,488.34 | 215,481,616.74 | 182,123,717.53 |

หมายเหตุ : ค่ารักษาพยาบาลในปี 2567 เพิ่มขึ้นอันเนื่องมาจากบริษัทฯ มีการจัดทำประกันกลุ่มให้แก่พนักงาน

### กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทฯ ได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เพื่อเป็นการออมทรัพย์และสร้างหลักประกันให้แก่พนักงานและครอบครัว และเพื่อสิทธิประโยชน์ทางภาษีแก่พนักงาน โดยเป็นความสมัครใจของพนักงานในการสมัครเข้าเป็นสมาชิก ซึ่งพนักงานสามารถเลือกแผนการลงทุนตามที่พนักงานต้องการ และบริษัทฯ จะจ่ายเงินสมทบให้พนักงานแต่ละรายในอัตราเงินสมทบที่ขึ้นอยู่กับอายุงานของพนักงานแต่ละราย

| บริษัท                             | จำนวนพนักงานที่เข้าร่วม |
|------------------------------------|-------------------------|
| บริษัท สดลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน) | 11                      |
| บริษัท ฤศา วัน จำกัด               | 1                       |
| รวม                                | 12                      |

### การพัฒนาบุคลากร

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความสำคัญของบุคลากรและการพัฒนาศักยภาพ ถือเป็นรากฐานสำคัญในการขับเคลื่อนธุรกิจ ให้เติบโตอย่างยั่งยืน บริษัทฯ จึงส่งเสริมบุคลากรให้มีการอบรมอย่างสม่ำเสมอและอย่างต่อเนื่อง เพื่อพัฒนาความรู้ความสามารถให้แก่พนักงาน โดยหลักสูตรที่อบรมมีทั้งจากผู้ทรงคุณวุฒิภายในและภายนอกบริษัทฯ เพื่อเป็นการเปิดโอกาสในการเรียนรู้ แลกเปลี่ยนประสบการณ์ เพื่อนำความรู้มาพัฒนาองค์กรให้ก้าวทันการเปลี่ยนแปลงของการดำเนินธุรกิจในปัจจุบัน การพัฒนาความรู้พนักงาน

ในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้มีการพัฒนาความรู้และทักษะของบุคลากร โดยจัดให้มีการฝึกอบรมอย่างต่อเนื่อง ให้ความสำคัญกับพนักงานทุกระดับ ตั้งแต่พนักงานระดับปฏิบัติการจนถึงระดับบริหาร โดยมีการจัดสรรงบประมาณไว้ เพื่อสนับสนุนเรื่องการฝึกอบรมพัฒนาบุคลากร อีกทั้งบริษัทฯ ได้ส่งเสริมให้มีการจัดทำสื่อความรู้ต่างๆ เพื่อใช้ในการถ่ายทอดความรู้และเทคนิคให้กับพนักงาน

ทั้งนี้ ได้ส่งเสริมให้พนักงานอบรมเพิ่มความรู้จากหน่วยงานภายในและภายนอก ดังนี้

| หลักสูตร   | หน่วยงาน                              |
|--|---------------------------------------|
| รวมประเด็นปัญหาภาวการณ์ที่ต้องแก้ไข  | บริษัท ฝึกอบรมและสัมมนาธรรมนิติ จำกัด |
| การบันทึกบัญชีรายได้และค่าใช้จ่ายตามมาตรฐานการบัญชี  | บริษัท ฝึกอบรมและสัมมนาธรรมนิติ จำกัด |
| ปัญหาจากการจัดทำบัญชีที่มาจากการเข้าซื้อ ผ่อนชำระ และสืสซิ่ง และมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้อง | บริษัท ฝึกอบรมและสัมมนาธรรมนิติ จำกัด |
| การควบคุมภายในและปรับปรุงระบบบัญชี   | บริษัท ฝึกอบรมและสัมมนาธรรมนิติ จำกัด |
| ข้อควรระวังในการยื่นงบการเงินปี 2567 และเตรียมความพร้อมปี 2568                               | บริษัท ฝึกอบรมและสัมมนาธรรมนิติ จำกัด |
| อัปเดตมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และกฎหมายภาษีอากรใหม่ ปี 2567                               | บริษัท ฝึกอบรมและสัมมนาธรรมนิติ จำกัด |
| บทบาท HRBP ต่อความสำเร็จขององค์กรในปัจจุบัน  | บริษัท โนวเอดจ์ คาสเซล เทรนนิ่ง จำกัด |

## การพัฒนาคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัท มีนโยบายในการส่งเสริมและพัฒนาความรู้ ทักษะ ตลอดจนเพื่อเพิ่มมุมมองของกรรมการอย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะช่วยให้การกรรมการสามารถนำพาองค์กรบรรลุวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ ที่ได้วางไว้ รวมถึงการปฐมนิเทศกรรมการใหม่ให้มีความรู้ความเข้าใจในบทบาทและหน้าที่ความรับผิดชอบ วัตถุประสงค์ ระเบียบข้อบังคับ นโยบายต่างๆ และลักษณะธุรกิจของบริษัทฯ เพื่อให้กรรมการทุกคนมีการพัฒนาและปรับปรุงการทำงานอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการนำความรู้ต่างๆ มาปรับใช้อย่างเหมาะสมและนำความรู้มาใช้ประโยชน์กับบริษัทฯ ต่อไปและสามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

### ข้อพิพาทด้านแรงงานที่สำคัญ

-ไม่มี-

## 7.6 ข้อมูลสำคัญอื่นๆ

### 7.6.1 เลขานุการบริษัท

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ประชุมครั้งที่ 3/2567 ประชุมฯ เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2567 คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติแต่งตั้งนางสาวกนกภักดิ์ อนันต์ธัญศิริ เป็นเลขานุการบริษัท โดยมีขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัทเบื้องต้นให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 รวมถึงกฎบัตรเลขานุการบริษัท ที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งดังกล่าว

ทั้งนี้นางสาวกนกภักดิ์ อนันต์ธัญศิริ ได้ลาออกเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2568 และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2568 ประชุมเมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568 ได้อนุมัติแต่งตั้งให้นางสาววาสนา หนูเกื้อ ดำรงตำแหน่งเลขานุการบริษัทแทนนางสาวกนกภักดิ์ อนันต์ธัญศิริ ที่ลาออก โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568

หน้าที่และความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท

#### 1. จัดทำและเก็บรักษาเอกสารดังต่อไปนี้

- a. ทะเบียนกรรมการ
- b. หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการ รายงานการประชุมคณะกรรมการและรายงานประจำปีของบริษัทฯ
- c. หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น

#### 2. เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร

#### 3. จัดประชุมคณะกรรมการบริษัท และการประชุมผู้ถือหุ้น

#### 4. จัดให้มีการปฐมนิเทศและให้คำแนะนำแก่กรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งใหม่

#### 5. ติดต่อประสานงานกับหน่วยงานที่กำกับดูแล เช่น ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

#### 6. ดูแลการเปิดเผยข้อมูลและรายงานสารสนเทศหน่วยงานที่กำกับดูแล และสาธารณชนให้ถูกต้องครบถ้วนตามกฎหมาย

#### 7. ดำเนินการในภารกิจต่างๆ ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด และตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

### 7.6.2 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

#### ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี (Audit fee)

บริษัทฯ และบริษัทในเครือ จ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ให้แก่ ผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ในรอบบัญชีที่ผ่านมาจำนวนเงินรวม 9,988,000 บาท

#### ค่าใช้จ่ายอื่นของผู้สอบบัญชี (Other expenses audit fee)

บริษัทฯ และบริษัทในเครือ จ่ายค่าใช้จ่ายอื่นๆ ซึ่งได้แก่ ค่าเดินทาง, ค่าไปรษณียากร, ค่าโทรสาร และ ค่าล่วงเวลา ให้แก่ผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ในรอบบัญชีที่ผ่านมาจำนวนเงินรวม 23,560 บาท

## 8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

### 8.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

#### 8.1.1 การสรรหา พัฒนา และการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

##### กรรมการอิสระ

การพิจารณาคุณสมบัติของกรรมการอิสระ บริษัทฯ ยึดถือตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ดังนี้

- 1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1% ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการรายนั้นๆ ด้วย
- 2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษา ที่ได้รับเงินเดือนประจำหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ
- 3) ไม่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิตหรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่ น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตรของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- 4) ไม่เป็นหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยหรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ
- 5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุมหรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ สังกัดอยู่
- 6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย
- 7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- 8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงานลูกจ้างพนักงานที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำหรือถือหุ้นเกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่นซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย

9) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับปี 2567 ที่ผ่านมา ไม่มีกรรมการอิสระของบริษัทที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือให้บริการทางวิชาชีพเกินกว่าหลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด

##### การสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูง

###### • การสรรหากรรมการ

กรรมการทุกท่านของบริษัท มีคุณสมบัติครบถ้วนในการดำรงตำแหน่งกรรมการ ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีแก้ไขเพิ่มเติม)

ทั้งนี้ สำหรับการสรรหาบุคคลที่จะดำรงตำแหน่งกรรมการ บริษัทฯ จะพิจารณาจากปัจจัยหลายประการ เช่น ประสิทธิภาพ ความรู้ ความสามารถ และคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนด และหรือคัดเลือกจากบุคคลที่เป็นตัวแทนหรือได้รับการเสนอชื่อจากผู้ถือหุ้น จากนั้นคณะกรรมการจะเสนอชื่อต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาแต่งตั้งตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่กำหนดอยู่ในข้อบังคับของบริษัทฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

#### เงื่อนไขการสรรหาและแต่งตั้งกรรมการบริษัท ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทฯ มีดังนี้

1) บริษัทฯ มีคณะกรรมการคณะหนึ่ง ประกอบด้วยกรรมการอย่างน้อย 5 คน โดยให้ที่ประชุมใหญ่ เป็นผู้พิจารณาเลือกตั้งและให้คณะกรรมการเลือกตั้งกรรมการด้วยกันเป็นประธานกรรมการ และอาจเล็กรองประธานกรรมการ กรรมการผู้จัดการ และตำแหน่งอื่น ตามที่เห็นเหมาะสมด้วยก็ได้ และกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร

2) ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเลือกตั้งกรรมการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

ก. ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง

ข. ผู้ถือหุ้นแต่ละคนต้องใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดตาม ก. เลือกตั้งบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้

ค. บุคคลซึ่งได้คะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมามีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้นให้ผู้เป็นประธานเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

3) ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง กรรมการจะต้องออกจากตำแหน่งอย่างน้อยจำนวนหนึ่งในสาม (1/3) โดยอัตรา ถ้าจำนวนกรรมการจะแบ่งออกให้เป็นสามส่วนไม่ได้ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วนหนึ่งในสาม (1/3)

4) ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระให้คณะกรรมการเลือกบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทจดทะเบียน เข้าเป็นกรรมการแทนในการประชุมคณะกรรมการคราวถัดไป เว้นแต่วาระของกรรมการเหลือน้อยกว่าสองเดือนบุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการแทนดังกล่าวจะอยู่ในตำแหน่งกรรมการได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการที่ตนแทน มติของคณะกรรมการต้องประกอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนกรรมการที่ยังเหลืออยู่

#### • การสรรหาผู้บริหารระดับสูง

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน พิจารณาหลักเกณฑ์และวิธีการคัดเลือกบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสม เพื่อดำรงตำแหน่งในการสรรหาและแต่งตั้งผู้บริหารของบริษัทตั้งแต่ระดับ “รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร” ขึ้นไป ซึ่งการพิจารณาสรรหาและกลั่นกรองคัดเลือกบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมทั้งจากภายในและภายนอกบริษัท ก่อนนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติการแต่งตั้ง

#### การพัฒนากรรมการ

#### • การปฐมนิเทศกรรมการใหม่

คณะกรรมการบริษัท มีการปฐมนิเทศกรรมการใหม่ทุกท่าน เพื่อสร้างความรู้ความเข้าใจของธุรกิจและ การดำเนินการด้านต่างๆ ของบริษัทฯ เพื่อเตรียมความพร้อมในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ โดยมีเลขานุการบริษัท เป็นผู้ประสานงานในเรื่องต่างๆ

การประชุมคณะกรรมการ  
การประชุมคณะกรรมการในรอบปี 2567 ของแต่ละคณะ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 มีจำนวนครั้ง การประชุม ดังต่อไปนี้

| ชื่อ - สกุล                | ตำแหน่ง  | BOD<br>(จำนวน 11 ครั้ง) |        | AC<br>(จำนวน 9 ครั้ง) |        | NRC<br>(จำนวน 4 ครั้ง) |        | SRC<br>(จำนวน 0 ครั้ง) |        | Ex-com<br>(จำนวน 13 ครั้ง) |        |
|----------------------------|--|-------------------------|--------|-----------------------|--------|------------------------|--------|------------------------|--------|----------------------------|--------|
|                            |  | เข้าร่วม<br>ประชุม      | ร้อยละ | เข้าร่วม<br>ประชุม    | ร้อยละ | เข้าร่วม<br>ประชุม     | ร้อยละ | เข้าร่วม<br>ประชุม     | ร้อยละ | เข้าร่วม<br>ประชุม         | ร้อยละ |
| นายณพล มลิณทางกูร          | ประธานกรรมการบริษัท<br>(กรรมการอิสระ)  | 11                      | 100%   | -                     | -      | -                      | -      | -                      | -      | -                          | -      |
| นายมานพ นบอมกิตติ          | รองประธานกรรมการ<br>บริษัท/ประธานกรรมการ<br>ตรวจสอบ<br>(กรรมการอิสระ)  | 11                      | 100%   | 9                     | 100%   | -                      | -      | -                      | -      | -                          | -      |
| นายประเดช กิตติอิสานนท์    | กรรมการบริษัท<br>/ประธานกรรมการ<br>บริหาร  | 11                      | 100%   | -                     | -      | -                      | -      | -                      | -      | 8                          | 61.54% |
| นายชาติชาย พยุหนาวีชัย     | กรรมการบริษัท<br>/ประธานกรรมการสรรหา<br>และกำหนดค่าตอบแทน<br>/กรรมการตรวจสอบ<br>(กรรมการอิสระ)                               | 10                      | 90.91% | 6                     | 77.78% | 2                      | 50%    | -                      | -      | -                          | -      |
| นายไพโรจน์ ศรีรัตน์        | กรรมการบริษัท<br>/ประธานกรรมการความ<br>ยั่งยืนและบริหารความ<br>เสี่ยง/ กรรมการสรรหา<br>และกำหนดค่าตอบแทน<br>และกรรมการบริหาร | 11                      | 100%   | -                     | -      | 2                      | 50%    | -                      | -      | 10                         | 76.92% |
| นายชัยพัชร เลิศรักภักดีกุล | กรรมการบริษัท<br>/กรรมการตรวจสอบ/<br>กรรมการสรรหาและ<br>กำหนดค่าตอบแทน<br>(กรรมการอิสระ)                                     | 11                      | 100%   | 7                     | 88.89% | 2                      | 50%    | -                      | -      | -                          | -      |



| ชื่อ - สกุล                   | ตำแหน่ง  | BOD<br>(จำนวน 11 ครั้ง) |        | AC<br>(จำนวน 9 ครั้ง) |        | NRC<br>(จำนวน 4 ครั้ง) |        | SRC<br>(จำนวน 0 ครั้ง) |        | Ex-com<br>(จำนวน 13 ครั้ง) |        |
|-------------------------------|--|-------------------------|--------|-----------------------|--------|------------------------|--------|------------------------|--------|----------------------------|--------|
|                               |  | เข้าร่วมประชุม          | ร้อยละ | เข้าร่วมประชุม        | ร้อยละ | เข้าร่วมประชุม         | ร้อยละ | เข้าร่วมประชุม         | ร้อยละ | เข้าร่วมประชุม             | ร้อยละ |
| พล.ต.ท.เอกภพ ประสิทธิ์วัฒนชัย | กรรมการบริษัท /กรรมการความยั่งยืน และบริหารความเสี่ยง                                | 10                      | 100%   | -                     | -      | -                      | -      | -                      | -      | -                          | -      |
| นายบุญรินทร์ บุชนิยม          | กรรมการบริษัท /กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน /กรรมการความยั่งยืน และบริหารความเสี่ยง | 11                      | 100%   | -                     | -      | 2                      | -      | -                      | -      | -                          | -      |
| นายภูวสินธุ์ เชษฐาอุดมลาภ     | กรรมการบริษัท และ กรรมการบริหาร  | 5                       | 45.45% | -                     | -      | -                      | -      | -                      | -      | 6                          | 46.15% |
| นายณัฐพลสิน เชษฐาอุดมลาภ      | กรรมการบริษัท และ กรรมการบริหาร  | 11                      | 100%   | -                     | -      | -                      | -      | -                      | -      | 10                         | 76.92% |

หมายเหตุ :  
 BOD : การประชุมคณะกรรมการบริษัท  
 AC : การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ  
 NRC : การประชุมคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน  
 SRC : การประชุมคณะกรรมการความยั่งยืนและบริหารความเสี่ยง  
 Excom : การประชุมคณะกรรมการบริหาร

### ค่าตอบแทนของกรรมการบริษัท

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 มีมติอนุมัติกำหนดค่าตอบแทนกรรมการสำหรับปี 2567 ในวงเงินไม่เกิน 10.0 ล้านบาท ซึ่งรวมค่าตอบแทนพิเศษที่เป็นเงินโบนัสอัตรา 0.75% ของกำไรสุทธิ ในกรณีที่บริษัทมีผลกำไรแต่จำกัดวงเงินสูงสุดไม่เกิน 500,000 บาท/คน/ปี และค่าตรวจสุขภาพและค่ารักษาพยาบาล สูงสุดไม่เกิน 300,000 บาท/คน/ปี และประกันอุบัติเหตุและประกันสุขภาพสูงสุดไม่เกิน 100,000 บาท/คน/ปี โดยที่ประชุมมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณา กำหนดเงื่อนไข รายละเอียดและอัตราการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการและอนุกรรมการตามความเหมาะสม มีรายละเอียดดังต่อไปนี้ (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567)

| ที่ | ชื่อ - นามสกุล               | ค่าตอบแทนรายเดือน | ค่าเบี้ยประชุม |            |           |     |            | ค่ารักษาพยาบาล | ยอดสุทธิ (บาท) |
|-----|------------------------------|-------------------|----------------|------------|-----------|-----|------------|----------------|----------------|
|     |                              |                   | BOD            | AC         | NRC       | SRC | Ex-com     |                |                |
| 1.  | นายบพพล มีสินทางกูร          | 350,000           | 270,000        | -          | -         | -   | -          | -              | 620,000        |
| 2.  | นายมานพ ถนอมกิตติ            | 300,000           | 220,000        | 225,000    | -         | -   | -          | -              | 745,000        |
| 3.  | นายประเดช กิตติอิสราชนก      | 300,000           | 220,000        | -          | -         | -   | 25,000     | -              | 545,000        |
| 4.  | นายไพโรจน์ ศิริรัตน์         | 300,000           | 250,000        | -          | 10,000    | -   | 50,000     | -              | 610,000        |
| 5.  | นายชาติชาย พยุหนาวีชัย       | 300,000           | 265,000        | 67,500     | 12,500    | -   | -          | -              | 645,000        |
| 6.  | พ.ต.ท.เอกภพ ประสิทธิ์วัฒนชัย | 250,000           | 150,000        | -          | -         | -   | -          | -              | 400,000        |
| 7.  | นายชัยพัชร เลิศรักษ์กวีกุล   | 250,000           | 210,000        | 90,000     | 10,000    | -   | -          | -              | 560,000        |
| 8.  | นายแพทย์บุรินทร์ นุชนิยม     | 250,000           | 160,000        | -          | 10,000    | -   | -          | -              | 420,000        |
| 9.  | นายภูวสิษฐ์ เชษฐอุดมลาภ      | 144,116.67        | 100,000        | -          | -         | -   | 60,000     | -              | 244,116.67     |
| 10. | นายณัฐพศิน เชษฐอุดมลาภ       | 300,000           | 220,000        | -          | -         | -   | 60,000     | -              | 580,000        |
| 11. | นางสิรินกษณา เพ็ริยวพาณิช    | 141,666.67        | -              | -          | -         | -   | -          | 145,452        | 287,119        |
| 12. | นายสมคิด ศรี                 | 150,000           | 64,166.67      | -          | -         | -   | -          | 191,600        | 405,766.67     |
| 13. | นายธีรรัช โปษยานนท์          | 150,000           | 68,333.33      | -          | -         | -   | -          | 164,684        | 383,017.33     |
| 14. | นายวิษณุ เทพเจริญ            | 170,000           | 6,666.67       | -          | -         | -   | -          | 57,921         | 234,587.67     |
| 15. | นางศิริญา เทพเจริญ           | 150,000           | 16,666.67      | -          | -         | -   | -          | 71,855         | 238,521.67     |
| 16. | นายสมพิจิตร ชัยชนะจารักษ์    | 175,000           | 20,000         | -          | -         | -   | -          | 5,350          | 200,350        |
| 17. | นายพิบูลย์ วรรณรณปรีชา       | 260,000           | 80,000         | 20,000     | -         | -   | -          | -              | 360,000        |
| รวม |                              | 3,940,783.34      | 2,320,833.34   | 402,500.00 | 42,500.00 | 0   | 195,000.00 | 636,862.00     | 7,538,478.68   |

## การจ่ายค่าตอบแทนกรรมการบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก

ในปี 2567 กรรมการบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักไม่ได้รับค่าตอบแทนใด

## การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาส่งตัวแทนของบริษัทฯ ซึ่งมีคุณสมบัติและประสบการณ์ที่เหมาะสมกับธุรกิจที่บริษัทฯ เข้าลงทุน เข้าเป็นกรรมการ และ/หรือ ผู้บริหารในบริษัทย่อย และบริษัทร่วมของบริษัทดังกล่าว โดยตัวแทนดังกล่าวอาจเป็นประธานกรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการ ผู้บริหารระดับสูง หรือบุคคลใดๆ ของบริษัทฯ ที่ปราศจากผลประโยชน์ขัดแย้งกับธุรกิจของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมเหล่านั้น เพื่อให้บริษัทฯ สามารถควบคุมดูแลกิจการและการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมได้เสมือนเป็นหน่วยงานหนึ่งของบริษัทฯ บริษัทฯ จึงกำหนดให้ตัวแทนของบริษัทฯ จะต้องบริหารจัดการธุรกิจของบริษัทฯ ย่อยและบริษัทร่วมให้เป็นไปตามระเบียบและกฎเกณฑ์ซึ่งกำหนดไว้ในข้อบังคับ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมนั้นๆ รวมถึงรายงานผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมดังกล่าวให้ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ทราบ นอกจากนี้ บริษัทฯ จะพิจารณาส่งตัวแทนเพื่อเป็นกรรมการในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมดังกล่าวให้เป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ และ/หรือ ตามข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมแต่ละบริษัทกำหนด

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะติดตามผลประกอบการและผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมอย่างใกล้ชิด รวมถึงกำกับให้มีการจัดเก็บข้อมูลและบันทึกบัญชีของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมให้บริษัทฯ ตรวจสอบและรวบรวมมาจัดทำงบการเงินรวมให้ทันตามกำหนดเวลา

โดยบริษัทฯ ได้เปิดเผยรายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อยไว้ในเอกสารแนบ 2

## การติดตามให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ

### 1. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

สำหรับการตัดสินใจใดๆ ที่กระทำโดยกรรมการและฝ่ายบริหารต้องเป็นไปเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ ในกรณีหากเกิดความขัดแย้งด้านผลประโยชน์ กรรมการหรือผู้บริหารจะนำเรื่องดังกล่าวเสนอให้คณะกรรมการบริษัทฯ หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาถึงความจำเป็นในการทำรายการดังกล่าวแล้วแต่กรณีรวมทั้งผลกระทบที่จะเกิดขึ้นกับ บริษัทฯ ในการ พิจารณาอนุมัติรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ กรรมการที่มีส่วนได้เสียในกรณีดังกล่าวจะไม่สามารถออกเสียงลงคะแนนในมติดังกล่าวได้ และตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ได้กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ จะต้องจัดทำรายงานการมีส่วนได้เสียของตนและผู้ที่เกี่ยวข้องให้บริษัทฯ รับทราบรวมทั้งกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหารและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว มีหน้าที่จัดทำรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ภายใน 3 วันทำการ หลังจากมีการเปลี่ยนแปลง นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้ดำเนินการเกี่ยวกับรายการเกี่ยวโยงตามกฎหมายที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับตลาดทุนกำหนด รวมทั้งได้เปิดเผยรายการระหว่างกันที่มีกับบริษัทในเครือไว้ในงบการเงินและในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี

### 2. การใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

บริษัทฯ มีนโยบายและยึดมั่นในจรรยาบรรณความซื่อสัตย์สุจริตในการดำเนินธุรกิจต่อลูกค้าพนักงาน คู่ค้า ผู้ถือหุ้น เจ้าหนี้คู่แข่งชั้นทางการค้า ชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม และต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันในเรื่องเกี่ยวกับการใช้ข้อมูลภายในและห้ามกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานไม่ใช้ข้อมูลภายในของบริษัทฯ ที่เป็นสาระสำคัญ และยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนเพื่อประโยชน์ส่วนตนหรือบุคคลอื่น แม้ว่าบริษัทฯ อาจไม่เสียประโยชน์ใดก็ตาม เช่น การเตรียมประกาศผลการดำเนินงานของ

บริษัทฯ การจ่ายเงินปันผล เป็นต้น ให้หลักเลียงหรืองดการซื้อขายหลักทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ ในช่วง 1 เดือน ก่อนการเปิดเผยข้อมูลแก่สาธารณชน และมีระบบการรักษาความปลอดภัยระบบคอมพิวเตอร์ และข้อมูลสารสนเทศ โดยให้กรรมการผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับยึดถือ และนำไปปฏิบัติเพื่อป้องกันมิให้ข้อมูล และข่าวสารที่สำคัญถูกเปิดเผย หรือมีการเข้าถึงแหล่งข้อมูลโดยไม่มีอำนาจกรณีที่น่าข้อมูลบริษัทฯ ไปเปิดเผยเพื่อประโยชน์ตนหรือบุคคลใดบุคคลหนึ่ง หรือกระทำการอันอาจเป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ถือเป็นความผิดอย่างร้ายแรง และอาจถูกลงโทษทางวินัยซึ่งได้กำหนดแนวทางไว้ในคู่มือจริยธรรม (Code of Conduct)

นอกจากนี้ ในการซื้อขายหลักทรัพย์ของกรรมการผู้บริหารรวมทั้ง คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะตลอดจนบุคคลที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2551) ของบุคคลดังกล่าวให้จัดทำ และเผยแพร่รายงานการถือหลักทรัพย์ตลอดจนรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ทุกครั้งที่มีการซื้อขายโอนหรือรับโอนหลักทรัพย์ภายใน 3 วันนับแต่วันที่มีการซื้อขายโอนหรือรับโอนหลักทรัพย์ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้กรรมการและผู้บริหารรับทราบบทบาทภาระหน้าที่ในการรายงานการถือหลักทรัพย์ตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ในปี 2567 บริษัทฯ ไม่มีการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามนโยบายการใช้ข้อมูลภายใน และไม่พบว่ากรรมการและผู้บริหารมีการซื้อขายหลักทรัพย์ในช่วงเวลาที่บริษัทกำหนดให้งดซื้อขาย

### การเปลี่ยนแปลงการถือครองหุ้นบริษัทของกรรมการและผู้บริหารระดับสูงประจำปี 2566

| รายชื่อ                       | จำนวนหุ้น          |                     | เปลี่ยนแปลงระหว่างปี (หุ้น) |
|-------------------------------|--------------------|---------------------|-----------------------------|
|                               | 1 ม.ค. 2567 (หุ้น) | 31 ธ.ค. 2567 (หุ้น) |                             |
| นายบพพล มีสินทางกูร           | 5,000,000          | -                   | 5,000,000                   |
| นายมานพ ถนอมกิตติ             | -                  | 3,000,000           | 3,000,000                   |
| นายประเดช กิตติธรรานนท์       | 1,136,651,000      | 1,136,651,000       | -                           |
| นายไพโรจน์ ศิริรัตน์          | 363,039,481        | 363,039,481         | -                           |
| นายชัยพัชร เลิศรักภักดีกุล    | -                  | -                   | -                           |
| พล.ต.ท.เอกภพ ประสิทธิ์วัฒนชัย | 3,500,000          | 3,500,000           | -                           |
| นายชาติชาย พยุหนาวีชัย        | 2,606,300          | 2,606,300           | -                           |
| นายบุรินทร์ บุชนิยม           | -                  | -                   | -                           |
| นายภูวสิษฐ์ เขมรัฐอุดมลาภ     | 590,093,250        | 631,735,150         | 41,641,900                  |
| นายณัฐพศิน เขมรัฐอุดมลาภ      | 8,487,000          | 52,719,700          | 44,232,700                  |

### 3. การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทฯ มีนโยบายต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน โดยได้ประกาศให้ทุกคนทราบ เพื่อให้กรรมการผู้บริหาร และพนักงานบริษัทฯ ทุกคน ปฏิบัติหน้าที่ภายใต้หลักจริยธรรมทางธุรกิจของบริษัทฯ และร่วมกันต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันในทุก รูปแบบ ซึ่งได้กำหนดแนวทางและมาตรการการปฏิบัติการต่อต้านทุจริตฯ ที่เหมาะสม รวมทั้งการฝึกอบรมในเรื่องการต่อต้านการทุจริตให้ชัดเจนแก่พนักงาน และการสื่อสารการดำเนินการต่อต้านการทุจริตฯ ทั้งภายในและภายนอกบริษัทฯ เพื่อให้การดำเนินงานสามารถสร้างความมั่นใจต่อผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ

บริษัทฯ มีกฎเกณฑ์การต่อต้านการติดสินบนซึ่งเป็นข้อกำหนดและแนวทางให้แก่บริษัทฯ กรรมการ และพนักงานของบริษัทฯ ปฏิบัติตาม และได้กำหนดให้พนักงานทุกคนต้องลงนามแสดงความตระหนักถึงหน้าที่ความรับผิดชอบของตน และปฏิบัติงานด้วยความซื่อสัตย์สุจริต

#### การแจ้งเบาะแส (whistleblowing)

บริษัทฯ สนับสนุนให้มีการแจ้งเบาะแสที่เกี่ยวข้อง ทั้งการพบเห็นการกระทำหรือพฤติกรรมใดๆ จากทั้งองค์กรและตัวพนักงานที่สื่อถึงการประพฤติดีมิชอบ ละเมิดหรืออาจละเมิดต่อการกระทำที่ขัดต่อข้อกำหนดทางกฎหมายหรือขัดต่อหลักจริยธรรมทางธุรกิจ เพื่อให้ข้อมูลดังกล่าวได้ถูกแจ้งให้บริษัทรับรู้ได้อย่างฉับไว ที่จะส่งผลให้ความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นต่อบริษัทฯ จากการกระทำหรือพฤติกรรมนั้นๆ โดยได้กำหนดช่องทางให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มสามารถแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน (Whistle Blower) ที่พบเห็นเหตุการณ์หรือการกระทำใดๆ ที่ขัดต่อข้อกำหนดทางกฎหมายและหลักจริยธรรมทางธุรกิจ ที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายโดยรวมต่อบริษัทฯ บริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางปฏิบัติให้รับทราบทั่วกันดังเช่นที่ปฏิบัติในทุกๆ ปี ทั้งนี้ ผู้พบเห็นเหตุการณ์หรือการกระทำดังกล่าวข้างต้น ขอให้ทำการรวบรวมข้อมูล เบาะแสและหลักฐานที่สามารถยืนยันข้อเท็จจริงเท่าที่สามารถหาได้ แจ้งโดยตรงมายังบริษัทฯ ด้วยการส่งข้อเสนอแนะ หรือข้อร้องเรียนเป็นเอกสารมายังที่อยู่ดังนี้

#### ส่งถึง

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

บริษัท สเตลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน) 2922/209 อาคารชาลวอริสสระทาวเวอร์ 2 ชั้น 13 (12A) ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310

หรือ ส่งข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ มาที่

E-mail : audit\_committee@stella-x.co.th

ผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบภายใน/หรือผู้ที่ได้รับมอบหมาย จะนำข้อมูลที่ได้รับแจ้งมาพิจารณา และร่วมกับทีมงานสอบสวนซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากประธานกรรมการบริษัท ตามประกาศบริษัทฯ โดยให้ความสำคัญว่าเป็นข้อมูลลับเฉพาะ เพื่อปกป้องคุ้มครองไม่ให้เกิดผลกระทบต่อผู้แจ้งเบาะแส และทำการดำเนินการอย่างเป็นธรรม โดยอ้างอิงข้อมูลเบาะแสที่ได้รับ และทำการพิสูจน์ทราบเพื่อตัดสินใจดำเนินการต่อเรื่องหรือปัญหาที่ได้รับแจ้งอย่างรวดเร็วตามความเหมาะสมต่อไปทั้งนี้ บริษัทฯ มีมาตรการเพื่อให้การแจ้งข้อมูลเบาะแสเป็นไปด้วยความบริสุทธิ์ ยุติธรรม และเป็นการรับรองในข้อมูลที่เป็นความจริงนั้นๆ บริษัทฯ จึงให้ ผู้แจ้งเบาะแส ระบุชื่อและชื่อสกุล พร้อมด้วยสถานที่ติดต่อที่ชัดเจน ในกรณีที่จำเป็น บริษัทฯ อาจขอทราบข้อมูลเพิ่มเติมเพื่อประกอบการพิจารณาผลจากการดำเนินการดังกล่าว โดยในรอบปีที่ผ่านมามีบริษัทฯ ไม่ได้รับแจ้งข้อมูลหรือให้เบาะแส แต่อย่างใด

### 8.2 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีที่ผ่านมา

#### 8.2.1 การประชุมและการเข้าประชุมของกรรมการตรวจสอบรายบุคคล

กรรมการตรวจสอบซึ่งเป็นกรรมการอิสระที่ไม่เป็นผู้บริหารของบริษัทฯ จำนวน 3 ท่าน โดยมีกรรมการตรวจสอบ 1 ท่าน เป็นผู้มีความรู้ ความเข้าใจและมีประสบการณ์การทำงานด้านบัญชีการเงินเพียงพอในการทำหน้าที่สอบทานความน่าเชื่อถือ

ของรายงานทางการเงินได้

สำหรับปี 2567 มีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบทั้งหมด จำนวน 9 ครั้ง โดยประชุมที่สำนักงานและประชุม ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ โดยกรรมการตรวจสอบแต่ละท่านเข้าร่วมประชุม ดังนี้

| ชื่อ                        | การเข้าร่วมประชุม |
|-----------------------------|-------------------|
| นายมานพ ถนอมกิตติ           | 9/9               |
| นายชัยพัทธ์ เลิศรักภักวีกุล | 8/9               |
| นายชาติชาย พยุหนาวีชัย      | 7/9               |

### 8.2.2 ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

ผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบในปี 2567 รายละเอียดในเอกสารแนบ 6 รายงานจากคณะกรรมการตรวจสอบ

### 8.2.3 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยอื่นๆ

#### 1. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ประกอบด้วยกรรมการบริษัท จำนวน 4 ท่าน โดยในปี 2567 บริษัทฯ จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน จำนวน 4 ครั้ง จำนวนครั้งที่กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนแต่ละท่านเข้าร่วมประชุม เป็นดังต่อไปนี้

| ชื่อ                        | การเข้าร่วมประชุม |
|-----------------------------|-------------------|
| นายชาติชาย พยุหนาวีชัย      | 2/4               |
| นายไพโรจน์ ศิริรัตน์        | 2/4               |
| นายชัยพัทธ์ เลิศรักภักวีกุล | 2/4               |
| นายบุรินทร์ นุชนิยม         | 2/4               |

#### 2. คณะกรรมการความยั่งยืนและบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการความยั่งยืนและบริหารความเสี่ยง มีจำนวน 3 ท่าน ในปี 2567 บริษัทฯ ยังไม่มีการจัดประชุมคณะกรรมการความยั่งยืนและบริหารความเสี่ยง



| ชื่อ                            | การเข้าร่วมประชุม |
|---------------------------------|-------------------|
| นายไพโรจน์ ศิริรัตน์            | -ไม่มีการประชุม-  |
| พล.ต.ท.เอกภพ ประสิทธิ์วิวัฒนชัย | -ไม่มีการประชุม-  |
| นายบุรินทร์ นุชนิยม             | -ไม่มีการประชุม-  |

## 9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

### 9.1 การควบคุมภายใน

คณะกรรมการบริษัทได้ให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลบริษัทฯ ให้มีระบบควบคุมภายในที่เหมาะสม ทำให้การปฏิบัติงานมีประสิทธิภาพ และเกิดความมั่นใจอย่างสมเหตุสมผลว่า การดำเนินงานของบริษัทฯ สามารถบรรลุวัตถุประสงค์หรือเป้าหมาย การปฏิบัติงานในแต่ละระดับ ทั้งด้านกลยุทธ์ ด้านการปฏิบัติงาน ด้านการรายงาน รวมทั้งด้านการปฏิบัติตามนโยบาย กฎ ระเบียบ และข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง จึงได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระ ปฏิบัติหน้าที่ในการสอบทาน ความเพียงพอรวมถึงความมีประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายใน และรายงานให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอย่างสม่ำเสมอ

คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการตรวจสอบได้ร่วมกันประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ ประจำปี 2567 ซึ่งได้ผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมเพียงพอ ตามแนวทางมาตรฐานสากล Internal Control-Integrated Framework ของ The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission : COSO สำคัญดังนี้

#### 1) การควบคุมภายในองค์กร (Control Environment)

- บริษัทฯ มีการจัดโครงสร้างองค์กร เพื่อให้การปฏิบัติงานมีความคล่องตัวเหมาะสม และสอดคล้องกับสภาพธุรกิจที่เปลี่ยนแปลง รวมทั้งมีการจัดองค์กรที่เอื้อต่อการควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร โดยเริ่มตั้งแต่องค์ประกอบของคณะกรรมการของบริษัทฯ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการที่เป็นผู้บริหาร 1 ท่าน และกรรมการที่ไม่ใช่ผู้บริหาร 3 ท่าน และกรรมการภายนอกซึ่งเป็นกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิทำหน้าที่กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ 6 ท่าน ทำให้ในการพิจารณาการตัดสินใจในการบริหารงานต่าง ๆ ของบริษัทฯ มีการถ่วงดุลอำนาจกันอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ

- บริษัทฯ จัดตั้งคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ ซึ่งได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน คณะกรรมการความยั่งยืนและบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการบริหาร รวมทั้งจัดทำกฎบัตรของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อยทุกชุด เพื่อกำหนดบทบาท หน้าที่ ความรับผิดชอบ คุณสมบัติ วาระการดำรงตำแหน่ง เป็นต้น และจัดให้มีการทบทวนกฎบัตรให้เหมาะสมอยู่เสมอ

- บริษัทฯ จัดทำนโยบายกำกับดูแลกิจการ จรรยาบรรณธุรกิจ นโยบายป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และนโยบายอื่น ๆ ภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีไว้เป็นลายลักษณ์อักษร ซึ่งครอบคลุมหลักปฏิบัติของคณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับ

- บริษัทฯ กำหนดให้มีระเบียบ คู่มือการปฏิบัติงานครอบคลุมเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญในการดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อเป็นกรอบการปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นไปตามหลักการควบคุมภายในที่ดี

- บริษัทฯ ได้จัดตั้งหน่วยงานตรวจสอบภายใน โดยให้ขึ้นตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งจะช่วยส่งเสริมในการติดตาม ประเมิน และปรับปรุงระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ

## 2) การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)

สำหรับการวางแผนและการบริหารงาน บริษัทฯ มีกระบวนการในการจัดทำแผนงานประจำปีที่มีเป้าหมายที่ชัดเจน และวัดผลได้ ภายใต้วิสัยทัศน์ที่กำหนด ซึ่งขั้นตอนในการจัดทำแผนงานจะมีการวิเคราะห์ถึงปัจจัยความเสี่ยงในด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อนำมาใช้ในการกำหนดกลยุทธ์ในการดำเนินงาน ตลอดจนมีเครื่องมือในการชี้วัดและติดตามผลที่มีความเหมาะสม รวมถึงในระหว่างการปฏิบัติงานตามแผนจะมีการติดตามและประเมินปัจจัยความเสี่ยงที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินงานตามแผนงานดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ และหากมีปัจจัยความเสี่ยงที่เปลี่ยนแปลงไป หรือเพิ่มขึ้นจากที่ได้มีการประเมินไว้ในขั้นตอนการวางแผน จะได้มีการปรับกลยุทธ์หรือกำหนดมาตรการเพื่อป้องกันและรองรับความเสี่ยงนั้นได้อย่างทัน่วงที

## 3) การควบคุมการปฏิบัติงาน (Control Activities)

คณะกรรมการบริษัท ได้แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย ประกอบด้วย คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน และคณะกรรมการความยั่งยืนและบริหารความเสี่ยง ซึ่งคณะกรรมการดังกล่าวได้ปฏิบัติงานภายใต้ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายอย่างเคร่งครัดและเหมาะสม

ในด้านการบริหารงาน บริษัทฯ ได้กำหนดขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบในแต่ละหน้าที่อย่างเหมาะสมตามหลักการกระจายอำนาจ รวมทั้งมีมาตรการในการติดตามให้การดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย เป็นไปตามกฎระเบียบของบริษัทฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการกำหนดวิสัยทัศน์ที่ชัดเจนเพื่อให้ทิศทางการทำงานของทุกหน่วยงานเป็นไปในทางเดียวกัน และได้มีการประชาสัมพันธ์ข้อมูลข่าวที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานอย่างทั่วถึงและสม่ำเสมอ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้รวบรวมและกำหนดวัฒนธรรมองค์กรขึ้น และได้ส่งเสริมกิจกรรมเกี่ยวกับวัฒนธรรมองค์กรอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างค่านิยม แนวทางปฏิบัติ สภาพแวดล้อมในการทำงานที่เป็นเอกภาพและสอดคล้องกัน ซึ่งบริษัทฯ เชื่อว่าวัฒนธรรมองค์กรดังกล่าวจะส่งเสริมในด้านความซื่อสัตย์ต่อหน้าที่และความรับผิดชอบ ของพนักงานได้ทางหนึ่ง อีกทั้งเป็นพลังผลักดันไปสู่ความสำเร็จในอนาคต

## 4) ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล (Information & Communication)

บริษัทฯ ได้จัดให้มีระบบสารสนเทศและการสื่อสาร โดยมุ่งเน้นถึงความถูกต้องสมบูรณ์ของข้อมูลโดยมีองค์ประกอบตามความจำเป็นและเพียงพอ มีเนื้อหาสาระที่เหมาะสม มีความเป็นปัจจุบัน และความสะดวกในการเข้าถึงข้อมูลของผู้ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนมีระบบรักษาความปลอดภัยในการป้องกันผู้ที่ไม่ได้มีส่วนได้เสีย ไม่ให้เข้าถึงข้อมูลสารสนเทศที่มีความสำคัญหรือข้อมูลที่เป็นความลับ

## 5) ระบบการติดตาม (Monitoring)

บริษัทฯ ได้มีการติดตามผลการดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอโดยผู้บริหาร และมีการจัดทำรายงานความคืบหน้า ของงาน โดยผู้ปฏิบัติงานที่รับผิดชอบ ทำให้เกิดกระบวนการติดตามและการรายงานข้อมูลที่สอดคล้องตรงตามความจริง ส่งผลให้การบริหารงาน การตัดสินใจ และการแก้ไขปัญหา เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ตลอดจนการจัดให้มีฝ่ายตรวจสอบภายในของ บริษัทฯ เพื่อติดตามและประเมินความเพียงพอของการควบคุมภายในที่วางไว้อย่างสม่ำเสมอ

ในช่วงตั้งแต่ต้นปี 2567 นายกำพล แสงศรีจันทร์ หัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัทฯ ผู้ที่มาจากการแต่งตั้งโดย คณะกรรมการตรวจสอบ เป็นผู้ดำเนินการตรวจสอบระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ ก่อนจะพ้นสภาพจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะพนักงานของบริษัทฯ ในวันที่ 1 มีนาคม 2567 ซึ่งหลังจากนั้นเป็นต้นมาจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 คณะกรรมการตรวจสอบ ยังอยู่ในกระบวนการสรรหาบุคลากรที่มีความเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่หัวหน้างานตรวจสอบภายใน เพื่อดำเนินการตรวจสอบระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ ต่อไป

ทั้งนี้ การพิจารณา และอนุมัติ แต่งตั้ง ถอดถอน โยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัทฯ จะต้องผ่านการอนุมัติ จากคณะกรรมการตรวจสอบ โดยคุณสมบัติของผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในปรากฏ (ตามเอกสารแนบ 3)

## 9.2 รายการระหว่างกัน

ลักษณะของรายการระหว่างกันกับบริษัท/บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 รายการระหว่างกันของบริษัทและบริษัทย่อย กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีรายละเอียดดังนี้

| บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง             | ความสัมพันธ์  | ลักษณะรายการ   | มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-67 (ล้านบาท) | มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-66 (ล้านบาท)  | มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-65 (ล้านบาท) | ความจำเป็นและความสมเหตุผล  |
|--------------------------------------|---|--|-----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|--|
| 1. PANACEE MEDICAL HONG KONG LIMITED | - กิจการร่วมค้า   | ดอกเบี๋ยจ่าย<br>ค่าใช้จ่ายอื่น<br><u>ยอดคงค้าง</u><br>ลูกหนี้อื่น<br>เงินกู้ยืมระยะสั้น+ดอกเบี๋ยค้างจ่าย | 0.95<br>-<br>-<br>0.05<br>17.16   | 0.67<br>0.13<br>-<br>0.05<br>16.32 | 0.94<br>-<br>-<br>0.05<br>15.80   | - ลูกหนี้อื่นเป็นค่าที่พักรักษาพยาบาลที่ประจำทางใจที่บริษัท นุศา ส.ตท. กาวเวอร์ จำกัด (บริษัทย่อย) จ่ายแทน<br>- เงินที่หักยืมแก่ บริษัท เวลด์ เมดิคอล อัลไลแอนซ์ (ประเทศไทย) จำกัด (บริษัทย่อย) เพื่อใช้ในการดำเนินงานของกิจการ        |
| 2. คุณจิราวัฒน์ พุทธิไตรสิน          | - บายจีราวัฒน์ พุทธิไตรสิน เป็นน้องชายของ นางศิริญา เทพเจริญ (อดีตกรรมการบริษัทและผู้บริหารของบริษัทฯ ) | <u>ยอดคงค้าง</u><br>ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายอื่น<br>เจ้าหนี้อื่น   | -                                 | 0.16                               | 0.16                              | - ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายอื่น เป็นค่าเช่าสำนักงานขาย ของโครงการเฟรช คอนโด ซึ่งเป็นรายการธุรกิจปกติ โดยราคาและเงื่อนไขในการให้เข้าไม่แตกต่างจากรายการที่กระทำกับกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน  |
| 3. คุณชาคริต ศิริรัตน์               | - อดีตกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่  | ค่าใช้จ่ายอื่น<br><u>ยอดคงค้าง</u><br>เจ้าหนี้การค้า   | -                                 | -                                  | 0.58<br>0.70                      | - บจก.นุศา วัน (บริษัทย่อย) มีค่าใช้จ่ายค่าเช่าห้องชุดของโครงการอิม เอ็มบีที่ต้องจ่ายชำระให้คุณชาคริต ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติ โดยราคาและเงื่อนไขในการให้เข้าไม่แตกต่างจากรายการที่กระทำกับกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน |

| บุคคลที่อาจมี<br>ความขัดแย้ง | ความสัมพันธ์ | ลักษณะรายการ                     | มูลค่ารายการ<br>31-ธ.ค.-67<br>(ล้านบาท) | มูลค่ารายการ<br>31-ธ.ค.-66<br>(ล้านบาท) | มูลค่ารายการ<br>31-ธ.ค.-65<br>(ล้านบาท) | ความจำเป็นและความสมเหตุผล  |
|------------------------------|--------------|----------------------------------|---|---|---|--|
| 4. คุณของขวัญ<br>วินรัตน์    | - ผู้ถือหุ้น | ค่าใช้จ่ายอื่น                   | -                                       | 5.88                                    | -                                       | - บจก.นุศฯ วัน (บริษัทย่อย) มีค่าใช้จ่ายค่าเช่าห้องชุดของโครงการอ็อป เอกมัย ซึ่งเป็นรายการธุรกิจปกติ โดยราคาและเงื่อนไขในการให้เช่าไม่แตกต่างจากรายการที่กระทำกับกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน |
|                              |              | <u>ยอดคงค้าง</u>                 |   |   |   |  |
|                              |              | เจ้าหนี้การค้า                   | 1.26                                    | 11.17                                   | -                                       |  |
|                              |              | เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า         | -                                       | 38.74                                   | -                                       |  |
| 5. คุณวงศ์กร<br>เทพเจริญ     | - ผู้ถือหุ้น | รายได้จากการให้บริการทางการแพทย์ | 0.30                                    | 0.16                                    | 0.16                                    | - รายการที่เกิดขึ้นเป็นไปตามธุรกิจปกติ ซึ่งคุณวงศ์กรมีการใช้บริการทางการแพทย์  |
|                              |              | ค่าใช้จ่ายอื่น                   | 2.72                                    | 0.66                                    | 0.21                                    | แพทย์ของบริษัทย่อย ซึ่งประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการให้บริการทางการแพทย์ โดยราคาและเงื่อนไขในการใช้บริการไม่แตกต่างจากรายการที่กระทำกับกิจการหรือบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้อง                          |
|                              |              | <u>ยอดคงค้าง</u>                 |   |   |   |  |
|                              |              | ลูกหนี้การค้า                    | 0.37                                    | 0.72                                    | 0.56                                    |  |
|                              |              | ลูกหนี้อื่น - เงินดรองจ่าย       | 0.14                                    | 0.83                                    | 0.14                                    |  |
|                              |              | ลูกหนี้อื่น                      | 0.20                                    | 0.27                                    | 0.20                                    |  |
|                              |              | เจ้าหนี้ - เงินดรองจ่าย          | 0.03                                    | 0.01                                    | 0.01                                    |  |
|                              |              | เจ้าหนี้อื่น                     | -                                       | 0.93                                    | -                                       |  |

| บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง      | ความสัมพันธ์  | ลักษณะรายการ   | มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-67 (ล้านบาท) | มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-66 (ล้านบาท)                      | มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-65 (ล้านบาท)                         | ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล   |
|-------------------------------|---|--|-----------------------------------|--|---|---|
| 6. คุณวสินธ์ ศิริรัตน์        | - กรรมการผู้จัดการ บริษัท ดีเอ็นเอ คลินิก เวชกรรม จำกัด | ค่าใช้จ่ายอื่น<br><u>ยอดคงค้าง</u><br>เจ้าหนี้การค้า   | -                                 | -  | 0.83<br><br>2.43  | - บจก.นุศา วัน (บริษัทย่อย) มีค่าใช้จ่าย ค่าเช่าทรัพย์สินห้องชุดของโครงการ มาย โอโซน ซึ่งเป็นรายการธุรกิจปกติ โดยราคาและเงื่อนไขในการให้เช่าไม่แตกต่างจากรายการที่กระทำกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน  |
| 7. คุณวีระธารณ์ ไกรศักดาวัฒน์ | - บุคคลที่เกี่ยวข้องกันผ่านกิจการที่เกี่ยวข้องกัน       | <u>ยอดคงค้าง</u><br>เจ้าหนี้การค้า<br>เงินรับล่วงหน้า -<br>ค่าสาธารณูปโภค<br>เงินประกัน  | -<br>-<br>-<br>-                  | -<br>-<br>-  | 1.67<br>0.39<br>0.04                                      | - บจก.นุศา วัน (บริษัทย่อย) มีค่าใช้จ่าย ค่าเช่าทรัพย์สินห้องชุด ของโครงการ มาย โอโซน ซึ่งเป็นรายการธุรกิจปกติ โดยราคาและเงื่อนไขในการให้เช่าไม่แตกต่างจากรายการที่กระทำกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน<br>- เงินมัดจำค่าซื้อเงินลงทุนเป็นเงินมัดจำค่าซื้อหุ้น บจก.พนาซี      |
| 8. คุณวิษณุ เทพเจริญ          | คุณวิษณุ เทพเจริญ เป็นอดีตกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่      | รายได้จากการให้บริการทางการแพทย์<br>ค่าใช้จ่ายอื่น<br><u>ยอดคงค้าง</u><br>เจ้าหนี้อื่น - เงินถดถองรับ<br>ลูกหนี้การค้า<br>ลูกหนี้อื่น<br>ลูกหนี้อื่น - เงินถดถองจ่าย<br>เจ้าหนี้ - เงินถดถองจ่าย<br>เจ้าหนี้อื่น | -<br>-<br>-<br>-<br>-<br>-<br>-   | 0.25<br>0.04<br>-<br>0.42<br>0.02<br>-<br>0.44<br>0.04 | 2.13<br>3.45<br>-<br>0.33<br>0.02<br>0.10<br>1.19<br>0.03 | - รายการที่เกิดขึ้นเป็นไปตามธุรกิจปกติ ซึ่งคุณวิษณุ มีการใช้บริการทางการแพทย์ของบริษัทย่อย ซึ่งประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการให้บริการทางการแพทย์ โดยราคาและเงื่อนไขในการใช้บริการไม่แตกต่างจากรายการที่กระทำกับกิจการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง<br>- ค่าใช้จ่ายอื่นเป็นค่ารับรอง |

| บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง | ความสัมพันธ์  | ลักษณะรายการ                                | มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-67 (ล้านบาท) | มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-66 (ล้านบาท) | มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-65 (ล้านบาท) | ความจำเป็นและความสมเหตุผล   |
|--------------------------|---|---|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---|
| 9. คุณกฤษณ เทพเจริญ      | - บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ผ่านกรรมการ                 | รายได้จากการให้บริการทางเทคโนโลยี           | -                                 | -                                 | 0.93                              | - รายการที่เกิดขึ้นเป็นไปตามธุรกิจปกติ ซึ่งคุณกฤษณ มีการให้บริการทางเทคโนโลยีของบริษัทย่อย ซึ่งประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการให้บริการทางการแพทย์ โดยราคาและเงื่อนไขในการใช้บริการไม่แตกต่างจากรายการที่กระทำกับกิจการหรือบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้อง<br>- ค่าใช้จ่ายอื่น เป็นค่าใช้จ่ายค่านายหน้า  |
|                          |   | ค่าใช้จ่ายอื่น                              | -                                 | -                                 | 0.11                              |   |
|                          |   | <u>ยอดคงค้าง</u><br>ลูกหนี้การค้า           | -                                 | -                                 | 2.43                              |   |
| 10. คุณศิริญา เทพเจริญ   | - คุณศิริญา เทพเจริญ เป็นอดีตกรรมการ และถือหุ้นใหญ่ | รายได้จากการให้บริการทางเทคโนโลยี           | 1.25                              | 8.37                              | 23.11                             | - รายการที่เกิดขึ้นเป็นไปตามธุรกิจปกติ ซึ่งคุณศิริญา มีการให้บริการทางเทคโนโลยีของบริษัทย่อย ซึ่งประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการให้บริการทางการแพทย์ โดยราคาและเงื่อนไขในการใช้บริการไม่แตกต่างจากรายการที่กระทำกับกิจการหรือบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้อง<br>- บริษัทย่อย ได้รับความช่วยเหลือทางการเงินเพื่อใช้เป็นเงินทุน ในการขยายธุรกิจและเงินทุนหมุนเวียน<br>- ลูกหนี้อื่นเป็นลูกหนี้ เงินลงทุนจาก.วอ.เตอร์แลนด์<br>- เจ้าหนี้เงินทดรองจ่ายส่วนใหญ่ เป็นเจ้าหนี้เงินทดรองจ่ายค่าโฆษณา |
|                          |   | ค่าใช้จ่ายอื่น                              | -                                 | 0.01                              | 2.53                              |   |
|                          |   | <u>ยอดคงค้าง</u><br>เจ้าหนี้ - เงินทดรองรับ | -                                 | -                                 | -                                 |   |
|                          |   | ลูกหนี้อื่น                                 | -                                 | 0.17                              | 0.17                              |   |
|                          |   | ลูกหนี้การค้า                               | 1.76                              | 14.03                             | 21.41                             |   |
|                          |   | เงินกู้ยืมระยะสั้น                          | -                                 | 0.33                              | 12.17                             |   |
|                          |   | เจ้าหนี้อื่น                                | 0.12                              | 0.25                              | 0.17                              |   |
|                          |   | เจ้าหนี้ - เงินทดรองจ่าย                    | 0.35                              | 0.41                              | 3.09                              |   |
|                          |   | เจ้าหนี้ - เงินทดรองจ่าย                    | -                                 | -                                 | 0.81                              |   |
|                          |   |   |                                   |                                   |                                   |   |



| บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง   | ความสัมพันธ์  | ลักษณะรายการ                        | มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-67 (ล้านบาท) | มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-66 (ล้านบาท) | มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-65 (ล้านบาท) | ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล   |
|--|---|-------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---|
| 11. คุณสมพิ์จิตร ชัยชนะจากรักษ์  | - อดีตกรรมการ และ<br>อดีตเลขานุการ<br>บมจ.สตาล่า เอ็กซ์   | ค่าใช้จ่ายอื่น                      | -                                 | -                                 | 1.33                              | - บจก.นุศฯ วัน (บริษัทย่อย) มีค่าใช้จ่าย ค่าเช่าห้องชุดของโครงการ มายโอโซน ซึ่งเป็นรายการธุรกิจปกติ โดยราคาและเงื่อนไขในการให้เช่าไม่แตกต่างจากรายการที่กระทำกับกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน                       |
|  |   | <u>ยอดคงค้าง</u>                    | -                                 | 0.02                              | 0.02                              |   |
|  |   | ลูกหนี้การค้า                       | -                                 | 0.20                              | 0.50                              | - รายการที่เกิดขึ้นเป็นไปตามธุรกิจปกติ  |
|  |   | ลูกหนี้อื่น - เงินทดรองจ่าย         | 0.20                              | -                                 | 1.47                              | ซึ่งคุณสมพิ์จิตร มีการใช้บริการทางการแพทย์ของบริษัทย่อย ซึ่งประกอบธุรกิจ  |
|  |   | เจ้าหนี้การค้า                      | -                                 | 0.11                              | -                                 | เกี่ยวกับการให้บริการทางการแพทย์ โดย  |
|  |   | เงินกู้ยืมระยะสั้น+ดอกเบี้ยค้างจ่าย | -                                 | -                                 | -                                 | ราคาและเงื่อนไขในการใช้บริการไม่แตกต่างจากรายการที่กระทำกับกิจการหรือบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้อง  |
|  |   | เจ้าหนี้ - เงินทดรองจ่าย            | 0.04                              | 0.04                              | 0.56                              | - เจ้าหนี้เงินทดรองจ่ายเป็นเงินสำรอง  |
| 12. บริษัท นุศฯ พลาซ่า โฮเทล แอนด์ สปา จำกัด (“นุศฯพลาซ่า”) (เดิมชื่อ บจก.นุศฯ สิริ กรุ๊ป) | - คุณวิษณุ เทวเจริญ<br>อดีตกรรมการและ<br>ผู้ถือหุ้นใหญ่<br>บมจ.สตาล่า เอ็กซ์<br>เป็นกรรมการ และผู้<br>ถือหุ้นใหญ่ของนุศฯ<br>พลาซ่า โดยถือหุ้น<br>ร้อยละ 48.33 | ค่าใช้จ่ายอื่น                      | -                                 | -                                 | 0.69                              | ค่าใช้จ่ายดำเนินงานทั่วไป   |
|  |   | รายได้จากการให้เช่าและบริการ        | 0.12                              | 0.58                              | 0.24                              | - บจก.นุศฯ วัน (บริษัทย่อย) มีบริการให้เช่าพื้นที่สำนักงานซึ่ง บจก.นุศฯ พลาซ่า โฮเทล แอนด์ สปา ได้มีการเช่าพื้นที่ดังกล่าวในการประกอบกิจการ จึงทำให้เกิดรายได้ค่าเช่าขึ้น อัตราค่าเช่าเป็นไปตามรายการธุรกิจปกติ |
|  |   | ค่าใช้จ่ายอื่น                      | -                                 | 0.22                              | 0.18                              | - บริษัท เวสต์ เมดิคอล อัสไอแอนซ์ (ประเทศไทย) จำกัด (บริษัทย่อย) มีการขายสินค้าให้กับ บจก.นุศฯ พลาซ่า โฮ  |
|  |   | รายได้จากการขายสินค้า               | -                                 | 0.19                              | 1.90                              |   |
|  |   | <u>ยอดคงค้าง</u>                    | -                                 | -                                 | -                                 |   |
|  |   | ลูกหนี้การค้า                       | -                                 | 0.27                              | 1.25                              |   |
|  |   | ลูกหนี้อื่น                         | -                                 | 0.47                              | 0.47                              |   |

| บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง                  | ความสัมพันธ์  | ลักษณะรายการ  | มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-67 (ล้านบาท) | มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-66 (ล้านบาท)  | มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-65 (ล้านบาท)         | ความจำเป็นและเหตุผล  |
|---|---|---|-----------------------------------|------------------------------------|---|--|
|   | - คุณศิริญา เทพเจริญ อดีตผู้บริหารและผู้ถือหุ้นใหญ่ บมจ.สเทลล่า เอ็กซ์ เป็นผู้ถือหุ้นของ นุศาลาป้า โดยถือหุ้นร้อยละ 2.98  | เจ้าหนี้การค้า  | -                                 | 1.13                               | 1.25                                      | เทล แอนด์ สปาลา โดยมีการคิดราคาด้วยวิธีต้นทุนบวกด้วยอัตรากำไรที่เหมาะสม และเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป   |
|   | - เดอะชัคเซส เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ของนุศาลาป้า โดยถือหุ้นร้อยละ 25.59 (ข้อมูล 18 เม.ย. 59)  |   | -                                 | 0.04                               | 0.30                                      |  |
| 13. บริษัท นุศาสีริส แกรนด์ จำกัด (มหาชน) | - บมจ.นุศาสีริส แกรนด์<br>กลุ่มบุคคลที่มีความสัมพันธ์หรือมีการกระทำการร่วมกัน (Concert party) ซึ่งได้แก่ คุณวิษณุ เทพเจริญ คุณศิริญา เทพเจริญ คุณศิวะ เทพเจริญ และ บมจ.นุศาสีริส แกรนด์<br>ถือหุ้น บมจ.สเทลล่า เอ็กซ์ | ดอกเบี๋ยจ่าย<br>ค่าใช้จ่ายอื่น<br><u>ยอดคงค้าง</u><br>ลูกหนี้อื่น<br>เงินกู้ยืมระยะสั้น+ตัวเงินจ่าย<br>ดอกเบี๋ยค้างจ่าย | -<br>-<br><br>-<br>-<br>-         | 0.81<br>-<br><br>0.05<br>3.12<br>- | 1.42<br>0.63<br><br>0.40<br>12.30<br>0.13 | - บริษัทได้รับความช่วยเหลือทางการเงินระยะสั้น จาก บมจ. นุศาสีริส แกรนด์ วงเงิน 250 ล้านบาท โดยไม่มีหลักประกัน อัตรา MLR ของธนาคารกรุงไทย +1% ในระหว่างปี 2565 บริษัทฯ ได้รับความช่วยเหลือทางการเงินจาก NSG หลายครั้ง ภายใต้เงื่อนไขที่คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติไว้ เพื่อให้การดำเนินงานมีความคล่องตัว<br>- ลูกหนี้อื่น เป็นลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่คลังสินค้า<br>- ค่าใช้จ่ายอื่น ส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายในการขาย |

| บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง              | ความสัมพันธ์  | ลักษณะรายการ  | มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-67 (ล้านบาท) | มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-66 (ล้านบาท) | มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-65 (ล้านบาท) | ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล  |
|---------------------------------------|---|---|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--|
| 14. บริษัท ยีน ไลฟ์ จำกัด (“ยีนไลฟ์”) | <ul style="list-style-type: none"> <li>- คุณดวงดาว ชัยชนะ รองบริหาร กรรมการ/ผู้บริหาร เป็นผู้ถือหุ้นของ ยีน ไลฟ์ ร้อยละ 10</li> <li>- คุณทิวากร ชัยชนะ เป็นกรรมการ กรรมการ /ผู้บริหาร บมจ.สเตรล่า เอ็กซ์ เป็นกรรมการและ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของ ยีน ไลฟ์ โดยถือหุ้นร้อยละ 45</li> </ul> | <p>ค่าใช้จ่ายอื่น</p> <p><b>ยอดคงค้าง</b></p> <p>ลูกหนี้การค้า</p> <p>ลูกหนี้อื่น</p> <p>เจ้าหนี้การค้า</p>                                 | -                                 | 7.79                              | 11.84                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- การให้เช่าห้องชุดในอาคาร Bangkok Mediplex Center ให้แก่ ยีนไลฟ์ เป็นการ รับโอนสิทธิและหน้าที่จาก บมจ.อนุศาสตร์ แกรนด์ ซึ่งเป็นไปตามสัญญาเช่าเดิมก่อน วันรับโอนกรรมสิทธิ์</li> <li>(ตามสัญญาซื้อขายฉบับวันที่ 24 มิถุนายน 2552 และการให้เช่าพื้นที่ห้องชุด อาคาร Bangkok Mediplex Center ให้แก่ ยีน ไลฟ์ เป็นรายการธุรกิจปกติของกิจการ โดยราคาและเงื่อนไขในการให้เช่า ไม่แตกต่างจากรายการที่กระทำกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</li> <li>- บจก.ฟานาซี เมดิคอล เซ็นเตอร์ (บริษัทย่อย) ซึ่งประกอบกิจการให้บริการทางการแพทย์มีการใช้บริการจาก บจก.ยีน ไลฟ์ จำกัด ประกอบกิจการขายส่งสินค้าทางเภสัชภัณฑ์และการแพทย์ ซึ่งอัตราค่าบริการเป็นไปตามธุรกิจปกติ</li> </ul> |
| 15. บริษัท เอ็น โซเทล จำกัด           | - บริษัทร่วม  | <p>ดอกเบี้ยรับ</p> <p>รายได้อื่น</p> <p><b>ยอดคงค้าง</b></p> <p>ลูกหนี้การค้า</p> <p>เงินมัดจำอื่น</p> <p>เงินให้กู้ยืม+ดอกเบี้ยค้างรับ</p> | -                                 | 2.61                              | 1.83                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- บริษัทฯ ให้กู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการดำเนินงานธุรกิจให้มีความคล่องตัวแก่ บจก.เอ็น โซเทล ในอัตราดอกเบี้ย MLR ของธนาคารกรุงไทย +1%</li> </ul>  |
|                                       |   |   | 0.15                              | -                                 | -                                 |  |
|                                       |   |   | 0.30                              | 2.61                              | 1.83                              |  |
|                                       |   |   | 0.29                              | -                                 | -                                 |  |
|                                       |   |   | -                                 | 65.88                             | 38.74                             |  |

| บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง   | ความสัมพันธ์  | ลักษณะรายการ                  | มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-67 (ล้านบาท) | มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-66 (ล้านบาท) | มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-65 (ล้านบาท) | ความจำเป็นและความสมเหตุผล   |
|--|---|-------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---|
| 16. บริษัท ซีอาร์เอ็น จำกัด  | - บริษัทร่วมทุน เพื่อลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย พัฒนาที่ดิน และอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งแนวราบ และแนวสูง | ดอกเบี้ยรับ                   | 3.79                              | 20.53                             | 20.55                             | - บริษัทฯ ให้อำนาจเงินเพื่อใช้สำหรับการดำเนินงานในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราดอกเบี้ย 7.75%   |
|  |   | <u>ยอดคงค้าง</u>              |                                   |                                   |                                   |   |
|  |   | ลูกหนี้การค้า                 | 0.06                              | -                                 | -                                 |   |
|  |   | ลูกหนี้อื่น                   | 0.08                              | 0.08                              | 0.08                              |   |
|  |   | เงินให้กู้ยืม+ดอกเบี้ยค้างรับ | 14.29                             | 265.21                            | 293.91                            |   |
| 17. บริษัท รีเอสแอล จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท ซีอาร์เอ็น เอสเอ จำกัด) | - บริษัทร่วมทุน เพื่อลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย พัฒนาที่ดิน และอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งแนวราบ และแนวสูง | ดอกเบี้ยรับ                   | -                                 | 10.67                             | 10.67                             | - บริษัทฯ ให้อำนาจเงินเพื่อใช้สำหรับการดำเนินงานในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราดอกเบี้ย 7.75%<br>- ลูกหนี้เป็น เป็นค่าเคสเงินสดรองจ่ายค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท |
|  |   | <u>ยอดคงค้าง</u>              |                                   |                                   |                                   |   |
|  |   | ลูกหนี้อื่น                   | 0.06                              | 0.06                              | 0.06                              |   |
|  |   | เจ้าหนี้อื่น                  | -                                 | -                                 | -                                 |   |
|  |   | เงินให้กู้ยืม+ดอกเบี้ยค้างรับ | -                                 | 136.93                            | 142.02                            |   |
| 18. บริษัท ฟู๊ด ซีเอส จำกัด  | - บริษัทร่วมทุน เพื่อเพาะพันธุ์ เมล็ดพันธุ์ เพื่อทำการปลูก วิจัย พัฒนาพืชพันธุ์ต่างๆ รวมถึงปัญหา ภาวะ   | ดอกเบี้ยรับ                   | -                                 | 42.55                             | 17.53                             | - เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2565 บจก.ฟู๊ด ซีเอส (บริษัทย่อย) ได้ทำสัญญาขายหุ้น บจก.ฟู๊ด ซีเอส (บริษัทย่อยเดิม) ทั้งจำนวนให้แก่ บจก.ฟู๊ด ซีเอส มูลค่า 1,700 ล้านบาท            |
|  |   | ซื้อสินค้า                    | -                                 | -                                 | 20.22                             |   |
|  |   | ค่าใช้จ่ายอื่น                | -                                 | -                                 | 0.52                              |   |

| บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง | ความสัมพันธ์ | ลักษณะรายการ                         | มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-67 (ล้านบาท) | มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-66 (ล้านบาท) | มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-65 (ล้านบาท) | ความจำเป็นและความสมเหตุผล   |
|--------------------------|--------------|--------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---|
|                          |              | รายได้ค่าบริการ-การตลาด              | -                                 | 0.61                              | 0.69                              | บาท ซึ่ง ณ วันสิ้นรอบบัญชี บจก.นุศาศิเอสอาร์ ยังมียอดค้างชำระค่าหุ้นดังกล่าวอยู่จำนวน 689.5 ล้านบาท ทั้งนี้ บจก.นุศาศิเอสอาร์ จะจ่ายชำระส่วนที่เหลือภายใน 18 เดือนนับจากวันที่ทำสัญญา |
|                          |              | รายได้ค่าเช่า                        | -                                 | 0.51                              | 7.37                              |   |
|                          |              | รายได้อื่น                           | 4.94                              | 11.06                             | 8.34                              |   |
|                          |              | ดอกเบี้ยจ่าย                         | -                                 | 0.08                              | 0.63                              |   |
|                          |              | ขายเงินลงทุน                         | -                                 | -                                 | 1,700.00                          | -บริษัทฯ ให้กู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการดำเนินธุรกิจให้มีความคล่องตัวแก่ บจก.นุศาศิเอสอาร์ ในอัตราดอกเบี้ย MLR ของธนาคารกรุงไทย +1%  |
|                          |              | รายได้จากการให้บริการทางกายภาพ       | -                                 | 0.79                              | -                                 | - รายได้ค่าเช่า เป็นการเช่าที่ดินสำหรับเพาะปลูกกล้วยง กัญชา ซึ่งเป็นรายการธุรกิจปกติ โดยราคาและเงื่อนไขในการให้เช่าไม่แตกต่างจากรายการที่กระทำกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน               |
|                          |              | <u>ยอดคงค้าง</u>                     |                                   |                                   |                                   |   |
|                          |              | ลูกหนี้การค้า                        | 6.24                              | 1.80                              | 2.07                              |   |
|                          |              | ลูกหนี้ขายเงินลงทุนบริษัทย่อย        | 202.43                            | 689.50                            | 689.50                            |   |
|                          |              | ลูกหนี้อื่น                          | 6.50                              | 5.87                              | 13.90                             |   |
|                          |              | เงินให้กู้ยืม+ดอกเบี้ยค้างรับ        | -                                 | 677.17                            | 407.21                            |   |
|                          |              | เงินจ่ายล่วงหน้าเพิ่มทุนในการร่วมค้า | 137.19                            | 137.19                            | 194.69                            |   |
|                          |              | เจ้าหนี้การค้า                       | 1.32                              | 1.57                              | 13.80                             |   |
|                          |              | เจ้าหนี้อื่น                         | 0.47                              | -                                 | -                                 |   |
|                          |              | เจ้าหนี้ - เงินดรองจ่าย              | -                                 | -                                 | 0.03                              |   |
|                          |              | เงินกู้ยืม+ดอกเบี้ยค้างจ่าย          | 0.60                              | 0.60                              | 12.12                             |   |

| บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง            | ความสัมพันธ์  | ลักษณะรายการ   | มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-67 (ล้านบาท) | มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-66 (ล้านบาท) | มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-65 (ล้านบาท) | ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล   |
|-------------------------------------|---|--|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---|
| 19. บริษัท สยามไบโอ อีโนเวชัน จำกัด | - คุณศิริญา เทพเจริญ อดีตผู้บริหารและผู้ถือหุ้นใหญ่ บมจ.สตาล่า เอ็กซ์ เป็นผู้ถือหุ้นของ สยามไบโอ อีโนเวชัน โดยถือหุ้นร้อยละ 75% | รายได้ค่าเช่า<br>รายได้อื่น<br><u>ยอดคงค้าง</u><br>ลูกหนี้<br>เจ้าหนี้การค้า | -<br>0.06<br><br>-<br>-           | -<br>-<br><br>0.28<br>-           | 1.80<br>-<br><br>0.28<br>0.20     | - ลูกหนี้อื่น เป็นลูกหนี้ค่าเช่ารถยนต์<br>- รายได้ค่าเช่า เป็นรายได้ค่าเช่ารถยนต์   |
| 20. นายสมคิด ศรี                    | กรรมการ บมจ.สตาล่า เอ็กซ์   | ค่าใช้จ่ายอื่น<br>รายได้จากการให้บริการทาง-การแพทย์                          | -<br>-                            | -<br>-                            | 0.48<br>0.08                      | - รายการที่เกิดขึ้นเป็นไปตามธุรกิจปกติ ซึ่งคุณสมคิด มีการใช้บริการทางการแพทย์ของบริษัทย่อย ซึ่งประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการให้บริการทางการแพทย์ โดยราคาและเงื่อนไขในการใช้บริการไม่แตกต่างจากรายการที่กระทำกับกิจการหรือบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้อง |
| 21. นายวิรัชศักดิ์ ศิริรัตน์        | ผู้ถือหุ้น  | ค่าใช้จ่ายอื่น<br><u>ยอดคงค้าง</u><br>เจ้าหนี้การค้า                         | -<br>-                            | -<br>-                            | 0.39<br>1.20                      | - บจก.นุศรา วัน (บริษัทย่อย) มีค่าใช้จ่าย ค่าเช่าห้องชุดของโครงการ มายโอโซน ซึ่งเป็นรายการธุรกิจปกติ โดยราคาและเงื่อนไขในการให้เช่าไม่แตกต่างจากรายการที่กระทำกับกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน  |



| บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง                       | ความสัมพันธ์  | ลักษณะรายการ   | มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-67 (ล้านบาท) | มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-66 (ล้านบาท) | มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-65 (ล้านบาท) | ความจำเป็นและความสมเหตุผล   |
|--|---|--|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---|
| 22. นางสาว กมลพร ฤกษ์นา                        | ผู้ถือหุ้น  | ค่าใช้จ่ายอื่น   | -                                 | -                                 | 0.62                              | - ค่าใช้จ่ายอื่น เป็นค่าใช้จ่ายค่าเช่า  |
| 23. นายศิริวิทย์ เทพเจริญ                      | ผู้ถือหุ้น  | รายได้จากการให้บริการทางการแพทย์<br><u>ยอดคงค้าง</u><br>เจ้าหนี้การค้า | -                                 | 0.20                              | 0.27<br><br>0.06                  | - รายการที่เกิดขึ้นเป็นไปตามธุรกิจปกติ ซึ่งคุณศิริวิทย์ มีการให้บริการทางการแพทย์ของบริษัทย่อย ซึ่งประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการให้บริการทางการแพทย์ โดยราคาและเงื่อนไขในการใช้บริการไม่แตกต่างจากรายการที่กระทำกับกิจการหรือบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้อง<br>- บจก.นุศรา วัน (บริษัทย่อย) มีค่าใช้จ่าย ค่าเช่าห้องชุดของโครงการ ชีวนี้ พักยา ซึ่งเป็นรายการธุรกิจปกติ โดยราคาและเงื่อนไขในการให้เช่าไม่แตกต่างจากรายการที่กระทำกับกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน |
| 24. นายอุไรวัน แซ่ฟุ้ง                         | บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ผ่านกิจการร่วมค้า                     | <u>ยอดคงค้าง</u><br>เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า                           | -                                 | -                                 | 7.40                              | - เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าโครงการ สด๓๓  |
| 25. Qinhuan dao Panacee Hospital China Limited | - ถือหุ้นโดย PANACEE MEDICAL HONG KONG LIMITED (การร่วมค้า) | <u>ยอดคงค้าง</u><br>ลูกหนี้การค้า<br>ลูกหนี้อื่น                       | 0.16                              | 0.16                              | -<br><br>0.16                     | - ลูกหนี้อื่นเป็นลูกหนี้ค่าเงินเดือนของพนักงาน  |

| บุคคลที่อาจมี<br>ความขัดแย้ง              | ความสัมพันธ์                  | ลักษณะรายการ                      | มูลค่ารายการ<br>31-ธ.ค.-67<br>(ล้านบาท) | มูลค่ารายการ<br>31-ธ.ค.-66<br>(ล้านบาท) | มูลค่ารายการ<br>31-ธ.ค.-65<br>(ล้านบาท) | ความจำเป็นและความสมเหตุผล  |
|---|-------------------------------|-----------------------------------|---|---|---|--|
| 26. บริษัท นุศรา<br>เลเจนด์ สยาม<br>จำกัด | - บริษัทย่อยของการ<br>ร่วมค้า | รายได้อื่น                        | 10.12                                   | 0.11                                    | 2.79                                    | - บริษัทฯ ให้กู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการ<br>ดำเนินธุรกิจให้มีความคล่องตัวแก่ บจก.<br>นุศรา เลเจนด์ สยาม ในอัตราดอกเบี้ย<br>MLR ของธนาคารกรุงไทย +1%  |
|   |                               | รายได้ค่าเช่า                     | -                                       | 6.44                                    | -                                       | -  |
|   |                               | ดอกเบี้ยรับ                       | -                                       | 92.70                                   | 48.37                                   | -  |
|   |                               | <u>ยอดคงค้าง</u>                  |   |   |   | - ลูกหนี้การค้า เป็นลูกหนี้ค่าสินค้า<br>เนื่องจากการเป็นการฝากขาย  |
|   |                               | ลูกหนี้การค้า                     | 6.03                                    | 4.44                                    | 4.03                                    | - ลูกหนี้อื่น เป็นลูกหนี้ค่าโอนกรรมสิทธิ์<br>ห้องชุด   |
|   |                               | ลูกหนี้อื่น                       | 49.26                                   | 35.87                                   | 29.43                                   |  |
|   |                               | เงินให้กู้ยืม+ดอกเบี้ยค้างรับ     | 250.01                                  | 1,449.28                                | 1,428.55                                |  |
| 27. บริษัท เซฟ ที<br>ทราเวล จำกัด         | - บริษัทย่อยของการ<br>ร่วมค้า | เจ้าหนี้การค้า                    | -                                       | 0.01                                    | -                                       |  |
|   |                               | เจ้าหนี้อื่น                      | 2.42                                    | 2.44                                    | 0.82                                    |  |
|   |                               | เจ้าหนี้ - เงินทดรองจ่าย          | -                                       | -                                       | 1.61                                    |  |
|   |                               | รายได้ค่าเช่า                     | -                                       | 0.18                                    | 0.04                                    | - บจก.นุศรา วัน (บริษัทย่อย) มีบริการ<br>ให้เช่าพื้นที่สำนักงานซึ่ง บจก.นุศรา  |
|   |                               | รายได้อื่น                        | -                                       | -                                       | 0.06                                    | พลาซ่า ไทเทิล แอนด์ สปา ได้มีการเช่า<br>พื้นที่ดังกล่าวในการประกอบกิจการ จึง<br>ทำให้เกิดรายได้ค่าเช่าขึ้น อัตราค่าเช่าเป็น<br>ไปตามรายการธุรกิจปกติ |
|   |                               | รายได้จากการให้บริการทาง<br>แพทย์ | -                                       | 0.11                                    | -                                       |  |
|   |                               | <u>ยอดคงค้าง</u>                  |   |   |   |  |
|   |                               | ลูกหนี้การค้า                     | -                                       | 0.71                                    | 0.42                                    |  |
|   |                               | ลูกหนี้อื่น                       | -                                       | 0.67                                    | 0.46                                    |  |
|   |                               | เจ้าหนี้อื่น                      | -                                       | 0.01                                    | -                                       |  |

| บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง  | ความสัมพันธ์   | ลักษณะรายการ   | มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-67 (ล้านบาท) | มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-66 (ล้านบาท)         | มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-65 (ล้านบาท)            | ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล  |
|---------------------------|--|--|-----------------------------------|---|--|--|
| 28. คุณอาทิตย์ ท่อแก้ว    | - ผู้ถือหุ้นรายใหญ่  | รายได้จากการให้บริการทางการแพทย์<br>รายจ่ายฝ่ายทุน<br><u>ยอดคงค้าง</u><br>ลูกหนี้การค้า  | -<br>-<br>-<br>-                  | -<br>3.85<br>-<br>1.79                    | 0.13<br>-<br>-<br>1.41                       | - รายการที่เกิดขึ้นเป็นไปตามธุรกิจปกติ ซึ่งคุณอาทิตย์ มีการให้บริการทางการแพทย์ของบริษัทฯ ซึ่งประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการให้บริการทางการแพทย์ โดยราคาและเงื่อนไขในการใช้บริการไม่แตกต่างจากรายการที่กระทำกับกิจการหรือบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้อง   |
| 29. คุณศิวะ เทพเจริญ      | - คุณศิวะ เทพเจริญ เป็นกรรมการของบริษัท เวสต์ แมดิคอล อัสโซเอตส์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ของ บมจ.สสสลา เอ็กซ์ | ค่าใช้จ่ายอื่น<br>รายได้จากการให้บริการทางการแพทย์<br><u>ยอดคงค้าง</u><br>ลูกหนี้การค้า<br>เงินให้กู้ยืม<br>เจ้าหนี้ - เงินทดรองจ่าย                               | -<br>-<br>-<br>-<br>-<br>-        | 0.02<br>0.84<br>-<br>1.37<br>-<br>-       | 0.83<br>0.39<br>0.14<br>2.64<br>0.05         | - รายการที่เกิดขึ้นเป็นไปตามธุรกิจปกติ ซึ่งคุณศิวะ มีการให้บริการทางการแพทย์ของบริษัทฯ ซึ่งประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการให้บริการทางการแพทย์ โดยราคาและเงื่อนไขในการใช้บริการไม่แตกต่างจากรายการที่กระทำกับกิจการหรือบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้อง<br>- ค่าใช้จ่ายอื่น เป็นค่าวัตถุดิบและอาหารเสริม และค่าใช้จ่ายในการเดินทาง             |
| 30. คุณศิริวัฒน์ เทพเจริญ | - ผู้ถือหุ้น   | รายได้จากการให้บริการทางการแพทย์<br>ค่าใช้จ่ายอื่น<br><u>ยอดคงค้าง</u><br>ลูกหนี้การค้า<br>ลูกหนี้อื่น - เงินทดรองจ่าย<br>เจ้าหนี้ - เงินทดรองจ่าย<br>เจ้าหนี้อื่น | -<br>-<br>-<br>-<br>-<br>-        | 0.01<br>-<br>0.05<br>0.27<br>0.06<br>0.11 | 0.12<br>0.25<br>0.10<br>1.25<br>0.22<br>0.11 | - รายการที่เกิดขึ้นเป็นไปตามธุรกิจปกติ ซึ่งคุณศิริวัฒน์ มีการให้บริการทางการแพทย์ของบริษัทฯ ซึ่งประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการให้บริการทางการแพทย์ โดยราคาและเงื่อนไขในการใช้บริการไม่แตกต่างจากรายการที่กระทำกับกิจการหรือบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้อง<br>- เจ้าหนี้อื่น เป็นเจ้าหนี้ค่าเช่ารถยนต์<br>- ค่าใช้จ่ายอื่น เป็นค่าเช่ารถยนต์ |

| บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง   | ความสัมพันธ์  | ลักษณะรายการ   | มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-67 (ล้านบาท) | มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-66 (ล้านบาท) | มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-65 (ล้านบาท) | ความจำเป็นและความสมเหตุผล   |
|----------------------------|---|--|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---|
| 31. บริษัท พานาโซนิค จำกัด | - บริษัทร่วมของ บริษัท พานาโซนิค จำกัด<br>ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บมจ.สตาร์เอ็กซ์ | ซื้อสินค้า<br>ค่าใช้จ่ายอื่น<br><u>ยอดคงค้าง</u><br>ลูกหนี้การค้า<br>ลูกหนี้การค้า   | 0.48<br>-<br>-<br>-               | -<br>0.76<br>2.09<br>0.95         | 2.05<br>-<br>2.09<br>0.20         | - บจก.พานาโซนิค (บริษัท) ซึ่งประกอบกิจการให้บริการทางการแพทย์ มีการซื้อวัตถุดิบจาก บจก.พานาโซนิค จำกัด ที่ประกอบกิจการการปลูกพืชขึ้นๆประเภทเครื่องเทศเครื่องหอมยารักษาโรค และพืชทางเภสัชภัณฑ์ ซึ่งราคาในการซื้อขายเป็นไปตามธุรกิจปกติของกิจการ  |
| 32. คุณเนกวัชร รัตนวิวัฒน์ | - กรรมการบริษัทร่วม   | ค่าใช้จ่ายอื่น<br>รายได้จากการให้บริการทางการแพทย์<br><u>ยอดคงค้าง</u><br>ลูกหนี้อื่น - เงินทดรองจ่าย<br>ลูกหนี้การค้า<br>เจ้าหนี้ - เงินทดรองจ่าย | -<br>-<br>-<br>-<br>-             | -<br>0.14<br>0.46<br>0.11<br>0.07 | 1.53<br>0.02<br>0.06<br>-<br>0.07 | - รายการที่เกิดขึ้นเป็นไปตามธุรกิจปกติ ซึ่งคุณเนกวัชร มีการให้บริการทางการแพทย์ของบริษัทย่อย ซึ่งประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการให้บริการทางการแพทย์ โดยราคาและเงื่อนไขในการให้บริการไม่แตกต่างจากรายการที่กระทำกับกิจการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง<br>- เจ้าหนี้เงินทดรองจ่าย เป็นเจ้าหนี้ค่าสำรองจ่ายค่าธรรมเนียมธนาคาร<br>- ค่าใช้จ่ายอื่น ส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายค่าเดินทาง   |
| 33. คุณอุดม หวัง           | - กรรมการบริษัทย่อยของ บมจ.สตาร์เอ็กซ์  | ดอกเบียรับ<br><u>ยอดคงค้าง</u><br>ลูกหนี้อื่น<br>ดอกเบียค้างรับ  | -<br>-<br>-                       | 51.71<br>-<br>0.05                | 26.85<br>0.25<br>0.10             | - ลูกหนี้อื่นเป็นลูกหนี้เงินมัดจำค่าสินค้า<br>- เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2565 บจก.ณัฐ วัน (บริษัทย่อย) ได้ทำสัญญาขายหุ้น บจก.ณัฐ เลเจนด์ สยาม (บริษัทย่อยเดิม) ทั้งจำนวนให้แก่ บจก.ณัฐ ซีเอสอาร์ ทั้งนี้ บจก.ณัฐ ซีเอสอาร์ จะจ่ายชำระส่วนที่เหลือภายใน 18 เดือนนับจากวันที่ทำสัญญา โดยคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี มีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน ซึ่งในส่วนของการดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นคุณอุดม ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใน บจก.ณัฐ ซีเอสอาร์ จะเป็นผู้ชำระทั้งหมด |

| บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง                     | ความสัมพันธ์  | ลักษณะรายการ  | มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-67 (ล้านบาท) | มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-66 (ล้านบาท) | มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-65 (ล้านบาท) | ความจำเป็นและความสมเหตุผล   |
|--|---|---|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---|
| 34. บริษัท สนา พาวเวอร์ โฮลดิ้ง จำกัด        | - ผู้ถือหุ้นรายใหญ่   | ซื้อเงินลงทุน<br>ดอกเบี้ยยจ่าย<br><u>ยอดคงค้าง</u><br>เงินกู้ยืม+ดอกเบี้ยค้างจ่าย<br>เจ้าหนี้อื่น | -<br>37.65<br>884.33<br>0.44      | -<br>34.90<br>249.10<br>-         | 453.65<br>5.32<br>605.32<br>-     | - บริษัทฯ มีการซื้อเงินลงทุนในบริษัท เด็มโก้ จำกัด (มหาชน) จาก บจก.รนา พาวเวอร์ โฮลดิ้ง จำนวน 90,730,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 12.42 ของทุนจดทะเบียนที่จ่ายชำระแล้วของบริษัทดังกล่าว<br>- เมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2565 บริษัทฯได้เข้าทำสัญญากู้ยืมเงินกับ บจก.รนา พาวเวอร์ โฮลดิ้ง จำนวน 600 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8.75 ต่อปี เพื่อนำเงินดังกล่าวมาลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัท เด็มโก้ จำกัด (มหาชน)<br>- รายการที่เกิดขึ้นเป็นไปตามธุรกิจปกติ ซึ่งคุณสรณัฐ มีการใช้บริการทางการเงิน แพทย์ของบริษัทย่อย ซึ่งประกอบธุรกิจ เกี่ยวกับการให้บริการทางการแพทย์ โดย ราคาและเงื่อนไขในการใช้บริการไม่แตกต่างจากรายการที่กระทำกับกิจการหรือ บุคคลที่ไม่เกี่ยวข้อง<br>- ลูกหนี้อื่น เป็นลูกหนี้เงินจ่ายล่วงหน้า เพิ่มทุนในมอร์แดน<br>- เงินมัดจำอื่น เป็นเงินค่าประกันร่วม ลงทุนกับบริษัท มอร์ รีเทิร์น จำกัด (มหาชน) |
| 35. คุณสรณัฐ กิตติสุขมงคล                    | - กรรมการบริษัท ย่อยของ บมจ. อนุศาสตร์  | รายได้จากการให้บริการทางการแพทย์<br>ค่าใช้จ่ายอื่น<br><u>ยอดคงค้าง</u><br>เงินกู้ยืม              | -<br>-<br>-<br>-                  | 0.44<br>-<br>0.50                 | 0.32<br>0.29<br>5.46              |   |
| 36. บริษัท มอร์ มานี เอ็นเตอร์เทนเมนต์ จำกัด | - นายศิริวัฒน์ เทวเจริญ อดีตกรรมการบริษัท เป็นบุตรของ นางศิริญา เทวเจริญ (อดีตกรรมการบริษัท และผู้ถือหุ้นใหญ่ ส.เอส.เอ็กซ์) | ดอกเบี้ยรับ<br><u>ยอดคงค้าง</u><br>ลูกหนี้การค้า<br>ลูกหนี้อื่น<br>เงินมัดจำอื่น<br>เจ้าหนี้อื่น  | -<br>1.36<br>-<br>-<br>0.07       | 0.44<br>1.61<br>0.50<br>-<br>1.63 | 0.32<br>-<br>5.46<br>50.00<br>-   |   |

| บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง          | ความสัมพันธ์  | ลักษณะรายการ  | มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-67 (ล้านบาท) | มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-66 (ล้านบาท) | มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-65 (ล้านบาท) | ความจำเป็นและความสมเหตุผล   |
|-----------------------------------|---|---|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---|
| 37. บริษัท อิตา ฟาร์ม จำกัด       | - บริษัทย่อยของการร่วมค้า   | ดอกเบี้ยรับ<br>รายได้อื่น   | -<br>-                            | -<br>-                            | 0.67<br>0.04                      | - บจก.นาคา เลาจน์ สยาม (เดิมเป็นบริษัทย่อยซึ่ง ณ วันสิ้นรอบบัญชีได้เปลี่ยนสถานะเป็นบริษัทร่วมค้า) ให้กู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการดำเนินการดำเนินธุรกิจ ให้มีความคล่องตัวแก่ อิตา ฟาร์ม |
| 38. นางสาว นันทิมา กิตติธรรมาภรณ์ | - ผู้ถือหุ้นใหญ่  | ชื่อเงินลงทุน<br>รายได้จากการให้บริการทาง การแพทย์  | -<br>-                            | -<br>0.55                         | 151.78<br>-                       | - บริษัทฯ มีการซื้อเงินลงทุนในบริษัท เดิมโก้ จำกัด (มหาชน) จากคุณนันทิมา จำนวน 34,316,900 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 4.70 ของทุนจดทะเบียนที่จ่ายชำระแล้ว ของบริษัทดังกล่าว                |
| 39. นางสาว เจริญ กิตติธรรมาภรณ์   | - ผู้ถือหุ้นใหญ่  | ชื่อเงินลงทุน<br>รายได้จากการให้บริการทาง การแพทย์  | -<br>-                            | -<br>0.55                         | 150.60<br>-                       | - บริษัทฯ มีการซื้อเงินลงทุนในบริษัท เดิมโก้ จำกัด (มหาชน) จากคุณเจริญรา จำนวน 6,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.82 ของทุนจดทะเบียนที่จ่ายชำระแล้ว ของบริษัทดังกล่าว                 |
| 40. นางดวง จันทร ปิยะวงศ์ศิริ     | - นางดวงจันทร์ ปิยะวงศ์ศิริ เป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานปฏิบัติการเงินของ บริษัท นาคา มาย โอโซน จำกัด บริษัทย่อยของ บมจ.สออสล่า เอ็กซ์ | รายได้จากการให้บริการทาง การแพทย์<br>ดอกเบี้ยเงินกู้ยืม<br><u>ยอดคงค้าง</u><br>ดอกเบี้ยเงินกู้ยืม | -<br>-<br>-                       | 0.03<br>3.25<br>43.82             | -<br>-<br>-                       | - บริษัทฯได้รับความช่วยเหลือทางการเงินระยะสั้นจากคุณดวงจันทร์ ปิยะวงศ์ศิริ ภายใต้เงื่อนไขที่คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติไว้ เพื่อให้การดำเนินการดำเนินธุรกิจมีความคล่องตัว          |



| บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง                  | ความสัมพันธ์  | ลักษณะรายการ                  | มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-67 (ล้านบาท) | มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-66 (ล้านบาท) | มูลค่ารายการ 31-ธ.ค.-65 (ล้านบาท) | ความจำเป็นและความเหมาะสมผล   |
|---|---|-------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--|
| 41. นายธีรรัช โปษยานนท์                   | - นายธีรรัช โปษยานนท์ เป็นกรรมการของ บมจ.อนุศาสตร์  | รายได้จากการให้บริการทางแพทย์ | -                                 | 0.18                              | -                                 | - รายการที่เกิดขึ้นเป็นไปตามธุรกิจปกติ ซึ่งคุณธีรรัช โปษยานนท์ มีการให้บริการทางการแพทย์ของบริษัทย่อย ซึ่งประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการให้บริการทางการแพทย์ โดยราคาและเงื่อนไขในการใช้บริการไม่แตกต่างจากรายการที่กระทำกับกิจการหรือบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้อง |
| 42. นายไพโรจน์ ศิริรัตน์                  | - นายไพโรจน์ ศิริรัตน์ เป็นกรรมการของ บมจ.สเดลล่า เอ็กซ์  | รายได้จากการให้บริการทางแพทย์ | -                                 | 0.55                              | -                                 | - บริษัทฯ มีการซื้อเงินลงทุนในบริษัท เด็มโก้ จำกัด (มหาชน) จากคุณเจนจิรา จำนวน 6,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.82 ของทุนจดทะเบียนที่จ่ายชำระแล้วของบริษัทดังกล่าว   |
| 43. นายกำธร กิตติอิสรานนท์                | - นายกำธร กิตติอิสรานนท์ เป็นกรรมการของบริษัทมหาชน พาวเวอร์ โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ | รายได้จากการให้บริการทางแพทย์ | -                                 | 0.65                              | -                                 | - บริษัทฯ ได้รับความช่วยเหลือทางการเงินระยะสั้นจากคุณดวงจันทร์ ปิยะวงศ์ศิริ ภายใต้เงื่อนไขที่คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติไว้ เพื่อให้การดำเนินงานธุรกิจมีความคล่องตัว  |
| 44. บริษัท วินด์ เอนเนอร์ยี โฮลดิ้ง จำกัด | - เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องผ่าน นายประเดช กิตติอิสรานนท์ ,นายณัฐพลิน เชนธุ์อุดมลาภ,                   | รายได้จากเงินปันผล            | 162.71                            | 209.20                            | -                                 | - บริษัทฯ ได้มีการลงทุนในตราสารทุน บริษัท วินด์ เอนเนอร์ยี โฮลดิ้ง จำกัด ในระหว่างรอบปีบัญชี บริษัท วินด์ เอนเนอร์ยี โฮลดิ้ง จำกัด   |

### มาตรการและขั้นตอนในการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการควบคุมการทำรายการระหว่างกันของบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้ส่วนเสียหรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต ตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

โดยคณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นในการเข้าทำรายการและความเหมาะสมทางด้านราคาของรายการนั้นๆ โดยพิจารณาจากเงื่อนไขต่างๆ ให้เป็นไปตามลักษณะการดำเนินการค้าปกติ และมีการเปรียบเทียบราคา ในกรณีที่ไม่สามารถเปรียบเทียบราคาได้ก็จะพิจารณาการกำหนดราคาสินค้าและบริการที่เหมาะสมต่อไปในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณา รายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทฯ จะให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระหรือผู้สอบบัญชีของบริษัทเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อนำไปใช้ในการประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการหรือผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี

### นโยบายหรือแนวโน้มนำการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

บริษัทฯ อาจมีการเข้าทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคตโดยหากเป็นรายการธุรกิจปกติและรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ ซึ่งมีเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไปกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์โดยเฉพาะในกลุ่มบริษัทในเครือ บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายในการทำรายการระหว่างกันโดยเงื่อนไขต่างๆ เป็นไปตามลักษณะการดำเนินการค้าปกติตามราคาตลาด ซึ่งสามารถเปรียบเทียบได้กับราคาที่เกิดขึ้นกับบุคคลภายนอก ซึ่งเป็นไปตามหลักการตามที่กำหนดไว้ และให้ปฏิบัติตามสัญญาที่ตกลงร่วมกันอย่างเคร่งครัดพร้อมทั้งกำหนดราคาและเงื่อนไขรายการต่างๆ ให้ชัดเจน เป็นธรรม





Where Life Shines Brighter

### ส่วนที่ 3 งบการเงิน

บริษัท สเตลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
(เดิมชื่อ บริษัท อนุศาสน์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย)

---

งบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

และ

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

---

### รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้น และ คณะกรรมการ บริษัท สเทลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน)  
(เดิมชื่อ บริษัท อนุสาศิริ จำกัด (มหาชน))

#### ความเห็น

- (1) ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท สเทลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน) (เดิมชื่อบริษัท อนุสาศิริ จำกัด (มหาชน)) และบริษัทย่อย ( “กลุ่มบริษัท”) ซึ่งประกอบด้วย งบฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม และงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท สเทลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน) (เดิมชื่อบริษัท อนุสาศิริ จำกัด (มหาชน)) (“บริษัท”) ด้วยเช่นกัน

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินรวมข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท สเทลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน) (เดิมชื่อบริษัท อนุสาศิริ จำกัด (มหาชน)) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท สเทลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน) (เดิมชื่อบริษัท อนุสาศิริ จำกัด (มหาชน)) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

#### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

- (2) ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทและบริษัทตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่นๆตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า



### ความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง

- (3) ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1.2 กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องติดต่อกันหลายปี และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนรวมสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนรวมจำนวน 2,311 ล้านบาท และมีขาดทุนสะสมรวมจำนวน 6,514 ล้านบาท โดยหนี้สินหมุนเวียนดังกล่าวได้รวมถึงหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนภายในหนึ่งปีจำนวน 1,230 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทย่อยของการร่วมค้าของบริษัทฯ แห่งหนึ่ง (บริษัทย่อยเดิม) มียอดคงค้างของเจ้าหนี้ต่างประเทศค้างงานก่อสร้างแห่งหนึ่งจำนวน 1,959 ล้านบาท โดยเป็นส่วนที่ถึงกำหนดชำระแล้วจำนวน 1,216 ล้านบาท และดอกเบี้ยผัดนัดชำระจำนวน 665 ล้านบาท ส่วนที่เหลืออีก 78 ล้านบาท อยู่ระหว่างการเจรจาตรวจสอบงานจากผู้ว่าจ้าง ซึ่งหนี้สินดังกล่าวมีโครงการของบริษัทย่อยของการร่วมค้าเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน รวมทั้งมีบริษัทฯ เป็นผู้ค้ำประกันตามสัญญาค้ำประกันฯ โดยตั้งแต่ปี 2562 เจ้าหนี้นี้ค้างงานก่อสร้างได้แจ้งให้บริษัทย่อยของการร่วมค้าและบริษัทฯ ในฐานะ ผู้ค้ำประกันจ่ายชำระหนี้สินดังกล่าวทั้งหมดหลายครั้ง อย่างไรก็ตาม บริษัทย่อยของการร่วมค้าได้ขอผ่อนผันการจ่ายชำระหนี้ต่อเจ้าหนี้นี้ค้างงานก่อสร้างมาโดยตลอด ต่อมาในเดือนกุมภาพันธ์ 2564 เจ้าหนี้นี้ค้างงานก่อสร้างได้ส่งหนังสือปฏิเสธข้อเสนขอผ่อนผันการจ่ายชำระหนี้ของบริษัทย่อยของการร่วมค้า โดยยืนยันให้จ่ายชำระหนี้ทันทีโดยเร็วที่สุด อย่างไรก็ตาม ในเดือนเมษายน 2564 เจ้าหนี้นี้ค้างงานก่อสร้างได้ส่งหนังสือแจ้งขอเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขเกี่ยวกับวิธีระงับข้อพิพาทจากเดิมที่จะต้องไต่ไกล่เกลี่ยผ่าน Singapore International Arbitration Centre (“SIAC”) และ China International Economic and Trade Arbitration Commission (“CIETAC”) เป็นไต่ไกล่เกลี่ยผ่าน CIETAC เท่านั้น โดยเจ้าหนี้นี้ค้างงานก่อสร้างจะยินยอมขยายเวลาการจัดทำข้อตกลงการจ่ายชำระหนี้กับบริษัทย่อยของการร่วมค้าเป็นระยะเวลา 4 เดือน มิฉะนั้นจะเริ่มดำเนินการทางกฎหมาย ในเดือนกรกฎาคม 2564

บริษัทย่อยของการร่วมค้าและบริษัทฯ ได้ส่งจดหมายตอบรับการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขเกี่ยวกับวิธีระงับข้อพิพาทดังกล่าว รวมถึงการขยายกำหนดเวลาในการจัดทำข้อตกลงการจ่ายชำระหนี้เป็นภายใน 4 เดือนนับจากวันที่ลงนามในจดหมายตอบรับ ซึ่งระยะเวลาผ่อนผันดังกล่าวได้สิ้นสุดลงแล้วในวันที่ 17 พฤศจิกายน 2564 และเจ้าหนี้นี้ค้างงานก่อสร้างได้เริ่มดำเนินการทางกฎหมายโดยยื่นเรื่องต่อ CIETAC เรียกร้องให้บริษัทย่อยของการร่วมค้าและบริษัทฯ ในฐานะผู้ค้ำประกันจ่ายชำระหนี้ ต่อมาในเดือนสิงหาคม 2565 CIETAC ได้มีคำชี้ขาดข้อพิพาทให้บริษัทฯ ในฐานะผู้ค้ำประกันจ่ายชำระหนี้ของบริษัทย่อยของการร่วมค้าให้แก่เจ้าหนี้นี้พร้อมดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง โดยข้อพิพาทระหว่างเจ้าหนี้นี้ค้างงานก่อสร้างและบริษัทย่อยของการร่วมค้ายังอยู่ระหว่างการพิจารณาของ CIETAC ในเดือนพฤศจิกายน 2565 เจ้าหนี้นี้ค้างงานก่อสร้างได้ยื่นคำร้องต่อศาลแพ่งให้มีคำสั่งบังคับให้บริษัทฯ ดำเนินการจ่ายชำระหนี้ตามคำชี้ขาดของ CIETAC อย่างไรก็ตามในเดือนกุมภาพันธ์ 2566 บริษัทฯ ได้ยื่นเรื่องขอเพิกถอนคำชี้ขาดข้อพิพาทของ CIETAC ต่อศาล รวมทั้งได้ยื่นเรื่องต่อศาลแพ่งเพื่อคัดค้านการบังคับคดีดังกล่าว ต่อมาในเดือนพฤศจิกายน 2566 ศาลแพ่ง (ประเทศไทย) ได้นัดฟังคำวินิจฉัยของศาลอุทธรณ์คดีชำนาญพิเศษซึ่งได้ให้คำวินิจฉัยว่าคดีนี้ไม่อยู่ในอำนาจพิจารณาพิพากษาของศาลทรัพย์สินทางปัญญาและการค้าระหว่างประเทศ โดยในวันที่ 27 สิงหาคม 2567 ศาลชั้นต้นได้มีคำสั่งให้บังคับตามคำชี้ขาดอนุญาโตตุลาการต่างประเทศ โดยชำระเงินต้นของค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายในการจัดหาเงินทุนและดอกเบี้ยร้อยละ 12 ต่อปี ปัจจุบันบริษัทได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งและอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาล

อุทธรณ์ ทั้งนี้ บริษัทฯเชื่อมั่นว่าการที่บริษัทย่อยของการร่วมค้าไม่จ่ายชำระหนี้ที่ครบกำหนดชำระแล้วของ เจ้าหนี้ค้างงานก่อสร้างดังกล่าวข้างต้น รวมถึงการที่ CIETAC มีคำชี้ขาดให้บริษัทฯ จ่ายชำระหนี้แทนบริษัท ย่อยของการร่วมค้าในฐานะผู้ค้ำประกัน จะยังไม่ถือเป็นเหตุให้เกิดการผิดนัดในมูลหนี้อื่นของบริษัทฯ เนื่องจากคำชี้ขาดดังกล่าวยังไม่ถือเป็นคำพิพากษาเสร็จเด็ดขาดเพราะอยู่ในกระบวนการพิจารณาของศาล อุทธรณ์ นอกจากนี้ หนี้ดังกล่าวเป็นหนี้ที่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน ซึ่งตามประมวลกฎหมายทรัพย์สินของ ประเทศจีน เจ้าหนี้ต้องบังคับเอาหนี้จากทรัพย์สินที่บริษัทย่อยของการร่วมค้าได้จำนองไว้เป็นประกัน เสียก่อน ก่อนการใช้สิทธิเรียกร้องให้บริษัทฯ ในฐานะผู้ค้ำประกันชำระหนี้แทน และบริษัทฯ เชื่อมั่นว่า ทรัพย์สินที่ค้ำประกันดังกล่าวมีมูลค่าสูงกว่ามูลหนี้ ดังนั้น บริษัทฯ จะไม่ต้องจ่ายชำระหนี้ดังกล่าวในฐานะผู้ ค้ำประกัน

นอกจากนี้ หนี้สินหมุนเวียนของกลุ่มบริษัทยังรวมเงินกู้ยืมจากกิจการอื่นที่ครบกำหนดชำระแล้ว จำนวน 154 ล้านบาท โดยกลุ่มบริษัทมีแผนจะเจรจาขอขยายระยะเวลาครบกำหนดส่วนของหนี้เงินกู้ยืมที่จะครบกำหนด ชำระในหนึ่งปีข้างหน้า จากประสบการณ์ที่ได้รับการขยายเวลาการจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมในอดีต กลุ่มบริษัท คาดว่าการเจรจาขอขยายระยะเวลาครบกำหนดชำระหนี้ดังกล่าวจะประสบผลสำเร็จ รวมถึงกลุ่มบริษัทได้นำ สินทรัพย์โครงการบางส่วนไปวางเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมดังกล่าว

ในเดือนกรกฎาคม 2567 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญากู้เงินกับบริษัท ธนา พาวเวอร์ โฮลดิ้ง จำกัด ในวงเงิน 1,000 ล้านบาท และได้ไถ่ถอนหุ้นกู้พร้อมดอกเบี้ยของบริษัทย่อยจำนวน 101 ล้านบาท และกลุ่มบริษัทมีแผนที่จะออก และเสนอขายหุ้นกู้เพิ่มเติมในปี 2568 เพื่อนำมาชำระหนี้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนภายในหนึ่งปีรวมทั้งเพื่อจ่าย ชำระหนี้แก่เจ้าหนี้และใช้ในการดำเนินงาน โดยการออกหุ้นกู้ดังกล่าวจะค้ำประกันด้วยสินทรัพย์โครงการ ของกลุ่มบริษัทที่ยังปลอดภาระค้ำประกันและที่ปัจจุบันใช้ค้ำประกันหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนภายในหนึ่งปี ที่จะทยอยปลอดภาระค้ำประกันเมื่อชำระคืนตามที่ครบกำหนด ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทเชื่อมั่นว่าจะสามารถออก และจำหน่ายหุ้นกู้ตามแผนได้ เนื่องจากผู้บริหารมั่นใจว่านักลงทุนยังคงมีความเชื่อมั่นต่อกลุ่มบริษัท นอกจากนี้กลุ่มบริษัทมีประเด็นเรื่องความไม่แน่นอนอันเป็นผลมาจากการบริหารงานในอดีต ซึ่งปัจจุบัน กลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการดำเนินการตามแผนการปรับปรุงการดำเนินงานและแผนธุรกิจเพื่อสร้าง ประสิทธิภาพในการดำเนินงานและกลับมาอยู่ในสถานะที่ทำกำไรอีกครั้งให้สำเร็จในอนาคต กลุ่มบริษัท เชื่อมั่นว่ากลุ่มบริษัทจะยังคงสามารถดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่อง

