

PROPERTY PERFECT

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)



IIUU 56-1  
ONE REPORT  
2566



# สารบัญ

สารจากคณะกรรมการ	02
คณะกรรมการบริษัท	04
ข้อมูลทางการเงิน	06

## 1 การประกอบธุรกิจ และผลการดำเนินงาน

โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท	08
การบริหารจัดการความเสี่ยง	97
การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน	104
การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ	114
ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น	134

## 2 การกำกับดูแลกิจการ

นโยบายการกำกับดูแลกิจการ	148
โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญ เกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่นๆ	151
รายงานผลการดำเนินงานสำคัญ ด้านการกำกับดูแลกิจการ	166
การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน	169

## 3 งบการเงิน

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	186
งบการเงิน	191
หมายเหตุประกอบงบการเงิน	202
รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการ ต่อรายงานทางการเงิน	273

## 4 การรับรอง ความถูกต้องของข้อมูล

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	275
เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และ เลขานุการบริษัท	276
เอกสารแนบ 2 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ของบริษัทย่อย	284
เอกสารแนบ 3 รายละเอียดเกี่ยวกับ หัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน	287
เอกสารแนบ 4 กรณียกเลิกใช้ในการประกอบธุรกิจ และรายละเอียดเกี่ยวกับการประเมิน ราคาทรัพย์สิน	288
เอกสารแนบ 5 รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ	289



## สารจากคณะกรรมการ



ดร. ทนง พิทยะ  
ประธานกรรมการ

นายศานิต อรรถกัญญาสกุล  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

“

สำหรับปี 2567 คณะกรรมการบริษัทฯ ได้วางนโยบาย  
การขับเคลื่อนธุรกิจด้วยความระมัดระวัง  
โดยยังคงเน้นให้รายได้มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน

”

การดำเนินงานในปี 2566 ธุรกิจสังหาริมทรัพย์มีการชะลอตัว ถูกกดดันจากปัจจัยภายนอกที่บริษัทฯ ไม่สามารถควบคุมได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งจากภาวะเศรษฐกิจที่เติบโตที่อัตรา 1.9% ต่ำกว่าการคาดการณ์ และเป็นอัตราการเติบโตที่ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2565 ที่เติบโต 2.5% ไม่สามารถช่วยลดแรงกดดัน ปัจจัยที่บั่นทอนกำลังซื้อของผู้บริโภค กล่าวคือ อัตราดอกเบี้ยและหนี้ครัวเรือนที่ยังคงอยู่ในระดับสูง อีกทั้ง ธนาคารพาณิชย์ได้เพิ่มความเข้มงวดในการพิจารณาการปล่อยสินเชื่อ ส่งผลให้อัตราการปฏิเสธสินเชื่อเพิ่มสูงขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกลุ่มผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงในตลาดบ้านระดับกลาง-ล่าง กอปรกับยังไม่มีมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ที่โดดเด่นเพียงพอจะดึงดูดใจผู้บริโภค ส่งผลให้การฟื้นตัวของยอดขายและยอดโอนไม่เป็นไปตามเป้าที่บริษัทฯ วางไว้ อย่างไรก็ตาม รายได้จากธุรกิจโรงแรมยังคงมีการฟื้นตัวต่อเนื่องจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มมากขึ้นจากการฟื้นตัวต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยวและจากนโยบายภาครัฐในเรื่องของฟรีวีซ่า

โดยสรุปปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมเพิ่มขึ้น 4.5% มาอยู่ที่ระดับ 10,824 ล้านบาท แบ่งเป็นรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 7,171 ล้านบาท ลดลง 9.0% ทั้งนี้เป็นส่วนแนวราบลดลง 15.8% และอาคารชุดเพิ่มขึ้น 18.9% รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 2,406 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 54.3% รายได้ค่าเช่าและบริการ 489 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 32.5% และมีรายได้จากการขายที่ดิน 758 ล้านบาท มีการเปิดโครงการใหม่ซึ่งเป็นโครงการแนวราบทั้งหมด 7 โครงการ มูลค่ารวม 9,705 ล้านบาท เป็นโครงการของบริษัท 6 โครงการ มูลค่ารวม 7,505 ล้านบาท และโครงการร่วมทุน 1 โครงการมูลค่า 2,200 ล้านบาท บริษัทบันทึกผลการดำเนินงานเป็นขาดทุนของส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่ที่ 196 ล้านบาท มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่ระดับ 1.5 เท่า

สำหรับปี 2567 คณะกรรมการบริษัทฯ ได้วางนโยบายการขับเคลื่อนธุรกิจด้วยความระมัดระวัง ยังมีความเสี่ยงจากปัจจัยที่ได้กล่าวไปแล้วข้างต้น อย่างไรก็ตาม นอกเหนือจากการรักษาสภาพคล่อง และเพื่อลดผลกระทบจากปัจจัยที่กล่าวมาแล้วข้างต้น จำเป็นที่จะต้องกลับมาสร้างความแข็งแกร่งให้ฐานะทางการเงินของบริษัทฯ หลังหลุดพ้นจากสถานการณ์โควิด 19 ซึ่งเป็นแนวทางที่คณะกรรมการบริษัทฯ ได้วางนโยบายดำเนินการมาอย่างต่อเนื่องก่อนการแพร่ระบาดของเชื้อโควิด 19 โดยยังคงเน้นให้รายได้มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน และเร่งลดภาระหนี้สินด้วยการขายทรัพย์สิน

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีแผนที่จะเปิดโครงการใหม่ 7 โครงการ มูลค่ารวม 7,700 ล้านบาท เน้นทำเลที่บริษัทฯ มีความเชี่ยวชาญและได้รับการตอบรับสูง โดยเป็นโครงการแนวราบทั้งหมด เป็นบ้านระดับกลางถึงลักซ์ชัวร์ ให้ความสำคัญในการควบคุมต้นทุนค่าก่อสร้างเพื่อรักษาอัตราการกำไรและให้ราคาอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันได้ ขณะที่โครงการร่วมทุนตั้งเป้ารายได้ไว้ที่ระดับ 3,770 ล้านบาท

ส่วนธุรกิจโรงแรมของบริษัทในเครือ บมจ.แกรนด์ แอสเสทฯ ฟื้นตัวต่อเนื่องจากภาคการท่องเที่ยวที่คาดว่าจะมีนักท่องเที่ยวต่างประเทศเดินทางเข้าประเทศในปีสูงถึง 35-40 ล้านคน ทั้งหมดนี้คณะกรรมการยังคงยึดหลักการบริหารภายใต้บริบทของการกำกับดูแลและการพัฒนาอย่างยั่งยืน ครอบคลุมการรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม

สุดท้ายนี้ ในนามของคณะกรรมการบริษัทฯ ขอขอบคุณท่านผู้ถือหุ้น ลูกค้าผู้มีอุปการคุณ นักลงทุน คู่ค้า พันธมิตร ตลอดจน สถาบันการเงินที่ได้ให้การสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทฯ ด้วยดีมาโดยตลอด รวมถึงผู้บริหารและพนักงานทุกคนที่ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความอดทนและทุ่มเท ตลอดปีที่ผ่านมา

# คณะกรรมการบริษัท



**1 ดร.นง พิชะ**

- ประธานกรรมการ



**2 นายसानิต อรรถญาณสกุล\***

- ประธานคณะกรรมการบริหาร
- รองประธานกรรมการ
- กรรมการบริษัท
- ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



**3 นายวิทยา เนติวิวัฒน์**

- กรรมการบริษัท
- ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน



**4 นายวงศ์กรณ์ ประสิทธิ์วิภาค**

- กรรมการบริษัท
- กรรมการบริหาร
- กรรมการผู้จัดการ



**5 นางสาวศิริรัตน์ จงศ์วัฒนา**

- กรรมการบริษัท
- กรรมการบริหาร
- กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
- ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มการเงิน



**6 นายวิชาญ ศิริวงษ์วรจรัส**

- กรรมการบริษัท
- กรรมการบริหาร
- ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ



**7 นายพรสวัสดิ์ เกษจุพาศรีโรจน์**

- กรรมการบริษัท
- กรรมการบริหาร
- ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 2



**8 นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์**

- กรรมการบริษัท
- กรรมการบริหาร
- ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มพัฒนาธุรกิจ



**9 นายธงชัย จีรลงกรณ์**

- กรรมการบริษัท



**10 นายเอกกมล ศิริวัฒน์**

- กรรมการบริษัท
- กรรมการอิสระ



**11 นายบรรลือ จันทาคิชัย**

- กรรมการบริษัท
- กรรมการอิสระ
- ประธานกรรมการตรวจสอบ



**12 นายมานิตย์ สุราพร**

- กรรมการบริษัท
- กรรมการอิสระ
- กรรมการตรวจสอบ



**13 นายวัฒนา สุทธิพิณิจรรณ**

- กรรมการบริษัท
- กรรมการตรวจสอบ
- ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง



**14 นายรุ่งโรจน์ สิงหนัดกิจ**

- กรรมการบริษัท
- รองประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 1

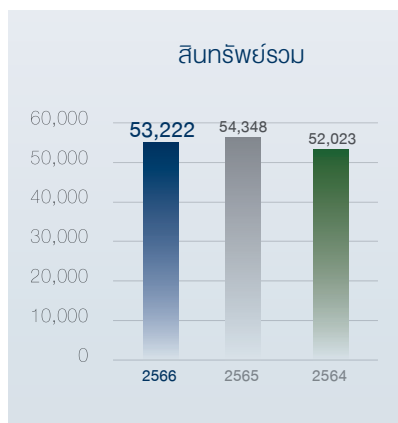


**15 นายปราโมทย์ เริ่มยินดี**

- เลขานุการคณะกรรมการบริษัท

# ข้อมูลทางการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)	2566	2565	2564
<b>ฐานะการเงิน</b>			
สินทรัพย์รวม	53,222	54,348	52,023
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขายและรอการพัฒนา	20,394	21,329	22,170
สินค้าคงเหลือ	15	16	10
หนี้สินรวม	38,685	38,411	38,448
ส่วนของผู้ถือหุ้น	12,589	13,540	12,313
<b>ผลการดำเนินงาน</b>			
รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจโรงแรม และค่าเช่าและบริการ	10,824	10,362	9,610
รายได้รวม	11,404	11,568	11,601
กำไรขั้นต้น	4,061	3,091	2,065
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	(196)	25	527
<b>อัตราส่วนทางการเงิน</b>			
อัตรากำไรสุทธิ (%)	(5.75)	(6.61)	(1.70)
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (%)	1.50	0.19	4.33
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม (%)	1.75	1.27	2.27
อัตราหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.66	2.41	2.83
อัตราเงินทุนหมุนเวียน (เท่า)	1.32	1.83	1.85
<b>ข้อมูลต่อหุ้น</b>			
กำไรสุทธิต่อหุ้น (เฉพาะกิจการ) (บาท)	0.0683	0.0795	0.1052
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	0.013	0.02	0.0656
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท)	1.26	1.35	1.29





1

# การประกอบธุรกิจและ ผลการดำเนินงาน





# โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท



## วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือ กลยุทธ์ของบริษัท/กลุ่ม

### วิสัยทัศน์ในการดำเนินธุรกิจ

บริษัทมีวิสัยทัศน์ในการดำเนินธุรกิจ คือ เป็นผู้นำด้านอสังหาริมทรัพย์ที่มีการพัฒนาอย่างไม่หยุดนิ่งในการสร้างความสุขและความพึงพอใจให้แก่ลูกค้าในทุกช่วงชีวิต รวมถึงชุมชน พันธมิตร ผู้ถือหุ้น ตลอดจนพนักงานโดยเน้นคุณภาพชีวิตในสิ่งแวดล้อมที่สมบูรณ์แบบ

### ภารกิจที่ต้องดำเนินการ

1. สร้างสรรค์-พัฒนาสินค้าและบริการที่ทันสมัย ในทำเลที่มีศักยภาพ ตอบสนองแนวคิดใหม่ ๆ ของการใช้ชีวิตอย่างทันสมัยและต่อเนื่อง
2. สร้าง-พัฒนาความมั่นคงของฐานะทางการเงินเพื่อให้ตอบรับกับการพัฒนาอย่างยั่งยืนทั้งในส่วนขององค์กรและผู้มีส่วนได้เสียอย่างครบครัน
3. สร้าง-พัฒนาการบริหารจัดการที่เป็นเลิศโดยทีมบุคคลากรมืออาชีพภายใต้ระบบการปฏิบัติงานที่เป็นมาตรฐานอย่างต่อเนื่อง
4. สร้าง-พัฒนาความสุข ความพึงพอใจในสินค้าและบริการ ด้วยสิ่งแวดล้อมที่ดีกว่า คุณภาพชีวิตที่เหนือกว่า และตอบสนองความต้องการของลูกค้าในทุกช่วงชีวิต
5. สร้าง-พัฒนาชื่อเสียงและความภาคภูมิใจด้วยการดำเนินธุรกิจอย่างรับผิดชอบ มีจรรยาบรรณ และคำนึงถึงผลประโยชน์และผลกระทบในทุกส่วนของสังคมที่เกี่ยวข้อง

บริษัทดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม เพื่อขายเป็นหลัก โดยบริษัทมีนโยบายในการบริหารงานและว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างที่อยู่อาศัยตามแบบที่กำหนด และมีการควบคุมการก่อสร้างโดยการจัดส่งวิศวกรและสถาปนิกของบริษัทเข้าไปตรวจสอบคุณภาพในทุกขั้นตอน บริษัทยังมีบริษัทย่อยในธุรกิจก่อสร้าง เพื่อรับงานก่อสร้างและดำเนินการพัฒนาโครงการให้กับเฉพาะกลุ่มบริษัทเป็นหลัก นอกเหนือจากการว่าจ้างบริษัทก่อสร้างจากภายนอกเพื่อเป็นการลดต้นทุนในการก่อสร้างอีกทางหนึ่ง นอกจากนั้นบริษัทยังมีบริษัทย่อยเพื่อพัฒนาและบริหารโครงการศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน พื้นที่เชิงพาณิชย์ ธุรกิจค้าปลีก ธุรกิจโรงแรมและการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ

เป้าหมายการดำเนินงานในธุรกิจหลักของบริษัทคือ การมอบบ้านที่มีความสุขและการอยู่อาศัยที่สมบูรณ์แบบภายใต้แนวความคิด HAPPY LIVING ให้กับลูกค้าโดยยึดหลักดำเนินงานอย่างมีจริยธรรมให้ความสำคัญต่อสิ่งแวดล้อม และรับผิดชอบต่อสังคมและผู้ถือหุ้น

การดำเนินนโยบายต่าง ๆ บริษัทให้ความสำคัญต่อการพัฒนาโครงการเพื่อให้เกิดมูลค่าเพิ่ม คือ การสร้างความสุขแก่ผู้อยู่อาศัยในทุกรายละเอียด เพื่อให้ได้รับความพอใจสูงสุด ทั้งทำเลที่ตั้งโครงการ และรูปแบบโครงการ โดยเน้นที่คุณภาพสินค้าและคุณภาพการอยู่อาศัย ตั้งแต่การออกแบบที่สวยงามมีความลงตัวและเกิดประโยชน์ใช้สอยสูงสุดในทุกแบบบ้านและทุกรูปแบบโครงการ ตลอดจนการเพิ่มความร่มรื่นภายในโครงการด้วยต้นไม้ ทะเลสาบ และการจัดสวนภายในโครงการเพื่อสร้างบรรยากาศธรรมชาติ การจัดให้มีสโมสรสวนกลางและบริการต่าง ๆ สำหรับบริการผู้อยู่อาศัย อีกทั้งดูแลความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัยโดยมีระบบโทรทัศน์วงจรปิดในจุดที่สำคัญ และมีพนักงานรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมงตั้งแต่ประตูทางเข้า รวมทั้งจัดให้มีกิจกรรมสร้างความบันเทิงช่วงวันหยุดและเทศกาลต่าง ๆ เพื่อให้เกิดสังคมและมิตรภาพระหว่างเพื่อนบ้านภายในโครงการ ทั้งนี้บริษัทใส่ใจและทุ่มเทในการพัฒนาโครงการที่มีคุณภาพและมุ่งเน้นเสริมสร้างความสุขในการพักอาศัยทำให้ผลิตภัณฑ์ของบริษัทและบริษัทย่อยได้รับการยอมรับด้วยดีตลอดมา

บริษัทยังคงมุ่งมั่นในการพัฒนาโครงการที่มีคุณภาพให้แก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทซึ่งครอบคลุมทุกกลุ่มอายุ ในทุกทำเล โดยปัจจุบันบริษัทได้พัฒนาโครงการทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมตั้งแต่ระดับราคา 899,000 บาท ถึง 150 ล้านบาท ในหลากหลายทำเล เพื่อการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายให้ได้มากที่สุดและสร้างความภูมิใจในการอยู่อาศัยในโครงการของกลุ่มบริษัทพร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค ทั้งนี้บริษัทเชื่อในการบริหารจัดการว่า การมีคุณภาพชีวิตและสิ่งแวดล้อมที่ดี ย่อมสร้างสังคมที่ดีและเพิ่มคนดีให้กับสังคมต่อไป

## การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2528 โดยกลุ่มผู้บริหารหมู่บ้านจัดสรร มณีนา ด้วยทุน

จดทะเบียนเริ่มแรกจำนวน 300,000 บาท ต่อมาในวันที่ 19 ตุลาคม 2536 บริษัทได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัท มหาชน จำกัด และวันที่ 1 มิถุนายน 2536 บริษัทได้นำหลักทรัพย์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในหมวดอสังหาริมทรัพย์

จากผลของการเกิดวิกฤตการณ์ทางการเงินและเศรษฐกิจของประเทศ และผลกระทบจากการประกาศลอยตัวค่าเงินบาทเมื่อปี 2540 เป็นต้นมา ส่งผลให้บริษัทประสบปัญหาทางการเงิน และเข้าสู่กระบวนการการฟื้นฟูกิจการและปรับโครงสร้างหนี้ และภายหลังจากที่บริษัทสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขในการฟื้นฟูกิจการและปรับโครงสร้างหนี้ได้ครบถ้วน ศาลล้มละลายกลางได้มีคำสั่งยกเลิกการฟื้นฟูกิจการในปี 2547 และบริษัทได้ทยอยชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ตามแผนฟื้นฟูเรื่อยมาจนปลดภาระหนี้ทั้งหมดในปี 2554

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 10,011,313,269 บาท คิดเป็นหุ้นสามัญ 10,011,313,269 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 10,011,080,604 บาท คิดเป็นหุ้นสามัญ 10,011,080,604 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

## เหตุการณ์สำคัญในช่วง 4 ปี

### ปี 2566 :

- ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2566 ได้มีมติอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับของบริษัท ข้อ 24. ข้อ 25. ข้อ 30. ข้อ 31. ข้อ 33. ข้อ 34. ข้อ 35. และข้อ 37. เพื่อให้สอดคล้องกับการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติบริษัท มหาชน จำกัด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2565

### ปี 2565 :

- ณ วันที่ 25 เมษายน 2565 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ประจำปี 2565 ได้มีมติ ดังนี้
  - ลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิม 9,534,609,075.- บาท ให้เหลือทุนจดทะเบียน 9,534,584,066.- บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 9,534,584,066 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท โดยการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่บริษัทยังมีได้ออกจำหน่ายจำนวน 25,009 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท รวม 25,009.- บาท ทั้งนี้ เป็นหุ้นที่เหลือจากการจัดสรรหุ้นปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2563 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2563
  - เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิม 9,534,584,066.- บาท ให้เป็นทุนจดทะเบียน 10,011,313,269.- บาท กล่าวคือ ให้เพิ่มทุนจดทะเบียนขึ้นอีก 476,729,203.- บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่เป็นจำนวน 476,729,203 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท และให้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่ทั้งจำนวน 476,729,203 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท รองรับ

การจ่ายเงินปันผลเป็นหุ้นสามัญสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2564 ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท

#### ปี 2564 :

- ณ วันที่ 22 พฤศจิกายน 2564 บริษัทได้ออกรายการ Kiroro Resort Holdings Co.,Ltd. (“KRH”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ที่บริษัทถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมในสัดส่วนร้อยละ 99.70 ให้แก่ GODO KAISHA KIRORO MANAGEMENT (“GKKM”) และ NAPIER TOKUTEI MOKUTEKI KAISHA (“NAPIER TMK”) ในราคา 15,000,000,000 เยน หรือคิดเป็นเงินบาท 4,357,590,000 บาท (อัตราแลกเปลี่ยน 100 เยน เท่ากับ 29.0506 บาท) โดย GKKM เป็นบริษัท และ NAPIER TMK เป็นกองทุนทรัสต์ที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย และหลังจากที่ KRH ได้ออกรายการและโรงแรมในประเทศญี่ปุ่นแก่ GKKM และ NAPIER TMK แล้ว KRH ยังคงดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศญี่ปุ่นต่อไป

#### ปี 2563 :

- ณ วันที่ 14 พฤษภาคม 2563 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 ได้มีมติ ดังนี้  
1. ลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิม 10,022,174,312.- บาท ให้เหลือทุนจดทะเบียน 8,667,826,432.- บาท

แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 8,667,826,432 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังมิได้นำออกจำหน่ายจำนวน 1,354,347,880 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท จากการยกเลิกการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering) ในอัตราส่วน 8 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1.- บาท จำนวนไม่เกิน 1,083,478,304 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท และยกเลิกการออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทจำนวนไม่เกิน 270,869,576 หน่วย ที่บริษัทจะจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทเฉพาะรายที่ได้ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามที่เคยได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2562

2. เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิม 8,667,826,432.- บาท ให้เป็นทุนจดทะเบียน 9,534,609,075.- บาท กล่าวคือ ให้เพิ่มทุนจดทะเบียนขึ้นอีก 866,782,643.- บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่เป็นจำนวน 866,782,643 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท เพื่อนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่จัดสรรเป็นหุ้นปันผลสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2562 ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท





## การใช้เงินที่ได้จากการระดมทุนเป็นไปตามวัตถุประสงค์

การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายตราสารหนี้ปี 2562 (PF235A)

การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ (ล้านบาท)	ระยะเวลาที่ใช้เงินโดยประมาณ	รายละเอียด/ความคืบหน้าของการใช้เงิน/เหตุผลและมาตรการดำเนินการกรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์
เพื่อชำระคืนหนี้จากการออกตราสารหนี้ และ/หรือเป็นเงินกู้ยืมเงินของลูกบริษัท	1,844.60	ภายใน พ.ศ.2562	<ul style="list-style-type: none"> <li>เพื่อเป็นเงินกู้ยืมเงินในการดำเนินงานและรองรับการขยายธุรกิจของกลุ่มบริษัท และ/หรือ เพื่อซื้อที่ดินในการพัฒนาโครงการของบริษัท และ/หรือ ชำระคืนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดไถ่ถอน</li> </ul>

การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายตราสารหนี้ปี 2563 (PF231A)

การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ (ล้านบาท)	ระยะเวลาที่ใช้เงินโดยประมาณ	รายละเอียด/ความคืบหน้าของการใช้เงิน/เหตุผลและมาตรการดำเนินการกรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์
เพื่อชำระคืนหนี้จากการออกตราสารหนี้ และ/หรือเป็นเงินกู้ยืมเงินของลูกบริษัท	1,665.00	ภายใน พ.ศ.2563	<ul style="list-style-type: none"> <li>เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2559 ชุดที่ 2 (PF206A) ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 2 มิถุนายน 2563</li> <li>เพื่อเป็นเงินกู้ยืมเงินในการดำเนินงาน</li> </ul>

การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายตราสารหนี้ปี 2564 (PF23NA ,PF241A ,PF244A ,PF248A)

การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ (ล้านบาท)	ระยะเวลาที่ใช้เงินโดยประมาณ	รายละเอียด/ความคืบหน้าของการใช้เงิน/เหตุผลและมาตรการดำเนินการกรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์
เพื่อชำระคืนหนี้จากการออกตราสารหนี้ และ/หรือเป็นเงินกู้ยืมเงินของลูกบริษัท	3,279.80	ภายใน พ.ศ.2564	<ul style="list-style-type: none"> <li>เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2560 ชุดที่ 2 (PF214A) ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 7 เมษายน 2564</li> <li>เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561 (PF214B) ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 27 เมษายน 2564</li> <li>เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2561 (PF217A) ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 19 กรกฎาคม 2564</li> <li>เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2560 (PF219A) ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 22 กันยายน 2564</li> <li>เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2560 (PF21NA) ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2564</li> </ul>

การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายตราสารหนี้ปี 2565 (PF232A ,PF242A ,PF252A ,PF255A ,PF24NA)

การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ (ล้านบาท)	ระยะเวลาที่ใช้เงินโดยประมาณ	รายละเอียด/ความคืบหน้าของการใช้เงิน/เหตุผลและมาตรการดำเนินการกรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์
เพื่อชำระคืนหนี้จากการออกตราสารหนี้ และ/หรือเป็นเงินกู้ยืมเงินของลูกบริษัท	6,786.70	ภายใน พ.ศ.2565 ถึง พ.ศ.2566	<ul style="list-style-type: none"> <li>เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2561 (PF222A) ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2565</li> <li>เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2561 (PF226A) ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 7 มิถุนายน 2565</li> <li>เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2562 (PF229A) ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 26 กันยายน 2565</li> <li>เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2562 ชุดที่ 2 (PF220A) ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 5 ตุลาคม 2565</li> <li>เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2563 (PF231A) ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 31 มกราคม 2566</li> <li>เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565 ชุดที่ 1 (PF232A) ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2566</li> <li>เพื่อชำระคืนหนี้เงินกู้</li> <li>เพื่อชำระคืนหนี้สถาบันการเงิน</li> <li>เพื่อเป็นเงินกู้ยืมเงินในการดำเนินงาน</li> </ul>

การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายตราสารหนี้ปี 2566 (PF24NB, PF254A, PF254B, PF254C, PF263A, PF265A, PF258A)

การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ (ล้านบาท)	ระยะเวลาที่ใช้เงินโดยประมาณ	รายละเอียด/ความคืบหน้าของการใช้เงิน/เหตุผลและมาตรการดำเนินการกรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์
เพื่อชำระคืนหนี้จากการออกตราสารหนี้ และ/หรือเป็นเงินทุนหมุนเวียนของกลุ่มบริษัท	4,119.70	ภายใน พ.ศ.2566 ถึง พ.ศ.2567	<ul style="list-style-type: none"> <li>เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565 ชุดที่ 1 (PF232A) ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2566</li> <li>เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2562 (PF235A) ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 10 พฤษภาคม 2566</li> <li>เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2564 (PF23NA) ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 10 พฤศจิกายน 2566</li> <li>เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2564 (PF241A) ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 22 มกราคม 2567</li> <li>เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นไถ่ก่อนเมื่อเลิกบริษัท ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ก่อนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด และมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใดๆ ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561 (PF18PA) ไถ่ก่อนในวันที่ 29 พฤศจิกายน 2566</li> <li>เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงาน</li> </ul>



## ลักษณะการประกอบธุรกิจ

### โครงสร้างรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน จำแนกตามผลิตภัณฑ์

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน และรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย จากโครงการต่าง ๆ มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อโครงการ	พัฒนาโครงการโดย	ลักษณะโครงการ	ปี 2566		ปี 2565		ปี 2564	
			ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
แบรนด์ "เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช"								
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช รัตนาริเบร-ราชพฤกษ์	PF	SDH	-	-	-	-	323.63	4.92%
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช (เซ็นจูรี) รามคำแหง-สุวรรณภูมิ	PF	SDH	113.11	2.12%	157.00	2.47%	166.96	2.54%
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช แจ้งวัฒนะ	PF	SDH	-	-	39.87	0.63%	73.36	1.12%
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช กรุงเทพมหานคร	PF	SDH	483.61	9.05%	598.14	9.42%	212.14	3.23%
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช สุขุมวิท 77-สุวรรณภูมิ (4)	PF	SDH	501.10	9.38%	485.90	7.65%	511.07	7.78%
เบลล่า เดล มอนเต้ เหวใหญ่ (2)	PF	SDH	45.30	0.85%	164.19	2.59%	283.07	4.31%
วาวีล่า สุขุมวิท 77	EP	SDH	34.91	0.65%	-	-	-	-
แบรนด์ "เพอร์เฟค เพลส"								
เพอร์เฟค เพลส รามคำแหง-สุวรรณภูมิ (3)	PF	SDH	150.68	2.82%	204.20	3.22%	166.04	2.53%
เพอร์เฟค เพลส รามอินทรา-วงแหวน (2)	PF	SDH	-	-	-	-	66.29	1.01%
เพอร์เฟค เพลส รามอินทรา-วงแหวน (3)	PF	SDH	127.73	2.39%	298.26	4.70%	115.29	1.75%
เพอร์เฟค เพลส วงแหวน-รามคำแหง	PF	SDH	-	-	-	-	12.15	0.18%
เพอร์เฟค เพลส วงแหวน-รามคำแหง (2)	PF	SDH	-	-	-	-	7.61	0.12%
เพอร์เฟค เพลส กรุงเทพมหานคร	PF	SDH	-	-	-	-	9.81	0.15%
เพอร์เฟค เพลส แจ้งวัฒนะ (2)	PF	SDH	106.47	1.99%	153.62	2.42%	225.50	3.43%
เพอร์เฟค เพลส สุขุมวิท 77-สุวรรณภูมิ	EP	SDH	496.37	9.29%	436.17	6.87%	628.41	9.56%
เพอร์เฟค เพลส เชียงใหม่	RN 9	SDH	4.69	0.09%	9.15	0.14%	19.48	0.30%
เพอร์เฟค เพลส รัชสิด ทางด่วนบางพลี	PF	SDH	162.51	3.04%	124.70	1.96%	216.24	3.29%
เพอร์เฟค เพลส รัตนาริเบร-สถานีโทรมา	PF	SDH	107.48	2.01%	297.54	4.69%	268.86	4.09%
เพอร์เฟค เพลส พระราม 9-กรุงเทพมหานคร	PF	SDH	653.60	12.23%	790.70	12.46%	584.02	8.89%
เพอร์เฟค เพลส Exclusive Zone (รามคำแหง)	PF	SDH	-	-	-	-	5.53	0.08%
เพอร์เฟค เพลส รามคำแหง-สุวรรณภูมิ (Private Zone) - PF FUND	PF	SDH	-	-	-	-	1.98	0.03%
เพอร์เฟค เพลส เฟส1 (รามคำแหง)	PF	SDH	-	-	-	-	3.50	0.05%
เพอร์เฟค เพลส รามคำแหง-สุวรรณภูมิ (Lake Zone 2)	PF	SDH	-	-	-	-	4.50	0.07%
เพอร์เฟค เพลส เอ็กซ์คลูซีฟ รัตนาริเบร สถานีโทรมา	PF	SDH	40.04	0.75%	-	-	-	-
แบรนด์ "มณีนรินทร์ / เพอร์เฟค พาร์ค"								
มณีนรินทร์ เลค & พาร์ค ราชพฤกษ์-ติวานนท์	PF	SDH/Land	-	-	-	-	1.77	0.03%
เพอร์เฟค พาร์ค พระราม 5-บางใหญ่	PF	SDH	72.28	1.35%	76.99	1.21%	182.41	2.78%
เพอร์เฟค พาร์ค รัชสิด (2)	PF	SDH	95.07	1.78%	168.67	2.66%	174.93	2.66%
เพอร์เฟค พาร์ค สุวรรณภูมิ	EP	SDH	194.19	3.63%	195.09	3.07%	229.20	3.49%
เพอร์เฟค พาร์ค บางนา	BD	SDH	4.66	0.09%	66.64	1.05%	49.35	0.75%
เพอร์เฟค พาร์ค ชัยพฤกษ์	RN 9	SDH	50.40	0.94%	90.44	1.42%	63.39	0.96%
เพอร์เฟค พาร์ค แจ้งวัฒนะ	PF	SDH	200.71	3.76%	310.49	4.89%	224.70	3.42%
เพอร์เฟค พาร์ค กรุงเทพมหานคร-รามคำแหง	PF	SDH	180.80	3.38%	167.84	2.64%	95.44	1.45%
เพอร์เฟค พาร์ค เวสต์เกต	RN 9	SDH	101.72	1.90%	93.14	1.47%	133.13	2.03%
เพอร์เฟค พาร์ค ราชพฤกษ์-ปทุมธานี	RN 9	SDH	153.76	2.88%	194.65	3.07%	65.63	1.00%
เพอร์เฟค พาร์ค พลโยธิน-จตุโชติ	PF	SDH	47.41	0.89%	55.71	0.88%	-	-

ชื่อโครงการ	พัฒนาโครงการโดย	ลักษณะโครงการ	ปี 2566		ปี 2565		ปี 2564	
			ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เพอร์เฟค พาร์ค บางใหญ่	PF	SHD	45.72	0.86%	-	-	-	-
เพอร์เฟค พาร์ค แจ้งวัฒนะ-ราชพฤกษ์	RN 9	SDH	66.71	1.25%	-	-	-	-
แบบดัด "เดอะ เมกโธ / โมดิ วิลล่า"								
เดอะ เมกโธ รัตนารักษ์	PF	TH	25.31	0.47%	35.88	0.57%	41.52	0.63%
เดอะ เมกโธ ราชพฤกษ์-ปทุมธานี	PF	TH	35.01	0.66%	21.38	0.34%	31.86	0.48%
โมดิ วิลล่า ชัยพฤกษ์	PF	TH,SDH	18.47	0.35%	41.22	0.65%	71.57	1.09%
โมดิ วิลล่า (ทาวน์โฮม) ชัยพฤกษ์	PF	TH	-	-	-	-	14.71	0.22%
โมดิ วิลล่า รัชสิด (2)	PF	TH	20.46	0.38%	53.20	0.84%	68.05	1.04%
โมดิ วิลล่า รัชสิด คลอง 7	PF	TH	24.20	0.45%	48.71	0.77%	59.59	0.91%
เดอะ เมกโธ แจ้งวัฒนะ	PF	TH	51.64	0.97%	53.89	0.85%	87.92	1.34%
เดอะ เมกโธ เพชรเกษม 48	PF	TH	100.61	1.88%	109.60	1.73%	80.01	1.22%
เดอะ เมกโธ งามวงศ์วาน	BD	TH	43.13	0.81%	81.86	1.29%	73.21	1.11%
โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์ตัดใหม่	PF	TH	92.86	1.74%	123.59	1.95%	118.72	1.81%
โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์-ติวานนท์	PF	TH	46.44	0.87%	48.24	0.76%	108.78	1.66%
โมดิ วิลล่า บางใหญ่	PF	TH	29.39	0.55%	18.31	0.29%	56.03	0.85%
โมดิ วิลล่า (ทาวน์โฮม) ลาดกระบัง	EP	TH	53.67	1.00%	59.51	0.94%	46.31	0.70%
โมดิ วิลล่า บางนา	EP	SDH	-	-	-	-	11.43	0.17%
โมดิ วิลล่า (ทาวน์โฮม) บางนา	EP	TH	65.76	1.23%	53.97	0.85%	40.01	0.61%
โมดิ วิลล่า (ทาวน์โฮม) รัชสิด คลอง 7	EP	TH	38.44	0.72%	39.50	0.62%	61.78	0.94%
โมดิ วิลล่า ปิ่นเกล้า สาย 5	EP	SDH	9.21	0.17%	18.32	0.29%	80.83	1.23%
โมดิ วิลล่า พระราม 5-กาญจนาภิเษก	EP	SDH	101.18	1.89%	127.87	2.01%	197.57	3.01%
โมดิ วิลล่า ลาดกระบัง-สุวรรณภูมิ	RN 9	SDH	-	-	-	-	15.50	0.24%
โมดิ วิลล่า บางนา (2)	BD	SDH	17.00	0.32%	54.56	0.86%	11.41	0.17%
อื่น ๆ								
เมกโธ บิซทาวน์ บางบัวทอง (2)	RN 9	Shop	-	-	3.69	0.06%	3.73	0.06%
เมกโธ บิซทาวน์ บางนา	BD	Shop	-	-	-	-	15.38	0.23%
เพอร์เฟค เรสซิเดนซ์ พระราม 9-กรุงเทพรัชทายาท	PF	SDH	78.59	1.47%	69.54	1.10%	19.81	0.30%
เมกโธ บิซทาวน์ แจ้งวัฒนะ (2)	PF	Shop	-	-	-	-	27.48	0.42%
เมกโธ บิซทาวน์ แจ้งวัฒนะ (3)	PF	Shop	-	-	-	-	103.56	1.56%
เมกโธ บิซทาวน์ แจ้งวัฒนะ (4)	PF	Shop	20.00	0.37%	61.37	0.97%	-	-
เมกโธ บิซทาวน์ แจ้งวัฒนะ (5)	PF	Shop	11.47	0.21%	-	-	-	-
เพนตัน อารีย์-สุทธีสาร	PF	Shop	-	-	37.00	0.58%	-	-
เพนตัน อารีย์-สุทธีสาร (2)	BD	SHD	49.00	0.92%	-	-	-	-
บาร์เกิต ออเนียว แจ้งวัฒนะ-ราชพฤกษ์	BD	Shop	169.66	3.17%	-	-	-	-
อื่น ๆ	PF / EP / RN9/	TH, SDH, Shop	1.80	0.03%	8.00	0.10%	-	-
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน รวม			5,344.33	100%	6,348.31	100%	6,572.16	100%

หมายเหตุ : PF = บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) EP = บริษัท เอสเตท เพอร์เฟค จำกัด BD = บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด  
RN 9 = บริษัท เรสซิเดนซ์ นมเบอร์ไนน์ จำกัด SDH = บ้านเดี่ยว TH = ทาวน์เฮ้าส์  
Land = ที่ดินเปล่า Shop = อาคารพาณิชย์

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินที่ปรากฏในงบการเงินรวมของบริษัท ณ ปี 2566 และปี 2565 และปี 2564 เป็นรายได้รวมจากโครงการที่ดำเนินงานภายใต้ บมจ.พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำนวน 3,689.89 ล้านบาท จำนวน 4,823.75 ล้านบาท และจำนวน 4,826.37 ล้านบาท ตามลำดับ และเป็นรายได้จากบริษัทย่อย จำนวน 1,654.44 ล้านบาท จำนวน 1,524.56 ล้านบาท และจำนวน 1,745.79 ล้านบาท ตามลำดับ



โครงสร้างรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย จำแนกตามผลิตภัณฑ์

ชื่อโครงการ	พัฒนาโครงการโดย	ลักษณะโครงการ	ปี 2566		ปี 2565		ปี 2564	
			ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เมโทร พาร์ค สาทร	PF	CONDO	12.22	0.67%	32.86	2.14%	34.75	2.34%
เดอะ สกาย สุขุมวิท	PF	CONDO	260.96	14.28%	50.17	3.26%	28.80	1.94%
เมโทร ริเวอร์พรีออนท์	PF	CONDO	90.09	4.93%	11.02	0.72%	42.60	2.87%
เมโทร ลักซ์ พลลโยธิน (2)	PF	CONDO	-	-	3.76	0.24%	11.25	0.76%
เบลล่า คอสต้า หัวหิน	PF	CONDO	19.41	1.06%	70.04	4.56%	33.13	2.23%
เมโทร สกาย ประชาชื่น	PF	CONDO	421.57	23.07%	269.45	17.53%	268.50	18.10%
เมโทร ลักซ์ รัชดา	BD	CONDO	12.88	0.70%	243.17	15.82%	66.00	4.45%
เมโทร ลักซ์ เกษตร	BD	CONDO	-	-	-	-	6.90	0.47%
เมโทร สกาย วุฒากาศ	BD	CONDO	241.38	13.21%	179.11	11.65%	223.80	15.09%
ไอคอนโด ศาลายา	BD	CONDO	-	-	4.83	0.31%	16.96	1.14%
ไอคอนโด ศาลายา (2)	BD	CONDO	-	-	232.07	15.10%	213.45	14.39%
ไอคอนโด เสรีไทย	BD	CONDO	-	-	144.97	9.43%	88.01	5.93%
ไอคอนโด สุขุมวิท 105	BD	CONDO	-	-	2.50	0.16%	-	-
ไอคอนโด สุขุมวิท 77	EP	CONDO	3.06	0.17%	-	-	-	-
ไอคอนโด แอควีฟ พัฒนาการ	PF	CONDO	103.13	5.65%	-	-	-	-
ไฮด์ สุขุมวิท 11	GRAND	CONDO	169.20	9.26%	136.16	8.86%	60.00	4.04%
อยู่รวย คอนโด	BD	CONDO	14.53	0.80%	35.14	2.29%	176.51	11.90%
ยู คิโรโร	KRH	CONDO	478.64	26.20%	122.01	7.93%	212.80	14.35%
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยรวม			1,827.07	100%	1,537.26	100%	1,483.46	100%

หมายเหตุ :

PF = บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

BD = บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด

KRH = Kiroro Resort Holdings Co., Ltd.

EP = บริษัท เอสเตท เพอร์เฟคท์ จำกัด

GRAND = บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไสเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

CONDO = คอนโดมิเนียม

รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ปรากฏในงบการเงินรวมของบริษัท ณ ปี 2566 และปี 2565 และปี 2564 เป็นรายได้รวมจากโครงการที่ดำเนินงานภายใต้ บมจ.พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำนวน 907.38 ล้านบาท จำนวน 437.29 ล้านบาท และจำนวน 418.98 ล้านบาท ตามลำดับ และเป็นรายได้จากบริษัทย่อยจำนวน 919.68 ล้านบาท จำนวน 1,099.97 ล้านบาท และจำนวน 1,064.47 ล้านบาท ตามลำดับ

(สามารถศึกษาข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จากงบการเงินในส่วนของบริษัทมหาชนเบ็ดเสร็จ)



## ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทและบริษัทย่อย ดำเนินการพัฒนาโครงการที่พักอาศัย ภายใต้แบรนด์ต่าง ๆ ตามสายผลิตภัณฑ์ที่หลากหลาย เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างกัน ครอบคลุมทุกระดับราคา โดยเน้นทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพสูง ใกล้แนวรถไฟฟ้า ในแหล่งชุมชนใกล้มหาวิทยาลัย ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล รวมถึงโครงการในต่างจังหวัดที่มีศักยภาพและเติบโตสูงได้แก่ จ.ประจวบคีรีขันธ์ (หัวหิน), จ.นครราชสีมา (เขาใหญ่), จ.เชียงใหม่ (แมริม และสันผีเสื้อ) ซึ่งปัจจุบันสามารถแบ่งประเภทผลิตภัณฑ์ได้ ดังนี้ คือ

### 1. บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์

บริษัทและบริษัทย่อย ดำเนินการพัฒนา เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่แตกต่างกัน ในแต่ละทำเลที่มีศักยภาพตามความเหมาะสม ในระดับราคา ตั้งแต่ 2.00 - 150.00 ล้านบาท ภายใต้แบรนด์ต่าง ๆ ตามรายละเอียดดังนี้

#### บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์



โครงการ เบลล่า เดล มอนเต้  
ระดับราคา  
25.00 – 80.00 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:  
เบลล่า เดล มอนเต้ เขาใหญ่



โครงการ เลค เลเจนด์  
ระดับราคา  
25.00 – 150.00 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:  
(โครงการร่วมทุน)  
เลค เลเจนด์ แจ้งวัฒนะ-  
เลค เลเจนด์ บางนา-สุวรรณภูมิ



โครงการ เพนตัน  
(โฮมออฟฟิศเพนทเฮาส์)  
ระดับราคา  
49.00 – 109.00 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:  
เพนตัน อารีย์-สุทธิสาร



โครงการ เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ  
ระดับราคา  
35.00 – 90.00 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:  
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ เซ็นจูรี่ งามคำแหง  
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ  
สุขุมวิท 77-สุวรรณภูมิ  
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ  
พระราม 9-กรุงเทพกรีธา

## VAVILA

โครงการ วาวิล่า  
ระดับราคา  
23.00 – 40.00 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:  
วาวิล่า สุขุมวิท 77

## PERFECT PLACE

โครงการ เพอร์เฟค เพลส  
ระดับราคา  
6.00 – 15.00 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:  
เพอร์เฟค เพลส รัชดาภิเษก-สุขุมวิท (3)  
เพอร์เฟค เพลส งามวงศ์วาน-สุขุมวิท (2)  
เพอร์เฟค เพลส สุขุมวิท 77-สุขุมวิท (9)  
เพอร์เฟค เพลส งามอินทรา-วงแหวน (3)  
เพอร์เฟค เพลส พระราม 9-กรุงเทพมหานคร (2)  
เพอร์เฟค เพลส รัตนาธิเบศร์ สถานีโทรทัศน์  
เพอร์เฟค เพลส เมืองเชียงใหม่

## PERFECT Park

โครงการ เพอร์เฟค พาร์ค  
ระดับราคา  
5.00 – 8.00 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:  
เพอร์เฟค พาร์ค พระราม 5-บางใหญ่  
เพอร์เฟค พาร์ค สุขุมวิท  
เพอร์เฟค พาร์ค ชัยพฤกษ์  
เพอร์เฟค พาร์ค บางนา  
เพอร์เฟค พาร์ค ราชพฤกษ์-ปทุมธานี  
เพอร์เฟค พาร์ค แจ้งวัฒนะ  
เพอร์เฟค พาร์ค รัชดาภิเษก (2)  
เพอร์เฟค พาร์ค เวสต์เกต  
เพอร์เฟค พาร์ค กรุงเทพมหานคร-งามวงศ์วาน  
เพอร์เฟค พาร์ค พหลโยธิน-จตุจักร



โครงการ เลค ฟอเรสต์  
ระดับราคา  
3.99 – 7.00 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:  
เลค ฟอเรสต์ ราชพฤกษ์ตัดใหม่

## MODI VILLA

โครงการ โมดิ วิลล่า  
ระดับราคา  
3.49 – 5.00 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:  
โมดิ วิลล่า ปิ่นเกล้า-สาย 5  
โมดิ วิลล่า รัชดาภิเษก-คลอง 7  
โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์ตัดใหม่  
โมดิ วิลล่า พระราม 5-กาญจนาภิเษก  
โมดิ วิลล่า บางนา (2)



## THE METRO

โครงการ เดอะ เมโทร

ระดับราคา

2.29 – 7.00 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

เดอะเมโทร รัตนาริเบส  
เดอะเมโทร ราชพฤกษ์-ปทุมธานี  
เดอะเมโทร แจ้งวัฒนะ  
เดอะเมโทร งามวงศ์วาน  
เดอะเมโทร เพชรเกษม 48

**modi**  
VILLA

โครงการ โมดิ วิลล่า  
(ทาวน์โฮม)

ระดับราคา

1.99 – 3.00 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

โมดิ วิลล่า ลาดกระบัง-สุวรรณภูมิ  
โมดิ วิลล่า บางนา  
โมดิ วิลล่า ชัยพฤกษ์  
โมดิ วิลล่า รังสิต (2)  
โมดิ วิลล่า รังสิต คลอง 7  
โมดิ วิลล่า บางใหญ่  
โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์-ติวานนท์  
โมดิ วิลล่า พระราม 5-กาญจนาภิเษก

## Metro BizTown

โครงการ เมโทร บิซทาวน์  
(อาคารพาณิชย์)

ระดับราคา

4.59 – 12.00 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

เมโทร บิซทาวน์ บางนา  
เมโทร บิซทาวน์ แจ้งวัฒนะ (5)

ปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อย เปิดโครงการใหม่และขยายเฟสเพิ่มเติมในโครงการทำเลเดิม รวม 7 โครงการ

1. โครงการเพอร์เฟกต์ เฟส ราชพฤกษ์-รัตนาริเบส	มูลค่าโครงการ	2,140	ล้านบาท
2. โครงการเพอร์เฟกต์ เฟส ราชพฤกษ์ 346	มูลค่าโครงการ	1,700	ล้านบาท
3. โครงการโมดิ วิลล่า บางใหญ่ (2)	มูลค่าโครงการ	1,200	ล้านบาท
4. โครงการโมดิ วิลล่า สถานีคูคต	มูลค่าโครงการ	940	ล้านบาท
5. โครงการมาร์เก็ตสแควร์ แจ้งวัฒนะ	มูลค่าโครงการ	210	ล้านบาท
6. โครงการวารีวิลล่า กรุงเทพมหานคร-ร่มเกล้า	มูลค่าโครงการ	840	ล้านบาท
7. โครงการเพอร์เฟกต์ เฟส กรุงเทพมหานคร-ร่มเกล้า	มูลค่าโครงการ	670	ล้านบาท

รวมมูลค่าโครงการทั้งสิ้น 7,700 ล้านบาท

## 2. คอนโดมิเนียม

บริษัทและบริษัทย่อย ดำเนินการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมภายใต้แบรนด์ต่าง ๆ โดยมีผลิตภัณฑ์ที่หลากหลายทั้งคอนโดมิเนียม ไม่เกิน 8 ชั้น (Low Rise) และคอนโดมิเนียมสูงเกิน 8 ชั้น (High Rise) เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่เป็นกลุ่มคนรุ่นใหม่ โดยมีราคาครอบคลุมตั้งแต่ 0.89 ล้านบาท ถึง 150.00 ล้านบาท โดยบริษัทและบริษัทย่อยจะเน้นเลือกทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพสูง ใกล้แนวรถไฟฟ้า อยู่ใกล้แหล่งชุมชน สามารถสัญจรไปมาได้สะดวก ซึ่งปัจจุบันสามารถแบ่งรายละเอียดโครงการตามแบรนด์ได้ดังนี้



## คอนโดมิเนียม



### โครงการ ไฮด์

ระดับราคา: 6.02 – 150.00 ล้านบาท



#### ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

(โครงการบริษัทในเครือ)

ไฮด์ สุขุมวิท 11

ไฮด์ เอริเทจ ทองหล่อ



### โครงการ ยู คิโรโร

ระดับราคา: 20.00 – 145.00 ล้านบาท



#### ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

ยู คิโรโร ประเทศญี่ปุ่น



### โครงการ เดอะ สกาย

ระดับราคา: 3.50 – 9.00 ล้านบาท



#### ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

เดอะ สกาย สุขุมวิท



### โครงการ เมโทร สกาย

ระดับราคา: 3.00 – 5.00 ล้านบาท



#### ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

เมโทร สกาย ประชาชื่น

เมโทร สกาย จุฬาลงกรณ์



### โครงการ เมโทรลักซ์

ระดับราคา: 2.00 – 5.40 ล้านบาท



#### ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

เมโทรลักซ์ ริเวอร์ ฟรอนท์

## คอนโดมิเนียม



**โครงการ ไอคอนโด แอคทีฟ พัฒนาการ**  
ระดับราคา: 2.00 – 4.50 ล้านบาท



**ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:**  
ไอคอนโด แอคทีฟ พัฒนาการ



**โครงการ เดอะ เลค**  
ระดับราคา: 1.80 – 3.00 ล้านบาท



**ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:**  
เดอะ เลค กัลปพฤกษ์-วุฒากาศ



**โครงการ เบลล่า คอสต้า**  
ระดับราคา: 3.99 – 12.00 ล้านบาท



**ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:**  
เบลล่า คอสต้า หัวหิน



**โครงการ อยู่รวยคอนโด**  
ระดับราคาเริ่มต้น 0.89 ล้านบาท



**ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:**  
อยู่รวยคอนโด นวินทร์ 135

ในการพิจารณาเปิดโครงการของบริษัทและบริษัทย่อยจะมีการทำวิจัยเพื่อรับทราบความต้องการของผู้บริโภคที่แท้จริงในแต่ละทำเลที่ตั้งโครงการทั้งในเรื่องของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ประเภทบ้าน และราคาที่เหมาะสม โดยทุก โครงการจะต้องผ่านการพิจารณาอย่างรอบคอบจากฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องโดยการจัดทำการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการบนทำเลที่มีศักยภาพ โดยมุ่งเน้นที่จะพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพ มีการออกแบบที่ดี ตลอดจนมีสภาพแวดล้อมที่ดีเหมาะแก่การอยู่อาศัย รวมทั้งการให้บริการที่ดีทั้งก่อนและหลังการขาย โดยภายหลังจากส่งมอบบ้านให้ลูกค้าแล้ว บริษัทและบริษัทย่อยยังคงสร้างความมั่นใจให้กับลูกค้าในการรับประกันบ้านเป็นระยะเวลา 1 ปี นับจากวันโอนกรรมสิทธิ์ โดยบริษัทมีแผนบริการภายหลัง