งบการเงินนี้ถูกจัดทำขึ้น โดยใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม สถานการณ์ดังกล่าวข้างต้นแสดงให้เห็นว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญซึ่งอาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัย อย่างมีนัยสำคัญเกี่ยวกับความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับ ความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินการให้เกิดผลสำเร็จในการเจรจากับเจ้าหนี้ค้างงานก่อสร้าง เจ้าหนี้ เงินกู้ยืมกิจการอื่น และคู่ค้าทางธุรกิจรายอื่นๆ การออกและเสนอขายหุ้นกู้ การปรับปรุงการดำเนินงานและ แผนธุรกิจในอนาคต ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่อกรณีนี้แต่อย่างใด

### ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

- (4) ข้าพเจ้าขอให้สังเกตเรื่องความซับซ้อนของการจัดโครงสร้างของผู้ขายโรงแรมและสิทธิเครื่องหมายทางการค้าและใบอนุญาตต่างๆ ในประเทศเยอรมนี

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 18 ในเดือนมกราคม 2564 บริษัทย่อยในต่างประเทศได้เข้าทำสัญญากับบริษัทแห่งหนึ่งในต่างประเทศ (“บริษัทผู้ขายโรงแรม”) เพื่อซื้อโรงแรมแห่งหนึ่งในต่างประเทศ รวมทั้งสิทธิเครื่องหมายการค้าและใบอนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจโรงแรมดังกล่าว โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมและสนับสนุนธุรกิจด้านสุขภาพในต่างประเทศของกลุ่มบริษัท เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีนโยบายและทิศทางในการดำเนินธุรกิจด้านสุขภาพควบคู่กับการดำเนินงานด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยกำหนดมูลค่าการซื้อรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 20 ล้านยูโร หรือจำนวน 407 ล้านบาท การซื้อโรงแรมดังกล่าวเป็นไปตามมติของคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทจะดำเนินธุรกิจโรงแรมดังกล่าวควบคู่ไปกับด้านสุขภาพภายใต้เครื่องหมายการค้าเดียวกันกับบริษัทในกลุ่มบริษัทลงทุนซื้อหุ้นตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13 (“บริษัทด้านสุขภาพที่กลุ่มบริษัทลงทุนซื้อหุ้น”) ผู้ที่มีชื่อเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทผู้ขายโรงแรมคือบริษัทโฮลดิ้งแห่งหนึ่งของบริษัทด้านสุขภาพที่กลุ่มบริษัทลงทุนซื้อหุ้น ซึ่งข้าพเจ้าได้รับแจ้งว่า การถือหุ้นในบริษัทโฮลดิ้งโดยบริษัทด้านสุขภาพที่กลุ่มบริษัทลงทุนซื้อหุ้นดังกล่าวเป็นการถือหุ้นแทนบุคคลท่านหนึ่งที่เป็นกรรมการในบริษัทผู้ขายโรงแรม บริษัทย่อยได้จ่ายชำระเงินมัดจำค่าซื้อโรงแรมและสิทธิเครื่องหมายการค้าและใบอนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจโรงแรมให้แก่บุคคลท่านนั้นโดยตรงเนื่องจากบุคคลท่านนั้นได้รับมอบอำนาจจากบริษัทผู้ขายโรงแรมให้รับเงินมัดจำแทน ถึงแม้โครงสร้างการถือครองกรรมสิทธิ์ในโรงแรมที่กลุ่มบริษัทจะซื้อตามที่กล่าวข้างต้นจะมีความซับซ้อนซึ่งเป็นผลมาจากการจัดโครงสร้างของทางผู้ขาย อย่างไรก็ตาม ในขณะนั้นกลุ่มบริษัทมีความสนใจที่จะซื้อโรงแรมนี้ โดยอาศัยประสบการณ์ทางธุรกิจและความน่าเชื่อถือของบุคคลที่เป็นผู้ขายที่ทำให้กลุ่มบริษัทมีความมั่นใจในระดับที่ยอมรับได้ กลุ่มบริษัทจึงได้เข้าทำรายการจองซื้อและจ่ายเงินมัดจำ ในเดือนมีนาคม 2564 บริษัทย่อยได้ทำบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมกับบริษัทผู้ขายโรงแรม โดยบริษัทผู้ขายโรงแรมจะยินยอมให้บริษัทย่อยเข้าครอบครองอาคารโรงแรมเพื่อเริ่มดำเนินการปรับปรุงเมื่อบริษัทย่อยจ่ายชำระค่าซื้อแล้วร้อยละ 60 ของราคาซื้อขายตามสัญญา และราคาซื้อส่วนที่เหลือให้จ่ายชำระภายในเดือนมกราคม 2565 หรือสามารถขยายออกไปได้โดยผู้ซื้อต้องชำระดอกเบี้ยในอัตราที่ตกลงกัน ในเดือนธันวาคม 2564 บริษัทย่อยได้ทำบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมกับบริษัทผู้ขายโรงแรมโดยทั้งสองฝ่ายตกลงขยายระยะเวลาการชำระเงินส่วนที่เหลือออกไปอีก 12 เดือนเป็นครบกำหนดในเดือนมกราคม 2566 และยกเว้นการคิดดอกเบี้ยเป็นระยะเวลา 6 เดือน ต่อมาเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการซื้อโรงแรมดังกล่าวจากการซื้อโรงแรม รวมทั้งสิทธิเครื่องหมายการค้าและใบอนุญาตต่างๆ จากบริษัทผู้ขายโรงแรม เป็นการซื้อหุ้นทั้งหมดในบริษัทโฮลดิ้งซึ่งถือหุ้นร้อยละ 94 ของหุ้นทั้งหมดในบริษัทผู้ขายโรงแรม และบริษัทโฮลดิ้งดังกล่าวมีชื่อผู้ถือหุ้นคือบริษัทด้านสุขภาพในประเทศไทยที่กลุ่มบริษัทลงทุนซื้อหุ้นตามที่กล่าวข้างต้น อย่างไรก็ตาม สัญญาซื้อขายหุ้นดังกล่าวทำกับบุคคลที่เป็นกรรมการในบริษัทผู้ขายโรงแรมและเป็นผู้รับเงินมัดจำค่าซื้อโรงแรมโดยตรงจากบริษัทย่อยตามที่กล่าวข้างต้น และราคาซื้อจะขึ้นอยู่กับผลการตรวจสอบบริษัทที่จะซื้อหุ้นดังกล่าว (Due diligence) ในเดือนพฤศจิกายน 2565 บริษัทย่อยได้ทำบันทึก

ข้อตกลงเพิ่มเติมกับบริษัทผู้ขายโรงแรมอีกครั้งโดยทั้งสองฝ่ายตกลงขยายระยะเวลาของสัญญาและยกเว้นการคิดดอกเบี้ยออกไปจนถึงวันที่ 31 มีนาคม 2566 และเมื่อวันที่ 1 เมษายน 2566 บริษัทย่อยได้ทำบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมกับบริษัทผู้ขายโรงแรมอีกครั้งโดยทั้งสองฝ่ายตกลงขยายระยะเวลาของสัญญาและยกเว้นการคิดดอกเบี้ยออกไปจนถึงวันที่ 31 มีนาคม 2567 ต่อมาเมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2566 บริษัทย่อยและบริษัทผู้ขายโรงแรมได้ทำบันทึกข้อตกลงยกเลิกสัญญาซื้อขายทรัพย์สินลงวันที่ 15 มกราคม 2564 รวมทั้งบันทึกข้อตกลงทุกฉบับ ภายใต้ข้อตกลงกำหนดให้ผู้ขายชำระเงินที่ได้รับมาแล้วคืนให้ผู้ซื้อภายใน 2 ปีนับแต่วันที่ทำบันทึกข้อตกลงนี้ โดยไม่มีดอกเบี้ย และในวันเดียวกันได้ทำสัญญาซื้อขายหุ้นกับบุคคลที่เป็นกรรมการในบริษัทผู้ขายโรงแรมและเป็นผู้รับเงินมัดจำค่าซื้อโรงแรมโดยตรงจากบริษัทย่อยตามที่กล่าวข้างต้น และกำหนดราคาหุ้นที่ซื้อเป็นจำนวนเงินเดียวกันกับมูลค่าตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินที่ได้ตกลงยกเลิกตามที่กล่าวข้างต้น และราคาหุ้นที่ซื้อขายสุทธิจะขึ้นอยู่กับผลการตรวจสอบบริษัทที่จะซื้อขายหุ้นดังกล่าว (Due diligence)

และเมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม 2566 ผู้เชี่ยวชาญอิสระด้านกฎหมายได้ตรวจสอบและรับรอง (Legal Opinion) หลักฐานการโอนหุ้นของบริษัทโฮลดิ้งให้กับบริษัทย่อย รวมถึงการตั้งอยู่ของบริษัทโฮลดิ้งตามกฎหมายประเทศเยอรมัน พบว่าการโอนหุ้นของบริษัทโฮลดิ้งดังกล่าวถูกต้องตามกฎหมายประเทศเยอรมัน

ต่อมาเมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2566 รับทราบผลการรับชำระคืนเงินมัดจำค่าซื้อโรงแรม (ตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน) จำนวน 709 ล้านบาท รวมถึงการชำระเงินมัดจำค่าซื้อหุ้น (ตามสัญญาซื้อหุ้น) จำนวน 709 ล้านบาท ในวันที่ 10 สิงหาคม 2566 และการเปลี่ยนแปลงสถานะจากเงินมัดจำค่าซื้อโรงแรมและสิทธิเครื่องหมายการค้า เป็นเงินมัดจำค่าซื้อหุ้น

และต่อมาเมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 11/2566 รับทราบผลการผลการตรวจสอบบริษัทด้านภาษีและกฎหมายโดยผลการตรวจสอบไม่พบรายการที่จะทำให้มูลค่าซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยลดลงแต่อย่างใด ทั้งนี้สถานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ของกลุ่มบริษัทโฮลดิ้งดังกล่าวตามงบการเงินที่ตรวจสอบโดยผู้ตรวจสอบบัญชีอื่นแล้ว แสดงหนี้สินรวมสูงกว่าสินทรัพย์อื่น มีจำนวนประมาณ 407 ล้านบาท ที่มีผลต่อการกำหนดราคาตามสัญญาซื้อขายหุ้นดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทย่อยได้จ่ายชำระเงินมัดจำค่าซื้อเงินลงทุน รวมแล้วจำนวน 713 ล้านบาท (ไม่รวมผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน) หรือคิดเป็นร้อยละ 96 ของราคาซื้อขายตามสัญญา โดยปัจจุบัน บุคคลที่เป็นผู้รับเงินมัดจำค่าซื้อโรงแรมและเป็นผู้จะขายหุ้นในบริษัทโฮลดิ้งดังกล่าวได้รับโอนกรรมสิทธิหุ้นในบริษัทโฮลดิ้งจากบริษัทด้านสุขภาพในประเทศไทยที่กลุ่มบริษัทลงทุนซื้อหุ้นแล้ว และบริษัทย่อยได้รับโอนกรรมสิทธิหุ้นในบริษัทโฮลดิ้งจากผู้รับเงินมัดจำค่าซื้อโรงแรมและเป็นผู้จะขายหุ้นในบริษัท โฮลดิ้งดังกล่าวแล้ว อย่างไรก็ตาม ตามสัญญาซื้อหุ้นสรุปได้ว่า ความสำเร็จของการเข้าทำรายการซื้อหุ้นดังกล่าวขึ้นอยู่กับสถานะการเงิน ณ วันที่การซื้อหุ้นสำเร็จ และการได้รับสิทธิใบอนุญาตต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจโรงแรม ปัจจุบัน บริษัทฯ ได้มีการจ้างสำนักงานกฎหมายและอยู่ระหว่างการจัดเตรียมข้อมูลเพื่อดำเนินคดีต่ออดีตกรรมการและผู้บริหารในความผิดดังกล่าวแล้ว

ซึ่งต่อมา บริษัทฯ ได้พบว่า กรณีธุรกรรมการเข้าลงทุนซื้อ โรงแรมที่ต่างประเทศดังกล่าวเป็นราคาไม่สมเหตุสมผลอย่างมีนัยสำคัญ ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 6/2567 วันที่ 8 กรกฎาคม 2567 จึงมีมติอนุมัติให้ฟ้องร้องดำเนินคดีกับอดีตกรรมการของบริษัทฯ ทุกฝ่ายที่ร่วมลงมติอนุมัติการเข้าซื้อโรงแรมที่ต่างประเทศทั้งทางแพ่งและทางอาญา

ต่อมาที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 11/2567 เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2567 ได้พิจารณาความเห็นของสำนักงานกฎหมายและผลกระทบที่มีต่อการเงินให้แสดงรายการที่ถูกต้องตามมาตรฐานรายงานทางการเงินและเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จึงได้มีมติให้บันทึกการทางบัญชีเกี่ยวกับผลขาดทุนจากค่าเผื่อการด้อยค่าของ เงินมัดจำค่าซื้อหุ้นในบริษัทในต่างประเทศ

- (5) ข้าพเจ้าขอให้สังเกตเรื่อง การขายบ้านพร้อมที่ดินและห้องในอาคารชุดของกลุ่มบริษัท โดยมีเงื่อนไขให้ลูกค้าสามารถใช้สิทธิขายคืนภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 38.1 กลุ่มบริษัทขายบ้านพร้อมที่ดินและห้องในอาคารชุดบางส่วน โดยมีเงื่อนไขให้ลูกค้าสามารถใช้สิทธิขายคืนภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและห้องในอาคารชุดดังกล่าว ณ วันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์และรับชำระจากลูกค้าแล้ว เนื่องจากผู้บริหารประเมินและเชื่อมั่นว่าภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดไว้ ลูกค้าจะไม่มีแรงจูงใจในการใช้สิทธิขายคืนดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทบันทึกประมาณการหนี้สินจากการรับคืนห้องในอาคารชุดในงบการเงินรวมจำนวน 1,313 ล้านบาท (2566: 343 ล้านบาท) โดยประเมินจากโอกาสที่ลูกค้าจะใช้สิทธิขายคืนบ้านพร้อมที่ดินและห้องในอาคารชุดภายใต้สถานการณ์ปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันจากการที่ลูกค้าสามารถเลือกใช้สิทธิขายคืนบ้านพร้อมที่ดินและห้องในอาคารชุดเป็นจำนวนเงินรวม 2,148 ล้านบาท (2566: 2,252 ล้านบาท) ซึ่งกลุ่มบริษัทได้ตั้งประมาณการหนี้สินไว้แล้วส่วนหนึ่งจำนวน 513 ล้านบาท (2566: 343 ล้านบาท) โดยโอกาสที่ลูกค้าจะมาใช้สิทธิขายคืนดังกล่าวขึ้นอยู่กับสถานะเศรษฐกิจ และตลาดอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต

ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่อกรณีดังกล่าวแต่อย่างใด

### เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

- (6) เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้ นอกจากเรื่องที่กล่าวไว้ในวรรค (3) ความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง ข้าพเจ้าได้กำหนดเรื่องที่จะกล่าวต่อไปนี้เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบเพื่อสื่อสารในรายงานของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบมีดังต่อไปนี้

#### 6.1) การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นตัวเลขที่มีสาระสำคัญในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและเป็นตัวชี้วัดหลักในแง่ผลการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งผู้ใช้งบการเงินให้ความสนใจ นอกจากนี้ สัญญาขายอสังหาริมทรัพย์มีความหลากหลาย เช่น มีรายการส่งเสริมการขายต่างๆ จึงมีความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าและระยะเวลาในการรับรู้รายได้

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทโดยการ

- ตรวจสอบการรับรู้รายได้ของกลุ่มบริษัทโดยการประเมินและทดสอบระบบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับวงจรรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์
- สุ่มตัวอย่างสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อตรวจสอบการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา และสอดคล้องกับนโยบายการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท
- สุ่มตรวจสอบเอกสารประกอบรายการขายที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้เพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่อาจเกิดขึ้นของบัญชีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

#### 6.2) ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เงินมัดจำค่าซื้อที่ดินและที่ดินรอการพัฒนา

การประมาณการมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เงินมัดจำค่าซื้อที่ดินและที่ดินรอการพัฒนา ต้องอาศัยดุลยพินิจของ ฝ่ายบริหารค่อนข้างมาก ซึ่งขึ้นอยู่กับ การวิเคราะห์ในรายละเอียดเกี่ยวกับ ลักษณะของโครงการ ทำเลที่ตั้งของโครงการ การแข่งขันทางการตลาด สภาพเศรษฐกิจและสถานการณ์ในอุตสาหกรรม ซึ่งอาจทำให้เกิดความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าของค่าเผื่อการลดลงและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจกระบวนการพิจารณาของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการประเมินค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เงินมัดจำค่าซื้อที่ดินและที่ดินรอการพัฒนา และประเมินความเหมาะสมของเกณฑ์และสมมติฐานที่ฝ่ายบริหารใช้ในการพิจารณา รวมถึงได้ทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบจำนวนเงินสุทธิที่กิจการได้รับจากการขายภายหลังวันที่ในงบการเงินกับราคาทุนของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แต่ละโครงการ และพิจารณาสมมติฐานและวิธีการที่ผู้ประเมินราคาอิสระใช้ในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของโครงการ

## เรื่องอื่น

- (7) งบการเงินรวมของบริษัท อนุสาศิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท อนุสาศิริ จำกัด (มหาชน) สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ก่อนปรับปรุงตรวจสอบโดยข้าพเจ้าและได้เสนอรายงานอย่างมีเงื่อนไขต่องบการเงิน ตามรายงานลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567 และงบการเงินรวมของบริษัท อนุสาศิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท อนุสาศิริ จำกัด (มหาชน) สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566 หลังปรับปรุงใหม่ ที่นำมาแสดงเปรียบเทียบตรวจสอบโดยข้าพเจ้า และได้เปลี่ยนความเห็นต่องบการเงินดังกล่าว เป็นแบบไม่มีเงื่อนไข ตามรายงานลงวันที่ 3 ธันวาคม 2567

## ข้อมูลอื่น

- (8) ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่อยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใดๆต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

## ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

- (9) ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท



### ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

- (10) การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อการคำนึงอย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ แสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการ หรือของกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัท เพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนได้เสียในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนได้เสียในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนได้เสียในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีส่วนได้เสียในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว



(นางสาวครุณี สมกำเนิด)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ทะเบียนเลขที่ 5007

สำนักงาน เอ.เอ็ม.ที. แอสโซซิเอท

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568

บริษัท สเทลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
(เดิมชื่อ บริษัท อนุศาสริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย)  
งบฐานะการเงิน  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

| (หน่วย: บาท)   |          |                 |                                   |                                 |                      |                                   |                                 |
|--|----------|-----------------|-----------------------------------|---------------------------------|----------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
|  |          | งบการเงินรวม    |                                   |                                 | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                                   |                                 |
|  | หมายเหตุ | 31 ธันวาคม 2567 | 31 ธันวาคม 2566<br>(ปรับปรุงใหม่) | 1 มกราคม 2566<br>(ปรับปรุงใหม่) | 31 ธันวาคม 2567      | 31 ธันวาคม 2566<br>(ปรับปรุงใหม่) | 1 มกราคม 2566<br>(ปรับปรุงใหม่) |
| สินทรัพย์  |          |                 |                                   |                                 |                      |                                   |                                 |
| สินทรัพย์หมุนเวียน   |          |                 |                                   |                                 |                      |                                   |                                 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด                             | 8        | 84,481,650      | 39,236,874                        | 29,352,402                      | 23,414,999           | 7,341,925                         | 6,222,735                       |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น                       | 9        | 308,993,654     | 809,887,561                       | 881,066,596                     | 119,489,444          | 572,948,216                       | 590,146,920                     |
| เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน                     | 7        | -               | 1,370,058                         | 2,640,758                       | -                    | 70,969,967                        | 70,969,967                      |
| ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์                          | 10       | 2,009,609,144   | 1,736,522,301                     | 1,690,970,316                   | 1,680,373,810        | 1,349,665,293                     | 1,427,404,168                   |
| สินค้าคงเหลือ  |          | 16,598,707      | 48,305,333                        | 159,586,132                     | -                    | -                                 | -                               |
| เงินมัดจำค่าซื้อห้องชุด                                    |          |                 | -                                 | 90,363,044                      | -                    | -                                 | -                               |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น                                     |          | 43,704,173      | 61,352,033                        | 122,469,679                     | 22,229,807           | 33,690,939                        | 87,399,643                      |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน                                      |          | 2,463,387,328   | 2,696,674,160                     | 2,976,448,927                   | 1,845,508,060        | 2,034,616,340                     | 2,182,143,433                   |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน                                      |          |                 |                                   |                                 |                      |                                   |                                 |
| เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน                            |          | 43,644,176      | 45,768,537                        | 80,774,125                      | 31,471,748           | 31,106,982                        | 27,129,859                      |
| ลูกหนี้อื่นระยะยาว   | 9        | 261,944,253     | 306,212,766                       | 227,602,289                     | 641,778,495          | 714,281,669                       | 598,008,092                     |
| ลูกหนี้อื่นระยะยาว - กิจการที่เกี่ยวข้อง                   | 9        | 98,000,000      | 98,000,000                        | -                               | 98,000,000           | 98,000,000                        | -                               |
| เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน                     | 7        | 1,638,075,994   | 2,288,255,093                     | 2,098,371,185                   | 3,041,366,649        | 3,082,307,349                     | 2,543,975,931                   |
| สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น - เงินลงทุนในตราสารทุน | 11       | 3,572,273,466   | 3,493,473,316                     | 3,373,374,759                   | 3,572,273,466        | 3,493,473,316                     | 3,373,374,759                   |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อย                                      | 12       | -               | -                                 | -                               | 1,312,927,838        | 1,603,612,153                     | 1,681,025,400                   |
| เงินลงทุนในบริษัทร่วม                                      | 13       | 741,772,607     | 748,584,700                       | 863,098,777                     | 851,440,220          | 851,440,220                       | 851,440,220                     |
| เงินลงทุนในการร่วมค้า                                      | 14       | 170,850,864     | 211,481,175                       | 258,338,344                     | 349,353,819          | 349,353,849                       | 551,659,803                     |
| เงินจ่ายล่วงหน้าค่าเพิ่มทุนในบริษัทย่อย                    | 7        | -               | -                                 | -                               | -                    | -                                 | 8,069,431                       |
| เงินจ่ายล่วงหน้าค่าเพิ่มทุนในการร่วมค้า                    | 7        | 137,194,236     | 137,194,236                       | 194,694,236                     | -                    | 106,640,549                       | 164,140,549                     |
| เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน                                     | 15       | 849,061,407     | 849,061,407                       | 849,061,407                     | 339,017,364          | 339,017,364                       | 339,017,364                     |
| ที่ดินรอการพัฒนา   | 16       | 1,090,012,846   | 1,145,816,898                     | 1,438,320,184                   | 111,412,486          | 167,216,537                       | 333,967,006                     |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                               | 17       | 1,599,399,486   | 523,003,365                       | 264,792,217                     | 453,831,541          | 438,695,145                       | 275,556,940                     |
| เงินมัดจำค่าซื้อเงินลงทุนในบริษัทในต่างประเทศ              | 18       | -               | -                                 | -                               | -                    | -                                 | -                               |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์                                     | 19       | 818,942,927     | 1,912,742,482                     | 1,774,947,344                   | 96,804,539           | 95,594,159                        | 96,277,469                      |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้                                       | 20.1     | 85,729,811      | 133,646,975                       | 160,539,870                     | -                    | 5,140,119                         | 6,542,319                       |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตน  |          | 19,687,727      | 45,658,865                        | 47,627,697                      | 1,181,964            | 1,773,417                         | 2,266,567                       |
| ค่าความนิยม  |          | 174,380,152     | 174,380,152                       | 174,380,152                     | -                    | -                                 | -                               |
| สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชี                        | 34       | 10,825,192      | 27,447,740                        | 17,430,933                      | 6,154,343            | 6,705,847                         | 8,241,383                       |
| ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย                                   |          | 46,484,297      | 39,972,742                        | 51,825,860                      | 28,247,021           | 22,281,283                        | 25,172,535                      |
| เครดิตภาษีมูลค่าเพิ่ม                                      |          | 9,038,470       | 11,520,480                        | 10,236,251                      | -                    | -                                 | -                               |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น                                  |          | 15,136,433      | 90,771,100                        | 21,639,179                      | 5,545,881            | 5,155,384                         | 5,155,384                       |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน                                   |          | 11,382,454,344  | 12,282,992,029                    | 11,907,054,809                  | 10,940,807,374       | 11,411,795,342                    | 10,891,021,011                  |
| รวมสินทรัพย์   |          | 13,845,841,672  | 14,979,666,189                    | 14,883,503,736                  | 12,786,315,434       | 13,446,411,682                    | 13,073,164,444                  |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ฮเทลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
(เดิมชื่อ บริษัท ภูเก็ต จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย)  
งบฐานะการเงิน (ต่อ)  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

| (หน่วย: บาท)   |                 |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
|--|-----------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| หมายเหตุ   | งบการเงินรวม    |                      |                      | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                      |                      |                      |
|  | 31 ธันวาคม 2567 | 31 ธันวาคม 2566      | 1 มกราคม 2566        | 31 ธันวาคม 2567      | 31 ธันวาคม 2566      | 1 มกราคม 2566        |                      |
|  |                 | (ปรับปรุงใหม่)       | (ปรับปรุงใหม่)       |                      | (ปรับปรุงใหม่)       | (ปรับปรุงใหม่)       |                      |
| <b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>                           |                 |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| <b>หนี้สินหมุนเวียน</b>                                      |                 |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น                       | 21              | 508,992,788          | 424,557,973          | 400,418,872          | 320,643,933          | 240,776,344          | 333,363,499          |
| เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน                                      |                 | 43,933,276           | 62,078,679           | 75,358,287           | 25,885,082           | 41,463,442           | 51,631,463           |
| เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า                         |                 | 84,757,886           | 114,723,674          | 250,802,475          | 36,240,150           | 13,335,950           | 17,809,625           |
| เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน         | 7               | -                    | 38,737,000           | -                    | -                    | 38,737,000           | -                    |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี               | 20.2            | 99,233,752           | 137,185,418          | 142,944,883          | -                    | 1,121,760            | 1,121,760            |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 24              | 237,983,032          | 249,186,624          | 480,723,899          | -                    | -                    | 321,399,840          |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี    | 25              | 160,000,000          | 16,058,740           | 16,305,999           | 160,000,000          | 16,058,740           | 16,305,999           |
| หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี                    | 26              | 1,084,640,828        | 1,185,039,341        | 526,696,330          | 896,497,759          | 742,885,417          | -                    |
| หุ้นกู้ระยะสั้น  | 22              | 145,702,819          | -                    | -                    | 145,702,819          | -                    | -                    |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน                  | 7               | 872,185,445          | 322,222,929          | 676,307,487          | 871,551,437          | 335,242,315          | 886,874,892          |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น                      | 23              | 870,429,514          | 579,273,035          | 421,056,683          | 733,929,514          | 456,273,035          | 265,556,683          |
| เงินมัดจำรับค่าขายเงินลงทุนในการร่วมค้า                      | 7               | -                    | -                    | -                    | -                    | -                    | 202,051,342          |
| ภาษีเงินได้ค้างจ่าย  |                 | 24,802,320           | 20,559,978           | 40,999,607           | -                    | -                    | -                    |
| ประมาณการหนี้สินระยะสั้น                                     | 27              | 315,516,591          | 343,221,592          | 121,965,800          | 342,011,011          | 397,366,261          | 174,145,875          |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น   |                 | 326,708,590          | 370,060,468          | 312,282,631          | 198,343,602          | 210,823,259          | 210,728,209          |
| <b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>                                   |                 | <b>4,774,886,841</b> | <b>3,862,905,451</b> | <b>3,465,862,953</b> | <b>3,730,805,307</b> | <b>2,494,083,523</b> | <b>2,480,989,187</b> |
| <b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>                                   |                 |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| <b>หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่</b>                 |                 |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี                                     | 20.2            | 342,216,417          | 422,041,529          | 480,672,730          | -                    | 2,991,360            | 4,113,120            |
| <b>เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ</b>             |                 |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| จากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี                           | 24              | -                    | 468,646              | 102,987,987          | -                    | -                    | -                    |
| <b>เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่น - สุทธิจากส่วนที่ถึง</b>   |                 |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| กำหนดชำระภายในหนึ่งปี  | 25              | -                    | 160,000,000          | 164,700,000          | -                    | 160,000,000          | 164,700,000          |
| หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี     | 26              | 337,606,208          | 1,071,534,801        | 1,675,466,602        | 337,606,208          | 887,244,856          | 1,578,555,961        |
| ประมาณการหนี้สินระยะยาว                                      | 27              | 995,426,650          | 42,549,115           | 14,918,968           | 963,240,173          | 153,517,734          | 215,600,649          |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี                              | 34              | 222,152,189          | 206,832,971          | 191,893,415          | 100,853,018          | 85,092,988           | 70,362,085           |
| สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน                             |                 | 6,975,969            | 19,644,559           | 16,135,088           | 2,322,880            | 5,229,320            | 4,484,939            |
| <b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>                                |                 | <b>1,904,377,433</b> | <b>1,923,071,621</b> | <b>2,646,774,790</b> | <b>1,404,022,279</b> | <b>1,294,076,258</b> | <b>2,037,816,754</b> |
| <b>รวมหนี้สิน</b>  |                 | <b>6,679,264,274</b> | <b>5,785,977,072</b> | <b>6,112,637,743</b> | <b>5,134,827,586</b> | <b>3,788,159,781</b> | <b>4,518,805,941</b> |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท สเตลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
(เดิมชื่อ บริษัท อนุศาสตร์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย)  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

| (หน่วย: บาท)   |              |                        |                      |                        |
|--|--------------|------------------------|----------------------|------------------------|
| หมายเหตุ   | งบการเงินรวม |                        | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                        |
|  | 2567         | 2566                   | 2567                 | 2566                   |
|  |              | (ปรับปรุงใหม่)         |                      | (ปรับปรุงใหม่)         |
| <b>กำไรหรือขาดทุน:</b>   |              |                        |                      |                        |
| <b>รายได้</b>  |              |                        |                      |                        |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์   |              | 472,802,169            | 541,763,842          | 322,749,569            |
| รายได้จากการขายสินค้า  |              | 16,074,754             | 72,082,560           | -                      |
| รายได้ค่าเช่า  |              | 23,589,158             | 11,008,884           | 9,002,576              |
| รายได้ค่าบริการ  |              | 333,828,476            | 293,482,449          | 3,028,424              |
| รายได้จากการให้บริการทางการแพทย์   |              | 103,811,916            | 231,672,610          | -                      |
| กำไรจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม                  |              | 78,800,150             | 120,098,557          | 78,800,150             |
| กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน  |              | 9,373,644              | -                    | 9,934,350              |
| รายได้อื่น   |              |                        |                      |                        |
| รายได้เงินปันผล  |              | 162,714,174            | 209,203,938          | 162,714,174            |
| ดอกเบี้ยรับ  | 7            | 6,765,775              | 227,893,290          | 83,680,521             |
| กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน   |              | -                      | 3,819,975            | -                      |
| รายได้จากการยกเลิกสัญญาเช่า  |              | 105,622,268            | -                    | -                      |
| อื่น ๆ   |              | 74,296,040             | 77,715,457           | 22,571,070             |
| <b>รวมรายได้</b>   |              | <b>1,387,678,524</b>   | <b>1,788,741,562</b> | <b>692,480,834</b>     |
| <b>ค่าใช้จ่าย</b>  |              |                        |                      |                        |
| ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์   |              | 596,194,490            | 446,459,322          | 438,273,374            |
| ต้นทุนขายสินค้า  |              | 12,420,838             | 121,460,181          | -                      |
| ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ  |              | 318,103,163            | 278,380,454          | 6,208,558              |
| ต้นทุนการให้บริการทางการแพทย์  |              | 68,429,802             | 176,715,991          | -                      |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย  |              | 106,697,407            | 172,785,441          | 48,516,138             |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร  |              | 657,904,024            | 520,137,131          | 341,282,914            |
| ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน   |              | 4,256,402              | 263,219              | -                      |
| ขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์ทางการเงิน (โอนกลับ)                                   |              | 1,248,970,759          | 208,193,505          | 1,600,348,780          |
| ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยและเงินจ่ายล่วงหน้าค่าเพิ่มทุนในบริษัทย่อย |              | -                      | -                    | -                      |
| ขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์อื่นที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน                       |              | 650,950                | 5,319,682            | -                      |
| ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินมัดจำค่าซื้อเงินลงทุนในบริษัทในต่างประเทศ                   |              | -                      | 91,265,300           | -                      |
| <b>รวมค่าใช้จ่าย</b>   |              | <b>3,013,627,835</b>   | <b>2,020,980,226</b> | <b>2,434,629,764</b>   |
| <b>ขาดทุนจากการดำเนินงาน</b>   |              | <b>(1,625,949,311)</b> | <b>(232,238,664)</b> | <b>(1,742,148,930)</b> |
| ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม                                | 13, 14       | (54,805,931)           | (230,866,493)        | -                      |
| ต้นทุนทางการเงิน   | 33           | (348,640,656)          | (370,217,450)        | (252,062,948)          |
| <b>ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้</b>   |              | <b>(2,029,395,898)</b> | <b>(833,322,607)</b> | <b>(1,994,211,878)</b> |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้  | 34           | (22,455,441)           | (5,486,012)          | (15,559,662)           |
| <b>ขาดทุนสำหรับปี</b>  |              | <b>(2,051,851,339)</b> | <b>(838,808,619)</b> | <b>(2,009,771,540)</b> |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เติลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

|  |    | (หน่วย: บาท)           |                      |                        |                      |
|--|----|------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|
|  |    | งบการเงินรวม           |                      | งบการเงินเฉพาะกิจการ   |                      |
| หมายเหตุ   |    | 2567                   | 2566                 | 2567                   | 2566                 |
|  |    |                        | (ปรับปรุงใหม่)       |                        | (ปรับปรุงใหม่)       |
| <b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:</b>  |    |                        |                      |                        |                      |
| รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง                   |    |                        |                      |                        |                      |
| ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ      |    | 5,333,788              | (2,754,100)          | -                      | -                    |
| รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง                   |    | 5,333,788              | (2,754,100)          | -                      | -                    |
| รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง                |    |                        |                      |                        |                      |
| การเปลี่ยนแปลงในส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ - สุทธิจากภาษีเงินได้ |    | -                      | -                    | -                      | -                    |
| ผลกำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์                       |    |                        |                      |                        |                      |
| ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงาน                               |    | 6,683,511              | -                    | 3,759,359              | -                    |
| ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น          |    | (814,220)              | -                    | (751,872)              | -                    |
| ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า   | 15 | 13,502,508             | 12,917,871           | -                      | -                    |
| รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง                |    | 19,371,799             | 12,917,871           | 3,007,487              | -                    |
| <b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี</b>                                 |    | <b>24,705,587</b>      | <b>10,163,771</b>    | <b>3,007,487</b>       | <b>-</b>             |
| <b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>                                  |    |                        |                      |                        |                      |
|  |    | <b>(2,027,145,752)</b> | <b>(828,644,848)</b> | <b>(2,006,764,053)</b> | <b>(147,574,573)</b> |
| <b>การแบ่งปันกำไรขาดทุน</b>  |    |                        |                      |                        |                      |
| ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ                                     |    | (2,011,756,326)        | (788,282,205)        | (2,009,771,540)        | (147,574,573)        |
| ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ            |    | (40,095,013)           | (50,526,414)         |                        |                      |
|  |    | <b>(2,051,851,339)</b> | <b>(838,808,619)</b> |                        |                      |
| <b>การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม</b>                                |    |                        |                      |                        |                      |
| ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ                                     |    | (2,067,240,765)        | (778,118,434)        | (2,006,764,053)        | (147,574,573)        |
| ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ            |    | 40,095,013             | (50,526,414)         |                        |                      |
|  |    | <b>(2,027,145,752)</b> | <b>(828,644,848)</b> |                        |                      |
| <b>กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น</b>   |    |                        |                      |                        |                      |
| 36   |    |                        |                      |                        |                      |
| กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน                                       |    |                        |                      |                        |                      |
| กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ                       |    | (0.154)                | (0.063)              | (0.154)                | (0.012)              |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้



บริษัท สกลท่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
(เดิมชื่อ บริษัท อนุชาติрі จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย)  
งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

| งบการเงินรวม                          |                                 |   |                                      |   |   |   |             |   |                                      |   |   |   | (หน่วย: บาท)             |   |
|---------------------------------------|---------------------------------|---|--------------------------------------|---|---|---|-------------|---|--------------------------------------|---|---|---|--------------------------|---|
| ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ           |                                 |   |                                      |   |   |   |             |   |                                      |   |   |   |                          |   |
| ทุนเรือนหุ้น<br>ที่ออกและ<br>ชำระแล้ว |                                 | ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) ทุน<br>จากการเปลี่ยนแปลง<br>สัดส่วนเงินลงทุน<br>ในบริษัทย่อย |                                      |   | องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น                    |   |             |   |                                      |   | รวม<br>ของส่วนของผู้ถือหุ้น<br>ของบริษัทฯ | ส่วนของผู้มี<br>ส่วนได้เสียที่<br>ไม่มีอำนาจควบคุม<br>ของบริษัทย่อย | รวม<br>ส่วนของผู้ถือหุ้น |   |
|                                       |                                 |   |                                      |   | กำไรสะสม  |   |             | กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น   |                                      |   |   |   |                          | รวมองค์ประกอบอื่น<br>ของส่วนของผู้ถือหุ้น |
|                                       |                                 |   |                                      |   |   |   |             | ผลต่างจากการแปลงค่า<br>เงินตราต่างประเทศ                            | ส่วนเกินทุนจาก<br>การวัดค่าสินทรัพย์ | ส่วนแบ่ง<br>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น<br>จากบริษัทร่วมและการร่วมค้า |   |   |                          |   |
| จัดสรรแล้ว -<br>สำรองตามกฎหมาย        | ยังไม่ได้จัดสรร<br>(ขาดทุนสะสม) | งบการเงินที่เป็น<br>เงินตราต่างประเทศ   | ส่วนเกินทุนจาก<br>การวัดค่าสินทรัพย์ | กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น<br>จากบริษัทร่วมและการร่วมค้า | กำไรจากการประมาณ<br>การตามหลักคณิตศาสตร์<br>ประกันภัย | รวมองค์ประกอบอื่น<br>ของส่วนของผู้ถือหุ้น | รวม         | ส่วนของผู้มี<br>ส่วนได้เสียที่<br>ไม่มีอำนาจควบคุม<br>ของบริษัทย่อย | รวม                                  |   |   |   |                          |   |
| 11,645,713,863                        | (552,777,051)                   | 37,857,418  | 11,116,911                           | (3,179,514,367)                                       | 26,546,063  | 137,695,026                               | 953,887,673 | -   | 1,118,128,762                        | 9,080,525,536   | 335,616,617                               | 9,416,142,153   |                          |   |
| -                                     | -                               | -   | -                                    | (536,464,129)   | (28,650,723)  | -   | -           | -   | (28,650,723)                         | (565,114,852)   | (80,161,307)                              | (645,276,159)   |                          |   |
| 11,645,713,863                        | (552,777,051)                   | 37,857,418  | 11,116,911                           | (3,715,978,496)                                       | (2,104,660)   | 137,695,026                               | 953,887,673 | -   | 1,089,478,039                        | 8,515,410,684   | 255,455,310                               | 8,770,865,994   |                          |   |
| 1,420,508,480                         | (169,040,509)                   | -   | -                                    | -   | -   | -   | -           | -   | -                                    | 1,251,467,971   | -   | 1,251,467,971   |                          |   |
| -                                     | -                               | -   | -                                    | (788,282,205)   | -   | -   | -           | -   | -                                    | (788,282,205)   | (50,526,414)                              | (838,808,619)   |                          |   |
| -                                     | -                               | -   | -                                    | -   | (2,754,100)   | -   | 12,917,871  | -   | 10,163,771                           | 10,163,771  | -   | 10,163,771  |                          |   |
| -                                     | -                               | -   | -                                    | (788,282,205)   | (2,754,100)   | -   | 12,917,871  | -   | 10,163,771                           | (778,118,434)   | (50,526,414)                              | (828,644,848)   |                          |   |
| 13,066,222,343                        | (721,817,560)                   | 37,857,418  | 11,116,911                           | (4,504,260,701)                                       | (4,858,760)   | 137,695,026                               | 966,805,544 | -   | 1,099,641,810                        | 8,988,760,221   | 204,928,896                               | 9,193,689,117   |                          |   |
|                                       |                                 |   |                                      |   |   |   |             |   |                                      |   |   |   | -                        |   |
| 13,066,222,343                        | (721,817,560)                   | 37,857,418  | 11,116,911                           | (3,888,395,765)                                       | 15,591,738  | 137,695,026                               | 966,805,544 | -   | 1,120,092,308                        | 9,625,075,655   | 296,954,696                               | 9,922,030,351   |                          |   |
| -                                     | -                               | -   | -                                    | (615,864,936)   | (20,450,503)  | -   | -           | -   | (20,450,503)                         | (636,315,439)   | (92,025,795)                              | (728,341,234)   |                          |   |
| 13,066,222,343                        | (721,817,560)                   | 37,857,418  | 11,116,911                           | (4,504,260,701)                                       | (4,858,765)   | 137,695,026                               | 966,805,544 | -   | 1,099,641,805                        | 8,988,760,216   | 204,928,901                               | 9,193,689,117   |                          |   |
| -                                     | -                               | -   | -                                    | -   | -   | -   | -           | -   | -                                    | -   | -   | -   |                          |   |
| -                                     | -                               | -   | -                                    | (2,011,756,326)                                       | -   | -   | -           | -   | -                                    | (2,011,756,326)   | (40,092,539)                              | (2,051,848,865)   |                          |   |
| -                                     | -                               | -   | -                                    | -   | -   | -   | -           | -   | -                                    | -   | -   | -   |                          |   |
| -                                     | -                               | -   | -                                    | -   | -   | 5,333,788                                 | -           | 13,502,508  | 5,869,291                            | 24,705,587  | 24,705,587                                | 31,559  |                          |   |
| -                                     | -                               | -   | -                                    | 5,869,291   | -   | -   | -           | (5,869,291)   | (5,869,291)                          | -   | -   | -   |                          |   |
| -                                     | -                               | -   | -                                    | (2,005,887,035)                                       | 5,333,788   | -   | 13,502,508  | -   | 18,836,296                           | (1,987,050,739)   | (40,060,980)                              | (2,027,111,719)   |                          |   |
| 13,066,222,343                        | (721,817,560)                   | 37,857,418  | 11,116,911                           | (6,510,147,736)                                       | 475,023   | 137,695,026                               | 980,308,052 | -   | 1,118,478,101                        | 7,001,709,477   | 164,867,921                               | 7,166,577,398   |                          |   |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สคูลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
(เดิมชื่อ บริษัท อนุตาสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย)  
งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

|   | งบการเงินเฉพาะกิจการ              |                                       |                                |                                 |                                      |  |   |                          |
|---|-----------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|--|---|--------------------------|
|   | ทุนเรือนหุ้นที่ออก<br>และชำระแล้ว | ส่วนเกิน (ต่ำกว่า)<br>มูลค่าหุ้นสามัญ | กำไรสะสม                       |                                 | องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น   |  |   | รวมส่วนของ<br>ผู้ถือหุ้น |
|   |                                   |                                       | จัดสรรแล้ว -<br>สำรองตามกฎหมาย | ยังไม่ได้จัดสรร<br>(ขาดทุนสะสม) | กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น              |  | รวมองค์ประกอบอื่น<br>ของส่วนของผู้ถือหุ้น |                          |
|   |                                   |                                       |                                |                                 | ส่วนเกินทุนจาก<br>การตีราคาสินทรัพย์ | กำไรจากการประมาณ<br>การตามหลักคณิตศาสตร์ |   |                          |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566   | 11,645,713,863                    | (552,777,051)                         | 2,838,073                      | (2,054,985,839)                 | 56,040,557                           | -  | 56,040,557                                | 9,096,829,603            |
| การปรับปรุงขาดทุนจากการด้อยเงินลงทุน<br>ในบริษัทย่อย (หมายเหตุ 4)             | -                                 | -                                     | -                              | (542,471,100)                   | -                                    | -  | -   | (542,471,100)            |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566 - ปรับปรุงใหม่                              | 11,645,713,863                    | (552,777,051)                         | 2,838,073                      | (2,597,456,939)                 | 56,040,557                           | -  | 56,040,557                                | 8,554,358,503            |
| เพิ่มทุนจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ<br>ที่จะซื้อหุ้นสามัญ (หมายเหตุ 29) | 1,420,508,480                     | (169,040,509)                         | -                              | -                               | -                                    | -  | -   | 1,251,467,971            |
| ขาดทุนสำหรับปี  | -                                 | -                                     | -                              | (147,574,573)                   | -                                    | -  | -   | (147,574,573)            |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี   | -                                 | -                                     | -                              | -                               | -                                    | -  | -   | -                        |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี  | -                                 | -                                     | -                              | (147,574,573)                   | -                                    | -  | -   | (147,574,573)            |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566   | 13,066,222,343                    | (721,817,560)                         | 2,838,073                      | (2,745,031,512)                 | 56,040,557                           | -  | 56,040,557                                | 9,658,251,901            |
|   |                                   |                                       |                                |                                 |                                      |  |   | -                        |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567   | 13,066,222,343                    | (721,817,560)                         | 2,838,073                      | (2,125,147,165)                 | 56,040,557                           | -  | 56,040,557                                | 10,278,136,248           |
| การปรับปรุงขาดทุนจากการด้อยเงินลงทุน<br>ในบริษัทย่อย (หมายเหตุ 4)             | -                                 | -                                     | -                              | (619,884,347)                   | -                                    | -  | -   | (619,884,347)            |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567 - ปรับปรุงใหม่                              | 13,066,222,343                    | (721,817,560)                         | 2,838,073                      | (2,745,031,512)                 | 56,040,557                           | -  | 56,040,557                                | 9,658,251,901            |
| ขาดทุนสำหรับปี  | -                                 | -                                     | -                              | (2,009,771,540)                 | -                                    | -  | -   | (2,009,771,540)          |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี   | -                                 | -                                     | -                              | -                               | -                                    | 3,007,487                                | 3,007,487                                 | 3,007,487                |
| โอนไปกำไรสะสม   | -                                 | -                                     | -                              | 3,007,487                       | -                                    | (3,007,487)                              | (3,007,487)                               | -                        |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี  | -                                 | -                                     | -                              | (2,006,764,053)                 | -                                    | -  | -   | (2,006,764,053)          |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567   | 13,066,222,343                    | (721,817,560)                         | 2,838,073                      | (4,751,795,565)                 | 56,040,557                           | -  | 56,040,557                                | 7,651,487,848            |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สเทลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
(เดิมชื่อ บริษัท อนุศาสตร์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย)  
งบกระแสเงินสด  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

|  | (หน่วย: บาท)    |                |                      |                |
|--|-----------------|----------------|----------------------|----------------|
|  | งบการเงินรวม    |                | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                |
|  | 2567            | 2566           | 2567                 | 2566           |
|  |                 | (ปรับปรุงใหม่) |                      | (ปรับปรุงใหม่) |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน   |                 |                |                      |                |
| ขาดทุนก่อนภาษี   | (2,029,395,898) | (833,322,607)  | (1,994,211,878)      | (131,308,133)  |
| รายการปรับกระทบยอดกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)                       |                 |                |                      |                |
| จากกิจกรรมดำเนินงาน  |                 |                |                      |                |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย  | 113,811,163     | 126,170,237    | 9,384,787            | 10,219,124     |
| ขาดทุนจากการซื้อขายสินทรัพย์ทางการเงิน   | 1,248,970,759   | 208,193,505    | 1,600,348,780        | 139,977,031    |
| ขาดทุนจากการซื้อขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและเงินจ่ายล่วงหน้าค่าเพิ่มทุนในบริษัทย่อย | -               | -              | -                    | 85,482,678     |
| ขาดทุนจากการซื้อขายเงินมัดจำค่าซื้อเงินลงทุนในบริษัทในต่างประเทศ                   | -               | 91,265,295     | -                    | -              |
| ขาดทุนจากการซื้อขายสินทรัพย์อื่นที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน                       | 650,950         | 5,319,682      | -                    | 57,754,612     |
| กำไรจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้ข้อมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม                  | (78,800,150)    | (120,098,557)  | (78,800,150)         | (120,098,557)  |
| กลับรายการจากการลดลงของมูลค่าโครงการ   | 25,744,872      | (2,090,000)    | 21,643,930           | (2,090,000)    |
| ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม                                | 54,805,931      | 230,866,493    | -                    | -              |
| ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์  | 39,816,702      | -              | 365,426              | -              |
| สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน (กลับรายการ)                                      | (4,285,079)     | 3,509,471      | 852,919              | 744,381        |
| กำไรที่ยังไม่รู้จากการขายและเข้ากลับคืน  | (9,373,644)     | -              | (9,934,350)          | -              |
| ขาดทุน (กำไร) จากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า   | (105,917,000)   | (4,887,000)    | 508,178              | -              |
| รายได้ดอกเบี้ยรับ  | (6,765,775)     | (227,893,290)  | (83,680,521)         | (281,912,984)  |
| รายได้เงินปันผล  | (162,714,174)   | (209,203,938)  | (162,714,174)        | (209,203,938)  |
| ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย   | 317,533,656     | 310,063,927    | 233,768,948          | 233,488,881    |
| ค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นผู้ถือหุ้นสามัญ  | 31,107,000      | 60,153,523     | 18,294,000           | 46,945,556     |
| ขาดทุนจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงใน  |                 |                |                      |                |
| สินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน   | (564,810,687)   | (361,953,259)  | (444,174,105)        | (170,001,349)  |
| สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)   |                 |                |                      |                |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น  | (31,775,129)    | (17,341,716)   | (35,925,304)         | (44,976,485)   |
| ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์  | 525,980,337     | (12,676,303)   | 388,529,604          | 79,828,875     |
| สินค้าคงเหลือ  | 31,706,626      | 201,643,843    | -                    | -              |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น   | 17,647,861      | 5,797,969      | 11,461,133           | 3,708,704      |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น  | 78,116,677      | (70,416,149)   | (20,390,497)         | -              |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอสแอล เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกระแสเงินสด (ต่อ)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

|   | (หน่วย: บาท)    |                 |                      |                |
|---|-----------------|-----------------|----------------------|----------------|
|   | งบการเงินรวม    |                 | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                |
|   | 2567            | 2566            | 2567                 | 2566           |
|   |                 | (ปรับปรุงใหม่)  |                      | (ปรับปรุงใหม่) |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน                                      |                 |                 |                      |                |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น (ลดลง)         | 550,065,516     | (353,936,558)   | 536,309,122          | (551,632,577)  |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่นเพิ่มขึ้น                            | 291,156,479     | 158,216,352     | 277,656,479          | 190,716,352    |
| เงินสดจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่น                         | (20,000,000)    | (4,700,259)     | (20,000,000)         | (4,700,259)    |
| เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน                       | (11,672,238)    | -               | -                    | -              |
| ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน                            | -               | (334,056,616)   | -                    | (321,399,840)  |
| เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้   | 496,999,713     | 1,440,000,000   | 493,302,513          | 900,000,000    |
| ชำระคืนหุ้นกู้  | (1,200,000,000) | (1,405,000,000) | (750,000,000)        | (875,000,000)  |
| เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้                               | (16,731,000)    | (40,742,313)    | (11,920,000)         | (20,371,244)   |
| เงินสดรับจากการเพิ่มทุน   | -               | 1,251,467,971   | -                    | 1,251,467,971  |
| เงินสดจ่ายหนี้สินค้าตามสัญญาเช่า                                    | (17,133,614)    | (87,164,771)    | (841,120)            | (1,121,760)    |
| จ่ายดอกเบี้ย  | (273,764,397)   | (304,134,600)   | (184,339,689)        | (219,837,881)  |
| เงินสดสุทธิใช้เป็นกิจกรรมจัดหาเงิน                                  | (201,079,541)   | 319,949,206     | 340,167,305          | 348,120,762    |
| ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน (เพิ่มขึ้น) ลดลง                       | 11,369,769      | (26,010,191)    | -                    | -              |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ                        | 45,244,776      | 9,884,472       | 16,073,074           | 1,119,190      |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี                                 | 39,236,874      | 29,352,402      | 7,341,925            | 6,222,735      |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี                                | 84,481,650      | 39,236,874      | 23,414,999           | 7,341,925      |
| ข้อมูลกระแสเงินสดที่เปิดเผยเพิ่มเติม                                |                 |                 |                      |                |
| รายการที่ไม่ใช่เงินสด:  |                 |                 |                      |                |
| โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์           | -               | 30,785,682      | -                    | -              |
| โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                 | -               | 261,717,604     | -                    | 166,750,469    |
| โอนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าเพิ่มทุนในการร่วมค้าเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า | -               | 57,500,000      | -                    | 57,500,000     |

บริษัท สเตลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ บริษัท อนุศาสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

## 1. ข้อมูลทั่วไปและการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยและความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง

### 1.1. ข้อมูลทั่วไปของบริษัทและบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”)

บริษัท สเตลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน) (เดิมชื่อ บริษัท อนุศาสิริ จำกัด (มหาชน)) (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมี  
ภูมิลำเนาในประเทศไทย ธุรกิจหลักของบริษัท ฯ คือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่ตามที่ดินทะเลเบียนของบริษัท ฯ อยู่  
ที่ 2922/209 อาคารชาลยอัสสระทาวเวอร์ 2 ชั้น 13 (12 เอ) ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2567 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ฯ มีมติอนุมัติให้เปลี่ยนชื่อบริษัท ฯ จาก “บริษัท อนุศาสิริ  
จำกัด(มหาชน)” เป็น “บริษัท สเตลล่า เอ็กซ์ จำกัด(มหาชน)” บริษัท ฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อบริษัท ฯ ต่อกรม  
พัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2567

### 1.2. ความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง

กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องติดต่อกันหลายปี และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีหนี้สินหมุนเวียน  
รวมสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนรวมจำนวน 2,311 ล้านบาท และมีขาดทุนสะสมรวมจำนวน 6,514 ล้านบาท โดยหนี้สิน  
หมุนเวียนดังกล่าวได้รวมถึงหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนภายในหนึ่งปีจำนวน จำนวน 1,230 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทย่อย  
แห่งหนึ่งของการร่วมค้าของบริษัท ฯ (บริษัทย่อยเดิม) มียอดคงค้างของเจ้าหนี้ต่างประเทศแห่งหนึ่งค้างงานก่อสร้าง จำนวน  
1,959 ล้านบาทโดยเป็นส่วนที่ถึงกำหนดชำระแล้วจำนวน 1,216 ล้านบาท และดอกเบี้ยผิดนัดชำระจำนวน 665 ล้านบาท  
ส่วนที่เหลืออีก 78 ล้านบาทอยู่ระหว่างการเจรจาตรวจสอบงานจากผู้ว่าจ้าง ซึ่งหนี้สินดังกล่าวมีโครงการของบริษัทย่อย  
ของการร่วมค้าเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน รวมทั้งมีบริษัท ฯ เป็นผู้ค้ำประกันตามสัญญาค้ำประกันฯ โดยตั้งแต่ปี 2562 เจ้าหนี้  
ค้างงานก่อสร้างได้แจ้งให้บริษัทย่อยของการร่วมค้า และบริษัท ฯ ในฐานะผู้ค้ำประกันชำระหนี้สินดังกล่าวทั้งหมดหลายครั้ง  
อย่างไรก็ตาม บริษัทย่อยของการร่วมค้าได้ขอผ่อนผันการจ่ายชำระหนี้ต่อเจ้าหนี้ค้างงานก่อสร้างมาโดยตลอด ต่อมาในเดือน  
กุมภาพันธ์ 2564 เจ้าหนี้ค้างงานก่อสร้างได้ส่งหนังสือปฏิเสธข้อเสนอขอผ่อนผันการจ่ายชำระหนี้ของบริษัทย่อยของการ  
ร่วมค้า โดยยืนยันให้จ่ายชำระหนี้ทันทีโดยเร็วที่สุด อย่างไรก็ตาม ในเดือนเมษายน 2564 เจ้าหนี้ค้างงานก่อสร้างได้ส่ง  
หนังสือแจ้งขอเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขเกี่ยวกับวิธีระงับข้อพิพาทจากเดิมที่จะต้องไกล่เกลี่ยผ่าน Singapore International  
Arbitration Centre (“SIAC”) และ China International Economic and Trade Arbitration Commission (“CIETAC”) เป็น  
ไกล่เกลี่ยผ่าน CIETAC เท่านั้น โดยเจ้าหนี้ค้างงานก่อสร้างจะยินยอมขยายเวลาการจัดทำข้อตกลงการจ่ายชำระหนี้กับ  
บริษัทย่อยของการร่วมค้าเป็นระยะเวลา 4 เดือน มิฉะนั้นจะเริ่มดำเนินการทางกฎหมาย ในเดือนกรกฎาคม 2564 บริษัท  
ย่อยของการร่วมค้าและบริษัท ฯ ได้ส่งจดหมายตอบรับการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขเกี่ยวกับวิธีระงับข้อพิพาทดังกล่าว รวมถึง  
การขยายกำหนดเวลาในการจัดทำข้อตกลงการจ่ายชำระหนี้เป็นภายใน 4 เดือนนับจากวันที่ลงนามในจดหมายตอบรับ  
ซึ่งระยะเวลาผ่อนผันดังกล่าวได้สิ้นสุดลงแล้วในวันที่ 17 พฤศจิกายน 2564 และเจ้าหนี้ค้างงานก่อสร้างได้เริ่มดำเนินการทาง  
กฎหมายโดยยื่นเรื่องต่อ CIETAC เรียกร้องให้บริษัทย่อยของการร่วมค้าและบริษัท ฯ ในฐานะผู้ค้ำประกันจ่ายชำระหนี้ให้แก่  
เจ้าหนี้ ต่อมาในเดือนสิงหาคม 2565 CIETAC ได้มีคำชี้ขาดข้อพิพาทให้บริษัท ฯ ในฐานะผู้ค้ำประกันจ่ายชำระหนี้ของบริษัท

ย่อยของการร่วมค้าให้แก่เจ้าหนี้พร้อมดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง โดยข้อพิพาทระหว่างเจ้าหนี้ค่างานก่อสร้างและบริษัทย่อยของการร่วมค้ายังอยู่ระหว่างการพิจารณาของ CIETAC

ในเดือนพฤศจิกายน 2565 เจ้าหนี้ค่างานก่อสร้างได้ยื่นคำร้องต่อศาลแพ่งให้มีคำสั่งบังคับให้บริษัทฯ ดำเนินการจ่ายชำระหนี้ตามคำชี้ขาดของ CIETAC อย่างไรก็ตามในเดือนกุมภาพันธ์ 2566 บริษัทฯ ได้ยื่นเรื่องขอเพิกถอนคำชี้ขาดข้อพิพาทของ CIETAC ต่อศาล รวมทั้งได้ยื่นเรื่องต่อศาลแพ่งเพื่อคัดค้านการบังคับคดีดังกล่าว ต่อมาในเดือนพฤศจิกายน 2566 ศาลแพ่ง (ประเทศไทย) ได้นัดฟังคำวินิจฉัยของศาลอุทธรณ์คดีชำนานูพิเศษซึ่งได้ให้คำวินิจฉัยว่าคดีนี้ไม่อยู่ในอำนาจพิจารณาพิพากษาของศาลทรัพย์สินทางปัญญาและการค้าระหว่างประเทศ โดยในวันที่ 27 สิงหาคม 2567 ศาลชั้นต้นได้มีคำสั่งให้บังคับตามคำชี้ขาดอนุญาโตตุลาการต่างประเทศ โดยชำระหนี้เงินต้นของค่างานก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายในการจัดหาเงินทุนและดอกเบี้ยร้อยละ 12 ต่อปี ปัจจุบันบริษัทฯ ได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งและอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์ ทั้งนี้ บริษัทฯ เชื่อมั่นว่าการที่บริษัทย่อยของการร่วมค้าไม่จ่ายชำระหนี้ที่ครบกำหนดชำระแล้วของเจ้าหนี้ค่างานก่อสร้างดังกล่าวข้างต้น รวมถึงการที่ CIETAC มีคำชี้ขาดให้บริษัทฯ จ่ายชำระหนี้แทนบริษัทย่อยของการร่วมค้าในฐานะผู้ค้ำประกัน จะยังไม่ถือเป็นเหตุให้เกิดการผิดนัดในมูลหนี้อื่นของบริษัทฯ เนื่องจากคำชี้ขาดดังกล่าวยังไม่ถือเป็นคำพิพากษาเสร็จเด็ดขาดเพราะอยู่ในกระบวนการพิจารณาของศาลอุทธรณ์ นอกจากนี้ หนี้ดังกล่าวเป็นหนี้ที่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน ซึ่งตามประมวลกฎหมายทรัพย์สินของประเทศจีน เจ้าหนี้ต้องบังคับเอาหนี้จากทรัพย์สินที่บริษัทย่อยของการร่วมค้าได้จำนองไว้เป็นประกันเสียก่อน ก่อนการใช้สิทธิเรียกร้องให้บริษัทฯ ในฐานะผู้ค้ำประกันชำระหนี้แทน และบริษัทฯ เชื่อมั่นว่าทรัพย์สินที่ค้ำประกันดังกล่าวมีมูลค่าสูงกว่ามูลหนี้ ดังนั้น บริษัทฯ จะไม่ต้องจ่ายชำระหนี้ดังกล่าวในฐานะผู้ค้ำประกัน

นอกจากนี้ หนี้สินหมุนเวียนของกลุ่มบริษัทยังรวมเงินกู้ยืมจากกิจการอื่นที่ครบกำหนดชำระแล้ว จำนวน 1 ล้านบาท โดยกลุ่มบริษัทมีแผนจะเจรจาขอขยายระยะเวลาครบกำหนดส่วนของหนี้เงินกู้ยืมดังกล่าว รวมทั้งส่วนของหนี้เงินกู้ยืมที่จะครบกำหนดชำระในปีข้างหน้า จากประสบการณ์ที่ได้รับการขยายเวลาการจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมในอดีต กลุ่มบริษัทคาดว่า การเจรจาขอขยายระยะเวลาครบกำหนดชำระหนี้ดังกล่าวจะประสบผลสำเร็จ รวมถึงกลุ่มบริษัทได้นำสินทรัพย์โครงการบางส่วนไปวางเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมดังกล่าว

ในเดือนกรกฎาคม 2567 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญากู้เงินกับบริษัท ธนา พาวเวอร์ โซลคิง จำกัด ในวงเงิน 1,000 ล้านบาท และได้ถอนหุ้นกู้พร้อมดอกเบี้ยของบริษัทย่อยจำนวน 101 ล้านบาท และกลุ่มบริษัทมีแผนที่จะออกและเสนอขายหุ้นกู้เพิ่มเติมในปี 2568 เพื่อนำมาชำระหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนภายในหนึ่งปีรวมทั้งเพื่อจ่ายชำระหนี้แก่เจ้าหนี้และใช้ในการดำเนินงาน โดยการออกหุ้นกู้ดังกล่าวจะค้ำประกันด้วยสินทรัพย์โครงการของกลุ่มบริษัทที่ยังปลอดภาระค้ำประกันและที่ปัจจุบันใช้ค้ำประกันหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนภายในหนึ่งปีที่จะทยอยปลอดภาระค้ำประกันเมื่อชำระคืนตามที่ครบกำหนด ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทเชื่อมั่นว่าจะสามารถออกและจำหน่ายหุ้นกู้ตามแผนได้ เนื่องจากบริษัทฯ มั่นใจว่านักลงทุนยังคงมีความเชื่อมั่นต่อกลุ่มบริษัท

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีประเด็นเรื่องความไม่แน่นอนอันเป็นผลมาจากการบริหารงานในอดีต ซึ่งปัจจุบันกลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการดำเนินการตามแผนการปรับปรุงการดำเนินงานและแผนธุรกิจเพื่อสร้างประสิทธิภาพในการดำเนินงานและกลับมาอยู่ในสถานะที่ทำการอีกครั้งให้สำเร็จในอนาคต กลุ่มบริษัทเชื่อมั่นว่ากลุ่มบริษัทจะยังคงสามารถดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่อง

บริษัทฯ เชื่อมั่นว่าการจัดทางการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ของกลุ่มบริษัทตามสมมติฐานทางบัญชีว่ากิจการจะดำเนินงานอย่างต่อเนื่องถูกต้องและเหมาะสมแล้ว ดังนั้นจึงไม่ได้มีการปรับปรุงเกี่ยวกับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

และการจัดประเภทของสินทรัพย์หรือจำนวนเงินและการจัดประเภทหนี้สินซึ่งอาจจำเป็นหากกลุ่มบริษัทไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

2. เกณฑ์ในการจัดทำงานการเงิน

2.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจาก งบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงานการเงินรวม

ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท สเทลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”) ดังต่อไปนี้

| ชื่อบริษัท   | ลักษณะธุรกิจ   | จัดตั้งขึ้นใน<br>ประเทศ   | อัตราร้อยละ<br>ของการถือหุ้น |             |
|--|--|---------------------------|------------------------------|-------------|
|  |  |                           | <u>2567</u>                  | <u>2566</u> |
|  |  |                           | ร้อยละ                       | ร้อยละ      |
| <b>ถือหุ้นทางตรง</b>                                 |  |                           |                              |             |
| บริษัท อนุสา มาย โอโซน จำกัด                         | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์<br>สนามกอล์ฟและให้เช่าสินทรัพย์               | ไทย                       | 90                           | 90          |
| บริษัท ทีเอสเอสพี แพลตฟอร์ม จำกัด                    | กิจการนำเที่ยวทุกชนิดทั้งภายใน<br>ภายนอกประเทศ                     | ไทย                       | 100                          | 100         |
| บริษัท อนุสา มั่นนี้ จำกัด                           | ธุรกิจการให้บริการทางการเงิน<br>ในระบบที่ไม่ใช่สถาบันการเงิน       | ไทย                       | 100                          | 100         |
| บริษัท เวิลด์ เมดิคอล อัลไลแอนซ์(ประเทศไทย)<br>จำกัด | ลงทุนในธุรกิจโรงพยาบาลและ<br>จำหน่ายสินค้าทางการแพทย์และ<br>สุขภาพ | ไทย                       | 87                           | 87          |
| บริษัท อนุสา วัน จำกัด                               | ธุรกิจการให้บริการโรงแรม<br>และให้เช่าพื้นที่                      | ไทย                       | 100                          | 100         |
| บริษัท อนุสา สเตท ทาวเวอร์ จำกัด                     | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์   | ไทย                       | 100                          | 100         |
| World Medical Alliance Company Limited               | หยุดดำเนินการ  | British Virgin<br>Islands | 100                          | 100         |
| บริษัท โกลบอล สเต็ม เซลล์ จำกัด                      | ธุรกิจด้านการแพทย์และเทคโนโลยี                                     | ไทย                       | 95                           | 95          |
| <b>ถือหุ้นทางอ้อม</b>                                |  |                           |                              |             |
| บริษัท มาย โอโซน เรสซิเดนซ์ จำกัด                    | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์   | ไทย                       | 90                           | 90          |



| ชื่อบริษัท | ลักษณะธุรกิจ | จัดตั้งขึ้นใน<br>ประเทศ | อัตราร้อยละ<br>ของการถือหุ้น |
|------------|--------------|-------------------------|------------------------------|
|            |              |                         | 2567<br>ร้อยละ               |
|            |              |                         | 2566<br>ร้อยละ               |

(ถือหุ้นโดยบริษัท อนุสา มาย โอ โชน จำกัด  
ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน)

#### ถือหุ้นทางอ้อม

|  |                                |        |    |    |
|--|--------------------------------|--------|----|----|
| World Medical Alliance Hong Kong Company Limited (ถือหุ้นโดยบริษัท เวลด์ เมดิคอล อัลไลแอนซ์ (ประเทศไทย) จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน)   | ธุรกิจด้านการแพทย์และเทคโนโลยี | ฮ่องกง | 87 | 87 |
| บริษัท พานาซี เมดิคอล เซ็นเตอร์ จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัท เวลด์ เมดิคอล อัลไลแอนซ์ (ประเทศไทย) จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 45 ของทุนจดทะเบียน และ World Medical Alliance Hong Kong Company Limited ในสัดส่วนร้อยละ 45 ของทุนจดทะเบียน) | ธุรกิจโรงพยาบาล                | ไทย    | 78 | 78 |

- ข) บริษัทฯ จะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทฯ มีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้
- ค) บริษัทฯ นำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯ มีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯ สิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
- ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ
- จ) สินทรัพย์และหนี้สินตามงบการเงินของบริษัทย่อยซึ่งจัดตั้งในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ส่วนรายได้และค่าใช้จ่ายแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนถัวเฉลี่ยรายเดือน ผลต่างซึ่งเกิดขึ้นจากการแปลงค่าดังกล่าวได้แสดงไว้เป็นรายการ “ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ” ในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
- ฉ) ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
- ช) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมคือจำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม

### 2.3 บริษัทฯ จัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อย การร่วมค้าและบริษัทร่วมตามวิธีราคาทุน

### 3. การประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ในระหว่างงวด สภาวิชาชีพบัญชีฯ ได้ปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่รอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 ดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 1 เรื่อง การนำเสนองบการเงิน

ฉบับที่ 7 เรื่อง งบกระแสเงินสด

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 7 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทฯ ได้ประเมินแล้วเห็นว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ

### 4. การปรับปรุงงบการเงินปีก่อน

บริษัทฯ ได้จัดทำงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และได้นำเสนองบการเงินดังกล่าวแล้วในวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567

เมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม 2567 บริษัทฯ มีมติตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 6/2567 อนุมัติให้ฟ้องร้องดำเนินคดีกับอดีตกรรมการของบริษัทฯ ทุกายที่ร่วมลงมติอนุมัติการเข้าซื้อโรงแรมที่ต่างประเทศทั้งทางแพ่งและทางอาญา

เมื่อวันที่ 20 กันยายน 2567 สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“ก.ล.ต.”) ได้เผยแพร่ข่าวทางสาธารณะว่า ก.ล.ต. ได้กล่าวโทษกรรมการ อดีตกรรมการและผู้บริหาร บริษัทฯ และพวกรวม 6 ราย ต่อกรมสอบสวนคดีพิเศษ (DSI) กรณีธุรกรรมการเข้าลงทุนซื้อโรงแรมที่ต่างประเทศในราคาไม่สมเหตุสมผลอย่างมีนัยสำคัญ ธุรกรรมการขายห้องชุดของบริษัทฯ ในราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมิน รวมทั้งการปล่อยเงินจากบริษัทฯ เข้าบัญชีส่วนตัวและบุคคลใกล้ชิด และกรณีการแสวงหาเอกสารและข้อมูลเท็จต่อเจ้าพนักงานเจ้าหน้าที่และ/หรือ ก.ล.ต. และผู้สอบบัญชี พร้อมกันนี้ได้ส่งเรื่องต่อไปยังสำนักงานป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน (ปปง.) บริษัทฯ จึงได้ตรวจสอบและรวบรวมเอกสารหลักฐาน เพื่อนำมาประกอบการพิจารณาปรับปรุงแก้ไขสถานการณ์ การรายงานและการอื่น ให้ถูกต้องตามความเป็นจริง ซึ่งยังอยู่ระหว่างการดำเนินการ

ต่อมาเมื่อวันที่ 19 พฤศจิกายน 2567 บริษัทฯ ได้รับหนังสือจาก ก.ล.ต. ให้บริษัทฯ ดำเนินการแก้ไขงบการเงินประจำปี 2566 และงวดไตรมาส 3 ปี 2567 ให้ถูกต้องตรงตามข้อเท็จจริง จากการที่ ก.ล.ต. ได้กล่าวโทษอดีตกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ข้างต้น

จากการตรวจสอบข้อมูล หลักฐานเอกสารเพิ่มเติมเกี่ยวกับสถานะของโรงแรม โครงสร้างการถือหุ้นและการควบคุมกิจการของกลุ่มบริษัท และบริษัทผู้ขาย การกำหนดราคาซื้อขายกิจการโรงแรม/หุ้น และการชำระราคา ประกอบคำกล่าวโทษของ ก.ล.ต. ต่อกลุ่มอดีตกรรมการและบุคคลที่เกี่ยวข้อง อาจส่งผลให้นิติกรรมต่างๆ เกี่ยวกับการลงทุนซื้อโรงแรม/หุ้นในกิจการโรงแรมที่ประเทศเยอรมัน ไม่มีผลบังคับใช้ตามกฎหมายนอกจากนี้เพื่อรักษาสิทธิ์และประโยชน์ของบริษัทฯ คณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติให้บริษัทฯ ยื่นดำเนินคดีกับบุคคลที่เกี่ยวข้องเนื่องกับกรณีนี้ให้ถูกต้อง ครบถ้วนตามกฎหมายต่อไป

บริษัทฯ จึงได้นำหลักฐานเอกสารที่รวบรวมได้แล้ว ตามลำดับเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นของแต่ละกรณี ประกอบความเห็นของที่ปรึกษากฎหมาย ผู้ควบคุมหน่วยงานบัญชี กรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระและกรรมการบริษัทฯ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณา และคณะกรรมการบริษัทฯ ได้อนุมัติการปรับปรุงรายการบัญชีในแต่ละกรณี ดังนั้นกลุ่มบริษัทฯจึงได้มีการปรับปรุงรายการซึ่งส่งผลกระทบต่องบการเงินปีก่อน กลุ่มบริษัทฯได้ปรับข้อมูลย้อนหลังของงบการเงินของปีก่อนที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ เพื่อสะท้อนรายการปรับปรุงดังกล่าว ผลกระทบของการปรับปรุงดังกล่าวแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น โดยการปรับปรุงดังกล่าวมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1) การเข้าลงทุนซื้อโรงแรมที่ต่างประเทศในราคาไม่สมเหตุสมผลอย่างมีนัยสำคัญ

ที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 11/2567 เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2567 ได้พิจารณาความเห็นของสำนักงานกฎหมายและผลกระทบที่มีต่องบการเงินให้แสดงรายการที่ถูกต้องตามมาตรฐานรายงานทางการเงินและเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จึงได้มีมติให้บันทึกรายการทางบัญชีเกี่ยวกับผลขาดทุนจากค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย (ตามหมายเหตุงบการเงินข้อ 13) และเงินมัดจำค่าซื้อเงินลงทุนในบริษัทในต่างประเทศในปีก่อน (ตามหมายเหตุงบการเงินข้อ 19)

จำนวนเงินของรายการปรับปรุงและผลกระทบต่องบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ สรุปได้ดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

|   | งบการเงินรวม    |                  |                    |
|---|-----------------|------------------|--------------------|
|   | 31 ธันวาคม 2566 |                  |                    |
|   | ปรับปรุงใหม่    |                  |                    |
|   | ตามที่เคยรายงาน | เพิ่มขึ้น (ลดลง) | ตามที่ปรับปรุงใหม่ |
| งบแสดงฐานะการเงิน                             |                 |                  |                    |
| สินทรัพย์                                     |                 |                  |                    |
| เงินมัดจำค่าซื้อเงินลงทุนในบริษัทใน           |                 |                  |                    |
| ต่างประเทศ                                    | 728,341         | (728,341)        | -                  |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น                             |                 |                  |                    |
| กำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)          | (3,888,396)     | (615,865)        | (4,504,261)        |
| องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น            | 1,120,092       | (20,450)         | 1,099,642          |
| ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของ |                 |                  |                    |
| บริษัทย่อย                                    | 296,955         | (92,026)         | 204,929            |
| งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ                         |                 |                  |                    |
| กำไรขาดทุน:                                   |                 |                  |                    |
| ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินมัดจำค่าซื้อเงินลงทุน  |                 |                  |                    |
| ในบริษัทในต่างประเทศ                          | -               | 91,265           | 91,265             |

(หน่วย : พันบาท)

| งบการเงินรวม   |                  |                    |           |
|--|------------------|--------------------|-----------|
| 31 ธันวาคม 2566  |                  |                    |           |
|  | ปรับปรุงใหม่     |                    |           |
| ตามที่เคยรายงาน  | เพิ่มขึ้น (ลดลง) | ตามที่ปรับปรุงใหม่ |           |
| การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม                               |                  |                    |           |
| ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ                             | (706,918)        | (71,200)           | (778,118) |
| ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย | (38,662)         | (11,864)           | (50,526)  |
| กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น  |                  |                    |           |
| กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน                               | (0.057)          | (0.006)            | (0.063)   |

(หน่วย : พันบาท)

|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                  |                    |
|--|----------------------|------------------|--------------------|
|  | 31 ธันวาคม 2566      |                  |                    |
|  | ปรับปรุงใหม่         |                  | ตามที่ปรับปรุงใหม่ |
|  | ตามที่เคยรายงาน      | เพิ่มขึ้น (ลดลง) |                    |
| งบแสดงฐานะการเงิน                          |                      |                  |                    |
| สินทรัพย์                                  |                      |                  |                    |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อย                      | 2,223,497            | (619,885)        | 1,603,612          |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น                          |                      |                  |                    |
| กำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)       | (2,125,147)          | (619,885)        | (2,745,032)        |
| งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ                      |                      |                  |                    |
| กำไรขาดทุน:                                |                      |                  |                    |
| ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย   |                      |                  |                    |
| และเงินจ่ายล่วงหน้าค่าเพิ่มทุนในบริษัทย่อย | 8,069                | 77,414           | 85,483             |
| การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม           |                      |                  |                    |
| ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ         | (70,161)             | (77,414)         | (147,575)          |
| กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น                      |                      |                  |                    |
| กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน           | (0.006)              | (0.006)          | (0.012)            |

(หน่วย : พันบาท)

|  | งบการเงินรวม    |                  |                    |
|--|-----------------|------------------|--------------------|
|  | 31 ธันวาคม 2565 |                  |                    |
|  |                 | ปรับปรุงใหม่     |                    |
|  | ตามที่เคยรายงาน | เพิ่มขึ้น (ลดลง) | ตามที่ปรับปรุงใหม่ |
| งบแสดงฐานะการเงิน  |                 |                  |                    |
| สินทรัพย์  |                 |                  |                    |
| เงินมัดจำค่าซื้อเงินลงทุนในบริษัทในต่างประเทศ                    | 645,276         | (645,276)        | -                  |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น  |                 |                  |                    |
| กำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)                             | (3,179,514)     | (536,464)        | (3,715,978)        |
| องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น                               | 1,118,129       | (28,651)         | 1,089,478          |
| ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย          | 335,616         | (80,161)         | 255,455            |
| งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  |                 |                  |                    |
| กำไรขาดทุน:  |                 |                  |                    |
| ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินมัดจำค่าซื้อเงินลงทุนในบริษัทในต่างประเทศ | -               | 180,377          | 180,377            |
| การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม                                 |                 |                  |                    |
| ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ                               | 1,553,963       | (168,574)        | 1,385,389          |
| ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย   | 24,714          | (23,449)         | 1,265              |
| กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น  |                 |                  |                    |
| กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน                                 | (0.04)          | (0.015)          | (0.05)             |

|   |                 |                  |                    |
|---|-----------------|------------------|--------------------|
| (หน่วย : พันบาท)                            |                 |                  |                    |
| งบการเงินเฉพาะกิจการ                        |                 |                  |                    |
| 31 ธันวาคม 2565                             |                 |                  |                    |
|   | ปรับปรุงใหม่    |                  |                    |
|   | ตามที่เคยรายงาน | เพิ่มขึ้น (ลดลง) | ตามที่ปรับปรุงใหม่ |
| <b>งบแสดงฐานะการเงิน</b>                    |                 |                  |                    |
| <b>สินทรัพย์</b>                            |                 |                  |                    |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อย                       | 2,223,496       | (542,471)        | 1,681,025          |
| <b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>                    |                 |                  |                    |
| กำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)        | (2,054,986)     | (542,471)        | (2,597,457)        |
| <b>งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</b>                |                 |                  |                    |
| <b>กำไรขาดทุน:</b>                          |                 |                  |                    |
| ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยและ |                 |                  |                    |
| เงินจ่ายล่วงหน้าค่าเพิ่มทุนในบริษัทย่อย     | -               | 161,385          | 161,385            |
| <b>การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม</b>     |                 |                  |                    |
| ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ          | 273,655         | (161,385)        | 112,270            |
| <b>กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น</b>                |                 |                  |                    |
| กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน            | 0.02            | (0.015)          | 0.005              |

(2) การขายห้องชุดของบริษัทฯ ในราคาต่ำกว่าราคาประเมิน คณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติให้บริษัทฯ คิดตามประเด็นอย่างต่อเนื่องต่อไป จนกว่ากรณีนี้จะได้ข้อยุติเป็นที่สิ้นสุด

5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

5.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

ก) รายได้จากโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยรับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้มีการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแล้ว ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง กล่าวคือ เมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่ได้รับหักด้วยส่วนลดและค่าใช้จ่ายที่กลุ่มบริษัทจ่ายแทนให้แก่ลูกค้าเงื่อนไขในการจ่ายชำระเป็นไปตามงวดการจ่ายชำระที่ระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า จำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทได้รับจาก

ลูกค้านำก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์แสดงไว้เป็น “เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า” ในงบแสดงฐานะการเงิน

สำหรับการขายที่ให้สิทธิในการคืนสินค้า กลุ่มบริษัทบันทึกจำนวนที่คาดว่าจะต้องคืนให้แก่ลูกค้าเป็นประมาณการหนี้สิน และบันทึกสินค้าที่คาดว่าจะได้รับคืนจากลูกค้าเป็นสินทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงิน ซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าววัดมูลค่าโดยอ้างอิงกับมูลค่าตามบัญชีเดิมของสินค้าหักด้วยต้นทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในการรับคืนสินค้า รวมถึงการลดลงที่อาจเกิดขึ้นในมูลค่าของสินค้าที่คาดว่าจะได้รับคืน

ข) รายได้จากการขายสินค้า

รายได้จากการขายสินค้ารับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้โอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้แก่ลูกค้าแล้ว กล่าวคือเมื่อมีการส่งมอบสินค้า รายได้จากการขายแสดงตามมูลค่าที่ได้รับหรือคาดว่าจะได้รับ สำหรับสินค้าที่ได้ส่งมอบหลังจากหักประมาณการสินค้ารับคืนและส่วนลด

ค) รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่ารับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตามเกณฑ์คงค้างไปตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายเริ่มแรกที่เกิดเป็นการเฉพาะเพื่อให้เกิดสัญญาเช่ารับรู้เป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา

ง) รายได้จากกิจการโรงแรม

รายได้ห้องพักบันทึกเป็นรายได้เมื่อแขกเข้าพักตามเกณฑ์คงค้าง รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มบันทึกเมื่อมีการขายอาหารและเครื่องดื่ม รายได้ที่รับรู้ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

จ) รายได้จากการให้บริการทางการแพทย์

รายได้จากการให้บริการทางการแพทย์รับรู้เมื่อกิจการให้บริการเสร็จสิ้น

จำนวนเงินที่กิจการได้รับจากลูกค้าแต่ยังมีภาระที่ต้องโอนสินค้าหรือบริการให้กับลูกค้าแสดงไว้เป็น “เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า” ในงบแสดงฐานะการเงิน ซึ่งจะรับรู้เป็นรายได้เมื่อได้ปฏิบัติตามภาระที่ระบุไว้ในสัญญาเสร็จสิ้น

ฉ) รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อกิจการให้บริการเสร็จสิ้น

ช) รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยจะนำมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินมาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ซ) ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุด



ในการคำนวณหาต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุด กลุ่มบริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขายสำหรับต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน และตามมูลค่าขายสำหรับต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุด

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์รวมถึงต้นทุนของสินค้าอื่นที่กลุ่มบริษัทได้ส่งมอบให้กับลูกค้าตามสัญญา เช่น เฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง ซึ่งถือเป็นส่วนควบของบ้านหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ส่งมอบ

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

#### ฅ) ต้นทุนทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายคำนวณ โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

### 5.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดหมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มา และไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

### 5.3 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่าราคาทุน ประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เกิดขึ้นจริง รวมถึงประมาณการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

### 5.4 สินค้าคงเหลือ

วัตถุดิบและวัสดุสิ้นเปลืองสำหรับส่วนงานโรงแรมแสดงมูลค่าตามราคาทุนตามวิธีเข้าก่อนออกก่อนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า และจะถือเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนการบริการเมื่อมีการเบิกใช้

### 5.5 ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา

กลุ่มบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบ และสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

## 5.6 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์หรือพัฒนาโครงการที่ต้องใช้ระยะเวลาในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์อันกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือเมื่อการก่อสร้างเสร็จสิ้นหรือหยุดชะงักลงจนกว่าจะมีการดำเนินการพัฒนาต่อไป ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืม

## 5.7 เงินลงทุนในบริษัทย่อย การร่วมค้า และบริษัทร่วม

เงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย การร่วมค้า และบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน

## 5.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และค่าเสื่อมราคา

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้นกลุ่มบริษัทจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 5 - 40 ปี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน โดยไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

## 5.9 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาที่ดีใหม่ อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของที่ดินในราคาทุน ณ วันที่ได้สินทรัพย์มา หลังจากนั้นกลุ่มบริษัทจัดให้มีการประเมินราคาที่ดินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและบันทึกสินทรัพย์ดังกล่าวในราคาที่ดีใหม่ ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทจัดให้มีการประเมินราคาสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นครั้งคราวเพื่อมิให้ราคาตามบัญชี ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานแตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ

กลุ่มบริษัทบันทึกส่วนต่างซึ่งเกิดจากการตีราคาสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

- กลุ่มบริษัทบันทึกราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการตีราคาใหม่ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและรับรู้จำนวนสะสมในบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์” ในส่วนของผู้ถือหุ้น อย่างไรก็ตาม หากสินทรัพย์นั้นเคยมีการตีราคาลดลงและกลุ่มบริษัทได้รับรู้ราคาที่ลดลงในส่วนของกำไรหรือขาดทุนแล้ว ส่วนที่เพิ่มจากการตีราคาใหม่นี้จะถูกรับรู้เป็นรายได้ไม่เกินจำนวนที่เคยลดลงซึ่งรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายปีก่อนแล้ว

- กลุ่มบริษัทบันทึกราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ลดลงจากการตีราคาใหม่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม หากสินทรัพย์นั้นเคยมีการตีราคาเพิ่มขึ้นและยังมียอดคงค้างของบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์” อยู่ใน ส่วนของผู้ถือหุ้น ส่วนที่ลดลงจากการตีราคาใหม่จะถูกรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในจำนวนที่ไม่เกินยอด คงเหลือของบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์”

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์ โดยประมาณดังนี้

|   |            |
|---|------------|
| ส่วนปรับปรุงที่ดิน                                  | 20 ปี      |
| อาคาร ส่วนปรับปรุงและสิ่งปลูกสร้าง                  | 5 - 40 ปี  |
| ห้องชุดและส่วนปรับปรุงห้องชุด                       | 20 - 40 ปี |
| เครื่องมือทางการแพทย์                               | 2 - 10 ปี  |
| สนามกอล์ฟ   | 40 ปี      |
| เครื่องตกแต่ง เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์ดำเนินงาน | 3 - 20 ปี  |
| ยานพาหนะ  | 3 - 20 ปี  |

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์ระหว่างติดตั้งและก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทตัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิง เศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์จะรับรู้ ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อกฎบริษัทตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

#### 5.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนและค่าตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทบันทึกต้นทุนเริ่มแรกของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ได้มาจากการรวมธุรกิจตามมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์นั้น ณ วันที่ซื้อธุรกิจ ส่วนสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ได้มาจากการอื่น กลุ่มบริษัทจะบันทึกต้นทุนเริ่มแรกของสินทรัพย์นั้นตาม ราคาทุน ภายหลังการรับรู้รายการเริ่มแรก สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่า เพื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดมีดังนี้

|  | อายุการให้ประโยชน์ |
|--|--------------------|
| คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์                               | 3 - 10 ปี          |
| ความสัมพันธ์กับลูกค้า                              | 14 ปี              |
| ค่าตัดจำหน่ายรับรู้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน |                    |

### 5.11 การรวมธุรกิจและค่าความนิยม

กลุ่มบริษัทบันทึกการรวมธุรกิจด้วยวิธีซื้อ ต้นทุนในการรวมธุรกิจวัดมูลค่าด้วยผลรวมของมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้และมูลค่าของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อ

ในการรวมธุรกิจแต่ละครั้ง กลุ่มบริษัทมีทางเลือกที่จะวัดมูลค่าของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือด้วยมูลค่าของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ของผู้ถูกซื้อตามสัดส่วนความเป็นเจ้าของ

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อ พร้อมทั้งจัดประเภทรายการโดยพิจารณาจากเงื่อนไขในสัญญา สภาวะทางเศรษฐกิจ และเงื่อนไขอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่มีอยู่ ณ วันที่ซื้อ

กลุ่มบริษัทรับรู้สิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อ

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของค่าความนิยมในราคาทุน ซึ่งเท่ากับต้นทุนการรวมธุรกิจส่วนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มา หากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาสูงกว่าต้นทุนการรวมธุรกิจ กลุ่มบริษัทจะรับรู้ส่วนที่สูงกว่านี้เป็นกำไรในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนทันที

กลุ่มบริษัทแสดงค่าความนิยมตามราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม และจะทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยมทุกปีหรือเมื่อใดก็ตามที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้น

เพื่อวัตถุประสงค์ในการทดสอบการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะปันส่วนค่าความนิยมที่เกิดขึ้นจากการรวมธุรกิจให้กับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด (หรือกลุ่มของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด) ที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เพิ่มขึ้นจากการรวมกิจการ และกลุ่มบริษัทจะทำการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแต่ละรายการ (หรือกลุ่มของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด) หากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี กลุ่มบริษัทจะรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน และกลุ่มบริษัทไม่สามารถกลับบัญชีขาดทุนจากการด้อยค่าของค่าความนิยมได้ในอนาคต

## 5.12 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาแสดงตามราคาทุนสุทธิจากค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี) ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าถมดิน ค่าสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการ และต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดขึ้นในระหว่างการพัฒนาในอดีต

## 5.13 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วม และบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

## 5.14 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

### กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้น และสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงและหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

### สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งสูญเสียตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าหรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แล้วแต่ระยะเวลาที่จะสั้นกว่า ดังนี้

|                           |           |
|---------------------------|-----------|
| อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร | 2, 20 ปี  |
| บ้านและห้องในอาคารชุด     | 2 - 15 ปี |
| เครื่องมือทางการแพทย์     | 5, 10 ปี  |
| ยานพาหนะ                  | 5, 10 ปี  |

หากความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงได้โอนให้กับกลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าหรือราคาทุนของสินทรัพย์ดังกล่าวได้รวมถึงการใช้สิทธิเลือกซื้อ ค่าเสื่อมราคาจะคำนวณจากอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์

### **หนี้สินตามสัญญาเช่า**

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราจำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระหนี้ได้เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทคิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยตาม نرخของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกรวบรวมค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

### **สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ**

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

### **กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า**

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กลุ่มบริษัทบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของการให้เช่าหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

## **5.15 เงินตราต่างประเทศ**

บริษัทฯ แสดงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ รายการต่างๆของแต่ละกิจการที่รวมอยู่ในงบการเงินรวมวัดมูลค่าด้วยสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละกิจการนั้น

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนได้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

### 5.16 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดินรอการพัฒนา เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน หรือสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่นของกลุ่มบริษัท หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า และจะทำการประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยมเป็นรายปี กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ กลุ่มบริษัทประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย กลุ่มบริษัทใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้มาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อและผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน ยกเว้นในกรณีที่ดินซึ่งใช้วิธีการตีราคาใหม่และได้บันทึกส่วนเกินทุนจากการตีราคาใหม่ไว้ในส่วนของผู้อื้อหุ้น ขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินไปกว่าส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่เคยบันทึกไว้

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ยกเว้นค่าความนิยม) มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกิจการไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อน ๆ กลุ่มบริษัทจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที เว้นแต่สินทรัพย์นั้นแสดงด้วยราคาที่ตีใหม่ การกลับรายการส่วนที่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นถือเป็นกำไรจากการตีราคาสินทรัพย์เพิ่ม

### 5.17 ผลประโยชน์พนักงาน

*ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน*

กลุ่มบริษัทรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

*ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน*

โครงการสมทบเงิน

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ



### โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งกลุ่มบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

กลุ่มบริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

### **5.18 ประมาณการหนี้สิน**

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

### **5.19 ภาษีเงินได้**

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

#### **ภาษีเงินได้ปัจจุบัน**

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

#### **ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี**

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

## 5.20 เครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

### การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

### สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

### สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จะแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ทั้งนี้ สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว หมายความว่ารวมถึง ตราสารอนุพันธ์ เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อค้า เงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งกลุ่มบริษัทไม่ได้เลือกจัดประเภทให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่มีกระแสเงินสดที่ไม่ได้รับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ย

เงินปันผลรับจากเงินลงทุนในตราสารทุนถือเป็นรายได้อื่นในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

### การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้อย่างไรเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงส่วนลดหรือส่วนเกินมูลค่า รวมถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

### การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

### การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของตราสารหนี้ทั้งหมดที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณจากผลต่างของกระแสเงินสดที่จะครบกำหนดชำระตามสัญญากับกระแสเงินสดทั้งหมดที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับชำระ และคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงโดยประมาณของสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ได้มา

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

### การหักกลับของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลับกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบแสดงฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลับจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

## 5.21 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กลุ่มบริษัทใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
- ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
- ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

## 6. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

**ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

ในการประมาณค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยการวิเคราะห์สถานะของลูกหนี้ แผนการชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ย รวมทั้งความเป็นไปได้ของการได้รับชำระตามแผนดังกล่าว

**ประมาณการหนี้สินจากสัญญาที่สร้างภาระ**

กลุ่มบริษัทต้องใช้ดุลยพินิจและข้อสมมติฐานหลายประการในการรับรู้ประมาณการหนี้สินจากสัญญาที่สร้างภาระ โดยพิจารณาจากลักษณะของรายการและสถานการณ์ที่ทำให้เกิดประมาณการหนี้สิน ความเป็นไปได้ของการสูญเสีย รวมถึงการประมาณการกระแสเงินสดที่จะจ่ายในอนาคต ทั้งนี้ การพิจารณาได้ทำขึ้นจากประสบการณ์และข้อมูลในอดีตรวมทั้ง

ข้อมูลที่มีอยู่ในปัจจุบัน และประมาณการข้อมูลในอนาคตโดยมีการทบทวนจำนวนที่ประมาณไว้อย่างสม่ำเสมอซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณไว้

**ค่าเผื่อการลดลงของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ที่ดินรอการพัฒนาและเงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน**

กลุ่มบริษัทพิจารณาการลดลงของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ที่ดินรอการพัฒนาและเงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน เมื่อพบว่ามูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ ฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ที่ดินรอการพัฒนาและเงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนสุทธิ อย่างไรก็ตาม ความมีสาระสำคัญ และการปรับลดมูลค่าดังกล่าวขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

**ประมาณการต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์**

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุด กลุ่มบริษัทต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยจะมีการทบทวนประมาณการดังกล่าวเป็นระยะๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

**ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา**

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารต้องประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทแสดงมูลค่าของที่ดินด้วยราคาที่ตีใหม่ ซึ่งราคาที่ตีใหม่นี้ได้ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ซึ่งการประเมินมูลค่าดังกล่าวต้องอาศัยข้อสมมติฐานและการประมาณการบางประการ

นอกจากนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

**ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย การร่วมค้าและบริษัทร่วม**

บริษัทพิจารณาค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย เงินลงทุนในการร่วมค้าและเงินลงทุนในบริษัทร่วม เมื่อพบว่ามูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญเป็นระยะเวลานาน หรือมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าการที่จะสรุปว่าเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานานหรือไม่นั้นจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

**ค่าความนิยม และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน**

ในการบันทึกและวัดมูลค่าของค่าความนิยมและสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ณ วันที่ได้มา ตลอดจนการทดสอบการด้อยค่าในภายหลัง ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากสินทรัพย์ หรือหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด รวมทั้งการเลือกอัตราคิดลดที่เหมาะสมในการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดนั้นๆ

**มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น - เงินลงทุนในตราสารทุน**

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่มีการซื้อขายในตลาดและไม่สามารถหาราคาได้ในตลาดซื้อขายคล่อง ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว โดยใช้เทคนิคและแบบจำลองการประเมินมูลค่า ซึ่งตัวแปรที่ใช้ในแบบจำลองได้มาจากการเทียบเคียงกับตัวแปรที่มีอยู่ในตลาด ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับตัวแปรที่ใช้ในการคำนวณ อาจมีผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

**สัญญาเช่า**

การกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่ม - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัทไม่สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า ดังนั้น ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัทในการคิดลดหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มเป็นอัตราดอกเบี้ยที่กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายในการกู้ยืมเงินที่จำเป็นเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่คล้ายคลึง โดยมีระยะเวลาการกู้ยืมและหลักประกันที่คล้ายคลึง

**คดีฟ้องร้อง**

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและได้บันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

**7. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

|                                  | งบการเงินรวม |      | งบการเงินเฉพาะกิจการ |      | นโยบายการกำหนดราคา              |
|----------------------------------|--------------|------|----------------------|------|---------------------------------|
|                                  | 2567         | 2566 | 2567                 | 2566 |                                 |
| <u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u> |              |      |                      |      |                                 |
| (ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)      |              |      |                      |      |                                 |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ        | -            | -    | 2                    | 2    | ตามที่ระบุในสัญญา               |
| ดอกเบี้ยรับ                      | -            | -    | 77                   | 54   | อัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR+1 ต่อปี |
| ค่าใช้จ่ายอื่น                   | -            | -    | 8                    | 8    | ตามที่ระบุในสัญญา               |

(หน่วย: ล้านบาท)

|  | งบการเงินรวม |      | งบการเงินเฉพาะกิจการ |      | นโยบายการกำหนดราคา   |
|--|--------------|------|----------------------|------|--|
|  | 2567         | 2566 | 2567                 | 2566 |  |
| ดอกเบี้ยจ่าย                                 | -            | -    | 4                    | 13   | อัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR+1 ต่อปี                                |
| <u>รายการธุรกิจกับการร่วมค้า</u>             |              |      |                      |      |  |
| รายได้ค่าบริการ                              | 15           | 18   | 5                    | 5    | ตามที่ระบุในสัญญา  |
| รายได้จากการให้บริการทางการแพทย์             | -            | 1    | -                    | -    | ราคาเท่ากับบุคคลภายนอก   |
| ดอกเบี้ยรับ                                  | -            | 169  | -                    | 169  | อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.50 - 7.75 ต่อปี และ MLR + 1 ต่อปี        |
| ซื้อสินค้า                                   | -            | -    | -                    | -    | ตามที่ระบุในสัญญา  |
| รายได้ค่าเช่า                                | -            | 1    | -                    | -    | ตามที่ระบุในสัญญา  |
| รายได้อื่น                                   | -            | -    | -                    | -    | ราคาที่ตกลงร่วมกัน   |
| ดอกเบี้ยจ่าย                                 |              | 1    |                      |      | อัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR+1 ต่อปี และร้อยละ 8.75 ต่อปี           |
|  | 1            |      | -                    |      |  |
| ค่าใช้จ่ายอื่น                               | -            | -    | -                    | -    | ราคาที่ตกลงร่วมกัน   |
| <u>รายการธุรกิจกับบริษัทร่วม</u>             |              |      |                      |      |  |
| ซื้อสินค้า                                   | -            | 1    | -                    | -    | ตามที่ระบุในสัญญา  |
| <u>รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u> |              |      |                      |      |  |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์               | -            | 186  | -                    | 186  | ตามที่ระบุในสัญญา  |
| ดอกเบี้ยรับ                                  | 6            | 7    | 6                    | 6    | อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.50 ต่อปี                                 |
| รายได้เงินปันผล                              | 163          | 209  | 163                  | 209  | ราคาเท่ากับบุคคลภายนอก   |
| รายได้จากการขายสินค้า                        | -            | -    | -                    | -    | ราคาเท่ากับบุคคลภายนอก   |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ                    | -            | 1    | -                    | -    | ตามที่ระบุในสัญญา  |
| ดอกเบี้ยจ่าย                                 | 38           | 36   | 38                   | 36   | อัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR + 1 ต่อปี และร้อยละ 8.75 - 15.00 ต่อปี |
| ค่าใช้จ่ายอื่น                               | -            | 16   | -                    | 7    | ตามที่ระบุในสัญญา  |
| <u>รายการธุรกิจกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน</u>  |              |      |                      |      |  |
| รายได้จากการให้บริการทางการแพทย์             | 2            | 13   | -                    | -    | ราคาเท่ากับบุคคลภายนอก   |
| ดอกเบี้ยรับ                                  | -            | 52   | -                    | 52   | อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.50 ต่อปี                                 |
| รายได้อื่น                                   | -            | -    | -                    | -    | ราคาที่ตกลงร่วมกัน   |
| ดอกเบี้ยจ่าย                                 | -            | 3    | -                    | -    | อัตราดอกเบี้ยร้อยละ ร้อยละ 8.7 ต่อปี                           |
| ค่าใช้จ่ายอื่น                               | 3            | 7    | -                    | -    | ตามที่ระบุในสัญญาและราคาที่ตกลงร่วมกัน                         |
| รายจ่ายฝ่ายทุน                               | -            | 4    | -                    | -    | ราคาที่ตกลงร่วมกัน   |



ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

|   | (หน่วย: พันบาท) |          |                      |          |
|---|-----------------|----------|----------------------|----------|
|   | งบการเงินรวม    |          | งบการเงินเฉพาะกิจการ |          |
|   | 2567            | 2566     | 2567                 | 2566     |
| <b>ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 9)</b>   |                 |          |                      |          |
| <b>ลูกหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>                              |                 |          |                      |          |
| บริษัทร่วม  | -               | 2,093    | -                    | -        |
| การร่วมค้า  | 15,795          | 6,948    | 64                   | -        |
| กรรมการ   | -               | 14,576   | -                    | -        |
| บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน*   | 10,153          | 6,819    | 1,390                | 1,866    |
| รวมลูกหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน                                  | 25,948          | 30,436   | 1,454                | 1,866    |
| หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น                      | (9,327)         | (1,608)  | (1,390)              | (1,390)  |
| รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ                        | 16,621          | 28,828   | 64                   | 476      |
| <b>ลูกหนี้อื่นระยะสั้น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>                     |                 |          |                      |          |
| <b>เงินทรองจ่าย</b>   |                 |          |                      |          |
| กรรมการ   | -               | 658      | -                    | 400      |
| บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**  | 342             | 1,105    | -                    | 962      |
| รวม   | 342             | 1,763    | -                    | 1,362    |
| <b>ดอกเบี้ยค้างรับ</b>  |                 |          |                      |          |
| บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**  | 100,187         | 43,475   | 100,187              | 43,475   |
| รวม   | 100,187         | 43,475   | 100,187              | 43,475   |
| <b>ลูกหนี้ค่าขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย (หมายเหตุ 13)</b>                 |                 |          |                      |          |
| การร่วมค้า  | 689,500         | 689,500  | 487,072              | 487,072  |
| รวม   | 689,500         | 689,500  | 487,072              | 487,072  |
| <b>อื่น ๆ</b>   |                 |          |                      |          |
| บริษัทย่อย  | -               | -        | 81,491               | 59,589   |
| การร่วมค้า  | 56,101          | 42,755   | 27,660               | 16,926   |
| กรรมการ   | -               | 187      | -                    | 30       |
| บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน*   | 5,376           | 6,252    | 200                  | 486      |
| รวม   | 61,477          | 49,194   | 109,351              | 77,031   |
| รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน                        | 851,506         | 783,932  | 696,610              | 608,940  |
| หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น                      | (592,435)       | (44,952) | (589,375)            | (41,892) |
| รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ                 | 259,071         | 738,980  | 107,235              | 567,048  |
| รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ | 275,692         | 767,808  | 107,299              | 567,524  |

|   |  | (หน่วย: พันบาท) |                      |
|---|--|-----------------|----------------------|
|   |  | งบการเงินรวม    | งบการเงินเฉพาะกิจการ |
|   |  | 2567            | 2566                 |
|   |  | 2567            | 2566                 |
| <b>ลูกหนี้การค้าระยะยาว - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>            |  |                 |                      |
| กิจการที่เกี่ยวข้องกัน  |  | 98,000          | 98,000               |
| <b>ลูกหนี้อื่นระยะยาว - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 9)</b> |  |                 |                      |
| <b>    ดอกเบี้ยค้างรับ</b>                                      |  |                 |                      |
| บริษัทย่อย  |  | -               | -                    |
| การร่วมค้า  |  | 955,784         | 777,257              |
| รวม   |  | 955,784         | 777,257              |
| รวมลูกหนี้อื่นระยะยาว - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน                  |  | 1,053,784       | 777,257              |
| หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น              |  | (693,840)       | (471,045)            |
| รวมลูกหนี้อื่นระยะยาว - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ           |  | 359,944         | 306,212              |
| <b>เงินจ่ายล่วงหน้าค่าเพิ่มทุนในบริษัทย่อย</b>                  |  |                 |                      |
| บริษัทย่อย  |  | -               | -                    |
| หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า   |  | -               | -                    |
| สุทธิ   |  | -               | -                    |
| <b>เงินจ่ายล่วงหน้าค่าเพิ่มทุนในการร่วมค้า</b>                  |  |                 |                      |
| การร่วมค้า  |  | 674,500         | 674,500              |
| หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า / ถ้าไรจากการขายเงินลงทุน               |  |                 |                      |
| ซึ่งยังไม่รับรู้  |  | (537,306)       | (537,306)            |
| สุทธิ   |  | 137,194         | 137,194              |
| <b>เงินมัดจำและเงินค้ำประกันอื่น (รวมแสดงในสินทรัพย์</b>        |  |                 |                      |
| <b>    หมุนเวียนอื่นในงบแสดงฐานะการเงิน)</b>                    |  |                 |                      |
| บริษัทย่อย  |  | -               | -                    |
| การร่วมค้า  |  | 286             | 286                  |
| กิจการที่เกี่ยวข้องกัน*   |  | 50,000          | 50,000               |
| รวมเงินมัดจำและเงินค้ำประกันอื่น                                |  | 50,286          | 50,286               |
| หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น              |  | (50,000)        | (50,000)             |
| รวม   |  | 286             | 286                  |

| (หน่วย: พันบาท)  |              |        |                      |
|--|--------------|--------|----------------------|
|  | งบการเงินรวม |        | งบการเงินเฉพาะกิจการ |
|  | 2567         | 2566   | 2567 2566            |
| <b>เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 22)</b> |              |        |                      |
| <b>เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>                           |              |        |                      |
| บริษัทร่วม   | -            | 954    | - -                  |
| การร่วมค้า   | 1,339        | 1,587  | - -                  |
| กรรมการ  | -            | 105    | - -                  |
| บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน*  | 1,256        | 12,511 | - -                  |
| รวมเจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน                               | 2,595        | 15,157 | - -                  |
| <b>เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>                             |              |        |                      |
| <b>เจ้าหนี้อื่น</b>  |              |        |                      |
| บริษัทย่อย   | -            | -      | 79,699 69,132        |
| การร่วมค้า   | 2,896        | 2,457  | 218 107              |
| กรรมการ  | -            | 1,252  | - 657                |
| บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน*  | 1,153        | 2,813  | 644 1,164            |
| รวม  | 4,049        | 6,522  | 80,561 71,060        |
| <b>ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย</b>  |              |        |                      |
| <b>กิจการที่เกี่ยวข้องกัน*</b>   |              |        |                      |
|  | -            | 160    | - 160                |
| รวม  | -            | 160    | - 160                |
| <b>ดอกเบี้ยค้างจ่าย</b>  |              |        |                      |
| บริษัทย่อย   | -            | -      | 87,685 83,476        |
| การร่วมค้า   | 3,156        | 2,824  | - -                  |
| บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน*   | -            | 222    | - -                  |
| กิจการที่เกี่ยวข้องกัน*  | 46,746       | 9,130  | 46,746 9,130         |
| รวม  | 49,902       | 12,176 | 134,431 92,606       |
| รวมเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน                                 | 53,951       | 18,858 | 214,992 163,826      |
| รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน                   | 56,546       | 34,015 | 214,992 163,826      |
| <b>เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>              |              |        |                      |
| <b>บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน**</b>   |              |        |                      |
|  | -            | 38,737 | - 38,737             |
| รวม  | -            | 38,737 | - 38,737             |
| <b>ดอกเบี้ยรอตัดบัญชี (รวมแสดงในหนี้สินหมุนเวียนอื่น</b>                 |              |        |                      |
| <b>ในงบฐานะการเงิน)</b>  |              |        |                      |
| <b>กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>  |              |        |                      |
|  | 1,075        | 7,485  | 1,075 7,485          |
| รวม  | 1,075        | 7,485  | 1,075 7,485          |

\* มีกรรมการหรือผู้ถือหุ้นร่วมกัน

\*\* ผู้ถือหุ้นหรือเกี่ยวข้องกันผ่านกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่มีการเปลี่ยนแปลงสำคัญในระหว่างปีมีดังนี้