การขาย (Perfect Service) ซึ่งทำหน้าที่ดูแลและบริการลูกค้าที่บริษัทและบริษัทย่อยได้ทำการส่งมอบบ้านแล้วทั้งในระยะรับประกันและนอกระยะเวลาประกันโดยคำนึงถึงความรวดเร็วในการให้บริการ และสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้าโดยการคัดสรรบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ ความซื่อสัตย์และมีพื้นฐานของการให้บริการจากการฝึกอบรมทั้งเรื่องความรู้ความสามารถในด้านต่าง ๆ

นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยยังจัดให้มีการจัดการด้านการบริหารชุมชน พื้นที่พักผ่อน ตลอดจนสาธารณูปโภค สาธารณูปการต่าง ๆ ในโครงการของกลุ่มบริษัทจนกระทั่งได้ดำเนินการก่อสร้างโครงการจนแล้วเสร็จ เพื่อส่งมอบให้คณะกรรมการหมู่บ้าน หรือคณะกรรมการนิติบุคคลเพื่อดูแลต่อไป

### 3. ธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ท

ดำเนินการโดย บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อยของ บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้) เน้นการลงทุนในโรงแรมระดับ 4-5 ดาว โดยเป็นผู้ลงทุนในการพัฒนาทรัพย์สินและจัดจ้างบริษัทผู้บริหารโรงแรมที่มีประสบการณ์และมีเครือข่ายทั่วโลก มาบริหารทรัพย์สินนั้น ๆ โดยปัจจุบันได้จัดจ้างกลุ่มบริษัท Marriott

International และ Hyatt International Corporation เป็นผู้บริหารโรงแรมของบริษัท ทั้งนี้ ในการลงทุนในธุรกิจโรงแรม จะเลือกลงทุนในสถานที่ที่สะดวกในการเดินทางและอยู่ในย่านธุรกิจของกรุงเทพฯ นอกจากนี้ บริษัทยังมีนโยบายกระจายความเสี่ยงของการลงทุนในธุรกิจโรงแรมไปยังต่างจังหวัด โดยเลือกทำเลที่เป็นสถานที่ท่องเที่ยว มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่าง หลากหลาย

โรงแรม		
		โรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท
		โรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน ไฮเกา แอนด์ ทาวเวอร์ส
		โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา
		โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปรานบุรี วิลล่า
		โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท

### 4. อาคารสำนักงานให้เช่า

ปัจจุบันอยู่ระหว่างการหาอาคารสำนักงานให้เช่าแห่งใหม่ เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าต่อไป

### 5. ธุรกิจค้าปลีก

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์ ดำเนินการโดย บมจ. วีritel (บริษัทย่อย) ซึ่งได้พัฒนาและเปิดดำเนินการโครงการศูนย์การค้าชุมชน เมโทร ทาวน์ บนถนนกัลปพฤกษ์ โครงการคอมมูนิตี้ มอลล์ภายใต้ชื่อเมโทร บิซทาวน์ บริเวณแจ้งวัฒนะ ถนนหอการค้าไทย และล่าสุดโครงการอาคารสำนักงานและห้างสรรพสินค้ายุคใหม่ ในชื่อโครงการ ริชตามาร์เก็ต



#### ข้อมูลโครงการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีโครงการที่อยู่ระหว่างการขายทั้งสิ้น 58 โครงการ โดยมีมูลค่าคงเหลือขายรวม 38,092 ล้านบาท และรอโอนกรรมสิทธิ์ มูลค่ารวม 1,733 ล้านบาท ซึ่งบริษัทคาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ภายในปี 2567 ทั้งนี้สามารถแบ่งตามบริษัท และบริษัทย่อยได้ดังนี้

##### บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”)

ประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการเปิดขายรวม 33 โครงการ มูลค่าโครงการคงเหลือขายรวมทั้งสิ้น 20,872 ล้านบาท และรอโอนกรรมสิทธิ์ มูลค่ารวม 1,124 ล้านบาท

##### บริษัท เอสเตท เพอร์เฟกต์ จำกัด

ประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ในทำเลต่าง ๆ ที่มีศักยภาพ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บจ.เอสเตท เพอร์เฟกต์ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการเปิดขาย 8 โครงการ มูลค่าโครงการคงเหลือขายรวมทั้งสิ้น 4,915 ล้านบาท และรอโอนกรรมสิทธิ์ มูลค่ารวม 198 ล้านบาท

##### บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด

ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมเพื่ออยู่อาศัย โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บจ.ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ

มีโครงการที่เปิดขายรวม 8 โครงการ คิดเป็นมูลค่าโครงการคงเหลือขายรวม 3,761 ล้านบาท และรอโอนกรรมสิทธิ์ มูลค่ารวม 305 ล้านบาท

##### บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด

ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยแนวราบที่เป็นโครงการขนาดเล็ก ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บจ.เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ มีโครงการ ที่เปิดขายอยู่ 6 โครงการ คิดเป็นมูลค่าคงเหลือขายรวม 4,872 ล้านบาท และรอโอนกรรมสิทธิ์ มูลค่ารวม 70 ล้านบาท

##### บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ ดำเนินธุรกิจด้านการโรงแรมและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ มีโครงการ ที่เปิดขายอยู่ 3 โครงการ ได้แก่ โครงการไฮด์ สุขุมวิท 11, โครงการห้วยหิน บลู ลาภูน รีสอร์ท และโครงการอมาธรา เรสซิเดนเซส ระยอง คิดเป็นมูลค่าคงเหลือขายรวม 3,671 ล้านบาท และรอโอนกรรมสิทธิ์ มูลค่ารวม 36 ล้านบาท

\*หมายเหตุ จำนวนคงเหลือขายไม่ใช่สินค้าคงเหลือ แต่หมายถึง จำนวนทั้งหมด (มูลค่าโครงการ) หักด้วย ความคืบหน้าในการขาย





บริษัทและบริษัทย่อยมีลักษณะผลิตภัณฑ์แยกตามโครงการปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ดังนี้

ลำดับ	โครงการ	ระยะพัฒนาโครงการ	ประเภท	จำนวนทั้งหมด		ความคืบหน้าการก่อสร้าง		ความคืบหน้าการขาย			จำนวนที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว		จำนวนที่รอโอนกรรมสิทธิ์		
				หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ (%)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ (%)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	
โครงการภายใต้การพัฒนาของบจ. พร็อพเพอร์ตี้ เฟอร์พด (PF)															
1	เฟอร์พด มาสเตอร์พีช (เซ็นจูรี่) ราบค้าแห่ง-สุวรรณภูมิ	2559-2567	SDH	97	2,103	1,037	91.09	80	1,539	17	564	79	1,512	1	27
ที่ตั้ง : แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพฯ															
2	เฟอร์พด มาสเตอร์พีช พระราม 9-กรุงเทพกรีธา	2560-2568	SDH	157	4,577	1,616	81.74	124	2,876	33	1,701	120	2,629	4	247
ที่ตั้ง : แขวงคลองสองต้นนุ่น เขตสาทรระบิง กรุงเทพฯ															
3	เฟอร์พด มาสเตอร์พีช สุเนวิท 77-สุวรรณภูมิ (4)	2561-2567	SDH	80	1,748	726	94.10	74	1,621	6	128	71	1,538	3	83
ที่ตั้ง : ด.ราชเทวะ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ															
4	เบสลำ เเดล มอนเต้ เทาใหญ่	2558-2567	SDH	30	1,058	499	77.25	18	662	12	396	15	493	3	169
ที่ตั้ง : ด.หลุยส์ อ.ปากช่อง จ.นครราชสีมา															
5	เบสลำ เเดล มอนเต้ คลิ๊ก วิลลีย์ (เบสลำ เเดล มอนเต้ 2)	2564-2568	SDH	58	1,357	351	62.38	1	41	57	1,316	-	-	1	41
ที่ตั้ง : ด.หลุยส์ อ.ปากช่อง จ.นครราชสีมา															
6	เพนตัน อารีย์-สุทริสาร	2562-2566	SDH	6	286	173	88.32	6	286	-	-	2	37	4	249
ที่ตั้ง : แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ															
7	เฟอร์พด เพลส แจ๊ววัฒนะ (2)	2556-2568	SDH	372	2,416	1,019	81.25	181	1,234	191	1,182	178	1,205	3	29
ที่ตั้ง : ด.บางตะไนย์ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี															
8	เฟอร์พด เพลส ราบค้าแห่ง-สุวรรณภูมิ (3)	2558-2567	SDH	320	1,950	1,046	89.29	275	1,664	45	286	274	1,659	1	6
ที่ตั้ง : แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กรุงเทพฯ															
9	เฟอร์พด เพลส รัชสิด ทางด่วนบางพลู	2561-2567	SDH	199	1,303	602	74.48	119	855	80	448	114	819	5	35
ที่ตั้ง : ด.สองแพรกไทย อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี															

ลำดับ	โครงการ	ระยะพัฒนาโครงการ	ประเภท	จำนวนทั้งหมด		ความคืบหน้าการก่อสร้าง		ความคืบหน้าการขาย			จำนวนที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว		จำนวนที่รอโอนกรรมสิทธิ์			
				หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ (%)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ (%)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)		
โครงการภายใต้การพัฒนาของบมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค (PF)																
10	เพอร์เฟค เพลส พระราม 9-กรุงเทพมหานคร ที่ตั้ง : แขวงคลองสองต้นนุ่น เขตสาทร-นิง กรุงเทพมหานคร	2561-2566	SDH	315	2,959	1,255	94.12	292	2,778	92.70	23	181.11	290	2,759	2	18
11	เพอร์เฟค เพลส ราชอินทรา-วงแหวน (3) ที่ตั้ง : แขวงสามวาตะวันตก เขตคลองสามวา กรุงเทพมหานคร	2562-2568	SDH	316	1,806	750	73.80	172	929	54.43	144	878	172	929	-	-
12	เพอร์เฟค เพลส ราชพฤกษ์ - 346 ที่ตั้ง : ต.บางคอเต็ก อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี	2566-2570	SDH	181	1,252	356	48.15	-	-	-	181	1,252	-	-	-	-
13	เพอร์เฟค เพลส เอ็กส์คลูซีฟ รัตนารินทร์-สถานีไทรบุรี ที่ตั้ง : ต.ไทรบุรี อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี	2565-2567	SDH	7	89	39	83.93	4	57	63.92	3	32	3	40	1	17
14	เพอร์เฟค เพลส ราชอินทรา-วงแหวน (โพธิ์) ที่ตั้ง : แขวงสามวาตะวันตก เขตคลองสามวา กรุงเทพมหานคร	2566-2570	SDH	107	1,351	81	12.07	-	-	-	107	1,351	-	-	-	-
15	เพอร์เฟค พาร์ค แจ้งวัฒนะ ที่ตั้ง : ต.บางตะโกลี อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	2561-2568	SDH	358	1,733	950	82.99	284	1,370	79.33	74	363	282	1,356	2	14
16	เพอร์เฟค พาร์ค พระราม 5- บางใหญ่ ที่ตั้ง : ต.บางแม่นาง อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี	2549-2566	SDH,DH	1,869	6,639	3,710	95.11	1861	6,610	99.57	8	29	1860	6,605	1	4
17	เพอร์เฟค พาร์ค พลอยอิน-จตุโชติ ที่ตั้ง : แขวงสามวาตะวันตก เขตคลองสามวา กรุงเทพมหานคร	2564-2568	SDH	143	858	193	49.18	18	110	13.29	125	749	17	103	1	6
18	เพอร์เฟค พาร์ค กรุงเทพมหานคร-รามคำแหง ที่ตั้ง : แขวงคลองสองต้นนุ่น เขตสาทร-นิง กรุงเทพมหานคร	2562-2568	SDH	220	1,243	506	68.09	107	598	48.64	113	645	104	579	3	19
19	เพอร์เฟค พาร์ค บางใหญ่ (2) ที่ตั้ง : ต.บ้านใหม่ อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี	2564-2569	SDH	464	2,116	261	19.92	11	46	2.37	453	2,071	11	46	-	-
20	โมติ วิลล่า ราชพฤกษ์-สีवानนท์ ที่ตั้ง : ต.บางคูวัด อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี	2561-2568	SDH	311	777	390	78.39	206	504	66.24	105	273	204	497	2	7

ลำดับ	โครงการ	ระยะพัฒนาโครงการ	ประเภท	จำนวนทั้งหมด		ความคืบหน้าการก่อสร้าง		ความคืบหน้าการขาย			จำนวนคงเหลือขาย		จำนวนที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว		จำนวนที่รอโอนกรรมสิทธิ์	
				หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ (%)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ (%)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)
โครงการภายใต้การพัฒนาของบมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค (PF)																
21	โมดิ วิลล่า รังสิต คลอง 7	2559-2569	SDH,DH	230	852	323	66.72	98	336	42.61	132	517	97	331	1	4
	ที่ตั้ง : ต.ลำผักกูด อ.ธัญบุรี จ.ปทุมธานี															
22	โมดิ วิลล่า รังสิต 2	2560-2567	TH	295	844	439	81.76	172	492	58.64	123	352	170	483	2	9
	ที่ตั้ง : ต.สวนพริกไทย อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี															
23	โมดิ วิลล่า บางใหญ่	2561-2568	TH	146	418	260	94.12	100	278	68.49	46	140	100	278	-	-
	ที่ตั้ง : ต.บางแม่นาง อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี															
24	โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์ตัดใหม่	2562-2568	TH	288	1,135	438	65.92	127	500	44.10	161	634	126	496	1	4
	ที่ตั้ง : ต.บางเตย อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี															
25	เดอะ เมกาโกร ราชพฤกษ์ ปทุมธานี	2561-2569	SDH	314	1,108	390	53.53	67	178	21.32	247	930	67	178	-	-
	ที่ตั้ง : ต.บางเตย อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี															
26	เดอะ เมกาโกร เพชรเกษม 48	2562-2567	SDH,DH	128	700	375	89.79	92	490	71.88	36	209	90	479	2	11
	ที่ตั้ง : แขวงบางด้วน เขตภาษีเจริญ กรุงเทพฯ															
27	เดอะ เมกาโกร แจ้งวัฒนะ	2562-2568	TH	289	954	385	59.75	128	407	44.64	161	547	124	391	4	16
	ที่ตั้ง : ต.คลองพระอุดม อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี															
28	เดอะ เอล กัลปพฤกษ์-อุดมภาค เฟส 3	2551-2558	CD	2,150	3,785	2,204	91.80	2,136	3,756	99.35	14	29	2,131	3,744	5	12
	ที่ตั้ง : แขวงบางหว้า เขตภาษีเจริญ กรุงเทพฯ															
29	เดอะ สกาย สุนัขวิค (เมโทร สาย สุนัขวิค)	2555-2558	CD	900	3,672	2,474	99.12	670	2,380	74.44	230	1,292	668	2,365	2	14
	ที่ตั้ง : แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพฯ															
30	เมโทร ลักซ์ รีเวอร์ฟรอนท์ (เมโทร รีเวอร์ฟรอนท์)	2557-2560	CD	606	1,757	1,102	99.05	435	1,313	71.78	171	444	431	1,304	4	9



ลำดับ	โครงการ	ระยะพัฒนาโครงการ	ประเภท	จำนวนทั้งหมด		ความคืบหน้าการก่อสร้าง		ความคืบหน้าการขาย			จำนวนคงเหลือขาย		จำนวนที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว		จำนวนที่รอโอนกรรมสิทธิ์	
				หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ (%)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ (%)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)
โครงการภายใต้การพัฒนาของบจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟกต์ (PF)																
31	เบลล่า คอสต้า หัวหิน ที่ตั้ง : ต.ปากน้ำปราน อ.ปราณบุรี จ.ประจวบคีรีขันธ์	2557-2560	OD	323	1,546	903	96.30	160	828	49.54	163	717	160	828	-	-
32	เมโทร สกาย ประจักษ์ ที่ตั้ง : แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพฯ	2558-2560	OD	1,328	3,698	1,958	96.80	1,279	3,532	96.31	49	165	1,277	3,524	2	8
33	ไอคอนโด แอคทีฟ พัฒนาการ ที่ตั้ง : ต.สวนหลวง อ.สวนหลวง จ.กรุงเทพฯ	2562-2567	OD	445	1,219	642	96.31	59	169	13.26	386	1,050	40	103	19	66
รวมโครงการที่ดำเนินการอยู่ปัจจุบัน-PF				13,052	59,308			9,356	38,435		3,696	20,872	9,277	37,311	79	1,124
โครงการภายใต้ บจก.เอสเตท เพอร์เฟกต์ (EP-บริษัทย่อย) – (สัดส่วนการถือหุ้น 100%)																
34	เพอร์เฟกต์ เพลส สุนัข 77-สุพรรณบุรี เฟส 9 ที่ตั้ง : ต.คลองราชาเทวะ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	2564-2568	SDH	163	1,641	465	61.35	80	763	49.08	83	878	73	665	7	98
35	เพอร์เฟกต์ พาร์ค สุพรรณบุรี เฟส 5 ที่ตั้ง : แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กรุงเทพฯ	2561-2570	SDH	427	2,279	676	51.98	207	1,103	48.48	220	1,176	203	1,069	4	34
36	เพอร์เฟกต์ เรสซิเดนซ์ สุนัข 77 ที่ตั้ง : ต.คลองราชาเทวะ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	2550-2568	SDH	108	1,170	423	77.22	68	763	62.96	40	407	65	726	3	37
37	โบดี วิลล่า (ทาวน์โฮม) ลาดกระบัง ที่ตั้ง : ต.คลองหลวงฝั่ง อ.เมือง จ.ฉะเชิงเทรา	2555-2567	TH	472	1,061	590	86.94	408	893	86.44	64	168	408	893	-	-
38	โบดี วิลล่า (ทาวน์โฮม) บางนา ที่ตั้ง : ต.บางเสาธง อ.บางเสาธง จ.สมุทรปราการ	2556-2567	TH	449	1,065	627	91.77	397	918	88.64	52	148	392	898	5	19
40	โบดี วิลล่า พระราม 5-กาญจนาภิเษก ที่ตั้ง : ต.บางใหญ่ อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี	2561-2567	SDH,DH,TH	429	1,380	554	70.00	242	713	56.41	187	667	241	710	1	3
41	วารีวิลล่า สุนัข 77 ที่ตั้ง : แขวงลาดกระบัง เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ	2565-2567	SDH,TH	23	719	112	30.69	1	35	4.85	22	685	1	35	-	-
รวมโครงการที่ดำเนินการอยู่ปัจจุบัน-EP				2,560	10,560			1,600	5,645		960	4,915	1,578	5,447	22	198

ลำดับ	โครงการ	ระยะพัฒนาโครงการ	ประเภท	จำนวนทั้งหมด		ความคืบหน้าการก่อสร้าง		ความคืบหน้าการขาย			จำนวนคงเหลือขาย		จำนวนที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว		จำนวนที่รอโอนกรรมสิทธิ์	
				หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ (%)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ (%)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)
โครงการภายใต้ บจก.โบรค ศิวาลออปเมนท์ กรุงเทพ (BD-บริษัทย่อย) - (สัดส่วนการถือหุ้น 100%)																
42	บาร์เกิต ออเนียว เริงวัดมะ-ราชพฤกษ์ ที่ตั้ง : ต.คลองพ้อย อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	2566-2568	SHOP	153	1,180	167	38.00	41	340	28.82	112	840	22	170	19	171
43	เพนตัน อารี-สุริยาร (2) ที่ตั้ง : แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ	2566-2567	SDH	6	365	90	50.37	2	124	33.33	4	241	1	49	1	75
44	เพอร์เฟค พาร์ค บางนา ที่ตั้ง : ต.บางเสาธง อ.บางเสาธง จ.สมุทรปราการ	2558-2566	SDH,DH	115	539	293	99.05	67	292	58.26	48	247	66	287	1	5
45	เมโทร บิชาวนี บางนา ที่ตั้ง : ต.บางเสาธง อ.บางเสาธง จ.สมุทรปราการ	2560-2567	SHOP	117	523	142	45.40	25	115	21.37	92	408	23	107	2	8
46	เดอะ เมโทร งานวงศ์วาน ที่ตั้ง : ต.บางเลน อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี	2558-2566	TH	60	322	164	95.65	54	280	90.00	6	42	54	280	-	-
47	โมดิ วิลล่า บางนา (2) ที่ตั้ง : ต.บางเสาธง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	2564-2568	TH	96	442	165	71.33	21	87	21.88	75	355	20	83	1	4
48	เมโทร สกาย วุฒากาศ ที่ตั้ง : แขวงตลาดพลู เขตธนบุรี กรุงเทพฯ	2560-2564	CD	527	1,650	970	93.80	249	655	47.25	278	996	246	645	3	9
49	อยู่รวย คอบีโด ที่ตั้ง : แขวงบวรจันทร เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ	2561-2562	CD	1,393	1,378	686	73.71	857	745	34.86	536	633	824	712	33	33
รวมโครงการที่กำลังดำเนินการอยู่ปัจจุบัน-BD				2,467	6,399			1,316	2,638		1,151	3,761	1,256	2,333	60	305

ลำดับ	โครงการ	ระยะพัฒนาโครงการ	ประเภท	จำนวนทั้งหมด		ความคืบหน้าการก่อสร้าง		ความคืบหน้าการจ่าย			จำนวนคงเหลือจ่าย		จำนวนที่โอนกรณีเสร็จแล้ว		จำนวนที่รอโอนกรณีเสร็จ	
				หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ (%)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ (%)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)
โครงการภายใต้ บจก.เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ (RN 9-บริษัทย่อย) – (สัดส่วนการถือหุ้น 100%)																
50	เพอร์ฟิค เพลส เชียงใหม่	2557-2570	SDH	206	1,121	356	55.00	70	350	33.98	136	771	70	350	-	-
ที่ตั้ง : ต.สันผีเสื้อ อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่																
51	เพอร์ฟิค พาร์ค ชัยพฤกษ์	2559-2567	SDH	154	707	343	87.30	115	512	74.68	39	195	115	512	-	-
ที่ตั้ง : ต.บางบัวทอง อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี																
52	เพอร์ฟิค พาร์ค ราชพฤกษ์-ปากเกร็ด	2561-2567	SDH	210	1,258	459	64.07	114	643	54.29	96	614	113	636	1	7
ที่ตั้ง : ต.บางต่ออ.เมืองปากเกร็ด จ.ปากเกร็ด																
53	เพอร์ฟิค พาร์ค เวสต์เกต	2561-2570	SDH,DH	399	1,711	464	45.41	129	559	32.33	270	1,153	127	549	2	10
ที่ตั้ง : ต.บ้านใหม่ อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี																
54	เพอร์ฟิค พาร์ค แจ้งวัฒนะ-ราชพฤกษ์	2566-2570	SDH	204	1,163	171	26.26	19	122	10.49	185	1,041	12	69	7	53
ที่ตั้ง : ต.บางตะไนย์ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี																
55	โมดิ วิลล่า บางใหญ่ (2)	2566-2570	TH	389	1,098	64	9.56	-	-	-	389	1,098	-	-	-	-
ที่ตั้ง : ต.บางแม่นาง อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี																
รวมโครงการที่ดำเนินการอยู่ปัจจุบัน-RN 9																
				1,562	7,057		447	2,186		1,115	4,872	437	2,116	10	70	
รวมโครงการที่ดำเนินการอยู่ปัจจุบัน- PF ทั้งหมด																
				19,641	83,324		12,719	48,903.87		6,922	34,420	12,548	47,206.69	171	1,697	



ลำดับ	โครงการ	ระยะพัฒนาโครงการ	ประเภท	จำนวนทั้งหมด		ความคืบหน้าการก่อสร้าง		ความคืบหน้าการขาย			จำนวนคงเหลือขาย		จำนวนที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว		จำนวนที่รอโอนกรรมสิทธิ์	
				หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ (%)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ (%)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)
บมจ. แกรนด์ เอสเตท โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทเพอร์ติ																
(สัดส่วนการถือหุ้น ทางตรง 8.58% ทางอ้อม 35.48%)																
1	ไฮด์ สุโขวิท 11			476	4,304	1,687	100.00	396	3,371	78.33	80	932	393	3,335	3	36
2	หัวหิน บลู ลากูน			145	1,287	1,032	100.00	144	1,279	99.38	1	8	144	1,279	-	-
3	อมาธรา เอสซิเดนเชส ระยอง			61	2,731	668	15.00	-	-	-	61	2,731	-	-	-	-
รวมโครงการที่ดำเนินการอยู่ปัจจุบัน-GRAND				682	8,322			540	4,650		142	3,671	537	4,614	3	36
รวมโครงการที่ดำเนินการอยู่ปัจจุบัน-ทั้งหมด				20,323	91,646			13,259	53,554		7,064	38,092	13,085	51,821	174	1,733

\*หมายเหตุ จำนวนคงเหลือขายไม่ใช่สินค้าคงเหลือ แต่หมายถึง จำนวนทั้งหมด (มูลค่าโครงการ) ที่กักตุนไว้ ความคืบหน้าในการขาย มูลค่าความคืบหน้าการขายที่สร้างขึ้น หมายถึง ราคาทุนของโครงการซึ่งไม่รวมค่าที่ดิน



## การตลาด และภาวะการแข่งขัน

## การตลาด และภาวะการแข่งขันธุรกิจที่อยู่อาศัย

### การตลาด

### กลยุทธ์ด้านผลิตภัณฑ์

#### การออกแบบบ้าน และการออกแบบโครงการ (Product)

##### บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ (Low Rise Residential Units)

บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการพัฒนาการออกแบบที่อยู่อาศัยโดยนำข้อมูลจากงานสำรวจและวิจัยความต้องการและความพึงพอใจของผู้บริโภค รวมทั้งการเปลี่ยนแปลงและการแข่งขันของตลาดที่อยู่อาศัยเพื่อนำมาพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าในแต่ละกลุ่มได้ขึ้นและพัฒนาความสามารถในการแข่งขันของบริษัทให้สูงขึ้น ทั้งนี้บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการพัฒนารูปแบบบ้านในแบบต่าง ๆ ตามประเภทของโครงการทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ ซึ่งยังคงเน้นการออกแบบบ้านให้มีความสวยงาม คำนึงถึงประโยชน์ใช้สอย สอดคล้องกับความต้องการตามแบบวิถีชีวิตและเหมาะสมกับลักษณะสภาพภูมิอากาศของประเทศไทย โดยที่งานออกแบบหลักของบริษัทเป็นทีมงานที่มีประสบการณ์สูงในการออกแบบที่อยู่อาศัย อีกทั้งยังมีการปรับปรุงแบบเพิ่มเติมร่วมกับบริษัทสถาปนิกชั้นนำจากภายนอกเพื่อสรรสร้างแบบนวัตกรรมใหม่ ๆ ตลอดมา

ปี 2566 บริษัทได้พัฒนารูปแบบโครงการ และรูปแบบบ้านให้อยู่สบาย และเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม พร้อมทั้งประหยัดพลังงานด้วยบ้านนวัตกรรม ตามแนวคิด Go Green ที่ใช้วัสดุก่อสร้าง จาก SCG Green Choice ที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม หลังคา Solar Roof ที่ช่วยในการประหยัดพลังงาน และ EV Charger เพื่อรองรับรถไฟฟ้าในอนาคต แบบบ้านทั้งหมด 4 รุ่น (แต่ละรุ่นจะมีรูปแบบที่แตกต่างกัน ตามแต่ละแบรนด์) ดังนี้

1. โครงการเพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ ได้พัฒนาแบบบ้านรุ่นใหม่ Modern Eclectic Style เน้นความหรูหรา สง่างาม ผสมผสานกลิ่นอายความร่วมสมัย คุณภาพขนาดใหญ่ 400-850 ตารางเมตร Grand Garage แยกส่วน พร้อม Pool Villa ส่วนตัว ก่อสร้างอย่างพิถีพิถันด้วยวัสดุคุณภาพระดับมาสเตอร์พีซ บนที่ดินขนาดใหญ่ 135-250 ตารางวา
2. โครงการเพอร์เฟค เพลส พัฒนาแบบบ้านแนวใหม่ รูปแบบ Modern Oriental ที่ดูอบอุ่น ทันสมัย ที่มี 4 ห้องนอน ในทุกแบบบ้าน (ห้องนอนชั้นล่าง ที่สามารถเป็นห้องเอนกประสงค์ได้) นอกจากนั้นแล้ว ยังเพิ่มพื้นที่ในทุกฟังก์ชัน เพื่อรองรับสมาชิกครอบครัวที่เพิ่มขึ้น รวมถึงครัวไทยแยกส่วน ทุกฟังก์ชัน รองรับการใช้ชีวิต แบบ New Normal
3. โครงการเพอร์เฟค พาร์ค พัฒนาแบบบ้านที่เน้นสไตล์โมเดิร์น คลาสสิก เรียบหรู เพดานสูง สมบูรณ์แบบครบฟังก์ชัน สำหรับครอบครัวเริ่มต้น มีทั้งรุ่น 3 ห้องนอน และ 4 ห้องนอน
4. โครงการวาลิลา บ้าน 3 ชั้น เป็นการพัฒนานวัตกรรมใหม่ในทำเลเมือง ที่เน้นความต้องการพื้นที่ใช้สอย ระดับ 400-550 ตารางเมตร บนขนาด

ที่ดิน 50-70 ตารางวา ด้วยดีไซน์โมเดิร์นคลาสสิก ที่เน้นให้ทุกพื้นที่ใช้สอย รองรับกับ New Normal ของทุกสมาชิกในครอบครัว พร้อมลิฟท์ และสระว่ายน้ำส่วนตัว ผสานกับระบบ Smart Home เพื่อให้ชีวิตง่ายขึ้น

5. โครงการเพนตัน อารีย์-สุทธิสาร เป็นการพัฒนารูปแบบใหม่ที่มีให้เลือกทั้งบ้านเดี่ยวและ Home Office หอหรรษาใจกลางเมือง ที่เน้นพื้นที่ใช้สอย ทั้งการอยู่อาศัยและการประกอบธุรกิจ มาพร้อมกับที่จอดรถ และสระว่ายน้ำภายในอาคาร

6. โครงการภายใต้การร่วมทุนกับพันธมิตรธุรกิจ มีการพัฒนารูปแบบบ้านเดี่ยวระดับไฮเอนด์ ที่มีความเป็นเอกลักษณ์ประกอบด้วย

6.1 “บ้านนวัตกรรมอากาศบริสุทธิ์” ซึ่งเป็นความร่วมมือกับ เซกิซู เคมิคอล ในปี 2563 มีรูปแบบใหม่ในสไตล์ European Classic ที่เน้นความหรูหรายิ่งขึ้น

6.2 โครงการ “เลค เลเจนด์” ภายใต้การร่วมทุนกับ ฮองกง แลนด์ เป็นคุณาสันติ์ไฮน์ในสไตล์ Modern French รูปแบบภายนอกเน้นความงดงามคลาสสิก พร้อมฟังก์ชันครบครันแบบ Luxury House

6.3 โครงการ “เลค ฟอเรสต์” ภายใต้ความร่วมมือกับ ซูมิโตโม ฟอเรสทรี เป็นรูปแบบบ้านที่ผสมผสานความโดดเด่นของไทยและญี่ปุ่นเข้าด้วยกันอย่างลงตัว

#### คอนโดมิเนียม

บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการพัฒนาการออกแบบคอนโดมิเนียมโดยแยกประเภทโครงการออกเป็น 2 กลุ่ม คือ คอนโดมิเนียมประเภทที่มีความสูงไม่เกิน 8 ชั้น (Low Rise) และ คอนโดมิเนียมประเภทที่มีความสูงเกินกว่า 8 ชั้น (High Rise) โดยใช้ชื่อแบรนด์ที่แตกต่างกันตามรูปแบบโครงการและ Segment ของกลุ่มของลูกค้าเป้าหมาย บริษัทได้ให้ความสำคัญกับการออกแบบโครงการเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งการใช้ประโยชน์สูงสุดของพื้นที่ใช้สอยในโครงการ ทั้งส่วนที่เป็นพื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่ภายในห้องชุดพักอาศัย ตลอดจนภาพลักษณ์ของโครงการให้ต้องมีความสวยงามทันสมัย โดดเด่นสะท้อนแนวความคิดการใช้ชีวิตและไลฟ์สไตล์ของคนในเมืองได้เป็นอย่างดี

#### คุณภาพของสินค้าและบริการ (Quality and Service)

บริษัทและบริษัทย่อยมีการบริหารจัดการควบคุมการก่อสร้างบ้านและทาวน์เฮ้าส์โดยจัดจ้างผู้รับเหมาที่มีประสบการณ์เคยทำงานร่วมกับบริษัทฯ หรือมีผลงานในอดีตที่น่าเชื่อถือ ให้ดำเนินการก่อสร้างตามแบบที่บริษัทฯ กำหนด ด้วยวัสดุก่อสร้างที่มีคุณภาพดีมีการควบคุมและตรวจสอบที่เหมาะสมเพื่อให้ผู้รับเหมาสามารถส่งมอบโครงการได้ตามกำหนดระยะเวลาแล้วเสร็จ สำหรับการจ้างผู้รับเหมาหลัก บริษัทยังเปิดโอกาสให้ผู้รับเหมานำเสนอและพิจารณาทางเลือกร่วมกันกับบริษัท ถึงวิธีการก่อสร้าง อาทิเช่น พิจารณาทางเลือกกระเบื้องวิธีการก่อสร้างดั้งเดิม (Conventional System) หรือ การก่อสร้างสำเร็จรูป (Prefabrication หรือ Precast System) เพื่อให้ได้งานคุณภาพในงบประมาณที่บริษัทกำหนด

อย่างไรก็ตาม บริษัทเห็นถึงปัญหาความเสี่ยงด้านงานก่อสร้างที่อาจเกิดขึ้น เช่น การขาดแคลนแรงงานก่อสร้าง ต้นทุนวัสดุก่อสร้างเพิ่มขึ้น และกำหนดระยะเวลาการส่งมอบที่ล่าช้า บริษัทและบริษัทย่อยจึงลงทุนขยายกำลังการผลิตบ้านแบบสำเร็จรูป (Prefabrication) และนำระบบ Tunnel Formwork<sup>1</sup> มาใช้เพื่อแก้ปัญหาข้างต้น ทำให้ในปัจจุบันบริษัทสามารถลดระยะเวลาก่อสร้างจากเดิม 6 - 8 เดือนเหลือเพียง 4 - 5 เดือนสำหรับโครงการที่มีการนำเทคโนโลยีดังกล่าวมาปรับใช้ บริษัทยังให้ความสำคัญด้านคุณภาพของวัสดุที่นำมาใช้ในการก่อสร้างโดยใช้ผลิตภัณฑ์วัสดุก่อสร้างหลักจาก บริษัท เอสซีจี ผลิตภัณฑ์ก่อสร้าง จำกัด เพื่อสร้างความมั่นใจในความคงทนแข็งแรงและสวยงาม ทั้งนี้บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการบริหารต้นทุนการซื้อสินค้าและวัตถุดิบหลักโดยการเจรจาซื้อจำนวนมากเพื่อเพิ่มอำนาจการต่อรองและช่วยให้บริษัทสามารถกำหนดและคำนวณต้นทุนการพัฒนาโครงการได้ถูกต้องมากยิ่งขึ้น

(หมายเหตุ ระบบ Tunnel Formwork เป็นระบบก่อสร้างที่ใช้แบบหล่อเป็นรูปอุโมงค์ เพื่อทำการติดตั้งแบบหล่อเป็นห้องหรือเป็นแถวและเทคอนกรีตผนังรับน้ำหนักและพื้นพร้อมกันอย่างต่อเนื่อง)

การนำเสนอขายบ้านพร้อมที่ดินของบริษัทและบริษัทย่อยนั้น จะนำเสนอในรูปแบบของบ้านสำเร็จก่อนขาย หรือบ้านพร้อมอยู่ โดยเป็นการสร้างบ้านตามแบบที่กำหนดให้เสร็จก่อนนำมาเปิดขายให้กับลูกค้า ซึ่งตอบโจทย์ลูกค้าที่ต้องการบ้านที่สามารถเข้าอยู่ได้ทันที ได้เห็นบ้านที่เสร็จสมบูรณ์ก่อนตัดสินใจซื้อ โดยลูกค้าสามารถทำการโอนกรรมสิทธิ์และเข้าอยู่ได้ภายในระยะเวลาไม่เกิน 1 เดือนหลังจากจองซื้อ

สำหรับโครงการคอนโดมิเนียม บริษัทและบริษัทย่อยได้ให้ความสำคัญในทุกขั้นตอนตั้งแต่การคัดเลือกผู้รับเหมาที่น่าเชื่อถือ มีความพร้อมในการลงทุน และมีประสบการณ์ยาวนาน โดยบริษัทและบริษัทย่อยจะจัดให้มีทีมประสานงานอย่างใกล้ชิดระหว่างการพัฒนาโครงการ มีทีมงานวิศวกรตรวจสอบคุณภาพงานให้เป็นไปตามมาตรฐานการก่อสร้างทุกขั้นตอน มีหน่วยงานควบคุมมาตรฐานกลาง อีกทั้งยังได้ว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษา (Consult and Construction Management) ที่มีประสบการณ์ด้านอาคารสูงเพื่อกำกับดูแลการก่อสร้างให้เป็นไปตามหลักวิศวกรรมและสถาปัตยกรรมให้ดำเนินงานที่มีคุณภาพ ส่งมอบตามเวลาที่กำหนด และมีความปลอดภัยที่ผ่านมาบริษัทได้เลือกใช้บริษัทรับเหมาชั้นนำที่มีชื่อเสียงและมีมาตรฐานการก่อสร้าง เป็นผู้รับเหมาหลัก เช่น บริษัท อิตาเลียนไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัท แสงฟ้าก่อสร้าง จำกัด นอกจากนี้แล้ว มีการจัดฝึกอบรมและดูงานให้กับทั้งทีมงานวิศวกร วิศวกรควบคุมการก่อสร้างของบริษัทและของผู้รับเหมา จัดทำคู่มือระเบียบปฏิบัติงานก่อสร้าง และขั้นตอนการตรวจสอบงานก่อสร้างให้กับทีมงานของบริษัทและผู้รับเหมา ปัจจุบันบริษัทได้มีการชะลอการเปิดโครงการใหม่และเร่งระบายสต็อกคงค้างที่มีอยู่

### รูปแบบโครงการและสิ่งแวดล้อม (Environment Impact Assessment)

นอกจากแบบบ้านที่สวยงาม และการกำหนดแบ่งพื้นที่ใช้สอยให้คุ้มค่าคุ้มราคาอย่างเหมาะสมแล้ว บริษัทยังเน้นการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ การจัดการดูแลสภาพแวดล้อม การวางระบบสาธารณูปโภค ระบบรักษาความปลอดภัยภายในโครงการ สิ่งอำนวยความสะดวก

ความสะดวก และการบริการหลังการขาย เพื่อให้ลูกค้าผู้อยู่อาศัยได้รับประโยชน์อย่างสูงสุด รวมทั้งให้ความสำคัญกับการจัดกิจกรรมตามเทศกาลสำคัญต่าง ๆ เพื่อให้ลูกค้าได้ทำกิจกรรมร่วมกับครอบครัวและเพื่อนบ้านเพื่อการมีปฏิสัมพันธ์ที่ดีต่อกันอย่างสม่ำเสมอ จากแนวทางดังกล่าวทำให้โครงการของบริษัทได้รับรางวัลจากหน่วยงานภาครัฐและเอกชนอย่างต่อเนื่อง ในด้านโครงการที่มีการบริหารและการจัดการสภาพแวดล้อมดีเด่น หรือ EIA Monitoring Awards, รางวัลโล่ประกาศเกียรติคุณ “โครงการอสังหาริมทรัพย์ดีเด่นภาคเอกชนประเภทบ้านเดี่ยว” รางวัลจากการประกวด “โครงการบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานดีเด่น” เช่น

ปี 2559 รางวัลประเภทบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานดีเด่นด้านสถาปัตยกรรมประจำปี 2559 แบบบ้าน Verbena V-Series โครงการเพอร์เฟค เฟลส 3 รัตนวิเศษ-ราชพฤกษ์

ปี 2559 รางวัลประเภทบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานดีเด่นประจำปี 2559 แบบบ้าน Vernoria V-Series โครงการเพอร์เฟค เฟลส 3 รัตนวิเศษ-ราชพฤกษ์

ปี 2560 รางวัลประเภทบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานดีเด่นประจำปี 2560 จากโครงการเพอร์เฟค มาสเตอร์พีช รวม 4 รางวัล ประกอบด้วยประเภทบ้านเดี่ยว พื้นที่ใช้สอยมากกว่า 200 ตร.ม. แต่ไม่เกิน 300 ตร.ม. จากแบบบ้าน Regist, Repose และ Recency และประเภทบ้านเดี่ยว พื้นที่ใช้สอยมากกว่า 300 ตร.ม. จากแบบบ้าน Regent

ปี 2561 รางวัลประเภทบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานดีเด่นประจำปี 2561 จากโครงการเพอร์เฟค มาสเตอร์พีช รวม 4 รางวัล ประเภทบ้านเดี่ยว พื้นที่ใช้สอยมากกว่า 200 ตร.ม. แต่ไม่เกิน 300 ตร.ม. จากแบบบ้าน Regist, Repose และ Recency และประเภทบ้านเดี่ยว พื้นที่ใช้สอยมากกว่า 300 ตร.ม. จากแบบบ้าน Radiance

ปี 2565 โครงการภายใต้การร่วมทุนระหว่าง บริษัท พร็อพเพอร์ตี้เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และ ฮอว์กแลนด์ ได้รับ 2 รางวัลจากการประกาศรางวัลสุดยอดอสังหาริมทรัพย์แห่งประเทศไทย ประกอบด้วย The PropertyGuru Thailand Property Awards ประจำปี 2022 ระดับWINNER ใน 2 สาขา ได้แก่ Best Waterfront Housing Development และ Best Luxury Housing Architectural Design (Bangkok)

ปี 2566 รางวัลออกแบบบ้านประหยัดพลังงาน จากกระทรวงพลังงาน

ปี 2566 ประกาศเกียรติคุณ Sustainable Leader SCG Green Choice จาก SCG

ปี 2566 โครงการภายใต้การร่วมทุนระหว่าง บริษัท พร็อพเพอร์ตี้เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และ ฮอว์กแลนด์ ได้รับ 2 รางวัลจากการประกาศรางวัล Dot Property Thailand Awards 2023 ใน 2 สาขา ได้แก่ รางวัล Best Ultra Luxury Housing Development Bangkok และ People’s Choice Award 2023

ปี 2566 The PropertyGuru Thailand Property Awards ประจำปี 2023 รางวัล Best Luxury Housing Development (Khao Yai) จากโครงการ “เบลล่า เดล มอนต์ เขาใหญ่”



อีกทั้ง ยังจัดให้มีพื้นที่สวนสาธารณะ ทะเลสาบ พร้อมด้วยสโมสรขนาดใหญ่ที่สมบูรณ์แบบโดยร่วมกับพันธมิตรธุรกิจ อาทิ ร้านอาหาร ศูนย์ออกกำลังกาย Fitness Center ร้านสะดวกซื้อ 7Eleven ร้านกาแฟ True Coffee เพื่อให้บริการภายในอาคารสโมสร ซึ่งเป็นการสร้างความแตกต่างที่เป็นจุดเด่นเหนือคู่แข่ง และเป็นการส่งเสริมสังคมที่อบอุ่น แนวคิดดังกล่าวจึงเป็นการสร้างสิ่งแวดล้อมที่ใช้ประโยชน์ได้จริง ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้โครงการต่าง ๆ ของบริษัทและบริษัทย่อยเป็นที่ยอมรับจากลูกค้าจนกลายเป็นจุดแข็งของบริษัทจนถึงปัจจุบัน

## กลยุทธ์ด้านราคา (Price)

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายในการตั้งราคาเพื่อสร้างแรงจูงใจและความคุ้มค่าตามลักษณะสินค้า เหมาะสมกับสถานะเศรษฐกิจและสภาพการแข่งขัน สำหรับทั้งโครงการบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์

และคอนโดมิเนียม โดยพิจารณาร่วมกับปัจจัยด้านต้นทุน ทำเล รูปแบบโครงการ เงื่อนไขการตลาด ตลอดจนพิจารณาเปรียบเทียบกับคู่แข่ง อาทิเช่น การตั้งราคาขายใกล้เคียงกับคู่แข่ง แต่เพิ่มคุณค่าด้านสภาพแวดล้อมและสิ่งอำนวยความสะดวกที่ดีกว่า เป็นต้น

ทั้งนี้บริษัทและบริษัทย่อยมีการพัฒนาโครงการหลายรูปแบบ และหลายระดับราคาโดยแบ่งเป็น











### บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์










มีโครงการตั้งแต่ระดับราคา 2.00 ล้านบาทขึ้นไปจนถึงโครงการหุ้ระดับราคา 150.00 ล้านบาท ครอบคลุมความต้องการซื้อในทุก ๆ กลุ่มเป้าหมาย

### คอนโดมิเนียม

มีโครงการตั้งแต่ระดับราคา 0.89 ล้านบาทขึ้นไป จนถึงโครงการระดับราคา 150.00 ล้านบาท

### ตารางแสดงระดับราคาผลิตภัณฑ์แบ่งตามแบรนด์

ประเภท	ระดับราคาผลิตภัณฑ์ (หน่วย : ล้านบาท)					
	3.0-4.0	4.0-5.0	5.0-9.0	9.0-10.0	10.0-15.0	สูงกว่า 15.0
บ้านเดี่ยว และ บ้านแฝด	<div> <div>  <p>BELLA MONTE KHAO YA</p> <p>← 25-80 ล้านบาท</p> </div> <div>  <p>LAKE LEGEND A WATERFRONT LEGACY</p> <p>← 20-150 ล้านบาท</p> </div> <div>  <p>PENTON ARI - SUTTHISAN</p> <p>← 49-109 ล้านบาท</p> </div> <div>  <p>PERFECT MASTERPIECE</p> <p>← 35-90 ล้านบาท</p> </div> <div>  <p>VAVILA</p> <p>← 23-40 ล้านบาท</p> </div> <div>  <p>PERFECT PLACE</p> <p>← 6 - 12 ล้านบาท</p> </div> <div>  <p>LAKE FOREST</p> <p>← 5 - 6 ล้านบาท</p> </div> <div>  <p>modi VILLA</p> <p>← 3 - 4 ล้านบาท</p> </div> </div>					
ทาวน์เฮ้าส์	<div>  <p>THE METRO</p> <p>← 2.89 - 5 ล้านบาท</p> </div> <div>  <p>modi VILLA</p> <p>← 2 - 3 ล้านบาท</p> </div>					

ประเภท	ระดับราคาผลิตภัณฑ์ (หน่วย : ล้านบาท)					
	1.0-2.0	2.0-3.0	3.0-4.0	4.0-5.0	5.0-9.0	สูงกว่า 9.0
คอนโดมิเนียม						 6.02-150 ล้านบาท
						 20-145 ล้านบาท
						 3.99-12 ล้านบาท
						 3.5-9 ล้านบาท
						 2-5.4 ล้านบาท
						 3-5 ล้านบาท
						 2-4.5 ล้านบาท
						 1.8-3 ล้านบาท
						 0.89 ล้านบาท



## กลยุทธ์ด้านทำเลที่ตั้ง (Place)

### ทำเล (Location)

โครงการของบริษัทและบริษัทย่อยส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพในการเติบโตสูง เดินทางสะดวก โดยอยู่ใกล้แนวรถไฟฟ้าหรือแนวถนนตัดใหม่สายสำคัญ อาทิ

- **โซนเหนือและตะวันตก**

โครงการจะตั้งอยู่ใกล้แนวรถไฟฟ้าสายสีม่วง(บางซื่อ-บางใหญ่) รถไฟฟ้าสายสีแดง (บางซื่อ-รังสิต) รถไฟฟ้าสายสีชมพู (แคราย-มีนบุรี) บนถนนสายหลัก อาทิ ถนนราชพฤกษ์ ถนนชัยพฤกษ์ ถนนรัตนวิเศษ ถนนกาญจนาภิเษก ถนนสะพานนนทบุรี-บางบัวทอง ถนนรังสิต-ปทุมธานี พร้อมเส้นทางเชื่อมต่อสู่ทำเลสำคัญ ได้แก่ สะพานพระราม 4 (ข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา) และถนนเชื่อมต่อกับถนนราชพฤกษ์-กาญจนาภิเษก ที่เชื่อมทำเลจากถนนแจ้งวัฒนะสู่ถนนกาญจนาภิเษกแนวเหนือ-ใต้ ซึ่งเปิดใช้งานเมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2561 รวมถึงมอเตอร์เวย์สายตะวันตกเชื่อมต่อ บางใหญ่-บ้านโป่ง-กาญจนบุรี ถนนราชพฤกษ์มีการขยายช่องจราจรจาก 6 ช่องจราจรเป็น 10 ช่องจราจร นอกจากนี้ยังเดินทางสะดวกด้วยทางด่วนชั้นที่ 2 และทางด่วนศรีรัช-วงแหวน และใกล้แหล่งช้อปปิ้งที่เป็นศูนย์กลางขนาดใหญ่ ได้แก่ ห้างเซ็นทรัล เวสต์เกต บางใหญ่, ห้างเซ็นทรัล แจ้งวัฒนะ, ห้างเซ็นทรัล รัตนาธิเบศร์, ห้างพิวเจอร์พาร์ค รังสิต, ห้างสเปเชียล รังสิต, ศูนย์การค้าคริสตัล พีทีที ฤทัยพฤกษ์, ศูนย์การค้าเดอะคริสตัล ราชพฤกษ์

- **โซนตะวันออก**

โครงการจะตั้งอยู่ใกล้แนวรถไฟฟ้า Airport Rail Link รถไฟฟ้าสายสีชมพู (แคราย-มีนบุรี) รถไฟฟ้าสายสีส้ม (ตลิ่งชัน-มีนบุรี) ในทำเลใกล้สนามบินสุวรรณภูมิ บนถนนสายหลัก อาทิ ถนนรามคำแหง ถนนสุขุมวิท 77 ถนนร่มเกล้า พร้อมเดินทางสะดวกมากขึ้นด้วย

ถนนมอเตอร์เวย์ที่เชื่อมต่อจากกลางเมืองสู่ภาคตะวันออก-ชลบุรี-พัทยา และถนนวงแหวนรอบนอก (ฝั่งตะวันออก) ที่เชื่อมต่อพื้นที่โซนเหนือและใต้ของกรุงเทพฯ นอกจากนี้แล้วยังมีถนนศรีนครินทร์-ร่มเกล้า (กรุงเทพฯ-ท่าอากาศยาน) ซึ่งเป็นถนนคู่ขนานกับถนนมอเตอร์เวย์ เปิดใช้งานอย่างเป็นทางการเมื่อเดือนตุลาคม 2562 ช่วยระบายรถจากมอเตอร์เวย์ ซึ่งทำให้สามารถเดินทางจากร่มเกล้า ไปสู่ New CBD พระราม 9-รัชดา ได้ภายในเวลา 20 นาที