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าเพิ่มทุนในบริษัทย่อย

#### **World Medical Alliance Company Limited**

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 14/2558 เมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2558 ได้มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนในบริษัทย่อย (World Medical Alliance Company Limited) ไม่เกิน 185 ล้านบาท (หุ้นจำนวน 249.95 ล้านหุ้น หุ้นละ 0.02 ดอลลาร์สหรัฐ) โดยการทยอยชำระตามความจำเป็น ความเหมาะสมทางธุรกิจ และสถานะทางการเงินของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทฯ ได้จ่ายเงินล่วงหน้าค่าเพิ่มทุนใน World Medical Alliance Company Limited จำนวน 124 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังไม่ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าว ดังนั้นบริษัทฯ จึงได้แสดงเงินจ่ายล่วงหน้านี้เป็น “เงินจ่ายล่วงหน้าค่าเพิ่มทุนในบริษัทย่อย” ในงบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทฯ บันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินจ่ายล่วงหน้าค่าเพิ่มทุนในบริษัทย่อย จำนวน 124 ล้านบาท

#### เงินจ่ายล่วงหน้าค่าเพิ่มทุนในการร่วมค้า

##### **บริษัท อนุสา ซีเอสอาร์ จำกัด**

เมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารของบริษัท อนุสา ซีเอสอาร์ จำกัด ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนของบริษัทจำนวน 1,564 ล้านบาท โดยผู้ถือหุ้น 2 ฝ่ายของการร่วมค้าจะลงทุนตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อนำเงินมาชำระค่าซื้อหุ้นบริษัท อนุสา เลเจนด์ สยาม จำกัด ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 15 บริษัทฯ ได้ชำระเงินเพิ่มทุนแล้วจำนวน 782 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการร่วมค้ายังไม่ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุน ดังนั้น บริษัทฯ จึงแสดงเงินดังกล่าวเป็น “เงินจ่ายล่วงหน้าค่าเพิ่มทุนในการร่วมค้า” ในงบแสดงฐานะการเงิน

ต่อมา บริษัท อนุสา ซีเอสอาร์ จำกัด ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนส่วนหนึ่งจำนวน 100 ล้านบาทกับกระทรวงพาณิชย์แล้วในวันที่ 29 กันยายน 2565

และต่อมาในปี 2566 บริษัท อนุสา ซีเอสอาร์ จำกัด ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนอีกจำนวน 100 ล้านบาทกับกระทรวงพาณิชย์แล้วในวันที่ 19 พฤษภาคม 2566

ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทฯ บันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินจ่ายล่วงหน้าค่าเพิ่มทุนแล้วจำนวน 674 ล้านบาท และ 568 ล้านบาท ตามลำดับ

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 และรายการเคลื่อนไหวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

|  | งบการเงินรวม                |           |                             |
|--|-----------------------------|-----------|-----------------------------|
|  | ยอดคงเหลือ                  | เพิ่มขึ้น | ยอดคงเหลือ                  |
|  | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม 2566 | ระหว่างปี | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม 2567 |
| เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน             |                             |           |                             |
| การร่วมค้า   |                             |           |                             |
| บริษัท เอ็น โฮเทล จำกัด                            | 60,737                      | 15,181    | 72,068                      |
| บริษัท สิริ แกรนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด             | 245,200                     | -         | 235,200                     |
| บริษัท ริสแลนด์ แกรนด์ จำกัด                       | 137,700                     | -         | 137,700                     |
| บริษัท อนุสา ซีเอสอาร์ จำกัด                       | 662,496                     | 25,584    | 687,881                     |
| บริษัท อนุสา เจริญดี สยาม จำกัด*                   | 1,200,460                   | -         | 1,193,108                   |
| บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน                     | 1,370                       | -         | -                           |
| รวม  | 2,307,963                   | 40,765    | 2,325,957                   |
| หัก: ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | (18,338)                    | (669,543) | (687,881)                   |
| รวมเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ  | 2,289,625                   | (628,778) | 1,638,076                   |
| หัก: ส่วนที่คาดว่าจะได้รับชำระภายในหนึ่งปี         | (1,370)                     |           | -                           |
| เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิจาก  |                             |           |                             |
| ส่วนที่คาดว่าจะได้รับชำระภายในหนึ่งปี              | 2,288,255                   |           | 1,638,076                   |

(หน่วย: พันบาท)

|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ |           |           |                 |
|--|----------------------|-----------|-----------|-----------------|
|  | ยอดคงเหลือ           |           |           | ยอดคงเหลือ      |
|  | ณ วันที่             | เพิ่มขึ้น | ลดลง      | ณ วันที่        |
|  | 31 ธันวาคม 2566      | ระหว่างปี | ระหว่างปี | 31 ธันวาคม 2567 |
| <b>เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>  |                      |           |           |                 |
| <b>บริษัทย่อย</b>  |                      |           |           |                 |
| บริษัท อนุสา มาย โอโซน จำกัด   | 658,718              | 266,455   | (141,540) | 783,633         |
| บริษัท อนุสา วัน จำกัด   | 12,361               | 81,998    | (45,548)  | 48,811          |
| บริษัท เวิลด์ เมคคอลล อัดไลแอนซ์ (ประเทศไทย) จำกัด                                     | -                    | 358,290   | -         | 358,290         |
| บริษัท อนุสา สเตท ทาวเวอร์ จำกัด   | 90,562               | 48,748    | (73,304)  | 66,007          |
| บริษัท โกลบอล สเต็ม เซลล์ จำกัด  | 17,470               | 847       | (60)      | 18,257          |
| บริษัท พานาซี เมคคอลล เซ็นเตอร์ จำกัด  | 82,100               | 46,066    | (4,350)   | 123,816         |
| อื่น ๆ   | 8,626                | 695       | (29)      | 9,292           |
| <b>การร่วมค้า</b>  |                      |           |           |                 |
| บริษัท เอ็น โฮเทล จำกัด  | 60,737               | 15,181    | (3,850)   | 72,068          |
| บริษัท สิริ แกรนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด   | 245,200              | -         | (10,000)  | 235,200         |
| บริษัท ริสแลนด์ แกรนด์ จำกัด   | 137,700              | -         | -         | 137,700         |
| บริษัท อนุสา ซีเอสอาร์ จำกัด   | 662,496              | 25,584    | (200)     | 687,881         |
| บริษัท อนุสา เเลเจนด์ สยาม จำกัด*  | 1,200,460            | -         | (7,351)   | 1,193,108       |
| รวมเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ                                      | 3,176,430            | 843,864   | (286,232) | 3,734,062       |
| หัก: ส่วนที่คาดว่าจะได้รับชำระภายในหนึ่งปี   | (23,153)             | (669,543) | -         | (692,696)       |
| รวมเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ                                      | 3,153,277            | 174,321   | (286,232) | 3,041,366       |
| หัก: ส่วนที่คาดว่าจะได้รับชำระภายในหนึ่งปี   | (70,970)             |           |           | -               |
| เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิจากส่วนที่คาดว่าจะได้รับชำระภายในหนึ่งปี | 3,082,307            |           |           | 3,041,366       |

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

|  | งบการเงินรวม |        | งบการเงินเฉพาะกิจการ |        |
|--|--------------|--------|----------------------|--------|
|  | 2567         | 2566   | 2567                 | 2566   |
| ยอดคงเหลือต้นปี                            | 18,338       | 18,338 | 23,153               | 18,337 |
| สำรองผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | 669,543      | -      | 669,543              | 4,816  |
| จำนวนที่ได้รับคืนจากการหักกลับหนี้         | -            | -      | -                    | -      |
| ยอดคงเหลือปลายปี                           | 687,881      | 18,338 | 692,696              | 23,153 |

| (หน่วย: พันบาท)                             |                 |              |            |                        |                 |
|---|-----------------|--------------|------------|------------------------|-----------------|
|   | งบการเงินรวม    |              |            |                        |                 |
|   | ยอดคงเหลือ      | ขาดทุนที่ยัง |            |                        | ยอดคงเหลือ      |
|   | ณ วันที่        | เพิ่มขึ้น    | ลดลง       | ไม่ได้เกิดขึ้น         | ณ วันที่        |
|   | 31 ธันวาคม 2566 | ระหว่างงวด   | ระหว่างงวด | จริงจากอัตราแลกเปลี่ยน | 31 ธันวาคม 2567 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน |                 |              |            |                        |                 |
| การร่วมค้า                                  |                 |              |            |                        |                 |
| Panacee Medical Hong Kong Limited           | 14,708          | -            | -          | (103)                  | 14,605          |
| กิจการที่เกี่ยวข้องกัน                      |                 |              |            |                        |                 |
| บริษัท อนุสาศิริ แกรนด์ จำกัด (มหาชน)       | 3,087           | 4,300        | (7,387)    | -                      | -               |
| บริษัท ธนา พาวเวอร์ โซลคิง จำกัด            | 240,000         | 714,070      | (116,490)  | -                      | 837,580         |
| กรรมการ                                     | 328             | 1,328        | (1,656)    | -                      | -               |
| บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน*                      | 64,100          | -            | (64,100)   | -                      | -               |
| รวม   | 322,223         | 719,698      | (189,633)  | (103)                  | 852,185         |

| (หน่วย: พันบาท)                                    |                      |            |            |                 |
|--|----------------------|------------|------------|-----------------|
|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ |            |            |                 |
|  | ยอดคงเหลือ           |            |            | ยอดคงเหลือ      |
|  | ณ วันที่             | เพิ่มขึ้น  | ลดลง       | ณ วันที่        |
|  | 31 ธันวาคม 2566      | ระหว่างงวด | ระหว่างงวด | 31 ธันวาคม 2567 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน        |                      |            |            |                 |
| บริษัทย่อย   |                      |            |            |                 |
| บริษัท ทีเอสเอสพี แพลิตฟอร์ม จำกัด                 | 34,315               | -          | (344)      | 33,971          |
| บริษัท เวิลด์ เมคคอลล อัลไลแอนซ์ (ประเทศไทย) จำกัด | 57,840               | 1,914      | (59,754)   | -               |
| กิจการที่เกี่ยวข้องกัน                             |                      |            |            |                 |
| บริษัท อนุสาศิริ แกรนด์ จำกัด (มหาชน)              | 3,087                | 4,300      | (7,387)    | -               |
| บริษัท ธนา พาวเวอร์ โซลคิง จำกัด                   | 240,000              | 714,070    | (116,490)  | 837,580         |
| บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน*                             | -                    | -          | -          | -               |
| รวม  | 335,242              | 720,284    | (183,975)  | 871,551         |

\* กรรมการหรือผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย

### ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

|                         | (หน่วย: ล้านบาท)                  |      |
|-------------------------|-----------------------------------|------|
|                         | งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ |      |
|                         | 2567                              | 2566 |
| ผลประโยชน์ระยะสั้น      | 25                                | 28   |
| ผลประโยชน์หลังออกจากงาน | -                                 | -    |
| รวม                     | 25                                | 28   |

### ภาระค่าประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ มีภาระจากการค่าประกันให้กับบริษัทย่อยและการร่วมค่าตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 40.4

### 8. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

|               | (หน่วย: พันบาท) |        |                      |       |
|---------------|-----------------|--------|----------------------|-------|
|               | งบการเงินรวม    |        | งบการเงินเฉพาะกิจการ |       |
|               | 2567            | 2566   | 2567                 | 2566  |
| เงินสด        | 2,848           | 3,047  | 222                  | 315   |
| เช็คในมือ     | -               | 1,019  | -                    | -     |
| เงินฝากธนาคาร | 81,634          | 35,171 | 23,193               | 7,027 |
| รวม           | 84,482          | 39,237 | 23,415               | 7,342 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เงินฝากออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.12 ถึง 0.50 ต่อปี (2566: ร้อยละ 0.10 ถึง 0.55 ต่อปี)



9. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

|   | (หน่วย: พันบาท) |          |                      |          |
|---|-----------------|----------|----------------------|----------|
|   | งบการเงินรวม    |          | งบการเงินเฉพาะกิจการ |          |
|   | 2567            | 2566     | 2567                 | 2566     |
| <u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>               |                 |          |                      |          |
| อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ                      |                 |          |                      |          |
| ยังไม่ถึงกำหนดชำระ  | 64              | 1,863    | 64                   | -        |
| ค้างชำระ  |                 |          |                      |          |
| ไม่เกิน 3 เดือน   | 735             | 1,722    | -                    | -        |
| 3 - 6 เดือน   | 1,603           | 4,101    | -                    | -        |
| 6 - 12 เดือน  | 9,465           | 3,135    | -                    | -        |
| มากกว่า 12 เดือน  | 14,082          | 19,615   | 1,390                | 1,866    |
| รวม   | 25,948          | 30,436   | 1,454                | 1,866    |
| หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น          | (9,327)         | (1,608)  | (1,390)              | (1,390)  |
| รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ            | 16,621          | 28,828   | 64                   | 476      |
| <u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</u>            |                 |          |                      |          |
| อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ                      |                 |          |                      |          |
| ยังไม่ถึงกำหนดชำระ  | 439             | 13,036   | 489                  | 428      |
| ค้างชำระ  |                 |          |                      |          |
| ไม่เกิน 3 เดือน   | 1,674           | 3,204    | 144                  | 387      |
| 3 - 6 เดือน   | 1,026           | 12,399   | 403                  | 870      |
| 6 - 12 เดือน  | 1,206           | 1,528    | 479                  | 745      |
| มากกว่า 12 เดือน  | 52,584          | 30,515   | 16,082               | 15,427   |
| รวม   | 56,929          | 60,682   | 17,597               | 17,857   |
| หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น          | (44,155)        | (23,150) | (10,468)             | (11,200) |
| รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ         | 12,773          | 37,532   | 7,129                | 6,657    |
| รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ                                    | 29,395          | 66,360   | 7,193                | 7,133    |
| <u>ลูกหนี้อื่นระยะสั้น</u>                                  |                 |          |                      |          |
| เงินทดรองจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน                      | 342             | 1,763    | -                    | 1,362    |
| เงินทดรองจ่าย - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน                   | 1,275           | 2,504    | 909                  | 471      |
| ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน                    | 100,187         | 43,475   | 100,187              | 43,475   |
| ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน                 | 219             | 204      | 159                  | 153      |
| ลูกหนี้ค่าขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 689,500         | 689,500  | 487,072              | 487,072  |
| อื่น ๆ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน                             | 61,477          | 49,193   | 109,351              | 77,031   |
| อื่น ๆ - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน                          | 38,386          | 23,956   | 7,996                | 5,844    |
| รวม   | 891,386         | 810,595  | 705,674              | 615,408  |
| หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น          | (611,787)       | (67,068) | (593,377)            | (49,593) |
| รวมลูกหนี้อื่นระยะสั้น - สุทธิ                              | 279,599         | 743,527  | 112,297              | 565,815  |
| รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ             | 308,994         | 809,887  | 119,489              | 572,948  |

|  | (หน่วย: พันบาท) |           |                      |           |
|--|-----------------|-----------|----------------------|-----------|
|  | งบการเงินรวม    |           | งบการเงินเฉพาะกิจการ |           |
|  | 2567            | 2566      | 2567                 | 2566      |
| <u>ลูกหนี้การค้าระยะยาว-กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>         |                 |           |                      |           |
| ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน                       | 98,000          | 98,000    | 98,000               | 98,000    |
| ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน                   | 955,784         | 777,257   | 1,449,441            | 1,194,202 |
| เงินมัดจำค่าซื้อที่ดินรอรับคืน - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน | 43,000          | 43,000    | 43,000               | 43,000    |
| รวม  | 1,096,784       | 918,257   | 1,590,441            | 1,335,202 |
| หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น         | (736,840)       | (514,044) | (850,662)            | (522,920) |
| รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นระยะยาว - สุทธิ              | 359,944         | 404,213   | 739,778              | 812,282   |

#### 10. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 สรุปได้ดังนี้

|   | (หน่วย: พันบาท) |                      |
|---|-----------------|----------------------|
|   | งบการเงินรวม    | งบการเงินเฉพาะกิจการ |
| <b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2567</b>       | 1,736,522       | 1,349,665            |
| ต้นทุนงานก่อสร้างเพิ่มขึ้น                              | 55,058          | 50,474               |
| ต้นทุนการกู้ยืมที่ถือเป็นต้นทุนเพิ่มขึ้น                |                 |                      |
| ประมาณการซื้อที่ดินอสังหาริมทรัพย์                      | 797,027         | 713,097              |
| โอนเข้า   | 44,472          | 35,609               |
| โอนออก  | (24,355)        | (28,019)             |
| โอนกลับประมาณการก่อสร้าง                                | (26,680)        | (26,680)             |
| ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวด                       | (549,140)       | (392,128)            |
| กลับรายการค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการ               | 84,682          | 84,682               |
| หัก : ค่าเผื่อการลดลงมูลค่าโครงการ                      | (107,977)       | (106,327)            |
| <b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567</b>     | 2,009,609       | 1,680,374            |
| จดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน    |                 |                      |
| เงินกู้ยืมจากกิจการอื่น และหุ้นกู้ระยะยาวของกลุ่มบริษัท |                 |                      |
| และเงินกู้ยืมจากกิจการอื่นของบริษัทย่อยของการร่วมค้า    | 556,273         | 473,761              |

กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดิน ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 556 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2566: 629 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 473 ล้านบาท 31 ธันวาคม 2566: 577 ล้านบาท) ไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมจากกิจการอื่น และหุ้นกู้ระยะยาวของกลุ่มบริษัท

เมื่อวันที่ 15 กันยายน 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 7/2566 มีมติอนุมัติให้ขายโครงการอสังหาริมทรัพย์  
แห่งหนึ่งของบริษัทฯ แบบยกแปลงจำนวน 248 แปลง ให้แก่บริษัทแห่งหนึ่ง โดยระหว่างวันที่ 19 สิงหาคม 2566 ถึงวันที่  
15 กันยายน 2566 บริษัทฯ ได้รับชำระเงินมัดจำ จำนวน 38.74 ล้านบาทแล้ว ต่อมาในเดือนกุมภาพันธ์ 2567 ได้มีการทำ  
บันทึกข้อตกลงยกเลิกสัญญาที่กำหนดและตกลงโอนขายที่ดินบางส่วน จำนวน 161 แปลง ซึ่งได้โอนกรรมสิทธิ์แล้ว

เมื่อวันที่ 15 กันยายน 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 7/2566 มีมติอนุมัติให้ขายโครงการอสังหาริมทรัพย์อีก  
แห่งหนึ่งของบริษัทฯ แบบยกแปลง ให้แก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ในราคาที่ตกลงร่วมกัน จำนวนประมาณ 196 ล้านบาท  
โดยบริษัทฯ ได้รับชำระเงินแล้วจำนวน 98 ล้านบาท ส่วนที่ยังไม่ได้รับชำระอีกจำนวน 98 ล้านบาท มีกำหนดชำระคืน  
ภายใน 18 เดือน นับจากวันที่ทำสัญญา ซึ่งบริษัทฯ ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อแล้วในเดือนกันยายน 2566

ต่อมาวันที่ 8 พฤศจิกายน 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบครั้งที่ 8/2566 มีความเห็นว่าไม่ควรทำรายการขาย  
โครงการดังกล่าวของบริษัทฯ ซึ่งปัจจุบันบริษัทฯ มีมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 5/2567 เมื่อวันที่ 15  
พฤษภาคม 2567 ให้ดำเนินคดีฟ้องร้องจากการขายดังกล่าว ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินคดี

เมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2567 ที่ประชุมกรรมการของบริษัทย่อย มีมติอนุมัติให้ขายกรรมสิทธิ์ที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้างรวม 9  
แปลง โฉนดตำบลวังไทร อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา กับบริษัทแห่งหนึ่งในราคา 68.54 ล้านบาท และในเดือน  
กุมภาพันธ์ 2567 บริษัทย่อยได้โอนกรรมสิทธิ์แล้ว

เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการชีวนิพัทธ์รวม 21 แปลง ใน  
ราคา 400 ล้านบาทโดยมีการรับเงินมัดจำแล้วจำนวน 20 ล้าน และในเดือนมีนาคม 2567 ได้โอนกรรมสิทธิ์แล้วจำนวน 1  
แปลง

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทและบริษัทย่อยได้โอนจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 7  
รายการ และ อาคารชุดจำนวน 14 รายการ เพื่อจ่ายชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ค่ารับเหมาก่อสร้าง เงินประกันผลงาน เงินชดเชย  
จากการบอกเลิกสัญญาจ้างก่อนกำหนดของกลุ่มบริษัท จำนวน 60 ล้านบาท (งบเฉพาะบริษัทฯ จำนวน 42 ล้านบาท)

11. สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น - เงินลงทุนในตราสารทุน

|   | (หน่วย: พันบาท) |           |                      |           |
|---|-----------------|-----------|----------------------|-----------|
|   | งบการเงินรวม    |           | งบการเงินเฉพาะกิจการ |           |
|   | 2567            | 2566      | 2567                 | 2566      |
| สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม |                 |           |                      |           |
| ผ่านกำไรหรือขาดทุน                                |                 |           |                      |           |
| ตราสารทุนของบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน        |                 |           |                      |           |
| บริษัท วินด์ เอนเนอร์ยี่ โฮลดิ้ง จำกัด            | 3,572,273       | 3,493,473 | 3,572,273            | 3,493,473 |

บริษัทฯ ได้นำเงินลงทุนในบริษัท วินด์ เอนเนอร์ยี่ โซลดิ้ง จำกัด ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 3,572 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2566: 469 ล้านบาท) ไปค้าประกันเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน วงเงินสูงสุดไม่เกิน 1,000 ล้านบาท โดยกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีสิทธินำเงินลงทุนดังกล่าวไปจำหน่ายได้ หากบริษัทฯ พิจารณาเห็นว่าไม่เหมาะสมในสัญญาเงินกู้ยืม

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท วินด์ เอนเนอร์ยี่ โซลดิ้ง จำกัด ครั้งที่ 2/2566 เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2566 มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้น ในอัตราหุ้นละ 2.50 บาท และกำหนดจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลในวันที่ 7 เมษายน 2566 รวมเงินปันผลที่บริษัทฯ ได้รับจำนวน 19.37 ล้านบาท

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท วินด์ เอนเนอร์ยี่ โซลดิ้ง จำกัด ครั้งที่ 3/2566 เมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2566 มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้น ในอัตราหุ้นละ 7.50 บาท และกำหนดจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลในวันที่ 24 พฤษภาคม 2566 รวมเงินปันผลที่บริษัทฯ ได้รับจำนวน 58.11 ล้านบาท

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท วินด์ เอนเนอร์ยี่ โซลดิ้ง จำกัด ครั้งที่ 4/2566 เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2566 มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้น ในอัตราหุ้นละ 11.00 บาท และกำหนดจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลในวันที่ 3 กรกฎาคม 2566 รวมเงินปันผลที่บริษัทฯ ได้รับจำนวน 85.23 ล้านบาท

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท วินด์ เอนเนอร์ยี่ โซลดิ้ง จำกัด ครั้งที่ 6/2566 เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2566 มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้น ในอัตราหุ้นละ 1.00 บาท และกำหนดจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลในวันที่ 6 ตุลาคม 2566 รวมเงินปันผลที่บริษัทฯ จะได้รับจำนวน 7.75 ล้านบาท

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท วินด์ เอนเนอร์ยี่ โซลดิ้ง จำกัด ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 5 มกราคม 2567 มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้น ในอัตราหุ้นละ 5.00 บาท และกำหนดจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลในวันที่ 10 มกราคม 2567 รวมเงินปันผลที่บริษัทฯ ได้รับจำนวน 38.74 ล้านบาท

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท วินด์ เอนเนอร์ยี่ โซลดิ้ง จำกัด ครั้งที่ 2/2567 เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2567 มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้น ในอัตราหุ้นละ 10.00 บาท และกำหนดจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลในวันที่ 5 กรกฎาคม 2567 รวมเงินปันผลที่บริษัทฯ ได้รับจำนวน 77.48 ล้านบาท

#### เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท วินด์ เอนเนอร์ยี่ โซลดิ้ง จำกัด ครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2568 มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้น ในอัตราหุ้นละ 1.40 บาท และกำหนดจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลในวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2568 รวมเงินปันผลที่บริษัทฯ จะได้รับจำนวน 10.85 ล้านบาท

12. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

12.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ

| บริษัท   | ทุนเรียกชำระแล้ว |           | สัดส่วนเงินลงทุน |        | (หน่วย: พันบาท) |                |
|--|------------------|-----------|------------------|--------|-----------------|----------------|
|  |                  |           |                  |        | ราคาทุน         |                |
|  | 2567             | 2566      | 2567             | 2566   | 2567            | 2566           |
|  |                  |           | ร้อยละ           | ร้อยละ |                 | (ปรับปรุงใหม่) |
| บริษัท อนุชา มาย โอโซน จำกัด                     | 1,000,000        | 1,000,000 | 90.00            | 90.00  | 899,999         | 899,999        |
| บริษัท ทีเอสเอสพี แพสตีลฟอรั่ม จำกัด             | 50,000           | 50,000    | 99.99            | 99.99  | 49,999          | 49,999         |
| บริษัท อนุชา มั่นนี้ จำกัด                       | 90,000           | 90,000    | 99.99            | 99.99  | 89,999          | 89,999         |
| บริษัท เวลด์ เมคคอลล อัลโลแอนซ์(ประเทศไทย) จำกัด | 1,300,000        | 1,300,000 | 87.00            | 87.00  | 1,130,999       | 1,131,000      |
| บริษัท อนุชา วัน จำกัด                           | 40,000           | 40,000    | 99.99            | 99.99  | 39,999          | 40,000         |
| บริษัท อนุชา สเตท ทาวเวอร์ จำกัด                 | 5,000            | 5,000     | 99.99            | 99.99  | 5,000           | 5,000          |
| World Medical Alliance Company Limited *         | 37               | 37        | 100.00           | 100.00 | 37              | 37             |
| บริษัท โกลบอล สเต็ม เซลล์ จำกัด                  | 50,000           | 50,000    | 95.00            | 95.00  | 47,499          | 47,499         |
| รวม  |                  |           |                  |        | 2,263,531       | 2,263,533      |
| หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย  |                  |           |                  |        | (950,603)       | (659,921)      |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ                    |                  |           |                  |        | 1,312,928       | 1,603,612      |

\* ทุนเรียกชำระแล้วของ World Medical Alliance Company Limited เท่ากับ USD 1,000

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 11/2567 เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2567 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ บันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัท เวลด์ เมคคอลล อัลโลแอนซ์(ประเทศไทย) จำกัด เป็นจำนวน 619 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2566 : จำนวนเงิน 619 ล้านบาท) ตามที่กล่าวมาในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4

บริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นโดยอ้อม

**บริษัท พานาซี เมดิคอล เซ็นเตอร์ จำกัด (บริษัทฯ ถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท เวิลด์ เมดิคอล อัลโลแอนซ์ (ประเทศไทย) จำกัด**

ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทย่อย ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2566 มีมติอนุมัติการจัดโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท โดยให้บริษัท World Medical Alliance Hong Kong Company Limited โอนขายหุ้นบริษัท พานาซี เมดิคอล เซ็นเตอร์ จำกัด ทั้งจำนวนให้กับบริษัท เวิลด์ เมดิคอล อัลโลแอนซ์(ประเทศไทย) จำกัด และได้โอนหุ้นแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 5 กันยายน 2566

**12.2 รายละเอียดของบริษัทย่อยซึ่งมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ**

(หน่วย: ล้านบาท)

| บริษัท  | สัดส่วนที่ถือโดย<br>ส่วนได้เสีย<br>ที่ไม่มีอำนาจควบคุม |          | ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจ<br>ควบคุมในบริษัทย่อยสะสม |      | กำไร (ขาดทุน) ที่แบ่งให้กับ<br>ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจ<br>ควบคุมในบริษัทย่อย<br>ในระหว่างปี |      | เงินปันผลจ่ายให้กับ<br>ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจ<br>ควบคุมในระหว่างปี |      |
|---|--|----------|--|------|--|------|--|------|
|   | 2567   | 2566     | 2567   | 2566 | 2567   | 2566 | 2567   | 2566 |
|   | (ร้อยละ)   | (ร้อยละ) |  |      |  |      |  |      |
| บริษัท อนุสา มาย โอโซน จำกัด                          | 10   | 10       | 73   | 87   | (14)   | (10) | -  | -    |
| บริษัท เวิลด์ เมดิคอล อัลโลแอนซ์<br>(ประเทศไทย) จำกัด | 13   | 13       | 122  | 142  | (20)   | (26) | -  | -    |
| บริษัท พานาซี เมดิคอล เซ็นเตอร์<br>จำกัด              | 22   | 22       | 65   | 71   | (6)  | 1    | -  | -    |

**12.3 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทย่อยซึ่งมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ ซึ่งเป็นข้อมูลก่อนการตัดรายการระหว่างกัน**

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

|                       | บริษัท อนุสา มาย โอโซน<br>จำกัด |       | บริษัท เวิลด์ เมดิคอล<br>อัลโลแอนซ์ (ประเทศไทย)<br>จำกัด |                | บริษัท พานาซี เมดิคอล<br>เซ็นเตอร์ จำกัด |      |
|-----------------------|---------------------------------|-------|--|----------------|--|------|
|                       | 2567                            | 2566  | 2567   | 2566           | 2567                                     | 2566 |
|                       |                                 |       |  |                |  |      |
|                       |                                 |       |  | (ปรับปรุงใหม่) |  |      |
| สินทรัพย์หมุนเวียน    | 408                             | 366   | 104  | 78             | 30                                       | 58   |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | 1,964                           | 2,063 | 940  | 1,143          | 757                                      | 756  |
| หนี้สินหมุนเวียน      | 1,511                           | 1,445 | 819  | 608            | 482                                      | 475  |
| หนี้สินไม่หมุนเวียน   | 118                             | 95    | 2  | 191            | 9  | 17   |

สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: ล้านบาท)

|                        | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม |       |                        |       |                       |      |
|------------------------|----------------------------------|-------|------------------------|-------|-----------------------|------|
|                        | บริษัท เวลด์ เมคคอลล             |       |                        |       |                       |      |
|                        | บริษัท อนุสา มาย โอโซน           |       | อัลไลแอนซ์ (ประเทศไทย) |       | บริษัท พานาซี เมคคอลล |      |
|                        | จำกัด                            |       | จำกัด                  |       | เซ็นเตอร์ จำกัด       |      |
|                        | 2567                             | 2566  | 2567                   | 2566  | 2567                  | 2566 |
|                        | (ปรับปรุงใหม่)                   |       |                        |       |                       |      |
| รายได้                 | 155                              | 190   | 26                     | 95    | 126                   | 270  |
| กำไร (ขาดทุน)          | (147)                            | (103) | (155)                  | (265) | (27)                  | 2    |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม | (138)                            | (103) | (155)                  | (265) | (27)                  | 2    |

13. เงินลงทุนในบริษัทร่วม

13.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทร่วม

(หน่วย: พันบาท)

| บริษัทร่วม                   | ลักษณะธุรกิจ                                | งบการเงินรวม     |          |         |         |                                  |         |
|------------------------------|---|------------------|----------|---------|---------|----------------------------------|---------|
|                              |   | สัดส่วนเงินลงทุน |          | ราคาทุน |         | มูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย |         |
|                              |   | 2567             | 2566     | 2567    | 2566    | 2567                             | 2566    |
|                              |   | (ร้อยละ)         | (ร้อยละ) |         |         |                                  |         |
| บริษัท เค็มโก้ จำกัด (มหาชน) | ธุรกิจด้านพลังงาน                           | 23.28            | 23.28    | 851,440 | 851,440 | 741,773                          | 742,857 |
| บริษัท พานา ไบโอมед จำกัด    | ผลิตภัณฑ์ชีวภัณฑ์และเคมีภัณฑ์ที่ใช้รักษาโรค | -                | 48.00    | -       | 6,000   | -                                | 5,728   |
| รวม                          |   |                  |          | 851,440 | 857,440 | 741,773                          | 748,585 |

(หน่วย: พันบาท)

| บริษัทร่วม                   | งบการเงินเฉพาะกิจการ |          |         |         |                                |      |                                      |         |
|------------------------------|----------------------|----------|---------|---------|--------------------------------|------|--------------------------------------|---------|
|                              | สัดส่วนเงินลงทุน     |          | ราคาทุน |         | ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน |      | มูลค่าตามบัญชีตามวิธีราคาทุน - สุทธิ |         |
|                              | 2567                 | 2566     | 2567    | 2566    | 2567                           | 2566 | 2567                                 | 2566    |
|                              | (ร้อยละ)             | (ร้อยละ) |         |         |                                |      |                                      |         |
| บริษัท เค็มโก้ จำกัด (มหาชน) | 23.28                | 23.28    | 851,440 | 851,440 | -                              | -    | 851,440                              | 851,440 |
| รวม                          |                      |          | 851,440 | 851,440 | -                              | -    | 851,440                              | 851,440 |

### บริษัท เค็มโก้ จำกัด (มหาชน)

เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2566 บริษัทฯ ได้นำหุ้นของบริษัท เค็มโก้ จำกัด (มหาชน) จำนวน 29.07 ล้านหุ้น ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 146 ล้านบาท ไปเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมจากกิจการอื่นจำนวน 30 ล้านบาท โดยผู้ให้กู้มีสิทธินำเงินลงทุนดังกล่าวไปจำหน่ายได้ หากบริษัทฯ ผิดเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ยืม

### บริษัท มอร์ แคน อนุสา เอ็นเตอร์เทน จำกัด

เมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 6/2565 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าร่วมลงทุนในบริษัท มอร์ แคน อนุสา เอ็นเตอร์เทน จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจเอ็นเตอร์เทนเมนต์ โดยมีทุนจดทะเบียนจำนวน 5 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทฯ ได้ลงทุนในหุ้นสามัญจำนวน 15,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท รวมจำนวน 1.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 30 ของทุนจดทะเบียนของบริษัทดังกล่าว

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้วางเงินมัดจำจำนวน 50 ล้านบาท ให้แก่บริษัท มอร์ แคน อนุสา เอ็นเตอร์เทน เพื่อเป็นหลักประกันว่า บริษัทฯ จะปฏิบัติตามบันทึกข้อตกลงการร่วมทุน โดยบริษัทฯ ได้แสดงรายการเงินมัดจำจ่ายดังกล่าวภายใต้ “สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น” ในงบแสดงฐานะการเงิน

ต่อมา เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาขายหุ้นบริษัท มอร์ แคน อนุสา เอ็นเตอร์เทน จำกัด ทั้งจำนวน ให้แก่บริษัทอื่นและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ในราคาขายรวมจำนวน 1.5 ล้านบาท บริษัทฯ ได้โอนกรรมสิทธิในหุ้นดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อแล้ว โดยบริษัทฯ ยังไม่ได้รับชำระค่าขายเงินลงทุนดังกล่าว

นอกจากนี้ บริษัท มอร์รีเทิร์น จำกัด (มหาชน) ได้เข้าทำข้อตกลงกับบริษัทฯ และบริษัท มอร์ แคน อนุสา เอ็นเตอร์เทน จำกัด (เปลี่ยนชื่อเป็น “บริษัท มอร์ มั่นนี้ เอ็นเตอร์เทนเมนต์ จำกัด”) โดยกำหนดให้ บริษัท มอร์ มั่นนี้ เอ็นเตอร์เทนเมนต์ จำกัด เป็นผู้จ่ายเงินมัดจำจำนวน 50 ล้านบาทคืนแก่บริษัทฯ โดยมีกำหนดจ่ายคืนเมื่อบริษัท มอร์ มั่นนี้ เอ็นเตอร์เทนเมนต์ จำกัด ได้ปฏิบัติงานตามที่กำหนดในข้อตกลงแล้วเสร็จ

เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2566 บริษัทฯ ได้รับชำระเงินค่าขายเงินลงทุนจำนวน 1.5 ล้านบาทแล้ว

เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2566 และวันที่ 15 สิงหาคม 2566 บริษัท มอร์ มั่นนี้ เอ็นเตอร์เทนเมนต์ จำกัด ได้ขอขยายระยะเวลาการคืนเงินจำนวน 50 ล้านบาท ออกไปอีก 90 วัน โดยจะชำระดอกเบี้ยหรือค่าปรับตามเงื่อนไขในข้อตกลง

ต่อมาเมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2566 บริษัท มอร์ มั่นนี้ เอ็นเตอร์เทนเมนต์ จำกัด ได้ขอขยายระยะเวลาการคืนเงินจำนวน 50 ล้านบาท ออกไปในเดือนธันวาคม 2567 โดยจะชำระดอกเบี้ยหรือค่าปรับตามเงื่อนไขในข้อตกลง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ ได้ตั้งค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นไว้เต็มจำนวนแล้ว

### บริษัท พานา ไบโอมед จำกัด

ในปี 2567 บริษัทย่อย ได้ขายเงินลงทุนในบริษัท พานา ไบโอมед จำกัด แล้ว



13.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจากการลงทุนในบริษัทร่วมในงบการเงินรวมดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

| บริษัทร่วม                   | งบการเงินรวม  |       |  |      |
|------------------------------|---|-------|--|------|
|                              | ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จาก<br>เงินลงทุนในบริษัทร่วม<br>ในระหว่างปี |       | ส่วนแบ่งกำไรขาดทุน<br>เบ็ดเสร็จอื่นจากเงินลงทุนใน<br>บริษัทร่วมในระหว่างปี |      |
|                              | 2567  | 2566  | 2567   | 2566 |
| บริษัท เค็มโก้ จำกัด (มหาชน) | (14)  | (128) | (1)  | 13   |
| บริษัท พานา ไปโอเมด จำกัด    | -   | -     | -  | -    |
| รวม                          | (14)  | (128) | (1)  | 13   |

13.3 มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทร่วมที่เป็นบริษัทจดทะเบียน

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทร่วมที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยมีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

| บริษัทร่วม                   | มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม |      |
|------------------------------|------------------------------------|------|
|                              | 2567                               | 2566 |
| บริษัท เค็มโก้ จำกัด (มหาชน) | 947                                | 947  |

### 13.4 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทร่วมที่มีสาระสำคัญ

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

|  | (หน่วย: ล้านบาท)             |              |
|--|------------------------------|--------------|
|  | บริษัท เด็มโก้ จำกัด (มหาชน) |              |
|  | ณ วันที่ 31 ธันวาคม          |              |
|  | 2567                         | 2566         |
| สินทรัพย์หมุนเวียน                                       | 2,000                        | 1,942        |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน                                    | 4,695                        | 4,476        |
| หนี้สินหมุนเวียน   | (2,648)                      | (2,438)      |
| หนี้สินไม่หมุนเวียน                                      | (392)                        | (393)        |
| <b>สินทรัพย์ - สุทธิ</b>                                 | <b>3,655</b>                 | <b>3,587</b> |
| สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)                                | 23.28                        | 23.28        |
| <b>สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการในสินทรัพย์ - สุทธิ</b> | <b>850</b>                   | <b>835</b>   |
| ส่วนต่างมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ ณ วันที่ซื้อ          | (92)                         | (92)         |
| <b>มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการในบริษัทร่วม</b> | <b>758</b>                   | <b>743</b>   |

สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

|                               | (หน่วย: ล้านบาท)             |                       |
|-------------------------------|------------------------------|-----------------------|
|                               | บริษัท เด็มโก้ จำกัด (มหาชน) |                       |
|                               | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่        | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ |
|                               | 31 ธันวาคม 2567              | 31 ธันวาคม 2566       |
| รายได้                        | 3,212                        | 2,300                 |
| กำไรสำหรับงวด                 | (63)                         | (550)                 |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น       | (5)                          | 56                    |
| <b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม</b> | <b>(68)</b>                  | <b>(494)</b>          |

14. เงินลงทุนในการร่วมค้า

14.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่กลุ่มบริษัทและบริษัทอื่นควบคุมร่วมกันมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

| การร่วมค้า                        | ลักษณะธุรกิจ  | งบการเงินรวม     |          |         |         |                                  |         |
|-----------------------------------|---|------------------|----------|---------|---------|----------------------------------|---------|
|                                   |   | สัดส่วนเงินลงทุน |          | ราคาทุน |         | มูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย |         |
|                                   |   | 2567             | 2566     | 2567    | 2566    | 2567                             | 2566    |
|                                   |   | (ร้อยละ)         | (ร้อยละ) |         |         |                                  |         |
| บริษัท เอ็น โฮเทล จำกัด           | ธุรกิจโรงแรม  | 47.50            | 47.50    | 124,364 | 124,364 | 65,761                           | 87,196  |
| Panacee Medical Hong Kong Limited | ธุรกิจด้านสุขภาพ (Wellness)   | 92.50            | 92.50    | 202,051 | 202,051 | 105,093                          | 124,285 |
| บริษัท สิริ แกรนด์                | ธุรกิจพัฒนา   | 51.00            | 51.00    | 178,500 | 178,500 | -                                | -       |
| พรีอเพอร์ตี้ จำกัด                | อสังหาริมทรัพย์   |                  |          |         |         |                                  |         |
| บริษัท ริสแลนด์ แกรนด์ จำกัด      | ธุรกิจพัฒนา   | 51.00            | 51.00    | 91,800  | 91,800  | -                                | -       |
|                                   | อสังหาริมทรัพย์   |                  |          |         |         |                                  |         |
| บริษัท อนุสา ซีเอสอาร์ จำกัด      | เพาะพันธุ์ เมล็ดพันธุ์ เพื่อทำการปลูก วิจัย พืชสมุนไพรต่างๆ รวมถึงกัญชา กัญชง | 50.00            | 50.00    | 224,990 | 224,990 | -                                | -       |
| รวม                               |   |                  |          | 821,705 | 821,705 | 170,854                          | 211,481 |

(หน่วย: พันบาท)

| การร่วมค้า                   | งบการเงินเฉพาะกิจการ |          |         |         |                                |           |                                      |         |
|------------------------------|----------------------|----------|---------|---------|--------------------------------|-----------|--------------------------------------|---------|
|                              | สัดส่วนเงินลงทุน     |          | ราคาทุน |         | ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน |           | มูลค่าตามบัญชีตามวิธีราคาทุน - สุทธิ |         |
|                              | 2567                 | 2566     | 2567    | 2566    | 2567                           | 2566      | 2567                                 | 2566    |
|                              | (ร้อยละ)             | (ร้อยละ) |         |         |                                |           |                                      |         |
| บริษัท เอ็น โฮเทล จำกัด      | 47.50                | 47.50    | 124,364 | 124,364 | -                              | -         | 124,364                              | 124,364 |
| บริษัท สิริ แกรนด์           |                      |          |         |         |                                |           |                                      |         |
| พรีอเพอร์ตี้ จำกัด           | 51.00                | 51.00    | 178,500 | 178,500 | (178,500)                      | (178,500) | -                                    | -       |
| บริษัท ริสแลนด์ แกรนด์ จำกัด | 51.00                | 51.00    | 91,800  | 91,800  | (91,800)                       | (91,800)  | -                                    | -       |
| บริษัท อนุสา ซีเอสอาร์ จำกัด | 50.00                | 50.00    | 224,990 | 224,990 | -                              | -         | 224,900                              | 224,990 |
| รวม                          |                      |          | 619,654 | 619,654 | (270,300)                      | (270,300) | 349,354                              | 349,354 |

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯ ไม่มีการบันทึกผลขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในการร่วมค้า (2566: 58 ล้านบาท) ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ

### บริษัท เอ็น โฮเทล จำกัด

ตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 บริษัท เอ็น โฮเทล จำกัด ได้ปิดกิจการโรงแรมเป็นการชั่วคราว สืบเนื่องจากผลกระทบจากสถานการณ์โรคระบาดโคโรนา (Covid-19) และได้เปิดดำเนินการบางส่วนแล้วในปลายเดือนธันวาคม 2566

ปัจจุบันบริษัท ได้เปิดดำเนินการให้บริการแก่ลูกค้าเต็มรูปแบบแล้ว

### Panacee Medical Hong Kong Limited

เมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2564 มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ โอนขายหุ้นสามัญของ Panacee Medical Hong Kong Limited (PNCH) ที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 92.5 ของทุนจดทะเบียนทั้งจำนวน รวมถึงภาระผูกพันในการจ่ายชำระค่าซื้อเงินลงทุนส่วนที่เหลือจำนวน 0.25 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ให้กับบริษัท เวิลด์เมดิคอล อัลไลแอนซ์(ประเทศไทย) จำกัด (บริษัทย่อย)

เมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2564 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้น PNCH กับบริษัทย่อยในราคาขายจำนวน 202 ล้านบาท (เทียบเท่า 6.25 ดอลลาร์สหรัฐ) และโอนภาระในการจ่ายชำระค่าซื้อเงินลงทุนส่วนที่เหลือให้แก่บริษัทย่อยทั้งจำนวน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ ได้รับชำระค่าขายเงินลงทุนดังกล่าวแล้วทั้งจำนวน

ต่อมาเมื่อวันที่ 13 เมษายน 2566 บริษัทฯ ได้ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์หุ้นในการร่วมค้าให้แก่บริษัทย่อยแล้วเสร็จ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันในการจ่ายชำระค่าซื้อเงินลงทุนส่วนที่เหลือใน PNCH เป็นจำนวน 0.25 ล้านดอลลาร์สหรัฐ

### บริษัท อนุสา ซิเอสอาร์ จำกัด

เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2565 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท อนุสา ซิเอสอาร์ จำกัด ครั้งที่ 1/2565 ได้มีมติอนุมัติให้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนส่วนที่เหลือร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนที่เพิ่มทุน บริษัทฯ ได้จ่ายชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวแล้วเป็นจำนวน 10 ล้านบาท นอกจากนี้ ได้มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนใหม่จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 205 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 235 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 300,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท บริษัทฯ ได้จ่ายชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนแล้วเป็นจำนวน 15 ล้านบาท และบริษัทดังกล่าวได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเสร็จในวันที่ 8 มีนาคม 2565

เมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารของบริษัท อนุสา ซิเอสอาร์ จำกัด ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนของบริษัทจำนวน 1,564 ล้านบาท ซึ่งเมื่อวันที่ 29 กันยายน 2565 บริษัท อนุสา ซิเอสอาร์ จำกัด ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนส่วนหนึ่งจำนวน 100 ล้านบาท กับกระทรวงพาณิชย์ ซึ่งเป็นไปตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 2/2565 ส่งผลให้ทุนจดทะเบียนใหม่ของ บริษัท อนุสา ซิเอสอาร์ จำกัด มีจำนวน 335 ล้านบาท (3,350,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) โดยบริษัทฯ ได้ชำระเงินเพิ่มทุนแล้วตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7

ต่อมาเมื่อวันที่ 19 พฤษภาคม 2566 บริษัท อนุสา ซิเอสอาร์ จำกัด ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนอีกส่วนหนึ่งจำนวน 100 ล้านบาท กับกระทรวงพาณิชย์ ซึ่งเป็นไปตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 2/2565 ส่งผลให้ทุนจดทะเบียนใหม่ของ บริษัท อนุสา ซิเอสอาร์ จำกัด มีจำนวน 435 ล้านบาท (4,350,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) โดยบริษัทฯ ได้ชำระเงินเพิ่มทุนแล้วตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7

14.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวมดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

| การร่วมค้า                             | งบการเงินรวม  |       |  |      |
|--|---|-------|--|------|
|  | ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จาก<br>เงินลงทุนในการร่วมค้า<br>ในระหว่างปี |       | ส่วนแบ่งกำไรขาดทุน<br>เบ็ดเสร็จอื่นจากเงินลงทุนใน<br>การร่วมค้าในระหว่างปี |      |
|  | 2567  | 2566  | 2567   | 2566 |
| บริษัท เอ็น โฮเทล จำกัด                | (21)  | (21)  | -  | -    |
| Panacee Medical Hong Kong Limited      | (19)  | (24)  | -  | -    |
| บริษัท ศิริ แกรนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | -   | -     | -  | -    |
| บริษัท ริสแลนด์ แกรนด์ จำกัด           | -   | -     | -  | -    |
| บริษัท อนุสา ซีเอสอาร์ จำกัด           | -   | (58)  | -  | -    |
| บริษัท อัดดา ฟาร์ม จำกัด               | -   | -     | -  | -    |
| รวม                                    | (40)  | (103) | -  | -    |

### 14.3 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญ

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

|  | บริษัท เอ็น โฮเทล จำกัด |            | Panacee Medical Hong Kong Limited |            | บริษัท สิริ แกรนด์<br>พรีอเพอร์ตี้ จำกัด |              | บริษัท ริสแลนด์<br>แกรนด์ จำกัด |              | บริษัท อนุชา ซีเอสอาร์<br>จำกัด |              |
|--|-------------------------|------------|-----------------------------------|------------|--|--------------|---------------------------------|--------------|---------------------------------|--------------|
|  | 2567                    | 2566       | 2567                              | 2566       | 2567                                     | 2566         | 2567                            | 2566         | 2567                            | 2566         |
| สินทรัพย์หมุนเวียน                           | 8                       | 12         | 9                                 | 11         | 1,619                                    | 1,790        | 932                             | 172          | 47                              | 75           |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน                        | 203                     | 428        | 112                               | 131        | -  | -            | -                               | -            | 7,924                           | 5,929        |
| หนี้สินหมุนเวียน                             | (169)                   | (156)      | (7)                               | (7)        | (1,422)                                  | (1,887)      | (1,192)                         | (500)        | (6,156)                         | (5,872)      |
| หนี้สินไม่หมุนเวียน                          | (244)                   | (287)      | -                                 | -          | (399)                                    | (25)         | -                               | (6)          | (437)                           | (439)        |
| <b>สินทรัพย์ - สุทธิ</b>                     | <b>(202)</b>            | <b>(3)</b> | <b>114</b>                        | <b>135</b> | <b>(202)</b>                             | <b>(122)</b> | <b>(260)</b>                    | <b>(334)</b> | <b>1,378</b>                    | <b>(307)</b> |
| สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)                    | 47.50                   | 47.50      | 92.50                             | 92.50      | 51.00                                    | 51.00        | 51.00                           | 51.00        | 50.00                           | 50.00        |
| <b>สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการ</b>        |                         |            |                                   |            |  |              |                                 |              |                                 |              |
| <b>ในสินทรัพย์ - สุทธิ</b>                   | <b>(96)</b>             | <b>(2)</b> | <b>105</b>                        | <b>124</b> | <b>(103)</b>                             | <b>(62)</b>  | <b>(133)</b>                    | <b>(170)</b> | <b>689</b>                      | <b>(154)</b> |
| ส่วนต่างมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์           |                         |            |                                   |            |  |              |                                 |              |                                 |              |
| ณ วันที่ซื้อ                                 | 89                      | 89         | -                                 | -          | -  | -            | -                               | -            | -                               | -            |
| การตัดรายการระหว่างกัน                       | -                       | -          | -                                 | -          | -  | -            | -                               | -            | -                               | -            |
| <b>มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการ</b> |                         |            |                                   |            |  |              |                                 |              |                                 |              |
| <b>ในการร่วมค้า</b>                          | <b>(7)</b>              | <b>87</b>  | <b>105</b>                        | <b>124</b> | <b>-</b>                                 | <b>-</b>     | <b>-</b>                        | <b>-</b>     | <b>-</b>                        | <b>-</b>     |

สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

|  | (หน่วย: ล้านบาท)        |      |                                   |      |   |       |                                 |       |                                 |       |
|--|-------------------------|------|-----------------------------------|------|---|-------|---------------------------------|-------|---------------------------------|-------|
|  | บริษัท เอ็น โฮเทล จำกัด |      | Panacee Medical Hong Kong Limited |      | บริษัท ศิริ แกรนด์<br>พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด |       | บริษัท ริสแลนด์<br>แกรนด์ จำกัด |       | บริษัท อนุสา ซิเอสอาร์<br>จำกัด |       |
|  | 2567                    | 2566 | 2567                              | 2566 | 2567                                      | 2566  | 2567                            | 2566  | 2567                            | 2566  |
| รายได้                                 | 26                      | -    | 1                                 | 1    | 2   | 549   | -                               | 623   | 74                              | 115   |
| ต้นทุน                                 | (15)                    | -    | -                                 | -    | (5)                                       | (478) | -                               | (661) | (142)                           | (193) |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร            | (37)                    | (7)  | (2)                               | (1)  | (36)                                      | (46)  | (3)                             | (32)  | (700)                           | (210) |
| ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า | -                       | -    | -                                 | -    | -   | -     | -                               | -     | -                               | -     |
| ค่าใช้จ่ายทางการเงิน                   | (18)                    | (17) | -                                 | -    | -   | (1)   | (6)                             | (8)   | (216)                           | (206) |
| ขาดทุนสำหรับปี                         | (44)                    | (43) | (1)                               | -    | (39)                                      | 24    | (10)                            | (78)  | (984)                           | (493) |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น                | -                       | -    | -                                 | -    | -   | -     | -                               | -     | -                               | -     |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม                 | (44)                    | (43) | (1)                               | -    | -   | 24    | (10)                            | (78)  | (984)                           | (493) |

## 15. เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน

ยอดคงเหลือเป็นเงินจ่ายค่าซื้อที่ดินของกลุ่มบริษัท โดยที่ดินดังกล่าวอยู่ระหว่างรอการโอนกรรมสิทธิ์จากผู้ขายที่ดินมาเป็นของกลุ่มบริษัท

|                                | (หน่วย: พันบาท) |          |                      |          |
|--------------------------------|-----------------|----------|----------------------|----------|
|                                | งบการเงินรวม    |          | งบการเงินเฉพาะกิจการ |          |
|                                | 2567            | 2566     | 2567                 | 2566     |
| เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน         | 930,487         | 930,487  | 420,443              | 420,443  |
| หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า        | (81,426)        | (81,426) | (81,426)             | (81,426) |
| เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน - สุทธิ | 849,061         | 849,061  | 339,017              | 339,017  |

ยอดคงเหลือเป็นเงินจ่ายค่าซื้อที่ดินของกลุ่มบริษัท โดยที่ดินดังกล่าวอยู่ระหว่างรอการโอนกรรมสิทธิ์จากผู้ขายที่ดินมาเป็นของกลุ่มบริษัท

กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวนประมาณ 706 ล้านบาท (2566: 706 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ จำนวน 196 ล้านบาท 2566: 196 ล้านบาท) ไปวางเป็นหลักประกันค้ำประกันหุ้นกู้ระยะยาว และเงินกู้ยืมจากกิจการอื่นของกลุ่มบริษัท

## 16. ที่ดินรอการพัฒนา

|                  | (หน่วย: พันบาท) |           |                      |         |
|------------------|-----------------|-----------|----------------------|---------|
|                  | งบการเงินรวม    |           | งบการเงินเฉพาะกิจการ |         |
|                  | 2567            | 2566      | 2567                 | 2566    |
| ที่ดินรอการพัฒนา | 1,090,013       | 1,145,817 | 111,413              | 167,216 |

ที่ดินรอการพัฒนาของกลุ่มบริษัทซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 751 ล้านบาท (2566: 1,146 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ 2567: 87 ล้านบาท 2566: 167 ล้านบาท) ได้นำไปจดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน หุ้นกู้ระยะยาว และเงินกู้ยืมจากกิจการอื่นของกลุ่มบริษัท



17. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงได้ดังนี้

| งบการเงินรวม              |                  |                           |  |               |  |                           |                                 |                                 |  | (หน่วย: พันบาท) |
|---------------------------|------------------|---------------------------|--|---------------|--|---------------------------|---------------------------------|---------------------------------|--|-----------------|
|                           | อาคาร<br>ให้เช่า | บ้านและ<br>ชุด<br>ให้เช่า | สินทรัพย์ระหว่าง<br>ติดตั้งและ<br>ก่อสร้าง | ที่ดินให้เช่า | เครื่องตกแต่ง<br>เครื่องใช้<br>สำนักงานและ<br>อุปกรณ์<br>ดำเนินงาน | เครื่องมือทาง<br>การแพทย์ | ที่ดินและส่วน<br>ปรับปรุงที่ดิน | ห้องชุดและส่วน<br>ปรับปรุงอาคาร | อาคาร ส่วน<br>ปรับปรุงและสิ่ง<br>ปลูกสร้าง | รวม             |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567  |                  |                           |  |               |  |                           |                                 |                                 |  |                 |
| ราคาทุน                   | 303,645          | 11,241                    | 212,493                                    | 292,497       | -  | -                         | 597,485                         | 237,148                         | 138,768                                    | 1,793,277       |
| หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม     | (56,107)         | (3,296)                   | -  | (900)         | -  | -                         | (12,974)                        | (81,009)                        | (24,491)                                   | (178,777)       |
| หัก ค่าเพื่อการด้อยค่า    | (15,101)         | -                         | -  | -             | -  | -                         | -                               | -                               | -  | (15,101)        |
| มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ    | 232,437          | 7,945                     | 212,493                                    | 291,597       | -  | -                         | 584,511                         | 156,140                         | 114,278                                    | 1,599,399       |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566: |                  |                           |  |               |  |                           |                                 |                                 |  |                 |
| ราคาทุน                   | 320,456          | 11,241                    | 748  | 264,478       | -  | -                         | -                               | -                               | -  | 596,923         |
| หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม     | (55,557)         | (2,915)                   | -  | (347)         | -  | -                         | -                               | -                               | -  | (58,819)        |
| หัก ค่าเพื่อการด้อยค่า    | (15,101)         | -                         | -  | -             | -  | -                         | -                               | -                               | -  | (15,101)        |
| มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ    | 249,798          | 8,326                     | 748  | 264,131       | -  | -                         | -                               | -                               | -  | 523,003         |

(หน่วย: พันบาท)

## งบการเงินเฉพาะกิจการ

|                           | อาคาร<br>ให้เช่า | บ้านและ<br>ห้องชุด<br>ให้เช่า | สินทรัพย์ระหว่าง<br>ติดตั้งและ<br>ก่อสร้าง | ที่ดินให้เช่า | เครื่องตกแต่ง<br>เครื่องใช้<br>สำนักงานและ<br>อุปกรณ์<br>ดำเนินงาน | เครื่องมือทาง<br>การแพทย์ | ที่ดินและส่วน<br>ปรับปรุงที่ดิน | ห้องชุดและส่วน<br>ปรับปรุงอาคาร | อาคาร ส่วน<br>ปรับปรุงและสิ่ง<br>ปลูกสร้าง | รวม      |
|---------------------------|------------------|-------------------------------|--|---------------|--|---------------------------|---------------------------------|---------------------------------|--|----------|
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567  |                  |                               |  |               |  |                           |                                 |                                 |  |          |
| ราคาทุน                   | 303,645          | 23,245                        | 6,268                                      | 197,530       | -  | -                         | -                               | -                               | -  | 530,688  |
| หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม     | (56,107)         | (4,747)                       | -  | (900)         | -  | -                         | -                               | -                               | -  | (61,754) |
| หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า    | (15,101)         | -                             | -  | -             | -  | -                         | -                               | -                               | -  | (15,101) |
| มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ    | 232,437          | 18,498                        | 6,268                                      | 196,630       | -  | -                         | -                               | -                               | -  | 453,832  |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566: |                  |                               |  |               |  |                           |                                 |                                 |  |          |
| ราคาทุน                   | 320,456          | 23,245                        | 748  | 169,511       | -  | -                         | -                               | -                               | -  | 513,960  |
| หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม     | (55,557)         | (4,259)                       | -  | (348)         | -  | -                         | -                               | -                               | -  | (60,164) |
| หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า    | (15,101)         | -                             | -  | -             | -  | -                         | -                               | -                               | -  | (15,101) |
| มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ    | 249,798          | 18,986                        | 748  | 169,163       | -  | -                         | -                               | -                               | -  | 438,695  |

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2567 และ 2566 แสดงได้ดังนี้

|                              | (หน่วย: พันบาท) |         |                      |         |
|------------------------------|-----------------|---------|----------------------|---------|
|                              | งบการเงินรวม    |         | งบการเงินเฉพาะกิจการ |         |
|                              | 2567            | 2566    | 2567                 | 2566    |
| มูลค่าตามบัญชีต้นปี          | 523,003         | 264,792 | 438,695              | 275,557 |
| ซื้อสินทรัพย์                | 12,682          | 3,186   | 5,519                | 3,186   |
| ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน | 689             | -       | -                    | -       |
| ค่าเสื่อมราคา                | (5,912)         | (6,692) | (6,761)              | (6,798) |
| โอนเข้าระหว่างงวด            | 1,089,416       | 261,717 | 28,019               | 166,750 |
| จำหน่ายระหว่างงวด            | (20,479)        | -       | (11,641)             | -       |
| มูลค่าตามบัญชีปลายปี         | 1,599,399       | 523,003 | 453,831              | 438,695 |

ในไตรมาส 3 ปี 2567 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาให้เช่าทรัพย์สินกับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลข้อ 40.3 (ข)

เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2567 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด จำนวน 1 ห้อง และเมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2567 บริษัทฯ ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อแล้ว

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

|  | งบการเงินรวม |       | งบการเงินเฉพาะกิจการ |      |
|--|--------------|-------|----------------------|------|
|  | 2567         | 2566  | 2567                 | 2566 |
| มูลค่ายุติธรรมของอาคารให้เช่า          | 694          | 286   | 261                  | 286  |
| มูลค่ายุติธรรมของบ้านและห้องชุดให้เช่า | 18           | 17    | 153                  | 153  |
| มูลค่ายุติธรรมของที่ดินให้เช่า         | 1,489        | 1,004 | 749                  | 688  |

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยอ้างอิงจากเกณฑ์วิธีคิดจากต้นทุนทดแทนสุทธิ (Replacement Cost Approach) สำหรับอาคารให้เช่า และเกณฑ์ราคาตลาดสำหรับบ้านและห้องชุดให้เช่า

กลุ่มบริษัทได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวนประมาณ 1,198 ล้านบาท (2566: 410 ล้านบาท) (เฉพาะของบริษัทฯ: 192 ล้านบาท 2566: 491 ล้านบาท) ไปค้ำประกันหุ้นกู้ระยะยาวของบริษัทย่อย และเงินกู้ยืมจากกิจการอื่นของกลุ่มบริษัท

18. เงินมัดจำค่าซื้อเงินลงทุนในบริษัทในต่างประเทศ

เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2564 บริษัทย่อยในต่างประเทศแห่งหนึ่งได้เข้าทำสัญญากับบริษัทแห่งหนึ่งในต่างประเทศ (“บริษัทผู้ขายโรงแรม”) เพื่อซื้อโรงแรมแห่งหนึ่งในต่างประเทศ รวมทั้งสิทธิเครื่องหมายการค้าและใบอนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจโรงแรมดังกล่าว โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมและสนับสนุนธุรกิจด้านสุขภาพในต่างประเทศของกลุ่มบริษัท เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีนโยบายและทิศทางในการดำเนินธุรกิจด้านสุขภาพควบคู่กับการดำเนินงานด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยกำหนดมูลค่าการซื้อรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 20 ล้านยูโร หรือจำนวน 740 ล้านบาท การซื้อโรงแรมดังกล่าวเป็นไปตามมติของคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทจะดำเนินธุรกิจโรงแรมดังกล่าวควบคู่ไปกับด้านสุขภาพภายใต้เครื่องหมายการค้าเดียวกันกับบริษัทที่กลุ่มบริษัทลงทุนซื้อหุ้นตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13 (“บริษัทด้านสุขภาพที่กลุ่มบริษัทลงทุนซื้อหุ้น”)

ผู้ที่มีชื่อเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทผู้ขายโรงแรมคือบริษัทโฮลดิ้งแห่งหนึ่งซึ่งบริษัทด้านสุขภาพในประเทศไทยที่กลุ่มบริษัทลงทุนซื้อหุ้นมีชื่อเป็นผู้ถือหุ้น โดยบริษัทฯ อ้างว่าการถือหุ้นในบริษัทโฮลดิ้งโดยบริษัทด้านสุขภาพในประเทศไทยที่กลุ่มบริษัทลงทุนซื้อหุ้นดังกล่าวเป็นการถือหุ้นแทนบุคคลท่านหนึ่งที่เป็นกรรมการในบริษัทผู้ขายโรงแรม บริษัทย่อยได้จ่ายชำระเงินมัดจำค่าซื้อโรงแรมรวมทั้งสิทธิเครื่องหมายการค้า และใบอนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจโรงแรมให้แก่บุคคลท่านนั้นโดยตรงเนื่องจากบุคคลท่านนั้นได้รับมอบอำนาจจากบริษัทผู้ขายโรงแรมให้รับเงินมัดจำแทน ถึงแม้โครงสร้างการถือครองกรรมสิทธิ์ในโรงแรมที่กลุ่มบริษัทจะซื้อตามที่กล่าวข้างต้นจะมีความซับซ้อนซึ่งเป็นผลมาจากการจัดโครงสร้างของทางผู้ขาย อย่างไรก็ตาม ในขณะนั้น กลุ่มบริษัทมีความสนใจที่จะซื้อโรงแรมนี้ โดยอาศัยประสบการณ์ทางธุรกิจและความน่าเชื่อถือของบุคคลที่เป็นผู้ขายที่ทำให้กลุ่มบริษัทมีความมั่นใจในระดับที่ยอมรับได้ กลุ่มบริษัทจึงได้เข้าทำรายการจองซื้อและจ่ายเงินมัดจำ ในเดือนมีนาคม 2564 บริษัทย่อยได้ทำบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมกับบริษัทผู้ขายโรงแรม โดยบริษัทผู้ขายโรงแรมจะยินยอมให้

บริษัทย่อยเข้าครอบครองอาคาร โรงแรมเพื่อเริ่มดำเนินการปรับปรุงเมื่อบริษัทย่อยจ่ายชำระค่าซื้อแล้วร้อยละ 60 ของราคาซื้อขายตามสัญญา และราคาซื้อส่วนที่เหลือให้จ่ายชำระภายในเดือนมกราคม 2565 หรือสามารถขายออกไปได้ โดยผู้ซื้อต้องชำระดอกเบี้ยในอัตราที่ตกลงกัน ต่อมาในเดือนธันวาคม 2564 บริษัทย่อยได้ทำบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมกับบริษัทผู้ขายโรงแรมโดยทั้งสองฝ่ายตกลงขยายระยะเวลาการชำระเงินส่วนที่เหลือออกไปอีก 12 เดือน เป็นครบกำหนดในเดือนมกราคม 2566 และยกเว้นการคิดดอกเบี้ยเป็นระยะเวลา 6 เดือน

เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการซื้อโรงแรมดังกล่าวจากการซื้อโรงแรมรวมทั้งสิทธิเครื่องหมายการค้าและใบอนุญาตต่างๆ จากบริษัทผู้ขายโรงแรมเป็นการซื้อหุ้นทั้งหมดในบริษัทผู้ขายโรงแรมซึ่งบริษัทโฮลดิ้งถือหุ้นร้อยละ 94 ของหุ้นทั้งหมดในบริษัทผู้ขายโรงแรม และบริษัทโฮลดิ้งดังกล่าวมีชื่อผู้ถือหุ้นคือบริษัทด้านสุขภาพในประเทศไทยที่กลุ่มบริษัทลงทุนซื้อหุ้นตามที่กล่าวข้างต้น อย่างไรก็ตาม สัญญาซื้อขายหุ้นดังกล่าวจะทำกับบุคคลที่เป็นกรรมการในบริษัทผู้ขายโรงแรมและเป็นผู้รับเงินมัดจำค่าซื้อโรงแรมโดยตรงจากบริษัทย่อยตามที่กล่าวข้างต้น และราคาซื้อจะขึ้นอยู่กับผลการตรวจสอบบริษัทที่จะซื้อขายหุ้นดังกล่าว (Due diligence)

ในเดือนพฤศจิกายน 2565 บริษัทย่อยได้ทำบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมกับบริษัทผู้ขายโรงแรมอีกครั้งโดยทั้งสองฝ่ายตกลงขยายระยะเวลาของสัญญาและยกเว้นการคิดดอกเบี้ยออกไปจนถึงวันที่ 31 มีนาคม 2566 และเมื่อวันที่ 1 เมษายน 2566 บริษัทย่อยได้ทำบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมกับบริษัทผู้ขายโรงแรมอีกครั้งโดยทั้งสองฝ่ายตกลงขยายระยะเวลาของสัญญาและยกเว้นการคิดดอกเบี้ยออกไปจนถึงวันที่ 31 มีนาคม 2567

ต่อมาเมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2566 บริษัทย่อยและบริษัทผู้ขายโรงแรมได้ทำบันทึกข้อตกลงยกเลิกสัญญาซื้อทรัพย์สินลงวันที่ 15 มกราคม 2564 รวมทั้งบันทึกข้อตกลงทุกฉบับ ภายใต้ข้อตกลงกำหนดให้ผู้ขายชำระหนี้ที่ได้รับมาแล้วคืนให้ผู้ซื้อภายใน 2 ปีนับแต่วันที่ทำบันทึกข้อตกลงนี้ โดยไม่มีดอกเบี้ย และในวันเดียวกันได้ทำสัญญาซื้อขายหุ้นกับบุคคลที่เป็นกรรมการในบริษัทผู้ขายโรงแรมและเป็นผู้รับเงินมัดจำค่าซื้อโรงแรมโดยตรงจากบริษัทย่อยตามที่กล่าวข้างต้น และกำหนดราคาหุ้นที่ซื้อเป็นจำนวนเงินเดียวกันกับมูลค่าตามสัญญาซื้อทรัพย์สินที่ได้ตกลงยกเลิกตามที่กล่าวข้างต้น และราคาหุ้นที่ซื้อขายสุทธิจะขึ้นอยู่กับผลการตรวจสอบบริษัทที่จะซื้อขายหุ้นดังกล่าว (Due diligence)

และเมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม 2566 ผู้เชี่ยวชาญอิสระด้านกฎหมายได้ตรวจสอบและรับรอง (Legal Opinion) หลักฐานการโอนหุ้นของบริษัทโฮลดิ้งให้กับบริษัทย่อย รวมถึงการตั้งอยู่ของบริษัทโฮลดิ้งตามกฎหมายประเทศเยอรมนี พบว่าการโอนหุ้นของบริษัทโฮลดิ้งดังกล่าวถูกต้องตามกฎหมายประเทศเยอรมนี

ต่อมาเมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 6/2566 รับทราบผลการรับชำระคืนเงินมัดจำค่าซื้อโรงแรม (ตามสัญญาซื้อทรัพย์สิน) จำนวน 709 ล้านบาท รวมถึงการชำระเงินมัดจำค่าซื้อหุ้น (ตามสัญญาซื้อหุ้น) จำนวน 709 ล้านบาท ในวันที่ 10 สิงหาคม 2566 และการเปลี่ยนแปลงสถานะจากเงินมัดจำค่าซื้อโรงแรมและสิทธิเครื่องหมายการค้า เป็นเงินมัดจำค่าซื้อหุ้น

และต่อมาเมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 11/2566 รับทราบผลการตรวจสอบบริษัทด้านภาษีและกฎหมาย โดยผลการตรวจสอบไม่พบรายการที่จะทำให้มูลค่าซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยลดลงแต่อย่างใด ทั้งนี้สถานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ของกลุ่มบริษัทโฮลดิ้งดังกล่าว ตามงบการเงินที่ตรวจสอบ

โดยผู้ตรวจสอบบัญชีอื่นแล้ว แสดงหนี้สินรวมสูงกว่าสินทรัพย์อื่น มีจำนวน 407 ล้านบาท ที่มีผลต่อการกำหนดราคาตามสัญญาซื้อขายหุ้นดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทย่อยได้จ่ายชำระเงินมัดจำค่าซื้อเงินลงทุนรวมแล้วจำนวน 713 ล้านบาท (ไม่รวมผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน) หรือคิดเป็นร้อยละ 96 ของราคาซื้อขายตามสัญญา โดยปัจจุบัน บุคคลที่เป็นผู้รับเงินมัดจำค่าซื้อเงินลงทุนและเป็นผู้จะขายหุ้นในบริษัทโฮลดิ้งดังกล่าวได้รับโอนกรรมสิทธิ์หุ้นในบริษัทโฮลดิ้งจากบริษัทด้านสุขภาพในประเทศไทยที่กลุ่มบริษัทลงทุนซื้อหุ้นแล้ว และบริษัทย่อยได้รับโอนกรรมสิทธิ์หุ้นในบริษัทโฮลดิ้งจากผู้รับเงินมัดจำค่าซื้อโรงแรมและเป็นผู้จะขายหุ้นในบริษัทโฮลดิ้งดังกล่าวแล้ว อย่างไรก็ตามตามสัญญาซื้อหุ้นสรุปได้ว่า ความสำเร็จของการเข้าทำรายการซื้อหุ้นดังกล่าวขึ้นอยู่กับสถานะการเงิน ณ วันที่การซื้อขายหุ้นสำเร็จ และการได้รับสิทธิใบอนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจโรงแรม

ปัจจุบัน บริษัทฯ ได้มีการจ้างสำนักงานกฎหมายและอยู่ระหว่างการจัดเตรียมข้อมูลเพื่อดำเนินคดีต่ออดีตรกรรมการและผู้บริหารในความผิดดังกล่าวแล้ว

ซึ่งต่อมา บริษัทฯ ได้พบว่า กรณีธุรกรรมการเข้าลงทุนซื้อโรงแรมที่ต่างประเทศดังกล่าวเป็นราคาไม่สมเหตุสมผลอย่างมีนัยสำคัญ ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ วันที่ 8 กรกฎาคม 2567 ครั้งที่ 6/2567 จึงมีมติอนุมัติให้ฟ้องร้องดำเนินคดีกับอดีตรกรรมการของบริษัทฯ ทุกฝ่ายที่ร่วมลงมติอนุมัติการเข้าซื้อโรงแรมที่ต่างประเทศทั้งทางแพ่งและทางอาญา

ต่อมาที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 11/2567 เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2567 ได้พิจารณาความเห็นของสำนักงานกฎหมายและผลกระทบที่มีต่องบการเงินให้แสดงรายการที่ถูกต้องตามมาตรฐานรายงานทางการเงินและเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จึงได้มีมติให้บันทึกรายการทางบัญชีเกี่ยวกับผลขาดทุนจากค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินมัดจำค่าซื้อหุ้นในบริษัทในต่างประเทศ

เงินมัดจำแสดงรายละเอียดได้ดังนี้

|   | (หน่วย: พันบาท) |                                   |
|---|-----------------|-----------------------------------|
|   | งบการเงินรวม    |                                   |
|   | 31 ธันวาคม 2567 | 31 ธันวาคม 2566<br>(ปรับปรุงใหม่) |
| เงินมัดจำจ่ายค่าซื้อโรงแรมและสิทธิเครื่องหมายการค้า               | -               | -                                 |
| เงินมัดจำค่าซื้อหุ้นในบริษัทในต่างประเทศ                          | -               | 712,511                           |
| ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน                                      | -               | 15,830                            |
| รวม   | -               | 728,341                           |
| หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินมัดจำค่าซื้อหุ้นในบริษัทในต่างประเทศ | -               | (728,341)                         |
| รวมสุทธิ  | -               | -                                 |

19. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

| สินทรัพย์ซึ่งแสดง<br>มูลค่าตามราคาที่ดี<br>ใหม่ | งบการเงินรวม                      |   |                                       |                           |           |  |          |  |             |
|---|-----------------------------------|---|---------------------------------------|---------------------------|-----------|--|----------|--|-------------|
|   | สินทรัพย์ซึ่งแสดงมูลค่าตามราคาทุน |   |                                       |                           |           |  |          |  |             |
|   | ที่ดินและส่วน<br>ปรับปรุงที่ดิน   | อาคาร<br>ส่วนปรับปรุง<br>และสิ่งปลูก<br>สร้าง | ห้องชุดและ<br>ส่วนปรับปรุง<br>ห้องชุด | เครื่องมือ<br>ทางการแพทย์ | สนามกอล์ฟ | เครื่องตกแต่ง<br>เครื่องใช้สำนักงาน<br>และอุปกรณ์<br>ดำเนินงาน | ยานพาหนะ | สินทรัพย์<br>ระหว่างติดตั้ง<br>และก่อสร้าง | รวม         |
| ราคาทุน / ราคาตีใหม่                            |                                   |   |                                       |                           |           |  |          |  |             |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2566                          | 857,753                           | 595,870                                       | 237,149                               | 55,458                    | 44,213    | 144,407  | 77,510   | 182,722                                    | 2,195,082   |
| ซื้อเพิ่ม                                       | 79                                | 4,859   | -                                     | 10,366                    | -         | 14,018   | 1,189    | 174,371                                    | 204,882     |
| เพิ่มขึ้นจากต้นทุนการกู้ยืม                     | -                                 | -   | -                                     | -                         | -         | -  | -        | 4,118                                      | 4,118       |
| จำหน่าย/ตัดจำหน่าย                              | -                                 | (877)   | -                                     | (14,926)                  | -         | (1,416)  | -        | (357)                                      | (17,576)    |
| โอน   | -                                 | -   | -                                     | -                         | -         | -  | -        | (64,742)                                   | (64,742)    |
| โอนเข้า   | -                                 | 60,790  | -                                     | 390                       | -         | 1,407  | -        | -  | 62,587      |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566                        | 857,832                           | 660,642                                       | 237,149                               | 51,288                    | 44,213    | 158,416  | 78,699   | 296,112                                    | 2,384,351   |
| ซื้อเพิ่ม                                       | -                                 | 2,845   | -                                     | 28                        | -         | 10,472   | 639      | 25,478                                     | 39,461      |
| เพิ่มขึ้นจากต้นทุนการกู้ยืม                     | -                                 | -   | -                                     | -                         | -         | -  | -        | 1,741                                      | 1,741       |
| จำหน่าย/ตัดจำหน่าย                              | -                                 | (341)   | -                                     | -                         | -         | (16,197)   | (13,449) | (660)                                      | (30,647)    |
| โอนเข้า   | 460                               | 37,389  | -                                     | 191                       | 2,235     | 24,995   | 1,126    | -  | 66,396      |
| โอนออก  | -                                 | (11,120)                                      | -                                     | -                         | -         | (24,922)   | (1,126)  | (44,705)                                   | (81,873)    |
| โอนออกเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน          | (597,486)                         | (138,769)                                     | (237,149)                             | (45,994)                  | -         | (33,261)   | -        | (198,686)                                  | (1,251,345) |
| โอนเข้ามาจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน        | -                                 | -   | -                                     | 45,121                    | -         | 30,779   | -        | -  | 75,900      |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567                        | 260,806                           | 550,646                                       | -                                     | 50,634                    | 46,448    | 150,281  | 65,889   | 79,280                                     | 1,203,984   |

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวม

| สินทรัพย์ซึ่งแสดง<br>มูลค่าตามราคาที่ดี<br>ใหม่  | สินทรัพย์ซึ่งแสดงมูลค่าตามราคาทุน |   |                                       |                           |           |  |          |  |
|--|-----------------------------------|---|---------------------------------------|---------------------------|-----------|--|----------|--|
|  | ที่ดินและส่วน<br>ปรับปรุงที่ดิน   | อาคาร<br>ส่วนปรับปรุง<br>และสิ่งปลูก<br>สร้าง | ห้องชุดและ<br>ส่วนปรับปรุง<br>ห้องชุด | เครื่องมือ<br>ทางการแพทย์ | สนามกอล์ฟ | เครื่องตกแต่ง<br>เครื่องใช้สำนักงาน<br>และอุปกรณ์<br>ดำเนินงาน | ยานพาหนะ | สินทรัพย์<br>ระหว่างติดตั้ง<br>และก่อสร้าง |
|  |                                   |   |                                       |                           |           |  |          | รวม  |
| <b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>                         |                                   |   |                                       |                           |           |  |          |  |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2566                           | 5,588                             | 142,811                                       | 67,619                                | 33,313                    | 1,773     | 113,007  | 52,980   | -  |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี                            | 3,686                             | 24,571  | 6,494                                 | 10,042                    | 646       | 13,967   | 2,660    | -  |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย/<br>ตัดจำหน่าย | -                                 | (88)  | -                                     | (9,683)                   | -         | (822)  | -        | -  |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566                         | 9,274                             | 167,294                                       | 74,113                                | 33,672                    | 2,419     | 126,152  | 55,640   | -  |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี                            | 2,636                             | 23,851  | 4,092                                 | 5,353                     | 699       | 12,708   | 2,439    | -  |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย/<br>ตัดจำหน่าย | -                                 | (187)   | -                                     | -                         | -         | (13,233)   | (9,626)  | -  |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่โอนออก                 | -                                 | (3,329)                                       | -                                     | -                         | -         | (18,470)   | (1,089)  | -  |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่โอนเข้า                | -                                 | 3,221   | -                                     | -                         | -         | 18,470   | 1,089    | -  |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่โอนออกเป็น             |                                   |   |                                       |                           |           |  |          |  |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                     | (11,910)                          | (22,506)                                      | (78,205)                              | (35,178)                  | -         | (27,530)   | -        | -  |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่โอนเข้ามาจาก           |                                   |   |                                       |                           |           |  |          |  |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                     | -                                 | -   | -                                     | 35,681                    | -         | 25,457   | -        | -  |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567                         | -                                 | 168,344                                       | -                                     | 39,528                    | 3,118     | 123,552  | 48,453   | -  |



(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวม

| สินทรัพย์ซึ่งแสดงมูลค่าตามราคาที่ดีใหม่                           | สินทรัพย์ซึ่งแสดงมูลค่าตามราคาทุน             |                                       |                           |           |  |          |  |           |
|---|---|---------------------------------------|---------------------------|-----------|--|----------|--|-----------|
| ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน                                       | อาคาร<br>ส่วนปรับปรุง<br>และสิ่งปลูก<br>สร้าง | ห้องชุดและ<br>ส่วนปรับปรุง<br>ห้องชุด | เครื่องมือ<br>ทางการแพทย์ | สนามกอล์ฟ | เครื่องตกแต่ง<br>เครื่องใช้สำนักงาน<br>และอุปกรณ์<br>ดำเนินงาน | ยานพาหนะ | สินทรัพย์<br>ระหว่างติดตั้ง<br>และก่อสร้าง | รวม       |
| -   | -   | -                                     | -                         | -         | -  | 3,044    | -  | 3,044     |
| -   | -   | -                                     | -                         | -         | -  | -        | -  | -         |
| -   | -   | -                                     | -                         | -         | -  | -        | -  | -         |
| -   | -   | -                                     | -                         | -         | -  | 3,044    | -  | 3,044     |
| -   | -   | -                                     | -                         | -         | -  | -        | -  | -         |
| -   | -   | -                                     | -                         | -         | -  | (1,000)  | -  | (1,000)   |
| -   | -   | -                                     | -                         | -         | -  | 2,044    | -  | 2,044     |
| 848,558   | 493,348                                       | 163,036                               | 17,616                    | 41,794    | 32,264   | 20,015   | 296,112                                    | 1,912,743 |
| 260,806   | 382,302                                       | -                                     | 11,106                    | 43,330    | 26,729   | 15,392   | 79,280                                     | 818,944   |
| ค่าและค่าบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร) |   |                                       |                           |           |  |          |  | 62,090    |
| ค่าและค่าบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร) |   |                                       |                           |           |  |          |  | 51,780    |

(หน่วย: พันบาท)

| งบการเงินเฉพาะกิจการ                             |  |                        |           |             |  |         |
|--|--|------------------------|-----------|-------------|--|---------|
| สินทรัพย์ซึ่ง<br>แสดงมูลค่าตาม<br>ราคาที่ดีใหม่  | สินทรัพย์ซึ่งแสดงมูลค่าตามราคาทุน              |                        |           |             |  |         |
|  | เครื่องตกแต่ง                                  |                        |           |             | สินทรัพย์<br>ระหว่างติดตั้ง<br>และก่อสร้าง | รวม     |
|  | อาคาร ส่วน<br>ปรับปรุง<br>และสิ่งปลูก<br>สร้าง | เครื่องใช้             |           | ยานพาหนะ    |  |         |
|  |  | สำนักงานและ<br>อุปกรณ์ | ดำเนินงาน |             |  |         |
| ที่ดิน   | ที่ดิน   | ดำเนินงาน              | ยานพาหนะ  | และก่อสร้าง | รวม  |         |
| ราคาทุน / ราคาดีใหม่                             |  |                        |           |             |  |         |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2566                           | 76,647   | 20,260                 | 25,181    | 15,598      | -  | 137,686 |
| ซื้อเพิ่ม  | -  | -                      | 639       | -           | 591  | 1,230   |
| จำหน่าย/ตัดจำหน่าย                               | -  | -                      | (578)     | -           | -  | (578)   |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566                         | 76,647   | 20,260                 | 25,242    | 15,598      | 591  | 138,338 |
| ซื้อเพิ่ม  | -  | 804                    | 1,383     | -           | -  | 2,187   |
| จำหน่าย/ตัดจำหน่าย                               | -  | -                      | (6,366)   | (3,115)     | -  | (9,481) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567                         | 76,647   | 21,064                 | 20,259    | 12,483      | 591  | 131,044 |
| ค่าเสื่อมราคาสะสม                                |  |                        |           |             |  |         |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2566                           | -  | 2,660                  | 23,281    | 15,468      | -  | 41,409  |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี                            | -  | 507                    | 843       | 130         | -  | 1,480   |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่<br>จำหน่าย/ตัดจำหน่าย | -  | -                      | (145)     | -           | -  | (145)   |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566                         | -  | 3,167                  | 23,979    | 15,598      | -  | 42,744  |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี                            | -  | 507                    | 470       | -           | -  | 977     |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่<br>จำหน่าย/ตัดจำหน่าย | -  | -                      | (6,366)   | (3,115)     | -  | (9,481) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567                         | -  | 3,674                  | 18,083    | 12,483      | -  | 34,240  |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชี                              |  |                        |           |             |  |         |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566                         | 76,647   | 17,093                 | 1,263     | -           | 591  | 95,594  |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567                         | 76,647   | 17,390                 | 2,176     | -           | 591  | 96,804  |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี                            |  |                        |           |             |  |         |
| 2566 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)            |  |                        |           |             |  | 1,480   |
| 2567 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)            |  |                        |           |             |  | 977     |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงินประมาณ 161 ล้านบาท (2566: 216 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 30 ล้านบาท 2566: 38 ล้านบาท)

กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและห้องชุดมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวนประมาณ 516 ล้านบาท (2566: 1,460 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 93 ล้านบาท 2566: 94 ล้านบาท) ไปจดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากกิจการอื่น หุ้นกู้ระยะยาว และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินของกลุ่มบริษัท

20. สัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัททำสัญญาเช่าสินทรัพย์ เพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท โดยมีอายุสัญญาเช่าอยู่ระหว่าง 2 - 20 ปี

20.1 สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้ (หน่วย: พันบาท)

|                              | งบการเงินรวม              |                       |                       |          |          |
|------------------------------|---------------------------|-----------------------|-----------------------|----------|----------|
|                              | อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร | บ้านและห้องในอาคารชุด | เครื่องมือทางการแพทย์ | ยานพาหนะ | รวม      |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ |                           |                       |                       |          |          |
| 1 มกราคม 2566                | 12,612                    | 136,746               | 2,210                 | 8,972    | 160,540  |
| เพิ่มขึ้นระหว่างปี           | -                         | 19,171                | -                     | 8,490    | 27,661   |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี        | (3,707)                   | (46,610)              | (1,203)               | (3,034)  | (54,554) |
| โอน                          | -                         | -                     | -                     | -        | -        |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ |                           |                       |                       |          |          |
| 31 ธันวาคม 2566              | 8,905                     | 109,307               | 1,007                 | 14,428   | 133,647  |
| เพิ่มขึ้นระหว่างปี           | -                         | 19,968                | -                     | -        | 19,968   |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี        | (551)                     | (49,156)              | (207)                 | (3,261)  | (53,191) |
| ยกเลิกสัญญา                  | -                         | (9,665)               | -                     | -        | (9,665)  |
| จำหน่าย                      | -                         | -                     | -                     | (5,554)  | (5,554)  |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ |                           |                       |                       |          |          |
| 31 ธันวาคม 2567              | 8,354                     | 70,454                | 800                   | 5,613    | 85,220   |

|  | (หน่วย: พันบาท)      |
|--|----------------------|
|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ |
|  | ยานพาหนะ             |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 | 5,140                |
| เพิ่มขึ้นระหว่างปี                           | -                    |
| จำหน่ายระหว่างปี                             | (3,780)              |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี                        | (1,360)              |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 | -                    |

## 20.2 หนี้สินตามสัญญาเช่า

|   | (หน่วย: พันบาท) |           |                      |         |
|---|-----------------|-----------|----------------------|---------|
|   | งบการเงินรวม    |           | งบการเงินเฉพาะกิจการ |         |
|   | 2567            | 2566      | 2567                 | 2566    |
| จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า                              | 566,406         | 719,390   | -                    | 4,584   |
| หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย                                  | (126,857)       | (160,163) | -                    | (471)   |
| รวม   | 439,549         | 559,227   | -                    | 4,113   |
| หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี                          | (98,716)        | (137,185) | -                    | (1,122) |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 340,833         | 422,042   | -                    | 2,991   |

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีรายละเอียดดังนี้

|                       | (หน่วย: พันบาท) |           |                      |         |
|-----------------------|-----------------|-----------|----------------------|---------|
|                       | งบการเงินรวม    |           | งบการเงินเฉพาะกิจการ |         |
|                       | 2567            | 2566      | 2567                 | 2566    |
| ยอดคงเหลือต้นปี       | 559,169         | 623,618   | 4,113                | 5,235   |
| เพิ่มขึ้นระหว่างปี    | 23,882          | 37,397    | -                    | -       |
| เพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ย  | 16,474          | 23,948    | 96                   | 128     |
| ลดลงจากการยกเลิกสัญญา | (121,136)       | (4,887)   | (3,272)              | -       |
| เงินจ่ายชำระ          | (38,841)        | (120,907) | (937)                | (1,250) |
| ยอดคงเหลือปลายปี      | 439,549         | 559,169   | -                    | 4,113   |

20.3 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในส่วนของการหรือขาดทุน

|  | (หน่วย: พันบาท) |        |                      |       |
|--|-----------------|--------|----------------------|-------|
|  | งบการเงินรวม    |        | งบการเงินเฉพาะกิจการ |       |
|  | 2567            | 2566   | 2567                 | 2566  |
| ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้                           | 53,159          | 54,554 | 1,360                | 1,402 |
| ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า                             | 19,719          | 23,948 | 96                   | 128   |
| ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ | 595             | 1,500  | 286                  | 362   |

20.4 อื่น ๆ

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทย่อยขายห้องชุดในโครงการแห่งหนึ่ง โดยมีราคาขายรวมจำนวน 33 ล้านบาท (2566: 123 ล้านบาท) บริษัทย่อยได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดและรับชำระเงินจากลูกค้าแล้วทั้งจำนวน บริษัทย่อยอีกแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาเช่าห้องชุดข้างต้นจากลูกค้า มีกำหนดระยะเวลาเช่า 3 ปี โดยมีกำหนดจ่ายค่าเช่าเป็นรายไตรมาส เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ลูกค้าสามารถใช้สิทธิขายระยะเวลาการเช่าต่อไปได้อีก 3 ปี ตามเงื่อนไขที่ตกลงกัน กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรจากการขายห้องชุดและเช่ากลับคืนในงบการเงินรวมปีปัจจุบัน จำนวน 9 ล้านบาท (2566: 42 ล้านบาท)

กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 34 ล้านบาท (2566: 112 ล้านบาท)

21. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

|  | (หน่วย: พันบาท) |         |                      |         |
|--|-----------------|---------|----------------------|---------|
|  | งบการเงินรวม    |         | งบการเงินเฉพาะกิจการ |         |
|  | 2567            | 2566    | 2567                 | 2566    |
| เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน        | 2,595           | 15,157  | -                    | -       |
| เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน     | 41,728          | 143,242 | 16,276               | 16,673  |
| เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน          | 4,049           | 6,522   | 80,561               | 71,059  |
| เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน       | 167,570         | 79,979  | 52,042               | 30,275  |
| เจ้าหนี้ค่าก่อสร้างและเจ้าหนี้ค่าซื้อทรัพย์สิน |                 |         |                      |         |
| - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน                    | 32,595          | 23,699  | 3,599                | 3,599   |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน    | -               | 160     | -                    | 160     |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน | 164,405         | 102,006 | 13,878               | 10,210  |
| ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน      | 49,902          | 12,176  | 134,431              | 92,606  |
| ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน   | 46,149          | 41,617  | 19,858               | 16,194  |
| รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น      | 508,993         | 424,558 | 320,644              | 240,776 |

## 22. หุ้นกู้ระยะสั้น

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหุ้นกู้ระยะสั้นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีรายละเอียดดังนี้

|  | (หน่วย: พันบาท)                       |
|--|---------------------------------------|
|  | งบการเงินรวม/<br>งบการเงินเฉพาะกิจการ |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567            | -                                     |
| บวก : กู้เพิ่ม                               | 149,400                               |
| บวก : ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมนในการออกหุ้นกู้ | 1,064                                 |
| หัก: ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้หรือตัดบัญชี   | (4,761)                               |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567          | 145,703                               |

เมื่อวันที่ 6 กันยายน 2567 บริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นกู้จำนวน 11.6 ล้านบาทครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 9 กันยายน 2568 โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.00 ต่อปีและเมื่อวันที่ 19 กันยายน 2567 เสนอขายหุ้นกู้จำนวน 102.10 ล้านบาทครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 22 กันยายน 2568 มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.00 ต่อปี

เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นกู้จำนวน 12.6 ล้านบาทครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 27 ตุลาคม 2568 โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.00 ต่อปีและเมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2567 เสนอขายหุ้นกู้จำนวน 23.1 ล้านบาทครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 27 ตุลาคม 2568 มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.00 ต่อปี

## 23. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น

|                                 | (หน่วย: พันบาท) |         |                      |         |
|---------------------------------|-----------------|---------|----------------------|---------|
|                                 | งบการเงินรวม    |         | งบการเงินเฉพาะกิจการ |         |
|                                 | 2567            | 2566    | 2567                 | 2566    |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น  | 819,230         | 549,273 | 686,230              | 426,273 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น | 51,200          | 30,000  | 47,700               | 30,000  |
| รวม                             | 870,430         | 579,273 | 733,930              | 456,273 |

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่นหลายท่านของกลุ่มบริษัท มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.67 ถึง 15.00 ต่อปี โดยมีกำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อทวงถามและชำระคืนภายในเดือนตุลาคม 2567 ถึงเดือนกันยายน 2568 เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองอาคารชุดพักอาศัย ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และที่ดินรอการพัฒนา ของกลุ่มบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น 4 ท่าน จำนวน 154 ล้านบาท ได้เกินกำหนดชำระแล้ว ซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างการเจรจาขยายอายุสัญญา

24. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

|  | (หน่วย: พันบาท) |           |                      |      |
|--|-----------------|-----------|----------------------|------|
|  | งบการเงินรวม    |           | งบการเงินเฉพาะกิจการ |      |
|  | 2567            | 2566      | 2567                 | 2566 |
|  |                 |           |                      |      |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน            | 237,983         | 249,656   | -                    | -    |
| หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี         | (237,983)       | (249,187) | -                    | -    |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจาก |                 |           |                      |      |
| ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี              | -               | 469       | -                    | -    |
| รายละเอียดของเงินกู้ยืมระยะยาวแสดงได้ดังนี้  |                 |           |                      |      |

(หน่วย: พันบาท)

| บริษัท                                | ยอดคงเหลือของ     |         | อัตราดอกเบี้ยตามสัญญา (ร้อยละต่อปี) |  | เงื่อนไขการชำระเงิน  |
|---------------------------------------|-------------------|---------|-------------------------------------|--|--|
|                                       | เงินกู้ยืมระยะยาว |         |                                     |  |  |
|                                       | 2567              | 2566    | 2567                                | 2566                                   |  |
| บริษัทย่อย                            |                   |         |                                     |  |  |
| บริษัท ภูเก็ต วัน จำกัด               | -                 | 7,016   | MLR-1.5                             | MLR-1.5                                | ชำระเงินต้นและดอกเบี้ยทุกเดือนตามที่ระบุในสัญญา โดยจะครบกำหนดชำระทั้งจำนวนภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2567  |
| บริษัท ภูเก็ต มาย โอโซน จำกัด         |                   |         |                                     |  |  |
| - วงเงินที่ 1                         | 45,524            | 46,000  | 6.65                                | 5.99                                   |  |
| - วงเงินที่ 2                         | 50,000            | 50,000  | 5.99                                | ปีแรก 0.1 ปีที่ 2 0.99 และปีต่อไป 5.99 |  |
| บริษัท ฟานาซี เมคคอลล เซ็นเตอร์ จำกัด | 142,459           | 146,639 | MLR                                 | MLR                                    | ชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยเป็นรายเดือนตามจำนวนที่กำหนดในสัญญา ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2564 และต้องชำระเงินต้น และดอกเบี้ยคงค้างทั้งจำนวนภายในเดือนมีนาคม 2579 |
| รวม                                   | 237,983           | 249,655 |                                     |  |  |

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

|                  | งบการเงินรวม |           | งบการเงินเฉพาะกิจการ |           |
|------------------|--------------|-----------|----------------------|-----------|
|                  | 2567         | 2566      | 2567                 | 2566      |
| ยอดคงเหลือต้นปี  | 249,655      | 583,712   | -                    | 321,400   |
| กู้เพิ่ม         | -            | -         | -                    | -         |
| จ่ายคืนเงินกู้   | (11,672)     | (334,057) | -                    | (321,400) |
| ยอดคงเหลือปลายปี | 237,983      | 249,655   | -                    | -         |

เงินกู้ยืมของกลุ่มบริษัทค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ที่ดินรอการพัฒนา และบัญชีเงินฝากของกลุ่มบริษัท และค้ำประกันโดยบริษัทฯ และกรรมการของบริษัทฯ

เมื่อวันที่ 24 มกราคม 2567 กลุ่มบริษัทได้ขยายระยะเวลาชำระหนี้กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ในวงเงิน 46 ล้านบาท โดยเปลี่ยนเงื่อนไขการชำระหนี้จากเดิมที่ต้องชำระทั้งจำนวน เป็นชำระรายงวด สิ้นสุดภายในปี 2573

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทได้เผื่อนัดชำระหนี้รายงวดสำหรับวงเงิน 46 ล้านบาท จำนวน 2 งวด และสำหรับวงเงิน 50 ล้านบาท ได้เกินกำหนดชำระแล้ว ซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างการเจรจาและดำเนินการเปลี่ยนแปลงสัญญา กับสถาบันการเงินดังกล่าว

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืม กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญาซึ่งรวมถึงการดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นและอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ และข้อกำหนดการถือหุ้นในบริษัทย่อยของกรรมการผู้ค้ำประกันสินเชื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญา อย่างไรก็ตาม บริษัทย่อยแห่งหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินที่กำหนดได้ ดังนั้นเพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน บริษัทย่อยจึงจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวเป็นหนี้สินหมุนเวียนทั้งจำนวนในงบแสดงฐานะการเงินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทไม่มีวงเงินกู้ยืมระยะยาวที่ยังไม่ได้เบิกใช้



25. เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่น

|  | อัตราดอกเบี้ย |             | งบการเงินรวม |          | งบการเงินเฉพาะกิจการ |          |
|--|---------------|-------------|--------------|----------|----------------------|----------|
|  | (ร้อยละต่อปี) |             |              |          |                      |          |
|  | 2567          | 2566        | 2567         | 2566     | 2567                 | 2566     |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่น         | อ้างอิง MLR   | อ้างอิง MLR | 160,000      | 180,000  | 160,000              | 180,000  |
| หัก: ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า              |               |             | -            | (3,941)  | -                    | (3,941)  |
| สุทธิ                                  |               |             | 160,000      | 176,059  | 160,000              | 176,059  |
| หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี   |               |             | (160,000)    | (16,059) | (160,000)            | (16,059) |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่น - สุทธิ |               |             |              |          |                      |          |
| จากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี     |               |             | -            | 160,000  | -                    | 160,000  |

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีรายละเอียดดังนี้

|                                | งบการเงินรวมและ      |          |
|--------------------------------|----------------------|----------|
|                                | งบการเงินเฉพาะกิจการ |          |
|                                | 2567                 | 2566     |
| ยอดคงเหลือต้นปี                | 176,059              | 181,006  |
| กู้เพิ่มระหว่างปี              | -                    | 15,300   |
| ชำระคืน                        | (20,000)             | (20,000) |
| ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า           | -                    | (3,941)  |
| ตัดจำหน่ายดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า | 3,941                | 3,694    |
| ยอดคงเหลือปลายปี               | 160,000              | 176,059  |

บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญากู้ยืมเงินจากกิจการอื่นในวงเงิน 200 ล้านบาท คิดดอกเบี้ยในอัตราที่อ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมขั้นต่ำของธนาคาร (MLR) มีกำหนดชำระดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้าทุก 3 เดือน โดยมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญา โดยต้องจ่ายเงินต้นทั้งหมดภายในเดือนกันยายน 2568 เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินของบริษัทย่อยและค้ำประกันโดยกรรมการเดิมของบริษัทฯ

## 26. หุ้นกู้ระยะยาว

|  | (หน่วย: พันบาท) |             |                      |           |
|--|-----------------|-------------|----------------------|-----------|
|  | งบการเงินรวม    |             | งบการเงินเฉพาะกิจการ |           |
|  | 2567            | 2566        | 2567                 | 2566      |
| หุ้นกู้ระยะยาว   | 1,437,600       | 2,290,000   | 1,247,600            | 1,650,000 |
| หัก: ค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้รอตัดบัญชี               | (15,353)        | (33,426)    | (13,496)             | (19,870)  |
| สุทธิ  | 1,422,247       | 2,256,574   | 1,234,104            | 1,630,130 |
| หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี                     | (1,084,640)     | (1,185,039) | (896,498)            | (742,885) |
| หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 337,606         | 1,071,535   | 337,606              | 887,245   |

รายละเอียดของหุ้นกู้ระยะยาวแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

| หุ้นกู้ชนิด                                       |                   | วันที่ครบกำหนด     |                      | อัตราดอกเบี้ย<br>(ร้อยละต่อปี) |             |             |
|---|-------------------|--------------------|----------------------|--------------------------------|-------------|-------------|
| ไม่ด้อยสิทธิและ<br>มีหลักประกัน                   | วันที่ออกหุ้นกู้  | ไถ่ถอน             | อายุหุ้นกู้          |                                | 2567        | 2566        |
|   |                   |                    |                      |                                |             |             |
| บริษัท อนุสารี จำกัด (มหาชน)                      |                   |                    |                      |                                |             |             |
| 3/2565 (1)  | 11 พฤศจิกายน 2565 | 29 กุมภาพันธ์ 2567 | 1 ปี 3 เดือน 18 วัน  | 6.50                           | -           | 137,000     |
| 3/2565 (2)  | 11 พฤศจิกายน 2565 | 11 กันยายน 2567    | 1 ปี 10 เดือน        | 7.00                           | -           | 613,000     |
| 1/2566 (1)  | 2 มิถุนายน 2566   | 19 มีนาคม 2568     | 1 ปี 9 เดือน 16 วัน  | 7.00                           | 288,700     | 288,700     |
| 1/2566 (2)  | 2 มิถุนายน 2566   | 16 ตุลาคม 2568     | 2 ปี 5 เดือน 13 วัน  | 7.00                           | 171,300     | 171,300     |
| 1/2566 (3)  | 16 มิถุนายน 2566  | 19 มีนาคม 2568     | 1 ปี 9 เดือน 4 วัน   | 7.00 - 7.05                    | 304,700     | 304,700     |
| 1/2566 (4)  | 16 มิถุนายน 2566  | 16 ตุลาคม 2568     | 2 ปี 5 เดือน 13 วัน  | 7.00 - 7.15                    | 135,300     | 135,300     |
| 1/2567 (2)  | 6 กันยายน 2567    | 26 สิงหาคม 2569    | 1 ปี 11 เดือน 20 วัน | 7.25                           | 53,700      | -           |
| 1/2567 (4)  | 19 กันยายน 2567   | 8 กันยายน 2569     | 1 ปี 11 เดือน 20 วัน | 7.25                           | 169,300     | -           |
| 2/2567 (1)  | 18 ธันวาคม 2567   | 18 พฤศจิกายน 2569  | 1 ปี 11 เดือน 0 วัน  | 7.30                           | 53,900      | -           |
| 2/2567 (3)  | 25 ธันวาคม 2567   | 18 พฤศจิกายน 2569  | 1 ปี 11 เดือน 24 วัน | 7.30                           | 70,700      | -           |
| บริษัท เวิลด์ เมคคอลล อัลโลแอนซ์(ประเทศไทย) จำกัด |                   |                    |                      |                                |             |             |
| 1/2566  | 19 มกราคม 2566    | 19 ธันวาคม 2567    | 1 ปี 6 เดือน 25 วัน  | 7.00                           | -           | 350,000     |
| 2/2566  | 21 กันยายน 2566   | 21 มิถุนายน 2568   | 1 ปี 9 เดือน 4 วัน   | 7.00                           | 190,000     | 190,000     |
| บริษัท อนุสา มาย โอโซน จำกัด                      |                   |                    |                      |                                |             |             |
| 1/2565  | 25 สิงหาคม 2565   | 25 กรกฎาคม 2567    | 1 ปี 11 เดือน        | 7.00                           | -           | 100,000     |
| รวม   |                   |                    |                      |                                | 1,437,600   | 2,290,000   |
| หัก: ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดบัญชี          |                   |                    |                      |                                | (15,353)    | (33,426)    |
| หุ้นกู้ - สุทธิ                                   |                   |                    |                      |                                | 1,422,247   | 2,256,574   |
| หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี              |                   |                    |                      |                                | (1,084,641) | (1,185,039) |
| หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี |                   |                    |                      |                                | 337,606     | 1,071,535   |

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหุ้นกู้ระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีรายละเอียดดังนี้

|  | (หน่วย: พันบาท) |           |                      |           |
|--|-----------------|-----------|----------------------|-----------|
|  | งบการเงินรวม    |           | งบการเงินเฉพาะกิจการ |           |
|  | 2567            | 2566      | 2567                 | 2566      |
| ยอดคงเหลือต้นปี                        | 2,256,574       | 2,202,163 | 1,630,130            | 1,578,556 |
| ออกจำหน่ายเพิ่มเติม                    | 347,600         | 1,440,000 | 347,600              | 900,000   |
| ชำระคืนตามวันครบกำหนดไถ่ถอน            | (1,200,000)     | (530,000) | (750,000)            | -         |
| ชำระคืนก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน           | -               | (875,000) | -                    | (875,000) |
| ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้  | 30,043          | 60,153    | 18,294               | 46,945    |
| ค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้รอดตัดบัญชี | (11,970)        | (40,742)  | (11,920)             | (20,371)  |
| ยอดคงเหลือปลายปี                       | 1,422,247       | 2,256,574 | 1,234,104            | 1,630,130 |

ภายใต้สัญญาหุ้นกู้ กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การจ่ายเงินปันผลและการดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เป็นต้น

หุ้นกู้ค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อาคารชุดพักอาศัย ที่ดินรอการพัฒนา และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัท และค้ำประกันโดยบริษัทฯ

27. ประมาณการหนี้สิน

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีประมาณการหนี้สินสำหรับปี 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

|                               | งบการเงินรวม              |                 |           | งบการเงินเฉพาะกิจการ      |                         |           |
|-------------------------------|---------------------------|-----------------|-----------|---------------------------|-------------------------|-----------|
|                               | ประมาณการ                 |                 |           | ประมาณการ                 |                         |           |
|                               | ประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับ | หนี้สินจากสัญญา |           | ประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับ | หนี้สินจากสัญญาที่สร้าง |           |
|                               | การฟ้องร้อง               | ที่สร้างภาระ    | รวม       | การฟ้องร้อง               | ภาระ                    | รวม       |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2566        | 14,919                    | 121,966         | 136,885   | 1,587                     | 388,160                 | 389,747   |
| เพิ่มขึ้นในระหว่างปี          | 28,398                    | 235,126         | 263,524   | -                         | 235,126                 | 235,126   |
| ดอกเบี้ยที่รับรู้             | -                         | -               | -         | -                         | -                       | -         |
| ลดลง                          | -                         | (13,870)        | (13,870)  | -                         | (9,310)                 | (9,310)   |
| ลดลงจากรายจ่ายที่เกิดขึ้นจริง | (768)                     | -               | (768)     | (768)                     | (63,911)                | (64,679)  |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566      | 42,549                    | 343,222         | 385,771   | 819                       | 550,065                 | 550,884   |
| เพิ่มขึ้นในระหว่างปี          | 2,491                     | 990,131         | 992,622   | 1,634                     | 903,700                 | 905,334   |
| ดอกเบี้ยที่รับรู้             | -                         | -               | -         | -                         | 1,859                   | 1,859     |
| ลดลง                          | (597)                     | (27,705)        | (28,302)  | -                         | (132,913)               | (132,913) |
| ลดลงจากรายจ่ายที่เกิดขึ้นจริง | (39,147)                  | -               | (39,147)  | -                         | (19,913)                | (19,913)  |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567      | 5,295                     | 1,305,648       | 1,310,943 | 2,453                     | 1,302,798               | 1,102,069 |

(หน่วย: พันบาท)

|                | งบการเงินรวม                                 |  |                  | งบการเงินเฉพาะกิจการ                         |  |                  |
|----------------|--|--|------------------|--|--|------------------|
|                | ประมาณการ<br>หนี้สินเกี่ยวกับ<br>การฟ้องร้อง | ประมาณการ<br>หนี้สินจาก<br>สัญญา<br>ที่สร้างภาระ | รวม              | ประมาณการ<br>หนี้สินเกี่ยวกับ<br>การฟ้องร้อง | ประมาณการ<br>หนี้สินจาก<br>สัญญาที่สร้าง<br>ภาระ | รวม              |
| <b>ปี 2566</b> |  |  |                  |  |  |                  |
| หมุนเวียน      | -  | 343,222  | 343,222          | -  | 397,366  | 397,366          |
| ไม่หมุนเวียน   | 42,549                                       | -  | 42,549           | 819  | 152,699  | 153,518          |
|                | <u>42,549</u>                                | <u>343,222</u>                                   | <u>385,771</u>   | <u>819</u>                                   | <u>550,065</u>                                   | <u>550,884</u>   |
| <b>ปี 2567</b> |  |  |                  |  |  |                  |
| หมุนเวียน      | -  | 315,517  | 315,517          | -  | 342,011  | 342,011          |
| ไม่หมุนเวียน   | 5,295  | 990,131  | 995,426          | 2,453  | 960,787  | 963,240          |
|                | <u>5,295</u>                                 | <u>1,305,648</u>                                 | <u>1,310,943</u> | <u>2,453</u>                                 | <u>1,302,798</u>                                 | <u>1,305,251</u> |

ประมาณการหนี้สินจากสัญญาที่สร้างภาระในงบการเงินเฉพาะกิจการส่วนใหญ่เป็นประมาณการหนี้สินจากการขายบ้านพร้อมที่ดินและห้องในอาคารชุดของบริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ทำสัญญาเช่าจากลูกค้า