- **โซนในเมือง**

โครงการจะตั้งอยู่ในพื้นที่เขตศูนย์กลางธุรกิจ ได้แก่ ถนนมอเตอร์เวย์ แนวรถไฟฟ้า Airport Rail Link แนวรถไฟฟ้ายกระดับ BTS สายสีเขียว MRT สายสีม่วง และแนวรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT สายสีน้ำเงิน ในเส้นทางทั้งที่เปิดให้บริการแล้วในปัจจุบัน และที่กำลังจะเปิดให้บริการในอนาคต โดยโครงการส่วนใหญ่จะพัฒนาเป็นโครงการบ้านเดี่ยวระดับบน (เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ) ทาวน์เฮาส์ 3 ชั้น (เดอะ เมทโร) และคอนโดมิเนียม (ไฮด์, เมโทรลักซ์, เมโทร สกาย, ไอคอนโด) เป็นหลัก

- **โซนต่างจังหวัด**

บริษัทและบริษัทย่อย ได้ขยายโครงการออกไปในทำเลต่างจังหวัดโดยมุ่งเน้นไปที่จังหวัดที่มีศักยภาพในการเติบโตของตลาดที่อยู่อาศัยสูง ซึ่งมีการเปิดโครงการแล้วจำนวน 3 โครงการ คือโครงการเพอร์เฟค เฟลส เมืองเชียงใหม่ เป็นโครงการบ้านเดี่ยวในจังหวัดเชียงใหม่ บนทำเลใกล้เมือง โครงการ เบลล่า คอสต้า หัวหิน เป็นคอนโดมิเนียมติดทะเล ริมชายหาดเขาเต่าที่มีความสวยงาม ในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ (หัวหิน) นอกจากนี้ ยังมีโครงการ เบลล่า เดล มอนเต้ เป็น Resort Residence ที่เขาใหญ่อีกด้วย



## กลยุทธ์ด้านการส่งเสริมการขาย (Promotion)

### การโฆษณาประชาสัมพันธ์ (Advertising & PR)

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายในการทำการตลาดโดยใช้สื่อแบบผสมผสานสำหรับทั้งโครงการบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม โดยพิจารณาตามความเหมาะสมในการเลือกใช้สื่อต่าง ๆ ทั้ง Online และ Ofine เช่น สื่อหนังสือพิมพ์ สื่อโทรทัศน์ สื่อวิทยุ ป้ายโฆษณากลางแจ้ง (Billboard) จดหมายแผ่นพับ (Direct Mail) ฯลฯ เน้นการใช้สื่อในรูปแบบบูรณาการ ผสานกับการสื่อสารการตลาดทางตรง (Direct Marketing) โดยคัดเลือกรูปแบบการใช้สื่อให้เหมาะสมกับลักษณะกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และวัตถุประสงค์ของการประชาสัมพันธ์ การจัดกิจกรรมการตลาด และการทำการตลาดแบบการบริหารลูกค้าสัมพันธ์โดยเน้นการดูแล บริการกลุ่มลูกค้าที่อาศัยในโครงการต่าง ๆ ของบริษัทและมีการจัดกิจกรรมเพื่อเป็นการขอบคุณลูกค้าที่อาศัยอยู่ในโครงการต่าง ๆ ของบริษัทที่แนะนำเพื่อนให้มาซื้อโครงการบ้านหรือคอนโดมิเนียมของบริษัทซึ่งเป็นการขยายช่องทางในการเข้าถึงลูกค้าและช่วยให้บริษัทสามารถเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายอย่างมีประสิทธิภาพและมีต้นทุนต่ำ จากการวางกลยุทธ์การบริหารลูกค้าสัมพันธ์ที่ได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี ทำให้ในปัจจุบันอัตราส่วนการตัดสินใจซื้อสินค้าของบริษัทและบริษัทย่อยผ่านการแนะนำจากเพื่อนและญาติพี่น้องให้มาซื้อโครงการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญตามลำดับ

ทั้งนี้ จากการที่สื่อออนไลน์ กลายเป็นรูปแบบการสื่อสารที่เข้าถึงกลุ่มเป้าหมายทุกระดับ และมีอัตราเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง บริษัทและบริษัทย่อย จึงมีนโยบายเชิงรุกด้านการสื่อสารการตลาดผ่านสื่อออนไลน์ โดยจัดสรรงบประมาณสำหรับสื่อออนไลน์เป็นสัดส่วนที่เพิ่มขึ้น นอกเหนือจากเว็บไซต์ในการนำเสนอข้อมูลและภาพลักษณ์ที่ดีขององค์กรเพื่อสร้างความเชื่อมั่นแล้ว ยังเน้นการใช้สื่อเครือข่ายสังคมออนไลน์ ทั้ง เฟสบุ๊ค ยูทูบ ไลน์ ทวิตเตอร์ และอินสตาแกรม ซึ่งสามารถเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายได้อย่างเฉพาะเจาะจง มีการทำการตลาดด้วยเครื่องมือการค้นหามหาเน็ตเวิร์ก (Search Engine) การโฆษณาด้วยแบนเนอร์บนเว็บไซต์เพื่อสร้างการรับรู้ การใช้จดหมายอิเล็กทรอนิกส์เพื่อเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเฉพาะกลุ่ม การเข้าถึงลูกค้าได้อย่างรวดเร็วด้วยสื่อผ่านโทรศัพท์มือถือและยังทำให้ลูกค้ารับข้อมูลได้อย่างสะดวก รวมถึง การทำการตลาดด้วยเนื้อหา (Content Marketing) ส่งไปถึงกลุ่มเป้าหมายด้วยเครื่องมือที่หลากหลาย พร้อมรูปแบบของเนื้อหาที่สร้างความน่าสนใจ ทั้ง รูปภาพ คลิปวิดีโอ อินโฟกราฟิก บริษัทและบริษัทย่อยยังมีกิจกรรมการตลาดเฉพาะกับกลุ่มลูกค้าที่เข้ามาชมข้อมูลบนเว็บไซต์ของบริษัทมากขึ้นด้วยการให้ลูกค้าลงทะเบียน และนัดหมายเยี่ยมชมโครงการ การเปิดจองยูนิตพิเศษผ่านระบบออนไลน์ ตลอดจนการมอบสิทธิพิเศษให้กับลูกค้าที่เข้ามาลงทะเบียน และเพิ่มช่องทางการสื่อสารที่เป็นลักษณะการทำงานตอบโต้ ซึ่งได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี ทำให้การเก็บข้อมูลและติดตามลูกค้าเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

บริษัทและบริษัทย่อย พิจารณาเลือกใช้กลยุทธ์การส่งเสริมการขายที่เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่มีความต้องการที่แตกต่างกัน เพื่อกระตุ้นการตัดสินใจของลูกค้าที่หลากหลาย โดยคำนึงถึงปัจจัยสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจในแต่ละช่วงเวลา อาทิ ข้อเสนอพิเศษสำหรับ

ลูกค้าที่ต้องการบ้านพร้อมอยู่ ด้วยเงื่อนไขทางการเงิน โดยร่วมกับสถาบันการเงินชั้นนำ เสนอเงื่อนไขพิเศษ เช่น สินเชื่อดอกเบี้ยต่ำ การขยายระยะเวลากู้ การผ่อนแบบขั้นบันได เป็นต้น การร่วมมือกับบริษัทผู้ผลิตเฟอร์นิเจอร์ชั้นนำ ให้ออกแบบตกแต่งเฟอร์นิเจอร์ภายในบ้าน เพื่อให้ลูกค้าได้บ้านพร้อมเฟอร์นิเจอร์ในราคาพิเศษ เป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้า และลดภาระการจัดหาวัสดุเพื่อการออกแบบตกแต่งบ้านรวมถึงการจัดหาสินเชื่อ ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยที่สูงกว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัย

### การสร้างตราสินค้า

บริษัทและบริษัทย่อยได้มีแนวความคิดการพัฒนาตราสินค้าของบริษัท โดยการเน้นรูปแบบการอยู่อาศัยที่แตกต่างจากคู่แข่งอื่น โดยปัจจุบันบริษัทได้พัฒนากลยุทธ์การสร้างตราสินค้าของบริษัทภายใต้แนวความคิด มาตราฐานความสุขในการอยู่อาศัย (Happy Living) โดยคำนึงถึงความสุขในการใช้ชีวิตภายในโครงการของบริษัท

- คุณภาพ คือ ความสุขที่ได้เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยคุณภาพสูง บริษัทมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยคุณภาพสูงโดยเริ่มตั้งแต่กระบวนการออกแบบโดยผู้เชี่ยวชาญที่ได้คำนึงถึงการใช้ประโยชน์สูงสุดของพื้นที่ มีความสวยงามทันสมัย เลือกใช้วัสดุอุปกรณ์ที่มีคุณภาพ ตลอดจนการนำเทคโนโลยีการก่อสร้างสมัยใหม่มาใช้กับกระบวนการก่อสร้าง ซึ่งช่วยทำให้เกิดความรวดเร็วในการผลิต และได้คุณภาพที่เป็นมาตรฐานในทุกโครงการ รวมทั้งกำหนดให้มีการตรวจเช็คความเรียบร้อยในขั้นตอนสุดท้ายก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า

ในปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยได้นำระบบมาตรฐานอุตสาหกรรม ISO 9001-2008 ซึ่งเป็นมาตรฐานระดับสากลสำหรับระบบบริหารคุณภาพ (Quality Management System) ที่เกี่ยวกับการจัดการทางด้านคุณภาพและการประกันคุณภาพ โดยเริ่มนำระบบบริหารคุณภาพดังกล่าวเข้ามาใช้กับระบบการก่อสร้างสำหรับโครงการแนวราบของบริษัทและบริษัทย่อยโดยมีจุดมุ่งหมายเพื่อความพึงพอใจสูงสุดของลูกค้า

- ความปลอดภัย คือ ความสุขจากความรู้สึกปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน เนื่องจากบริษัทเข้าใจความต้องการของผู้บริโภคที่ต้องการอยู่อาศัยในโครงการที่มีระบบรักษาความปลอดภัยสูงสุด บริษัทจึงได้มีการร่วมมือกับบริษัท ไทยซีเคียวตี้ทักซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทรักษาความปลอดภัยชั้นนำจากประเทศญี่ปุ่น เพื่อให้บริการรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง ตั้งแต่ทางเข้าโครงการ ชุมประตู ป้อมยาม พื้นที่ภายในโครงการ ตลอดจนภายในตัวบ้านด้วยระบบรักษาความปลอดภัยที่ได้มาตรฐาน
- การตอบสนองรูปแบบการใช้ชีวิต คือ ความสุขในการอยู่อาศัยในสิ่งแวดล้อมและสังคมที่สามารถตอบสนองรูปแบบการใช้ชีวิตของคนในยุคปัจจุบัน โดยบริษัทส่งเสริมให้มีการจัดกิจกรรมต่าง ๆ ภายในโครงการบ้านและคอนโดของบริษัท อาทิเช่น การออกแบบพื้นที่ส่วนกลางให้กว้างขวาง จัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน เช่น สโมสรหมู่บ้านขนาดใหญ่ พื้นที่สำหรับออกกำลังกาย ฟิตเนส สระว่ายน้ำ ห้องเอนโอบิค ร้านค้าและบริการต่าง ๆ ตลอด

จนการจัดให้มีพื้นที่ส่วนกลางที่สามารถใช้พักผ่อน สันทนาการ และทำกิจกรรมสำหรับครอบครัวได้หลากหลาย โดยไม่จำเป็นต้องเดินทางออกไปหาภายนอกโครงการ

- พื้นที่สีเขียว คือ ความสุขในการอยู่อาศัยในสถานที่ที่ใกล้ชิดกับธรรมชาติท่ามกลางสิ่งแวดล้อมที่ดี บริษัทจึงได้ออกแบบพื้นที่ส่วนกลางให้มีทั้งสวนพักผ่อน และทะเลสาบขนาดใหญ่ ซึ่งช่วยให้ความร่มรื่นเย็นสบายและอากาศบริสุทธิ์ รวมไปถึงการเลือกใช้วัสดุที่ช่วยประหยัดพลังงานและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เช่น หลังคาบ้านที่ไม่เก็บกักความร้อน เติมน้ำแบบระบายความร้อน กระจุกเขียวตัดแสง แผ่นฝ้ากันความร้อน ตลอดจนการใช้วัสดุทดแทนธรรมชาติ เพื่อช่วยรักษาสีเขียวสิ่งแวดล้อม เช่น การใช้พื้นไม้

ลามิเนตซึ่งเป็นวัสดุสังเคราะห์ที่แข็งแรงแต่สวยงามเหมือนไม้จริง การใช้วงกบอลูมิเนียมที่มีทั้งความทนทานและสวยงาม เป็นต้น




บริษัทเชื่อว่าการสร้างแบรนด์ที่ดีต้องเกิดจากประสบการณ์ของลูกค้า อันนำไปสู่ความมั่นคงของภาพพจน์บริษัท ดังนั้นบริษัทจึงได้ให้ความสำคัญกับคุณภาพของงานก่อสร้าง การออกแบบและวางผังโครงการที่ดี การจัดการสภาพแวดล้อมภายในโครงการ ระบบสาธารณูปโภค และระบบรักษาความปลอดภัย อีกทั้งยังได้มีการจัดกิจกรรมเชื่อมความสัมพันธ์สำหรับลูกค้าที่อยู่อาศัยในโครงการ ทำให้เกิดเป็นสังคมที่มีคุณภาพ อบอุ่น และเป็นสุขส่งผลให้เกิดการบอกต่อกันของลูกค้าที่อยากให้เป็น/ ญาติเข้ามาอยู่ร่วมเป็นสังคมเดียวกัน

## ลักษณะลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย



### โครงการบ้านเดี่ยว บ้านแฝด

แบรนด์	ลักษณะ-กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ราคาขาย ต่อหน่วย <sup>1</sup>
	กลุ่มเป้าหมาย : เจ้าของธุรกิจขนาดใหญ่ ผู้บริหารระดับสูงในองค์กรมหาชน	25.00 – 80.00 ล้านบาท
	กลุ่มเป้าหมาย : เจ้าของธุรกิจขนาดใหญ่ ผู้บริหารระดับสูงในองค์กรมหาชน	49.00 – 109.00 ล้านบาท
	กลุ่มเป้าหมาย : เจ้าของธุรกิจขนาดกลาง-ใหญ่ ผู้บริหารระดับสูงในองค์กร ข้าราชการระดับสูง งานบริการเฉพาะทาง อาทิ แพทย์เฉพาะทาง ช่วงอายุ : 40 – 55 ปี ระดับการศึกษา : ปริญญาโทขึ้นไป รายได้ส่วนตัวต่อเดือน : 200,000 บาทขึ้นไป รายได้รวมครอบครัวต่อเดือน : 300,000 บาทขึ้นไป จำนวนสมาชิกในครอบครัว : 4 – 6 คน	25.00 – 150.00 ล้านบาท
	กลุ่มเป้าหมาย : เจ้าของธุรกิจขนาดกลาง-ใหญ่ ผู้บริหารระดับสูงในองค์กร งานบริการเฉพาะทาง อาทิ แพทย์เฉพาะทาง นักบิน ช่วงอายุ : 40 – 55 ปี ระดับการศึกษา : ปริญญาโทขึ้นไป รายได้ส่วนตัวต่อเดือน : 200,000 บาทขึ้นไป รายได้รวมครอบครัวต่อเดือน : 300,000 บาทขึ้นไป จำนวนสมาชิกในครอบครัว : 4 – 6 คน	35.00 – 90.00 ล้านบาท
	กลุ่มเป้าหมาย : ผู้บริหารระดับสูงในองค์กร เจ้าของธุรกิจ-ขนาดกลาง แพทย์ นักบิน ช่วงอายุ : 35 – 45 ปี ระดับการศึกษา : ปริญญาโทขึ้นไป รายได้ส่วนตัวต่อเดือน : 150,000 บาทขึ้นไป รายได้รวมครอบครัวต่อเดือน : 250,000 บาทขึ้นไป จำนวนสมาชิกในครอบครัว : 4 – 8 คน	23.00 – 40.00 ล้านบาท
	กลุ่มเป้าหมาย : เจ้าของธุรกิจ SME ผู้บริหารระดับกลาง งานบริการเฉพาะทาง อาทิ แพทย์ทั่วไป วิศวกร สถาปนิก ช่วงอายุ : 35 – 45 ปี ระดับการศึกษา : ปริญญาตรีขึ้นไป รายได้ส่วนตัวต่อเดือน : 50,000 – 100,000 บาท รายได้รวมครอบครัวต่อเดือน : 100,000 – 200,000 บาท จำนวนสมาชิกในครอบครัว : 3 – 4 คน	6.00 – 15.00 ล้านบาท



แบรนด์	ลักษณะกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ราคาขาย ต่อหน่วย <sup>1</sup>
 	<p>กลุ่มเป้าหมาย : พนักงานบริษัทระดับผู้จัดการขึ้นไป ผู้บริหารระดับกลาง วิศวกร สถาปนิก ช่วงอายุ : 30 – 40 ปี ระดับการศึกษา : ปริญญาตรีขึ้นไป รายได้ส่วนตัวต่อเดือน : 30,000 – 50,000 บาท รายได้รวมครอบครัวต่อเดือน : 60,000 – 100,000 บาท จำนวนสมาชิกในครอบครัว : 3 – 4 คน</p>	5.00 – 8.00 ล้านบาท
	<p>กลุ่มเป้าหมาย: พนักงานบริษัทระดับผู้จัดการ เจ้าของธุรกิจขนาดเล็ก ช่วงอายุ: 30 – 40 ปี ระดับการศึกษา: ปริญญาตรีขึ้นไป รายได้ส่วนตัวต่อเดือน: 25,000 – 50,000 บาท รายได้รวมครอบครัวต่อเดือน: 50,000 – 100,000 บาท จำนวนสมาชิกในครอบครัว: 2 – 4 คน</p>	3.49 – 5.00 ล้านบาท

### โครงการทาวน์เฮ้าส์

แบรนด์	ลักษณะกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ราคาขาย ต่อหน่วย <sup>1</sup>
	<p>กลุ่มเป้าหมาย: พนักงานบริษัทระดับผู้จัดการขึ้นไป เจ้าของธุรกิจ SME ช่วงอายุ: 30 – 40 ปี ระดับการศึกษา: ปริญญาตรีขึ้นไป รายได้ส่วนตัวต่อเดือน: 50,000 – 100,000 บาท รายได้รวมครอบครัวต่อเดือน: 80,000 – 150,000 บาท จำนวนสมาชิกในครอบครัว: 3 – 4 คน</p>	2.89 – 5.00 ล้านบาท
	<p>กลุ่มเป้าหมาย: พนักงานบริษัทระดับช่วยผู้จัดการ ข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ ช่วงอายุ: 30 – 35 ปี ระดับการศึกษา: ปริญญาตรี รายได้ส่วนตัวต่อเดือน: 20,000 – 40,000 บาท รายได้รวมครอบครัวต่อเดือน: 40,000 – 80,000 บาท จำนวนสมาชิกในครอบครัว: 2 – 3 คน</p>	1.90 – 3.00 ล้านบาท





## โครงการคอนโดมิเนียม

แบรนด์	กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ราคาขาย ต่อ ตร.ม./1
	เป็นคอนโดมิเนียมระดับซูเปอร์ลักซ์ชีวิล์ ตั้งอยู่ในพื้นที่ใจกลางเมือง กลุ่มเป้าหมาย: ผู้บริหารระดับสูง เจ้าของกิจการ นักธุรกิจชาวต่างชาติ รายได้ตั้งแต่ 200,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป	200,000 - 310,000
	เป็นคอนโดมิเนียมระดับ High-end ตั้งอยู่ในพื้นที่ธุรกิจใจกลางเมือง กลุ่มเป้าหมาย: ผู้บริหารระดับกลาง-สูง เจ้าของกิจการ พนักงานบริษัท นักธุรกิจชาวต่างชาติ รายได้ตั้งแต่ 100,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป	100,000 - 150,000
	เป็นคอนโดมิเนียมระดับกลาง ตั้งอยู่ในพื้นที่ชานเมือง กลุ่มเป้าหมาย: ผู้บริหารระดับกลาง-สูง เจ้าของกิจการ พนักงานบริษัท นักธุรกิจชาวต่างชาติ รายได้ตั้งแต่ 70,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป	78,000 - 109,000
	กลุ่มเป้าหมาย: ผู้บริหารระดับสูง เจ้าของกิจการ กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ 1,000,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป และสามารถซื้อเงินสดได้ ไม่ประสงค์ขอสินเชื่อ	360,000 - 420,000
	กลุ่มเป้าหมาย: ผู้บริหารระดับกลาง-สูง เจ้าของกิจการ พนักงานบริษัท นักธุรกิจชาวต่างชาติ กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระหว่าง 50,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป	75,000 - 140,000
	กลุ่มเป้าหมาย: พนักงานบริษัทระดับกลาง กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระหว่าง 30,000 - 60,000 บาทต่อเดือน	95,000 - 110,000
	กลุ่มเป้าหมาย: พนักงานบริษัทระดับต้น-กลาง กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระหว่าง 25,000 - 50,000 บาทต่อเดือน	50,000 - 65,000
	ตัวอย่างกลุ่มลูกค้า ผู้บริหารระดับสูง เจ้าของกิจการ นักธุรกิจชาวต่างชาติ กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ 150,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป	80,000 - 140,000
	ตัวอย่างกลุ่มลูกค้า พนักงานบริษัทระดับต้น กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระหว่าง 12,000 - 20,000 บาทต่อเดือน	39,000 - 42,000

หมายเหตุ /1 ราคาขายเฉลี่ยโดยประมาณ

การเพิ่มผลิตภัณฑ์บ้าน ทาวน์เฮ้าส์และคอนโดมิเนียมให้ครอบคลุมทุกระดับราคาทำให้บริษัทสามารถตอบสนองกับความต้องการของลูกค้าได้อย่างกว้างขวางขึ้น ซึ่งเป็นการเพิ่มโอกาสทางการตลาดให้กับบริษัท รวมทั้งช่วยให้บริษัทสามารถนำเสนอผลิตภัณฑ์ให้แก่กลุ่มลูกค้ากลุ่มใหม่ สามารถเพิ่มส่วนแบ่งทางการตลาด และลดการพึ่งพากลุ่มลูกค้าเพียงกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง

## การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

บริษัทและบริษัทย่อยเป็นผู้จำหน่ายบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ และคอนโดมิเนียมผ่านสำนักงานขายที่ตั้งอยู่ในโครงการแต่ละโครงการ รวมถึงออกบูธตามห้างสรรพสินค้าใหญ่ที่อยู่ในใจกลางเมือง และใกล้แหล่งงานย่าน CBD เพื่อนำเสนอสินค้าคอนโดมิเนียมให้แก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้มากขึ้น ทั้งนี้บริษัทได้จัดให้มีการฝึกอบรมเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ต่าง ๆ ของบริษัทให้แก่ทีมงานขายอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้พนักงานขายสามารถให้คำแนะนำ ตอบข้อซักถาม นำเสนอข้อเด่น และสร้างความมั่นใจให้แก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้

บริษัทได้พัฒนาเว็บไซต์ของบริษัท <http://www.pf.co.th/> และ Facebook ของบริษัทให้มีความสวยงาม สามารถเข้าถึงและสืบค้นข้อมูลได้ง่าย และมีรายละเอียดเกี่ยวกับโครงการต่าง ๆ ของบริษัทอย่างครบถ้วน เพื่อใช้ในการโฆษณาประชาสัมพันธ์และใช้เป็นช่องทางในการติดต่อกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายอีกช่องทางหนึ่ง

## แนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ณ ปี 2566 มีการเปลี่ยนแปลงในหลายแง่มุม ทั้งจากสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจ, สภาพคล่องทางการเงินของครัวเรือน, ความต้องการที่เปลี่ยนไปของผู้บริโภค และการเปลี่ยนแปลงทางนวัตกรรมโดยเฉพาะในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงสถานการณ์ทางการเมืองซึ่งมาจากความล่าช้าในการจัดตั้งรัฐบาลใหม่ กอปรกับปัจจัยความต้องการซื้อที่พักอาศัยมีอยู่จำกัด เนื่องจากกำลังซื้อของผู้บริโภคยังไม่ฟื้นตัวได้ดีมากนักด้วยเพราะภาระหนี้ครัวเรือนยังคงทรงตัวอยู่ในระดับที่สูง ส่งผลให้ทั้งธนาคารรัฐและธนาคารพาณิชย์มีการกำหนดนโยบายที่เข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ อีกทั้งยังมีการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายอย่างต่อเนื่อง ด้วยเหตุนี้จึงทำให้อัตราดอกเบี้ยของการปล่อยวงเงินสินเชื่อเพื่อที่พักอาศัยปรับตัวสูงขึ้นตามไปด้วยและคาดว่าจะยังไม่มีทิศทางในการปรับลดอัตราดอกเบี้ยลง นอกจากนี้ต้นทุนการก่อสร้างของธุรกิจมีการปรับราคาเพิ่มขึ้นทั้งค่าวัสดุ-อุปกรณ์และค่าแรงงาน รวมถึงต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้น จากปัจจัยที่ไม่สามารถควบคุมได้ตามกล่าวข้างต้นทำให้การนำเสนอผลิตภัณฑ์ของธุรกิจมีความจำเป็นต้องปรับราคาและมีการปรับเปลี่ยนรูปแบบการนำเสนอผลิตภัณฑ์เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย

คาดการณ์ว่าภาพรวมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปี 2567 น่าจะเติบโตเพิ่มขึ้นจากสภาวะเศรษฐกิจโดยรวมที่คาดว่าจะขยายตัวดีกว่าปี 2566 อย่างไรก็ดี ปัจจัยเดิมที่บั่นทอนกำลังซื้อของผู้บริโภคก็ยังคงมีอยู่ เช่น อัตราดอกเบี้ยที่ยังคงอยู่ในระดับสูง ความเข้มงวดของธนาคารพาณิชย์ในการปล่อยสินเชื่อ ต้นทุนค่าที่ดินและค่าก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นส่งผลให้ราคาบ้านปรับสูงขึ้น ซึ่งนอกเหนือจากการขยายระยะเวลามาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัยที่ขยายระยะเวลาไปจนถึงปลายปี 2567 มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจที่จะเน้นการสนับสนุนการฟื้นตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยมีนโยบายเชื่อมโยงระหว่างมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวฟรีวีซ่าของประเทศจีน อินเดีย ได้วันแล้ว ก็หวังว่ารัฐบาลจะมีมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจอื่น ๆ ออกมา เพื่อเสริมกำลังซื้อของผู้บริโภค

## การตลาดและการแข่งขัน

### ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

#### การแข่งขัน

ผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ยังคงทวีความรุนแรงในการแข่งขันเพื่อแย่งชิงส่วนแบ่งทางการตลาดทั้งจากผลิตภัณฑ์ของแนวราบ (บ้านเดี่ยว, ทาวน์เฮาส์, อาคารพาณิชย์) และแนวสูง (คอนโดมิเนียม) โดยเฉพาะสถานที่ตั้งโครงการและผลิตภัณฑ์ที่ระดับราคาตั้งแต่ 3 ล้านบาทขึ้นไปซึ่งถือว่ากลุ่มนี้ยังอยู่ในความต้องการและได้รับความสนใจของตลาดเป็นอย่างมาก ผู้ประกอบการทั้งรายเล็กและรายใหญ่ต่างมีแผนการเปิดตัวโครงการใหม่อย่างต่อเนื่องเพื่อนำเสนอผลิตภัณฑ์ให้สามารถตอบโจทย์ความต้องการของตลาด นอกจากนี้ผู้ประกอบการต่างก็คิดแคมเปญเพื่อหาช่องทางระบายผลิตภัณฑ์คงค้างของปีก่อนหน้าจึงถือว่าเป็นความท้าทายของการแข่งขันในการทำธุรกิจ

#### การตลาด

จากความท้าทายการแข่งขันของธุรกิจส่งผลทำให้ผู้ประกอบการพยายามศึกษาแนวโน้มความต้องการของตลาดเพื่อวางกลยุทธ์ทางการตลาดให้สามารถตอบสนองต่อความต้องการของกลุ่มเป้าหมายในแต่ละผลิตภัณฑ์ของธุรกิจ มีการนำเสนอจุดเด่นของโครงการ อาทิ ทำเลที่ตั้งโครงการใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกเดินทางสบาย, การให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการภายในโครงการโดยคำนึงถึงการรักษาสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัย, การนำเทคโนโลยีเข้ามาใช้เพื่อเป็นเครื่องมืออำนวยความสะดวกภายในบ้านและโครงการให้กับผู้บริโภค บริษัทฯ ได้ศึกษาและพัฒนาผลิตภัณฑ์อย่างต่อเนื่องและคาดหวังว่าการนำเสนอผลิตภัณฑ์ในรูปแบบต่าง ๆ ของธุรกิจจะสามารถตอบโจทย์ความต้องการของผู้บริโภค

### ธุรกิจโรงแรม

ธุรกิจโรงแรม มีการฟื้นตัวต่อเนื่อง จากจำนวนนักท่องเที่ยวโดยรวมมีแนวโน้มฟื้นตัวได้ดีต่อเนื่อง โดยคาดว่าจะนักท่องเที่ยวต่างชาติจะกลับมาอยู่ในระดับใกล้เคียงก่อนเกิดโควิด-19 ได้ในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2567 จากความต้องการท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวทั่วโลกที่ยังอยู่ในระดับสูง โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวจีนที่จะเร่งตัวขึ้น และจากมาตรการภาครัฐเปิดวีซ่าฟรีให้นักท่องเที่ยว ธนาคารแห่งประเทศไทยคาดการณ์ว่าจะมีนักท่องเที่ยวต่างประเทศเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยจำนวนประมาณ 31.5 ล้านคน เพิ่มขึ้นจาก 28 ล้านคน ในปี 2565

### ธุรกิจค้าปลีก

#### การตลาดและการแข่งขัน

ตลาดค้าปลีกให้เช่าในปี 2567 จากภาวะวิกฤติของ SCB EIC มีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องอย่างค่อยเป็นค่อยไป ตามอุปทานใหม่ที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากปี 2566 โดยโครงการที่จะแล้วเสร็จส่วนใหญ่เป็นโครงการขนาดใหญ่ที่มีแนวโน้มดึงดูดผู้เช่าได้ดี ขณะที่สถานการณ์กำลังซื้อในประเทศมีแนวโน้มฟื้นตัวได้มากขึ้น แต่ยังคงติดตามภาวะหนี้ครัวเรือน และภาระค่าใช้จ่ายที่ยังอยู่ในระดับสูง อาจ

ยังคงดันกำลังซื้อในกลุ่มเปราะบาง ขณะที่อัตราค่าเช่ามีแนวโน้มขยายตัวเล็กน้อย ใกล้เคียงกับอัตราในปีก่อนหน้านี้ ตามกำลังซื้อที่ค่อย ๆ พื้นตัว และภาระต้นทุนที่ปรับตัวสูงขึ้น หลังจากหดตัวแรงในช่วง COVID-19 อย่างไรก็ดี ตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในระยะต่อไป ยังต้องเผชิญความท้าทายที่สำคัญหลายประการ โดยเฉพาะอุปทานส่วนเกินที่ยังมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ขณะเดียวกัน แพลตฟอร์ม E-commerce ยังมีแนวโน้มได้รับความนิยมจากผู้บริโภคต่อไปหลัง COVID-19 คลี่คลาย เนื่องจากต้องการความสะดวกสบายในการซื้อสินค้า ประกอบกับร้านค้ามีทางเลือกให้ทั้งหน้าร้าน และช่องทางออนไลน์ ทำให้คาดว่าจะ เป็นอีกปัจจัยสำคัญที่ยังส่งผลกระทบต่อขยายตัวของตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในระยะต่อไป ขณะที่สถานการณ์การแข่งขันมีแนวโน้มรุนแรงมากขึ้นในระยะต่อไป ผู้ประกอบการยังจำเป็นต้องปรับกลยุทธ์ และสร้างความแตกต่าง เพื่อเพิ่มศักยภาพการแข่งขัน โดยนำเสนอรูปแบบพื้นที่ที่หลากหลาย เพื่อสร้างความแตกต่าง

## การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทและบริษัทย่อยใช้ระยะเวลาในการดำเนินงานพัฒนาโครงการ โดยเริ่มต้นตั้งแต่ขั้นตอนการศึกษาความเป็นไปได้จนกระทั่งส่งมอบบ้านหรือทาวน์เฮ้าส์ที่สร้างเสร็จประมาณ 12-18 เดือน และ 22-36 เดือน สำหรับโครงการคอนโดมิเนียม โดยบริษัทและบริษัทย่อยใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างคอนโดมิเนียมประมาณ 12-14 เดือนสำหรับโครงการคอนโดมิเนียมสูงไม่เกิน 8 ชั้นและประมาณ 18-24 เดือนสำหรับโครงการคอนโดมิเนียมสูงเกิน 8 ชั้น การเริ่มต้นพัฒนาโครงการต่าง ๆ ของบริษัทสามารถแบ่งออกเป็น 2 กรณี ได้แก่

1. บริษัทนำที่ดินเปล่าที่มีศักยภาพซึ่งบริษัทเป็นเจ้าของอยู่แล้วมาพัฒนาเป็นโครงการต่าง ๆ โดยทำการสำรวจตลาดเพื่อศึกษาความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย ก่อนนำเสนอรูปแบบและประเภทของโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้กับทีมงานเพื่อพิจารณาความเป็นไปได้ก่อนจัดทำรายละเอียดโครงการเพื่อนำเสนอผู้บริหารในขั้นต่อไป
2. เมื่อบริษัทมีความสนใจที่จะดำเนินงานก่อสร้างและพัฒนาโครงการบริเวณใด บริษัทจะศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการโดยการสำรวจสถานะตลาด อุปทาน และความต้องการของลูกค้าในพื้นที่เป้าหมายที่จะดำเนินโครงการ หลังจากนั้นบริษัทจึงจะดำเนินการเจรจาซื้อที่ดินจากเจ้าของที่ดินหรือนายหน้าขายที่ดิน

เนื่องจากที่ดินในปัจจุบันมีแนวโน้มที่จะปรับราคาเพิ่มขึ้นจึงทำให้การนำที่ดินเปล่าที่บริษัทและบริษัทย่อยเป็นเจ้าของอยู่แล้วมาพัฒนาโครงการมีต้นทุนค่าที่ดินต่ำกว่า อย่างไรก็ตาม สำหรับทั้ง 2 กรณี สายงานกลุ่มพัฒนาธุรกิจจะเป็นผู้รับผิดชอบจัดทำการศึกษาความต้องการของตลาด รวมทั้งจัดทำรายงานการศึกษาความเป็นไปได้และนำเสนอให้แก่ผู้บริหารของบริษัทเพื่ออนุมัติตามเงื่อนไขการยอมรับหรือปฏิเสธโครงการซึ่งเป็นข้อกำหนดที่บริษัทได้กำหนดไว้ล่วงหน้า อาทิ เช่น การกำหนดอัตรากำไรขั้นต่ำ ผลตอบแทนของโครงการ ฯลฯ ทั้งนี้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของฝ่ายพัฒนาธุรกิจครอบคลุมถึง

- สายงานวางแผนและพัฒนาโครงการ ทำหน้าที่ดูแลการสำรวจความต้องการของตลาดโดยใช้ข้อมูลจากหน่วยงานภายใน/

จัดหาข้อมูลจากบริษัทผู้เชี่ยวชาญภายนอก ประสานงานกับทีมบริหารจัดการงานก่อสร้างเพื่อจัดทำรายงานศึกษาความเป็นไปได้ จัดเตรียมงบประมาณของโครงการในภาพรวม และ วางแผนการขายและการผลิต

- สายงานออกแบบ กำหนดแนวทาง ลักษณะ และรูปแบบของบ้าน ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมสำหรับโครงการที่ได้รับอนุมัติแล้วจากผู้บริหาร และร่วมมือกับบริษัทออกแบบภายนอก (Outsource) เพื่อพัฒนาแบบสำหรับโครงการใหม่
- สายงานสื่อสารการตลาด ประชาสัมพันธ์ และบริหารงานขาย จัดทำแผนเพื่อกำหนดรูปแบบการขาย (Theme) ประเภทสื่อ และบริหารจัดการงบประมาณด้านการขาย การตลาดและประชาสัมพันธ์ของทั้งบริษัทและโครงการ
- การบริหารจัดการงานก่อสร้างจะอยู่ภายใต้การดูแลของกลุ่มปฏิบัติการซึ่งแบ่งการบริหารออกเป็น
- สายงานบริหารงานก่อสร้าง (ส่วนกลาง) ทำหน้าที่เป็นหน่วยงานกลางในการจัดทำรายการตรวจสอบปริมาณวัสดุ คำนวณราคา ต้นทุนค่าก่อสร้าง สรรหาผู้รับเหมาที่มีความชำนาญเฉพาะด้าน จัดซื้อวัสดุหลักที่ใช้ในการก่อสร้าง
- สายงานบริหารโครงการ (โซน) ทำหน้าที่ดูแลและดำเนินการก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนและกรอบงบประมาณที่กำหนดไว้ คัดเลือกผู้รับเหมารายย่อยควบคุมคุณภาพและตรวจรับงานโครงการต่าง ๆ
- สายงานนิติกรรมและโอนกรรมสิทธิ์ สนับสนุนกลุ่มงานบริหารจัดการงานก่อสร้างด้านการส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์บ้าน ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมที่สร้างแล้วเสร็จ ดำเนินการยื่นขอใบอนุญาตก่อสร้างรวมทั้งประสานติดต่อกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

## การจัดซื้อที่ดินและวัสดุก่อสร้าง

### ที่ดิน

ที่ดินเป็นทำเลที่ตั้งของโครงการซึ่งเป็นหนึ่งในปัจจัยสำคัญที่กลุ่มเป้าหมายใช้ในการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัย และเป็นต้นทุนหลักในการดำเนินธุรกิจของบริษัท บริษัทจึงให้ความสำคัญต่อการจัดซื้อที่ดินเป็นอย่างมากโดยการพิจารณาที่ดินที่มีศักยภาพ ในทำเลที่ตั้งที่มีระบบสาธารณูปโภคของรัฐรองรับ บริษัทมีแนวทางในการรวบรวมที่ดินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ โดยขั้นตอนการอนุมัติการจัดซื้อที่ดินนั้นจะเริ่มจากการขออนุมัติงบประมาณการจัดซื้อที่ดินรวมจากคณะกรรมการบริษัทในการเสนอเรื่องขออนุมัติงบประมาณประจำปี หลังจากได้รับอนุมัติงบประมาณแล้วจึงเริ่มจัดซื้อที่ดินแต่ละแห่งโดยผ่านประธานกรรมการบริหารและคณะทำงานร่วม (ประกอบด้วยฝ่ายออกแบบ ฝ่ายก่อสร้าง ฝ่ายการตลาด และฝ่ายงบประมาณ) โดยจะพิจารณาเรื่องทำเลและศักยภาพในการพัฒนาเป็นหลัก สำหรับการติดต่อซื้อที่ดินมีทั้งซื้อจากเจ้าของที่ดินโดยตรงหรือผ่านตัวแทน โดยตัวแทนในการรวบรวมที่ดินของบริษัทนั้นมีทั้งตัวแทนที่เป็นบุคคล

ภายนอกและพนักงาน/ผู้บริหารของบริษัท เนื่องจากการรวบรวมที่ดินในการพัฒนาโครงการมีทั้งในเขตกรุงเทพฯ ปริมณฑลและต่างจังหวัด และตัวแทนแต่ละรายจะมีความชำนาญเฉพาะเขตพื้นที่ของตน การมีตัวแทนจัดซื้อที่ดินที่หลากหลายจึงช่วยให้บริษัทสามารถจัดซื้อที่ดินที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการในราคาที่ไม่สูงจนเกินไป และเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพและลดระยะเวลาในการจัดหาที่ดินอีกด้วย

การแข่งขันในปัจจุบันเป็นการแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการรายใหญ่ ซึ่งส่วนใหญ่ไม่มีข้อจำกัดทางการเงิน ดังนั้น แนวทางการปฏิบัติโดยทั่วไปของอุตสาหกรรมจึงนิยมทำสัญญาจะซื้อจะขายในนามของตัวแทนกับเจ้าของที่ดิน โดยเงื่อนไขในสัญญานั้นจะสามารถโอนให้กับบุคคล/นิติบุคคลอื่นได้ ทำให้สามารถโอนกรรมสิทธิ์เป็นชื่อบริษัทเมื่อจ่ายเงินส่วนที่เหลือเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ตัวแทนในการรวบรวมที่ดินให้บริษัทเป็นบุคคลที่บริษัทไว้วางใจ และได้ทำธุรกิจต่อเนื่องให้บริษัทมาเป็นเวลานาน อย่างไรก็ตาม เพื่อป้องกันกรณีที่ดินตัวแทนก่อให้เกิดความเสียหายกับบริษัท บริษัทจึงกำหนดให้มีการทำสัญญาระหว่างตัวแทนกับบริษัทเมื่อบริษัทหรือบริษัทย่อยจ่ายเงินทดรองจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินให้กับตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดินซึ่งสัญญาดังกล่าวจะมีผลบังคับทางกฎหมายให้บริษัทสามารถเรียกร้องเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินคืนจากตัวแทนได้หากตัวแทนไม่ปฏิบัติตามสัญญาในการรวบรวมที่ดินของบริษัทและบริษัทย่อย ทั้งนี้ บริษัทจะจ่ายค่านายหน้าให้กับตัวแทนที่เป็นบุคคลภายนอกเท่านั้นในอัตราเท่ากับร้อยละ 3 ซึ่งเป็นอัตราตามปกติทั่วไป

### วัสดุก่อสร้าง

โดยทั่วไปแล้ว ผู้รับเหมาโครงการจะเป็นผู้จัดหาซื้อเองโดยตรง ยกเว้นวัสดุบางชนิดที่ต้องใช้ปริมาณมาก หรือวัสดุก่อสร้างที่มีราคาแพง ซึ่งบริษัทต้องการควบคุมคุณภาพและรูปแบบให้ได้มาตรฐานตามที่กำหนด และเพื่อประโยชน์ในการบริหารต้นทุนวัสดุก่อสร้างจากการสั่งซื้อจำนวนมาก อาทิ เสาเข็ม ประตูหน้าต่าง อลูมิเนียม บั๊มน้ำ กระเบื้อง งานสุขภัณฑ์ งานคอนกรีต งานเหล็กเสริมคอนกรีต เป็นต้น ซึ่งเราสามารถลดต้นทุนการก่อสร้างลงไปได้มาก โดยบริษัทจะเป็นผู้จัดหาวัสดุดังกล่าวเอง เพื่อลดภาระของผู้รับเหมาและจัดหาระดับราคาที่ดีกว่าผู้รับเหมาจัดซื้อเอง วัสดุที่บริษัท สั่งซื้อส่วนใหญ่มักจะใช้ในขั้นตอนการก่อสร้างที่สามารถแยกจากขั้นตอนการทำงานของ ผู้รับเหมาได้อย่างชัดเจน ทำให้บริษัทสามารถควบคุมงานก่อสร้างของผู้รับเหมาได้ด้วย

บริษัทฯ ได้ดำเนินนโยบาย เพื่อความลดความเสี่ยงของราคาวัสดุก่อสร้างที่ผันผวน โดยดำเนินการจัดซื้อ วัสดุก่อสร้างประเภทเหล็กเสริมคอนกรีต วัสดุประเภทโครงสร้างสำเร็จรูป อุปกรณ์สำหรับงานคอนโด เป็นต้น โดยบริษัทใช้กลยุทธ์ในการจัดซื้อจัดจ้างทั้งระยะสั้นและระยะยาว มีระยะเวลาตั้งแต่ 1 เดือนจนถึง 1 ปีโดยมีการติดตามสถานการณ์ของวัสดุก่อสร้างต่าง ๆ ในตลาดอย่างใกล้ชิด ทำให้บริษัทสามารถควบคุมราคาและลดความเสี่ยงจากราคาวัสดุที่ผันผวนได้ อีกทั้ง ปริมาณวัสดุที่จัดซื้อจัดจ้างโดยส่วนมากจะมีปริมาณมาก จึงทำให้บริษัทสามารถต่อรองราคา และลดต้นทุนค่าก่อสร้างให้ต่ำลงได้

## การบริหารงานก่อสร้างและเทคโนโลยีการก่อสร้าง

ปัจจุบันบริษัทได้พิจารณาเลือกใช้ระบบการผลิตที่เหมาะสมในแต่ละโครงการตามลักษณะโครงการเพื่อความเร็วและเพิ่มประสิทธิภาพการแข่งขันในด้านการผลิต โดยสามารถแบ่งเป็น

**โครงการทาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝด บ้านเดี่ยว** บริษัทไม่มีข้อจำกัดใดในกระบวนการผลิตบ้านเดี่ยว โดยบริษัทใช้วิธีการจ้างผู้รับเหมาภายนอกเป็นผู้ก่อสร้างงานโครงการของบริษัท การจัดหาผู้รับเหมาส่วนใหญ่จะเป็นผู้รับเหมาขนาดกลาง และผู้รับเหมาขนาดใหญ่ เพื่อให้งานในแต่ละผู้รับเหมาได้รับมีคุณสมบัติความสอดคล้องกับขนาดและเงินลงทุน และเพื่อให้ได้บ้านที่มีคุณภาพเป็นไปตามมาตรฐานที่บริษัทกำหนด บริษัทมีระเบียบและขั้นตอนการคัดเลือกผู้รับเหมาโดยพิจารณาจากผู้รับเหมาที่มีความชำนาญมีประสบการณ์ และมีความพร้อมในการลงทุนโดยการว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างบ้านในแต่ละแบบจะเป็นราคามาตรฐานเดียวกันสำหรับผู้รับเหมาแต่ละราย ตลอดจนมีการติดตามประเมินผลงานทั้งด้านคุณภาพและส่งมอบงานตรงเวลา เพื่อปรับขึ้นและเพิ่มเงินในการพิจารณาสั่งจ้างอย่างเท่าเทียมกัน

ตลอดปีที่ผ่านมาเพื่อลดระยะเวลาการก่อสร้างและปัญหาต้นทุนแรงงานที่อาจจะเกิดขึ้น บริษัทได้ให้บริษัท เพอร์เฟก พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (เพอร์เฟก พร็อพเพอร์ตี้) ดำเนินการผลิต และประกอบติดตั้งโครงสร้าง ระบบขึ้นส่วนสำเร็จรูป ซึ่งเป็นส่วนประกอบของบ้านพักอาศัย ทาวน์เฮ้าส์ รั้วบ้านและรั้วโครงการ และขึ้นส่วนสำหรับคอนโดมิเนียม นอกจากนี้ยังได้ว่าจ้างให้ บริษัท ปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัท ซี แพนเนล จำกัด เป็นต้น ทำการผลิตและติดตั้งโครงสร้างระบบขึ้นส่วนสำเร็จรูปอีกด้วย

**โครงการคอนโดมิเนียม** บริษัทให้ความสำคัญในทุกขั้นตอนตั้งแต่การคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีประสบการณ์มีความพร้อมในการลงทุน มีทีมงานที่มีประสิทธิภาพ โดยบริษัทที่มีประสบการณ์งานอย่างใกล้ชิด รวมทั้งบริษัทได้ว่าจ้างบริษัทภายนอกมาทำหน้าที่ที่ปรึกษาการก่อสร้าง (Construction Consultant) ซึ่งจะทำหน้าที่ร่วมกับผู้จัดการโครงการและวิศวกรโครงการเพื่อกำกับดูแลการก่อสร้างให้เป็นไปตามหลัก วิศวกรรมศาสตร์และ มาตรฐาน ทั้งด้านคุณภาพ ระยะเวลาการก่อสร้างและความปลอดภัย โดยโครงการคอนโดมิเนียมของบริษัท ได้เลือกใช้บริษัท อิตาเลียนไทย จำกัด (มหาชน), บริษัทเจดับบลิวเอช คอนสตรัคชั่น จำกัด และ บริษัท แสงฟ้าก่อสร้าง จำกัด ฯลฯ ซึ่งเป็นบริษัทที่มีชื่อเสียงและมีระดับมาตรฐานการก่อสร้าง เป็นผู้รับเหมาหลัก โดยในระหว่างการก่อสร้างโครงการบริษัทจะมีทีมงานวิศวกร และผู้ควบคุมการก่อสร้างให้เป็นไปตามมาตรฐานทุกขั้นตอน มีหน่วยงานควบคุมมาตรฐานกลางและวิศวกรที่ปรึกษาที่จะคอยดูแลรักษามาตรฐานการก่อสร้าง โดยบริษัทได้รับมาตรฐานการรับรอง ISO 9001-2008 ซึ่งเป็นมาตรฐานสากลและช่วยเพิ่มความมั่นใจว่าบริษัทจะสามารถส่งมอบผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพให้กับลูกค้า



**เทคโนโลยีการก่อสร้าง** ธุรกิจสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีวงจรและเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วและการแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการที่เพิ่มสูงขึ้นในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมาได้ส่งผลให้เกิดภาวะขาดแคลนแรงงานฝีมือจากสถานการณ์โควิด-19 ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ทำให้แรงงานต่างด้าวเดินทางเข้าประเทศไทยอย่างถูกกฎหมายไม่เพียงพอ ซึ่งภาวะดังกล่าวมีแนวโน้มที่จะรุนแรงมากขึ้น ดังนั้นเพื่อลดการพึ่งพิงแรงงาน บริษัทได้นำเทคโนโลยีการก่อสร้างสมัยใหม่เข้ามาผสมผสานการก่อสร้างแบบเดิม

**ระบบการก่อสร้างด้วยคอนกรีตหล่อสำเร็จรูป (Precast Concrete System)** คือระบบการผลิตและก่อสร้างเชิงอุตสาหกรรม โดยแบ่งชิ้นส่วนโครงสร้างของอาคารเป็นชิ้น ๆ แล้วทำการหล่อเป็นชิ้นส่วนคอนกรีตสำเร็จรูป (Precast Concrete Panel) ในโรงงาน จากนั้นจึงขนส่งชิ้นส่วนต่าง ๆ ไปติดตั้งยังสถานที่ก่อสร้าง การใช้ระบบนี้ทำให้การก่อสร้างเป็นไปด้วยความรวดเร็ว ลดงานที่ต้องทำต่อในสถานที่ก่อสร้างลง และสามารถควบคุมคุณภาพได้ดีเนื่องจากการควบคุมการผลิตในโรงงาน

นอกจากนี้โครงสร้างคอนกรีตสำเร็จรูปของกลุ่มบริษัทยังมีความแข็งแรงทนทาน เนื่องจากใช้ระบบผนังรับน้ำหนัก (Load Bearing Wall) เป็นโครงสร้างแทนเสา เมื่อเทียบกันแล้วพื้นที่หน้าตัดของผนังรับน้ำหนักมีมากกว่าพื้นที่หน้าตัดของเสาโครงสร้างในระบบการก่อสร้างทั่วไปหลายเท่าตัว ผนังเกือบทั้งหมดของอาคารถูกใช้เป็นระบบโครงสร้างรับและถ่ายน้ำหนักลงสู่ฐานราก จึงมั่นใจได้ในเรื่องของความแข็งแรงทนทาน ในส่วนของรอยต่อของแผ่นผนังคอนกรีตสำเร็จรูป จะมีการเทคอนกรีตและวัสดุกันซึมลงในร่องระหว่างผนัง ซึ่งถูกออกแบบมาให้ทำการถ่ายแรงระหว่างแผ่นผนัง และทำหน้าที่ในการป้องกันน้ำซึมผ่านไปในตัว

ด้านคุณภาพและความสวยงามสามารถทำได้อย่างดี เนื่องจากใช้แบบหล่อที่แข็งแรง เรียบ ตรง ประกอบกับการควบคุมคุณภาพที่ดีในโรงงาน ทำให้ชิ้นส่วนที่หล่อสำเร็จนั้นมีความเรียบ ได้แนว และขนาดถูกต้อง มีความคลาดเคลื่อนต่ำ เมื่อเทียบกับระบบการก่อสร้างทั่วไป

นอกจากนี้ยังมีข้อดีอื่น ๆ ของการใช้ระบบการก่อสร้างด้วยคอนกรีตสำเร็จรูปอีก อาทิเช่น การลดงานก่อสร้างในสถานที่ก่อสร้างลง ทำให้ลดการสูญเสียของวัสดุ ลดที่กองเก็บวัสดุหน้างานทำให้สถานที่ดูเรียบร้อยสะอาดตา ลดฝุ่นละออง PM2.5 ลดการใช้แรงงาน ควบคุมเวลาและต้นทุนได้ดี อย่างไรก็ตาม ข้อจำกัดของการใช้ระบบนี้ได้แก่การลงทุนที่ค่อนข้างสูงเนื่องจากต้องมีการลงทุนในโรงงานและเครื่องจักร จำเป็นต้องใช้เครื่องจักรในการติดตั้ง

บริษัท เพอร์เฟค พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ได้ดำเนินการย้ายโรงงาน ช่วงปลายปี 2563 แล้วเสร็จต้นปี 2564 และอยู่ระหว่างขยายกำลังการผลิตเป็น 1,700-1,800 หลังต่อปี ในปี 2568 บริษัทมีแผนงานจะขยายโรงงานที่เพิ่มแล้วเสร็จ และจะเปิดโรงงานกึ่งอัตโนมัติด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานครในอนาคต นอกจากนี้บริษัทสามารถผลิตแบบบ้านที่หลากหลาย เพื่อรองรับความต้องการของลูกค้า

**ระบบโครงสร้างอาคารที่หล่อด้วย Tunnel Form** เป็นระบบโครงสร้างที่มีลักษณะคล้ายอุโมงค์ โดยแบบหล่อประกอบด้วยผนังและพื้นเป็นรูปตัวยูคว่ำและมีการเทคอนกรีตผนังรับน้ำหนักและพื้นพร้อมกัน ภายในผนังจะมีการติดตั้งท่อสายไฟและท่อประปาไว้ ดังนั้นโครงสร้าง Tunnel Form จึงเป็นระบบที่มีประสิทธิภาพสูงสำหรับโครงการที่มีการก่อสร้างที่มีลักษณะเหมือนกัน เช่น ที่อยู่อาศัย โรงแรม รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ระบบนี้จะมีความแข็งแรงและสามารถต้านทานแรงแผ่นดินไหวได้ดี

ทรัพย์สินที่ใช้ประกอบธุรกิจ  
ลักษณะสำคัญของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินที่ใช้เพื่อขยายทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อขยาย รายละเอียดทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อขยายของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีดังนี้

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	วงเงินจำนอง	เงินกู้/ หนี้กู้ยืม (ล้านบาท)	หมายเหตุ
<b>โครงการภายใต้ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เวิร์ฟด์ จำกัด (มหาชน)</b>							
1	เวิร์ฟเอด มาสเตอร์พีช รัตนารินทร์	บ้านเดี่ยวและที่ดินเปล่า ตั้งอยู่บน ถ.รัตนารินทร์ อ.เมือง จ. นนทบุรี	0.50	-	-	-	-
2	เบลล่า เดล มอนต์ เยาวใหญ่	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บริเวณเทวใหญ่ อ.ปากช่อง จ.นครราชสีมา	97.04	732.48	1,000.00	1,000.00	เป็นหลักประกันการออกหุ้น
3	เวิร์ฟเอด มาสเตอร์พีช งามคำแพง-สุวรรณภูมิ	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.รามคำแหง เขตมีนบุรี กรุงเทพฯ	0.36	4.32	-	-	-
4	เวิร์ฟเอด มาสเตอร์พีช (เซ็นจูรี) งามคำแพง-สุวรรณภูมิ	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.รามคำแหง เขตมีนบุรี กรุงเทพฯ	8.32	244.37	4,700	-	KTB กู้ร่วม
5	เวิร์ฟเอด มาสเตอร์พีช สุขุมวิท 77 เฟส 4	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.ราชาเทวะ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	3.10	115.58	-	-	KTB กู้ร่วม
6	เวิร์ฟเอด มาสเตอร์พีช พระราม 9-กรุงเทพมหานคร	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.ศรีนครินทร์-ร่มเกล้า เขตสาครบุรี กรุงเทพฯ	16.76	526.52	476.00	76.00	สถาบันการเงิน
7	เวิร์ฟเอด มาสเตอร์พีช รัตนารินทร์ ราชพฤกษ์	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.ราชพฤกษ์ อ.เมือง จ.นนทบุรี	46.14	1,372.29	1,708.00	918.00	KTB
8	เวิร์ฟเอด เพลส รัตนารินทร์-ราชพฤกษ์ (1-3)	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.รัตนารินทร์ อ.เมือง จ.นนทบุรี	2.58	13.74	-	-	-
9	เวิร์ฟเอด เพลส รัตนารินทร์ สถานีรถไฟ	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.รัตนารินทร์ ต.โสน อ.เมือง จ. นนทบุรี	0.22	11.51	-	-	KTB กู้ร่วม
10	เวิร์ฟเอด เพลส งามคำแพง-สุวรรณภูมิ (3)	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.รามคำแหง เขตมีนบุรี กรุงเทพฯ	9.62	226.36	791.90	-	สถาบันการเงิน
11	เวิร์ฟเอด เพลส แจ้งวัฒนะ (1-2)	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.คลองพระอุดม อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	28.27	509.89	-	-	หลักประกันการออกหุ้น
12	เวิร์ฟเอด เพลส ราชพฤกษ์-ปากเกร็ด	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.นนทบุรี-ปากเกร็ด (รอพัฒนา) (วัดหนองปรือ-วัดโพธิ์)	41.89	663.88	-	-	LG/KTB ร่วม 2 โครงการ
13	เวิร์ฟเอด เพลส รัตนารินทร์-ราชพฤกษ์	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ. รัตนารินทร์ ต.โสน อ.เมือง จ. นนทบุรี	0.92	25.16	-	-	TCR BANK
14	เวิร์ฟเอด เพลส งามคำแพง-วัฒนา (3)	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.กาญจนาภิเษก 5 แยก 1 เขตคลองสามวา กรุงเทพฯ	24.76	451.77	-	-	หลักประกันการออกหุ้น
15	เวิร์ฟเอด เพลส พระราม 9 -กรุงเทพมหานคร	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.ศรีนครินทร์-ร่มเกล้า เขตสาครบุรี กรุงเทพฯ	3.76	117.37	-	-	KTB กู้ร่วม
16	เวิร์ฟเอด เพลส รังสิต ทางด่วนบางพูน	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน อ.เมือง จ.ปากเกร็ด	10.13	229.28	530.00	-	สถาบันการเงิน

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่เหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	วงเงินจำนวน	เงินกู้/ หนี้กู้ยืมค้าง (ล้านบาท)	หมายเหตุ
17	ที่ดิน 14 ไร่ บริเวณแจ้งวัฒนะ	ตั้งอยู่บน ก.แจ้งวัฒนะ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	7.18	28.59	-	-	-
18	เพอร์เฟค เพลส ฐานอินทรา-วงแหวน (โพรม)	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน เขตคลองสามวา กรุงเทพฯ	71.72	634.14	845.00	360.00	สถาบันการเงิน
19	เพอร์เฟค เพลส ราชพฤกษ์-รัตนาริเบส	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ต.ท่าอิฐ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	44.19	512.86	236.55	236.55	ตัว P/N KTB
20	มนิรันดร์ เลค & พาร์ค ดิวนานท์-วงแหวน	บ้านเดี่ยวและที่ดินเปล่า ตั้งอยู่บน ก.สะพานนนทบุรี-บางบัวทอง อ.เมือง จ.นนทบุรี	4.49	40.35	-	-	-
21	เพอร์เฟค พาร์ค พระราม 5 -บางใหญ่	บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ตั้งอยู่บน ก.ประชากร อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี	0.83	27.00	-	-	KTB กู้ร่ง
22	เพอร์เฟค พาร์ค รังสิต (2)	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ก.รังสิต-ปากเกร็ด อ.เมือง จ.นนทบุรี	0.29	10.47	-	-	-
23	เพอร์เฟค พาร์ค พระราม 5-บางใหญ่ (2)	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ก.ประชากร อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี	47.29	540.92	720.40	236.47	KTB
24	เพอร์เฟค พาร์ค ทุ่งพฤกษ์-รามคำแหง	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ก.ร่มเกล้า เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ	16.51	340.95	546.50	-	KTB
25	เพอร์เฟค พาร์ค แจ้งวัฒนะ	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ต.คลองพระอุดม อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	10.13	230.70	-	-	KTB กู้ร่ง
26	เพอร์เฟค พาร์ค พลัสไฮวัน-จตุโชติ	บ้านเดี่ยว ต.สามวาตะวันตก อ.คลองสามวา กรุงเทพฯ	18.44	331.65	383.67	123.58	KTB
27	เมโทร พาร์ค สภากร เฟส 3**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ก.กัลปพฤกษ์ เขตภาษีเจริญ กรุงเทพฯ	414.82	18.53	-	-	-
28	เดอะ สกาย สุขุมวิท**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ก.สุขุมวิท เขตพระโขนง กรุงเทพฯ	9,482.96	861.91	672.90	672.90	หลักประกันในการออกหุ้นกู้
29	เมโทร ลีคัส พลัสไฮวัน 2**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ก.สุทธีสารวินิจัย เขตพญาไท กรุงเทพฯ	62.78	4.67	-	-	-
30	เบลล่า คอสต้า**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ต.ปากน้ำประทุน อ.ปรางค์ จ.ประจวบคีรีขันธ์	8,732.03	542.70	2,679.10	2,679.10	หลักประกันในการออกหุ้นกู้
31	เมโทร สกาย ประชานิ**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ก.ประชานิคม เขตบางซื่อ กรุงเทพฯ	2,197.54	133.73	1,425.24	55.25	สถาบันการเงิน
32	เมโทร ลีคัส ริเวอร์พาร์ค**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ก.รัตนาริเบส อ.เมือง จ.นนทบุรี	5,435.29	311.52	927.80	927.80	หลักประกันในการออกหุ้นกู้
33	เมโทร ลีคัส พระราม 4**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ก.พระราม 4 เขตคลองเตย กรุงเทพฯ	128.24	9.21	-	-	-
34	ไอคอนไนท์ แอควีฟ พัฒนาการ**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ก.พัฒนาการ เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ	10,906.24	722.24	500.00	111.34	สถาบันการเงิน
35	เดอะ เมโทร รัตนาริเบส	ทาวน์เฮาส์ ตั้งอยู่บน ก.รัตนาริเบส อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	0.23	12.12	-	-	-
36	โมดิ วิลล่า (ทาวเฮาส์) ซัยฟุท	ทาวน์เฮาส์ ตั้งอยู่บน ก.บางกระษ-ไทรน้อย อ.บางบัวทอง จ. นนทบุรี	0.06	4.10	-	-	-

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	วงเงินจำนวน	เงินกู้/ หนี้กู้ยืมค้าง (ล้านบาท)	หมายเหตุ
37	โมดิ วิลล่า รังสิต (2)	ทาวน์โฮม 3 ชั้น ตั้งอยู่บน ถ.ทางหลวงชนบท สาย 3309 อ.เมือง จ.ปทุมธานี	7.50	180.22	-	-	KTB กู้ร่วน
38	โมดิ วิลล่า รังสิต คลอง 7	บ้านแฝด ตั้งอยู่บน ถ.รังสิต-นครนายก อ.รังสิต จ.ปทุมธานี	12.56	205.95	-	-	-
39	เดอะ เบเกอรี่ เจ็ววันนะ	ทาวน์โฮม 3 ชั้น ตั้งอยู่บน ถ.คลองพระอุดม อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	9.74	248.78	443.00	-	KTB
40	เดอะ เบเกอรี่ ราชพฤกษ์-ปทุมธานี	ทาวน์โฮม 3 ชั้น ตั้งอยู่บน ถ.เบญจ-ปทุมธานี อ.เมือง จ.ปทุมธานี	19.10	359.73	-	-	-
41	โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์-ติวานนท์	ทาวน์โฮม 3 ชั้น ตั้งอยู่บน ถ.สะพานนนทบุรี-บางบัวทอง อ.เมือง จ.ปทุมธานี	6.65	143.12	-	-	KTB กู้ร่วน
42	โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์-ติวานนท์	ทาวน์โฮม 3 ชั้น ตั้งอยู่บน ถ.บางเตย อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี	17.04	291.30	117.10	67.90	TOR BANK
43	เพนดัม อารีย์-สุทิส	อาคารพาณิชย์ ตั้งอยู่บน ถ.สุทิสสารวินิจัย เขตพญาไท กรุงเทพฯ	1.11	192.29	190	87.21	สถาบันการเงิน
44	เดอะ เบเกอรี่ เพชรเกษม 48	ทาวน์โฮม 3 ชั้น ตั้งอยู่บน ถ.บางเตย อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี	2.00	173.47	160.00	97.07	สถาบันการเงิน
45	โมดิ วิลล่า บางใหญ่	ทาวน์โฮม 3 ชั้น ตั้งอยู่บน ถ.ประชาอุทิศ อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี (มีบ้านแฝด 4 หลัง)	3.01	90.59	-	-	KTB กู้ร่วน
46	ที่ดินบริเวณคลอง 7 บ้านตัวอย่าง	ตั้งอยู่บน ถ.ลำผักกูด อ.รังสิต จ.ปทุมธานี	0.41	5.41	-	-	-
47	เบเกอรี่ บิชทอนน์ เจ็ววันนะ (5)	อาคารพาณิชย์ ตั้งอยู่บน ถ.คลองพ้อม อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	0.73	14.87	-	-	-
<b>โครงการภายใต้ บริษัท เอสตา เพอร์ฟิเคอร์ จำกัด</b>							
48	วาวิลล่า สุขุมวิท 77	บ้านเดี่ยว 3 ชั้น ตั้งอยู่บน แขวงลาดกระบัง เขตลาดกระบัง กทม.	3.40	168.81	330.00	166.99	สถาบันการเงิน
49	เพอร์เฟค เวส สุขุมวิท 77-สุวรรณภูมิ	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.อ่อนนุช-ลาดกระบัง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	7.86	149.31	-	-	KTB กู้ร่วน
50	เพอร์เฟค เวส สุขุมวิท 77-สุวรรณภูมิ เฟส 9	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.อ่อนนุช-ลาดกระบัง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	13.14	346.26	653.00	-	สถาบันการเงิน
51	เพอร์เฟค เวส กรุงเทพมหานคร	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.ศรีนครินทร์-ร่มเกล้า เขตมีนบุรี กรุงเทพฯ	17.78	111.11	330.00	149.00	GSB
52	เพอร์เฟค เวส สุวรรณภูมิ	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.ร่มเกล้า เขตมีนบุรี กรุงเทพฯ	32.12	336.67	-	-	หลักประกันหุ้นกู้
53	โมดิ วิลล่า (ทาวน์โฮม) ลาดกระบัง	ทาวน์โฮม 3 ชั้น ตั้งอยู่บน ถ.คลองหลวง-พ่าง อ.เมืองฉะเชิงเทรา จ.ฉะเชิงเทรา	4.79	65.94	-	-	หลักประกันหุ้นกู้
54	โมดิ วิลล่า (ทาวน์โฮม) บางนา	ทาวน์โฮม 3 ชั้น ตั้งอยู่บน ถ.บางเสาธง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	4.09	72.19	-	-	หลักประกันหุ้นกู้
55	โมดิ วิลล่า (ทาวน์โฮม) รังสิต คลอง 7	ทาวน์โฮม 3 ชั้น ตั้งอยู่บน ถ.ลำผักกูด อ.รังสิต จ.ปทุมธานี	16.38	208.07	-	-	หลักประกันหุ้นกู้
56	โมดิ วิลล่า พระราม 5 กาญจนภิเษก	ทาวน์โฮม 3 ชั้น ตั้งอยู่บน ถ.บางเตย อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี	14.91	263.22	546.00	-	KTB
57	วาวิลล่า กรุงเทพมหานคร	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน แขวงคลองสองต้นนุ่น เขตลาดกระบัง กทม.	13.99	169.99	254.00	97.90	KTB



ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	วงเงินจำนวน	เงินกู้/ หักบัญชีค้าง (ล้านบาท)	หมายเหตุ
<b>โครงการภายใต้ บริษัท ไบรท์ ดีเวลอปเม้นท์ กรุ๊ป จำกัด</b>							
58	ยูนิลอฟท์ ศาลายา (10 ไร่) **	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน อ.ศาลายา จ. นครปฐม	204.09	7.53	-	-	-
59	ไอคอนโด ศาลายา**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน อ.ศาลายา จ. นครปฐม	177.56	5.76	-	-	-
60	เมโทร ลักซ์ เกษตร**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน เขตบางเขน กรุงเทพฯ	61.03	3.45	-	-	-
61	เพอร์เฟคต์ พาร์ค บางนา	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ต.บางเสาธง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	13.04	151.67	-	-	หลักประกันหุ้นกู้
62	เมโทร บิ๊กทาวน์ บางนา	อาคารพาณิชย์ ตั้งอยู่บน ต.บางเสาธง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	9.85	122.10	-	-	หลักประกันหุ้นกู้
63	เมโทรสกาย วุดดากา**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน แขวงตลาดพลู เขตธนบุรี กรุงเทพฯ	9,815.67	662.42	-	-	หลักประกันหุ้นกู้
64	อยู่รอย คอนโด**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ต.เกษตร-นวมินทร์ เขตปทุมธานี กรุงเทพฯ	13,585.25	523.82	220.00	205.85	สถาบันการเงิน
65	โมดิ วิลล่า บางนา (2)	บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ตั้งอยู่บน ต.บางเสาธง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	19.21	188.79	200.00	45.15	I-Bank
66	เพนตัน ออร์บ์-สุราษฎร์	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ต.สุราษฎร์ธานี จ.สุราษฎร์ธานี	1.33	139.36	-	-	สถาบันการเงิน
67	เดอะ เมโทรกรัง งานสวน	ทาวน์เฮ้าส์ ตั้งอยู่บน ต.คลองแก้ว จ.นนทบุรี	0.46	34.22	100.00	22.00	สถาบันการเงิน
68	มาร์เก็ต โอวอว์ จังหวัดระยอง-ราชพฤกษ์	อาคารพาณิชย์ ตั้งอยู่บน ต.คลองโพธิ์ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	26.44	292.55	336.00	52.85	I-Bank
69	โมดิ วิลล่า พหลโยธิน-สถานีคูคต	บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ตั้งอยู่บน ต.คูคต อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี	30.36	142.16	95.64	95.64	KTb
<b>โครงการภายใต้ บริษัท เรสซิเดนซ์ บิมเบอร์ไนน์ จำกัด</b>							
70	เพอร์เฟคต์ เวสต์ เชียงใหม่	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ต.สันมีสี้อ อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	21.58	214.29	-	-	หลักประกันหุ้นกู้
71	เพอร์เฟคต์ พาร์ค ชัยพฤกษ์	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ต.บางบัวทอง อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี	4.72	96.14	-	-	KTb ทุ่งรัง
72	เพอร์เฟคต์ พาร์ค เวสต์เกต	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ต.บ้านใหม่ อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี	29.07	346.04	73.00	-	KTb-ค้า LG
73	เพอร์เฟคต์ พาร์ค ราชพฤกษ์-ปทุมธานี	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ต.บางเตย อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี	11.72	222.74	-	-	TCR BANK
74	เพอร์เฟคต์ พาร์ค แจ้งวัฒนะ-ราชพฤกษ์	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ต.แจ้งวัฒนะ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	21.64	299.47	521.00	249.75	สถาบันการเงิน
75	โมดิ วิลล่า บางใหญ่ (2)	ทาวน์เฮ้าส์ ตั้งอยู่บน ต.บ้านใหม่ อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี	22.64	221.85	369.77	112.80	KTb
<b>โครงการภายใต้ บริษัท เชียงใหม่ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด</b>							
76	เพอร์เฟคต์ มาสเตอร์พีช แม่ริม	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ต.แม่ริม อ.แม่ริม จ.เชียงใหม่	83.24	221.93	-	-	หลักประกันหุ้นกู้

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	วงเงินจำนวน	เงินกู้/ หนี้อื่นต่าง (ล้านบาท)	หมายเหตุ
โครงการภายใต้ บริษัท แกรนด์ เอสเตท โฮเทลส์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย							
77	ไฮด์ สุญุมวิท ซอย 11**	คอนโดมิเนียม ก.สุญุมวิท ซอยสุญุมวิท 11 กรุงเทพมหานคร	4,495.77	519.28	200.00	200.00	หลักประกันหุ้นกู้
78	หัวหิน บลู ลาเวน รัสส์**	คอนโดมิเนียม ก.เพชรเกษม อ.ชะอำ จ.เพชรบุรี	148.00	5.50	-	-	
79	เดอะ เกรนด์ คอนโดมิเนียม**	คอนโดมิเนียม ก.สุญุมวิท ซอยสุญุมวิท 13 กรุงเทพมหานคร	134.76	0.80	-	-	
80	โครงการ อมารารา เรสซิเดนเชส ระยะสอง	ถนนสายพว-แหลมแม่พิมพ์ อ.แหลม จ.ระยอง	37.03	1,011.85	1,889.80	1,889.80	หลักประกันหุ้นกู้
81	โครงการ ระยะสอง คอนโด	ถนนสายพว-แหลมแม่พิมพ์ อ.แหลม จ.ระยอง	5.14	52.15	-	-	หลักประกันหุ้นกู้
โครงการอื่น ๆ							
82	ยู คิโรโร**	เกาะชอกโกโด ประเทศญี่ปุ่น	1,045.62	225.74	-	-	-
83	บมจ ไทย พร็อพเพอร์ตี้	โครงการสธารณมย์-รังสิต	1.26	3.84	-	-	-
84	โครงการอื่น ๆ		23.87	318.30	-	-	-
รวม (ยกเว้นอาคารชุดที่แสดงพื้นที่คงเหลือเป็นตารางเมตร)			1,086.64	15,835.12	18,546.33	6,084.66	
รวม (อาคารชุดเฉพาะที่แสดงพื้นที่คงเหลือเป็นตารางเมตร) **			67,027.64	4,558.81	6,625.04	4,852.24	
รวมทั้งหมด			20,393.93				

หมายเหตุ: \*\* หมายถึง พื้นที่คงเหลือ มีหน่วยเป็น “ตารางเมตร”

รายละเอียดที่ดินรอการพัฒนาของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีดังนี้

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่เหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ราคาประเมิน	ประเมินโดย	วันที่ประเมินราคา	วิธีประเมิน	วงเงินจ้าง	สัญญา/หุ้นกู้ คงค้าง (ล้านบาท)	หมายเหตุ
โครงการภายใต้ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)											
1	บริเวณร้านค้าแห่ง	ถ.รามคำแหง เขตมีนบุรี และเขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ	5.13	25.11	32.11	D	กันยายน 2557	B	-	-	-
2	บริเวณรัตนารินทร์	ช.ท่าอิฐ รัตนารินทร์ อ.เมือง จ.นนทบุรี	0.95	3.42	N/A	-	-	-	-	-	-
3	บริเวณแจ้งวัฒนะ	ช.ท่าอิฐ รัตนารินทร์ อ.เมือง จ.นนทบุรี	14.75	115.44	132.83	F	ตุลาคม 2557	B	-	-	-
		ถ.สะพานนนทบุรี-บางบัวทอง (345) อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	1.08	20.20	21.11	F	ตุลาคม 2557	B	-	-	-
4	บริเวณรามอินทรา	แขวงคลองกุ่ม เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ	25.96	65.73	N/A	-	-	-	220.00	205.85	สถาบันการเงิน
5	บริเวณบางนา	แขวงคลองสองต้นนุ่น เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ	11.10	262.94	1,065.70	H	มกราคม 2563	B	2,100.00	2,100.00	หลักประกันในการออกหุ้นกู้
6	เมโทร บิชากรณ์ ราชพฤกษ์-ปากน้ำ	อาคารพาณิชย์ ถนนนนทบุรี-ปากน้ำ ช.วัดหนองปรือ-วัดโพธิ์ จ.ปทุมธานี	42.72	158.39	697.40	-	-	-	-	-	หลักประกันในการออกหุ้นกู้
7	ที่ดินบริเวณจ.นนทบุรี	ถ.รัตนารินทร์ อ.เมือง จ.นนทบุรี ต.ไทรบุรี อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี	2.22	7.53	N/A	B	กันยายน 2563	B	-	-	LG/КТВ ร่อง 2 โครงการ
8	ที่ดินบริเวณจ.นนทบุรี	ถ.รัตนารินทร์ อ.เมือง จ.นนทบุรี	10.00	108.37	N/A	-	-	-	-	-	LG/CMВ
9	ที่ดินบริเวณ บางพลีสมุทรปราการ	จ.สมุทรปราการ	2.62	36.68	42.00	D	กันยายน 2557	B	-	-	-
10	บริเวณถนนกาญจนาภิเษก	ถ.กาญจนาภิเษก	0.97	11.70	13.92	D	กุมภาพันธ์ 2563	B	-	-	КТВ
8	บริเวณร้านค้าแห่ง – นานาชาติ	ถ.รามคำแหง เขตมีนบุรี และเขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ	108.07	469.05	N/A	-	-	-	-	-	-
9	ที่ดินบริเวณ บางพลีสมุทรปราการ	จ.สมุทรปราการ	4.86	22.36	N/A	-	-	-	-	-	-
10	บริเวณถนนกาญจนาภิเษก	ถ.กาญจนาภิเษก	108.75	215.37	N/A	-	-	-	1,358.30	1,358.30	หลักประกันในการออกหุ้นกู้

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่เหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ราคาประเมิน	ประเมินโดย	วันที่ประเมินราคา	วิธีประเมิน	วงเงินจำนวน	เงินกู้/หุ้นกู้ คงค้าง (ล้านบาท)	หมายเหตุ
11	ที่ดินบริเวณเนินบุรี (คลองสอง)	บริเวณเนินบุรี (คลองสอง)	35.88	172.92	N/A	-	-	-	155.00	136.26	สถาบันการเงิน
12	เพอร์ฟิค เพลส ราชพฤกษ์	ถ.ราชพฤกษ์ อ.เมือง จ.นนทบุรี	12.54	40.29	55.63	C	ตุลาคม 2557	-	-	-	KTB(L/G) บางส่วน
13	บริเวณกิ่งแก้ว ช.39	ต.คลองราชาเทวะ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	17.48	157.64	171.00	D	เมษายน 2563	-	60.00	48.00	สถาบันการเงิน
14	ที่ดินบริเวณถนนรัชดา	ถ.รัชดาภิเษก แขวงจันทรมณฑล	5.70	380.69	390.00	D	มีนาคม 2563	-	150.00	150.00	สถาบันการเงิน
15	ที่ดินบริเวณถนนรัชดา	ถ.รัชดาภิเษก เขตดินแดง กรุงเทพฯ	3.43	849.73	-	-	-	-	-	-	หลักประกันในการออกหุ้นกู้
16	เพอร์ฟิค พาร์ค เอ็กคิวสิฟ/แจ้งวัฒนะ 1,2,3	ต.คลองน้อย อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	22.78	69.42	-	-	-	-	165.00	67.00	สถาบันการเงิน
17	โรงแรมพาใหญ่	ต.หมู่สี่ อ.ปากช่อง จ.นครราชสีมา	15.55	106.36	-	-	-	-	-	-	-
<b>โครงการภายใต้ บริษัท เอสเตท เพอร์ฟิค จำกัด</b>											
18	บริเวณถนนร่มเกล้า	ถ.ร่มเกล้า เขตมีนบุรี กรุงเทพฯ	3.06	13.81	-	-	-	-	-	-	-
<b>โครงการภายใต้ บริษัท ไบรท์ ดีเวลอปเม้นท์ กรุ๊ป จำกัด</b>											
19	เมโทร สายา จรัญ-ท่าพระ	คอโตนเนียม แขวงวัดท่าพระ เขตบางกอกใหญ่ กรุงเทพฯ	3.70	664.37	-	-	-	-	159.40	159.40	หลักประกันหุ้นกู้
20	บริเวณพัฒนาการ 37	ช.พัฒนาการ 37	0.04	-	-	-	-	-	-	-	สถาบันการเงิน
21	บริเวณรัชดา	ช.อินทมาศ 47	0.14	7.76	-	-	-	-	-	-	หลักประกันหุ้นกู้
22	วารีล่า วุฒากาศ	ที่ดินบริเวณ รนบุรี	7.40	506.88	-	-	-	-	180.00	144.00	สถาบันการเงิน
<b>โครงการภายใต้ บริษัท เอสซีเดมพ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด</b>											
23	ที่ดินบริเวณ เพอร์ฟิค พาร์ค บางบัวทอง	ต.บางบัวทอง อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี	0.57	1.78	6.21	E	สิงหาคม 2552	B	-	-	-
24	ที่ดินเพอร์ฟิค พาร์ค ราชพฤกษ์ - ปทุมธานี	ต.บางมะต่อ อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี	0.26	1.25	-	-	-	-	-	-	-
25	ที่ดินบริเวณจังหวัดตราด	ต.ไม้รูด อ.คลองใหญ่ จ.ตราด	59.97	127.49	176.00	D	พฤษภาคม 2564	B	-	-	หลักประกันหุ้นกู้



[illegible]

## ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ

รายละเอียดที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ประกอบด้วย

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าทางบัญชี สุทธิ (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	การผูกพัน
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	โครงการต่าง ๆ	166.53	เป็นเจ้าของ <sup>6/10/11</sup>	ไม่มี
อาคารสำนักงาน, สโสรและส่วน ปรับปรุงอาคาร	สำนักงานใหญ่และโครงการต่าง ๆ	236.27	เป็นเจ้าของ <sup>1/2/5/6/8/11</sup>	ไม่มี / สโสรเพื่อให้ บริการลูกค้าในโครงการ
เครื่องมือและอุปกรณ์ตกแต่ง สำนักงานและสโสร	สำนักงานใหญ่และโครงการต่าง ๆ	87.66	เป็นเจ้าของ <sup>1/2/3/4/5/6/7/8/9/11</sup>	ไม่มี
ยานพาหนะ	สำนักงานใหญ่และโครงการต่าง ๆ	0.21	เป็นเจ้าของ <sup>1</sup>	ไม่มี
งานระหว่างก่อสร้าง	โครงการต่าง ๆ	0.59	เป็นเจ้าของ <sup>1/6/8</sup>	ไม่มี
<b>รวม</b>		<b>491.26</b>	<b>ล้านบาท</b>	

หมายเหตุ :

<sup>1/</sup> PF = บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)<sup>2/</sup>

<sup>3/</sup> BD = บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด

<sup>5/</sup> CMD = บริษัท เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

<sup>7/</sup> U&I = บริษัท ยูแอนด์ไอ คอนสตรัคชั่น กรุงเทพฯ จำกัด

<sup>9/</sup> TH-Connect = บริษัท ไทย คอนเนคท์ 2019 จำกัด

<sup>11/</sup> WR = บริษัท วีริเทล จำกัด (มหาชน)

EP = บริษัท เอสเตท เพอร์เฟคท์ จำกัด

<sup>4/</sup> RN 9 = บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด

<sup>6/</sup> PSC = บริษัท เพอร์เฟค สपोर्टคลับ จำกัด

<sup>8/</sup> PREFEB = บริษัท เพอร์เฟค พรีเมียม จำกัด

<sup>10/</sup> RM = บริษัท รามอินทรา มอลล์ จำกัด



ธุรกิจโรงแรมและอาคารสำนักงานในประเทศ

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าทางบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	การผูกพัน
<b>1. ที่ดิน</b>				
- โรงแรมเดอะแวงสทิน แกรนด์ สุขุมวิท (เฉพาะพื้นที่บริเวณด้านหน้าโรงแรม) เนื้อที่ 40.70 ตร.วา	ถนนสุขุมวิทระหว่างซอย 17 และ 19 กรุงเทพมหานคร	71.23	เป็นเจ้าของ <sup>1</sup>	ไม่มี
- โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพ สุขุมวิท เป็นพื้นที่ 3-1-27.50 ไร่	ซอยสุขุมวิท 13 กรุงเทพมหานคร	3,053.25	เป็นเจ้าของ <sup>1</sup>	เป็นหลักประกันการชำระหนี้การออกหุ้นกู้วงเงินจำนวน 3,500 ลบ.
- โรงแรมเซราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา (เฉพาะบริเวณทางเข้าโรงแรม) เป็นพื้นที่ 149.70 ตร.วา	ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	6.77	เป็นเจ้าของ <sup>1</sup>	ไม่มี
- โรงแรมระยอง เป็นพื้นที่ 33-2-60.40 ไร่	ถนนสายเพ-แหลมแม่พิมพ์ อ.แกลง จ.ระยอง	615.54	เป็นเจ้าของ <sup>1</sup>	เป็นหลักประกันการชำระหนี้การออกหุ้นกู้วงเงินจำนวน 359.90 ลบ. , 201.80 ลบ. และ 277.10 ลบ.
- โรงแรมรอยัล ออคิด เซราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส เป็นพื้นที่ 5-1-65 ไร่	ถ.เจริญกรุง บางรัก กรุงเทพมหานคร	2,977.80	อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์แห่งหนึ่ง <sup>2</sup>	ไม่มี
<b>รวม</b>		<b>6,724.59</b>	<b>ล้านบาท</b>	
<b>2. ส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์</b>				
2.1 ส่วนปรับปรุงที่ดิน				
- โรงแรมเซราตัน หัวหิน ปรานบุรี วิลล่า	ถ.เลียบชายหาดปรานบุรี ปากน้ำปราน ประจวบคีรีขันธ์	1.51	เป็นเจ้าของ <sup>3</sup>	ไม่มี
- โรงแรมเซราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	0.27	เป็นเจ้าของ <sup>4</sup>	ไม่มี
2.2 อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	ถนนสุขุมวิทระหว่างซอย 17 และ 19 กรุงเทพมหานคร	0.76	เป็นเจ้าของ <sup>1</sup>	ไม่มี
- โรงแรมเดอะแวงสทิน แกรนด์ สุขุมวิท	ถ.สุขุมวิท ซอย 13 กรุงเทพมหานคร	1,842.45	เป็นเจ้าของ <sup>1</sup>	เป็นหลักประกันการชำระหนี้การออกหุ้นกู้วงเงินจำนวน 3,500 ลบ.
- โรงแรมเซราตัน หัวหิน ปรานบุรี วิลล่า	ถ.เลียบชายหาดปรานบุรี ปากน้ำปราน ประจวบคีรีขันธ์	38.22	เป็นเจ้าของ <sup>3</sup>	ไม่มี
- โรงแรมเซราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	ถ.เพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	8.31	เป็นเจ้าของ <sup>4</sup>	ไม่มี
- โรงแรมรอยัล ออคิด เซราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส	ถ.เจริญกรุง บางรัก กรุงเทพมหานคร	1,330.98	อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์แห่งหนึ่ง	ไม่มี
2.3 ส่วนปรับปรุงอาคาร	สำนักงานใหญ่	0.70	เป็นเจ้าของ <sup>1,5</sup>	ไม่มี
2.4 อุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง	โครงการต่าง ๆ	375.13	เป็นเจ้าของ <sup>1/2/3/4</sup>	ไม่มี
2.5 งานระหว่างก่อสร้าง	โครงการต่าง ๆ	94.38	เป็นเจ้าของ <sup>1/2/3/4</sup>	ไม่มี
2.6 อุปกรณ์สำนักงานและ เครื่องใช้ในการดำเนินงาน อื่น ๆ	โครงการต่าง ๆ	30.41	เป็นเจ้าของ <sup>1/2/3/4/5/6</sup>	ไม่มี
2.7 ยานพาหนะ	โครงการต่าง ๆ	0.23	เป็นเจ้าของ <sup>1/2</sup>	ไม่มี
รวมส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์		3,723.35		
<b>รวม</b>		<b>10,447.94</b>	<b>ล้านบาท</b>	

หมายเหตุ :

- 1/ GRAND = บริษัท แกรนด์ แอสเสท โอเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)    2/ ROH = บริษัท โรงแรมรอยัลฮิลล์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)  
 3/ OWD = บริษัท โอเวนเดล จำกัด    4/ HB = บริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด  
 5/ TPROP = บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)    6/ PED = บริษัท แปซิฟิก เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

#### ธุรกิจสังหาริมทรัพย์และบริการในต่างประเทศ

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าทางบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
ที่ดิน	ฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น	110.26	เป็นเจ้าของ <sup>1</sup>	ไม่มี
อาคาร	ฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น	140.44	เป็นเจ้าของ <sup>1</sup>	ไม่มี
ส่วนปรับปรุงอาคาร	ฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น	7.81	เป็นเจ้าของ <sup>1/2</sup>	ไม่มี
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้	ฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น	38.85	เป็นเจ้าของ <sup>1/2</sup>	ไม่มี
ยานพาหนะ	ฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น	-	เป็นเจ้าของ <sup>1</sup>	ไม่มี
งานระหว่างก่อสร้าง	ฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น	5.40	เป็นเจ้าของ <sup>1</sup>	ไม่มี
สินทรัพย์อื่น ๆ	ฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น	-	เป็นเจ้าของ <sup>1</sup>	ไม่มี
รวม		302.76		
คิดเป็นเงินไทยบาท มีมูลค่า		73.36	ล้านบาท	
<b>รวม ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ ณ 31 ธันวาคม 2566</b>		<b>11,012.56</b>	<b>ล้านบาท</b>	

หมายเหตุ อัตราแลกเปลี่ยนตัวเฉลี่ย ณ วันที่ทำการสุดท้าย 31 ธันวาคม 2566 : 100 เยน เท่ากับ 24.2298 บาท

<sup>1/</sup> KRH = Kiroro Resort Holdings Co., Ltd.

<sup>2/</sup> HHS = Hokkaido Holiday Service Co., Ltd.





## อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ประกอบด้วย

โครงการ	ลักษณะโครงการ	เนื้อที่โครงการ (ไร่-งาน-ตร.วา)	ถือกรรมสิทธิ์โดย	มูลค่า (ล้านบาท)	การผูกพัน
โครงการสีลม	พื้นที่เชิงพาณิชย์	0-0-56	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	137.30	ไทยเครดิตเพื่อราย ย่อย 117.10 ลบ.
โครงการมนียา 3 (โรงเรียนอนุบาลมนียา)	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูก สร้าง	2-0-03	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	7.87	ไม่มี
ที่ดินบริเวณ แขวงสามเสนนอกฝั่งเหนือ เขตห้วยขวาง กทม. (เหม่งจ๋าย)	ที่ดิน	9-1-81	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ) มีสิทธิการเช่าที่ดิน 10 ปี (ระยะเวลาเช่าคงเหลือ 3 ปี)	16.08	ไม่มี
ที่ดินบริเวณถนนรัชดา	ที่ดิน	2-3-42	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) มีสิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปี (ระยะเวลาเช่าคงเหลือ 2 ปี 7 เดือน)	8.18	ไม่มี
ที่ดินบริเวณถนนรัชดา	ที่ดิน	0-2-36	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) มีสิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปี (ระยะเวลาเช่าคงเหลือ 29 ปี)	3.75	ไม่มี
โครงการแจ้งวัฒนะ	ที่ดิน	2-2-9.2	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	13.04	ไม่มี
เบลล่า คอสต้า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูก สร้าง	12-0-29	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) มีสิทธิการเช่าที่ดิน 3 ปี (ระยะเวลาเช่าคงเหลือ 2 ปี 8 เดือน)	2.26	ไม่มี
โครงการ มณียา 3 ที่ดินด้านข้างสโมส	ที่ดิน	0-3-69	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	1.66	ไม่มี
โครงการ มณียา 3 ที่ดินสโมส	ที่ดิน	0-0-52.60	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	0.52	ไม่มี
โครงการ ยูนิสอพท์ เชียงใหม่	อาคารห้องพัก 4 อาคาร	7-1-48	บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด	332.14	หลักประกันหุ้นกู้ PF
โครงการ Bangkok Midtown ฝั่งตะวันออก (ถนนรัชดาภิเษก ใกล้ศูนย์วัฒนธรรม)	พื้นที่เชิงพาณิชย์และ อาคารสำนักงาน	7-3-62.1	บริษัทเซ็นเตอร์ พ้อยท์ ซ้อปบิง มอลล์ จำกัด มีสิทธิการเช่าที่ดินเช่า 30 ปี (ระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 13 ปี)	163.14	ไม่มี
		1-0-7.6	บริษัท เซ็นเตอร์ พ้อยท์ ซ้อปบิง มอลล์ จำกัด	188.73	ติดจำนองกับ สถาบันการเงิน
โครงการ Bangkok Midtown ฝั่งตะวัน ตก(ถนนรัชดาภิเษก ใกล้ศูนย์วัฒนธรรม)	ศูนย์การค้าและพื้นที่ เชิงพาณิชย์ พื้นที่ ก่อสร้างประมาณ 150,000 ตร.ม. (อยู่ระหว่างก่อสร้าง)	13-2-9.2	บริษัทเซ็นเตอร์ พ้อยท์ ซ้อปบิง มอลล์ จำกัด มีสิทธิการเช่าที่ดินเช่า 30 ปี (ระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 21 ปี)	1,846.99	ไม่มี
โครงการ เมโทร ทาวน์ (ถนนสาทร-กัลปพฤกษ์)	พื้นที่เชิงพาณิชย์ พื้นที่ก่อสร้าง ประมาณ 15,000 ตร.ม.	6-0-59	บริษัท วีริเทล จำกัด (มหาชน) มีสิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปี (ระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 21 ปี)	389.97	เปลี่ยนชื่อโครงการ จาก “เมโทร เวสต์ ทาวน์” เป็น เมโทร ทาวน์” ติดจำนอง กับสถาบันการเงิน ในส่วนที่เป็นกรรม สิทธิ์ของบริษัท
		5-0-53.6	บริษัท วีริเทล จำกัด (มหาชน)		
โครงการแจ้งวัฒนะ	ที่ดินเปล่า	3-3-96	บริษัท วีริเทล จำกัด (มหาชน) มีสิทธิการเช่าที่ดิน 17 ปี (ระยะเวลาเช่าคง เหลือประมาณ 13 ปี 7 เดือน)	10.83	ไม่มี
		2-2-9.2	บริษัท วีริเทล จำกัด (มหาชน) มีสิทธิการเช่าที่ดิน 17 ปี (ระยะเวลาเช่า คงเหลือประมาณ 13 ปี 7 เดือน)		ไม่มี

โครงการ	ลักษณะโครงการ	เนื้อที่โครงการ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	ถือกรรมสิทธิ์โดย	มูลค่า (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
โครงการดิ อัลเลซ์**	ศูนย์รวมร้านค้าให้เช่า	3,090.82**	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โอเคสส์ แอนด์ พรอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	202.06	เป็นหลักประกันการชำระหนี้การออกหุ้นกู้ วงเงิน 3,500 ลบ.
ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ ให้เช่าภายในโครงการ ไฮด์ สุปบวิค 11**	ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ให้เช่า	242.84**	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โอเคสส์ แอนด์ พรอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	26.53	เป็นหลักประกันการชำระหนี้การออกหุ้นกู้ วงเงิน 648.50 ลบ. (เพื่อบริการยกย่อง ไม่เพิ่มวงเงินจำนอง)
ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ ให้เช่าภายในโครงการเดอะ แกรนด์**	ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ให้เช่า	134.76**	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โอเคสส์ แอนด์ พรอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	3.43	ไม่มี
รวม				3,354.48	

หมายเหตุ \*\* พื้นที่เป็นตารางเมตร

- 1) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ถือหุ้น ร้อยละ 94.98 ในบริษัท วีริเทิล จำกัด (มหาชน)
- 2) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ถือหุ้น ร้อยละ 100 ในบริษัท เอสเตท เพอร์เฟค จำกัด
- 3) บริษัท วีริเทิล จำกัด (มหาชน) ถือหุ้น ร้อยละ 100 ในบริษัท เซ็นเตอร์ พ้อยท์ ซอปปิง มอลล์ จำกัด
- 4) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด(มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 94.60 ในบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
- 5) บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 35.48 ในบริษัท แกรนด์ แอสเสท โอเคสส์ แอนด์ พรอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

## สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายละเอียดสิทธิการเช่าของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีดังนี้

### บริษัท

คู่สัญญา	ผู้เช่า: บริษัท
	ผู้ให้เช่า: กรมธนารักษ์
อายุสัญญา	50 ปี เริ่มตั้งแต่ 23 พฤศจิกายน 2559 ถึง 22 พฤศจิกายน 2609
เนื้อที่เช่า (ไร่-งาน-ตร.ว.)	895-0-44 บริเวณตำบลไม้อุด อำเภอคลองใหญ่ จังหวัดตราด
ค่าเช่า	คิดอัตราค่าเช่าเป็นรายปี เป็นระยะเวลา 50 ปี โดยมีการปรับอัตราค่าเช่าขึ้นทุก ๆ 5 ปี
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	320.64 ล้านบาท

### บจ. รามอินทรา มอลล์ (เดิมชื่อ บจ.มารีญา สดัมพ์)

คู่สัญญา	ผู้เช่า: บจ. รามอินทรา มอลล์ (เดิมชื่อ บจ. มารีญา สดัมพ์)
	ผู้ให้เช่า: บุคคลธรรมดา
อายุสัญญา	42 ปี เริ่มตั้งแต่ 9 เมษายน 2556 ถึง 31 มีนาคม 2598
เนื้อที่เช่า (ไร่-งาน-ตร.ว.)	31-3-31.9 บริเวณแขวงรามอินทรา เขตคันนายาว กรุงเทพฯ
ค่าเช่า	ระยะเวลาก่อสร้าง 2 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2556 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558 จะไม่มีการเก็บค่าเช่า หลังจากนั้น คิดอัตราค่าเช่าเป็นรายปี โดยมีการปรับอัตราค่าเช่าขึ้นทุก ๆ 3 ปี
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	364.14 ล้านบาท

1 เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2557 บจ. รามอินทรา มอลล์ ได้ขยายอายุของสัญญาเช่าที่ดินเดิมที่ได้ลงนามในสัญญาเมื่อวันที่ 9 เมษายน 2556 ออกไปอีก 3 ปีจากครบกำหนดสัญญาวันที่ 31 มีนาคม 2586 เป็นวันที่ 31 มีนาคม 2589, เมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2559 บจ. รามอินทรา มอลล์ ได้ขยายอายุของสัญญาเช่าที่ดินเดิมที่ได้ลงนามในสัญญาเมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2557 ออกไปอีก 3 ปีจากครบกำหนดสัญญาวันที่ 31 มีนาคม 2589 เป็นวันที่ 31 มีนาคม 2592 และเมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2566 บจ. รามอินทรา มอลล์ ได้ขยายอายุของสัญญาเช่าที่ดินเดิมที่ได้ลงนามในสัญญาเมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2557 ออกไปอีก 6 ปีจากครบกำหนดสัญญาวันที่ 31 มีนาคม 2592 เป็นวันที่ 31 มีนาคม 2598

คู่สัญญา	ผู้เช่า: บจ. รามอินทรา มอลล์ (เดิมชื่อ บจ. มาริยา สดัมพ์)
ผู้ให้เช่า: บุคคลธรรมดา	
อายุสัญญา	30 ปี เริ่มตั้งแต่ 1 กุมภาพันธ์ 2560 ถึง 31 มกราคม 2590
เนื้อที่เช่า (ไร่-งาน-ตร.วา)	9-1-92.30 บริเวณแขวงคลองกุ่ม เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ
ค่าเช่า	ระยะเวลาก่อสร้าง 29 เดือน ตั้งแต่วันที่ 24 กันยายน 2557 ถึงวันที่ 31 มกราคม 2560 จะไม่มีการเก็บค่าเช่า หลังจากนั้น คิดอัตราค่าเช่าเป็นรายปี โดยมีการปรับอัตราค่าเช่าขึ้นทุก ๆ 3 ปี
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	46.55 ล้านบาท

#### บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้

คู่สัญญา	ผู้เช่า: บจ. โอเวนเดล
ผู้ให้เช่า: กระทรวงการคลัง	
อายุสัญญา	27 ปี 2 เดือน 28 วัน เริ่มตั้งแต่ 11 สิงหาคม 2548 ถึง 7 พฤศจิกายน 2575
เนื้อที่เช่า (ไร่-งาน-ตร.วา)	25-2-42.25 บริเวณถนนเลียบริมชายหาดปรานบุรี ตำบลปากน้ำปราน อำเภอบรรพตพิสัย จังหวัดประจวบคีรีขันธ์
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	171.29 ล้านบาท
คู่สัญญา	ผู้เช่า: บจ. ฮอนเนอร์ บิวซิเนส
ผู้ให้เช่า: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ ไฮสฟาลีตี้	
อายุสัญญา	9 ปี เริ่มตั้งแต่ 12 ตุลาคม 2560 ถึง 11 ตุลาคม 2569 2
วัตถุประสงค์	เช่าโรงแรม เซอร่าตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	285.58 ล้านบาท

บริษัทได้ขยายอายุของสัญญาเช่าที่ดินเดิม ออกไปอีก 3 ปีจากครบกำหนดสัญญาวันที่ 11 ตุลาคม 2566 เป็นวันที่ 11 ตุลาคม 2569

#### บมจ. โรงแรม รอยัลฮิลด์ (ประเทศไทย)

คู่สัญญา	ผู้เช่า: บมจ. โรงแรม รอยัลฮิลด์ (ประเทศไทย)
ผู้ให้เช่า: สถานเอกอัครราชทูตโปรตุเกส	
อายุสัญญา	10 ปี เริ่มตั้งแต่ 1 มกราคม 2563 ถึง 31 ธันวาคม 2572
วัตถุประสงค์	เช่าเพื่อเป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งของโรงแรม รอยัล ฮิลด์ เซอร่าตัน ไฮเทล และทาวเวอร์ส
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	77.39 ล้านบาท

#### บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้

คู่สัญญา	ผู้เช่า: บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้
ผู้ให้เช่า: บริษัทแห่งหนึ่ง	
อายุสัญญา	30 ปี เริ่มตั้งแต่ 26 ธันวาคม 2546 ถึง 25 ธันวาคม 2576

เนื้อที่เช่า (ตรม.)	13.16 ไร่ในโครงการศูนย์การค้าพลาเดียม วิลด์ ซุปเปอร์ ประตูนํ้า กรุงเทพฯ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	0.98 ล้านบาท

## อื่น ๆ

คู่สัญญา	ผู้เช่า: บริษัทฯและบริษัทลูก
ผู้ให้เช่า: บริษัทหลายแห่ง	
อายุสัญญา	อยู่ระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม 2538 ถึง 31 กรกฎาคม 2575
วัตถุประสงค์	เช่าเพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงาน, เป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์, อุปกรณ์และยานพาหนะ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	179.96 ล้านบาท

มูลค่ารวมสินทรัพย์สิทธิการใช้ ตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2566 เท่ากับ 1,446.53 ล้านบาท

## สรุปทรัพย์สินของบริษัทที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

1. พื้นที่ขายส่วนที่เป็นพื้นที่ขายที่พัฒนาแล้วเป็นโครงการจัดสรร จำนวน 1,086.64 ไร่ มูลค่า 15,835.12 ล้านบาท และติดภาระผูกพัน อยู่ที่ 13,445.26 ล้านบาท
2. พื้นที่ขายส่วนที่เป็นคอนโดที่รอขาย จำนวน 67,027.64 ตร.ม. มูลค่า 4,558.81 ล้านบาท และติดภาระผูกพันอยู่ที่ 4,870.57 ล้านบาท
3. พื้นที่ขายส่วนที่เป็นที่ดินรอพัฒนา จำนวน 982.54 ไร่ มูลค่า 5,157.16 ล้านบาท และติดภาระผูกพันอยู่ที่ 3,947.96 ล้านบาท

นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทร่วม

## นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทมีนโยบายในการลงทุนในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมที่มีวัตถุประสงค์ในการประกอบกิจการที่มีลักษณะเดียวกันหรือใกล้เคียงกัน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อันจะทำให้บริษัทมีผลประโยชน์เพิ่มมากขึ้น หรือธุรกิจที่เอื้อประโยชน์ (Synergy) ให้กับบริษัท โดยคณะกรรมการของบริษัทจะร่วมกันพิจารณาตามนโยบายการลงทุนของบริษัทโดยคำนึงถึงความจำเป็น เหมาะสม และประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ในการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม บริษัทมีนโยบายส่งตัวแทนเข้าร่วมเป็นกรรมการและผู้บริหาร หรือคัดเลือกผู้บริหารที่มีคุณสมบัติและประสบการณ์ที่เหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจเพื่อเป็นตัวแทนในการบริหารงานและกำหนดนโยบายที่สำคัญและควบคุมการดำเนินงานธุรกิจของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมดังกล่าว

## รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

-ไม่มี-



## งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่จะต้องส่งมอบสินค้าให้กับผู้ซื้อบ้านและคอนโดมิเนียม ตามที่ระบุในสัญญาซื้อขายโดยแบ่งเป็นภาระผูกพันในแต่ละโครงการ ดังนี้

ชื่อโครงการ	พัฒนาโครงการโดย	งานค้างส่งมอบ	
		หน่วย	ล้านบาท
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช			
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช เซ็นจูรี รามคำแหง-สุวรรณภูมิ	PF	1	27
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช พระราม 9 -กรุงเทพมหานคร	PF	4	247
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช สุขุมวิท 77-สุวรรณภูมิ (4)	PF	3	83
เพอร์เฟค เรสซิเดนซ์			
เพอร์เฟค เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 77	EP	3	37
เพอร์เฟค เพลส			
เพอร์เฟค เพลส รามคำแหง-สุวรรณภูมิ (3)	PF	1	6
เพอร์เฟค เพลส รัชสิด ทางด่วนบางพลี	PF	5	35
เพอร์เฟค เพลส แจ้งวัฒนะ (2)	PF	3	29
เพอร์เฟค เพลส พระราม 9-กรุงเทพมหานคร	PF	2	18
เพอร์เฟค เพลส เอ็กซ์คลูซีฟ รัตนาธิเบศร์-สถานีโทรคมนาคม	PF	1	17
เพอร์เฟค เพลส สุขุมวิท 77-สุวรรณภูมิ (9)	EP	7	98
เพอร์เฟค พาร์ค			
เพอร์เฟค พาร์ค พระราม 5- บางใหญ่	PF	1	4
เพอร์เฟค พาร์ค แจ้งวัฒนะ	PF	2	14
เพอร์เฟค พาร์ค กรุงเทพมหานคร-รามคำแหง	PF	3	19
เพอร์เฟค พาร์ค พลัสอิน-จตุจักร	PF	1	6
เพอร์เฟค พาร์ค บางนา	BD	1	5
เพอร์เฟค พาร์ค สุวรรณภูมิ (5)	EP	4	34
เพอร์เฟค พาร์ค เวสต์เกต	RN 9	2	10
เพอร์เฟค พาร์ค แจ้งวัฒนะ-ราชพฤกษ์	RN 9	7	53
เพอร์เฟค พาร์ค ราชพฤกษ์-ปทุมธานี	RN 9	1	7
มาร์เก็ต อเวนิว			
มาร์เก็ต อเวนิว แจ้งวัฒนะ-ราชพฤกษ์	BD	19	171
เดอะ เบกโกร / เบกโกร บิชทาวน์ / โบดี วิลล่า <sup>1</sup>			
เดอะ เบกโกร เพชรเกษม 48	PF	2	11
เดอะ เบกโกร แจ้งวัฒนะ	PF	4	16
เบกโกร บิชทาวน์ บางนา	BD	2	8
โบดี วิลล่า ราชพฤกษ์-ติวานนท์	PF	2	7
โบดี วิลล่า ราชพฤกษ์ตัดใหม่	PF	1	4
โบดี วิลล่า รัชสิด (2)	PF	2	9
โบดี วิลล่า รัชสิด คลอง 7	PF	1	4
โบดี วิลล่า บางนา (2)	BD	1	4
โบดี วิลล่า พระราม 5-กาญจนาภิเษก	EP	1	3
โบดี วิลล่า (ทาวน์โฮม) บางนา	EP	5	19
โบดี วิลล่า (ทาวน์โฮม) รัชสิด คลอง 7	EP	2	7

เดอะ เลค / เดอะ สกาย / เบกโกร สกาย / เบกโกร ลักซ์ / โบดี<sup>2</sup>

ชื่อโครงการ	พัฒนาโครงการโดย	งานจ้างส่งมอบ	
		หน่วย	ล้านบาท
เดอะ เลค วิลล่า-วุฒากาศ (3)	PF	5	12
เดอะ สกาย สุขุมวิท	PF	2	14
เมโทรลักซ์ ริเวอร์ฟรอนท์	PF	4	9
เมโทร สกาย ประชาชื่น	PF	2	8
เมโทร สกาย วุฒากาศ	BD	3	9
ไฮด์ สุขุมวิท 11	GRAND	3	36
เพนตัน			
เพนตัน อาร์ย์-สุทธิสาร	PF	4	249
เพนตัน อาร์ย์-สุทธิสาร (2)	BD	1	75
เบลล่า เดล มอนเต้			
เบลล่า เดล มอนเต้	PF	3	169
เบลล่า เดล มอนเต้ ครีก วิลเลจ	PF	1	41
โอคอนโด / อยู่รวย คอนโด2			
โอคอนโด แอคทีฟ พัฒนาการ	PF	19	66
อยู่รวย คอนโด	BD	33	33
<b>รวม</b>		<b>174</b>	<b>1,733</b>

1 ทาวน์เฮาส์ 2 คอนโดมิเนียม

PF = บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

BD = บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด

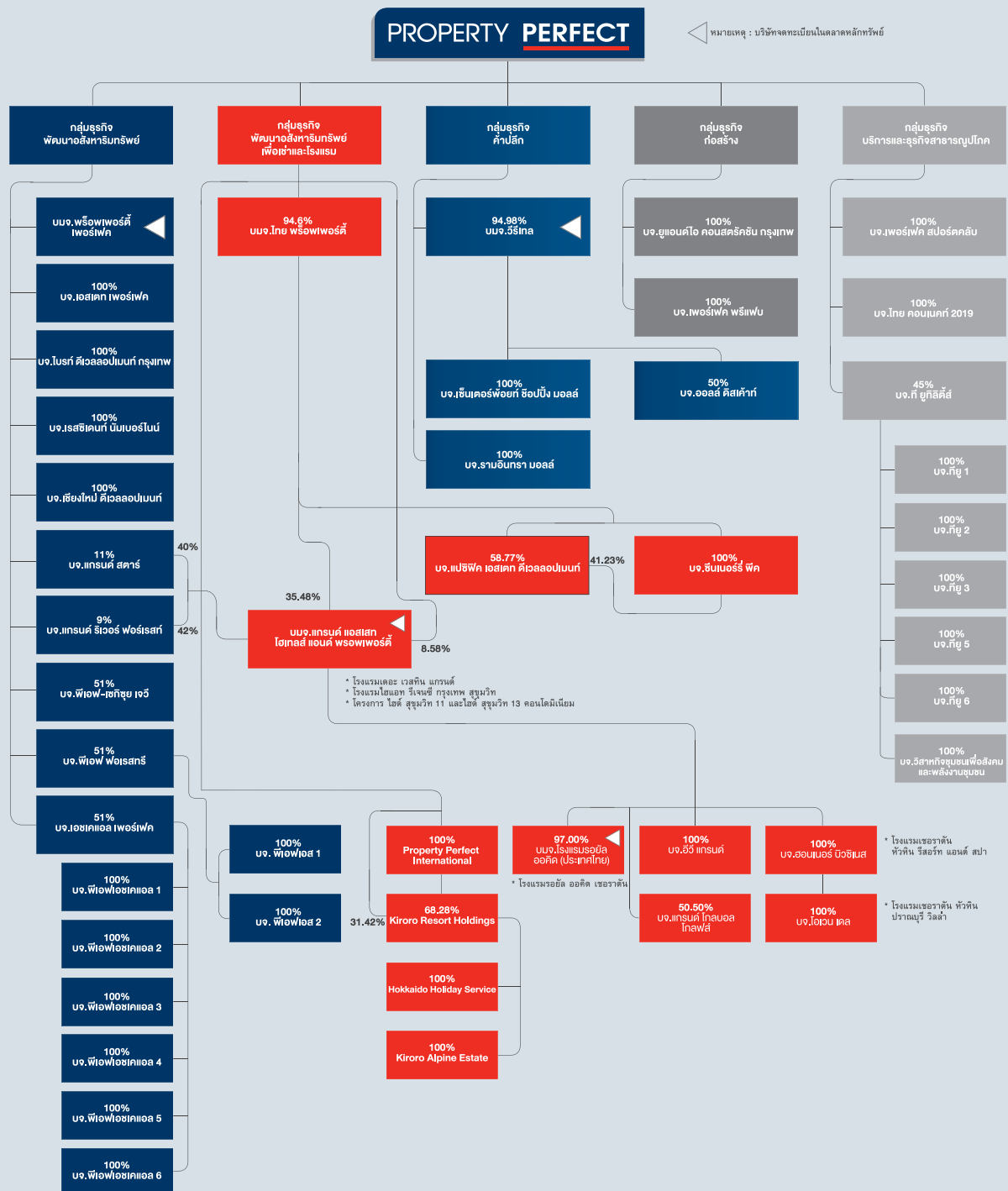
GRAND = บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไชยสิทธิ์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

EP = บริษัท เอสเตท เพอร์เฟคท์ จำกัด

RN 9 = บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด



# โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท



บริษัทและบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภท พัฒนาที่ดินและก่อสร้างที่อยู่อาศัยโดยเน้นการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรร และโครงการอาคารชุด ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล เป็นหลัก โดยโครงสร้างการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม แบ่งออกเป็น 5 กลุ่ม ได้แก่

- 1) กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- 2) กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรม
- 3) กลุ่มธุรกิจค้าปลีก
- 4) กลุ่มธุรกิจก่อสร้าง
- 5) กลุ่มธุรกิจบริการและอื่นๆ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทและบริษัทย่อยตามแต่ละกลุ่มธุรกิจมีดังนี้

### กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นหลัก เป็นโครงการเพื่ออยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

#### บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”)

ประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีโครงการที่อยู่ระหว่างการเปิดขายรวม 33 โครงการ มูลค่าโครงการคงเหลือขายรวมทั้งสิ้น 20,872 ล้านบาท (สามารถศึกษารายละเอียดโครงการของบริษัทและบริษัทย่อยเพิ่มเติมในส่วนลักษณะการประกอบธุรกิจ ตารางผลิตภัณฑ์แยกตามโครงการปัจจุบัน)

#### บริษัท เอสเตท เพอร์เฟค จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.เอสเตท เพอร์เฟค ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ ก่อตั้งเมื่อปี 2537 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ในทำเลต่าง ๆ ที่มีศักยภาพ

ปัจจุบัน บจ.เอสเตท เพอร์เฟค มีทุนจดทะเบียน 1,200 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว 1,200 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บจ.เอสเตท เพอร์เฟค มีโครงการที่อยู่ระหว่างการเปิดขาย 8 โครงการ มูลค่าโครงการคงเหลือขายรวมทั้งสิ้น 4,915 ล้านบาท (สามารถศึกษารายละเอียดโครงการของบริษัทย่อยเพิ่มเติมในส่วนลักษณะการประกอบธุรกิจ ตารางผลิตภัณฑ์แยกตามโครงการปัจจุบัน)

กรรมการของ บจ.เอสเตท เพอร์เฟค ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1.นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	กรรมการ
2.นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์	กรรมการ
3.นายวิชาญ ศิริเวชวรารุณ	กรรมการ
4.นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์	กรรมการ
5.นายรุ่งโรจน์ สิงหนัดกิจ	กรรมการ

#### บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ ก่อตั้งเมื่อปี 2550 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมเพื่อการอยู่อาศัย

ปัจจุบัน บจ.ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ มีทุนจดทะเบียน 1,500 ล้านบาท ทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว 1,500 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บจ.ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ มีโครงการที่เปิดขายรวม 8 โครงการ คิดเป็นมูลค่าโครงการคงเหลือขายรวม 3,761 ล้านบาท (สามารถศึกษารายละเอียดโครงการของบริษัทย่อยเพิ่มเติมในส่วนลักษณะการประกอบธุรกิจ ตารางผลิตภัณฑ์แยกตามโครงการปัจจุบัน)

กรรมการของ บจ.ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1.นายวงศกรณ์ ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการ
2.นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	กรรมการ
3.นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์	กรรมการ
4.นายสุเมธ สุวจนกรณ์	กรรมการ
5.นายสุรศักดิ์ วัชรพงศ์ปรีชา	กรรมการ

#### บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ มีทุนจดทะเบียน 1,000 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 มีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยแนวราบที่เป็นโครงการขนาดเล็ก ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ โดยมีกลุ่มเป้าหมายเป็นลูกค้าที่กำลังเริ่มสร้างครอบครัว มีความต้องการบ้านเดี่ยวหรือทาวน์เฮ้าส์ในระดับราคา 1.9 - 6.0 ล้านบาท



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บจ.เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ มีโครงการที่เปิดขายรวม 6 โครงการ คิดเป็นมูลค่าโครงการคงเหลือขายรวม 4,872 ล้านบาท (สามารถศึกษารายละเอียดโครงการของบริษัทย่อยเพิ่มเติมในส่วนลักษณะการประกอบธุรกิจ ตารางผลิตภัณฑ์แยกตามโครงการปัจจุบัน)

กรรมการของ บจ.เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1.นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์	กรรมการ
2.นายอรณพ อังกูรสาทรศรี	กรรมการ
3.นายพิพัฒน์ นิตยโกศล	กรรมการ
4.นายสุเมธ สุวจนกรณ	กรรมการ

#### บริษัท เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ มีทุนจดทะเบียน 200 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ก่อตั้งเมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2556 มีวัตถุประสงค์ เพื่อเป็นช่องทางของบริษัทในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์สำหรับบริการอยู่อาศัยในรูปแบบของการขายและเช่า โดยจะเน้นการพัฒนาโครงการแนวราบในบริเวณจังหวัดเชียงใหม่เป็นหลัก ปัจจุบัน บจ.เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ เริ่มพัฒนาที่ดินเพื่อเตรียมสำหรับการพัฒนาโครงการในอนาคต

กรรมการของ บจ.เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1.นายวงศกรณ์ ประสิทธิ์วิภาค	กรรมการ
2.นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์	กรรมการ
3.นายวสันต์ ศิริรัตนพงษ์	กรรมการ
4.นายกฤตภาส พงศ์ภักดิ์วัตร	กรรมการ

#### บริษัท เอชเคแอล เพอร์เฟค จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.เอชเคแอล เพอร์เฟค เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทและ บจ.เอชเคแอล (ไทย ดีเวลลอปเม้นท์) ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของ Hongkong Land Co.,Ltd. ก่อตั้งเมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2561 ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 14 ห้องอาร์บี-อาร์ซี ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ เพื่อลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 40 ล้านบาท เรียกชำระแล้วเต็มจำนวน โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51

กรรมการของ บจ.เอชเคแอล เพอร์เฟค ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1.นายวงศกรณ์ ประสิทธิ์วิภาค	กรรมการ
2.นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	กรรมการ
3.นายวิลเลียม เจมส์ ปาร์ค ไบรท์	กรรมการ
4.นางสาวออง เล คุณ	กรรมการ

#### บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 1 จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.พีเอฟเอชเคแอล 1 เป็นบริษัทที่ บจ.เอชเคแอล เพอร์เฟค ถือหุ้นร้อยละ 100 ก่อตั้งเมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2561 ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 14 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณแจ้งวัฒนะเพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน

กรรมการของ บจ.พีเอฟเอชเคแอล 1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1.นายวงศกรณ์ ประสิทธิ์วิภาค	กรรมการ
2.นายฐิติวัฒน์ อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3.นางสาวปภาวี อัศวดากร	กรรมการ
4.นางสาวออง เล คุณ	กรรมการ

หมายเหตุ : <sup>(1)</sup>เดิมชื่อนายศรันยู อรรถญาณสกุล

#### บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 2 จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.พีเอฟเอชเคแอล 2 เป็นบริษัทที่ บจ.เอชเคแอล เพอร์เฟค ถือหุ้นร้อยละ 100 ก่อตั้งเมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2561 ตั้งอยู่เลขที่ 127 อาคารเกษร ทาวเวอร์ ยูนิตบี ชั้น 20 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณแจ้งวัฒนะเพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน

กรรมการของ บจ.พีเอฟเอชเคแอล 2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1.นายลิ้ม เทียน เม้ง	กรรมการ
2.นายอนุชา ดันตระวานิชย์	กรรมการ
3.นายอักร ชิง เทเรนซ์ ลี	กรรมการ
4.นายวิลเลียม เจมส์ ปาร์ค ไบรท์	กรรมการ

#### บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 3 จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.พีเอฟเอชเคแอล 3 เป็นบริษัทที่ บจ.เอชเคแอล เพอร์เฟค ถือหุ้นร้อยละ 100 ก่อตั้งเมื่อวันที่ 16 สิงหาคม 2561 ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 14 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณสนามบินสุวรรณภูมิเพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน

กรรมการของ บจ.พีเอฟเอชเคแอล 3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1.นายวงศกรณัฏฐ์ ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการ
2.นายฐิติวัฒน์ ภูมิ	กรรมการ
3.นางสาวปภาวดี อัครดาการ	กรรมการ
4.นางสาวออง เล คุณ	กรรมการ

หมายเหตุ : <sup>(1)</sup> เดิมชื่อนายศรัณยู อรรถญาณสกุล

#### บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 4 จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.พีเอฟเอชเคแอล 4 เป็นบริษัทที่ บจ.เอชเคแอล เพอร์เฟค ถือหุ้นร้อยละ 100 ก่อตั้งเมื่อวันที่ 27 กันยายน 2562 ตั้งอยู่เลขที่ 127 อาคารเกษร ทาวเวอร์ ยูนิคัส ชั้น 20 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณสนามบินสุวรรณภูมิเพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน

กรรมการของ บจ.พีเอฟเอชเคแอล 4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1.นายฐิติวัฒน์ ภูมิ	กรรมการ
2.นายลิม เทียน เม้ง	กรรมการ
3.นายวิลเลียม เจมส์ ปาร์ค ไบรท์	กรรมการ
4.นายอักร ชิง เทเรนซ์ ลี	กรรมการ

หมายเหตุ : <sup>(1)</sup> เดิมชื่อนายศรัณยู อรรถญาณสกุล

#### บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 5 จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.พีเอฟเอชเคแอล 5 เป็นบริษัทที่ บจ.เอชเคแอล เพอร์เฟค ถือหุ้นร้อยละ 100 ก่อตั้งเมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม 2562 ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 14 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณถนนแจ้งวัฒนะเพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 259 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน

กรรมการของ บจ.พีเอฟเอชเคแอล 5 จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1.นางสาวปภาวดี อัครดาการ	กรรมการ
2.นายอักร ชิง เทเรนซ์ ลี	กรรมการ
3.นายฐิติวัฒน์ ภูมิ	กรรมการ
4.นายลิม เทียน เม้ง	กรรมการ

หมายเหตุ : <sup>(1)</sup> เดิมชื่อนายศรัณยู อรรถญาณสกุล

#### บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 6 จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.พีเอฟเอชเคแอล 6 เป็นบริษัทที่ บจ.เอชเคแอล เพอร์เฟค ถือหุ้นร้อยละ 100 ก่อตั้งเมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2562 ตั้งอยู่เลขที่ 127 อาคารเกษร ทาวเวอร์ ยูนิคัส ชั้น 20 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณถนนแจ้งวัฒนะเพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน

กรรมการของ บจ.พีเอฟเอชเคแอล 6 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1.นายวงศกรณัฏฐ์ ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการ
2.นายอนุชา ตันตระวานิชย์	กรรมการ
3.นางสาวออง เล คุณ	กรรมการ
4.นายวิลเลียม เจมส์ ปาร์ค ไบรท์	กรรมการ

#### บริษัท พีเอฟ-เซกิซุย เจริญ จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.พีเอฟ-เซกิซุย เจริญ เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทและกับ Sekisui Chemical Company Limited ซึ่งเป็นบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญและมีเครือข่ายที่กว้างขวาง ทั้งในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับวัสดุและอุปกรณ์พลาสติกคุณภาพสูง ผลิตภัณฑ์เกี่ยวกับโครงสร้างพื้นฐานของชุมชนเมืองและสิ่งแวดล้อม และธุรกิจรับสร้างบ้าน รวมทั้งธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ทั้งในประเทศญี่ปุ่นและประเทศต่าง ๆ ก่อตั้งเมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2561 ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคาร วรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ เพื่อลงทุนก่อสร้างและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 200 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51

กรรมการของ บจ.พีเอฟ-เซกิซุย เจริญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มี

จำนวน 4 ทาน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1.นายรุ่งโรจน์	สิงหนัดกิจ	กรรมการ
2.นายฐิติวัฒน์	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3.นายเทสสิจ	อันโตะ	กรรมการ
4.นายคิโยะโนะ	มิโน	กรรมการ

หมายเหตุ : <sup>(1)</sup> เดิมชื่อนายศรัณยู อรรถญาณสกุล

#### บริษัท พีเอฟ ฟอเรสทรี จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.พีเอฟ ฟอเรสทรี เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทกับ Sumitomo Forestry Singapore Ltd. (“Sumitomo”) ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่ม Sumitomo Forestry Co.,Ltd. เพื่อลงทุนและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ก่อตั้งเมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2562 ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 500 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51

กรรมการของ บจ.พีเอฟ ฟอเรสทรี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 4 ทาน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายวงศกรณ	ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการ
2.นายสุศักดิ์	วัชรพงศ์ปรีชา	กรรมการ
3.นายโยสุเกะ	มัตสึโอกะ	กรรมการ
4.นายเคนจิ	อาอิอุระ	กรรมการ

#### บริษัท พีเอฟเอส 1 จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.พีเอฟเอส 1 (บริษัทย่อย) เป็นบริษัทที่ บจ.พีเอฟ ฟอเรสทรี ถือหุ้นร้อยละ 100 ก่อตั้งเมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2562 ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณราชพฤกษ์ตัดใหม่เพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 280 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน

กรรมการของ บจ.พีเอฟเอส 1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 2 ทาน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1.นายพิพัฒน์	นิตยโกศล	กรรมการ
2.นายเคนจิ	อาอิอุระ	กรรมการ

#### บริษัท พีเอฟเอส 2 จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.พีเอฟเอส 2 (บริษัทย่อย) เป็นบริษัทที่ บจ.พีเอฟ ฟอเรสทรี ถือหุ้นร้อยละ 100 ก่อตั้งเมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2562 ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 10 โซนแอลซี ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณราชพฤกษ์ตัดใหม่เพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 210 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน

กรรมการของ บจ.พีเอฟเอส 2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 2 ทาน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1.นายฐิติวัฒน์	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
2.นายโยสุเกะ	มัตสึโอกะ	กรรมการ

หมายเหตุ : <sup>(1)</sup> เดิมชื่อนายศรัณยู อรรถญาณสกุล

#### บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.แกรนด์ สตาร์ เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง บริษัท ซูมิโตโม ฟอเรสทรี จำกัด บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2560 ตั้งอยู่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้นที่ 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ เพื่อพัฒนาโครงการไฮเอนด์ลักซ์ชัวรี่คอนโดมิเนียม มีทุนจดทะเบียน 1,200 ล้านบาทและเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 11 และถือหุ้นทางอ้อมในสัดส่วนร้อยละ 16.86

กรรมการของ บจ.แกรนด์ สตาร์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 4 ทาน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1.นายศานิต	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
2.นายวิทวัส	วิภากุล	กรรมการ
3.นายโยสุเกะ	มัตสึโอกะ	กรรมการ
4.นายโยทาโร	ทานากะ	กรรมการ

#### บริษัท แกรนด์ ริเวอร์ ฟอว์เรสต์ จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.แกรนด์ ริเวอร์ ฟอว์เรสต์ เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง บริษัท ซูมิโตโม ฟอเรสทรี จำกัด บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 6 กรกฎาคม 2561 ตั้งอยู่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้นที่ 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ ลงทุนและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณถนนเจริญนครเพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 1,490 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 9 และถือหุ้นทางอ้อมในสัดส่วนร้อยละ 17.70

กรรมการของ บจ.แกรนด์ริเวอร์ พอร์เรสท์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1.นายศานิต อรรถญาณสกุล	กรรมการ
2.นายวิฑูรย์ วิชากุล	กรรมการ
3.นายโยสุเกะ มัตสึโอกะ	กรรมการ
4.นายโยทาโร ทานากะ	กรรมการ

## กลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าและโรงแรม

### บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อย)

บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ ตั้งอยู่เลขที่ 2922/305-306 อาคารชาวยุโรป ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ จดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2537 ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ปัจจุบัน บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ มีทุนจดทะเบียน 3,353,702,060 บาท ทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว 3,193,185,471 บาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 94.60 และได้ขอเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้อนุมัติการเพิกถอนหลักทรัพย์ตั้งแต่วันที่ 9 ธันวาคม 2559

กรรมการของ บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. ดร.พิจิตต รัตตกุล	ประธานกรรมการ
2. นายประสงค์ วรรัตน์กุล	กรรมการ
3. นายวิฑูรย์ วิชากุล	กรรมการ
4. นายปราโมทย์ เริ่มยินดี	กรรมการ
5. นายพรสวัชต์ เกษจุฬาศรีโรจน์	กรรมการ

### บริษัท แปซิฟิก เอสเตต ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

#### (บริษัทย่อยของ บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้)

บจ.แปซิฟิก เอสเตต ดีเวลลอปเม้นท์ ตั้งอยู่เลขที่ 2922/305 อาคารชาวยุโรป ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัด เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2531 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 1,151,100,000 บาท ทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว 1,151,100,000 บาท บริษัทถือหุ้นผ่าน บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ เป็นสัดส่วนร้อยละ 58.77 ปัจจุบันอยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้โครงการใหม่

กรรมการของ บจ.แปซิฟิก เอสเตต ดีเวลลอปเม้นท์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. ดร.พิจิตต รัตตกุล	ประธานกรรมการ
2. นายวิฑูรย์ วิชากุล	กรรมการ
3. นายปราโมทย์ เริ่มยินดี	กรรมการ
4. นายพรสวัชต์ เกษจุฬาศรีโรจน์	กรรมการ

### บริษัท ชินเนอริตี้ จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้)

บจ.ชินเนอริตี้ จำกัด ตั้งอยู่ที่ Quastisky Buildings, PO Box 4389, Road Town, Tortola, British Virgin Islands จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัด เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2553 ปัจจุบัน บริษัท ชินเนอริตี้ จำกัด มีทุนจดทะเบียน US\$ 50,000 ทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว US\$ 50,000 บริษัทถือหุ้นผ่าน บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ เป็นสัดส่วนร้อยละ 100

กรรมการของ บจ.ชินเนอริตี้ จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 1 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายพรสวัชต์ เกษจุฬาศรีโรจน์	กรรมการ

### บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อยของ บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้)

บมจ.แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ (“แกรนด์”) ตั้งอยู่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ จดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2546 ปัจจุบัน บมจ.แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ มีทุนจดทะเบียน 4,670,560,011.50 บาท ทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว 4,670,560,011.50 บาท ปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นผ่านแกรนด์ผ่าน บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ เป็นสัดส่วนร้อยละ 35.48 และถือโดยตรงเป็นสัดส่วนร้อยละ 8.58

บมจ.แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ ดำเนินธุรกิจด้านการโรงแรมและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ปัจจุบันมีโรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้ว 5 แห่ง

- 1.โรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท ที่ตั้ง ซอยสุขุมวิท 19 กรุงเทพฯ เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว มีจำนวนชั้น 25 ชั้น มีจำนวนห้องพัก 362 ห้อง
- 2.โรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ ที่ตั้ง ถนนเจริญกรุง 30 กรุงเทพฯ เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว มีจำนวนชั้น 28 ชั้น มีจำนวนห้องพัก 726 ห้อง
- 3.โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ที่ตั้ง อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว มีจำนวนชั้น 2 ชั้น และมีจำนวนห้องพัก 241 ห้อง



4. โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า ที่ตั้ง อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว มีจำนวนชั้น 1 ชั้น มีจำนวนห้องพักแบบพูลวิลล่า 53 หลัง

5. โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพ สุขุมวิท เป็นโรงแรมระดับ upper upscale ที่ตั้ง ซอยสุขุมวิท 13 มีจำนวนชั้น 31 ชั้น มีจำนวนห้องพัก 273 ห้อง

และยังมีโครงการมิกซ์ยูสอยู่ระหว่างก่อสร้างและพัฒนาโครงการ ที่ประกอบไปด้วย บ้านพักตากอากาศวิลล่า โรงแรม และคอนโดมิเนียมที่จังหวัดระยอง ขนาดพื้นที่ประมาณ 93 ไร่ บนเนินแหลมแม่พิมพ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไทเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ มีโครงการ ที่เปิดขายอยู่ 3 โครงการ ได้แก่ โครงการไฮด์ สุขุมวิท 11, โครงการหัวหิน บลู ลาเวนเดอร์ รีสอร์ท และโครงการอมาธรา เรสซิเดนเซส ระยะอง คิดเป็นมูลค่าคงเหลือรวม 3,671 ล้านบาท (สามารถศึกษารายละเอียดโครงการของบริษัทย่อยเพิ่มเติมในส่วนลักษณะการประกอบธุรกิจ ตารางผลิตภัณฑ์แยกตามโครงการปัจจุบัน)

กรรมการของ บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไทเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 10 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายวิชัย	ทองแดง	ประธานกรรมการ และ กรรมการอิสระ
2. ดร.พิจิตต์	รัตตกุล	รองประธานกรรมการ และประธานกรรมการบริหาร
3. นายศานิต	อรรถกฤษณาสกุล	กรรมการ
4. นายวิทวัส	วิภากุล	กรรมการ
5. นางสาววิลาวัลย์	เหลื่องนาททองดี	กรรมการ
6. นายสุรเดช	นฤหาล	กรรมการ
7. นายอมรินทร์	นฤหาล	กรรมการ
8. นายพรชัย	กิตติปัญญางาม	กรรมการอิสระ กรรมการบริหารความเสี่ยงและ ประธาน กรรมการตรวจสอบ
9. นายชัยวัฒน์	อุทัยวรรณ	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
10. นายบุญรักษ์	ยอดเพชร	กรรมการอิสระ และ กรรมการตรวจสอบ

หมายเหตุ : นายโลธาร์ ริชาร์ด เพอร์ ลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริษัท มีผลวันที่ 14 พฤศจิกายน 2566

## บริษัท อีวี แกรนด์ จำกัด

(เดิมชื่อบริษัท แกรนด์ อีควิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด บริษัทย่อยของ บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไทเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้)

บจ.อีวี แกรนด์ ตั้งอยู่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเชน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ บริษัทถือหุ้นผ่าน บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไทเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ เป็นสัดส่วนร้อยละ 100 บจ.อีวี แกรนด์ ดำเนินธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ขณะนี้บริษัทอยู่ระหว่างการสรรหาที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาในอนาคต

กรรมการของ บจ.อีวี แกรนด์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. ดร.พิจิตต์ รัตตกุล	กรรมการ
2. นายศานิต อรรถกฤษณาสกุล	กรรมการ
3. นายวิทวัส วิภากุล	กรรมการ
4. นายอมรินทร์ นฤหาล	กรรมการ

## บริษัท สอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด

(บริษัทย่อยของ บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไทเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้)

บจ.สอนเนอร์ บิวซิเนส ตั้งอยู่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเชน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ บริษัทถือหุ้นผ่าน บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไทเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ เป็นสัดส่วนร้อยละ 100 บจ.สอนเนอร์ บิวซิเนส ดำเนินธุรกิจด้านการบริหารโรงแรม คือ โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา โดยเช่าทรัพย์สินของโรงแรมดังกล่าวจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กรรมการของ บจ.สอนเนอร์ บิวซิเนส ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. ดร.พิจิตต์ รัตตกุล	กรรมการ
2. นายศานิต อรรถกฤษณาสกุล	กรรมการ
3. นายวิทวัส วิภากุล	กรรมการ
4. นายอมรินทร์ นฤหาล	กรรมการ
5. นางสาววิลาวัลย์ เหลื่องนาททองดี	กรรมการ

#### บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

(บริษัทย่อยของ บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไไฮเทคส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้)

บมจ.โรงแรมรอยัลออคิด (ประเทศไทย) (“ROH”) ตั้งอยู่เลขที่ 2 ตรอก กัปตันบุช ถนนเจริญกรุง แขวงบางรัก เขตบางรัก กทม. 10500 จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม 2532 ปัจจุบัน บมจ.โรงแรมรอยัลออคิด (ประเทศไทย) มีทุนจดทะเบียน 938,917,233 บาท จำนวนหุ้นจดทะเบียน 938,917,233 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท มีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 938,917,233 บาท โดย บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไไฮเทคส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ (“GRAND”) ถือหุ้น ROH ทั้งหมด 910,710,380 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 97

บมจ.โรงแรมรอยัลออคิด (ประเทศไทย) ปัจจุบันดำเนินธุรกิจหลักในการประกอบกิจการโรงแรมประเภทโรงแรมชั้นหนึ่ง โดยมีห้องพักแขกทั้งสิ้น 726 ห้อง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการด้านต่าง ๆ แก่แขกผู้มาพักและใช้บริการ อาทิเช่น ห้องจัดเลี้ยง ห้องประชุม ห้องสัมมนา ห้องจัดแสดงนิทรรศการ ห้องอาหารนานาชาติ บาร์ สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส และทำเทียบเรือส่วนตัว โดยที่ ROH ได้ทำสัญญาการดำเนินงานกับ บริษัท เซอรادتัน โอเวอร์ซีส์ แมนเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น แห่งสหรัฐอเมริกา

กรรมการของ บมจ.โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 12 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายวิชัย	ทองแดง	ประธานกรรมการ
2. ดร.พิจิตต์	รัตตกุล	รองประธานกรรมการ
3. นายศานิต	อรรถญาณสกุล	ประธานกรรมการ บริหาร / กรรมการ
4. นายวิทวัส	วิภากุล	กรรมการผู้จัดการ / กรรมการ
5. นายปราโมทย์	เริ่มยินดี	กรรมการ / เลขานุการ
6. นางสาววิลาวัลย์	เหลื่องนาคทองดี	กรรมการ
7. นายอมรินทร์	นฤหล้า	กรรมการ
8. นางสาวกนกณัฐ <sup>1</sup>	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
9. นายธวัชชัย	หนูนุกดี	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการ ตรวจสอบ
10. ดร.เสรี	วงษ์มณฑา	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
11. พล.ต.อ.เอก	อัสสนานนท์	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
12. นายอำนาจ	ปรีมนวงศ์	กรรมการอิสระ

หมายเหตุ : (1) เดิมชื่อนางสาวมนชนก อรรถญาณสกุล

#### บริษัท โอเวนเดล จำกัด

(บริษัทย่อยของ บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไไฮเทคส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้)

บจ.โอเวนเดล ตั้งอยู่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ บริษัทถือหุ้นผ่าน บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไไฮเทคส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ เป็นสัดส่วนร้อยละ 100 บจ.โอเวนเดล ดำเนินธุรกิจด้านการโรงแรม โดยเป็นเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดิน และอาคารสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมเซอรادتัน หัวหิน ปรานบุรี วิลลา

กรรมการของ บจ.โอเวนเดล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. ดร.พิจิตต์	รัตตกุล	กรรมการ
2. นายศานิต	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นายวิทวัส	วิภากุล	กรรมการ
4. นายอมรินทร์	นฤหล้า	กรรมการ
5. นางสาววิลาวัลย์	เหลื่องนาคทองดี	กรรมการ

#### บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟ์ จำกัด

(บริษัทย่อยของ บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไไฮเทคส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้)

บจ.แกรนด์ โกลบอล โกลฟ์ เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไไฮเทคส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัท วัฒนชัยรับเบอร์เมท จำกัด ก่อตั้งเมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2563 สำนักงานใหญ่ ตั้งอยู่เลขที่ 4 ซอยรามคำแหง 19 (เจริญพลอย) แขวง หัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ มีทุนจดทะเบียน 350 ล้านบาท และทุนชำระแล้ว 162.50 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นผ่าน บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไไฮเทคส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ เป็นสัดส่วนร้อยละ 50.50 บจ.แกรนด์ โกลบอล โกลฟ์ ดำเนินธุรกิจผลิตและจัดจำหน่ายถุงมือยางทางการแพทย์ ณ นิคมอุตสาหกรรม ทีเอฟดี 2 จังหวัดฉะเชิงเทรา

กรรมการของ บจ.แกรนด์ โกลบอล โกลฟ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. ดร.พิจิตต์	รัตตกุล	กรรมการ
2. นายศานิต	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นางสาวเบญจมาศ กองวารี		กรรมการ
4. นางสาวพัทธวิรา นิธิพรพิมพ์		กรรมการ

### Property Perfect International Pte. Ltd. (บริษัทย่อย)

Property Perfect International (PPI) ตั้งอยู่เลขที่ 9 Rafes Place #27-00 Republic Plaza, Singapore 048619 ก่อตั้งเมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2555 โดยมีทุนจดทะเบียนและทุนที่เรียกชำระแล้ว 1 เหรียญสิงคโปร์ (SGD) PPI มีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนและพัฒนาธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้ว PPI ถือหุ้นใน Kiroro Resort Holdings คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 68.28 และบริษัทถือหุ้นโดยตรงคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 31.42

กรรมการของ Property Perfect International ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1.นายศานิต อรรถญาณสกุล	กรรมการ
2.Mr. ARANGANNAL S/O KATHAMUTHU	กรรมการ
3.นายวิวัฒน์ อรรถญาณสกุล	กรรมการ

หมายเหตุ : <sup>(1)</sup>เดิมชื่อนายศรัณยู อรรถญาณสกุล

### Kiroro Resort Holdings Co., Ltd.

(เดิมชื่อ Share Group Co., Ltd.) (บริษัทย่อยของ Property Perfect International Pte. Ltd.)

Kiroro Resort Holdings (KRH) เปลี่ยนชื่อจาก Share Group ในเดือนพฤศจิกายน 2557 ตั้งอยู่เลขที่ 128-1 Tokiwa, Akaigawa-mura, Yoichigun, Hokkaido, Japan เป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศญี่ปุ่น เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจโรงแรมในประเทศญี่ปุ่น โดยที่บริษัทได้ซื้อหุ้นทั้งหมดจาก Mitsui Fudosan Resort Co.,Ltd. ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดในราคา 1 เยน คิดเป็นเงินบาทประมาณ 0.4050 บาท (อัตราแลกเปลี่ยน 100 เยน = 40.50 บาท) และรับซื้อสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินให้กู้ยืมแก่ Kabushiki Kaisha Kiroro Associates จาก Mitsui Fudosan Co., Ltd. จำนวน 1,300.6 ล้านเยน คิดเป็นเงินไทยประมาณ 526.7 ล้านบาท ในราคา 160 ล้านเยน คิดเป็นเงินบาทประมาณ 64.8 ล้านบาท และมีมติให้ KRH ซื้อทรัพย์สินโครงการคิโระ รีสอร์ตจาก Mitsui Fudosan Resort Co.,Ltd. ซึ่งประกอบไปด้วยที่ดินจำนวน 292 ไร่ อาคารโรงแรม 2 อาคาร (ห้องพัก 422 ห้อง) ทรัพย์สินและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการการเล่นสกีจาก Mitsui Fudosan Resort Co.,Ltd. ในราคา 1,039.99 ล้านเยน หรือประมาณ 425.2 ล้านบาท รวมเป็นราคาซื้อขาย 1,200 ล้านเยน หรือประมาณ 490 ล้านบาท และภาษีจากการโอนทรัพย์สินอีก 700

ล้านเยน หรือประมาณ 280 ล้านบาท รวมเป็นราคาทรัพย์สินทั้งสิ้น 1,900 ล้านเยน หรือ ประมาณ 770 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2564 บริษัทฯ ได้โอนขายธุรกิจและโรงแรมในประเทศญี่ปุ่นให้แก่ GODO KAISHA KIRORO MANAGEMENT (“GKKM”) และ NAPIER TOKUTEI MOKUTEKI KAISHA (“NAPIER TMK”)

ปัจจุบันสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) โดยตรงใน KRH เป็นร้อยละ 31.42 และสัดส่วนการถือหุ้นของ PPI เป็นร้อยละ 68.28 ปัจจุบันทุนที่เรียกชำระแล้วของ KRH มีจำนวน 2,272,246,451 เยน

กรรมการของ Kiroro Resort Holdings ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 6 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1.ดร.ปิยสวัสดิ์ อัมระนันทน์	ประธานกรรมการ
2.นายศานิต อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3.นายวิวัฒน์ วิกากุล	กรรมการ
4.นายเจษฎ์ เจษฎ์ปิยะวงศ์	กรรมการ
5.นายวิวัฒน์ อรรถญาณสกุล	กรรมการ
6.นายลิ้ม เทียน เม้ง	กรรมการ

หมายเหตุ : <sup>(1)</sup>เดิมชื่อนายศรัณยู อรรถญาณสกุล

### Hokkaido Holiday Service Co., Ltd.

(บริษัทย่อยของ Kiroro Resort Holdings Co., Ltd.)

Hokkaido Holiday Service (HHS) ตั้งอยู่เลขที่ 128-1 Tokiwa, Akaigawa-mura, Yoichigun, Hokkaido, Japan เป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศญี่ปุ่น เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน พ.ศ.2562 Kiroro Resort Holdings Company Limited ร่วมลงทุนกับ Niseko Alpine Developments Company Limited (“NISADE”) ก่อตั้ง Hokkaido Holiday Services Company Limited เพื่อประกอบกิจการบริหารจัดการห้องชุด Yu Kiroro และ บริการตัวแทนนายหน้าด้านที่พักอาศัย ทุนจดทะเบียน 5,000,000 เยน ซึ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 50,000 เยน เรียกชำระเต็มมูลค่าแล้ว โดย Kiroro Resort Holdings Co., Ltd. บริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 51 เป็นจำนวนเงิน 2,550,000 เยน หรือ 671,053 บาท

เดือนมิถุนายน 2563 KRH มีการซื้อหุ้นจาก NISADE จำนวน 49 หุ้น ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของ KRH โดยตรงใน HHS เป็นร้อยละ 100

เดือนมิถุนายน 2563 มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนใน HHS จำนวน 5,000,000 เยน โดยเป็นจำนวนหุ้นสามัญ 100 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 50,000 เยน และมีการแปลงหนี้ของ KRH เป็นทุนจำนวน 31 ล้านเยน เป็นหุ้นสามัญจำนวน 620 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 50,000 เยน ปัจจุบันทุนที่เรียกชำระแล้วของ HHS มีจำนวน 41,000,000 เยน

กรรมการของ Hokkaido Holiday Service ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1.นายจิตติวัฒน์ อรรถญาณสกุล	กรรมการ
2.นายณพงศ์ ปานทอง	กรรมการ
3.นายนาภาโนะ ทากาชิ	กรรมการ

หมายเหตุ : <sup>(1)</sup> เดิมชื่อนายศรัณยู อรรถญาณสกุล

Kiroro Alpine Estate Co., Ltd.

(บริษัทย่อยของ Kiroro Resort Holdings Co., Ltd.)