นอกจากนี้ ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 40.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทได้บันทึกประมาณการหนี้สินจากการรับคืนห้องในอาคารชุดจำนวน 1,313 ล้านบาท (2566: 343 ล้านบาท) เป็นส่วนหนึ่งของประมาณการหนี้สินจากสัญญาที่สร้างภาระ

28. **ทุนเรือนหุ้น**

เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2566 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 ได้มีมติอนุมัติในเรื่องสำคัญดังต่อไปนี้

- ก) อนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 907,016,787 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 14,716,485,397 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 13,809,468,610 บาท
- ข) อนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯจำนวน 2,761,893,722 บาท จากทุนจดทะเบียนหลังลดทุนตามข้อ ก) จำนวน 13,809,468,610 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 16,571,362,332 บาท
- ค) อนุมัติในการออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ของบริษัทฯจำนวนไม่เกิน 2,761,893,722 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 5 (“NUSA-W5”)

บริษัทฯได้จดทะเบียนลดทุนจดทะเบียนและเพิ่มทุนจดทะเบียนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 19 พฤษภาคม 2566 และ 22 พฤษภาคม 2566 ตามลำดับ

รายการกระทบบยอดทุนจดทะเบียนและทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 แสดงได้ดังนี้

|                                       | จำนวนหุ้น  | ทุนจดทะเบียน | วันที่จดทะเบียนกับ<br>กระทรวงพาณิชย์ |
|---------------------------------------|------------|--------------|--------------------------------------|
|                                       | (พันหุ้น)  | (พันบาท)     |                                      |
| <b>หุ้นสามัญจดทะเบียน</b>             |            |              |                                      |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2566                | 14,716,485 | 14,716,485   |                                      |
| ลดทุนระหว่างงวด                       | (907,017)  | (907,017)    | 19 พฤษภาคม 2566                      |
| เพิ่มทุนระหว่างงวด                    | 2,761,894  | 2,761,894    | 22 พฤษภาคม 2566                      |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566              | 16,571,362 | 16,571,362   |                                      |
| <b>ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ</b>     |            |              |                                      |
|                                       | จำนวนหุ้น  | ทุนชำระแล้ว  | ส่วนต่ำกว่ามูลค่า<br>หุ้นสามัญ       |
|                                       | (พันหุ้น)  | (พันบาท)     | (พันบาท)                             |
| <b>หุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้ว</b>     |            |              |                                      |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2566                | 11,645,714 | 11,645,714   | (552,777)                            |
| เพิ่มทุนจากการใช้สิทธิตาม             |            |              |                                      |
| ใบสำคัญแสดงสิทธิ NUSA-4 (หมายเหตุ 30) | 1,420,508  | 1,420,508    | (169,041)                            |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566              | 13,066,222 | 13,066,222   | (721,818)                            |

เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2567 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2567 ได้มีมติอนุมัติในเรื่องสำคัญดังต่อไปนี้

- ก) อนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 894,292,087 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 16,571,362,332 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 15,677,070,245 บาท  
บริษัทฯ ได้จดทะเบียนลดทุนจดทะเบียนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2567
- ข) อนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 5,362,534 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 15,677,070,245 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 21,039,603,947 บาท  
บริษัทฯ ได้จดทะเบียนลดทุนจดทะเบียนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2567

รายการกระทบบยอดทุนจดทะเบียนและทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 แสดงได้ดังนี้

|   | จำนวนหุ้น<br>(พันหุ้น) | ทุนจดทะเบียน<br>(พันบาท) | วันที่จดทะเบียนกับ<br>กระทรวงพาณิชย์       |
|---|------------------------|--------------------------|--|
| <u>หุ้นสามัญจดทะเบียน</u>                     |                        |                          |  |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2567                        | 16,571,362             | 16,571,362               |  |
| ลดทุนระหว่างงวด                               | (894,292)              | (894,292)                | 25 ธันวาคม 2567                            |
| เพิ่มทุนระหว่างงวด                            | 5,362,534              | 5,362,534                | 26 ธันวาคม 2567                            |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567                      | 21,039,604             | 21,039,604               |  |
| <u>หุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้ว</u>             |                        |                          |  |
|   | จำนวนหุ้น<br>(พันหุ้น) | ทุนชำระแล้ว<br>(พันบาท)  | ส่วนต่ำกว่ามูลค่า<br>หุ้นสามัญ<br>(พันบาท) |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2567                        | 13,066,222             | 13,066,222               | (721,818)                                  |
| เพิ่มทุนจากการใช้สิทธิตาม<br>ใบสำคัญแสดงสิทธิ | -                      | -                        | -  |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567                      | 13,066,222             | 13,066,222               | (721,818)                                  |

29. ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ

รายการกระทบบยอดใบสำคัญแสดงสิทธิของบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 แสดงได้ดังนี้

|                                     | STELLA -W5    |
|-------------------------------------|---------------|
|                                     | จำนวน (หน่วย) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567   | 2,610,847,902 |
| ใช้สิทธิระหว่างงวด                  | -             |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 | 2,610,847,902 |

ใบสำคัญแสดงสิทธิของบริษัทรุ่นที่ 5 (STELLA -W5)

เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2566 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2566 ได้มีมติอนุมัติให้ออกและจัดสรร ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 5 (“STELLA -W5”) จำนวนไม่เกิน 2,761,893,722 หน่วย ให้แก่ ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิรับจัดสรรแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น สามัญของบริษัทฯ ในวันที่ 15 มิถุนายน 2566 และวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิในวันที่ 6 กรกฎาคม 2566

ใบสำคัญแสดงสิทธิ STELLA -W5 จัดสรรให้เฉพาะผู้ถือหุ้นเดิม โดยไม่เสนอขายให้ผู้ถือหุ้นที่ทำให้บริษัทจด ทะเบียนมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ ตามสัดส่วนผู้ถือหุ้นโดยไม่คิดมูลค่าในอัตราส่วน 5 หุ้นสามัญเดิม ต่อ ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย

รายละเอียดของใบสำคัญแสดงสิทธิ STELLA-W5 มีดังนี้

|  |  |
|--|--|
| วันที่เริ่มทำการซื้อขาย                              | 11 สิงหาคม 2566  |
| จำนวนหน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิที่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน | 2,610,847,902  |
| อายุใบสำคัญแสดงสิทธิ                                 | 2 ปี นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ<br>(6 กรกฎาคม 2566)   |
| วันที่ใช้สิทธิ                                       | วันทำการสุดท้ายของเดือนมีนาคม มิถุนายน<br>กันยายนและ ธันวาคม ของทุกปี โดยกำหนดการใช้<br>สิทธิครั้งแรกตรงกับวันที่<br>29 กันยายน 2566 และครั้งสุดท้ายในวันที่<br>4 กรกฎาคม 2568 |
| ราคาใช้สิทธิต่อหุ้นสามัญ 1 หุ้น                      | 1 บาท  |
| อัตราส่วนการใช้สิทธิ (ใบสำคัญแสดงสิทธิต่อหุ้นสามัญ)  | 1:1  |

## 30. สำรองตามกฎหมาย

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

## 31. ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์

ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์คือส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน

(หน่วย: พันบาท)

|                                      | งบการเงินรวม |         | งบการเงินเฉพาะกิจการ |        |
|--------------------------------------|--------------|---------|----------------------|--------|
|                                      | 2567         | 2566    | 2567                 | 2566   |
| ยอดคงเหลือต้นปี                      | 137,695      | 137,695 | 56,041               | 56,041 |
| ตีราคา                               | -            | -       | -                    | -      |
| โอนไปส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น |              |         |                      |        |
| จากการร่วมค้า                        | -            | -       | -                    | -      |
| โอนไปกำไรสะสม                        | -            | -       | -                    | -      |
| ยอดคงเหลือปลายปี                     | 137,695      | 137,695 | 56,041               | 56,041 |

ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ดังกล่าวไม่สามารถนำมาหักกับขาดทุนสะสมและไม่สามารถจ่ายเป็นเงินปันผลได้

## 32. ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญได้แก่

(หน่วย: พันบาท)

|   | งบการเงินรวม |         | งบการเงินเฉพาะกิจการ |        |
|---|--------------|---------|----------------------|--------|
|   | 2567         | 2566    | 2567                 | 2566   |
| เงินเดือนและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน        | 219,645      | 261,373 | 68,832               | 56,456 |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย               | 124,290      | 127,050 | 9,384                | 10,173 |
| ค่านายหน้าในการขาย                          | 20,396       | 8,533   | 9,386                | -      |
| ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย                   | 31,563       | 103,388 | 11,623               | 3,502  |
| ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอนห้องชุด | 26,094       | 29,397  | 16,609               | 15,114 |



33. ต้นทุนทางการเงิน

|   | (หน่วย: พันบาท) |         |                      |         |
|---|-----------------|---------|----------------------|---------|
|   | งบการเงินรวม    |         | งบการเงินเฉพาะกิจการ |         |
|   | 2567            | 2566    | 2567                 | 2566    |
| ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ | 281,943         | 274,948 | 213,916              | 218,419 |
| ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่า  | 24,465          | 27,055  | 2,330                | 5,585   |
| ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้                 | 28,601          | 58,211  | 19,442               | 47,094  |
| ค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงิน                | 15,538          | 10,003  | 12,165               | 9,336   |
| ค่าใช้จ่ายทางการเงินอื่น                  | -               | -       | -                    | -       |
| รวม                                       | 350,548         | 370,217 | 247,853              | 280,434 |

34. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

|   | (หน่วย: พันบาท) |              |                      |               |
|---|-----------------|--------------|----------------------|---------------|
|   | งบการเงินรวม    |              | งบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|   | 2567            | 2566         | 2567                 | 2566          |
| <b>ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:</b>                           |                 |              |                      |               |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี                          | 61              | 563          | -                    | -             |
| รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลของปีก่อน | -               | -            | -                    | -             |
| <b>ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:</b>                      |                 |              |                      |               |
| ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่าง           |                 |              |                      |               |
| ชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว             | 6,635           | 4,923        | 4,210                | 16,266        |
| <b>ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>                          | <b>6,695</b>    | <b>5,486</b> | <b>4,210</b>         | <b>16,266</b> |

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

|  | (หน่วย: พันบาท) |      |                      |      |
|--|-----------------|------|----------------------|------|
|  | งบการเงินรวม    |      | งบการเงินเฉพาะกิจการ |      |
|  | 2567            | 2566 | 2567                 | 2566 |
| ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกำไรจากการตีราคาที่ดิน | -               | -    | -                    | -    |
|  | -               | -    | -                    | -    |

รายการกระหนบยอระหว่างกำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีกับภาษีเงินได้มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

|  | งบการเงินรวม |           | งบการเงินเฉพาะกิจการ |           |
|--|--------------|-----------|----------------------|-----------|
|  | 2567         | 2566      | 2567                 | 2566      |
| กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล   | (2,029,396)  | 742,057   | (2,009,772)          | (53,895)  |
| อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล  | ร้อยละ 20    | ร้อยละ 20 | ร้อยละ 20            | ร้อยละ 20 |
| กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี   | (405,879)    | (148,411) | (401,954)            | (10,779)  |
| รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลของปีก่อน  | (200)        | (9,289)   | (200)                | (9,289)   |
| ผลแตกต่างชั่วคราวที่ไม่รับรู้ในงวดปัจจุบัน   | 428,484      | 28,881    | 426,636              | 54,641    |
| ผลขาดทุนทางภาษีที่ไม่รับรู้ในงวดปัจจุบัน   | 10,902       | 14,695    | -                    | -         |
| ผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีที่ไม่ได้รับรู้ในงวดก่อน<br>ซึ่งนำมาใช้ลดค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ปัจจุบันและรายการอื่นๆ | (10,851)     | 119,610   | (8,922)              | (18,307)  |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน   | 22,455       | 5,486     | 15,560               | 16,266    |

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

|   | งบการเงินรวม   |                | งบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|---|----------------|----------------|----------------------|---------------|
|   | 2567           | 2566           | 2567                 | 2566          |
| <b>สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>  |                |                |                      |               |
| สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน  | 2,996          | 3,929          | 1,203                | 1,046         |
| ประมาณการค่าส่งเสริมการขาย  | 8,650          | 8,502          | 5,703                | 5,660         |
| ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าคงเหลือ   | -              | 11,368         | -                    | -             |
| อื่นๆ   | -              | 3,649          | -                    | -             |
| <b>รวมสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>                                     | <b>11,646</b>  | <b>27,448</b>  | <b>6,906</b>         | <b>6,706</b>  |
| <b>หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>  |                |                |                      |               |
| ค่าธรรมเนียมหุ้นกู้จ่ายล่วงหน้า   | -              | -              | -                    | -             |
| ส่วนเกินจากการตีราคาที่ดิน  | 35,794         | 35,794         | 14,010               | 14,010        |
| ส่วนปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สิน                                |                |                |                      |               |
| ณ วันรวมธุรกิจ - ปรับปรุงใหม่   | 75,263         | 75,263         | -                    | -             |
| กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม<br>ของเงินลงทุนในตราสารทุน | 71,083         | 71,083         | 71,083               | 71,083        |
| สัญญาเช่า   | 16,871         | 18,170         | -                    | -             |
| ผลแตกต่างค่าเสื่อมราคา  | 7,380          | 6,523          | -                    | -             |
| <b>รวมหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>                                       | <b>206,392</b> | <b>206,833</b> | <b>85,093</b>        | <b>85,093</b> |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้จำนวน 633 ล้านบาท (2566: 197 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 145 ล้านบาท 2566: 94 ล้านบาท) ที่กลุ่มบริษัทไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เนื่องจากกลุ่มบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่ากลุ่มบริษัทอาจไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ข้างต้นมาใช้ประโยชน์ได้

ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้และไม่ได้รับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะทยอยสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ภายในปี 2567-2571 (2566: ทยอยสิ้นสุดภายในปี 2567 - 2571)

35. กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยผลรวมของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปีกับจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่บริษัทฯ อาจต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ โดยสมมติว่าได้มีการแปลงเป็นหุ้นสามัญ ณ วันต้นปีหรือ ณ วันออกหุ้นสามัญเทียบเท่า

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน แสดงการคำนวณได้ดังนี้

|  |          | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม |            |                      |            |
|--|----------|----------------------------------|------------|----------------------|------------|
|  |          | งบการเงินรวม                     |            | งบการเงินเฉพาะกิจการ |            |
|  |          | 2567                             | 2566       | 2567                 | 2566       |
| <b>กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน</b>      |          |                                  |            |                      |            |
| กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัท |          |                                  |            |                      |            |
| ใหญ่   | พันบาท   | (2,012)                          | (778)      | (2,009)              | (148)      |
| จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก           | พันหุ้น  | 13,066,222                       | 13,066,222 | 13,066,222           | 13,066,222 |
| กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น                        | บาท/หุ้น | (0.154)                          | (0.063)    | (0.154)              | (0.012)    |

บริษัทไม่ได้แสดงกำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 เพราะราคาใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นของบริษัทมีมูลค่าสูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัท และการนำหุ้นที่ถือเสมือนว่ามีการใช้สิทธิดังกล่าวมารวม จะทำให้กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นลดลง

### 36. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทฯ ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ กลุ่มบริษัทมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 3 ส่วนงาน ดังนี้

- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- ธุรกิจให้เช่าและบริการ
- ธุรกิจทางการแพทย์และสุขภาพ

กลุ่มบริษัทไม่มีการรวมส่วนงานดำเนินงานเป็นส่วนงานที่รายงานข้างต้น

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน บริษัทฯ ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน

การบันทึกบัญชีสำหรับรายการระหว่างส่วนงานที่รายงานเป็นไปในลักษณะเดียวกับการบันทึกบัญชีสำหรับรายการธุรกิจกับบุคคลภายนอก

ข้อมูลรายได้และกำไร (ขาดทุน) ของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 (ปรับปรุงใหม่) มีดังต่อไปนี้

| (หน่วย: ล้านบาท)  |                 |      |                  |      |               |      |                 |      |              |       |
|---|-----------------|------|------------------|------|---------------|------|-----------------|------|--------------|-------|
|   | ส่วนงานธุรกิจ   |      |                  |      | ส่วนงานธุรกิจ |      |                 |      |              |       |
|   | พัฒนา           |      | ส่วนงานธุรกิจ    |      | ทางการแพทย์   |      | การตัดรายการ    |      |              |       |
|   | อสังหาริมทรัพย์ |      | ให้เช่าและบริการ |      | และสุขภาพ     |      | บัญชีระหว่างกัน |      | งบการเงินรวม |       |
|   | 2567            | 2566 | 2567             | 2566 | 2567          | 2566 | 2567            | 2566 | 2567         | 2566  |
| รายได้จากภายนอก   | 473             | 542  | 357              | 304  | 120           | 304  | -               | -    | 950          | 1,150 |
| รายได้ระหว่างส่วนงาน  | -               | -    | 50               | 52   | 1             | 6    | (51)            | (57) | -            | -     |
| รายได้ทั้งสิ้น  | 473             | 542  | 407              | 356  | 121           | 310  | (51)            | (57) | 950          | 1,150 |
| กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน                                     |                 |      |                  |      |               |      |                 |      |              |       |
| ตามส่วนงาน  | (113)           | 123  | 33               | 89   | 39            | 6    | 4               | 21   | (45)         | 197   |
| รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้ปันส่วน:                              |                 |      |                  |      |               |      |                 |      |              |       |
| เงินปันผลรับ  |                 |      |                  |      |               |      |                 |      | 163          | 209   |
| ดอกเบี้ยรับ   |                 |      |                  |      |               |      |                 |      | 7            | 228   |
| กำไรจากการขายห้องชุดให้เช่า                                       |                 |      |                  |      |               |      |                 |      | 9            | -     |
| กำไรจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม |                 |      |                  |      |               |      |                 |      | 79           | 120   |
| รายได้อื่น  |                 |      |                  |      |               |      |                 |      | 180          | 77    |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย                                   |                 |      |                  |      |               |      |                 |      | (107)        | (170) |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร   |                 |      |                  |      |               |      |                 |      | (658)        | (593) |
| ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์                                   |                 |      |                  |      |               |      |                 |      | (1)          | -     |
| กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน                                  |                 |      |                  |      |               |      |                 |      | (4)          | 3     |
| ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน (โอนกลับ)               |                 |      |                  |      |               |      |                 |      | (1,249)      | (208) |
| ขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์อื่นที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน      |                 |      |                  |      |               |      |                 |      | -            | (5)   |
| ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินมัดจำค่าซื้อเงินลงทุนในบริษัทในต่างประเทศ  |                 |      |                  |      |               |      |                 |      |              | (91)  |
| ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม               |                 |      |                  |      |               |      |                 |      | (55)         | (231) |
| ต้นทุนทางการเงิน  |                 |      |                  |      |               |      |                 |      | (349)        | (370) |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้   |                 |      |                  |      |               |      |                 |      | (22)         | (5)   |
| ขาดทุนสำหรับปี  |                 |      |                  |      |               |      |                 |      | (2,052)      | (839) |

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือประเทศไทย ดังนั้นรายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่อ้างาน 2 รายและ 1 ราย เป็นจำนวนเงินประมาณ 68.54 ล้านบาท และ 185 ล้านบาท ซึ่งมาจากส่วนงานอสังหาริมทรัพย์

### 37. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กลุ่มบริษัทและพนักงานของกลุ่มบริษัทได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยกลุ่มบริษัทและพนักงานจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 ถึงร้อยละ 7 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากการตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของกลุ่มบริษัท ในระหว่างปี 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทรับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวน 0.2 ล้านบาท และ 0.4 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 0.1 ล้านบาท และ 0.3 ล้านบาท ตามลำดับ)

### 38. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

#### 38.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาซื้อขายจากการให้สิทธิขายคืนบ้านและห้องชุด

กลุ่มบริษัทขายบ้านพร้อมที่ดินและห้องในอาคารชุดบางส่วนโดยมีเงื่อนไขให้ลูกค้าสามารถใช้สิทธิขายคืนภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและห้องในอาคารชุดดังกล่าว ณ วันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์และรับชำระจากลูกค้าแล้ว เนื่องจากผู้บริหารประเมินและเชื่อมั่นว่าภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดไว้ ลูกค้าจะไม่มีแรงจูงใจในการใช้สิทธิขายคืนดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทบันทึกประมาณการหนี้สินจากการรับคืนห้องในอาคารชุดในงบการเงินรวมจำนวน 1,313 ล้านบาท (2566: 343 ล้านบาท) โดยประเมินจากโอกาสที่ลูกค้าจะใช้สิทธิขายคืนบ้านพร้อมที่ดินและห้องในอาคารชุด ภายใต้สถานการณ์ปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันจากการที่ลูกค้าสามารถเลือกใช้สิทธิขายคืนบ้านพร้อมที่ดินและห้องในอาคารชุดเป็นจำนวนเงินรวม 2,148 ล้านบาท (2566: 2,252 ล้านบาท) ซึ่งกลุ่มบริษัทได้ตั้งประมาณการหนี้สินไว้แล้วส่วนหนึ่งจำนวน 1,313 ล้านบาท (2566: 343 ล้านบาท)

#### 38.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีรายจ่ายฝ่ายทุนที่เกี่ยวข้องกับการทำสัญญาออกแบบและก่อสร้างโครงการเป็นจำนวนเงิน 252 ล้านบาท (2566: 284 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ 48 ล้านบาท 2566: 41 ล้านบาท)

#### 38.3 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาให้บริการระยะยาว

ก) กลุ่มบริษัทได้เข้าทำสัญญากับบริษัทแห่งหนึ่ง ในการรับบริการด้านการบริหารงานโครงการอาคารพักอาศัยให้เช่าของบริษัทฯ และโรงแรมของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง และอนุญาตให้บริษัทฯ และบริษัทย่อยใช้เครื่องหมายการค้าโดยจะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญา สัญญาดังกล่าวมีกำหนดเวลา 15 ปี เริ่มตั้งแต่ปีที่เริ่มดำเนินโครงการ และสามารถต่ออายุสัญญาได้อีกครั้งละ 5 ปี

ค่าธรรมเนียมตามสัญญาดังกล่าวข้างต้นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 9 ล้านบาท (2566: 9 ล้านบาท) ได้แสดงรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ข) สัญญาให้เช่าทรัพย์สินของบริษัทย่อย

เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2567 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของ บริษัท พานาซี เมดิคอล เซ็นเตอร์ จำกัด (PNCT) ได้มีมติเพื่อปรับปรุงแก้ไข และวางแผนกลยุทธ์ของบริษัท โดยการจัดหาพันธมิตรทางธุรกิจ หรือให้เช่าสถานพยาบาลของบริษัทต่อมา เมื่อวันที่ 8 มิถุนายน 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท พานาซี เมดิคอล เซ็นเตอร์ จำกัด ครั้งที่ 6/2567 ได้มีมติอนุมัติให้มีการปรับปรุงแก้ไขและวางแผนกลยุทธ์ของบริษัทตามที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท พานาซี เมดิคอล เซ็นเตอร์ จำกัด เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2567 โดยให้บริษัทแห่งหนึ่งที่ไม่เกี่ยวข้องกัน เช่าสถานพยาบาลของบริษัทฯ และเมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2567 PNCT ได้ลงนามสัญญาให้เช่าทรัพย์สินกับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งจำนวน 3 ฉบับ กำหนดระยะเวลา 3 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2570 และเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า PNCT ตกลงให้ผู้เช่าเช่าทรัพย์สินต่อไปอีกเป็นระยะเวลา 2 คราวๆ ละ 3 ปี โดย PNCT จะได้รับค่าเช่าในอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญา

ค่าเช่ารับสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน 11 ล้านบาท ได้รวมอยู่ในงบกำไรขาดทุนแล้ว

เมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2568 บริษัทที่บริษัทย่อยให้เช่าทรัพย์สิน ได้ส่งหนังสือขอยกเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวกับบริษัทย่อยของบริษัท โดยมีผลสิ้นสุดลงนับตั้งแต่วันที่ 15 มีนาคม 2568 เป็นต้นไป

### 38.4 การค้าประกัน

- ก) บริษัทฯมีภาระจากการค้าประกันวงเงินกู้และวงเงินสินเชื่อให้แก่บริษัทย่อยในวงเงิน 248 ล้านบาท (2566: 887 ล้านบาท)
- ข) บริษัทฯมีภาระจากการค้าประกันวงเงินกู้และวงเงินสินเชื่อให้แก่การร่วมค้าในวงเงิน 122 ล้านบาท (2566: 122 ล้านบาท)
- ค) บริษัทฯและบริษัทย่อยมีภาระจากการค้าประกันการทำสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายการค้าและการทำสัญญาบริหารโครงการให้แก่บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง เพื่อค้าประกันการปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าวของบริษัทย่อยในวงเงินรวม 129 ล้านบาท (2566: 129 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 65 ล้านบาท 2566: 65 ล้านบาท)
- ง) กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้าประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามกลุ่มบริษัทเหลืออยู่เป็นจำนวน 41 ล้านบาท (2566: 41 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 31 ล้านบาท 2566: 31 ล้านบาท) ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการระดมทุนทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจ

### 38.5 คดีฟ้องร้อง

- (ก) กลุ่มบริษัทมีคดีความที่เกี่ยวข้องกับการถูกกล่าวหาว่าผิดสัญญาจ้างทำของ สัญญาจ้างงาน สัญญาให้ชำระหนี้ สัญญาเรียกเบี่ยงปรับ สัญญาจะซื้อจะขายจากลูกค้าบางราย คดีการใช้สิทธิโดยไม่สุจริตและคดีละเมิด ซึ่งมีมูลค่าฟ้องร้องรวมทั้งสิ้น 270 ล้านบาท (2566: 117 ล้านบาท) อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการต่อสู้คดี กลุ่มบริษัทได้บันทึกประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับคดีความดังกล่าวเป็นจำนวนเงินประมาณ 3 ล้านบาท (2566: 43 ล้านบาท) ฝ่ายบริหารเชื่อมั่นว่ากลุ่มบริษัทจะไม่เกิดผลเสียหายอย่างเป็นสาระสำคัญเกินกว่าจำนวนที่บันทึกประมาณการหนี้สินไว้
- (ข) ในเดือนกรกฎาคม 2566 สำนักงานบังคับคดีได้แจ้งอายัดทรัพย์สินของบริษัทย่อยมูลค่า 39 ล้านบาท จากกรณีถูกกล่าวหาว่าผิดสัญญาจะซื้อจะขาย ซึ่งบริษัทได้ยื่นคำร้องขอการบังคับคดี เนื่องจากอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา ซึ่งการจะขออายัดทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันศาลจะต้องมีคำสั่งแล้วเท่านั้น เมื่อเดือนธันวาคม 2567 ศาลฎีกามีคำสั่งให้นำทรัพย์สินที่อายัดไปชำระหนี้คดีความ

ในเดือนธันวาคม 2567 บริษัทได้รับแจ้งจากสำนักงานบังคับคดีเกี่ยวกับการอายัดทรัพย์สินบางส่วนของบริษัท ซึ่งประกอบด้วยโฉนดที่ดินในอำเภอสตึก จังหวัดชลบุรี และห้องชุด ทั้งนี้ สืบเนื่องจากข้อพิพาททางกฎหมายเกี่ยวกับสัญญาจะซื้อจะขาย ณ ปัจจุบัน ทรัพย์สินดังกล่าวอยู่ระหว่างกระบวนการทางกฎหมายและขั้นตอนการเตรียมขายทอดตลาด บริษัทอยู่ระหว่างติดตามความคืบหน้าและดำเนินการตามกระบวนการที่เกี่ยวข้องเพื่อให้เป็นไปตามแนวทางที่เหมาะสม ทั้งนี้ บริษัทมุ่งมั่นที่จะจัดการเรื่องดังกล่าวด้วยความรอบคอบและให้ความร่วมมือกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

- (ค) บริษัทฯ มีคดีความและข้อพิพาทที่เกี่ยวข้องกับการเป็นผู้ค้าประกันบริษัทย่อยของการร่วมค้า เนื่องจากบริษัทย่อยของการร่วมค้าถูกกล่าวหาว่าผิดสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง ซึ่งมีมูลค่าฟ้องร้องและพิพาทรวมทั้งสิ้น 1,915 ล้านบาท ในเดือนสิงหาคม 2565 China International Economic and Trade Arbitration Commission (“CIETAC”) ได้มีคำสั่งขาดข้อพิพาทให้บริษัทฯ ในฐานะผู้ค้าประกันจ่ายชำระหนี้ของบริษัทย่อยของการร่วมค้าให้แก่เจ้าหนี้พร้อมดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง ในเดือนพฤศจิกายน 2565 เจ้าหนี้ได้ยื่นคำร้องต่อศาลแพ่งให้มีคำสั่งบังคับให้บริษัทฯ จ่ายชำระหนี้ตามคำสั่งขาดของ CIETAC ปัจจุบันบริษัทฯ ได้ยื่นเรื่องขอเพิกถอนคำสั่งขาดข้อพิพาทของ CIETAC ต่อศาล รวมทั้งได้ยื่นเรื่องต่อศาลแพ่งเพื่อคัดค้านการบังคับคดีดังกล่าว บริษัทฯ ไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องเนื่องจากบริษัทฯ เชื่อมั่นว่าบริษัทฯ จะไม่เกิดความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญ เพราะหนี้ดังกล่าวเป็นหนี้ที่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันซึ่งตามประมวลกฎหมายทรัพย์สินของประเทศจีน เจ้าหนี้ต้องบังคับเอาหนี้จากทรัพย์สินที่บริษัทย่อยของการร่วมค้าได้จำนองไว้เป็นประกันเสียก่อน ก่อนการใช้สิทธิเรียกร้องให้บริษัทฯ ในฐานะผู้ค้าประกันชำระหนี้แทนและบริษัทฯ เชื่อมั่นว่าทรัพย์สินที่ค้ำประกันดังกล่าวมีมูลค่าสูงกว่ามูลหนี้ ดังนั้นบริษัทฯ จะไม่ต้องจ่ายชำระหนี้ดังกล่าวในฐานะผู้ค้าประกัน อย่างไรก็ตามในเดือนกุมภาพันธ์ 2566 บริษัทฯ ได้ยื่นเรื่องขอเพิกถอนคำสั่งขาดข้อพิพาทของ CIETAC ต่อศาล รวมทั้งได้ยื่นเรื่องต่อศาลแพ่งเพื่อคัดค้านการบังคับคดีดังกล่าว ต่อมาในเดือนพฤศจิกายน 2566 ศาลแพ่ง (ประเทศไทย) ได้นัดฟังคำวินิจฉัยของศาลอุทธรณ์คดีชั้นอุทธรณ์ซึ่งได้ให้คำวินิจฉัยว่าคดีนี้ไม่อยู่ในอำนาจพิจารณาพิพากษาของศาลทรัพย์สินทางปัญญาและการค้าระหว่างประเทศ โดยเมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2567 ศาลชั้นต้นได้มีคำสั่งให้



บังคับตามคำชี้ขาดอนุญาโตตุลาการต่างประเทศ โดยชำระเงินต้นของค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายในการจัดหาเงินทุน และดอกเบี้ยร้อยละ 12 ต่อปี ปัจจุบันบริษัทได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาและศาลอุทธรณ์รับอุทธรณ์ ซึ่งอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์

38.6 ภาระผูกพันจากสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน

บริษัทย่อยในต่างประเทศแห่งหนึ่งได้เข้าทำสัญญาซื้อโรงแรมแห่งหนึ่งในต่างประเทศรวมทั้งสิทธิเครื่องหมายการค้า และใบอนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจโรงแรมดังกล่าว และต่อมาได้มีการเปลี่ยนการซื้อโรงแรมและอื่นๆ เป็นการซื้อหุ้นในบริษัทโฮลดิ้ง โดยมีมูลค่าการซื้อรวมทั้งสิ้นไม่เกินจำนวน 20 ล้านดอลลาร์หรือ 740 ล้านบาท ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 19

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทย่อยได้จ่ายชำระเงินมัดจำค่าซื้อแล้วจำนวน 27 ล้านบาท และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่ต้องชำระค่าซื้อส่วนที่เหลือให้แก่ผู้ขายเป็นจำนวน 713 ล้านบาท ซึ่งได้ตั้งบันทึกรายการทางบัญชีเกี่ยวกับผลขาดทุนจากค่าเผื่อการด้อยค่าของ เงินมัดจำค่าซื้อหุ้นในบริษัทในต่างประเทศแล้วทั้งจำนวน

38.7 ภาระผูกพันสัญญาบริการอื่น

กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันภายใต้สัญญาบริการและอื่น ๆ เป็นจำนวนประมาณ 10 ล้านบาท (2566: 13 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 2 ล้านบาท 2566: 3 ล้านบาท)

39. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

|   | งบการเงินรวม             |         |         |       |
|---|--------------------------|---------|---------|-------|
|   | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 |         |         |       |
|   | ระดับ 1                  | ระดับ 2 | ระดับ 3 | รวม   |
| สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม           |                          |         |         |       |
| สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม |                          |         |         |       |
| ผ่านกำไรหรือขาดทุน - เงินลงทุนในตราสารทุน         | -                        | -       | 3,572   | 3,572 |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (เฉพาะที่ดิน)              | -                        | -       | 260     | 260   |
| สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม                 |                          |         |         |       |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                      | -                        | -       | 2,201   | 2,201 |
| หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม                   |                          |         |         |       |
| หุ้นกู้ระยะยาว                                    | -                        | 1,438   | -       | 1,438 |

(หน่วย: ล้านบาท)

|   | งบการเงินรวม             |         |         |       |
|---|--------------------------|---------|---------|-------|
|   | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 |         |         |       |
|   | ระดับ 1                  | ระดับ 2 | ระดับ 3 | รวม   |
| <b>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</b>    |                          |         |         |       |
| สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม |                          |         |         |       |
| ผ่านกำไรหรือขาดทุน - เงินลงทุนในตราสารทุน         | -                        | -       | 3,493   | 3,493 |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (เฉพาะที่ดิน)              | -                        | -       | 849     | 849   |
| <b>สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม</b>          |                          |         |         |       |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                      | -                        | -       | 1,307   | 1,307 |
| <b>หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม</b>            |                          |         |         |       |
| หุ้นกู้ระยะยาว                                    | -                        | 2,290   | -       | 2,290 |

(หน่วย: ล้านบาท)

|   | งบการเงินเฉพาะกิจการ     |         |         |       |
|---|--------------------------|---------|---------|-------|
|   | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 |         |         |       |
|   | ระดับ 1                  | ระดับ 2 | ระดับ 3 | รวม   |
| <b>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</b>    |                          |         |         |       |
| สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม |                          |         |         |       |
| ผ่านกำไรหรือขาดทุน - เงินลงทุนในตราสารทุน         | -                        | -       | 3,572   | 3,572 |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (เฉพาะที่ดิน)              | -                        | -       | 76      | 76    |
| <b>สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม</b>          |                          |         |         |       |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                      | -                        | -       | 1,162   | 1,162 |
| <b>หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม</b>            |                          |         |         |       |
| หุ้นกู้ระยะยาว                                    | -                        | 1,248   | -       | 1,248 |

(หน่วย: ล้านบาท)

|   | งบการเงินเฉพาะกิจการ     |         |         |       |
|---|--------------------------|---------|---------|-------|
|   | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 |         |         |       |
|   | ระดับ 1                  | ระดับ 2 | ระดับ 3 | รวม   |
| <b>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</b>    |                          |         |         |       |
| สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม |                          |         |         |       |
| ผ่านกำไรหรือขาดทุน - เงินลงทุนในตราสารทุน         | -                        | -       | 3,493   | 3,493 |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (เฉพาะที่ดิน)              | -                        | -       | 76      | 76    |
| <b>สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม</b>          |                          |         |         |       |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                      | -                        | -       | 1,127   | 1,127 |
| <b>หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม</b>            |                          |         |         |       |
| หุ้นกู้ระยะยาว                                    | -                        | 1,650   | -       | 1,650 |

#### 40. เครื่องมือทางการเงิน

##### 40.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เงินให้กู้ยืม เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน เงินลงทุน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเงินกู้ยืมระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาว หุ้นกู้และหนี้สินตามสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

##### ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เงินให้กู้ยืม และเงินฝากกับธนาคารและสถาบันการเงิน โดยจำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

##### ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น และเงินให้กู้ยืม

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงโดยใช้นโยบายและขั้นตอนในการควบคุมการให้สินเชื่ออย่างเหมาะสม จึงไม่คาดว่าจะเกิดผลขาดทุนทางการเงินที่มีสาระสำคัญนอกเหนือจากค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นที่ได้บันทึกไว้แล้ว นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้อย่างสม่ำเสมอ

กลุ่มบริษัทพิจารณาการด้อยค่าทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อัตราการตั้งสำรองของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดยพิจารณาจากสถานะของลูกหนี้และแผนการชำระคืนที่มีความสมเหตุสมผลและสามารถสนับสนุนได้ที่มีอยู่ ณ วันที่รายงาน

##### เงินฝากธนาคาร

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือกับธนาคารและสถาบันการเงินโดยจะลงทุนกับคู่สัญญาที่ได้รับการอนุมัติแล้วเท่านั้น

##### ความเสี่ยงด้านตลาด

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านตลาด 2 ประเภท ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน และความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

##### ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่สำคัญจากเจ้าหนี้ค่างานก่อสร้างของบริษัทย่อยของการร่วมค้าแห่งหนึ่ง ซึ่งบริษัทมีภาระจากการค้ำประกันหนี้ดังกล่าวโดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทย่อยของการร่วมค้ามียอดคงเหลือของเจ้าหนี้ดังกล่าวที่เป็นเงินตราต่างประเทศจำนวน 57 ล้านดอลลาร์สหรัฐ (2566: 53 ล้านดอลลาร์สหรัฐ) ซึ่งกลุ่มบริษัทไม่ได้ทำสัญญาป้องกันความเสี่ยงไว้

นอกจากนี้ บริษัทฯยังมีความเสี่ยงจากการมีเงินลงทุนในการร่วมค้าในต่างประเทศ ที่บริษัทฯไม่ได้ทำสัญญาป้องกันความเสี่ยงไว้

### ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินให้กู้ยืม เงินกู้ยืมระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาว หนี้กู้ยืม และหนี้สินตามสัญญาเช่าที่มีดอกเบี้ย อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนดหรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

| งบการเงินรวม   |                    |                |                       |                    |       |                                |
|--|--------------------|----------------|-----------------------|--------------------|-------|--------------------------------|
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567                                 |                    |                |                       |                    |       |                                |
|  | อัตราดอกเบี้ยคงที่ |                | อัตราดอกเบี้ย         |                    | รวม   | อัตราดอกเบี้ย<br>(ร้อยละต่อปี) |
|  | ภายใน 1 ปี         | มากกว่า 1-5 ปี | ปรับขึ้นลงตามราคาตลาด | ไม่มีอัตราดอกเบี้ย |       |                                |
| สินทรัพย์ทางการเงิน                                      |                    |                |                       |                    |       |                                |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด                           | -                  | -              | 82                    | 3                  | 84    | ร้อยละ 0.10 ถึง 0.55 ต่อปี     |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น                              | -                  | -              | -                     | 309                | 309   |                                |
|  |                    |                |                       |                    |       | อ้างอิง MLR +1 และร้อยละ       |
| เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน                   | -                  | 1,638          | -                     | -                  | 1,638 | ละ 7.50-7.75 ต่อปี             |
| เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน                          | -                  | 41             | 3                     | -                  | 44    | ร้อยละ 0.30 ถึง 2.40 ต่อปี     |
| ลูกหนี้อื่นระยะยาว                                       | -                  | -              | -                     | 360                | 360   | -                              |
| สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น                      |                    |                |                       |                    |       | -                              |
| - เงินลงทุนในตราสารทุน                                   | -                  | -              | -                     | 3,572              | 3,572 |                                |
|  | -                  | 1,679          | 84                    | 4,244              | 6,007 |                                |
| หนี้สินทางการเงิน  |                    |                |                       |                    |       |                                |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น                            | -                  | -              | -                     | 509                | 509   | -                              |
| เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน                                  | -                  | -              | -                     | 44                 | 44    | -                              |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า                                      | 99                 | 342            | -                     | -                  | 441   | ร้อยละ 1.99 - 7.00             |
|  |                    |                |                       |                    |       | อ้างอิง MLR และ ร้อยละ         |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน                        | 96                 |                | 142                   | -                  | 238   | 5.99-7.725                     |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | -                  | -              | 160                   | -                  | 160   |                                |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่น                           | -                  | -              | 160                   | -                  | 160   | อ้างอิง MLR                    |
| หุ้นกู้ระยะยาว   | 1,230              | 338            | -                     | -                  | 1,568 | ร้อยละ 6.50-7.30               |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน              |                    |                |                       |                    |       | อัตราดอกเบี้ยร้อยละ            |
|  | 852                | -              | -                     | 20                 | 872   | MLR+1 ต่อปี และร้อยละ          |
|  |                    |                |                       |                    |       | ละ 8.75 ต่อปี                  |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น                          | 870                | -              | -                     | -                  | 870   | ร้อยละ 3.67-15.00              |
|  | 3,148              | 680            | 302                   | 573                | 4,703 |                                |

(หน่วย: ล้านบาท)

| งบการเงินรวม                                |                    |                |                       |                    |       |                                    |
|---|--------------------|----------------|-----------------------|--------------------|-------|------------------------------------|
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566                    |                    |                |                       |                    |       |                                    |
|   | อัตราดอกเบี้ยคงที่ |                | อัตราดอกเบี้ย         |                    | รวม   | อัตราดอกเบี้ย<br>(ร้อยละต่อปี)     |
|   | ภายใน 1 ปี         | มากกว่า 1-5 ปี | ปรับขึ้นลงตามราคาตลาด | ไม่มีอัตราดอกเบี้ย |       |                                    |
| <b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>                  |                    |                |                       |                    |       |                                    |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด              | -                  | -              | 35                    | 4                  | 39    | ร้อยละ 0.10 ถึง 0.55 ต่อปี         |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น                 | 690                | -              | -                     | 120                | 810   | ร้อยละ 7.50                        |
| เงินให้ผู้ซื้อแม่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน     | -                  | 444            | 1,845                 | 1                  | 2,290 | อ้างอิง MLR และร้อยละ 7.50-8.05    |
| เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน             | -                  | 44             | 2                     | -                  | 46    | ร้อยละ 0.30 ถึง 2.40 ต่อปี         |
| ลูกหนี้อื่นระยะยาว                          | -                  | -              | -                     | 404                | 404   | -                                  |
| สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น         | -                  | -              | -                     | 3,493              | 3,493 | -                                  |
| - เงินลงทุนในตราสารทุน                      | -                  | -              | -                     | 3,493              | 3,493 | -                                  |
|   | 690                | 488            | 1,882                 | 4,022              | 7,082 |                                    |
| <b>หนี้สินทางการเงิน</b>                    |                    |                |                       |                    |       |                                    |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น               | -                  | -              | -                     | 425                | 425   | -                                  |
| เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน                     | -                  | -              | -                     | 62                 | 62    | -                                  |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า                         | 137                | 422            | -                     | -                  | 559   | ร้อยละ 1.99 - 7.00                 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน           | 50                 | 46             | 154                   | -                  | 250   | อ้างอิง MLR และ ร้อยละ 5.99-7.725  |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่น              | -                  | -              | 176                   | -                  | 176   | อ้างอิง MLR                        |
| หุ้นกู้ระยะยาว                              | 1,185              | 1,072          | -                     | -                  | 2,257 | ร้อยละ 6.50-7.15                   |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 243                | -              | 15                    | 64                 | 322   | อ้างอิง MLR และ ร้อยละ 6.50 - 8.75 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น             | 579                | -              | -                     | -                  | 579   | ร้อยละ 3.67-14.12                  |
|   | 2,194              | 1,540          | 345                   | 551                | 4,630 |                                    |

(หน่วย: ล้านบาท)

|   | งบการเงินเฉพาะกิจการ     |                |                       |                    |       |  |
|---|--------------------------|----------------|-----------------------|--------------------|-------|--|
|   | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 |                |                       |                    |       |  |
|   | อัตราดอกเบี้ยคงที่       |                | อัตราดอกเบี้ย         |                    |       |  |
|   | ภายใน 1 ปี               | มากกว่า 1-5 ปี | ปรับขึ้นลงตามราคาตลาด | ไม่มีอัตราดอกเบี้ย | รวม   | อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)                          |
| สินทรัพย์ทางการเงิน                         |                          |                |                       |                    |       |  |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด              | -                        | -              | 23                    | -                  | 23    | ร้อยละ 0.10 ถึง 0.55 ต่อปี                           |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น                 | -                        | -              | -                     | 119                | 607   | ร้อยละ 7.50  |
| เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน      | -                        | 1,638          | -                     | -                  | 1,638 | อ้างอิง MLR และ ร้อยละ 7.50-8.05                     |
| เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน             | -                        | 29             | 3                     | -                  | 31    | ร้อยละ 0.30 ถึง 2.40 ต่อปี                           |
| ลูกหนี้อื่นระยะยาว                          | -                        | -              | -                     | 740                | 740   | -  |
| สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น         | -                        | -              | -                     | -                  | -     | -  |
| เงินลงทุนในตราสารทุน                        | -                        | -              | -                     | 3,572              | 3,572 |  |
|   | -                        | 1,667          | 26                    | 4,432              | 6,125 |  |
| หนี้สินทางการเงิน                           |                          |                |                       |                    |       |  |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น               | -                        | -              | -                     | 321                | 321   | -  |
| เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน                     | -                        | -              | -                     | 26                 | 26    | -  |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า                         | -                        | -              | -                     | -                  | -     | ร้อยละ 2.29  |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่น              | -                        | -              | 160                   | -                  | 160   | อ้างอิง MLR  |
| หุ้นกู้ระยะยาว                              | 146                      | 338            | -                     | -                  | 483   | ร้อยละ 6.50-7.30                                     |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 872                      | -              | -                     | -                  | 872   | อัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR+1 ต่อปี และร้อยละ 8.75 ต่อปี |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น             | 734                      | -              | -                     | -                  | 734   | ร้อยละ 3.67-15.00                                    |
|   | 1,751                    | 338            | 160                   | 347                | 2,595 |  |

| (หน่วย: ล้านบาท)                            |                    |                |                       |                    |                                    |
|---|--------------------|----------------|-----------------------|--------------------|------------------------------------|
| งบการเงินเฉพาะกิจการ                        |                    |                |                       |                    |                                    |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566                    |                    |                |                       |                    |                                    |
|   | อัตราดอกเบี้ยคงที่ |                | อัตราดอกเบี้ย         |                    | อัตราดอกเบี้ย                      |
|   | ภายใน 1 ปี         | มากกว่า 1-5 ปี | ปรับขึ้นลงตามราคาดาลด | ไม่มีอัตราดอกเบี้ย |                                    |
|   |                    |                |                       |                    | รวม                                |
| (ร้อยละต่อปี)                               |                    |                |                       |                    |                                    |
| <b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>                  |                    |                |                       |                    |                                    |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด              | -                  | -              | 7                     | -                  | 7                                  |
|   |                    |                |                       |                    | ร้อยละ 0.10 ถึง 0.55 ต่อปี         |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น                 | 487                | -              | -                     | 86                 | 573                                |
| เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน      | -                  | 438            | 2,715                 | -                  | 3,153                              |
|   |                    |                |                       |                    | อ้างอิง MLR และ ร้อยละ 7.50-8.05   |
| เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน             | -                  | -              | 31                    | -                  | 31                                 |
|   |                    |                |                       |                    | ร้อยละ 0.30 ถึง 2.40 ต่อปี         |
| ลูกหนี้อื่นระยะยาว                          | -                  | -              | -                     | 812                | 812                                |
| สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น         | -                  | -              | -                     | 3,493              | 3,493                              |
| เงินลงทุนในตราสารทุน                        | -                  | -              | -                     | -                  | -                                  |
|   | 487                | 438            | 2,753                 | 4,391              | 8,069                              |
| <b>หนี้สินทางการเงิน</b>                    |                    |                |                       |                    |                                    |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น               | -                  | -              | -                     | 241                | 241                                |
|   |                    |                |                       |                    | -                                  |
| เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน                     | -                  | -              | -                     | 41                 | 41                                 |
|   |                    |                |                       |                    | -                                  |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า                         | 1                  | 3              | -                     | -                  | 4                                  |
|   |                    |                |                       |                    | ร้อยละ 2.29                        |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่น              | -                  | -              | 176                   | -                  | 176                                |
|   |                    |                |                       |                    | อ้างอิง MLR                        |
| หุ้นกู้ระยะยาว                              | 743                | 887            | -                     | -                  | 1,630                              |
|   |                    |                |                       |                    | ร้อยละ 6.50-7.15                   |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 243                | -              | 92                    | -                  | 335                                |
|   |                    |                |                       |                    | อ้างอิง MLR และ ร้อยละ 6.50 - 8.75 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น             | 456                | -              | -                     | -                  | 456                                |
|   |                    |                |                       |                    | ร้อยละ 3.67-14.12                  |
|   | 1,443              | 890            | 268                   | 282                | 2,883                              |

### ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการติดตามความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการใช้หุ้นกู้ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมจากกิจการอื่นและสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทมีความสามารถในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมเนื่องจากกลุ่มบริษัทยังมีสินทรัพย์ปลอดภาระค้ำประกันที่สามารถจดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมหรือหุ้นกู้ได้ รวมทั้งสามารถตกลงกับผู้ให้กู้รายเดิมเพื่อยาวระยะเวลาของหนี้สินที่จะครบกำหนดภายใน 12 เดือนออกไปได้อีก

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

|   | งบการเงินรวม             |                  |                |               |                  |
|---|--------------------------|------------------|----------------|---------------|------------------|
|   | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 |                  |                |               |                  |
|   | เมื่อทวงถาม              | ไม่เกิน 1 ปี     | 1 - 5 ปี       | มากกว่า 5 ปี  | รวม              |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น               | 526,769                  | -                | -              | -             | 526,769          |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 34,605                   | 837,580          | -              | -             | 872,185          |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น             | 301,930                  | 728,500          | -              | -             | 1,030,430        |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน           | -                        | 142,459          | -              | 95,524        | 237,983          |
| หุ้นกู้ระยะยาว                              | -                        | 1,230,172        | 337,778.2      | -             | 1,567,950        |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า                         | -                        | 99,234           | 341,997.1      | -             | 441,231          |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่น              | -                        | -                | -              | -             | -                |
| <b>รวม</b>                                  | <b>863,303</b>           | <b>3,037,945</b> | <b>679,775</b> | <b>95,524</b> | <b>4,676,547</b> |

(หน่วย: พันบาท)

|   | งบการเงินรวม             |                  |                  |               |                  |
|---|--------------------------|------------------|------------------|---------------|------------------|
|   | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 |                  |                  |               |                  |
|   | เมื่อทวงถาม              | ไม่เกิน 1 ปี     | 1 - 5 ปี         | มากกว่า 5 ปี  | รวม              |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น               | 424,558                  | -                | -                | -             | 424,558          |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 79,136                   | 243,087          | -                | -             | 322,223          |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น             | -                        | 579,273          | -                | -             | 579,273          |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน           | -                        | 203,186          | 469              | 46,000        | 249,655          |
| หุ้นกู้ระยะยาว                              | -                        | 1,185,039        | 1,071,535        | -             | 2,256,574        |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า                         | -                        | 137,185          | 422,041          | -             | 559,226          |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่น              | -                        | -                | 176,059          | -             | 176,059          |
| <b>รวม</b>                                  | <b>503,694</b>           | <b>2,347,770</b> | <b>1,670,104</b> | <b>46,000</b> | <b>4,567,568</b> |



(หน่วย: พันบาท)

|   | งบการเงินเฉพาะกิจการ     |              |          |           |
|---|--------------------------|--------------|----------|-----------|
|   | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 |              |          |           |
|   | เมื่อทวงถาม              | ไม่เกิน 1 ปี | 1 - 5 ปี | รวม       |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น               | 320,205                  | -            | -        | 320,205   |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 33,971                   | 837,580      | -        | 871,551   |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น             | 296,930                  | 597,000      | -        | 893,930   |
| หุ้นกู้ระยะยาว                              | -                        | -            | -        | -         |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า                         | -                        | 1,042,028    | 337,778  | 1,379,807 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่น              | -                        | -            | -        | -         |
| รวม   | 651,106                  | 2,476,609    | 337,778  | 3,465,493 |

(หน่วย: พันบาท)

|   | งบการเงินเฉพาะกิจการ     |              |           |           |
|---|--------------------------|--------------|-----------|-----------|
|   | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 |              |           |           |
|   | เมื่อทวงถาม              | ไม่เกิน 1 ปี | 1 - 5 ปี  | รวม       |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น               | 240,776                  | -            | -         | 240,776   |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | -                        | 335,242      | -         | 335,242   |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น             | -                        | 456,273      | -         | 456,273   |
| หุ้นกู้ระยะยาว                              | -                        | 742,886      | 887,245   | 1,630,131 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า                         | -                        | 1,122        | 2,991     | 4,113     |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่น              | -                        | -            | 176,059   | 176,059   |
| รวม   | 240,776                  | 1,535,523    | 1,066,295 | 2,842,594 |

## 40.2 มูลค่ายุติธรรม

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ยกเว้นรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

|                          | งบการเงินรวม             |                |                          |                |
|--------------------------|--------------------------|----------------|--------------------------|----------------|
|                          | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 |                | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 |                |
|                          | มูลค่าตามบัญชี           | มูลค่ายุติธรรม | มูลค่าตามบัญชี           | มูลค่ายุติธรรม |
| <b>หนี้สินทางการเงิน</b> |                          |                |                          |                |
| หุ้นกู้ระยะยาว           | 1,422                    | 1,438          | 2,256                    | 2,290          |

(หน่วย : ล้านบาท)

|                          | งบการเงินเฉพาะกิจการ     |                |                          |                |
|--------------------------|--------------------------|----------------|--------------------------|----------------|
|                          | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 |                | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 |                |
|                          | มูลค่าตามบัญชี           | มูลค่ายุติธรรม | มูลค่าตามบัญชี           | มูลค่ายุติธรรม |
| <b>หนี้สินทางการเงิน</b> |                          |                |                          |                |
| หุ้นกู้ระยะยาว           | 1,234                    | 1,248          | 1,630                    | 1,650          |

มูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้ระยะยาวแสดงตามราคาตลาดของสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

## 40.3 การกระทบยอดรายการสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมเป็นประจำและมีลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมเป็นระดับ 3 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

|   | งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ |
|---|-----------------------------------|
|   | เงินลงทุนในตราสารทุน              |
| <b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567</b>                  | 3,493                             |
| ซื้อระหว่างปี   | -                                 |
| กำไรสุทธิที่รับรู้ในสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น - |                                   |
| เงินลงทุนในตราสารทุน                                      | 79                                |
| <b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567</b>                | 3,572                             |

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุนคำนวณโดยวิธีการรวบรวมมูลค่าของแต่ละธุรกิจ (Sum of the parts : SOTP)

#### 41. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทฯ คือ การจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.93:1 (2566(ปรับปรุงใหม่): 0.63:1) และเฉพาะของบริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.67:1 (2566(ปรับปรุงใหม่): 0.39:1)