Kiroro Alpine Estate (KAE) ตั้งอยู่เลขที่ 128-1 Tokiwa, Akaigawamura, Yoichigun, Hokkaido, Japan เป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศญี่ปุ่น ก่อตั้งเมื่อวันที่ 23 กันยายน 2563 โดยมีทุนจดทะเบียนและทุนที่เรียกชำระแล้ว 1,000,000 เยน KAE มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้ว

กรรมการของ Kiroro Alpine Estate ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 1 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1.นายจิตติวัฒน์ อรรถญาณสกุล	กรรมการ

หมายเหตุ : <sup>(1)</sup> เดิมชื่อนายศรัณยู อรรถญาณสกุล

## กลุ่มธุรกิจค้าปลีก

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อย)

บมจ.วีรีเทล ตั้งอยู่เลขที่ 212/3 โครงการเมโทร ทาวน์ ห้อง ดี-2-03 ชั้นที่ 2 ถนนกัลปพฤกษ์ แขวงบางหว้า เขตภาษีเจริญ กรุงเทพฯ เดิมชื่อ บริษัท ไคโดมอน กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) จดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2544 และถือหุ้นสามมัญร้อยละ 99.99 ของ บจ.เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบบิง มอลล์ ซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์ และถือหุ้นสามมัญร้อยละ 50 ของ บจ.ออลส์ ดิสเคาท์ ซึ่งได้หยุดดำเนินธุรกิจค้าปลีกต้นทุนต่ำรูปแบบใหม่และเปลี่ยนมาประกอบธุรกิจเป็นตัวแทนจำหน่ายผลิตภัณฑ์ถุงมือยางทั้งภายในประเทศและต่างประเทศ

ปัจจุบัน บมจ.วีรีเทล มีทุนจดทะเบียน 4,761,824,999.40 บาท และทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 2,615,114,338.20 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 2,490,585,084 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.05 บาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 94.98

บมจ.วีรีเทล ได้เปิดโครงการศูนย์การค้าแบบเปิด (Open Shopping Complex) แล้ว ในรูปแบบของศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) โซนตะวันตกของกรุงเทพมหานคร ภายใต้แบรนด์ เมโทร ทาวน์ (เดิมชื่อโครงการ เมโทร เวสต์ ทาวน์)

คณะกรรมการของ บมจ. วีรีเทล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 6 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. ดร.สตีลย์ ลิ้มพงศ์พันธ์	ประธานกรรมการ
2. นายศานิต อรรถญาณสกุล	รองประธานกรรมการ
3. นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์	กรรมการ และ
	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
4. นายกัมพล ตติยกุล	กรรมการ
5. นายไชยกร บุญลพพัทธ์	กรรมการ
6. นายกฤตภาส พงศ์ภักดิ์	กรรมการ

บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบบิง มอลล์ จำกัด

(บริษัทย่อยของ บมจ.วีรีเทล)

บจ.เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบบิง มอลล์ ตั้งอยู่เลขที่ 212/3 โครงการเมโทร ทาวน์ ห้อง ดี-2-03 ชั้นที่ 2 ถนนกัลปพฤกษ์ แขวงบางหว้า เขตภาษีเจริญ กรุงเทพฯ ก่อตั้งขึ้นในเดือนธันวาคม 2550 มีวัตถุประสงค์เพื่อบริหารและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้เข้าประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานให้เข้า

บจ.เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบบิง มอลล์ เป็นเจ้าของที่ดินและสิทธิการเช่าบริเวณถนนรัชดาภิเษกฝั่งตะวันออกบางส่วน ซึ่งมีแผนที่จะพัฒนาโครงการเป็นศูนย์การค้าแบบปิด (Closed Shopping Center) และอาคารสำนักงานให้เข้า และต่อมาในเดือนสิงหาคม 2555 ได้เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าบริเวณถนนรัชดาภิเษกฝั่งตะวันตก (ฝั่งตรงกันข้าม) โดยมีแผนพัฒนาเป็นศูนย์การค้าแบบปิดเช่นเดียวกัน

กรรมการของ บจ.เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบบิง มอลล์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1.นายศานิต อรรถญาณสกุล	กรรมการ
2.นายปราโมทย์ เริ่มยินดี	กรรมการ
3.นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์	กรรมการ
4.นายไพบุลย์ อุดมกานต์กิจ	กรรมการ
5.นายสุเมธ สุวจนกรณ์	กรรมการ

### บริษัท ออลล์ ดิสเคาท์ จำกัด

(บริษัทร่วมทุนของ บมจ.วีรีเทล)

บจ.ออลล์ ดิสเคาท์ ตั้งอยู่เลขที่ 10/171 อาคารเดอะ เทรนด์ ชั้นที่ 21 ห้องเลขที่ 2102C ซอยสุขุมวิท 13 (แสงจันทร์) ถนนสุขุมวิท แขวง คลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ ก่อตั้งขึ้นในเดือนมีนาคม 2559 มีวัตถุประสงค์พัฒนาและประกอบธุรกิจค้าปลีกต้นทุนต่ำรูปแบบใหม่ มีทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) เรียกชำระร้อยละ 100 และ บมจ.วีรีเทล มีสัดส่วน การถือหุ้นร้อยละ 25 ปัจจุบัน ออลล์ ดิสเคาท์ ได้หยุดดำเนินกิจการ ร้านจำหน่ายสินค้าราคาถูกและเปลี่ยนมาประกอบธุรกิจเป็นตัวแทน จำหน่ายผลิตภัณฑ์ถุงมือยางทั้งภายในประเทศและต่างประเทศ

กรรมการของ บจ.ออลล์ ดิสเคาท์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1.นายศานิต อรรถญาณสกุล	กรรมการ
2.นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์	กรรมการ
3.นายพิศิษฐ์ ภูสนาคม	กรรมการ
4.นายอิทธิวัฒน์ ภัคปาดดา	กรรมการ

### บริษัท รามอินทรา มอลล์ จำกัด

(เดิมชื่อ บริษัท มาริยา สดัมพ์ จำกัด) (บริษัทย่อย)

บจ.รามอินทรา มอลล์ ก่อตั้งเมื่อปี 2547 ภายใต้ชื่อ บจ.มาริยา สดัมพ์ โดยในเดือนสิงหาคม 2556 บริษัทได้เข้าลงทุนด้วยวิธีการซื้อ หุ้นสามัญทั้งหมดของ บจ.มาริยา สดัมพ์ จากผู้ถือหุ้นเดิมในราคา 350 ล้านบาท ทำให้บริษัทเป็นผู้ถือหุ้นใน บจ.มาริยา สดัมพ์ คิดเป็น สัดส่วนร้อยละ 100 ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นเดิมของ บจ.มาริยา สดัมพ์ ไม่มีความเกี่ยวข้องใด ๆ กับบริษัท และการเข้าซื้อหุ้นของ บจ.มาริยา สดัมพ์ เพื่อต้องการนำสิทธิการเช่าที่ดิน บริเวณแขวง คลองกุ่ม เขต บางกะปิ กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ 34 ไร่ ซึ่งมีระยะเวลาเช่า ตามสัญญาเช่าอายุ 30 ปี เริ่มตั้งแต่ 9 เมษายน 2556 ถึง 31 มีนาคม 2586 มาพัฒนาเป็นศูนย์การค้าซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้างและ พิจารณาการลงทุน

ในเดือนสิงหาคม 2557 บจ.มาริยา สดัมพ์ ได้ต่ออายุสัญญาสิทธิการ เช่าฉบับดังกล่าวเพิ่มอีก 3 ปี ระหว่างวันที่ 1 เมษายน 2586 ถึง 31 มีนาคม 2589 รวมทั้งเปลี่ยนชื่อเป็น บจ.รามอินทรา มอลล์ ในเดือน กันยายน 2557 ต่อมาในเดือนมิถุนายน 2559 ได้ต่ออายุสัญญาสิทธิ การเช่าฉบับดังกล่าวเพิ่มอีก 3 ปี ระหว่างวันที่ 1 เมษายน 2589 ถึง 31 มีนาคม 2592

บจ.รามอินทรา มอลล์ ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ ปัจจุบัน บจ.รามอินทรา มอลล์ มีทุนจดทะเบียน 350 ล้านบาท บริษัทถือหุ้น ในสัดส่วนร้อยละ 100

กรรมการของ บจ.รามอินทรา มอลล์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 2 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายศานิต อรรถญาณสกุล	กรรมการ
2. นายปราโมทย์ เริ่มยินดี	กรรมการ

### กลุ่มธุรกิจก่อสร้าง

บริษัท ยูแอนดีไอ คอนสตรัคชั่น กรุงเทพ จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.ยูแอนดีไอ คอนสตรัคชั่น กรุงเทพ ตั้งอยู่เลขที่ 212/3 โครงการ เมโทร ทาวน์ ชั้น 2 ห้องเลขที่ 212-04 ถนนกัลปพฤกษ์ แขวงบางหว้า เขตภาษีเจริญ กรุงเทพฯ ก่อตั้งเมื่อเดือนเมษายน 2554 ปัจจุบันมีทุน จดทะเบียน 100 ล้านบาท ทุนเรียกชำระแล้ว 100 ล้านบาท บริษัทถือ หุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

วัตถุประสงค์เพื่อทำธุรกิจรับเหมาก่อสร้างและพัฒนาบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมให้กลุ่มบริษัทเป็นหลัก เป็นการ รับงานก่อสร้างจากกลุ่มบริษัทซึ่งเป็นเจ้าของโครงการโดยตรง เพื่อ เพิ่มความคล่องตัวในการบริหารงานก่อสร้าง เน้นการจัดการเรื่องการ บริหารจัดการห่วงโซ่อุปทานและการหาบริษัทผู้รับเหมารายย่อยเพื่อ เป็นการควบคุมต้นทุนการก่อสร้าง และระยะเวลาก่อสร้าง รวมถึงการ ควบคุมปริมาณ และคุณภาพในการก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ

กรรมการของ บจ.ยูแอนดีไอ คอนสตรัคชั่น กรุงเทพ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายสุรศักดิ์ วัชรพงศ์ปริชา	กรรมการ
2. นายสุเมธ สุวจนกรณ	กรรมการ
3. นายพิพัฒน์ นิตยโกศล	กรรมการ

### บริษัท เพอร์เฟค ฟรีแพป จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.เพอร์เฟค ฟรีแพป ตั้งอยู่เลขที่ 212/3 โครงการเมโทร ทาวน์ ชั้น ที่ 3 ห้องเลขที่ 3-05 ถนนกัลปพฤกษ์ แขวงบางหว้า เขตภาษีเจริญ กรุงเทพฯ ก่อตั้งเมื่อเดือนมิถุนายน 2554 มีทุนจดทะเบียน 60 ล้าน บาท ปัจจุบันบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

วัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการผลิต และประกอบติดตั้ง โครงสร้าง ระบบ ชิ้นส่วนสำเร็จรูป ซึ่งเป็นส่วนประกอบของ บ้านพักอาศัย ทาวน์เฮ้าส์ และรั้วโครงการ ชิ้นส่วนสำหรับคอนโดมิเนียม โดยนำระบบโรงงานมา ใช้ เพื่อลดปัญหาแรงงานขาดแคลน ซึ่งบริษัทจะได้รับประโยชน์ ใน ด้านความชำนาญเฉพาะด้านและเทคโนโลยีฟรีแพปจากบริษัทแห่งนี้ ปัจจุบันได้ดำเนินการผลิตชิ้นส่วนสำเร็จรูปให้กับโครงการของบริษัท โดยมีกำลังการผลิต ประมาณ 1,000 หลังต่อปี

กรรมการของ บจ.เพอร์เฟค ฟรีแพป ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 7 ท่าน ดังนี้



รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายวิชาญ ศิริเวชวราวุธ		กรรมการ
2. นายสุรศักดิ์	วัชรพงศ์ปรีชา	กรรมการ
3. นายวรศักดิ์	จักราปิยะนันท์	กรรมการ
4. นายอรรถนพ	อังกูรสาทรศรี	กรรมการ
5. นายรุ่งโรจน์	สิงหนัดกิจ	กรรมการ
6. นายพิพัฒน์	นิตยโกศล	กรรมการ
7. นายประกิต	ฤกษ์ปรีดาพงศ์	กรรมการ

## กลุ่มธุรกิจบริการและธุรกิจสาธารณูปโภค

### บริษัท เพอร์เฟค สपोर्टคลับ จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.เพอร์เฟค สपोर्टคลับ ตั้งอยู่เลขที่ 134 ถนนกัลปพฤกษ์ แขวงบางหว้า เขตภาษีเจริญ กรุงเทพฯ ก่อตั้งเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2547 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 50 ล้านบาท ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 50 ล้านบาท โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

บจ.เพอร์เฟค สपोर्टคลับ ประกอบธุรกิจบริหารพื้นที่สโมสรในโครงการต่าง ๆ ของบริษัทและบริษัทย่อย

กรรมการของ บจ.เพอร์เฟค สपोर्टคลับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายสุรศักดิ์	วัชรพงศ์ปรีชา	กรรมการ
2. นายกฤตภาส	พงศ์ภัควัตร	กรรมการ
3. นายณัฐวีร์	จิรวชานนท์	กรรมการ
4. นายพรสวัสต์	เกษจุพาศรีโรจน์	กรรมการ

### บริษัท ไทย คอนเนคท์ 2019 จำกัด\*

(บริษัทย่อย เดิมชื่อ บริษัท ยูนิลอฟท์ เซอร์วิส (ประเทศไทย) จำกัด)

บจ.ไทย คอนเนคท์ 2019 ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ ก่อตั้งเมื่อเดือนกรกฎาคม 2554 ด้วยทุนจดทะเบียน 100,000 บาท ต่อมาในเดือนสิงหาคม 2556 ได้มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 5,000,000 บาท โดยเรียกชำระร้อยละ 25 ของจำนวนทุนที่เพิ่ม หรือคิดเป็น 1,225,000 บาท รวมเป็นทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้วมูลค่า 1,325,000 บาท ปัจจุบันบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

บจ.ไทย คอนเนคท์ 2019 เป็นผู้บริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทให้เช่าต่าง ๆ ของกลุ่มบริษัท

กรรมการของ บจ.ไทย คอนเนคท์ 2019 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายจิตติวัฒน์	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
2. นายณัฐพล	สีบ่อ	กรรมการ
3. นายเชษฐ	เชษฐปิยะวงศ์	กรรมการ

หมายเหตุ : <sup>(1)</sup> เดิมชื่อนายศรัณยู อรรถญาณสกุล

### บริษัท ที ยูทิลิตี้ส์ จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.ที ยูทิลิตี้ส์ (“ที ยูทิลิตี้ส์”) ตั้งอยู่เลขที่ 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลเมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2558 มีทุนจดทะเบียน 300,000,000 บาท เรียกชำระแล้วเต็มจำนวน บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 45 โดยประกอบธุรกิจร่วมทุนในบริษัทและโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค

กรรมการของ บจ.ที ยูทิลิตี้ส์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายพิจิตต	รัตกุล	กรรมการ
2. นายศานิต	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นายเกรียงไกร	เพียรวิทยาสกุล	กรรมการ
4. นางสาวอุณดา	พฤตมินารากร	กรรมการ
5. นายนันทพล	พัฒน์พงศ์พานิช	กรรมการ

### บริษัท ทียู 1 จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.ทียู 1 ตั้งอยู่เลขที่ 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลเมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2560 ทุนจดทะเบียน 70 ล้านบาท ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 17.5 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 45 เพื่อดำเนินโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค

กรรมการของ บจ.ทียู 1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายเชษฐ	เชษฐปิยะวงศ์	กรรมการ
2. นายเกรียงไกร	เพียรวิทยาสกุล	กรรมการ
3. นายนันทพล	พัฒน์พงศ์พานิช	กรรมการ
4. นายวิวัฒน์	ศรีสุริยจันทร์	กรรมการ
5. หม่อมราชวงศ์กฤษด	กฤดากร	กรรมการ

### บริษัท ทียู 2 จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.ทียู 2 ตั้งอยู่เลขที่ 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลเมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2560ทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 25,750,000 บาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 45 เพื่อลงทุนในโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค

กรรมการของ บจ.ทียู 2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1.นายเจริญ	เจริญปิยะวงศ์	กรรมการ
2.นายเกรียงไกร	เพียรวิทยาสกุล	กรรมการ
3.นายันทพล	พัฒน์พงศ์พานิช	กรรมการ
4.นายวิวัฒน์	ศรีสุริยจันทร์	กรรมการ
5.หม่อมราชวงศ์กฤษฎ	กฤดากร	กรรมการ

### บริษัท ทียู 3 จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.ทียู 3 ตั้งอยู่เลขที่ 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2560 ทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท เรียกชำระแล้วเต็มจำนวน บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 45 เพื่อลงทุนในโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค

กรรมการของ บจ.ทียู 3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1.นายเจริญ	เจริญปิยะวงศ์	กรรมการ
2.นายเกรียงไกร	เพียรวิทยาสกุล	กรรมการ
3.นายันทพล	พัฒน์พงศ์พานิช	กรรมการ
4.นายวิวัฒน์	ศรีสุริยจันทร์	กรรมการ
5.หม่อมราชวงศ์กฤษฎ	กฤดากร	กรรมการ

### บริษัท ทียู 5 จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.ทียู 5 ตั้งอยู่เลขที่ 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2560 ทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท เรียกชำระแล้วเต็มจำนวน บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 45 เพื่อลงทุนในโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค

กรรมการของ บจ.ทียู 5 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1.นายเจริญ	เจริญปิยะวงศ์	กรรมการ
2.นายเกรียงไกร	เพียรวิทยาสกุล	กรรมการ

3.นายันทพล	พัฒน์พงศ์พานิช	กรรมการ
4.นายวิวัฒน์	ศรีสุริยจันทร์	กรรมการ
5.หม่อมราชวงศ์กฤษฎ	กฤดากร	กรรมการ

### บริษัท ทียู 6 จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.ทียู 6 ตั้งอยู่เลขที่ 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2560 ทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 50.5 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 45 เพื่อลงทุนในโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค

กรรมการของ บจ.ทียู 6 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1.นายเจริญ	เจริญปิยะวงศ์	กรรมการ
2.นายเกรียงไกร	เพียรวิทยาสกุล	กรรมการ
3.นายันทพล	พัฒน์พงศ์พานิช	กรรมการ
4.นายวิวัฒน์	ศรีสุริยจันทร์	กรรมการ

### บริษัท วิสาหกิจชุมชนเพื่อสังคมและพลังงานชุมชน จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.วิสาหกิจชุมชนเพื่อสังคมและพลังงานชุมชน ตั้งอยู่เลขที่ 116/1 อาคารลักษ์ ชั้น 4 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลเมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2561 ทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท ทุนจดทะเบียนชำระแล้วเต็มจำนวน บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 60 เพื่อลงทุนในการปลูกพืชการเกษตร

กรรมการของ บจ.วิสาหกิจชุมชนเพื่อสังคมและพลังงานชุมชน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1.นายันทพล	พัฒน์พงศ์พานิช	กรรมการ
2.นายวิวัฒน์	ศรีสุริยจันทร์	กรรมการ
3.นางชนิสรา	จวง	กรรมการ

## ผู้ถือหุ้น

### รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 10,011,313,269 บาท (หุ้นสามัญ 10,011,313,269 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท) โดยมีหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วจำนวน 10,011,080,604 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,011,080,604 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท โดยรายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรกมีดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 อันดับแรก	จำนวน (หุ้น)	ร้อยละ
1	นายคาบิต อรรถกฤษณาสกุล	781,874,423	7.81
2	บริษัท วิริยะ-ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	750,750,000	7.50
3	บริษัท อันดาบิณ ลอบบิช ธีสรธำ จำกัด <sup>1/</sup>	602,395,505	6.02
4	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	528,356,331	5.28
5	นางสาวกรรณิการ์ อรรถกฤษณาสกุล	519,808,779	5.19
6	นายโกลบ จึงรุ่งเรืองกิจ	350,933,765	3.51
7	นายสุภกิจ เหลืองคำนสกุล	272,518,900	2.72
8	นายเด่นชัย ปิ่นกาญจน์ไพฑูริย์	239,854,998	2.40
9	นางสาวกฤษณ์ เตชะไชยวงศ์	239,104,432	2.39
10	นางพรทิพย์ เอมบรี	202,125,000	2.02

ข้อมูลจาก บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

หมายเหตุ

/1 บริษัท อันดาบิณ ลอบบิช ธีสรธำ จำกัด มีผู้ถือหุ้นใหญ่คือ บริษัท ธีสรธำ โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100.00 โดยบริษัท ธีสรธำ โฮลดิ้ง จำกัด มีผู้ถือหุ้นใหญ่ 2 รายได้แก่ 1) นายชัยวัฒน์ อัครวิฑูรย์ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 55 2) นายเมธี ตันมานะตระกูล ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 45 ทั้งนี้ นายชัยวัฒน์ อัครวิฑูรย์และนายเมธี ตันมานะตระกูล เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันในบริษัท อันดาบิณ ลอบบิช ธีสรธำ จำกัด และบริษัท ธีสรธำ โฮลดิ้ง จำกัด อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ และบริษัท อันดาบิณ ลอบบิช ธีสรธำ จำกัด ไม่มีความสัมพันธ์กันในลักษณะของการมีผู้ถือหุ้นใหญ่กลุ่มเดียวกัน การมีกรรมการหรือเจ้าหน้าที่บริหารร่วมกัน หรือการมีความสัมพันธ์ในลักษณะ nominee account นอกจากนี้ กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ก็ไม่ได้มีความสัมพันธ์กับ บริษัท ธีสรธำ โฮลดิ้ง จำกัด และบริษัท อันดาบิณ ลอบบิช ธีสรธำ จำกัด ในฐานะกรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้น หรือผู้มีอำนาจควบคุมแต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม นางวิภา ตันมานะตระกูล ได้ถือหุ้นอยู่ในบริษัทฯ ในนามส่วนตัวจำนวน 662,530 หุ้น ซึ่งไม่ได้รวมอยู่ในการถือหุ้นของบริษัท อันดาบิณ ลอบบิช ธีสรธำ จำกัด

## จำนวนทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว

ณ สิ้นงวดบัญชี	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565	31 ธ.ค. 2566
ทุนจดทะเบียน	9,534,609,075	9,534,609,075	10,011,313,269	10,011,313,269
- มูลค่า (บาท)	9,534,609,075	9,534,609,075	10,011,313,269	10,011,313,269
- จำนวน (หุ้น)				
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	9,534,584,066	9,534,584,066	10,011,080,604	10,011,080,604
- มูลค่า (บาท)	9,534,584,066	9,534,584,066	10,011,080,604	10,011,080,604
- จำนวน (หุ้น)				
- มูลค่าที่ตราไว้ (บาทต่อหุ้น)	1.00	1.00	1.00	1.00

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีทุนจดทะเบียน จำนวน 10,011,313,269 บาท (หุ้นสามัญ 10,011,313,269 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท) โดยมีทุนที่ออกและชำระแล้วเป็นจำนวนเงิน 10,011,080,604 บาท (หุ้นสามัญ 10,011,080,604 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท)

### รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ณ วันที่ 27 กันยายน พ.ศ. 2562 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 ได้มีมติ ดังนี้

1. ให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิม 9,000,000,000.- บาท ให้เหลือทุนจดทะเบียน 8,667,826,432.- บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 8,667,826,432 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท ทั้งนี้เป็นหุ้นสามัญที่ยังมิได้นำออกจำหน่ายจำนวน 332,173,568 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ 1.- บาท ทั้งนี้ เป็นหุ้นสามัญจดทะเบียนจำนวน 300,000,000 หุ้น ที่คงเหลือจากการจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 72/2558 เรื่องการอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด และเป็นหุ้นสามัญอีกจำนวน 32,173,568 หุ้น ซึ่งที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2559 ยังไม่มีมติให้จัดสรรใดๆ
2. มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิม 8,667,826,432.- บาท ให้เป็นทุนจดทะเบียน 10,022,174,312.- บาท กล่าวคือ ให้เพิ่มทุนจดทะเบียนขึ้นอีก 1,354,347,880.- บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่เป็นจำนวน 1,354,347,880 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท
3. มีมติอนุมัติให้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่ทั้งจำนวน 1,354,347,880 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท ดังนี้

3.1) ให้บริษัทนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่จำนวนไม่เกิน 1,083,478,304 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท ออกจัดสรรและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering) ในอัตราส่วน 8 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ (ในกรณีที่มีเศษหุ้นจากการคำนวณ ให้ปัดทิ้ง) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1.- บาท ซึ่งเป็นราคาที่เท่ากับมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทคือ หุ้นละ 1.- บาท

3.2) ในกรณีมีผู้ถือหุ้นเดิมจองซื้อหุ้นสามัญไม่ครบตามจำนวนที่ได้รับการจัดสรรตามข้อ 3.1 ข้างต้น หรือมีหุ้นคงเหลือไม่กว่ากรณีใด ๆ ให้จัดสรรและเสนอขายหุ้นที่เหลือดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่ได้จองซื้อและชำระเงินค่าหุ้นสามัญที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิของตนมาพร้อมกับ

การจองซื้อและชำระเงินค่าหุ้นสามัญตามสิทธิในข้อ 3.1 ในราคาหุ้นละ 1.- บาท โดยมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริหารของบริษัทหรือกรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัทเป็นผู้พิจารณาจัดสรรและเสนอขายหุ้นที่เหลือดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่ได้จองซื้อและชำระเงินค่าหุ้นสามัญที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิของตน

3.3) ให้บริษัทนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่จำนวนไม่เกิน 270,869,576 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท สำรองไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทเฉพาะรายที่ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) โดยใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยสามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ 1 หุ้น ในราคาการใช้สิทธิหุ้นละ 1.50 บาท ซึ่งเป็นราคาไม่ต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทคือ หุ้นละ 1.- บาท

3.4) ในการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทข้างต้น มอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือคณะกรรมการบริหารของบริษัท และ/หรือกรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัท และ/หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทหรือคณะกรรมการบริหารหรือกรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัทมีอำนาจพิจารณากำหนดและเปลี่ยนแปลงรายละเอียดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน และมีอำนาจในการดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นและสมควรเกี่ยวกับการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวได้ตามที่เห็นสมควร โดยปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องต่อไป

ทั้งนี้ บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนลดทุนเมื่อวันที่ 17 ตุลาคม พ.ศ. 2562 และได้เพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 9 ตุลาคม พ.ศ. 2562

ณ วันที่ 14 พฤษภาคม พ.ศ. 2563 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 ได้มีมติ ดังนี้

1. ลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิม 10,022,174,312.- บาท ให้เหลือทุนจดทะเบียน 8,667,826,432.- บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 8,667,826,432 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังมิได้นำออกจำหน่ายจำนวน 1,354,347,880 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท จากการยกเลิกการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering) ในอัตราส่วน 8 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1.- บาท จำนวนไม่เกิน 1,083,478,304 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท และยกเลิกการออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทจำนวนไม่เกิน 270,869,576 หน่วย ที่บริษัทจะจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทเฉพาะรายที่ได้ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามที่เคยได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 27 กันยายน พ.ศ. 2562
2. เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิม 8,667,826,432.- บาท ให้เป็นทุนจดทะเบียน 9,534,609,075.- บาท กล่าวคือ ให้เพิ่มทุนจดทะเบียนขึ้นอีก 866,782,643.- บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่เป็นจำนวน 866,782,643 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท เพื่อนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่จัดสรร

เป็นหุ้นปันผลสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2562 ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท และได้นำหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่จัดสรรเป็นหุ้นปันผลกับผู้ลงทุนทั้งสิ้นจำนวน 866,757,634 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท

ณ วันที่ 25 เมษายน 2565 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2565 ได้มีมติ ดังนี้

1. ลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิม 9,534,609,075.- บาท ให้เหลือทุนจดทะเบียน 9,534,584,066.- บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 9,534,584,066 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท โดยการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนของบริษัทที่ยังมิได้นำออกจำหน่ายจำนวน 25,009 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท รวม 25,009.- บาท ทั้งนี้ เป็นหุ้นที่เหลือจากการจัดสรรหุ้นปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2563 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2563
2. เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิม 9,534,584,066.- บาท ให้เป็นทุนจดทะเบียน 10,011,313,269.- บาท กล่าวคือ ให้เพิ่มทุนจดทะเบียนขึ้นอีก 476,729,203.- บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่เป็นจำนวน 476,729,203 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท และให้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่ทั้งจำนวน 476,729,203 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท รองรับการเงินปันผลเป็นหุ้นสามัญสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2564 ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท



## การออกหลักทรัพย์อื่น

### ใบสำคัญแสดงสิทธิ

- ไม่มี -

#### หุ้นกู้

หุ้นกู้ของบริษัทและบริษัทย่อยที่ยังไม่ได้ไถ่ถอน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 รวมทั้งหมด 18,827.90 ล้านบาท

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

#### 1) หุ้นกู้มีประกัน ครั้งที่ 2/2564 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2564 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ.2567 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	:	679,100 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	679.10 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 22 เมษายน 2564
อายุ	:	อายุ 2 ปี 9 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 22 มกราคม 2567
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 6.80 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 1 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB/Stable โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

**(2) หุ้นกู้มีประกัน ครั้งที่ 3/2564 โดยมีรายละเอียดดังนี้**

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2564 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ.2567 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	:	1,000,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	1,000.00 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 22 กรกฎาคม 2564
อายุ	:	อายุ 2 ปี 9 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 22 เมษายน 2567
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 6.80 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 1 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB/Stable โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ณ วันออกหุ้นกู้	:	
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

### (3) หุ้นกู้มีประกัน ครั้งที่ 4/2564 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2564 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ.2567 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	:	927,800 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	927.80 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 11 พฤศจิกายน 2564
อายุ	:	อายุ 2 ปี 9 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 11 สิงหาคม 2567
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 6.80 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 1 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB/Stable โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ณ วันที่ออกหุ้นกู้	:	
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

### (4) หุ้นกู้มีประกัน ครั้งที่ 1/2565 ชุดที่ 2 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ.2567 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	:	2,000,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	2,000.00 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2565
อายุ	:	อายุ 2 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2567

อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 6.90 ต่อปี
การชำระเงินต้น	:	ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 1 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้
เงื่อนไขที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB/Stable โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ณ วันออกหุ้นกู้		
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

#### (5) หุ้นกู้มีประกัน ครั้งที่ 2/2565 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2565 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ.2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	:	2,100,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	2,100.00 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 11 สิงหาคม 2565
อายุ	:	อายุ 2 ปี 6 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2568
อัตราดอกเบี้ย	:	ปีที่ 1: ร้อยละ 6.80 ต่อปี ปีที่ 2: ร้อยละ 7.00 ต่อปี หลังจากปีที่ 2 จนครบอายุหุ้นกู้ ร้อยละ 7.25 ต่อปี (อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย ร้อยละ 6.97 ต่อปี)
การชำระเงินต้น	:	ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันที่ 11 ธันวาคม พ.ศ.2565 เป็นต้นไป
เงื่อนไขที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB/Stable โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ณ วันออกหุ้นกู้		
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	บริษัทหลักทรัพย์ สยามเวลธ์ จำกัด
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

**(6) หุ้นกู้มีประกัน ครั้งที่ 3/2565 ชุดที่ 1 โดยมีรายละเอียดดังนี้**

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	: หุ้นกู้มีประกันของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2565 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ.2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	: 1,358,300 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	: 1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	: 1,358.30 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	: เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	: วันที่ 10 พฤศจิกายน 2565
อายุ	: อายุ 2 ปี 6 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	: วันที่ 10 พฤษภาคม 2568
อัตราดอกเบี้ย	: อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 6.85 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	: ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	: ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันที่ 10 พฤษภาคม พ.ศ.2567 เป็นต้นไป
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	: บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันออกหุ้นกู้	: อันดับเครดิต BB/Stable โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

**(7) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 3/2565 ชุดที่ 2 โดยมีรายละเอียดดังนี้**

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	: หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2565 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ.2567 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	: 828,400 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	: 1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	: 828.40 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	: เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	: วันที่ 10 พฤศจิกายน 2565
อายุ	: อายุ 2 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	: วันที่ 10 พฤศจิกายน 2567
อัตราดอกเบี้ย	: อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.25 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	: ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้



การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 1 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB/Stable โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

#### (8) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 1/2566 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ไม่มีประกันของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2566 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ.2567 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	:	1,232,400 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	1,232.40 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2566
อายุ	:	อายุ 1 ปี 9 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 3 พฤศจิกายน 2567
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 6.85 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก วันที่ 3 พฤศจิกายน พ.ศ.2566 เป็นต้นไป
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB/Stable โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

#### (9) หุ้นกู้มีประกัน ครั้งที่ 2/2566 ชุดที่ 1 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2566 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ.2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
------------------	---	--

ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	:	599,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	599.00 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 28 เมษายน 2566
อายุ	:	อายุ 2 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 28 เมษายน 2568
อัตราดอกเบี้ย	:	ปีที่ 1: อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 6.50 ต่อปี ปีที่ 2: อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.25 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันที่ 28 เมษายน พ.ศ.2567 เป็นต้นไป
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันที่ออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB/Stable โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	บริษัทหลักทรัพย์ สยามเวลธ์ จำกัด
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

#### (10) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 2/2566 ชุดที่ 2 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ไม่มีประกันของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2566 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ.2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	:	772,100 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	772.10 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 28 เมษายน 2566
อายุ	:	อายุ 2 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 28 เมษายน 2568
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.25 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้

การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันที่ 28 เมษายน พ.ศ.2567 เป็นต้นไป
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB/Stable โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	บริษัทหลักทรัพย์ สยามเวลธ์ จำกัด
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

#### (11) หุ้นกู้มีประกัน ครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 1 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ.2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	:	400,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	400.00 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 25 สิงหาคม 2566
อายุ	:	อายุ 1 ปี 8 เดือน 3 วัน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 28 เมษายน 2568
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 6.85 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันที่ 25 เมษายน พ.ศ.2567 เป็นต้นไป
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB/Stable โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

#### (12) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 2 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ไม่มีประกันของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ.2569 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	:	359,900 หน่วย

มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	359.90 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 25 สิงหาคม 2566
อายุ	:	อายุ 2 ปี 7 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 25 มีนาคม 2569
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.35 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันที่ 25 สิงหาคม พ.ศ.2567 เป็นต้นไป
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB/Stable โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

#### (13) หุ้นกู้มีประกัน ครั้งที่ 4/2566 ชุดที่ 1 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2566 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ.2569 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	:	568,300 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	568.30 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 16 พฤศจิกายน 2566
อายุ	:	อายุ 2 ปี 6 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 16 พฤษภาคม 2569

อัตราดอกเบี้ย	:	ปีที่ 1: อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.00 ต่อปี ปีที่ 2: อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.10 ต่อปี หลังจากปีที่ 2: อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.20 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันที่ 16 พฤศจิกายน พ.ศ.2567 เป็นต้นไป
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB/Stable โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)

#### (14) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 4/2566 ชุดที่ 2 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ไม่มีประกันของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2566 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ.2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	:	188,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	188.00 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 16 พฤศจิกายน 2566
อายุ	:	อายุ 1 ปี 9 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 16 สิงหาคม 2568
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.25 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันที่ 16 พฤศจิกายน พ.ศ.2567 เป็นต้นไป
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB/Stable โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)



**บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด**

**(1) หุ้นกู้มีประกัน ครั้งที่ 1/2566 โดยมีรายละเอียดดังนี้**

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด ครั้งที่ 1/2566 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	:	159,400 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	159.40 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 26 เมษายน 2566
อายุ	:	อายุ 2 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 26 เมษายน 2568
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.50 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันที่ 26 เมษายน พ.ศ.2567 เป็นต้นไป
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	:	ไม่มี
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

**บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)**

**(1) หุ้นกู้มีประกัน ครั้งที่ 3/2565 โดยมีรายละเอียดดังนี้**

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2565 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวัน ครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้ มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
จำนวนหุ้นกู้	:	3,500,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	3,500.00 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 8 กรกฎาคม 2565
อายุ	:	อายุ 1 ปี 9 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 8 เมษายน 2567

อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.25 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 3 เดือน นับจากวันออกหุ้นกู้
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB-/Negative โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

## (2) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 4/2565 ชุดที่ 1 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ไม่มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2565 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
จำนวนหุ้นกู้	:	938,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	938.00 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 22 ธันวาคม 2565
อายุ	:	อายุ 1 ปี 9 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 22 กันยายน 2567
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.30 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 6 เดือน นับจากวันออกหุ้นกู้
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB-/Negative โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

### (3) หุ้นที่มีประกัน ครั้งที่ 4/2565 ชุดที่ 2 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2565 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประบาทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
จำนวนหุ้นกู้	:	300,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	300.00 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 22 ธันวาคม 2565
อายุ	:	อายุ 2 ปี 6 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 22 มิถุนายน 2568
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.15 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 6 เดือน นับจากวันออกหุ้นกู้
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB-/Negative โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

### (4) หุ้นที่มีประกัน ครั้งที่ 1/2566 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2566 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประบาทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
จำนวนหุ้นกู้	:	881,400 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	881.40 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 27 เมษายน 2566
อายุ	:	อายุ 2 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 27 เมษายน 2568
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.00 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 3 เดือน นับจากวันออกหุ้นกู้

เงื่อนไขที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB-/Negative โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

#### (5) หุ้นกู้มีประกัน ครั้งที่ 2/2566 ชุดที่ 1 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2566 ชุดที่ 1 ครอบคลุมนัดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
จำนวนหุ้นกู้	:	200,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	200.00 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 29 มิถุนายน 2566
อายุ	:	อายุ 1 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 29 มิถุนายน 2567
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 6.85 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 3 เดือน นับจากวันออกหุ้นกู้
เงื่อนไขที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB-/Negative โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	บริษัทหลักทรัพย์ สยามเวลธ์ จำกัด
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

#### (6) หุ้นกู้มีประกัน ครั้งที่ 2/2566 ชุดที่ 2 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2566 ชุดที่ 2 ครอบคลุมนัดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
------------------	---	--

ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้ มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
จำนวนหุ้นกู้	:	359,900 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	359.90 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 29 มิถุนายน 2566
อายุ	:	อายุ 2 ปี 6 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 29 ธันวาคม 2568
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.25 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 3 เดือน นับจากวันออกหุ้นกู้
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB-/Negative โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

#### (7) หุ้นกู้มีประกัน ครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 1 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้ มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
จำนวนหุ้นกู้	:	648,500 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	648.50 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 14 กรกฎาคม 2566
อายุ	:	อายุ 2 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 14 กรกฎาคม 2568
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.25 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้



การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 3 เดือน นับจากวันออกหุ้นกู้
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB-/Negative โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)

#### (8) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 2 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ไม่มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โกลบอล แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
จำนวนหุ้นกู้	:	48,900 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	48.90 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 14 กรกฎาคม 2566
อายุ	:	อายุ 2 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 14 กรกฎาคม 2568
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.40 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 3 เดือน นับจากวันออกหุ้นกู้
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB-/Negative โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)

**(9) หุ้ญญี่มีประกัน ครั่งที่ 3/2566 ชุคที่ 3 โดยมีรายละเอียดคั่งนี้**

ชื่อเฉพาะหุ้ญญี่	:	หุ้ญญี่มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั่งที่ 3/2566 ชุคที่ 3 ครอบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567 ซึ่งผู้ออกหุ้ญญี่มีสิทธิไถ่ถอนหุ้ญญี่ก่อนครอบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทของหุ้ญญี่	:	หุ้ญญี่ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้ญญี่ และผู้ออกหุ้ญญี่มีสิทธิไถ่ถอนหุ้ญญี่ก่อนครอบกำหนดไถ่ถอน
จำนวนหุ้ญญี่	:	160,500 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้ญญี่	:	160.50 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้ญญี่	:	วันที่ 14 กรกฎาคม 2566
อายุ	:	อายุ 1 ปี 3 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้ญญี่
วันที่ครอบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 14 ตุลาคม 2567
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 6.90 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครอบกำหนดไถ่ถอนหุ้ญญี่
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้ญญี่มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้ญญี่ก่อนวันครอบกำหนดไถ่ถอนหุ้ญญี่ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหุ้ญญี่ก่อนครอบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 3 เดือน นับจากวันออกหุ้ญญี่
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้ญญี่ได้ไม่เกิน 3.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้ญญี่ ณ วันออกหุ้ญญี่	:	อันดับเครดิต BB-/Negative โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้ญญี่	:	บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้ญญี่	:	ธนาकरเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)

**(10) หุ้ญญี่มีประกัน ครั่งที่ 4/2566 ชุคที่ 1 โดยมีรายละเอียดคั่งนี้**

ชื่อเฉพาะหุ้ญญี่	:	หุ้ญญี่มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั่งที่ 4/2566 ชุคที่ 1 ครอบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้ญญี่มีสิทธิไถ่ถอนหุ้ญญี่ก่อนครอบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทของหุ้ญญี่	:	หุ้ญญี่ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้ญญี่ และผู้ออกหุ้ญญี่มีสิทธิไถ่ถอนหุ้ญญี่ก่อนครอบกำหนดไถ่ถอน
จำนวนหุ้ญญี่	:	201,800 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้ญญี่	:	201.80 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้ญญี่	:	วันที่ 12 ตุลาคม 2566
อายุ	:	อายุ 2 ปี นับจากวันที่ออกหุ้ญญี่

วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 12 ตุลาคม 2568
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.35 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 3 เดือน นับจากวันออกหุ้นกู้
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB-/Negative โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)

#### (11) หุ้นกู้มีประกัน ครั้งที่ 4/2566 ชุดที่ 2 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2566 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
จำนวนหุ้นกู้	:	277,100 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	277.10 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 12 ตุลาคม 2566
อายุ	:	อายุ 1 ปี 6 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 12 เมษายน 2568
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.40 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 3 เดือน นับจากวันออกหุ้นกู้
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB-/Negative โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)

## (12) หุ้นกู้มีประกัน ครั้งที่ 5/2566 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 5/2566 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
จำนวนหุ้นกู้	:	180,800 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	180.80 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 21 ธันวาคม 2566
อายุ	:	อายุ 1 ปี 9 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 21 กันยายน 2568
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.45 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 3 เดือน นับจากวันออกหุ้นกู้
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB-/Negative โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)

## หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน

### (1) หุ้นกู้ด้อยสิทธิคล้ายทุน ครั้งที่ 1/2560 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนไถ่ถอนเมื่อเลิกบริษัทซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด และมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใดๆของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560
ประเภทของหุ้นกู้	:	ประเภทด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน ชำระคืนเงินต้นเพียงครั้งเดียว ไถ่ถอนเมื่อเลิกบริษัท ไม่มีประกัน ไม่แปลงสภาพ มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ย พร้อมกับสะสมดอกเบี้ยจ่ายไปชำระในวันใดๆ ก็ได้
จำนวนหุ้นกู้	:	447,700 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	447.70 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่

วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 27 เมษายน 2560
อายุ	:	ไม่กำหนดระยะเวลา (Perpetual)
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	ไม่กำหนดระยะเวลา (Perpetual)
อัตราดอกเบี้ย	:	ปีที่ 1-5: ร้อยละ 9.5 ต่อปี ปีที่ 6-25: อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี + ร้อยละ 7.61 ต่อปี ปีที่ 26 เป็นต้นไป: อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี + ร้อยละ 8.36 ต่อปี ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี จะถูกปรับอัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ทุก 5 ปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	บริษัทมีสิทธิที่จะไถ่ถอนหุ้นกู้ ณ วันครบกำหนด 5 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้ หรือเงื่อนไขอื่นตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB+/Stable โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต B+/Stable โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

## ตัวเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 บริษัทไม่มีเจ้าหนี้ตัวแลกเปลี่ยน

## นโยบายการจ่ายเงินปันผล

### นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทและบริษัทย่อย

ได้มีมติการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2550 เกี่ยวกับนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัท จากเดิมที่มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลในอัตราร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคลโดยการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวข้างต้นจะต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ คณะกรรมการบริษัทได้มีมติ กำหนดนโยบายการจ่ายเงินปันผลภายหลังการเปลี่ยนแปลงนโยบายวิธีการบันทึกเงินลงทุนในบริษัท ย่อยและบริษัทร่วม จากวิธีส่วนได้เสีย (Equity Method) มาเป็นวิธีการบันทึกต้นทุน (Cost Method) ตามนโยบายเดิม คือ บริษัทฯ มีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการหลังหักสำรองตามกฎหมาย โดยให้พิจารณาฐานะการเงิน สภาพคล่อง การขยายธุรกิจ และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัท เป็นส่วนประกอบในการพิจารณาด้วย

บริษัทย่อยมีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่ต่ำกว่า ร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการหลังหักสำรองตามกฎหมาย โดยให้พิจารณา ฐานะการเงิน สภาพคล่อง การขยายธุรกิจ และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัทฯ เป็นส่วนประกอบในการพิจารณาด้วย

### ประวัติการจ่ายเงินปันผลตามรอบปีผลประกอบการของบริษัทมีรายละเอียดดังนี้

งบการเงินเฉพาะกิจการ	2566	2565	2564
อัตรากำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท) <sup>1/</sup>	0.0683	0.0795	0.1001
อัตราเงินปันผลต่อหุ้น (บาท) <sup>2/</sup>	0.013	0.020	0.0656
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%) <sup>3/</sup>	19.04	23.69	59.48

หมายเหตุ

1/ อัตรากำไรสุทธิต่อหุ้น อ้างอิงมาจากกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี

2/ อัตราเงินปันผลต่อหุ้น อ้างอิงมาจากอัตราเงินปันผลต่อหุ้นตามรอบปีผลประกอบการที่บริษัทแจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

3/ อัตราการจ่ายเงินปันผล คำนวณมาจากเงินปันผลจ่ายตามรอบปีผลประกอบการหารด้วยกำไรสุทธิ



# การบริหารจัดการความเสี่ยง

**ปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญของบริษัทฯ และแนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยงสามารถสรุปได้ดังนี้**

## 1. ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ

### 1.1 ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานที่ขาดทุนต่อเนื่อง

ผลการดำเนินงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 656.03 ล้านบาท 764.10 ล้านบาท และ 196.65 ล้านบาท ตามลำดับ

อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีผลขาดทุนลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าจำนวน 108.07 ล้านบาท โดยมีสาระสำคัญ ดังนี้

1. รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ลดลงจำนวน 505.33 ล้านบาท จากงวดเดียวกันของปี 2565
2. รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม เพิ่มขึ้นจำนวน 847.15 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 54.33 จากงวดเดียวกันของปี 2565 เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่เริ่มคลี่คลาย ปริมาณนักท่องเที่ยวและนักท่องเที่ยว มีปริมาณเพิ่มขึ้น ทำให้อัตราการเข้าพักและราคาห้องพักเฉลี่ยปรับตัวเพิ่มขึ้น
- ด้วยสาเหตุที่กล่าวมาข้างต้น ทำให้บริษัทมีรายได้รวมของปี 2566 เท่ากับ 10,824.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าจำนวน 462.07 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.46
3. กำไรขั้นต้นของปี 2566 เท่ากับ 4,061.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 970.24 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.39 จากงวดเดียวกันของปี 2565
4. ค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น โดยส่วนใหญ่มาจากธุรกิจโรงแรมที่ปรับเพิ่มตามรายได้ของธุรกิจโรงแรมที่เพิ่มขึ้น

### แนวทางการลดความเสี่ยง

ผลการดำเนินงานที่เริ่มฟื้นตัวดีขึ้น สาเหตุหลักมาจากปัจจัยภายนอก คือ การแพร่ระบาดของ COVID-19 เริ่มคลี่คลาย ส่งผลดีต่อภาวะเศรษฐกิจโดยรวมและต่อผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งนี้เพื่อลดความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานที่ขาดทุนต่อเนื่อง ในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีแผนการบริหารจัดการกล่าวคือ

1. เสร็จขายบ้าน Stock เพื่อเพิ่ม Cash flow
2. จำกัดการลงทุน และการก่อสร้าง ให้สอดคล้องกับการขาย

3. เน้นการทำการตลาดของแนวราบ โดยเฉพาะตลาดกลาง - บน
4. การ Pre - approve ก่อนการขาย

ในส่วนของธุรกิจโรงแรมก็เช่นกัน เมื่อการแพร่ระบาดของ COVID-19 เริ่มคลี่คลาย จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าประเทศมากขึ้น ส่งผลดีต่ออัตราการเข้าพักของโรงแรม เริ่มเห็นการฟื้นตัวของผลการดำเนินงานอย่างชัดเจน

### 1.2 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และการเปลี่ยนแปลงของเศรษฐกิจซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของบริษัท

ด้วยสถานะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวในปัจจุบัน รวมถึงความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ ส่งผลให้อุปสงค์ของสินค้าอสังหาริมทรัพย์ลดลง ในขณะที่อุปทานยังคงเท่าเดิม ทำให้มีสินค้าคงเหลือในตลาดมาก เกิดการแข่งขันที่รุนแรงระหว่างผู้ประกอบการ จึงมีความเสี่ยงที่ยอดขายของบริษัทจะไม่เป็นไปตามเป้า และส่งผลให้รายได้ลดลง

### แนวทางการลดความเสี่ยง

บริษัทเน้นศึกษาลูกค้ากลุ่มเป้าหมายอย่างละเอียด พิจารณาถึงทำเลที่ตั้งของโครงการ รวมถึงกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายอย่างชัดเจน โดยการสร้างแบรนด์ต่างๆ เช่น เพอร์เฟกต์ มาสเตอร์พีซ, เพอร์เฟกต์ เฟลส, เพอร์เฟกต์ พาร์ค, โมติ วิลล่า, เดอะ เมทโร เป็นต้น ด้วยแบรนด์ที่หลากหลายรองรับลูกค้าได้ทุกระดับ จะช่วยลดความเสี่ยงด้านความผันผวนของรายได้ รวมถึงแผนรองรับการเปลี่ยนแปลงให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป โดยพิจารณาความเหมาะสมของการเปิดโครงการใหม่ และชะลอการลงทุนในอาคารชุดพักอาศัย

### 1.3 ความเสี่ยงจากการสร้างสินค้าเสร็จก่อนขาย

บริษัทมีนโยบายสร้างสินค้าประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ให้เสร็จ/ใกล้เสร็จก่อนการขาย เนื่องจากลูกค้าส่วนมากที่เห็นบ้านพร้อมเข้าอยู่ภายใน 1 - 2 เดือน จะตัดสินใจซื้อขายและเร็วกว่า แต่ก็ตามมาด้วยความเสี่ยงที่บริษัทไม่ได้รับเงินจากลูกค้ามาเป็นเงินทุนหมุนเวียนในระหว่างการก่อสร้าง รวมทั้งความไม่แน่นอนของปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้าเป้าหมาย อาทิเช่น (1) ความเชื่อมั่นในการบริโภคและกำลังซื้อของผู้บริโภคซึ่งเปลี่ยนแปลงตามสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทยและเศรษฐกิจโลก (2) อัตราดอกเบี้ยที่อยู่อาศัยและนโยบายการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ และ (3) มาตรการจากภาครัฐ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อและการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้าเป้าหมาย เป็นต้น บริษัทฯอาจมีความเสี่ยงด้านภาระต้นทุนสินค้าคงเหลือในปริมาณสูง ซึ่งจะส่งผล

กระทบต่อสภาพคล่องและความสามารถในการสร้างกำไรของบริษัท  
บริษัทได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวจึงได้กำหนดให้มีมาตรการ  
ต่างๆ ดังนี้

1. ก่อนจะเริ่มพัฒนาโครงการ บริษัทจะใช้ข้อมูลด้านพฤติกรรม  
ของลูกค้าที่ได้จาก การสำรวจความคิดเห็น, ใช้ข้อมูลการขาย  
ในอดีตในการวิเคราะห์ความต้องการของลูกค้า เป็นต้น เพื่อจะ  
สร้างสินค้าที่เป็นที่ต้องการลูกค้าให้ได้ หรือใกล้เคียงมากที่สุด
2. บริษัทจะแบ่งแผนงานก่อสร้างบ้าน และ/หรือทาวน์เฮ้าส์ เป็น  
เฟสย่อย และทยอยก่อสร้างให้ดำเนินการก่อสร้างตามที่บริษัท  
วางแผนงานไว้ ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงหากสถานการณ์ต่างๆ  
ไม่เป็นไปตามที่บริษัทคาดไว้ ยกตัวอย่างเช่น พฤติกรรมของผู้  
บริโภคเปลี่ยนไปอย่างมีนัยสำคัญ ความสามารถในการซื้อของ  
ลูกค้าเปลี่ยนไป หรือกรณีที่ยอดขายในทำเลนั้นๆ ไม่เป็นไปตาม  
ที่ประมาณการ เป็นต้น บริษัทก็จะสามารถปรับแผนการก่อสร้าง  
ได้อย่างทันทั่วทั้งที่ อาจจะปรับขนาดของบ้านและทาวน์เฮ้าส์ให้  
ตรงกับความต้องการของลูกค้า หรืออาจหยุดการก่อสร้างต่อ  
หากยังไม่ทราบถึงสาเหตุที่ยอดขายไม่เป็นไปตามเป้า เป็นต้น

## 1.4 ความเสี่ยงจากการจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อ พัฒนาโครงการของบริษัท

ในปัจจุบันความเสี่ยงในส่วนนี้ได้ถูกจำกัดอยู่ในการพัฒนาโครงการ  
แนวราบ เนื่องจากบริษัทได้ชะลอการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม  
ที่ใช้ต้นทุนสูง และต้องสร้างเสร็จทั้งโครงการก่อนจึงจะสามารถเริ่ม  
เปิดโอนเพื่อรับรู้รายได้ สำหรับโครงการแนวราบส่วนใหญ่จะเป็นการ  
กู้ในลักษณะ Project loan ซึ่งที่ผ่านมาบริษัทได้รับการสนับสนุนที่ดี  
จากจากธนาคารพาณิชย์มาโดยตลอด นอกจากนี้โครงการร่วมทุน  
ต่างๆ บริษัทจะให้ผู้ร่วมทุนเป็นผู้จัดหาแหล่งเงินทุน ซึ่งคาดว่าจะมีค่า  
ใช้จ่ายดอกเบี้ยที่ถูกกว่า

## 1.5 ความเสี่ยงจากการทรุดโทรมหรือล้าสมัยของ บ้าน ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมคงเหลือ

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายต้องพัฒนาโครงการใหม่อย่างต่อเนื่องถึงแม้ว่าโครงการเดิมจะอยู่ในระหว่างการขาย เนื่องจากธุรกิจ  
อสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ใช้ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการตั้งแต่  
เริ่มจนถึงขายเสร็จเป็นเวลานาน โดยโครงการคอนโดมิเนียมที่เป็น  
ประเภท High rise ต้องใช้ระยะเวลาประมาณ 3 - 5 ปี โครงการ  
คอนโดมิเนียมที่เป็นประเภท Low rise ต้องใช้ระยะเวลาประมาณ 2  
- 3 ปี และโครงการแนวราบที่ทยอยสร้างและทยอยขายต้องใช้ระยะ  
เวลาประมาณ 6 เดือน - 1 ปี เพราะฉะนั้นหากบริษัทไม่สามารถขาย  
สินค้าได้ตามเป้าที่วางไว้ จะมีความเสี่ยงที่สินค้าคงเหลือจะเพิ่มขึ้นต่อ  
เนื่อง และหากบริษัทระบายสินค้าคงเหลือได้ช้าก็อาจเกิดการทรุดโทรม  
ตามกาลเวลา หรือการออกแบบที่อาจจะเริ่มล้าสมัย ซึ่งก่อให้เกิดค่าใช้จ่าย  
ในการตกแต่ง ซ่อมแซม บำรุงรักษาเพื่อให้อยู่ในสภาพพร้อมขาย  
หรืออาจทำให้ขายได้ในราคาต่ำกว่าต้นทุน

### แนวทางลดความเสี่ยง

สำหรับโครงการแนวราบ (บ้านและทาวน์เฮ้าส์) แม้ว่าบริษัทมีนโยบาย  
สร้างบ้านเสร็จก่อนขาย แต่ก็ยังเป็นเพียงการสร้างที่เลฟเฟอเท่านั้น เพราะ  
ฉะนั้นหากเกิดเหตุการณ์ที่ยอดขายไม่เป็นไปตามเป้าที่วางไว้ บริษัท  
จะสามารถปรับเปลี่ยนรูปแบบโครงการได้ทันที จึงส่งผลให้สินค้าคง  
เหลือไม่มาก

สำหรับโครงการคอนโดมิเนียม ที่มีอายุเกิน 3 ปี นับจากวันก่อสร้างแล้ว  
เสร็จ บริษัทจะปรับกลยุทธ์การโฆษณาประชาสัมพันธ์ และเพิ่มโปรโม  
ชันการขาย เช่น การลดราคาขายคืน การส่งเสริมการขายผ่านพนักงาน  
ขายประจำโครงการ หรือการให้ข้อเสนอของแถมเพิ่มเติม เป็นต้น ซึ่ง  
บริษัทมองว่าการจัดโปรโมชันเพื่อเร่งยอดขายคุ้มค่ากว่าความเสี่ยงจาก  
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม ตกแต่งโครงการเดิม หรือการออกแบบที่อาจ  
จะเริ่มล้าสมัยและเริ่มไม่เป็นที่ต้องการ เป็นต้น

## 1.6 ความเสี่ยงจากการปรับเปลี่ยนกฎระเบียบ ข้อบังคับ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์

การดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลง  
ในกฎระเบียบ ข้อบังคับ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น การถูกจำกัด  
ประโยชน์ในการใช้พื้นที่ในการก่อสร้างอาคารบางประเภท เขตจำกัด  
ความสูง ระยะถอยร่นของอาคาร รวมทั้งปัญหาพิพาทแนวเขตที่ดิน  
กับเจ้าของที่ดินข้างเคียง ตลอดจนปัญหาการร้องเรียนระหว่างก่อสร้าง  
หรือการถูกเวนคืนที่ดินเพื่อการก่อสร้างสาธารณูปโภคของภาครัฐ หรือ  
ปัญหาอันเกิดจากการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ และข้อกำหนดต่างๆ  
ของทางราชการที่มีผลบังคับใช้ในระหว่างที่บริษัทถือครองที่ดิน แต่อยู่  
ระหว่างการเตรียมงานเพื่ออนุญาตต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

### แนวทางลดความเสี่ยง

บริษัทมีนโยบายในการปฏิบัติงาน ให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง  
กับการควบคุมธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ บริษัทจะตรวจสอบ  
กฎหมายที่ควบคุมธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างรอบคอบก่อน  
ดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เพื่อลดความเสี่ยงจาก  
ปรับเปลี่ยนกฎระเบียบ ข้อบังคับ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สำหรับการ  
พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมทุกอาคาร บริษัทจะจัดทำรายงานการ  
วิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และจะต้องผ่านความเห็นชอบ  
จากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม  
ก่อนดำเนินการก่อสร้าง

### 1.6.1 กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเริ่มมีการบังคับใช้จริงวันที่ 1 มกราคม พ.ศ.  
2563 แทนการจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่และภาษีโรงเรือนและที่ดิน โดย  
จะมีการแยกเก็บภาษีออกเป็น 4 หมวด คือ 1. ที่ดินเปล่า 2. ที่อยู่อาศัย 3. เกษตรกรรม 4. อื่นๆ ซึ่งจะกระทบกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์  
ของบริษัทที่ครอบครองที่ดินรอการพัฒนา และ / หรือ อยู่ระหว่าง  
พัฒนา โดยจะทำให้ต้นทุนโครงการสูงขึ้น แต่เนื่องจากเป็นกฎหมาย  
ที่เริ่มใช้ใหม่ รัฐบาลจึงมีข้อยืดหยุ่นให้แก่ผู้ประกอบการในช่วง 3 ปี

แรกดังนี้ 1) การพัฒนาบ้านแนวราบจะได้รับสิทธิลดหย่อนภาษีที่ดิน 90% ไม่เกิน 3 ปี หลังจากได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน 2) การพัฒนา คอนโดจะได้รับสิทธิลดหย่อนภาษีที่ดิน 90% ไม่เกิน 3 ปี หลังได้รับ ใบอนุญาตก่อสร้าง 3) โครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างจะไม่ถูกเก็บภาษี 4) การพัฒนาพื้นที่ส่วนกลางจะไม่ถูกเก็บภาษี และ 5) หากภาษีที่จ่าย ภายใต้กฎหมายใหม่สูงกว่าภายใต้ภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษี บำรุงท้องที่ ผู้เสียภาษีจะจ่ายภาษี 25% ของค่าใช้จ่ายส่วนที่เพิ่มขึ้น ในปี 2563 และทยอยเพิ่มเป็น 50%, 75% และ 100%

ทั้งนี้หากหมดช่วงลดหย่อน 3 ปี บริษัทจะต้องเสียภาษีเพิ่มขึ้นจาก ที่ดินเปล่า โครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง และโครงการที่สร้างแล้วเสร็จ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนโครงการและอาจทำให้ผลการดำเนินงานลดลง

### แนวทางลดความเสี่ยง

บริษัทมีเป้าหมายที่จะระบายนการถือครองที่ดินรอการพัฒนาที่มีอยู่ให้เหมาะสมเพียงพอสำหรับการดำเนินงาน เพื่อลดภาระหนี้สินและเพิ่มกระแสเงินสด นอกจากนี้บริษัทวางแผนในการพัฒนาโครงการให้มีประสิทธิภาพดีขึ้นและเร็วขึ้น ซึ่งจะช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายด้านการเงินด้านภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างลงได้

## 2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการผลิต

### 2.1 ความเสี่ยงจากความผันผวนของต้นทุนในการก่อสร้าง

วัสดุก่อสร้างเป็นต้นทุนหลักในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงของราคาวัสดุก่อสร้างย่อมส่งผลกระทบต่อราคาต้นทุนและกระทบไปถึงกำไรของโครงการ บริษัทจึงลดความเสี่ยงด้วยวิธี จัดซื้อวัสดุบางรายการจากผู้ผลิตโดยตรง จัดให้มีการประกวดราคา ตรวจสอบคุณภาพ รวมถึงเปรียบเทียบราคากลาง เพื่อเลือกวัสดุก่อสร้างที่ คุณภาพเหมาะสมกับราคามากที่สุด อีกทั้ง บริษัทถือว่าเป็นบริษัทที่ใหญ่ ติด 1 ใน 10 ของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งพัฒนาหลายโครงการพร้อมกัน จึงมีอำนาจต่อรองกับผู้ผลิต ผู้จำหน่าย จากการสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างในปริมาณที่มาก

### 2.2 ความเสี่ยงจากผู้รับเหมาและแรงงาน

บริษัทมีเกณฑ์พิจารณาการจัดชั้นคุณภาพของผู้รับเหมาที่มีคุณภาพตามผลงาน ตลอดจนมีการปรับราคาค่าก่อสร้างตามสภาวะตลาด และวัสดุก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นอันเป็นผลกระทบจากอัตราค่าจ้างแรงงานขึ้นต่ำโดยการพิจารณาอย่างเป็นธรรม และมีมาตรฐานการตรวจสอบให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนด ปีละ 2 ครั้ง อีกทั้งมีการพิจารณาจำนวนงานที่จะจัดจ้างผู้รับเหมาแต่ละรายอย่างโปร่งใส มีการจ่ายเงินตรงต่อเวลา เพื่อเป็นข้อมูลสำหรับคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างปัจจุบันบริษัททำสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างทั้งขนาดกลางและขนาดเล็กจำนวนรวมมากกว่า 100 ราย โดยมีการกำหนดคุณสมบัติผู้รับเหมาและราคา ก่อนที่จะมีการตกลงทำสัญญาและกำหนดระยะเวลาการส่งมอบงาน

ที่ชัดเจน ทำให้บริษัทไม่มีความจำเป็นต้องพึ่งพิงผู้รับเหมารายใดรายหนึ่ง นอกจากนี้ทางบริษัทยังมีโครงการฝึกอบรมผู้รับเหมาและแรงงานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อรองรับนวัตกรรมกรรมการก่อสร้าง และวัสดุใหม่ๆ

ในขณะเดียวกันเพื่อป้องกันการเกิดภาวะการขาดแคลนแรงงาน บริษัทได้นำแนวคิดการก่อสร้างบ้านแบบสำเร็จรูป (Prefabrication) หรือ การก่อสร้างแบบพรีคาสท์ (Precast Construction) มาใช้โดยเพิ่มสัดส่วนการก่อสร้างบ้านแบบสำเร็จรูปเพื่อลดระยะเวลาการก่อสร้าง ทั้งนี้การก่อสร้างแบบพรีคาสท์จะใช้ผนังและชิ้นงานสำเร็จรูปซึ่งผลิตจากโรงงานมาประกอบทำให้บริษัทลดการพึ่งพาแรงงานที่มีฝีมือลงไปได้ บริษัท ได้จัดตั้ง บจ.เพอร์เฟค พรีแฟบ ตั้งแต่ปี 2554 เพื่อดำเนินการผลิต ประกอบและติดตั้งโครงสร้างระบบชิ้นส่วนสำเร็จรูป ซึ่งเป็นส่วนประกอบของบ้านพักอาศัย ทาวน์เฮ้าส์และรั้วโครงการ ตลอดจนชิ้นส่วนสำเร็จรูปสำหรับโครงการคอนโดมิเนียม มีกำลังการผลิตประมาณ 850 หลังต่อปี นอกจากนี้ยังได้ว่าจ้างให้ บริษัท ปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน), บริษัท ซีพีแอนด์ จำกัด และอื่นๆ ทำการผลิตและติดตั้งโครงสร้างระบบชิ้นส่วนสำเร็จรูป ในปี 2564 ได้ขยายโรงงานผลิตของบริษัท เพอร์เฟค พรีแฟบ จำกัด เพิ่มพื้นที่การผลิตเป็น 9,800 ตารางเมตร เป็นโครงสร้างอาคารถาวร มีหลังคาคลุม ทำให้สามารถผลิตชิ้นงานที่มีคุณภาพมากขึ้น แม้แต่ช่วงฤดูฝน บริษัทตั้งเป้าจะผลิตห้องน้ำสำเร็จรูป (Bathroom Pod) โดยมีแผนขยายกำลังการผลิตจาก 850 หลัง/ปี เป็น 1,700 - 1,800 หลัง/ปี ในอีก 3 ปี ข้างหน้า เพื่อรองรับการเติบโตของบริษัท

นอกจากนี้บริษัทได้จัดตั้ง บจ.ยูแอนดีโอ คอนสตรัคชั่น กรุงเทพ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทำธุรกิจ รับเหมาก่อสร้าง บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ คอนโดมิเนียม Low Rise และงานอื่นๆ ให้เฉพาะกลุ่มบริษัท เป็นการรับงานก่อสร้างจากกลุ่มบริษัทซึ่งเป็นเจ้าของโครงการโดยตรง ซึ่งช่วยให้บริษัทสามารถควบคุมต้นทุนและระยะเวลาก่อสร้าง รวมถึง การควบคุมปริมาณ คุณภาพในการก่อสร้าง และลดความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ

## 3. ความเสี่ยงด้านการบริหาร การจัดการ

### 3.1 ความเสี่ยงจากการค้าประกันบริษัทย่อยและบริษัทร่วมค้า

บริษัทได้มีการค้าประกันวงเงินกู้ยืมให้แก่บริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 เท่ากับ 2,488 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทอาจมีความเสี่ยงที่เกิดจากการค้าประกันให้แก่บริษัทย่อยดังกล่าว หากบริษัทย่อยไม่สามารถชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยให้กับเจ้าหนี้ที่บริษัทได้เข้าไปค้าประกันเงินกู้ยืมได้ตามกำหนด อย่างไรก็ตาม การที่บริษัทย่อยดังกล่าว มีการจัดหาเงินกู้ยืมและวงเงินสินเชื่อเพื่อวัตถุประสงค์ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นการประกอบธุรกิจหลักของบริษัทย่อย ทำให้บริษัทสามารถกำหนดนโยบายในการควบคุมดูแลการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยอย่างใกล้ชิด เพื่อให้บริษัทย่อยมีผลกำไรจากผลประกอบการและกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเพียงพอที่จะชำระคืนหนี้เงินกู้ยืม

## 4. ความเสี่ยงด้านการเงิน

### 4.1 ความเสี่ยงด้านความสามารถชำระดอกเบี้ย

บริษัทจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อดำเนินธุรกิจจากหลากหลายช่องทาง ไม่ว่าจะเป็น การกู้ยืมจากธนาคาร หรือการออกหุ้นกู้ เป็นต้น ซึ่งต้องจ่ายดอกเบี้ยตอบแทนในวันที่กำหนดไว้ในสัญญานั้นๆ บริษัทจึงจำเป็นต้องมีเงินสดเพียงพอเพื่อชำระค่าดอกเบี้ยดังกล่าว

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (ICR) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 และ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 เท่ากับ 0.60 เท่า 0.53 เท่า และ 0.90 เท่าตามลำดับ ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยต่ำกว่า 1 เท่า หมายความว่า EBITDA ของบริษัทไม่เพียงพอสำหรับการชำระภาระดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นในงวดนั้น อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการของกลุ่มบริษัทเริ่มดีขึ้น และบริษัทยังมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 เท่ากับ 3,063.19 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะเพียงพอต่อการรองรับต้นทุนทางการเงินที่จะเกิดขึ้นได้

\*อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยคำนวณจาก กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)หารด้วย ต้นทุนทางการเงิน (ต้นทุนทางการเงินตามงบกำไรขาดทุน และต้นทุนทางการเงินที่บันทึกในต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ จากงบแสดงฐานะการเงิน)

### 4.2 ความเสี่ยงด้านความสามารถชำระภาระผูกพัน

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (DSCR) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 และ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 เท่ากับ 0.11 เท่า 0.14 เท่า และ 0.20 เท่าตามลำดับ ซึ่งเป็นอัตราส่วนที่น้อยกว่า 1 เท่า หมายความว่าบริษัทมี EBITDA ไม่เพียงพอสำหรับการชำระภาระผูกพัน สาเหตุจากผลการดำเนินงานที่ยังมีผลขาดทุนอยู่ บริษัทจำเป็นต้องหาแหล่งเงินทุนอื่นเพื่อมาชำระหนี้สินจากภาระผูกพัน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 บริษัทมีหนี้สินที่จะครบกำหนดชำระภายใน 1 ปีทั้งหมดอยู่ที่ 13,784.40 ล้านบาท โดยเป็นหนี้สินเงินกู้ยืมระยะสั้น อยู่ที่ 755.45 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 บริษัทยังมียอดที่รอรับรู้รายได้จากงานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ (Backlog) ซึ่งบริษัทคาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ภายในปี 2567 มูลค่ารวม 1,733 ล้านบาท อีกทั้งบริษัทยังมีแผนจำหน่ายสินทรัพย์ของบริษัทในปี 2567-2568 จำนวนประมาณ 4,900 ล้านบาท โดยคาดว่าจะเป็นการรับรู้รายได้จากการขายที่ดินและสิทธิการเช่าบริเวณถนนรามอินทรา มูลค่าประมาณ 2,000 ล้านบาท ที่ดินบริเวณรามคำแหง - นานาชาติ มูลค่าประมาณ 1,000 ล้านบาท รวม 3,000 ล้านบาท ในปี 2567 และการขายที่ดินและสิทธิการเช่าบริเวณถนนรัชดาภิเษก (Live) ผังเช่าเข้า มูลค่าประมาณ 1,900 ล้านบาท ในปี 2568 (การรับรู้รายได้ดังกล่าวอาจคลาดเคลื่อนจากแผนข้างต้นได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสถานการณ์ทางเศรษฐกิจและความต้องการ

และการต่อรองของผู้ซื้อ นอกจากนั้นบริษัทอาจมีการขายที่ดินและการลงทุนอื่น หากมีผู้สนใจซื้อ)

### 4.3 ความเสี่ยงจากการที่บริษัทพึ่งพิงแหล่งเงินทุนจากการระดมทุนจากหุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 บริษัทมีหุ้นกู้คงค้างจำนวน 20,741.44 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 65 ของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย และมีหุ้นกู้ที่มีลักษณะคล้ายทุนจำนวน 447.70 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.40 ของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย รวมคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 66.40 ของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 31,913.44 ล้านบาท ซึ่งในปี 2566 กลุ่มกิจการได้มีการปรับปรุงตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จัดประเภทรายการดังกล่าวเป็นหนี้สินทางการเงิน ที่ผ่านมาบริษัทใช้หุ้นกู้เป็นแหล่งเงินทุนหลักในการดำเนินธุรกิจ เนื่องจากหุ้นกู้มีข้อจำกัดการเบิกใช้ที่น้อยกว่าเงินกู้จากสถาบันการเงิน ทำให้แผนธุรกิจต่างๆ ของบริษัทดำเนินการได้สะดวกกว่า ซึ่งสัดส่วนระหว่างหนี้หุ้นกู้กับเงินกู้จากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 อยู่ที่ 83 : 17 (สิ้นปี 2565 เท่ากับ 82 : 18) ซึ่งในแต่ละปีบริษัทและบริษัทย่อยจะมีหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระประมาณ 7,000 - 10,000 ล้านบาท ซึ่งการมีหนี้หุ้นกู้ในสัดส่วนที่สูง จะส่งผลให้บริษัทมีความเสี่ยงที่จะผิดนัดชำระหนี้สูงได้ง่ายกว่าการที่บริษัทมีหนี้สินจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในสัดส่วนที่มาก เนื่องจากหนี้สินจากสถาบันการเงินส่วนมากเป็นรูปแบบของ Project loan ซึ่งมีเงื่อนไขการชำระเมื่อโอนโครงการได้ แตกต่างจากหนี้หุ้นกู้ที่มีวันกำหนดชำระที่แน่นอน

บริษัทมีตราสารหนี้ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนทั้งหมดภายใน 12 เดือนข้างหน้า จำนวน 11,421 ล้านบาท โดยการเสนอขายหุ้นกู้ครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อชำระหนี้ หุ้นกู้ PF244A ที่จะครบกำหนด ในวันที่ 22 เมษายน 2567 จำนวน 1,000 ล้านบาท ทั้งนี้ หากบริษัทไม่สามารถเสนอขายหุ้นกู้ได้ครบตามจำนวนมูลค่าการเสนอขาย บริษัทอาจมีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้ PF244A ซึ่งอาจส่งผลให้หุ้นกู้คงค้างของบริษัททั้งหมดถือเป็นเหตุผิดนัดชำระหนี้ และเป็นอันถึงกำหนดชำระโดยพลัน (Cross Default) มาถึงหุ้นกู้ชุดใหม่ที่เสนอขายในครั้งนั้น ตามที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิ ข้อ 11 เรื่อง การผิดนัดและผลของการผิดนัด ข้อ 11.1 (ง) “ผู้ออกหุ้นกู้ผิดนัดชำระหนี้ไม่ว่าในมูลหนี้ใดๆ เป็นจำนวนเงินรวมกันเกินกว่า 500,000,000 (ห้าร้อยล้าน) บาท หรือเงินสกุลอื่นที่มีจำนวนเทียบเท่า จากการที่ (1) ผู้ออกหุ้นกู้ไม่ชำระหนี้ดังกล่าวภายในกำหนดชำระหนี้เดิมหรือภายในระยะเวลาที่เจ้าหนี้ขยายให้ หรือ (2) หนี้ดังกล่าวถูกเจ้าหนี้เรียกให้ชำระคืนก่อนกำหนดตามสิทธิของเจ้าหนี้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง อันเนื่องมาจากความผิดของผู้ออกหุ้นกู้”

อย่างไรก็ตาม บริษัทมีแผนสำหรับการชำระหนี้หุ้นกู้จากรายได้จากการดำเนินงาน การขายที่ดินที่ยังไม่มีแผนพัฒนา การขายเงินลงทุน และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ทั้งนี้ บริษัทยังคงมีแผนที่จะออกหุ้นกู้เพื่อมาคืนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดชำระเป็นหลัก ในขณะที่เดียวกันก็มีแผนที่จะลดหนี้หุ้นกู้ลงเช่นกัน ซึ่งคาดว่าจะหนี้หุ้นกู้กับหนี้จากสถาบันการเงินจะมีสัดส่วนที่ใกล้เคียงกันในอีก 3 - 5 ปีข้างหน้า



ทั้งนี้บริษัทรับรู้ถึงความเสี่ยง และพยายามลดหนี้หุ้นกู้อย่างต่อเนื่อง โดยปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้หุ้นกู้คงค้างลดลง 4,915.98 ล้านบาท แต่ใน ปี 2565 หนี้หุ้นกู้เพิ่มขึ้น 3,465.64 ล้านบาท และใน ปี 2566 ลดลง 566.69 ล้านบาท (ไม่รวมเงินกู้ที่มีลักษณะคล้ายทุน)

## 4.4 ความเสี่ยงจากสภาพคล่องของอัตราดอกเบี้ย

บริษัทกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศ เพื่อใช้เป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการและดำเนินงาน อัตราดอกเบี้ยในตลาดเงินจึงมีผลกระทบต่อที่สำคัญต่อต้นทุนทางการเงินของบริษัท ถึงแม้ว่าการกู้ยืมเงินดังกล่าวของบริษัทจะคิดในอัตราดอกเบี้ยลอยตัวก็ตาม แต่เป็นการคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในระดับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำ (MLR) หรือต่ำกว่า นอกจากนี้ บริษัทได้มีมาตรการลดความเสี่ยงของอัตราดอกเบี้ยที่มีความผันผวน โดยการออกหุ้นกู้ระยะยาวที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ เพื่อนำไปชำระคืนเงินกู้ยืมเดิมบางส่วนที่คิดเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวและมีต้นทุนดอกเบี้ยที่สูงกว่า รวมถึงการออกตั๋วแลกเงินระยะสั้นที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำ เพื่อให้สามารถควบคุมต้นทุนอัตราดอกเบี้ยของบริษัทให้อยู่ในระดับเหมาะสม

สำหรับความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค นั้น มีผลกระทบเพียงเล็กน้อย เนื่องจากการกู้ซื้อบ้านเป็นการกู้ยืมระยะยาว การปรับขึ้นลงของอัตราดอกเบี้ยจึงส่งผลต่อยอดผ่อนชำระรายเดือนไม่มากนัก อีกทั้งผู้บริโภคได้มีการชำระหนี้ไปแล้วส่วนหนึ่ง นอกจากนี้บริษัทสามารถจัดข้อเสนอพิเศษด้านอัตราดอกเบี้ยร่วมกับธนาคารพาณิชย์ อีกทั้งการมีสินค้าหลายระดับราคาซึ่งเน้นที่กำลังซื้อของผู้อยู่อาศัยจริงเป็นหลัก ก็เป็นส่วนที่ช่วยลดผลกระทบของความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยที่มีต่อผู้ซื้อด้วย

ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยตามงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 จำนวน 31,913.44 ล้านบาท แต่อย่างไรก็ตามภาระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยดังกล่าวส่วนใหญ่เป็นหนี้หุ้นกู้ที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ เพราะฉะนั้นหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะได้รับผลกระทบหากอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น คือ เงินกู้ประเภท Project Finance ซึ่งมีจำนวน 3,634.22 ล้านบาท โดยถ้าอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 บริษัทจะมีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นประมาณ 36.34 ล้านบาท

## 4.5 ความเสี่ยงด้านการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

การดำเนินงานของบริษัทมีการใช้แหล่งเงินทุน ทั้งจากการกู้ยืมเงินจากธนาคาร สถาบันการเงินและการระดมทุนจากการออกหุ้นกู้ ซึ่งตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นกู้ บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนของ “หนี้สินสุทธิ” ต่อ “ส่วนของผู้ถือหุ้น” (Net Debt to Equity Ratio) ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละไตรมาสหรือ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีไม่เกินอัตราส่วน 2.50 : 1 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2566 วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 และวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2564 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.54 เท่า 1.32 เท่า และ 1.63 เท่า ตามลำดับ

ทั้งนี้ตามสัญญาเงินกู้จากสถาบันการเงินบางแห่งได้มีการกำหนดการดำรงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ กล่าวคือ บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนของ “หนี้สินสุทธิ” ต่อ “ส่วนของผู้ถือหุ้น” (Net Debt to Equity Ratio) ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละไตรมาสหรือ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีไม่เกินอัตราส่วน 2.50 : 1 เป็นอัตราส่วนเดียวกับที่ระบุไว้ในร่างข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งบริษัทสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงิน (Covenant) ได้ตามข้อกำหนดของสถาบันการเงิน

อย่างไรก็ตามหากบริษัทมีภาระหนี้เพิ่มขึ้น หรือมีผลการดำเนินงานลดลง อาจเกิดความเสี่ยงที่บริษัทจะไม่สามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามข้อกำหนดและเงื่อนไขกับสถาบันการเงินไว้ได้ หากสถาบันการเงินไม่ผ่อนผันการผิดเงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนให้ และสถาบันการเงินดังกล่าวเรียกชำระเงินกู้คืนก่อนกำหนด อาจทำให้บริษัทสูญเสียสภาพคล่องหรืออาจไม่สามารถชำระหนี้ได้ในวันดังกล่าว ซึ่งจะเข้าข่ายผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้ (Cross Default)

แนวทางป้องกันไม่ให้อัตราส่วนหนี้สิน ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทเพิ่มสูงขึ้นมีดังนี้

1. เน้นการลงทุนในธุรกิจที่มี Turnover สูงได้แก่นั่นสร้างที่อยู่อาศัย แนวราบมากกว่าแนวสูง
2. ขายที่ดินที่ไม่มีแผนพัฒนาโครงการให้แก่ผู้สนใจ
3. จำหน่ายสินทรัพย์และเงินลงทุน ของกลุ่มบริษัทให้ผู้สนใจ เพื่อเป็นการเสริมสภาพคล่องให้บริษัทเป็นการลดหนี้และเพิ่มกำไรในการดำเนินงาน อันจะทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้น เพิ่มขึ้น

ทั้งนี้แนวทางดังกล่าวข้างต้น จะช่วยเพิ่มกระแสเงินสดให้แก่บริษัทมากกว่าการดำเนินธุรกิจตามปกติ และสามารถนำกระแสเงินสดส่วนนี้ไปลดภาระหนี้สินจากสถาบันการเงิน ตราสารหนี้ระยะสั้นและตราสารหนี้ระยะยาวได้ ซึ่งจะทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

\*หนี้สินสุทธิ หมายถึง หนี้สินรวมตามที่ปรากฏในงบดุลรวมของผู้ถือหุ้นกู้ที่ได้ตรวจสอบ หรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีแล้ว ที่มีภาระดอกเบี้ย หรือตกอยู่ภายใต้ส่วนลด ซึ่งรวมถึงภาระผูกพันทางการเงิน และส่วนของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ถือหุ้นกู้เข้าค้ำประกันอาคาร หรือก่อภาระผูกพันอื่นในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใดๆ หรือนิติบุคคลอื่น (แต่รวมบริษัทย่อย) ซึ่งไม่ได้รวมอยู่ในงบดุลรวมแต่เปิดเผยอยู่ในหมายเหตุประกอบงบดุลรวม แต่ไม่รวมถึงหนี้อื่นที่เกี่ยวข้องกับการขอออกหนังสือค้ำประกันจากสถาบันการเงินเพื่อวาง เป็นประกันในการจัดสรรที่ดิน หรือสาธารณูปโภค หรือการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้หักด้วยเงินสดและรายการที่เทียบเท่าเงินสดตามที่ปรากฏในงบดุลรวม โดยรวมถึงบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นกู้ซึ่งผู้ถือหุ้นกุนำไปเป็นหลักประกันไว้กับบุคคลใดๆ ทั้งนี้ เพื่อป้องกันข้อสงสัยในการตีความหนี้สินดังกล่าวนี้ไม่รวมถึงเจ้าหนี้การค้า เงินรับล่วงหน้า หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่า หนี้สินที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชี หรือ หนี้ใดๆที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย



## 5. ความเสี่ยงของตราสาร

### 5.1 ความเสี่ยงด้านเครดิต (Credit Risk)

ผู้ถือหุ้นที่มีความเสี่ยงที่อาจจะไม่ได้รับชำระดอกเบี้ยหรือเงินต้น ในกรณีที่ธุรกิจและผลการดำเนินงานของผู้ถือหุ้นไม่เป็นไปตามที่คาดหมาย หรือทรัพย์สินของผู้ถือหุ้น มีไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ ดังนั้น ก่อนการตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนควรพิจารณาฐานะการเงินและความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ถือหุ้นจากข้อมูลที่เกี่ยวข้องในร่างหนังสือชี้ชวน ในการประเมินความเสี่ยงด้านเครดิตของผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุนสามารถดูการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ถือหุ้นที่จัดทำโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือประกอบการตัดสินใจลงทุนได้ ถ้าการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ถือหุ้นต่ำ แสดงว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหุ้นสูง ผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับควรจะสูงด้วยเพื่อชดเชยความเสี่ยงที่สูงของผู้ถือหุ้นดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม การจัดอันดับความน่าเชื่อถือมิได้เป็นการให้คำแนะนำให้ซื้อ ขาย หรือถือครองหุ้นที่เสนอขายแต่อย่างใด และการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออาจมีการยกเลิกหรือเปลี่ยนแปลงได้ตลอดอายุของหุ้น ผู้ลงทุนควรติดตามข้อมูลข่าวสารของบริษัทผู้ถือหุ้นรวมถึงการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ได้จากเว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่เกี่ยวข้อง หรือสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย

### 5.2 ความเสี่ยงด้านราคา (Price Risk)

ความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นเมื่อผู้ถือหุ้นต้องการขายหุ้นก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน หุ้นอาจขายได้ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้หรือราคาซื้อขาย ซึ่งเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในตลาด กล่าวคือ หากอัตราดอกเบี้ยในตลาดสูงขึ้นราคาหุ้นจะลดลง ทั้งนี้ โดยทั่วไปราคาของหุ้นที่มีอายุคงเหลือยาวกว่าจะได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในตลาดมากกว่า

### 5.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง (Liquidity Risk)

ความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นเมื่อผู้ถือหุ้นประสงค์จะขายหุ้นในตลาดรอง ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน ผู้ถือหุ้นอาจไม่สามารถขายหุ้นได้ทันที ในราคาที่ตนต้องการ เนื่องจากการซื้อขายเปลี่ยนมือของตราสารในตลาดรองอาจมีไม่มาก ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นที่ไม่ได้นำหุ้นไปซื้อขายในตลาดรองใดๆ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นสามารถซื้อขายหุ้นในตลาดรองได้กับผู้มีใบอนุญาตค้าตราสารหนี้ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นธนาคารพาณิชย์และบริษัท หลักทรัพย์ หากมีผู้ประสงค์จะซื้อหุ้นจากผู้ถือหุ้นที่ต้องการขายหุ้นตัวเองผ่านผู้มีใบอนุญาตค้าตราสารหนี้นั้นๆ นอกจากนั้นผู้ถือหุ้นจะไม่สามารถขายหรือโอนหุ้นให้แก่บุคคลใดๆ โดยทั่วไปได้ แต่จะถูกจำกัดให้ขายหรือโอนหุ้นได้เฉพาะภายในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ ตามที่ผู้ถือหุ้นได้จัดซื้อจำกัดการโอนไว้กับสำนักงาน ก.ล.ต. ให้จำกัดการโอนหุ้นได้เฉพาะภายในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ ตามความหมายในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กจ. 39/2564 เรื่อง การกำหนดบทนิยามผู้ลงทุนสถาบัน ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ และผู้

ลงทุนรายใหญ่ ฉบับวันที่ 24 ธันวาคม พ.ศ.2564 (ตามที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมหรือใช้แทนที่)

### 5.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการด้อยสิทธิเชิงโครงสร้างของหุ้น

เนื่องจากทรัพย์สินที่ใช้ประกอบธุรกิจส่วนใหญ่ติดภาระผูกพัน ดังนั้น หากเกิดกรณีที่บริษัทผิดนัดชำระหนี้ และต้องดำเนินการเอาทรัพย์สินมาชำระหนี้ จะทำให้ผู้ถือหุ้นที่ไม่มีประกันมีความด้อยสิทธิกว่าเจ้าหนี้ที่มีลำดับในการรับชำระหนี้คืนก่อนอย่างมีนัยสำคัญเมื่อพิจารณาจากสิทธิเรียกร้องในสินทรัพย์ของบริษัท

ซึ่งในการเสนอขายหุ้นในครั้งนี้ ผู้ถือหุ้นได้ทำการเสนอขายหุ้นซึ่งมีลักษณะแตกต่างที่สำคัญในด้านหลักประกัน พร้อมกัน โดยผู้ถือหุ้นได้มีการเสนอขายหุ้นที่มีหลักประกันพร้อมกับหุ้นที่ไม่มีหลักประกัน โดยผู้ถือหุ้นที่มีหลักประกันจะถือเป็นเจ้าหนี้ที่มีหลักประกันของผู้ถือหุ้นในกรณีที่ผู้ถือหุ้นเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์บนหลักประกัน หรือจะถือเป็นเจ้าหนี้ที่มีหลักประกันของผู้ให้หลักประกันในกรณีที่ผู้ถือหุ้นที่ไม่มีหลักประกันจะถือเป็นเจ้าหนี้สามัญของผู้ถือหุ้น

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นถูกพิทักษ์ทรัพย์ ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย หรือมีการชำระบัญชีเพื่อการเลิกกิจการ ทำให้จำเป็นต้องมีการชำระหนี้คืนเจ้าหนี้ของบริษัทนั้น โครงสร้างลำดับชั้นในการได้รับชำระหนี้คืนของเจ้าหนี้จะเป็นสิ่งกำหนดลำดับเจ้าหนี้ที่จะได้รับชำระหนี้คืนก่อนหรือหลังนั้น จะจัดลำดับไปตามประเภทของเจ้าหนี้ โดยเจ้าหนี้ที่มีหลักประกันจะได้รับการชำระหนี้จากหลักประกันก่อนเจ้าหนี้รายอื่นๆ ที่มีลำดับชั้นที่ต่ำกว่าเช่น เจ้าหนี้สามัญ เป็นต้น ซึ่งในกรณีที่ผู้ถือหุ้นเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์บนหลักประกัน เจ้าหนี้ที่มีหลักประกันจะได้รับการชำระหนี้จากหลักประกันซึ่งผู้ถือหุ้นเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ก่อนเจ้าหนี้ของผู้ถือหุ้นรายอื่นๆ ที่มีลำดับชั้นที่ต่ำกว่า และในกรณีที่ผู้ให้หลักประกันเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์บนหลักประกัน เจ้าหนี้ที่มีหลักประกันจะได้รับการชำระหนี้จากหลักประกันซึ่งผู้ให้หลักประกันเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์บนหลักประกันดังกล่าวก่อนเจ้าหนี้ของผู้ให้หลักประกันรายอื่นๆ ที่มีลำดับชั้นที่ต่ำกว่า

หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวขึ้นแล้วย่อมเป็นไปได้ว่าผู้ถือหุ้นจะได้รับสิทธิในการได้รับชำระหนี้ที่ไม่เท่ากัน ขึ้นอยู่กับประเภทของหุ้นที่ผู้ถือหุ้นนั้นถืออยู่ ผู้ถือหุ้นที่ไม่มีหลักประกันอาจจะเผชิญความเสี่ยงจากการที่จะได้รับชำระหนี้คืนหลังจากที่ผู้ถือหุ้นที่มีหลักประกันได้รับการชำระหนี้คืนจากการขายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันให้ผู้ถือหุ้นนั้นก่อน จึงอาจทำให้เกิดความเป็นไปได้ที่ผู้ถือหุ้นจะมีทรัพย์สินไม่เพียงพอหรือมีมูลค่าไม่เพียงพอที่จะขายหรือนำมาชำระคืนเจ้าหนี้สามัญ หรือเจ้าหนี้ในลำดับชั้นถัดลงมาได้

อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 นั้นทางบริษัทมีหนี้สินมีหลักประกันอยู่ที่ 20,802.96 ล้านบาท โดยมีทรัพย์สินที่ติดภาระผูกพัน 28,982.27 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็น 54.46% ของทรัพย์สินทั้งหมด โดยที่มีจำนวนที่สามารถครอบคลุมมูลค่าหนี้สินมีหลักประกันทั้งหมด ในส่วนหนี้สินที่ไม่มีหลักประกันนั้น ทางบริษัทมีหนี้สินที่ไม่มีหลักประกันอยู่ที่ 17,881.73 ล้านบาท และทรัพย์สินที่ไม่ติดภาระผูกพันของบริษัทนั้น

อยู่ที่ 24,239.30 ล้านบาท โดยคิดเป็น 45.54% ของทรัพย์สินทั้งหมด โดยที่ทรัพย์สินที่ไม่ติดภาระผูกพันของบริษัทนั้นมีจำนวนมากกว่าหนี้สินที่ไม่มีหลักประกันของทางบริษัท ซึ่งในอนาคตหากเกิดเหตุการณ์ที่บริษัทมีความจำเป็นต้องชำระหนี้สินที่ไม่มีหลักประกันนั้น บริษัทอาจพิจารณานำสินทรัพย์ที่ไม่ติดภาระผูกพันมาจำหน่ายหรือใช้เป็นหลักประกันการกู้ยืมกับสถาบันการเงินหรือแหล่งเงินทุนอื่นเพื่อนำมาชำระหนี้คืน

### 5.5 ข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ไม่มีข้อกำหนดจำกัดการก่อหลักประกันหรือภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินและรายได้ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

เนื่องจากลักษณะของการประกอบธุรกิจของผู้ถือหุ้นกู้เป็นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีความจำเป็นต้องมีความคล่องตัวในการขอสินเชื่อและการก่อหลักประกันหรือภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินและ

รายได้ของผู้ถือหุ้นกู้ ดังนั้น ข้อกำหนดสิทธิสำหรับหุ้นกู้ของผู้ถือหุ้นกู้ รวมถึงหุ้นกู้ในครั้งนี้ จะไม่มีข้อกำหนดจำกัดการก่อหลักประกันหรือภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินและรายได้ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของผู้ถือหุ้นกู้ทั้งในปัจจุบันและอนาคต ผู้ถือหุ้นกู้จึงมีความเสี่ยงหากผู้ถือหุ้นกู้นำทรัพย์สินหรือรายได้ไปก่อหลักประกันหรือภาระผูกพันเป็นประกันหนี้ ทำให้เมื่อเกิดเหตุผิดนัดชำระหนี้ บริษัทจะไม่มีทรัพย์สินเพียงพอต่อการชำระคืนหุ้นกู้ และผู้ถือหุ้นกู้จะไม่สามารถเรียกร้องการชำระคืนได้เต็มมูลค่าหลักประกัน

แต่ถึงแม้ไม่มีข้อกำหนดดังกล่าว ข้อกำหนดสิทธิได้มีข้อกำหนดของก่อภาระหนี้ของผู้ถือหุ้นกู้ ภายใต้การดำรงอัตราส่วนจำนวนรวมของหนี้สินสุทธิต่อจำนวนรวมของส่วนของผู้ถือหุ้นของผู้ถือหุ้นกู้ (Debt to Equity Ratio) โดยผู้ถือหุ้นกู้จะต้องดำรงอัตราส่วน ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละไตรมาสหรือ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีกรณีไตรมาสสุดท้ายไม่เกิน 2.50:1 (สองจุดห้าศูนย์ต่อหนึ่ง)

# การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

## นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และให้เช่า โดยมีนโยบายให้ความสำคัญต่อการปฏิบัติตามหลักการค้ากับดูแลกิจการที่ดี คำนึงถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ทั้งผู้บริโภคน ผู้ถือหุ้น พนักงาน และคู่ค้า ตลอดจนชุมชน สังคมและสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องด้วยหลักบรรษัทภิบาล และดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยตระหนักถึงการปฏิบัติตามมาตรฐานต่างๆ อย่างถูกต้องเหมาะสมเพื่อป้องกันผลกระทบที่จะเกิดต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยยึดถือหลัก 4 ประการได้แก่

- 1) การวางกลยุทธ์เพื่อการเติบโตทางธุรกิจทั้งระยะสั้นและระยะยาว แต่ยังคงความยืดหยุ่นในการปรับตัวโดยคำนึงถึงปัจจัยเสี่ยงทั้งภายในและภายนอกอย่างครบถ้วน
- 2) ความซื่อสัตย์สุจริตและรับผิดชอบต่อหน้าที่ (Integrity and Accountability) โดยมีความเป็นมืออาชีพ (Professionalism) ของบุคลากรทุกระดับ
- 3) การดำเนินงานที่โปร่งใส (Transparency) มีระบบการควบคุมภายในที่ดี (Good Internal Control System) โดยมีความโปร่งใสในการดำเนินงาน

4) การสร้างคุณค่าระยะยาวต่อผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ (Creation of long-term value to all Stakeholders) โดยการปฏิบัติอย่างเสมอภาคและเป็นที่เชื่อถือของผู้ที่มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ (Fiduciary Duties towards Stakeholders)

เป้าหมายการดำเนินงานในธุรกิจหลักของบริษัท คือ การมอบบ้านที่มีความสุขและการอยู่อาศัยที่สมบูรณ์แบบภายใต้แนวความคิด HAPPY LIVING ให้กับลูกค้า โดยยึดหลักดำเนินงานอย่างมีจริยธรรม ให้ความสำคัญต่อสิ่งแวดล้อม และรับผิดชอบต่อสังคมและผู้ถือหุ้น

นอกจากการดำเนินงานตามนโยบายการพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืน บริษัทประเมิน และจัดลำดับประเด็นการพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืนตามประเด็นที่ผู้มีส่วนได้เสียทั้งภายในและภายนอก ให้ความสำคัญและพิจารณาร่วมกับปัจจัยความเสี่ยง และประเด็นความยั่งยืนตลอดห่วงโซ่อุปทาน โดยขับเคลื่อนองค์กรที่สอดคล้องกับเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืนในระดับสากล หรือ Sustainable Development Goals โดยปีนี้ ยังมีการเพิ่มอีก 1 เป้าหมายในด้านส่งเสริมการใช้พลังงานสะอาด รวมเป็น 8 เป้าหมาย ครอบคลุมทั้ง 3 มิติ ได้แก่ เศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ดังนี้

เป้าหมายด้าน SDGs	ประเด็นความยั่งยืนที่สำคัญ
	ให้ความรู้ด้านการกำจัดของเสียและลดการเกิดของเสียจากกระบวนการผลิต
	เลือกใช้วัสดุอุปกรณ์ก่อสร้างประหยัดพลังงานเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม
 	ออกแบบงานระบบสาธารณูปโภคเพื่อให้เกิดการใช้ น้ำ ไฟฟ้า อย่างมีประสิทธิภาพ
	ออกแบบบ้านประหยัดพลังงาน และส่งเสริมการใช้พลังงานสะอาดทั้งภายในบ้านและในระดับโครงการ
	การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม
	การต่อต้านทุจริต
  	การเคารพสิทธิมนุษยชน
	การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม
 	ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค
  	การร่วมพัฒนาชุมชนและสังคม

## การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจ การบริหารห่วงโซ่มูลค่า


บริษัทได้นำหลักการพัฒนาอย่างยั่งยืน มากำหนดแนวทางการบริหารห่วงโซ่มูลค่า โดยพิจารณาตลอดทั้งกระบวนการตั้งแต่ต้นน้ำถึงปลายน้ำ ภายใต้แนวความคิด HAPPY LIVING และ


อาศัยความร่วมมือกับทุกฝ่ายเป็นสำคัญภายใต้หลักบรรษัทภิบาล อันจะนำมาซึ่งการพัฒนาทั้งธุรกิจสังคมและสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืนต่อไป

- 1** การจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพสำหรับการพัฒนาโครงการ - บริษัทจะศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการ กำหนดลูกค้าเป้าหมายและวิเคราะห์คู่แข่ง และวิเคราะห์ความเสี่ยงและประเด็นสำคัญทางด้านกฎหมาย และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง
- 2** การออกแบบและการเตรียมการในการพัฒนาโครงการ - บริษัทจะออกแบบแนวคิดโครงการและพัฒนาแบบสำหรับใช้ ในวัตถุประสงค์ต่างๆ เพื่อสอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าเป้าหมาย ทำการคัดเลือกวัสดุที่ใช้ในโครงการโดยคำนึงถึงผลกระทบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ให้อนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และจัดเตรียมเงินทุนสำหรับการพัฒนาโครงการ
- 3** การวางแผนกิจกรรมการตลาดและการขาย - บริษัทจะกำหนดแผนการขายและกิจกรรมทางการตลาดเพื่อให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย คัดเลือกเครื่องมือในการขายและสื่อทางการตลาด ออกแบบและสร้างบ้านตัวอย่าง
- 4** การก่อสร้างของโครงการ - บริษัทจะทำการคัดเลือกผู้รับเหมา ที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างของโครงการและที่ปรึกษาด้านสิ่งแวดล้อม เริ่มการก่อสร้างสาธารณูปโภคส่วนกลาง การผลิตแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปและขนส่งมาติดตั้งยังโครงการ และการก่อสร้างบ้าน/ห้องชุด
- 5** การส่งมอบบ้าน/ห้องชุดให้กับลูกค้า - บริษัทจะอำนวยความสะดวกในเรื่องการขอสินเชื่อกับทางธนาคาร การตรวจรับมอบบ้าน/ห้องชุดและการแก้ไขงาน การโอนกรรมสิทธิ์
- 6** บริการหลังการโอนกรรมสิทธิ์ - มีหน่วยงานเพื่อบริหารความสัมพันธ์กับลูกค้า การรับประกันคุณภาพบ้าน/ห้องชุด การแจ้งซ่อม และการจัดตั้งนิติบุคคลสำหรับบริหารอาคารที่พักอาศัย

บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นผู้มีส่วนได้เสียภายใน ได้แก่ ผู้ถือหุ้น พนักงาน และผู้มีส่วนได้เสียภายนอก ได้แก่ ลูกค้า คู่แข่ง เจ้าหนี้ ผู้จำหน่ายสินค้าหรือผู้รับเหมา (ก่อสร้าง) ภาครัฐและหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจน สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยบริษัทได้พยายามดำเนินนโยบาย เพื่อให้เกิดความ

ยุติธรรมและเหมาะสมกับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม พิจารณาจัดทำแผนพัฒนาความสัมพันธ์ เพื่อตอบสนองต่อประเด็นที่เป็นความคาดหวังต่อผู้มีส่วนได้เสียที่มีบทบาทต่อการดำเนินธุรกิจที่สำคัญ และเปิดช่องทางการสื่อสารผ่าน [www.pf.co.th](http://www.pf.co.th), [facebook.com/PropertyPerfect](https://www.facebook.com/PropertyPerfect), Contact Center 1375, และ Perfect Family App. โดยมีรายละเอียดการสานสัมพันธ์ต่อผู้มีส่วนได้เสีย ดังนี้

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	การตอบสนองความคาดหวัง
<b>ผู้มีส่วนได้เสียภายในองค์กร</b>		
<b>ผู้ถือหุ้น</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผลตอบแทนจากการลงทุนอย่างเหมาะสม, ยุติธรรมและสม่ำเสมอ</li> <li>เปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างถูกต้องครบถ้วนทันเวลา</li> <li>การบริหารงานด้วยหลักบรรษัทภิบาล</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ดูแลให้ผู้ถือหุ้นได้ผลตอบแทนอย่างเหมาะสม ยุติธรรมและสม่ำเสมอ ด้วยการมุ่งเน้นปรับปรุง และพัฒนาระบบงานของบริษัทเพื่อความเจริญเติบโตและยั่งยืน</li> <li>คำนึงถึงความโปร่งใสในการเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างถูกต้องครบถ้วนทันเวลา โดยผ่านช่องทางต่างๆ เช่น การแจ้งข้อมูลผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ส่งจดหมายหลักทรัพ์แห่งประเทศไทย และการแจ้งข้อมูลผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัท การประกาศทางหนังสือพิมพ์ การจัดทำ Press Release หรือการจัดส่งจดหมายเป็นลายลักษณ์อักษร</li> <li>ปฏิบัติตามนโยบาย และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นอย่างเคร่งครัด</li> </ul>

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	การตอบสนองความคาดหวัง
พนักงาน 	<ul style="list-style-type: none"> <li>ความก้าวหน้าในหน้าที่การงาน</li> <li>ผลตอบแทนและสวัสดิการ</li> <li>อย่างเป็นธรรม</li> <li>สุขภาพและความปลอดภัย</li> <li>การเรียนรู้และพัฒนาบุคคล</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>เสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างบริษัทกับพนักงานให้เกิดความผูกพัน ความสามัคคี ผ่านกิจกรรมต่างๆ</li> <li>กำหนดนโยบายในการพัฒนานักงาน การบริหารผลตอบแทนและสวัสดิการอย่างเป็นรูปธรรม โดยได้แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนเพื่อกำหนดค่าจ้างที่กำหนดการจ่ายผลตอบแทน พิจารณาการปรับเลื่อนตำแหน่งให้พนักงานอย่างเหมาะสมตามความสามารถของแต่ละบุคคลและเป็นธรรม</li> <li>วางแผนพัฒนาเส้นทางความก้าวหน้าสายอาชีพ (Career path) และให้การดูแลสวัสดิการพนักงานและสิทธิที่ควรพึงได้รับอย่างชัดเจนเพื่อให้บุคลากรมีความสุขทั้งทางร่างกายและจิตใจอันจะส่งผลให้สามารถปฏิบัติงานได้อย่างเต็มศักยภาพ</li> </ul>

#### ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กร

ลูกค้า 	<ul style="list-style-type: none"> <li>ได้รับสินค้าที่มีคุณภาพและการบริการที่พึงพอใจ</li> <li>การเข้าถึงข้อมูลการขาย</li> <li>การบริการหลังการขายที่ใส่ใจและรวดเร็ว</li> <li>การบริหารจัดการข้อร้องเรียน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ให้ความสำคัญเรื่องจรรยาบรรณในการปฏิบัติ โดยเอาใจใส่และรับผิดชอบต่อลูกค้า</li> <li>ให้บริการที่มีคุณภาพและมีมาตรฐาน</li> <li>การแก้ปัญหาที่ลูกค้าร้องเรียนหรือให้ข้อเสนอแนะต่อบริษัทโดยเร็วที่สุด</li> <li>ให้ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์และบริการกับลูกค้าที่ถูกต้อง ไม่กล่าวอ้างเกินความเป็นจริง</li> <li>ให้ความสำคัญในการติดต่อหรือร้องเรียนเกี่ยวกับคุณภาพสินค้า</li> </ul>
คู่แข่ง 	<ul style="list-style-type: none"> <li>แข่งขันอย่างเป็นธรรมและโปร่งใส</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปฏิบัติตามกรอบกติกาของการแข่งขันโดยยึดมั่นการดำเนินธุรกิจด้วยความเป็นธรรมและโปร่งใสภายใต้กรอบของกฎหมาย</li> <li>สนับสนุนการส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรี</li> <li>ไม่ร่วมทำสัญญาการค้าหรือข้อตกลงที่ทำให้เกิดผลให้เกิดการแข่งขันที่ไม่เป็นธรรมหรือผูกขาดทางการค้า และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการได้รับผลตอบแทนที่เป็นธรรมต่อทั้งสองฝ่าย</li> <li>ไม่แสวงหาหรือละเมิดข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้าด้วยวิธีการที่ไม่สุจริตหรือไม่เหมาะสมเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท</li> <li>ไม่ทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งทางการค้าด้วยการกล่าวหาในทางเสื่อมเสียโดยปราศจากข้อมูลความจริง</li> </ul>
เจ้าหนี้ 	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปฏิบัติตามเงื่อนไขสัญญาข้อตกลงที่มีต่อเจ้าหนี้สถาบันการเงิน และผู้ถือหุ้นอย่างเคร่งครัด</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>รายงานฐานะทางการเงินของบริษัทแก่เจ้าหนี้อย่างถูกต้อง ตรงเวลา มีความรับผิดชอบ โปร่งใส ไม่ปกปิดข้อมูลหรือเท็จจริงอันจะทำให้เจ้าหนี้เกิดความเสียหาย</li> <li>ออกหุ้นกู้ตามข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์</li> <li>ปฏิบัติตามนโยบายและมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นอย่างเคร่งครัด หากไม่สามารถปฏิบัติตามข้อผูกพันในสัญญา จะรับแจ้งหรือเปิดเผยข้อมูลเพื่อพิจารณาร่วมกันในการแก้ไขปัญหาและป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น</li> </ul>
ผู้จำหน่ายสินค้า 	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปฏิบัติต่อผู้จำหน่ายสินค้าที่เข้าร่วมอย่างกีดกัน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>แจ้งกติกา โอกาส เวลา ข้อมูล และตัวเลขที่ชัดเจนถูกต้อง และถือปฏิบัติต่อผู้จำหน่ายสินค้าที่เข้าร่วมประกวดราคาอย่างกีดกัน</li> <li>ดำเนินการจัดหาวางอย่างโปร่งใส ยุติธรรมและซื่อสัตย์ และไม่ใช้อภิสิทธิ์ใดๆ ที่ไม่ชอบธรรมแก่คู่แข่งได้</li> <li>รักษาข้อมูลต่างๆ ที่ได้รับจากผู้เสนอราคา หรือผู้ร่วมประกวดราคาแต่ละรายให้เป็นความลับ ไม่เปิดเผยตัวเลขราคาหรือข้อมูลทางเทคนิคที่ได้รับจากรายใดรายหนึ่งให้กับรายอื่น เพื่อหวังผลประโยชน์ในระยะสั้น</li> <li>ระบิกระวังผู้ที่ทำตัวเป็นนายหน้าหาข้อมูลดำเนินการจัดหา โดยมีการดำเนินงานภายใต้ข้อกำหนด ISO 9001: 2015 เช่น วิธีการคัดเลือกผู้จำหน่ายสินค้า วิธีการสอบราคา วิธีการพิเศษ และการประเมินผู้จำหน่ายสินค้า</li> </ul>
ผู้รับเหมา 	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปฏิบัติต่อผู้รับเหมาอย่างโปร่งใส ยุติธรรม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>คัดเลือกผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ ผลงานถึงเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด และมีผลงานที่ผ่านมาเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป ตลอดจนมีศักยภาพด้านการเงิน</li> <li>ดำเนินการจัดหาวางอย่าง โปร่งใส ยุติธรรม ซื่อสัตย์ และไม่ใช้อภิสิทธิ์ใดๆ ที่ไม่ชอบธรรมแก่คู่แข่งได้ โดยผู้รับเหมาทุกรายต้องผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการจัดจ้างกลางของบริษัท</li> <li>ว่าจ้างผู้รับเหมาในราคาที่โปร่งใส โดยมีการดำเนินงานภายใต้ข้อกำหนด ISO 9001: 2015 เช่น วิธีการคัดเลือกผู้รับเหมา วิธีการประกวดราคา การจัดทำราคากลาง และการประเมินผู้รับเหมา</li> </ul>