#### 42. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

- (ก) ตามที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2567ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2567 ได้มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 2,613,244,469 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อเสนอขายต่อหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จะทำให้บริษัทฯ มีน้ำหนักตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.20 บาท บริษัทฯ ได้ดำเนินการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่มีสิทธิได้รับจัดสรร ภายใต้ธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้น PPO เสร็จสิ้นเป็นที่เรียบร้อยแล้ว และบริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วของบริษัทฯ ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์เรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 28 มกราคม 2568 ส่งผลให้ ณ ปัจจุบัน บริษัทฯ มีทุนชำระแล้ว จำนวน 14,707,203,061.00 บาท โดยแบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 21,039,603,947 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท
- (ข) ตามที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2567ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2567ได้มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 2,613,244,469 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ STELLA-W6 โดยผู้ถือหุ้นที่จองซื้อหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวจะได้รับจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 6 (STELLA-W6) (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ STELLA-W6”) ในจำนวนไม่เกิน 2,613,244,469 หน่วยโดยไม่คิดมูลค่า ในอัตราจัดสรร 1 หุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ STELLA-W6 โดยใบสำคัญแสดงสิทธิ STELLA-W6 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท) ในราคาใช้สิทธิที่หุ้นละ 0.50 บาท บริษัทฯ ได้กำหนดวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ STELLA-W6 เป็นวันที่ 28 มกราคม 2568 และใบสำคัญแสดงสิทธิ STELLA-W6 จะมีอายุ 2 ปี 6 เดือน นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ ซึ่งจะครบกำหนดอายุในวันที่ 27 กรกฎาคม 2570

#### 43. การอนุมัติงบการเงิน

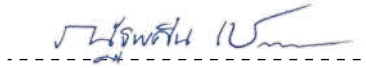

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568

#### ส่วนที่ 4

##### การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

บริษัทฯ ได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้ว ด้วยความระมัดระวัง บริษัทฯ ขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิดหรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ นอกจากนี้ บริษัทฯ ขอรับรองว่า

- 1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินที่สรุปมาในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี ได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อยแล้ว
- 2) บริษัทฯ ได้จัดให้มีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดี เพื่อให้แน่ใจว่าบริษัทได้เปิดเผยข้อมูลในส่วนที่เป็นสาระสำคัญทั้งของบริษัทและบริษัทย่อยอย่างถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว

| ชื่อ                       | ตำแหน่ง                | ลายมือชื่อ  |
|----------------------------|------------------------|---|
| 1.นายณัฐพศิน เชษฐอุตมลาภ   | กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม |  |
| 2.นายภูวสิทธิ์ เชษฐอุตมลาภ | กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม |  |

# Stella

บริษัท สเตลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน)  
Stella X Public Company Limited

เอกสารแนบ 1

| ชื่อ – สกุล               | ตำแหน่ง                              | อายุ<br>(ปี) | คุณวุฒิทางการศึกษา  | สัดส่วนการ<br>ถือหุ้นใน<br>บริษัท (%) | ความสัมพันธ์ทาง<br>ครอบครัวระหว่าง<br>ผู้บริหาร | ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง |   |  |
|---------------------------|--------------------------------------|--------------|---|---------------------------------------|---|------------------------------------|---|--|
|                           |                                      |              |   |                                       |   | ช่วงเวลา                           | ตำแหน่ง   | ชื่อบริษัท   |
| 1. นายนพพล<br>มิลินทางกูร | ประธานกรรมการบริษัท/<br>กรรมการอิสระ | 71           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ปริญญาโท วิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต สาขานิวเคลียร์เทคโนโลยี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>- ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต สาขาวิศวกรรมไฟฟ้า (เกียรตินิยม) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>- ประวัติการอบรม<br/><u>สมาคมส่งเสริมสถาบัน<br/>กรรมการบริษัทไทย (IOD)</u></li> <li>- หลักสูตร Successful Formulation &amp; Execution of Strategy (SFE) รุ่นที่ 44/2024</li> <li>- หลักสูตร Director's Guide to Legal Obligations and Duties รุ่นที่ 3/2024</li> </ul> | -<br><br>(ณ วันที่<br>31 ธ.ค.67)      | -   | <p>ปัจจุบัน</p> <p>ปี 2561</p>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ประธานกรรมการบริษัท/ประธานกรรมการบริหาร ความเสี่ยง/กรรมการอิสระ</li> <li>- ประธานกรรมการบริษัท/กรรมการอิสระ</li> <li>- ประธานคณะกรรมการบริหาร กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร</li> <li>- ประธานกรรมการ</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- บจก.วินด์ เอนเนอร์ยี โฮลดิ้ง</li> <li>- บมจ.เอสซีไอ อีเลคตริก</li> <li>- บมจ.พีเคเอ็น อินเตอร์ โฮลดิ้ง</li> <li>- บจก.ที ยูทิลิตี้ส์</li> </ul> |

| ชื่อ - สกุล | ตำแหน่ง | อายุ<br>(ปี) | คุณวุฒิทางการศึกษา  | สัดส่วนการ<br>ถือหุ้นใน<br>บริษัท (%) | ความสัมพันธ์ทาง<br>ครอบครัวระหว่าง<br>ผู้บริหาร | ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง |         |            |
|-------------|---------|--------------|---|---------------------------------------|---|------------------------------------|---------|------------|
|             |         |              |   |                                       |   | ช่วงเวลา                           | ตำแหน่ง | ชื่อบริษัท |
|             |         |              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- หลักสูตร Board Matters and Trends (BMT) รุ่นที่ 7/2019</li> <li>- หลักสูตร Board Nomination and Compensation Program (BNCP) รุ่นที่ 3/2018</li> <li>- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 71/2007</li> <li>- หลักสูตร Ethical Leadership Program (ELP) รุ่นที่ 7/2017</li> <li>- หลักสูตร Role of the Chairman Program (RCP) รุ่นที่ 40/2017</li> <li>- หลักสูตร Boards that Make a Difference (BMD) รุ่นที่ 4/2017</li> </ul> <u>ประวัติการอบรม</u> |                                       |   |                                    |         |            |

## บริษัท สเตลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน)

| ชื่อ - สกุล | ตำแหน่ง | อายุ<br>(ปี) | คุณวุฒิทางการศึกษา   | สัดส่วนการ<br>ถือหุ้นใน<br>บริษัท (%) | ความสัมพันธ์ทาง<br>ครอบครัวระหว่าง<br>ผู้บริหาร | ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง |         |            |
|-------------|---------|--------------|--|---------------------------------------|---|------------------------------------|---------|------------|
|             |         |              |  |                                       |   | ช่วงเวลา                           | ตำแหน่ง | ชื่อบริษัท |
|             |         |              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ประกาศนียบัตร หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงอาเซียน รุ่นที่ 2 (ASEAN Executive Management Program)</li> <li>- ประกาศนียบัตร หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงด้านวิทยาการพลังงาน (วพน.) รุ่นที่ 1 สถาบันวิทยาการพลังงาน</li> <li>- ประกาศนียบัตร หลักสูตรการบริหารจัดการด้านความมั่นคงขั้นสูง รุ่นที่ 2 สมาคมวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร</li> <li>- ประกาศนียบัตร หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง (วตท.) รุ่นที่ 9 สถาบันวิทยาการตลาดทุน</li> <li>- ประกาศนียบัตร หลักสูตรการบริหารเศรษฐกิจสาธารณะ สำหรับนักบริหารระดับสูง</li> </ul> |                                       |   |                                    |         |            |



| ชื่อ - สกุล | ตำแหน่ง | อายุ<br>(ปี) | คุณวุฒิทางการศึกษา   | สัดส่วนการ<br>ถือหุ้นใน<br>บริษัท (%) | ความสัมพันธ์ทาง<br>ครอบครัวระหว่าง<br>ผู้บริหาร | ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง |         |            |
|-------------|---------|--------------|--|---------------------------------------|---|------------------------------------|---------|------------|
|             |         |              |  |                                       |   | ช่วงเวลา                           | ตำแหน่ง | ชื่อบริษัท |
|             |         |              | สถาบันพระปกเกล้า (ปศส)<br>รุ่นที่ 5<br><br>- ประกาศนียบัตร หลักสูตร<br>ความรู้ด้านตลาดการเงิน<br>เพื่อการตัดสินใจสำหรับนัก<br>บริหารระดับสูง ศูนย์<br>การศึกษาต่อเนื่อง แห่ง<br>จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย<br><br>- ประกาศนียบัตร หลักสูตร<br>Senior Executive<br>Development Program-<br>1 บริษัท GE ประเทศ<br>สหรัฐอเมริกา<br><br>- ประกาศนียบัตร หลักสูตร<br>Senior Executive<br>Development Program-<br>2 มูลนิธิพัฒนาทรัพยากร<br>มนุษย์ระหว่างประเทศ<br><br>- ประกาศนียบัตร หลักสูตร<br>ASEAN Executive<br>Development Program |                                       |   |                                    |         |            |

## บริษัท สเตลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน)

| ชื่อ - สกุล             | ตำแหน่ง  | อายุ<br>(ปี) | คุณวุฒิทางการศึกษา  | สัดส่วนการ<br>ถือหุ้นใน<br>บริษัท (%) | ความสัมพันธ์ทาง<br>ครอบครัวระหว่าง<br>ผู้บริหาร | ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง |   |  |
|-------------------------|--|--------------|---|---------------------------------------|---|------------------------------------|---|--|
|                         |  |              |   |                                       |   | ช่วงเวลา                           | ตำแหน่ง   | ชื่อบริษัท   |
|                         |  |              | (AEDP), Thammasat<br>Business School<br>มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์<br>- ประกาศนียบัตร หลักสูตรการ<br>บริหารงานตำรวจชั้นสูง รุ่นที่<br>22 สถาบันพัฒนาข้าราชการ<br>ตำรวจ   |                                       |   |                                    |   |  |
| 2. นายมานพ<br>ถนอมกิตติ | รองประธานกรรมการ<br>บริษัท/ประธานกรรมการ<br>ตรวจสอบ/กรรมการอิสระ | 72           | - ปริญญาโท สาขาบริหาร<br>ธุรกิจมหาบัณฑิต<br>มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิ<br>ราช<br>- ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์<br>บัณฑิต สาขาไฟฟ้า<br>จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย<br><b>ประวัติการอบรม</b><br><u>สมาคมส่งเสริมสถาบัน</u><br><u>กรรมการบริษัทไทย (IOD)</u><br>- หลักสูตร Director<br>Certification Program<br>(DCP) รุ่นที่ 116/2009<br>- หลักสูตร Advance Audit<br>Committee Program<br>(AACP) รุ่นที่ 27/2017 | -                                     | -   | ปัจจุบัน<br><br>อดีต               | - กรรมการอิสระ และประธาน<br>กรรมการบริหารความเสี่ยง<br>- รองผู้ว่าการประสานงานผู้ว่า<br>การ | - บริษัท อาร์ เอส เอส<br>2016 จำกัด<br>- การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค |

| ชื่อ - สกุล | ตำแหน่ง | อายุ<br>(ปี) | คุณวุฒิทางการศึกษา   | สัดส่วนการ<br>ถือหุ้นใน<br>บริษัท (%) | ความสัมพันธ์ทาง<br>ครอบครัวระหว่าง<br>ผู้บริหาร | ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง |         |            |
|-------------|---------|--------------|--|---------------------------------------|---|------------------------------------|---------|------------|
|             |         |              |  |                                       |   | ช่วงเวลา                           | ตำแหน่ง | ชื่อบริษัท |
|             |         |              | <div>- หลักสูตร Risk Management Program for Corporate Leaders (RCL) รุ่นที่ 14/2018<br/>การอบรมหลักสูตรอื่น</div> <div>- หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักรภาครัฐร่วมเอกชน รุ่นที่ 18 วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร</div> <div>- หลักสูตร Advance Senior Executive Program (ASEP) รุ่นที่ 3 สถาบัน Kellogg School of Management, Northwestern University ประเทศสหรัฐอเมริกา</div> <div>- หลักสูตรพัฒนาการเศรษฐกิจสถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์</div> <div>- หลักสูตร Energy Sector, CDG ประเทศเยอรมนี</div> |                                       |   |                                    |         |            |

## บริษัท สเตลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน)

| ชื่อ - สกุล                | ตำแหน่ง                               | อายุ<br>(ปี) | คุณวุฒิทางการศึกษา   | สัดส่วนการ<br>ถือหุ้นใน<br>บริษัท (%) | ความสัมพันธ์ทาง<br>ครอบครัวระหว่าง<br>ผู้บริหาร        | ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง |   |                                   |
|----------------------------|---------------------------------------|--------------|--|---------------------------------------|--|------------------------------------|---|-----------------------------------|
|                            |                                       |              |  |                                       |  | ช่วงเวลา                           | ตำแหน่ง                                 | ชื่อบริษัท                        |
|                            |                                       |              | - หลักสูตร Distribution Automation System, KEPCO ประเทศญี่ปุ่น   |                                       |  |                                    |   |                                   |
| 3. นายประเดช กิตติอสรานนท์ | กรรมการบริษัท/ประธาน<br>กรรมการบริหาร | 73           | - ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์<br>สาขาไฟฟ้ากำลัง<br>จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย<br>- เลขทะเบียน กว. การ<br>ประกอบอาชีพวิศวกรรม<br>ควบคุม ระดับวุฒิวิศวกร<br>สาขาวิศวกรรมไฟฟ้า แขนง<br>ไฟฟ้ากำลัง เลขทะเบียน<br>วพก. 418<br><b>ประวัติการอบรม</b><br><u>สมาคมส่งเสริมสถาบัน<br/>กรรมการบริษัทไทย</u><br>- Director Certification<br>Program (DCP)<br><u>การอบรมหลักสูตรอื่น</u><br>- ผู้บริหารระดับสูง สถาบัน<br>วิทยาการตลาดทุน รุ่นที่ 6<br>(วตท.6)<br>- มินิ เอ็มบีเอ็มมหาวิทยาลัย<br>เกษตรศาสตร์ รุ่นที่ 14 | 8.70%<br>(ณ วันที่<br>31 ธ.ค. 67)     | นายภูวสิทธิ์ เชื้อภู<br>อุดมลาภ เป็นสามี<br>ของบุตรสาว | ปัจจุบัน                           | - ประธานกรรมการบริหาร/<br>กรรมการบริษัท | - บจก.วินด์ เอนเนอร์ยี<br>โฮลดิ้ง |

|                               |   |    |  |                                |   |          |  |  |
|-------------------------------|---|----|--|--------------------------------|---|----------|--|--|
| 4. ดร. ขาดิชาญ<br>พยุหนาวีชัย | ประธานกรรมการบริหาร/<br>กรรมการตรวจสอบ/<br>กรรมการอิสระ | 64 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ปริญญาบริหารธุรกิจดุษฎีบัณฑิตกิตติมศักดิ์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li> <li>- ปริญญาปรัชญาดุษฎีบัณฑิต (รัฐประศาสนศาสตร์) มหาวิทยาลัยอีสเทิร์นเอเซีย</li> <li>- ปริญญาบริหารธุรกิจดุษฎีบัณฑิตกิตติมศักดิ์ มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนสุนันทา</li> <li>- วิทยาศาสตรดุษฎีบัณฑิตกิตติมศักดิ์ (การเงินและการธนาคาร) มหาวิทยาลัยศรีปทุม</li> <li>- วิทยาศาสตรดุษฎีบัณฑิตกิตติมศักดิ์ (นโยบายสาธารณะและการจัดการ) มหาวิทยาลัยเกษมบัณฑิต</li> <li>- ปริญญาบริหารธุรกิจดุษฎีบัณฑิตกิตติมศักดิ์ (การจัดการ) มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลล้านนา</li> <li>- ปริญญาโท พาณิชยศาสตร์และการบัญชี สาขาบริหารธุรกิจ (MBA) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>- ปริญญาตรี พาณิชยศาสตร์และการบัญชี สาขา</li> </ul> | 0.02%<br>(ณ วันที่ 31 ธ.ค. 67) | - | ปัจจุบัน | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ประธานกรรมการบริษัท</li> <li>- กรรมการกำกับดูแลบริษัทภิบาลและความยั่งยืน</li> <li>- กรรมการบริหารความเสี่ยง</li> <li>- กรรมการบริหาร</li> <li>- กรรมการสรรหาและพิจารณา</li> <li>- ค่าตอบแทน</li> <li>- กรรมการบริษัท</li> <li>- ประธานคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน</li> <li>- ประธานกรรมการ</li> <li>- ประธานกรรมการบริหาร</li> <li>- กรรมการบริษัท</li> <li>- ที่ปรึกษาบริษัท</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)</li> <li>- บริษัท วินด์ เอนเนอร์ยี่ โฮสติ้ง จำกัด</li> <li>- บริษัท ทาคุนิ จำกัด (มหาชน)</li> <li>- บริษัท หลักทอง จำกัด</li> <li>- บริษัท แพลทินัม ฟู้ด จำกัด</li> </ul> |
|                               |   |    |  |                                |   | อดีต     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ที่ปรึกษารัฐมนตรีว่าการกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์</li> <li>- กรรมการ บริษัท อมตะ วิเอ็น จำกัด (มหาชน)</li> <li>- กรรมการ บริษัท อินซัวร์เวิร์ส จำกัด (มหาชน)</li> <li>- ประธานกรรมการ บริษัท พาร์ค ลักซ์วรี จำกัด</li> <li>- ประธานกรรมการ บริษัท ออริจิ้น คอนโด จำกัด</li> </ul>   |  |

## บริษัท สเดลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน)

|  |  |  |   |  |  |  |   |  |
|--|--|--|---|--|--|--|---|--|
|  |  |  | <p>บริหารธุรกิจบัณฑิต (BBA) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- หลักสูตร Director Certification Program รุ่นที่ 116/2009 (DCP) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย</li> <li>- ประกาศนียบัตร หลักสูตร วิทยาการการจัดการสำหรับนักบริหารระดับสูง (วบส) AMM รุ่นที่ 2 คณะรัฐประศาสนศาสตร์ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์</li> <li>- ประกาศนียบัตร หลักสูตร ผู้บริหารกระบวนการ ยุติธรรมระดับสูงรุ่นที่ 21 (บยส.) วิทยาลัยการยุติธรรม กระทรวงยุติธรรม</li> <li>- ประกาศนียบัตร หลักสูตร ผู้บริหารระดับสูง (วตท.) รุ่นที่ 22 สถาบันวิทยาการตลาดทุน</li> <li>- ประกาศนียบัตร หลักสูตร การบริหารงานภาครัฐและ</li> </ul> |  |  |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ที่ปรึกษา ประธานกรรมการบริหาร บริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด (มหาชน)</li> <li>- ที่ปรึกษา ประธานกรรมการ บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน)</li> <li>- ประธานกรรมการ บริษัท แพลทินัม ฟรุต จำกัด</li> <li>- ประธานกรรมการ บริษัท ฟู้ด ออร์เดอร์ จำกัด</li> <li>- ผู้อำนวยการ ธนาคารออมสิน</li> <li>- กรรมการ บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน)</li> <li>- กรรมการ บริษัท ทิพยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)</li> <li>- กรรมการ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)</li> <li>- รองกรรมการผู้จัดการ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)</li> <li>- กรรมการ บริษัท ลีสซิ่งกสิกรไทย จำกัด</li> <li>- เลขานุการ สมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย</li> <li>- ที่ปรึกษากรมการสื่อสาร ส่วนร่วมประชาชน รัฐสภา</li> </ul> |  |
|--|--|--|---|--|--|--|---|--|

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  | <p>กฎหมายมหาชน รุ่นที่ 6 (ปรม.) สถาบันพระปกเกล้า</p> <p>- ประกาศนียบัตร หลักสูตร ประกาศนียบัตรธรรมบาลี บาลสำหรับผู้บริหารทาง การแพทย์ รุ่นที่ 2 (ปรพ.) สถาบันพระปกเกล้าและ แพทยสภา</p> <p>- ประกาศนียบัตร หลักสูตร พิเศษสำหรับผู้มีระดับสูง ด้านการเมืองการปกครอง เพื่อสนับสนุนการ ดำเนินงานตามแนว พระราชดำริของพระบาท สมเด็จพระเจ้าอยู่หัว รุ่นที่ 1 (สมพ.) สมาคมเสาหลักเพื่อ แผ่นดิน (ประเทศไทย)</p> <p>- ประกาศนียบัตร หลักสูตร เสาหลักเพื่อแผ่นดินผู้นำ ระดับสูงตามแนว พระราชดำริของ พระบาทสมเด็จพระ เจ้าอยู่หัว รุ่นที่ 2 (สมพ.) สมาคมเสาหลักเพื่อแผ่นดิน (ประเทศไทย)</p> |  |  |  | <p>- กรรมการที่ปรึกษาด้าน บริหารธุรกิจ สำนักงาน ประกันสังคม</p> <p>- กรรมการที่ปรึกษาด้านการ ลงทุน สำนักงานประกันสังคม</p> <p>- ที่ปรึกษากิตติมศักดิ์ สมาคม การขายและตลาด อสังหาริมทรัพย์</p> <p>- คณะอนุกรรมการบริหารการ ลงทุน กองทุนประกันสังคม กระทรวงแรงงาน</p> <p>- รองประธานกรรมการ บริษัท ทิพย์ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)</p> <p>- กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ ใน คณะกรรมการกองทุนหมู่บ้าน และชุมชนเมืองแห่งชาติ</p> <p>- ที่ปรึกษากิตติมศักดิ์ คณะกรรมการพลังงาน</p> <p>- ที่ปรึกษา คณะอนุกรรมการ เพื่อศึกษาแนวทางการจัดตั้ง นิคมอุตสาหกรรมราชทัณฑ์ กรม ราชทัณฑ์</p> <p>- กรรมการ มูลนิธิธรรมภิบาล ทางการแพทย์</p> <p>- กรรมการสภามหาวิทยาลัย ผู้ทรงคุณวุฒิ มหาวิทยาลัยบูรพา</p> |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |  |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- กรรมการบริหาร สำนักงาน</li> <li>ธรรมศาสตร์สัมพันธ์</li> <li>มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li> <li>- ประธานสมาคมนักศึกษาเก่า</li> <li>คณะพาณิชยศาสตร์และการ</li> <li>บัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li> <li>- ที่ปรึกษากิตติมศักดิ์ สมาคม</li> <li>นิสิตเก่า MBA คณะ</li> <li>พาณิชยศาสตร์และการบัญชี</li> <li>จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> </ul> |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|



| ชื่อ - สกุล                  | ตำแหน่ง   | อายุ<br>(ปี) | คุณวุฒิทางการศึกษา  | สัดส่วนการ<br>ถือหุ้นใน<br>บริษัท (%) | ความสัมพันธ์ทาง<br>ครอบครัวระหว่าง<br>ผู้บริหาร   | ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง |  |   |
|------------------------------|---|--------------|---|---------------------------------------|---|------------------------------------|--|---|
|                              |   |              |   |                                       |   | ช่วงเวลา                           | ตำแหน่ง  | ชื่อบริษัท  |
|                              |   |              |   |                                       |   |                                    |  |   |
| 5. นายไพโรจน์<br>ศิริรัตน์   | กรรมการบริษัท/<br>กรรมการบริหาร/ประธาน<br>กรรมการความยั่งยืนและ<br>บริหารความเสี่ยง/กรรมการ<br>สรรหาและกำหนด<br>ค่าตอบแทน | 68           | - ปริญญาตรี สาขาไฟฟ้า<br>อุตสาหกรรม มหาวิทยาลัย<br>ราชภัฏพระนคร   | 2.96%<br><br>(ณ<br>31 ธ.ค. 67)        | -   | ปัจจุบัน                           | - กรรมการบริษัท/<br>กรรมการบริหารความเสี่ยง/<br>ประธานกรรมการบริหาร  | - บมจ.อาร์ เอส เอส<br>2016  |
| 6. นายณัฐพศิน<br>เชษฐอุตมลาก | กรรมการบริษัท/<br>กรรมการบริหาร/รักษาการ<br>ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร   | 33           | - ปริญญาโท รัฐประศาสน<br>ศาสตร์ Harvard Kennedy<br>School, Harvard<br>University<br>- ปริญญาโท สาขาการเงิน<br>Wharton School<br>University of<br>Pennsylvania, USA<br>- ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์<br>บัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์<br>ปริมาณวิเคราะห์ (เกียรติ<br>นิยมอันดับหนึ่ง) จุฬาลงกรณ์<br>มหาวิทยาลัย<br>ประวัติการอบรม | 0.34%<br><br>(ณ<br>31 ธ.ค. 67)        | เป็นน้องชายของ<br>นายภูวสิษฐ์ เชษฐ์<br>อุตมลาก ซึ่งเป็น<br>กรรมการ และ<br>กรรมการบริหาร<br>ของบริษัทฯ และ<br>เป็นกรรมการผู้มี<br>อำนาจลงนามของผู้<br>ถือหุ้นรายใหญ่ | ปัจจุบัน                           | - กรรมการบริษัท/<br>กรรมการบริหาร/ประธาน<br>เจ้าหน้าที่บริหาร<br>- กรรมการบริษัท/กรรมการ<br>การลงทุน/ประธาน<br>กรรมการบริหารความเสี่ยง<br>องค์กร<br>- ประธานกรรมการบริษัท/<br>กรรมการ<br>- กรรมการบริษัท | - บจก.วินด์ เอนเนอร์ยี<br>โซลดิ้ง<br>- บมจ.เต็มโก้<br>- บจก.อีโวลัส พาว<br>เวอร์/บจก.วะตะแบก<br>วินด์<br>- บจก.ธนา พาวเวอร์<br>โซลดิ้ง/บจก.เวิลด์<br>เมดิคอล อัลไลแอนซ์<br>(ประเทศไทย)/บจก. |

## บริษัท สเตลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน)

| ชื่อ - สกุล                           | ตำแหน่ง  | อายุ<br>(ปี) | คุณวุฒิทางการศึกษา   | สัดส่วนการ<br>ถือหุ้นใน<br>บริษัท (%) | ความสัมพันธ์ทาง<br>ครอบครัวระหว่าง<br>ผู้บริหาร | ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง |   |   |
|---------------------------------------|--|--------------|--|---------------------------------------|---|------------------------------------|---|---|
|                                       |  |              |  |                                       |   | ช่วงเวลา                           | ตำแหน่ง   | ชื่อบริษัท  |
|                                       |  |              | สมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย<br>- Directors Accreditation<br>Program (DAP) 179/2021  |                                       |   |                                    |   | วินด์ เอนเนอร์ยี โฮ<br>ลดิ้ง (ฮ่องกง) ลิมิเต็ด/<br>บจก.เพิร์ส โคราช<br>วินด์/บจก.บำเหน็จ<br>ณรงค์ วินด์/บจก.ด่าน<br>ขุนทด วินด์ วัน/บจก.<br>ด่านขุนทด วินด์ พู/<br>บจก. ดับบลิวไอเอช โซ<br>ลาร์ วัน/บจก.ดับบลิว<br>ไอเอช โซลาร์ พู/<br>บจก.ธนา รีนิวเอเบิลส์<br>วัน/บจก.ธนา รีนิวเอ<br>เบิลส์ พู/บจก.ธนา รี<br>นิวเอเบิลส์ ทรี/<br>บจก.ธนา รีนิวเอเบิลส์<br>โฟร์/บจก.ธนา รีนิวเอ<br>เบิลส์ ไฟฟ์/บจก.เอ็น<br>โซเทล |
| 7. พ.ต.ท.เอกภพ<br>ประสิทธิ์วิวัฒน์ชัย | กรรมการอิสระ/กรรมการ<br>ความยั่งยืนและบริหารความ<br>เสี่ยง | 62           | - ปริญญาโท รัฐประศาสน<br>ศาสตรมหาบัณฑิต<br>มหาวิทยาลัยทักษิณ<br>- ปริญญาตรี รัฐประศาสน<br>ศาสตรบัณฑิต (นายร้อยสาม<br>พราน รุ่น 37) | 0.03%<br>(ณ 31 ธ.ค.<br>67)            | -   | ปัจจุบัน                           | - กรรมการใน<br>คณะกรรมการกำกับดูแล<br>บริหารการป้องกันและ<br>ปราบปรามบุรุษผิดกฎหมาย | - การยาสูบแห่ง<br>ประเทศไทย   |
|                                       |  |              |  |                                       |   | อดีต                               | - ผู้บัญชาการประจำสำนักงาน<br>ผู้บัญชาการตำรวจแห่งชาติ                              | - กองบัญชาการ<br>ตำรวจภูธรภาค 8   |

| ชื่อ - สกุล                    | ตำแหน่ง   | อายุ<br>(ปี) | คุณวุฒิทางการศึกษา   | สัดส่วนการ<br>ถือหุ้นใน<br>บริษัท (%) | ความสัมพันธ์ทาง<br>ครอบครัวระหว่าง<br>ผู้บริหาร | ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง |  |  |
|--------------------------------|---|--------------|--|---------------------------------------|---|------------------------------------|--|--|
|                                |   |              |  |                                       |   | ช่วงเวลา                           | ตำแหน่ง  | ชื่อบริษัท                                 |
|                                |   |              |  |                                       |   |                                    | (รับผิดชอบด้านงานกฎหมาย<br>และคดี)<br>- รองผู้อำนวยการตำรวจภูธร<br>ภาค 1 (ควบคุมงานด้าน<br>กฎหมายและคดี) | - ตำรวจภูธรภาค 1                           |
| 8. ดร.ชัยพัชร<br>เลิศรัษฎวิกุล | กรรมการอิสระ/กรรมการ<br>ตรวจสอบ/กรรมการ<br>สรรหาและกำหนด<br>ค่าตอบแทน | 53           | - ปริญญาเอก สาขารัฐ<br>ประศาสนศาสตร์<br>มหาวิทยาลัยราชภัฏสวน<br>ดุสิต<br>- ปริญญาโท สาขา<br>เศรษฐศาสตร์และการเงิน<br>ระหว่างประเทศ จุฬาลงกรณ์<br>มหาวิทยาลัย<br>- ปริญญาตรี สาขา<br>เศรษฐศาสตร์ปริมาณ<br>วิเคราะห์ จุฬาลงกรณ์<br>มหาวิทยาลัย<br>- ประกาศนียบัตร<br>“Leadership Coaching”<br>จาก Leadership<br>Management<br>International, USA<br>- ประกาศนียบัตร<br>“Advanced Negotiation | -                                     | -   | ปัจจุบัน                           | - ประธานกรรมการบริษัท  | - บริษัท ดีวัน อินเตอร์<br>เนชั่นแนล จำกัด |

| ชื่อ - สกุล | ตำแหน่ง | อายุ<br>(ปี) | คุณวุฒิทางการศึกษา  | สัดส่วนการ<br>ถือหุ้นใน<br>บริษัท (%) | ความสัมพันธ์ทาง<br>ครอบครัวระหว่าง<br>ผู้บริหาร | ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง |         |            |
|-------------|---------|--------------|---|---------------------------------------|---|------------------------------------|---------|------------|
|             |         |              |   |                                       |   | ช่วงเวลา                           | ตำแหน่ง | ชื่อบริษัท |
|             |         |              | Skills” จาก VFM Associates, UK<br>- ประกาศนียบัตร “Social and Economics Development” จาก Beijing University<br>- ประกาศนียบัตร “Art & Science of Appreciative Coaching” จาก Assumption University<br>- ประกาศนียบัตร “NLP Practitioner” จาก The American Board of NLP<br>- ประกาศนียบัตร “Time Line Theraphy Practitioner” จาก The American Board of NLP<br>- ประกาศนียบัตร “NLP Coaching Practitioner” จาก The American Board of NLP |                                       |   |                                    |         |            |

| ชื่อ - สกุล                     | ตำแหน่ง  | อายุ<br>(ปี) | คุณวุฒิทางการศึกษา  | สัดส่วนการ<br>ถือหุ้นใน<br>บริษัท (%) | ความสัมพันธ์ทาง<br>ครอบครัวระหว่าง<br>ผู้บริหาร  | ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง |  |  |
|---------------------------------|--|--------------|---|---------------------------------------|--|------------------------------------|--|--|
|                                 |  |              |   |                                       |  | ช่วงเวลา                           | ตำแหน่ง  | ชื่อบริษัท   |
| 9. นายบุรินทร์<br>นุชนิยม       | กรรมการอิสระ/กรรมการ<br>สรรหาและกำหนด<br>ค่าตอบแทน/กรรมการความ<br>ยั่งยืนและบริหารความเสี่ยง | 59           | - ปริญญาโท บริหารธุรกิจ<br>(เกียรตินิยม) Mississippi<br>College<br>- แพทยศาสตรบัณฑิต<br>จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย   | -                                     | -  | ปัจจุบัน                           | - รองกรรมการผู้จัดการ/<br>ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่าย<br>ต่างประเทศ      | - โรงพยาบาลปิยะเวท   |
| 10. นายภูวสิทธิ์<br>เชษฐอุดมลาภ | กรรมการ/กรรมการบริหาร  | 41           | - ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ<br>บัณฑิต มหาวิทยาลัย<br>หอการค้าไทย<br>- Directors Certification<br>Program (DCP)<br>238/2017 สมาคมส่งเสริม<br>สถาบันกรรมการบริษัทไทย<br>- หลักสูตรผู้ประกอบการ<br>อสังหาริมทรัพย์ CRE-KU<br>รุ่น 29/2013 | 4.84%<br>(ณ 31 ธ.ค.<br>67)            | - นายประเดช กิตติ<br>อิสรานนท์ เป็นบิดา<br>ของภรรยา<br>- นายณัฐพศิน<br>เชษฐอุดมลาภ เป็น<br>น้องชาย | ปัจจุบัน                           | - กรรมการบริษัท/รอง<br>กรรมการผู้จัดการ<br>- กรรมการบริษัท         | - บจก.ดีดี มาร์ท โฮล<br>ดิง<br>- บจก.ดีดี มาร์ท พาว<br>เวอร์<br>- บจก. เวิลด์ เมดิคอล<br>อัลโลแอนซ์ (ประเทศ<br>ไทย)<br>- บจก. พานาซี เมดิ<br>คอล เซ็นเตอร์ |
|                                 |  |              |   |                                       |  | อดีต                               | - ผู้จัดการสายงานลงทุน/<br>ผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อ<br>- กรรมการบริษัท | - บจก.ดีดี มาร์ท โฮล<br>ดิง<br>- บมจ.อาร์ เอส เอส<br>2016  |

## ผู้บริหาร

| ชื่อ - สกุล                  | ตำแหน่ง  | อายุ<br>(ปี) | คุณวุฒิทางการศึกษา  | สัดส่วนการถือหุ้น<br>ในบริษัท<br>(%) | ความสัมพันธ์ทาง<br>ครอบครัวระหว่าง<br>ผู้บริหาร | ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง |   |  |
|------------------------------|--|--------------|---|--------------------------------------|---|------------------------------------|---|--|
|                              |  |              |   |                                      |   | ช่วงเวลา                           | ตำแหน่ง   | ชื่อบริษัท   |
| 1. นายวรุฒม์ เตมียี          | รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร                                       | 44           | - ปริญญาโท บริหารธุรกิจ<br>Duke University<br>- ปริญญาตรี สาขา<br>เศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์<br>มหาวิทยาลัย | -                                    | -   | ปัจจุบัน                           | - ประธานกรรมการบริหาร<br>ความเสี่ยง/กรรมการ<br>ตรวจสอบ/กรรมการสรรหา<br>ฯ/กรรมการอิสระ<br>- กรรมการบริษัท                        | - บมจ.กิงเจริญ เอ็นจิ<br>เนียริง อีเลคทริก<br><br>- บจก.เอ็นโฮเทล/บจก.<br>อิสระ เจ/บจก.วีว่า<br>แคปปิตอล |
|                              |  |              |   |                                      |   | อดีต                               | - หัวหน้าฝ่ายธุรกิจขนาดใหญ่<br>สายงานวานิชชนกิจและ<br>ตลาดทุน<br>- รองผู้อำนวยการฝ่ายลูกค้า<br>องค์กรขนาดใหญ่และกลุ่ม<br>สถาบัน | - กลุ่มธุรกิจการเงิน<br>เกียรตินาคินภัทร<br><br>- ธนาคารสแตนดาร์ด<br>ชาร์เตอร์ด (ไทย)                    |
| 2. นายรองฤทธิ์<br>ธรรมสถิต   | ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่<br>บริหารกลุ่มธุรกิจ<br>อสังหาริมทรัพย์ | 41           | - ปริญญาโท สาขาธุรกิจ<br>อสังหาริมทรัพย์<br>มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์                                       | -                                    | -   | อดีต                               | ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่<br>บริหาร  | บริษัท เฟร<br>เซอร์พรีอเพอร์ตี<br>โฮม จำกัด  |
| 3. นายประจักษ์<br>แจ่มแสงทอง | ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่<br>บริหาร กลุ่มงานบัญชีและ<br>การเงิน   | 45           | - ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ<br>การบัญชี<br>มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์  | -                                    | -   | ปัจจุบัน                           | - กรรมการบริษัท   | - บริษัท วาย.เอส.เอส.<br>พี.แอกกริเกต จำกัด  |
|                              |  |              |   |                                      |   | อดีต                               | - ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่าย<br>การเงิน  | - บริษัท เพช<br>ติเวลลอปเมนต์ คอร์<br>ปอเรชั่น จำกัด<br>(มหาชน)  |

| ชื่อ - สกุล | ตำแหน่ง | อายุ<br>(ปี) | คุณวุฒิทางการศึกษา | สัดส่วนการถือหุ้น<br>ในบริษัท<br>(%) | ความสัมพันธ์ทาง<br>ครอบครัวระหว่าง<br>ผู้บริหาร | ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง |                          |   |
|-------------|---------|--------------|--------------------|--------------------------------------|---|------------------------------------|--------------------------|---|
|             |         |              |                    |                                      |   | ช่วงเวลา                           | ตำแหน่ง                  | ชื่อบริษัท  |
|             |         |              |                    |                                      |   |                                    | - ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน | - บริษัท ดิน แอนด์<br>เดลูก้า เอเชีย<br>(ประเทศไทย) จำกัด |

เลขานุการบริษัท

| ชื่อ - สกุล                    | ตำแหน่ง                              | อายุ<br>(ปี) | คุณวุฒิทางการศึกษา  | สัดส่วนการถือหุ้น<br>ในบริษัท<br>(%) | ความสัมพันธ์ทาง<br>ครอบครัวระหว่าง<br>ผู้บริหาร | ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง |   |  |
|--------------------------------|--------------------------------------|--------------|---|--------------------------------------|---|------------------------------------|---|--|
|                                |                                      |              |   |                                      |   | ช่วงเวลา                           | ตำแหน่ง   | ชื่อบริษัท   |
| นางสาวกนกภัค อนันต์<br>ณัฐศิริ | ผู้อำนวยการ สำนัก<br>เลขานุการบริษัท | 47           | - ปริญญาโท สาขา<br>เศรษฐศาสตร์ธุรกิจ<br>มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์<br>- เนติบัณฑิตไทย<br>- ปริญญาตรี สาขานิติศาสตร์<br>มหาวิทยาลัย ธรรมศาสตร์ | -                                    | -   | อดีต                               | -ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ฝ่าย<br>กฎหมายและงานคดี/ฝ่าย<br>ตรวจสอบภายใน<br>-เลขานุการบริษัท | -บจก. เอ.ซี.เอส.<br>เซอร์วิสซิ่ง (ประเทศ<br>ไทย)<br>-บจก.เอไอเอ็ม รีเทล<br>เอสเตท แมนเนจเม้นท์ |

เอกสารแนบ 2



เอกสารแนบ 2 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

| รายชื่อบริษัทย่อย<br>รายชื่อกรรมการ | บจก. โกลบอล<br>สเต็ม เซลล์ | บจก. เวลด์<br>เมดิคอล<br>อัลโลแอนซ์<br>(ประเทศไทย) | บจก.<br>นุศา มาย<br>โอโซน | บจก.<br>ทีเอสเอสพี<br>แพลิตฟอร์ม | บจก.<br>นุศา สเตท<br>ทาวเวอร์ | บจก.<br>นุศา วัน | บจก.<br>นุศา มั่นนี้ |
|-------------------------------------|----------------------------|--|---------------------------|----------------------------------|-------------------------------|------------------|----------------------|
| 1. นายณัฐพศิน เชษฐอุดมลาภ           | A / B                      | A / B  | A / B                     | A / B                            | A / B                         | A / B            | A / B                |
| 2. นายวรุตม์ เตมียี                 | A / B                      | A / B  | A / B                     | A / B                            | A / B                         | A / B            | A / B                |
| 3. นางสาวกนกภัค อนันต์รัฐศิริ       | A / B                      | A / B  | A / B                     | A / B                            | A / B                         | A / B            | A / B                |
| 4. นายภูวสิทธิ์ เชษฐอุดมลาภ         | -                          | A / B  | -                         | -                                | -                             | -                | -                    |
| 5. นางสาวปัญชญา เหล่าบัณฑิต         | -                          | A / B  | -                         | -                                | -                             | -                | -                    |
| 6. นายอนุศักดิ์ มนต์ขลัง            | -                          | A / B  | -                         | -                                | -                             | -                | -                    |

| รายชื่อบริษัทย่อย<br>รายชื่อกรรมการ | บจก.<br>พานาซี เมดิคอล<br>เซ็นเตอร์ | บจก.<br>นุศา เลเจนต์<br>สยาม | บจก. มาย<br>โอโซน<br>เรสซิเดนซ์ | บจก. นุศา<br>ซีเอสอาร์ | บจก. ดับเบิลยูวี<br>ปิโตรเลียม | World Medical<br>Alliance<br>Company<br>Limited (BVI) | World Medical<br>Alliance Hong<br>Kong<br>Company<br>Limited |
|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|------------------------|--------------------------------|---|--|
| 1. นายสมพิจิตร ชัยชนะจารักษ์        | -                                   | -                            | -                               | -                      | -                              | -   | A / B  |
| 2. นางศิริญา เทพเจริญ               | -                                   | -                            | -                               | -                      | -                              | -   | A / B  |
| 3. นายธนทวัชร์ ธนสุวิวัฒน์          | -                                   | A / B                        | -                               | -                      | A / B                          | -   | A / B  |
| 4. นายวงศกร เทพเจริญ                | -                                   | A / B                        | -                               | -                      | A / B                          | A / B   | A / B  |
| 5. นายสมพงษ์ หม่อไ้ปะกู่            | -                                   | A / B                        | -                               | -                      | -                              | -   | -  |
| 6. นางสาวปัญชญา เหล่าบัณฑิต         | -                                   | A / B                        | -                               | -                      | -                              | -   | -  |

|                               |       |   |       |       |       |   |   |
|-------------------------------|-------|---|-------|-------|-------|---|---|
| 7. นางสาวกนกภัค อนันต์รัฐศิริ | A / B |   | A / B | A / B | -     | - | - |
| 8. นายวรุตม์ เตมียี           | A / B | - | A / B | A / B | -     | - | - |
| 9. นายณัฐพศิน เชษฐอุตมลาภ     | A / B | - | A / B | A / B | -     | - | - |
| 10. นายวิทวัส เสน่ห์เมฆ       | -     | - | -     | -     | A / B | - | - |

หมายเหตุ      A หมายถึง กรรมการบริษัท

                  B หมายถึง กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัท

## เอกสารแนบ 3 : รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

| ชื่อ - สกุล/อายุ/ตำแหน่ง   | คุณวุฒิทางการศึกษา  | สัดส่วนการถือหุ้น<br>ในบริษัท (%)  | ความสัมพันธ์ทาง<br>ครอบครัวระหว่าง<br>กรรมการและผู้บริหาร | ประสบการณ์ทำงาน<br>(ระยะ 5 ปีย้อนหลัง)  | ประวัติการอบรม   |
|--|---|--|---|---|--|
| <p>นายกำพล แสงศรีจันทร์<br/>(อายุ 34 ปี)</p> <p>➤ ผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบ<br/>ภายใน</p> | <p>ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต<br/>สาขาการบัญชี<br/>(เกียรตินิยม อันดับ 1)<br/>Far Eastern University</p> | <p>ตนเอง: -ไม่มี-<br/>คู่สมรส: -ไม่มี-<br/>บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติ<br/>ภาวะ : -ไม่มี-</p> | -ไม่มี-   | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 2562 – 31 มี.ค. 2567 :<br/>VP Internal Audit และ Company Secretary<br/>- บริษัท สเตลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน)</li> <li>● 2560 – 2562 :<br/>Senior Internal Auditor<br/>- บริษัท เอสจี เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด<br/>(ผลิต Jewelry, leather, latex), Retail,<br/>Transport, Rental space)</li> <li>● 2557 – 2560 :<br/>Internal Auditor<br/>บริษัท กันยงอีเลคทริก จำกัด (มหาชน)<br/>(ผลิตและจำหน่ายเครื่องใช้ไฟฟ้าภายในบ้าน<br/>“Mitsubishi Electric”)</li> <li>● 2556 – 2557 :<br/>Internal Audit Officer<br/>บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ จำกัด (มหาชน) (ผลิต<br/>และจำหน่าย เครื่องดื่มแอลกอฮอล์, ไม่มี<br/>แอลกอฮอล์และอาหาร)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Company Secretary Program (CSP) No. 135 @<br/>IOD</li> <li>● Certified Professional Internal Audit of<br/>Thailand (CPIAT) : The Institute of Internal Auditors<br/>of Thailand (IIAT)</li> <li>● Fraud Risk Management &amp; Audit : CIA Coach<br/>Consulting Co., Ltd</li> <li>● COSO 2013 : RISKLESS SOLUTIONS CO.,LTD</li> <li>● Corporate Governance Audit : Thailand<br/>Federation of Accounting Professions (FAP)</li> <li>● Smart Disclosure Program (SDP) : Stock<br/>Exchange of Thailand</li> <li>● CGR Workshop 2022 : The Thai Institute of<br/>Directors Association (IOD)</li> <li>● Business inspector : Aeronautical radio of<br/>Thailand Ltd.</li> <li>● Performance Management &amp; KPIs for<br/>Management : In house training</li> <li>● Road to Certify : The Thai Institute of Directors<br/>Association (IOD)</li> <li>● Road to join CAC : The Thai Institute of<br/>Directors Association (IOD)</li> <li>● 56-1 One Report : Securities and Exchange<br/>Commission, Thailand (SEC)</li> </ul> |

| ชื่อ – สกุล/อายุ/ตำแหน่ง | คุณวุฒิทางการศึกษา | สัดส่วนการถือหุ้น<br>ในบริษัท (%) | ความสัมพันธ์ทาง<br>ครอบครัวระหว่าง<br>กรรมการและผู้บริหาร | ประสบการณ์ทำงาน<br>(ระยะ 5 ปีย้อนหลัง) | ประวัติการอบรม  |
|--------------------------|--------------------|-----------------------------------|---|--|---|
|                          |                    |                                   |   |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• The role of the company secretary in raising the level of CG in Anti -Corruption :The Thai Institute of Directors Association (IOD)</li> <li>• Significant revision of the rules of conducting transactions and making connected transactions of the listed company : Securities and Exchange Commission, Thailand (SEC)</li> <li>• AGM Checklist 2563 – 2565 : Thai Investors Association</li> <li>• ESG and Climate change : Stock Exchange of Thailand</li> <li>• Filing Form 56-1 One Report in SET Link : Stock Exchange of Thailand</li> </ul> |

หมายเหตุ เนื่องด้วยนายกำพล แสงศรีจันทร์ หัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัท ได้ลาออกจากการดำรงตำแหน่งดังกล่าวเมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2567 ปัจจุบันบริษัทอยู่

ระหว่างการสรรหาผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสม เพื่อดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในแทนนายกำพล แสงศรีจันทร์ ที่ได้ลาออก

#### เอกสารแนบ 4

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

โปรดดูรายละเอียด เรื่อง รายการประเมินราคาทรัพย์สิน ได้ในหัวข้อ “ส่วนที่ 1 หัวข้อ 4 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ”

## เอกสารแนบ 5

นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ ฉบับเต็ม และคู่มือจริยธรรมธุรกิจ ฉบับเต็มที่บริษัทได้จัดทำ



เอกสารแนบ 6  
รายงานจากคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของ บริษัท สเตลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยกรรมการอิสระ ที่ไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน จำนวน 3 ท่าน ทุกท่านมีคุณสมบัติครบถ้วน และเป็นไปตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท ดังนี้

| รายชื่อกรรมการตรวจสอบ           | ชื่อตำแหน่ง             | การเข้าประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ในปี 2567 |
|---------------------------------|-------------------------|--|
| 1. นายมานพ ธนอมกิตติ            | ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ | 9/9                                      |
| 2. นายชาติชาย พุฒนาวิชัย        | กรรมการตรวจสอบ          | 6/7                                      |
| 3. นายชัยพัชร เลิศศรีภักษ์วิกุล | กรรมการตรวจสอบ          | 7/7                                      |

- หมายเหตุ** 1. ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2567 ได้มีมติอนุมัติให้แต่งตั้ง นายชาติชาย พุฒนาวิชัย และนายชัยพัชร เลิศศรีภักษ์วิกุล เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบของบริษัท
2. ภายหลังที่นายชาติชาย พุฒนาวิชัย และนายชัยพัชร เลิศศรีภักษ์วิกุล ได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ บริษัทได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบทั้งหมด 7 ครั้ง (ตั้งแต่ช่วงวันที่ 7 พฤษภาคม – 31 ธันวาคม 2567) ทั้งนี้ ภายในปี 2567 บริษัทมีการจัดประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ทั้งหมด 9 ครั้ง (ตั้งแต่ช่วงวันที่ 1 มกราคม – 31 ธันวาคม 2567)

โดยมีนางสาววาสนา หนูเกื้อ ปฏิบัติหน้าที่เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ (แทนนางสาวกนกภัก อนันต์ ณัฐศิริ ซึ่งได้พ้นจากตำแหน่งและสิ้นสุดการปฏิบัติงาน เมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2568)

คณะกรรมการตรวจสอบทุกท่าน เป็นผู้มีความรู้ ความสามารถ มีประสบการณ์ โดยได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย ด้วยความรอบคอบ และมีความเป็นอิสระอย่างเพียงพอ ภายใต้กฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งในรอบปีที่ผ่านมา ได้มีการจัดประชุมคณะกรรมการตรวจสอบจำนวน 9 ครั้งประชุมร่วมกับผู้ตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชี โดยการดำเนินงานที่สำคัญสรุปได้ดังนี้

1. สอบทานรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานงบการเงินประจำปี 2567 โดยได้ร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชี และผู้บริหารที่เกี่ยวข้อง เพื่อสอบถามและรับฟังคำชี้แจง และเพื่อให้มั่นใจว่ากระบวนการจัดทำงบการเงินของบริษัทฯ และการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญ มีความถูกต้องครบถ้วนเชื่อถือได้ โดยมีความเห็นว่างบการเงินที่จัดทำขึ้นนั้นมีความถูกต้อง ครบถ้วนในเรื่องการเปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญอย่างเพียงพอ เป็นไปตามมาตรฐานทางบัญชี

## 2. สอบทานระบบการควบคุมภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้ประเมินและสอบทานความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ โดยพิจารณาจากรายงานของผู้ตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชี เพื่อให้มั่นใจว่าการควบคุมภายในของบริษัทฯ มีความเหมาะสมเพียงพอในการป้องกันและลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น โดยมีความเห็นว่า บริษัทฯ มีระบบควบคุมภายในที่เพียงพอ และมีประสิทธิผลต่อการดำเนินธุรกิจ

## 3. สอบทานการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานการปฏิบัติงานของบริษัทฯ โดยมีความเห็นว่า บริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้เกิดการกำกับดูแลกิจการที่ดี และเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

## 4. สอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานรายการระหว่างกัน หรือรายการเกี่ยวข้องที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เป็นรายการเกี่ยวข้องตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) และคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ผลสอบทานรายการเกี่ยวข้องกันที่บริษัทฯ มีการดำเนินการกับผู้เกี่ยวข้อง พบว่า บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามเงื่อนไขการค้าทั่วไป มีความเป็นธรรม สมเหตุสมผล และไม่ก่อให้เกิดการถ่ายเทประโยชน์ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศอย่างครบถ้วนและเพียงพอ โดยยึดถือการปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) และคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.)

## 5. การกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานการตรวจสอบภายในเพื่อประเมินความมีประสิทธิภาพของหน่วยงานตรวจสอบภายใน โดยได้พิจารณาถึงหลักการตรวจสอบ โดยเน้นเรื่องระดับความเสี่ยงของกิจการ แผนการตรวจสอบภายในประจำปี ข้อมูลจากรายงานผลการตรวจสอบ การติดตามผลการแก้ไขตามรายงานการตรวจสอบในประเด็นที่สำคัญ และให้คำแนะนำในการพัฒนาปรับปรุงการปฏิบัติงานตรวจสอบให้มีประสิทธิภาพและเกิดประสิทธิผล รวมทั้งประเมินผลงานประจำปีของหน่วยงานตรวจสอบภายใน โดยมีความเห็นว่า การตรวจสอบภายในมีความเป็นอิสระเหมาะสม และมีประสิทธิผล ซึ่งจะส่งผลให้เกิดการควบคุมภายใน การบริหารความเสี่ยง และการกำกับดูแลกิจการที่ดี

## 6. การสอบทานการป้องกันและตรวจสอบการทุจริต

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานการตรวจสอบการทุจริต รวมถึงสอบทานมาตรการและการกำหนดแนวทางเชิงป้องกันการทุจริตที่จะเกิดขึ้นได้ในระบบต่าง ๆ กำหนดให้มีการรับเรื่องร้องเรียน การรับแจ้งเบาะแสการกระทำผิดและ



การปกป้องผู้แจ้งเบาะแส ตลอดทั้งให้ผู้ที่เกี่ยวข้องในการดำเนินการสอบสวนต้องปฏิบัติตามขั้นตอนอย่างครบถ้วน รวมถึงได้กำหนดให้บริษัทฯ มีนโยบายเกี่ยวกับการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

## 7. การพิจารณาคัดเลือกและแต่งตั้งผู้สอบบัญชี ประจำปี 2567

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณา คัดเลือกผู้สอบบัญชี โดยพิจารณาจากความเป็นอิสระ ชื่อเสียง ผลงาน และค่าตอบแทนที่เหมาะสม ในปีนี้ได้นำเสนอผู้สอบบัญชีจาก สำนักงาน เอ.เอ็ม.ที. แอสโซซิเอท ต่อคณะกรรมการบริษัท และได้รับอนุมัติแต่งตั้งให้เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ จากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567

สรุปเป็นภาพรวมได้ว่า คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรอบคอบอย่างเป็นอิสระ ตลอดระยะเวลาที่ปฏิบัติงาน มีความโปร่งใส และจริยธรรมในการดำเนินงาน ตามที่ระบุไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ ที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท โดยมีความเห็นว่าบริษัทฯ มีการรายงาน ข้อมูลทางการเงิน ซึ่งได้จัดทำขึ้นอย่างถูกต้องในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปและมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ มีการดำเนินงานอย่างถูกต้อง ครบถ้วน เชื่อถือได้ มีระบบการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่เหมาะสมเพียงพอ รวมทั้งปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เป็นไปตามหลักบรรษัทภิบาลและการกำกับกิจการที่ดี มีความโปร่งใสในการดำเนินงาน ตรวจสอบได้และรักษาผลประโยชน์ ของผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย



(นายมานพ ถนนมกิตติ)

ประธานกรรมการตรวจสอบ

วันที่ 26 / กุมภาพันธ์ / พ.ศ. 2568