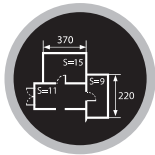
## การจัดการด้านความยั่งยืนในบิตสิ่งแวดล้อม

บริษัทให้ความสำคัญอย่างยิ่งกับเรื่องการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม โดยให้ความสำคัญกับการบริหารและการจัดการสภาพแวดล้อมภายในโครงการและพื้นที่ชุมชนโดยรอบโครงการ ซึ่งมีผลต่อการสร้างเสริมคุณภาพชีวิตที่ดี ทั้งสำหรับผู้อยู่อาศัยในโครงการและชุมชนโดยรอบ ตลอดจนสาธารณชน โดยได้มีการศึกษาและวิเคราะห์ รวมถึงจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมสำหรับโครงการที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อชุมชน ทั้งทางด้านคุณภาพสิ่งแวดล้อม ทรัพยากรธรรมชาติ และสุขภาพ ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม รวมทั้งบริษัทยังมีความใส่ใจในเรื่องของการอนุรักษ์พลังงาน ตั้งแต่กระบวนการด้านการออกแบบ โดยเน้นหลักการประหยัดพลังงานเพื่อช่วยลดการใช้พลังงานภายในอาคาร การเลือกใช้วัสดุในการก่อสร้างให้เหมาะสมและเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม โดยสรรหาพันธมิตรผู้ผลิตวัสดุที่มีนโยบายในการรักษา

สิ่งแวดล้อม และมีการพัฒนานวัตกรรมสินค้าและบริการที่มีส่วนในการลดปัญหาด้านสิ่งแวดล้อม นอกจากนี้ ยังเน้นการบริหารจัดการทรัพยากรอย่างคุ้มค่าและไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ไปจนถึงการส่งเสริมและสนับสนุนการใช้พลังงานทดแทน ซึ่งเป็นพลังงานสะอาด ทั้งในระดับโครงการและภายในบ้าน เพื่อสร้างสภาพแวดล้อมที่ดีอย่างยั่งยืน

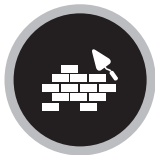
## นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

การบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมเกี่ยวกับงานก่อสร้างแนวราบ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ ซึ่งได้มีการจัดทำแผนงานการก่อสร้างโครงการและแผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง โดยแบ่งเป็น 3 ระยะ ได้แก่ ก่อนการก่อสร้าง ระหว่างการก่อสร้างและหลังการก่อสร้าง



### ก่อนการก่อสร้าง การออกแบบ

- การวางแผนโครงการ การวางแผนบ้าน คำนึงถึงทิศทางแดดลม
- เน้นพื้นที่สีเขียว เก็บรักษาดังสภาพทรัพยากรธรรมชาติ
- ออกแบบเพื่อรองรับน้ำท่วม
- ออกแบบงานระบบสาธารณูปโภคเพื่อให้เกิดการใช้ไฟฟ้า อย่างมีประสิทธิภาพ



### ระหว่างการก่อสร้าง

- การสำรวจและทำความเข้าใจร่วมกับชุมชนข้างเคียง
- การคำนวณ BOQ ปริมาณวัสดุ
- การจัดทำบ้านตัวอย่างก่อนสร้างจริงทั้งหมด เพื่อให้งานออกแบบและการคำนวณ วัสดุมีข้อผิดพลาดน้อยสุด
- ก่อสร้างที่สมดุล ลดการเกิดของเสียจากกระบวนการผลิต
- จัดซื้อและเลือกใช้วัสดุอุปกรณ์ก่อสร้างประหยัดพลังงานเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม
- การบริหารจัดการควบคุมคุณภาพ



### หลังการก่อสร้าง

- การให้คำแนะนำ คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในด้านระบบสาธารณูปโภค
- การประชาสัมพันธ์ให้ความรู้ด้านการกำจัดของเสีย เช่นการป้องกันฝุ่นละออง หรือการจัดการขยะ

## ผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม



บริษัทตระหนักและใส่ใจถึงการมีส่วนร่วมรักษาสิ่งแวดล้อม ใช้ทรัพยากรอย่างรู้คุณค่า และลดการสร้างมลพิษ โดยแนวทางที่ให้ความสำคัญและดำเนินการมาอย่างต่อเนื่อง คือ การเลือกใช้ผลิตภัณฑ์ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ลดการใช้ทรัพยากรธรรมชาติ และลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากกระบวนการผลิตวัสดุ

จากการทำงานร่วมกับ “เอสซีจี” พันธมิตรทางธุรกิจ ในการนำวัสดุก่อสร้างหลัก SCG Green Choice มาใช้ ซึ่งได้รับการรับรองทั้งด้านการประหยัดพลังงาน ลดโลกร้อน ประหยัดทรัพยากรธรรมชาติ และยืดอายุการใช้งาน จากการเลือกใช้วัสดุ SCG Green Choice ทำให้ปี 2566 บริษัทช่วยลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากกระบวนการผลิตวัสดุได้ 496.1 ตัน เทียบเท่าปริมาณการดูดซับคาร์บอนไดออกไซด์ของต้นไม้ 41,342 ต้นภายใน 1 ปี การเลือกใช้วัสดุคอนกรีตไร้เหล็กทั้ง กระเบื้องหลังคา คอนกรีตบล็อกประสานปูพื้น รั้วคอนกรีต ที่ใช้วัสดุรีไซเคิลในการผลิต สามารถลดการใช้ทรัพยากรธรรมชาติ ทดแทนการใช้หิน หินทราย และซีเมนต์ได้รวม 725.62 ตัน การใช้โครงหลังคาสำเร็จรูปประหยัดการใช้เหล็กได้ 57.6 ตัน ขณะที่การใช้กระเบื้องปูพื้นและผนังเซรามิก กระเบื้องแกรนิตอสเลน กระเบื้องไมเคิล ช่วยลดการใช้น้ำจากการผลิตวัสดุ 738,529 ลิตร นอกจากนี้ จากการเลือกใช้สุขภัณฑ์และก๊อกน้ำประหยัดน้ำ ยังช่วยลดการใช้น้ำในครัวเรือนได้ถึง 2,522,150 ลิตรต่อปี คิดเป็นค่าน้ำมูลค่าประมาณ 10,719 บาทต่อปี ช่วยประหยัดทรัพยากรน้ำและยังทำให้ผู้อยู่อาศัยในโครงการสามารถประหยัดค่าน้ำประปาได้อีกด้วย

บริษัทยังเป็นพันธมิตรกับ “ทีโอเอ” โดยเลือกใช้สินค้าที่กระบวนการผลิตเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม จากการเลือกใช้สินค้าของ ทีโอเอ ในปี 2566 ทำให้บริษัทสามารถช่วยลดปริมาณการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์หรือก๊าซเรือนกระจกได้อีก 269 ตัน เทียบเท่าปริมาณการดูดซับคาร์บอนไดออกไซด์ของต้นไม้ 22,417 ต้น

จากการส่งเสริมสนับสนุนการใช้พลังงานสะอาด ด้วยการริเริ่มติดตั้งโซลาร์รูฟผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์บนอาคารต่างๆ ได้แก่ สโมสร สำนักงานขาย รวมไปถึงบ้านในโครงการต่างๆ ในปี 2566 ระบบผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาอาคารสโมสรและสำนักงานขาย สามารถผลิตไฟฟ้าพลังงานสะอาดได้จำนวน 130 kW. มีส่วนลดการปล่อยมลพิษก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ได้ปีละ 117.17 ตัน เทียบเท่าการปลูกต้นไม้ 14,646 ต้น ในส่วนการติดตั้งโซลาร์รูฟให้กับบ้านในโครงการต่างๆ ปีที่ผ่านมาได้มีการติดตั้งรวม 210 หลัง ส่งเสริมให้ผู้อยู่อาศัยใช้ไฟฟ้าที่ผลิตจากพลังงานแสงอาทิตย์ รวม 455.14 kW. ช่วยลดการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ได้อีกปีละ 410.2 ตัน เทียบเท่าการปลูกต้นไม้ 51,276 ต้น

นอกจากนี้ บริษัทยังได้ดำเนินกิจกรรมด้านสิ่งแวดล้อม ส่งเสริมให้เกิดการปลูกต้นไม้ได้รวมกว่า 2,000 ต้น ช่วยดูดซับก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ได้อีก 20 ตัน ไม่ว่าจะเป็นการจัดกิจกรรมภายใต้แนวคิด “ห่วงใยโลกเริ่มที่บ้าน” อย่างต่อเนื่อง โดยมีโครงการ “แลก-กัน-ไม้” ซึ่งให้สมาชิกในโครงการนำขวดพลาสติกมาเพื่อแลกกับต้นไม้มงคล หรือ นำขวดพลาสติกมาแลกกับกระถางที่ผลิตจากพลาสติกกรีซเคิล เพื่อส่งเสริมให้สมาชิกในโครงการได้มีส่วนร่วมในการดูแลสิ่งแวดล้อม หนุนความร่วมมือเพื่อลดปริมาณขยะพลาสติก ลดโลกร้อน



บริษัทยังได้ร่วมกับ อำเภอปราณบุรี วนอุทยานปราณบุรี และกลุ่มจิตอาสาชุมชนปากน้ำปราณ จัดกิจกรรมอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติ ณ วนอุทยานปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ทั้งการนั่งเรือเก็บขยะพลาสติกบริเวณปากแม่น้ำปราณ เพื่อลดขยะในแม่น้ำที่จะไหลลงสู่

ทะเล ส่งมอบต้นไม้ 500 ต้น พร้อมกิจกรรมปลูกต้นไม้ชายหาด เพิ่มพื้นที่สีเขียวป้องกันการกัดเซาะชายหาด และการปล่อยปลาลงทะเลเพื่อเพิ่มประชากรสัตว์น้ำ คืนความอุดมสมบูรณ์ให้ระบบนิเวศป่าชายเลน และเพิ่มโอกาสในการประกอบอาชีพให้กับเกษตรกรชาวประมงในพื้นที่



จากการดำเนินการในด้านต่างๆ ที่กล่าวมา ทำให้ปี 2566 บริษัทมีส่วนช่วยลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกได้รวม 1,313 ตัน เทียบเท่าปริมาณการดูดซับคาร์บอนไดออกไซด์ของต้นไม้ 131,682 ต้นภายใน 1 ปี

#### ส่งเสริมสนับสนุนการใช้พลังงานสะอาดทั้งในระดับโครงการและภายในบ้าน

นอกเหนือจากการดำเนินการเพื่อขับเคลื่อนการใช้พลังงานทางเลือก ด้วยการส่งเสริมการใช้พลังงานสะอาดทั้งในระดับโครงการและภายในบ้าน ทั้งการริเริ่มติดตั้งโซลาร์รูฟ ระบบผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาอาคารสโมสร และสำนักงานขาย การติดตั้งโซลาร์รูฟให้กับบ้านในโครงการเพอร์เฟกต์ มาสเตอร์พีซ และ เลค เลเจนด์ ยังมีการติดตั้งเครื่องชาร์จรถยนต์ไฟฟ้าในบ้าน (EV Charger) สำหรับบ้าน

เดี่ยวสร้างใหม่ ทั้งในโครงการ เพอร์เฟกต์ มาสเตอร์พีซ เลค เลเจนด์ และ วาวิล่า รวมถึงยังได้มีการติดตั้งระบบไฟฟ้าที่รองรับการติดตั้งอุปกรณ์ชาร์จรถยนต์ไฟฟ้า (EV Ready) สำหรับบ้านเดี่ยวในโครงการเพอร์เฟกต์ เฟลส เพอร์เฟกต์ พาร์ค และโมดิ วิลล่า เพื่อเป็นการสนับสนุนให้เกิดการใช้พลังงานทดแทนในชีวิตประจำวัน ที่ลดการปล่อยมลพิษก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ เพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีอย่างยั่งยืน



## กิจกรรมปลูกจิตสำนึกด้านอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม

ควบคู่ไปกับการพัฒนาโครงการ บริษัทยังคำนึงถึงการมีส่วนร่วมในการสร้างสภาพแวดล้อมที่ดีของชุมชนโดยรอบโครงการ ในปี 2566 พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค และ ซูมิโตโม ฟอเรสทรี ได้ดำเนินโครงการ “ปรับปรุงภูมิทัศน์พื้นที่ริมถนนราชพฤกษ์ตัดใหม่ และถนนเลียบคลองมหาโยธา” เพื่อสร้างสภาพแวดล้อมที่ดี และยังเป็นประโยชน์ทั้งกับผู้อยู่อาศัยและผู้ที่ใช้ถนนดังกล่าวเป็นเส้นทางสัญจร โดยได้ดำเนินการด้านต่างๆ ได้แก่ การปรับปรุงภูมิทัศน์พื้นที่บริเวณริมถนนราชพฤกษ์ตัดใหม่บนพื้นที่ไหล่ทางเป็นระยะทาง 50 เมตร การปรับปรุงภูมิทัศน์พื้นที่บริเวณทางเข้าสู่ถนนเลียบคลองมหาโยธาจัดสวนหย่อมบนพื้นที่ไหล่ทางเพิ่มความสวยงาม การปรับปรุงภูมิทัศน์พื้นที่บริเวณต้นถนนเลียบคลองมหาโยธาปรับสภาพพื้นที่ให้เรียบร้อยพร้อมจัดสวนหย่อม



## การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสังคม

บริษัทมีการกำหนดวิสัยทัศน์และพันธกิจที่ชัดเจน ในการดำเนินงานโดยตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อสังคมในกระบวนการหลักของกิจการ มีการเชื่อมโยงกิจกรรมต่างๆ ในกระบวนการดำเนินธุรกิจควบคู่ไปกับการรับผิดชอบต่อสังคม และคำนึงถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่มที่เข้ามามีส่วนร่วมกับการดำเนินงานของบริษัทในมิติต่างๆ

## นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคม

### 1. การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

**การแข่งขันที่เป็นธรรม** บริษัทปฏิบัติตามกรอบกติกาของการแข่งขันโดยยึดมั่นการดำเนินธุรกิจด้วยความเป็นธรรมและโปร่งใสภายใต้กรอบของกฎหมาย โดยสนับสนุนการส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและไม่ร่วมทำสัญญาการค้าหรือข้อตกลง ที่ทำให้เกิดผลให้เกิดการแข่งขันที่ไม่เป็นธรรมหรือผูกขาดทางการค้า และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการได้รับผลตอบแทนที่เป็นธรรมต่อทั้งสองฝ่าย รวมถึงไม่แสวงหาหรือละเมิดข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้าด้วยวิธีการที่ไม่สุจริตหรือไม่เหมาะสม เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของ

การขยายพื้นผิวจราจรด้วยการมอบที่ดินประมาณ 6 ไร่ เพื่อขยายพื้นผิวจราจรถนนเลียบคลองมหาโยธาให้มีความกว้าง 12 เมตร เป็นระยะทาง 1.6 กิโลเมตร เพื่อให้การสัญจรเป็นได้อย่างสะดวก การสนับสนุนงบประมาณปรับปรุงและขยายพื้นผิวจราจรถนนเลียบคลองมหาโยธาเป็นระยะทาง 2 กิโลเมตร และการดำเนินการปรับปรุงพื้นผิวถนนเลียบคลองมหาโยธาโดยลาดยางมะตอยตลอดเส้นทางรวมระยะทาง 3.6 กิโลเมตร โครงการปรับปรุงภูมิทัศน์ครั้งนี้ ยังได้รับความร่วมมือ ทั้งจาก องค์การบริหารส่วนตำบลบางหลวง จังหวัดปทุมธานี ซึ่งเป็นผู้ดำเนินการปรับปรุงและขยายพื้นผิวถนน และ “สวนนกนุช” เป็นผู้ดำเนินการออกแบบและจัดสวน สร้างสรรค์ความสวยงามของพื้นที่

บริษัท และไม่ทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งทางการค้าด้วยการกล่าวหาในทางเสื่อมเสีย โดยปราศจากข้อมูลความจริง โดยมีแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

- 1) หลีกเลี่ยงการดำเนินการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือหากพบว่ามีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ก็ควรจัดให้มีกระบวนการไกล่เกลี่ยที่เป็นธรรม และมีการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างครบถ้วน
- 2) ส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรม หลีกเลี่ยงพฤติกรรมการเล่นพรรคเล่นพวกหรือร่วมสมคบคิดกัน
- 3) ไม่สนับสนุนการดำเนินการที่มีลักษณะเป็นการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์
- 4) ไม่โฆษณาชวนเชื่อหรือข้อความอันเป็นเท็จ อันอาจก่อให้เกิดความเข้าใจผิดและเสียหายต่อผู้บริโภค

**การส่งเสริมความรับผิดชอบต่อสังคมในห่วงโซ่อุปทาน** บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นผู้มีส่วนได้เสียภายใน ได้แก่ ผู้ถือหุ้น พนักงาน และผู้มีส่วนได้เสียภายนอก ได้แก่ ลูกค้า คู่แข่งเจ้าหนี้ ผู้จำหน่ายสินค้าหรือผู้รับเหมาก่อสร้าง ภาค

รัฐและหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจน สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยบริษัทได้พยายามดำเนินนโยบายเพื่อให้เกิดความยุติธรรมและเหมาะสมกับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม

## 2. การต่อต้านทุจริต

บริษัทมีนโยบายที่จะดำเนินงานด้วยความโปร่งใส มีคุณธรรม ภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมายและจริยธรรมทางธุรกิจ และมีการดำเนินการเพื่อป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริตและคอร์รัปชัน ดังนี้

- 1) บริษัทกำหนดแนวปฏิบัติให้พนักงานถือปฏิบัติต่อผู้รับเหมาทุกรายอย่างเท่าเทียม โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่เป็นธรรมทั้งสองฝ่ายตามข้อตกลงทางการค้าที่ทำร่วมกัน และมีให้กระทำการ หรือยกเว้นกระทำการใดๆ ที่เป็นการเอื้อประโยชน์ให้แก่ผู้รับเหมา หากฝ่าฝืนบริษัทจะถือเป็นความผิดร้ายแรงและลงโทษสถานหนัก
- 2) บริษัทได้สื่อสารนโยบายไปทั้งระดับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ให้ดำเนินการด้วยความซื่อสัตย์สุจริต อยู่ภายใต้กฎหมายโดยเคร่งครัด และยึดถือจริยธรรมของบริษัท
- 3) มอบหมายให้สายงานทรัพยากรมนุษย์ สำนักเลขานุการบริษัท และสำนักตรวจสอบภายใน ให้คำแนะนำปรึกษาแก่พนักงานเพื่อป้องกันการกระทำผิดโดยไม่เจตนา
- 4) บริษัทจัดให้มีช่องทางการรายงานการพบเห็นพฤติกรรมที่อาจเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชันภายในบริษัท รวมถึงบริษัทได้จัดตั้งสำนักตรวจสอบภายใน เพื่อรับผิดชอบตรวจสอบการปฏิบัติงานภายในองค์กรให้เป็นไปตามกฎระเบียบหลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด ซึ่งครอบคลุมการจัดซื้อจัดจ้าง และแต่งตั้งคณะกรรมการจัดซื้อจัดจ้าง เพื่อพิจารณารายการจัดซื้อจัดจ้างเพื่อให้เกิดความโปร่งใสและเป็นธรรม

## 3. การเคารพสิทธิมนุษยชน

การดำเนินธุรกิจของบริษัทต้องอาศัยบุคลากรจากหลายภาคส่วนด้วยกัน ได้แก่

- 1) พนักงานบริษัท ได้แก่ พนักงานประจำ พนักงานทดลองงาน พนักงานสัญญาจ้าง พนักงานรายวัน
- 2) ผู้รับเหมาช่วง (Subcontractor)
- 3) คู่ค้า/ผู้รับจ้างก่อสร้าง รวมถึงคนงานของคู่ค้า/ผู้รับจ้าง

บริษัทได้คำนึงถึงความสำคัญของผู้ที่เกี่ยวข้องทั้งหมด การดำเนินธุรกิจจึงตั้งอยู่บนรากฐานการเคารพสิทธิมนุษยชนและความเป็นมนุษย์ มีการปฏิบัติต่อพนักงานขององค์กร พนักงานรับเหมาช่วง รวมถึงคู่ค้าและอื่นๆ อย่างมีศักดิ์ศรี เป็นธรรม เสมอภาค และมีมนุษยธรรม ปฏิบัติต่อผู้ที่มีส่วนได้ส่วนเสียทั้งหมดอย่างเท่าเทียมกัน ไม่มีการเหยียดหยามเชื้อชาติ เพศ ศาสนา สีผิว วัฒนธรรม ความพิการ เคารพในความแตกต่างระหว่างบุคคล เคารพในสิทธิและหน้าที่ของแต่ละบุคคล เคารพในความคิดเห็นที่แตกต่างทางด้านการเมือง สังคม ความเชื่อ ศาสนา และวัฒนธรรม

บริษัทไม่ให้การสนับสนุนการละเมิดสิทธิมนุษยชน การใช้แรงงานเด็ก การใช้แรงงานผิดกฎหมาย กระบวนการการค้ามนุษย์ การนำเข้าแรงงานต่างด้าวที่ผิดกฎหมาย ทั้งทางตรงและทางอ้อม ดังนั้น ในการดำเนินงานต่างๆ บริษัทได้ยึดข้อกำหนดทางกฎหมายเป็นแนวทางในการปฏิบัติ นอกจากนี้ทางบริษัทยังได้รับความร่วมมือจากบุคลากรภายในองค์กรในทุกๆ หน่วยงานคอยสอดส่องดูแล เพื่อไม่ให้เกิดการละเมิดสิทธิมนุษยชนเกิดขึ้น จากผลการดำเนินงานที่ผ่านมา บริษัทได้รับความร่วมมือเป็นอย่างดี

การเปิดประชาคมอาเซียน (AEC) ส่งผลให้มีการไหลเข้าของแรงงานต่างชาตินำเข้าสู่ประเทศ ซึ่งบริษัทได้เสริมสร้างความรู้ให้กับพนักงานและบุคลากรที่เกี่ยวข้อง รวมถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสียให้เกิดความเข้าใจในระเบียบและข้อปฏิบัติ รวมถึงข้อกำหนดต่างๆ ที่มีการกำหนดไว้เดิม รวมถึงที่มีการปรับปรุงเพิ่มเติม เช่น

- พ.ร.บ./กฎกระทรวง/ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง กับแรงงานต่างด้าว
- พ.ร.บ./กฎกระทรวง/ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดงานและอาชีพที่ห้ามคนต่างด้าวทำ

เพื่อให้เกิดความเข้าใจสามารถปฏิบัติตามได้ถูกต้องตามกฎหมายกำหนด

**มาตรการที่สำคัญเกี่ยวกับสิทธิของแรงงาน** บริษัทจัดให้มีระบบการทำงานที่ปลอดภัยสำหรับผู้ทำงานและส่งเสริมให้สภาพแวดล้อมในการทำงานที่เหมาะสม ถูกสุขอนามัยเพื่อผู้ทำงานมีสุขภาพอนามัยอันดี มีความปลอดภัยในชีวิตและร่างกาย เป็นการสร้างความสุขในการทำงาน โดยได้กำหนดเป็นนโยบายดังนี้

- กำหนดเวลาการทำงานที่ชัดเจนและเป็นไปตามกฎหมายคุ้มครองแรงงาน
- กำหนดระยะเวลาการทำงานล่วงเวลา/การทำงานกะ/การทำงานในวันหยุด อย่างเหมาะสมโดยได้รับค่าแรงในการทำงานอย่างเป็นธรรมและถูกต้องตามกฎหมาย
- กำหนดให้พนักงานมีสิทธิการลาเพื่อสามารถลาหยุดได้ตามกฎหมายคุ้มครองแรงงาน
- มีการจัดตั้งคณะกรรมการสวัสดิการในสถานประกอบกิจการเพื่อเป็นองค์กรไตรภาคีในการกำหนดนโยบายแนวทาง และมาตรการด้านสวัสดิการแรงงาน
- มีการจัดอุปกรณ์ เครื่องมือในการทำงานที่เสริมสร้างความปลอดภัยในการทำงานแก่พนักงานในส่วนงาน



ก่อสร้าง เช่น จัดให้มีรองเท้า Safety/หมวก Safety ในขณะทำงาน

- มีการฝึกอบรมหลักสูตรด้านความปลอดภัยในการทำงาน เพื่อเสริมสร้างความรู้ ทักษะ วิธีการในการทำงานเพื่อให้เกิดความปลอดภัยในชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สิน

#### 4. การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

**การจ้างงานและแรงงานสัมพันธ์** บริษัทมีนโยบายการว่าจ้างอย่างเป็นธรรม โดยมีการกำหนดโครงสร้างเงินเดือนที่เหมาะสมกับตำแหน่ง /ลักษณะงาน/หน้าที่ความรับผิดชอบ รวมถึงประสบการณ์เดิมของพนักงานแต่ละคน นอกจากนี้ทางบริษัทยังได้แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนเพื่อทำหน้าที่พิจารณากำหนดการจ่ายผลตอบแทนให้กับพนักงานและกำหนดขั้นตอนพิจารณาปรับเลื่อนตำแหน่งให้เกิดความเป็นธรรมแก่ทุกฝ่าย

ในด้านแรงงานสัมพันธ์ทางบริษัทได้มีการจัดตั้งคณะกรรมการสวัสดิการในสถานประกอบการเข้ามาทำหน้าที่เป็นส่วนหนึ่งในการกำหนดนโยบาย แนวทาง และมาตรการด้านสวัสดิการแรงงาน ทั้งนี้ได้จัดสวัสดิการต่างๆ สำหรับพนักงานที่พึงได้รับอย่างชัดเจน เช่น วันหยุดตามประเพณี/ประกันสังคม/กองทุนเงินทดแทน/สิทธิในการลาป่วย ลาพักก่อน ลาคลอด ลาอุปสมบท ลาเพื่อทำหมัน ลาเพื่อเข้ารับการฝึกทหาร ลาเพื่อฝึกอบรม/ประกันสุขภาพ/ประกันชีวิต/ค่ารักษาพยาบาลในกรณีผู้ป่วยนอก/กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เมื่อพนักงานใหม่เข้ามาเริ่มงานจะมีการปฐมนิเทศเพื่อสร้างความเข้าใจที่ถูกต้องเกี่ยวกับสิทธิและสวัสดิการที่พึงได้รับตลอดจนแนะนำข้อมูลต่างๆ เพื่อให้พนักงานใหม่สามารถปรับตัวเข้ากับองค์กรได้อย่างรวดเร็วที่สุด สำหรับพนักงานที่ปฏิบัติงานในส่วนต่างๆ ทางบริษัทได้จัดฝึกอบรมเพื่อเสริมสร้างความรู้ ทักษะ ประสบการณ์ ให้กับพนักงานตามความเหมาะสมของตำแหน่งหน้าที่และลักษณะงานเพื่อให้สามารถปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ ประสิทธิภาพ บรรลุตามเป้าหมายที่กำหนด นอกจากนี้ระหว่างการทำงานทางบริษัทยังได้มีการสื่อสารข้อความ ข่าวสาร กิจกรรมภายในต่างๆ ภายในองค์กรผ่านช่องทาง Intranet และยังเปิดโอกาสให้พนักงานเสนอความคิดเห็น โดยบริษัทยินดีรับฟังข้อเสนอแนะจากทางพนักงานเพื่อปรับปรุงค่าจ้าง สวัสดิการสภาพการทำงานให้พนักงานมีคุณภาพชีวิตในการทำงานที่ดีขึ้น

#### 5. ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

บริษัทมุ่งมั่นพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้ได้คุณภาพ โดยมุ่งเน้นในส่วนงานออกแบบ การควบคุมงานก่อสร้างให้ตรงตามมาตรฐาน เพื่อตอบสนองความพึงพอใจของลูกค้า ซึ่งได้ยึดถือแนวทางภายใต้ข้อกำหนดมาตรฐาน ISO 9001 : 2015 และมีขอบข่ายครอบคลุมการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทพัฒนาที่ดินและก่อสร้างที่อยู่อาศัย โดยเน้นการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรและโครงการอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล การออกแบบก่อสร้าง การดำเนินการควบคุมงานก่อสร้าง ควบคุมผู้รับเหมา เครื่องมือเครื่องจักร กระบวนการขาย จัดซื้อจัดจ้าง การควบคุมคุณภาพ จนถึงกระบวนการส่งมอบผลิตภัณฑ์ให้ลูกค้า และการบริการหลังการขาย เพื่อให้ลูกค้าได้รับสินค้าและบริการที่ได้คุณภาพตามมาตรฐาน

ซึ่งการดำเนินงานของบริษัทตามนโยบายได้กำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบต่อแต่ละหน่วยงานตามมาตรฐาน ISO 9001 : 2015 ดังนี้

- ฝ่ายทรัพยากรมนุษย์ มีหน้าที่ฝึกอบรมพนักงานได้ตามแผนงานประจำปีที่กำหนด
- ฝ่ายบริหารงานก่อสร้าง มีหน้าที่เพิ่มประสิทธิภาพการจัดหา และส่งจ้างผู้รับเหมา หรือผู้รับจ้างรวมทั้งควบคุมต้นทุนและเวลาในการก่อสร้าง
- ฝ่ายบริหารงานขาย มีหน้าที่เพิ่มประสิทธิภาพงานขาย
- ฝ่ายออกแบบ มีหน้าที่เพิ่มประสิทธิภาพในการควบคุมแจกจ่ายแบบก่อสร้าง และลดความผิดพลาดของแบบ
- ฝ่ายบริหารโครงการ มีหน้าที่ส่งมอบบ้านได้ตรงตามระยะเวลาที่กำหนด ลดความผิดพลาดในการก่อสร้าง และสร้างความพึงพอใจสูงสุดแก่ลูกค้า
- ฝ่ายสำนักงานโครงการ มีหน้าที่ให้บริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการในโครงการ
- ฝ่าย PF Service มีหน้าที่บริการงานซ่อมและส่งมอบงานซ่อมที่มีคุณภาพให้กับลูกค้า

ซึ่งบริษัทได้ผ่านการรับรองมาตรฐาน ISO 9001:2015 ในส่วนของโครงการบ้านจัดสรรแนวราบเมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2559 มีอายุ 3 ปี และจะมีการตรวจประเมินทบทวนระบบทุก 1 ปี (surveillance audit)

นอกจากนี้ บริษัทยังให้ความสำคัญเรื่องจรรยาบรรณในการปฏิบัติ โดยเอาใจใส่และรับผิดชอบต่อลูกค้า ในการให้บริการที่มีคุณภาพและมีมาตรฐานหลังการขายสินค้า เพื่อความพึงพอใจของลูกค้า รวมทั้งการเปิดช่องทางให้ลูกค้าได้มีโอกาสในการแนะนำ แลกเปลี่ยนความคิด แจ้งความประสงค์และปัญหาต่างๆ ในโครงการ เพื่อให้ทางบริษัทได้พัฒนารูปแบบการจัดการให้ดียิ่งขึ้น เพื่อให้เกิดความเข้าใจและได้พัฒนาองค์กรอย่างยั่งยืนต่อไป

## 6. การร่วมพัฒนาชุมชนและสังคม

บริษัทมีนโยบายในการดำเนินกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อสังคมอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งการให้ความสำคัญกับการพัฒนาคุณภาพชีวิตของชุมชนที่อยู่ใกล้เคียงกับโครงการต่างๆ ของบริษัทเป็นประจำ และสม่ำเสมอ โดยบริษัทได้ดำเนินงานด้านการพัฒนาชุมชนและสังคมในโครงการต่างๆ ประกอบด้วย

- **การดำเนินงานด้านรักษาสุขภาพแวดล้อม** อาทิเช่น การตรวจเช็คอุปกรณ์บำบัดน้ำในโครงการต่างๆ ทุกเดือน และจัดจ้างบริษัทเข้าตรวจสอบคุณภาพน้ำทุก 6 เดือน เพื่อตรวจสอบน้ำในบ่อบำบัดว่าไม่มีมลพิษก่อนระบายออก การประสานงานกับหน่วยงานต่างๆ ในการทำงานจัดวัชพืชในคลองสาธารณะใกล้โครงการ เป็นต้น

- **การสร้างและซ่อมแซมสาธารณูปโภค** อาทิเช่น การปรับปรุงผิวจราจรถนน การติดตั้งกล้อง CCTV เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้อยู่อาศัยในโครงการ และชุมชนใกล้เคียงโครงการ

- **การดำเนินงานด้านสุขอนามัยชุมชน** อาทิเช่น การจัดให้มีโครงการขยะรีไซเคิล ภายใต้นโยบายเปลี่ยนขยะให้กลายเป็นเงิน ตลอดจน โครงการคัดแยกประเภทขยะ เพื่อลดปริมาณขยะภายในบ้านและชุมชน

- **การดำเนินกิจกรรมเพื่อสังคม** ในปี 2566 บริษัทยังส่งเสริมสนับสนุนกิจกรรมในกลุ่มเด็กและเยาวชน ให้ได้มีส่วนร่วมในกิจกรรมเพื่อพัฒนาตนเอง มีความคิดริเริ่มสร้างสรรค์ และเปิดโอกาสในการเรียนรู้สิ่งใหม่ อาทิเช่น การจัดกิจกรรม KIDS Funderland โดยร่วมกับ องค์การพิพิธภัณฑ์วิทยาศาสตร์แห่งชาติ (อพวช.) กระทรวงการอุดมศึกษา วิทยาศาสตร์ วิจัยและนวัตกรรม ชวนเด็กและเยาวชนเปลี่ยนวิทยาศาสตร์ให้เป็นเรื่องสนุก การจัดสอนว่ายน้ำฟรี ให้กับเยาวชนอายุ 4-12 ปีในช่วงปิดเทอม ณ สโมสร มาสเตอร์ คลับ ใน 12 โครงการ เพื่อส่งเสริมการใช้เวลาว่างให้เกิดประโยชน์ ได้เรียนรู้ทักษะสร้างความปลอดภัยให้ตัวเอง พร้อมเสริมสร้างร่างกายให้แข็งแรง และการจัดกิจกรรม “ลอยกระทง ชมจันทร์” โดยรณรงค์ให้ผู้ร่วมงานแต่งกายด้วยชุดไทย มาร่วมกิจกรรมสืบสานวัฒนธรรมไทย พร้อมใส่ใจต่อสิ่งแวดล้อม เป็นต้น

นอกจากนี้ ยังมีกิจกรรม "Perfect Happy Giving" หนึ่งในคนให้...หลายคนรับ โดยได้เชิญชวนสมาชิกในโครงการต่างๆของบริษัท ร่วมบริจาคโลหิตให้กับสภากาชาดไทย และร่วมทำบุญตักบาตรข้าวสาร อาหารแห้ง ยารักษาโรค บริจาคสิ่งของให้กับ พระราชวิสุทธิประสาทนาถ (ท่านเจ้าคุณอลองกต) วัดพระบาทน้ำพุ

# การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2566 มีการเปลี่ยนแปลงในหลายแง่มุมทั้งจากสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจ สภาพคล่องทางการเงินของครัวเรือน ความต้องการที่เปลี่ยนไปของผู้บริโภค และการเปลี่ยนแปลงทางนวัตกรรมโดยเฉพาะในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงสถานการณ์ทางการเมืองซึ่งมาจากความล่าช้าในการจัดตั้งรัฐบาลใหม่ กอปรกับปัจจัยความต้องการซื้อที่พักอาศัยมีอยู่จำกัด เนื่องจากกำลังซื้อของผู้บริโภคยังไม่ฟื้นตัวได้ดีมากนักด้วยเพราะภาระหนี้ครัวเรือนยังคงทรงตัวอยู่ในระดับที่สูง ส่งผลให้ทั้งธนาคารรัฐและธนาคารพาณิชย์มีการกำหนดนโยบายที่เข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ อีกทั้งยังมีการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายอย่างต่อเนื่อง ด้วยเหตุนี้จึงทำให้อัตราดอกเบี้ยของการปล่อยวงเงินสินเชื่อเพื่อที่พักอาศัยปรับตัวสูงขึ้นตามไปด้วย นอกจากนี้ต้นทุนการก่อสร้างของธุรกิจมีการปรับราคาเพิ่มขึ้นทั้งค่าวัสดุ-อุปกรณ์และค่าแรงงาน รวมถึงต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้น จากปัจจัยที่ไม่สามารถควบคุมได้ตามที่กล่าวมานี้ทำให้การนำเสนอผลิตภัณฑ์ของธุรกิจมีความจำเป็นต้องปรับราคาและมีการปรับเปลี่ยนรูปแบบการนำเสนอผลิตภัณฑ์เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย ขณะที่ภาวะทางการตลาดและการแข่งขันมีความท้าทายและทวีความรุนแรงขึ้นเพื่อแย่งชิงส่วนแบ่งทางการตลาดทั้งจากผลิตภัณฑ์ของแนวราบ (บ้านเดี่ยว, ทาวน์เฮาส์, อาคารพาณิชย์) และแนวสูง (คอนโดมิเนียม)

สำหรับธุรกิจโรงแรม มีการฟื้นตัวต่อเนื่อง จากจำนวนนักท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวได้ดีต่อเนื่องจากความต้องการท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวทั่วโลกที่ยังอยู่ในระดับสูง โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวจีนที่เร่งตัวขึ้น จากมาตรการภาครัฐเปิดวีซ่าฟรีให้นักท่องเที่ยว โดยคาดว่านักท่องเที่ยวต่างชาติจะกลับมาอยู่ในระดับใกล้เคียงก่อนเกิด COVID-19 ในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2567

## ภาพรวมของกลุ่มบริษัท

รายได้และธุรกิจของกลุ่มบริษัทสามารถแบ่งออกเป็น 3 ประเภทหลักดังต่อไปนี้

### (1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจหลักที่ทำรายได้ให้กลุ่มบริษัท โดยกลุ่มบริษัทดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้แบรนด์ต่างๆ และสามารถแบ่งตามลักษณะโครงการออกเป็น 3 ประเภทย่อย ดังนี้

- บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ (โครงการแนวราบ): กลุ่มบริษัทดำเนินการพัฒนาโครงการบ้านและทาวน์เฮ้าส์ ภายใต้แบรนด์ต่างๆ อาทิ เพอร์เฟกต์ มาสเตอร์พีซ, เพอร์เฟกต์ พลัส, เพอร์เฟกต์ พาร์ค, โมดิ วิลล่า, เดอะ เมทโร, โมดิ วิลล่า (ทาวน์โฮม), เพอร์เฟกต์ เรสซิเดนซ์ และ เบลล่า เดล มอนต์
- อาคารชุด (โครงการแนวสูง): กลุ่มบริษัทมีการดำเนินการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมทั้งประเภทโครงการที่สูงไม่เกิน 8 ชั้น (Low Rise) และโครงการคอนโดมิเนียมที่สูงเกิน 8 ชั้น (High Rise) โดยจะเน้นเลือกทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพสูง ใจกลางเมือง ใกล้แนวรถไฟฟ้า อยู่ใกล้แหล่งชุมชน และสามารถสัญจรไปมาได้สะดวก โดยปัจจุบันกลุ่มบริษัทมีการพัฒนาอาคารชุดภายใต้แบรนด์ต่างๆ อาทิ เซ็น โครงการไฮด์, เดอะ สกาย, เมโทร สกาย, เมโทรลักซ์, เดอะ เลค, ไอคอนโด, เบลล่า คอสต้า นอกจากนี้บริษัทยังมีโครงการยู คิโระ คอนโดมิเนียมที่ประเทศญี่ปุ่น
- ที่ดินรอการพัฒนา: กลุ่มบริษัทมีนโยบายซื้อที่ดินมาเพื่อพัฒนาโครงการ อย่างไรก็ตาม บริษัทอาจพิจารณาขายที่ดินที่ยังไม่มีแผนพัฒนาในเวลาอันใกล้ หรือที่ดินบริเวณรอบข้างของโครงการปัจจุบัน ที่มีทำเลที่ตั้งที่ไม่สอดคล้องกับแผนการพัฒนาโครงการในอนาคต ให้แก่บุคคลภายนอกที่สนใจ

### (2) ธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ท

ดำเนินการโดย บมจ. แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ (บริษัทย่อย) เน้นการลงทุนในระดับโรงแรม 5 ดาว โดยจะเลือกลงทุนในสถานที่ที่สะดวกในการเดินทางและอยู่ในย่านธุรกิจของกรุงเทพฯ บริษัทฯ จะลงทุนในการพัฒนาและจัดจ้างบริษัทผู้บริหารโรงแรมที่มีประสบการณ์และมีเครือข่ายทั่วโลกมาบริหารทรัพย์สินนั้นๆ โดยบริษัทฯ ได้จัดจ้างกลุ่มบริษัท Marriott International และ Hyatt International Corporation เป็นผู้บริหารโรงแรมของกลุ่มกิจการ อีกทั้งบริษัทฯ มีนโยบายกระจายความเสี่ยงของการลงทุนในธุรกิจโรงแรมไปยังต่างจังหวัด โดยเลือกทำเลที่เป็นสถานที่ท่องเที่ยวและมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างหลากหลาย ปัจจุบันมีกิจการโรงแรมอยู่ 5 แห่ง

1. โรงแรม เดอะเวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท
2. โรงแรม ไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพ สุขุมวิท
3. โรงแรม รอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส
4. โรงแรม เชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา
5. โรงแรม เชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า

(3) ธุรกิจค้าปลีก

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์ ดำเนินการโดย บมจ. วีริเทล (บริษัทย่อย) ซึ่งได้พัฒนาและเปิดดำเนินการโครงการศูนย์การค้าชุมชน เมโทรทาวน์ บนถนนกัลปพฤกษ์ โครงการคอมมูนิตี้มอลล์ภายใต้ชื่อเมโทรบิชทาวน์ บริเวณแจ้งวัฒนะ ถนนหอการค้าไทย และล่าสุดโครงการอาคารสำนักงานและห้างสรรพสินค้ายุคใหม่ ในชื่อโครงการ รัชดามาร์เก็ต

สรุปผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

ในช่วงปีที่ผ่านมา บริษัทและบริษัทย่อย เน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แนวราบ และชะลอการเปิดโครงการแนวสูงออกไปก่อน เพื่อให้สอดคล้องกับสภาวะเศรษฐกิจ และปัจจัยต่างๆที่มีผลกระทบต่อตลาดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

สำหรับผลการดำเนินงานของ ปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม ไม่รวมรายได้อื่น จำนวน 10,824.34 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 7,929.21 ล้านบาท (รวมได้จากการขายที่ดินจำนวน 757.82 ล้านบาท) รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 2,406.40 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าและบริการ 488.77 ล้านบาท บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 5,085.70 ล้านบาท ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 1,233.31 ล้านบาท และต้นทุนการให้เช่าและบริการ

จำนวน 444.05 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 37.52 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลขาดทุนสุทธิรวมทั้งสิ้น 656.03 ล้านบาท คิดเป็นอัตรขาดทุนสุทธิร้อยละ 6.06 (โดยเป็นผลขาดทุนส่วนของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่ 196.37 ล้านบาท คิดเป็นอัตรขาดทุนสุทธิร้อยละ 1.81) โดยผลขาดทุนส่วนใหญ่ยังคงมาจากธุรกิจโรงแรมแต่เป็นอัตราที่ลดลงเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

สำหรับผลการดำเนินงานของ ปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม ไม่รวมรายได้อื่น จำนวน 10,362.31 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 8,434.54 ล้านบาท (รวมได้จากการขายที่ดินจำนวน 548.96 ล้านบาท) รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 1,559.25 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าและบริการ 368.52 ล้านบาท บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 5,861.28 ล้านบาท ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 1,052.30 ล้านบาท และต้นทุนการให้เช่าและบริการจำนวน 357.66 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 29.83 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลขาดทุนสุทธิรวมทั้งสิ้น 764.10 ล้านบาท คิดเป็นอัตรขาดทุนสุทธิร้อยละ 7.37 (โดยเป็นผลกำไรสุทธิ ส่วนของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่ 24.71 ล้านบาท คิดเป็นอัตรกำไรสุทธิร้อยละ 0.24) โดยผลขาดทุนส่วนใหญ่ยังคงมาจากธุรกิจโรงแรม ถึงแม้จะเริ่มกลับมามีกำไรขั้นต้น ซึ่งดีขึ้นเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน แต่จากการพิจารณาการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรม ทางกลุ่มกิจการจึงรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 560.00 ล้านบาท

รายได้

งบการเงินรวม	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2566		31 ธันวาคม 2565		31 ธันวาคม 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	5,344.33	49.37	6,348.31	61.26	6,572.16	68.39
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	1,827.07	16.88	1,537.26	14.84	1,483.46	15.44
รายได้จากการขายที่ดิน	757.82	7.00	548.96	5.30	586.38	6.10
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	2,406.40	22.23	1,559.25	15.05	696.38	7.25
รายได้ค่าเช่าและบริการ	488.76	4.52	368.53	3.55	271.20	2.82
รวมรายได้	10,824.38	100.00	10,362.31	100.00	9,609.58	100.00

โดยมีรายละเอียดของรายได้พอสรุปได้ดังนี้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยจะบันทึกการขายบ้านพร้อมที่ดินและรายการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์แก่ผู้ซื้อแล้ว

- รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน

สำหรับปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 5,344.33 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 49.37 ของรายได้

ทั้งหมด ลดลงจากปี 2565 จำนวน 1,003.99 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 15.82 เป็นผลมาจากสภาวะเศรษฐกิจที่เติบโตต่ำกว่าคาดและจากความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์

สำหรับปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 6,348.32 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 61.26 ของรายได้ทั้งหมด ลดลงจากปี 2564 จำนวน 223.85 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3.41 โดยมีสาเหตุมาจากสภาวะทางเศรษฐกิจที่ยังไม่ฟื้นตัวและมีผลกระทบต่อกำลังซื้อ ทางบริษัทใช้มาตรการกระตุ้นยอดขาย โดย

การโฆษณาทางการตลาด ส่งเสริมการขาย และตั้งราคาที่ตั้งดูดีใจลูกค้า โดยจะเน้นไปพัฒนาโครงการแนวราบในกลุ่มตลาดบนถึงสูงที่มีความต้องการที่แท้จริง

#### • รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

สำหรับปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 1,827.06 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.88 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2565 จำนวน 289.81 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.85 เป็นผลมาจากการปรับกลยุทธ์ทางการตลาดและการโอนหน่วยในอาคารชุดในต่างประเทศเพิ่มขึ้นเนื่องจากสถานการณ์การระบาดของ COVID-19 คลี่คลายลง

สำหรับปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 1,537.26 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14.84 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 53.80 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.63 เป็นผลมาจากการปรับกลยุทธ์ทางการตลาด

\*บริษัทชะลอการลงทุนในอาคารชุดพักอาศัยตั้งแต่ปี 2562 เนื่องจากการลดความเสี่ยงจากความต้องการในตลาดของอาคารชุดที่ลดลง โดยเน้นการลงทุนในแนวราบที่ตลาดยังดีอยู่

#### • รายได้จากการขายที่ดิน

สำหรับปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายที่ดินจำนวน 757.82 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 208.85 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 38.05 เนื่องจากการขายที่ดินแปลงใหญ่

สำหรับปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายที่ดินจำนวน 548.96 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.30 ของรายได้ทั้งหมด ลดลงจากปีก่อน จำนวน 37.42 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6.38 เนื่องจากในปี 2565 ยังไม่มีการขายที่ดินแปลงใหญ่

### รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม

สำหรับปี 2566 รายได้จากกิจการโรงแรม จำนวน 2,406.40 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.23 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 847.15 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 54.33 การท่องเที่ยวเริ่มกลับมาปกติ และจากมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวจากภาครัฐฯ ีชาฟรี ส่งผลให้ธุรกิจโรงแรมมีการฟื้นตัวต่อเนื่อง ปริมาณนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจเพิ่มมากขึ้นทำให้อัตราการเข้าพักและราคาที่พักถั่วเฉลี่ยของโรงแรมในกลุ่มธุรกิจปรับเพิ่มขึ้น

สำหรับปี 2565 รายได้จากกิจการโรงแรม จำนวน 1,559.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 862.87 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 123.91 จากมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวต่างๆ ทั้งนโยบายเปิดประเทศของภาครัฐ รวมถึงการจัดกิจกรรมต่างๆ เริ่มกลับมาปกติ จึงส่งผลให้ธุรกิจโรงแรมเริ่มฟื้นตัวมีแนวโน้มดีขึ้นปริมาณนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจเพิ่มมากขึ้นทำให้อัตราการเข้าพักและราคาที่พักถั่วเฉลี่ยของโรงแรมในกลุ่มธุรกิจปรับเพิ่มขึ้น

### รายได้ค่าเช่าและบริการ

สำหรับปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 488.77 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.52 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2565 จำนวน 120.25 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 32.63 รายได้เพิ่มขึ้นตามจำนวนพื้นที่และอัตราค่าเช่าที่มีจำนวนเพิ่มขึ้น และจากรายได้จากการให้บริการของบริษัทย่อยในต่างประเทศ ที่เริ่มดีขึ้นหลังจากสถานการณ์การระบาดของ COVID-19 คลี่คลายลง

สำหรับปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 368.52 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.56 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 97.32 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 35.89 เนื่องจากในส่วนของพื้นที่ให้เช่าและบริการบางส่วนเริ่มกลับมาดำเนินการหลังจากสถานการณ์การระบาดของ COVID-19 มีความคลี่คลาย

### รายได้อื่น

สำหรับปี 2566 บริษัทมีรายได้อื่น จำนวน 580.28 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2565 จำนวน 625.32 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 51.87 โดยสาเหตุที่ลดลงเนื่องจากในปี 2566 ไม่มีกำไรจากการขายสินทรัพย์ ในขณะที่ปี 2565 รับรู้กำไรจากการขายสินทรัพย์ในธุรกิจโรงแรมของบริษัทย่อย จำนวน 673.03 ล้านบาท สำหรับรายได้อื่นในปี 2566 แบ่งรายการออกเป็น (1) รายได้ดอกเบี้ยรับ 294.83 ล้านบาท (2) รายได้ค่าบริหาร 180.87 ล้านบาท และรายได้อื่นๆ 104.58 ล้านบาท

สำหรับปี 2565 บริษัทมีรายได้อื่นจำนวน 1,205.60 ล้านบาท ลดลงจากปี 2564 จำนวน 785.49 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 39.45 โดยสาเหตุที่ลดลงเนื่องจากกำไรจากการขายสินทรัพย์ในปี 2564 มากกว่ากำไรจากการขายสินทรัพย์ที่รับรู้ในปี 2565 ทั้งนี้ สำหรับรายได้อื่นในปี 2565 แบ่งรายการออกเป็น (1) กำไรจากการขายสินทรัพย์ในธุรกิจโรงแรมของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง จำนวน 673.03 ล้านบาท (2) รายได้ดอกเบี้ยรับ 279.05 ล้านบาท (3) รายได้ค่าบริหาร 173.66 ล้านบาท และรายได้อื่นๆ 79.86 ล้านบาท

### ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และอื่นๆ

ต้นทุนขายและให้บริการของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับปี 2566 มีจำนวนรวม 6,763.07 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2565 จำนวน 508.17 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6.99 ต้นทุนขายและให้บริการเฉพาะบริษัทมีจำนวน 3,382.58 ล้านบาท ลดจากงวดเดียวกันของปี 2565 จำนวน 699.11 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 17.13)

ต้นทุนขายและให้บริการของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับปี 2565 มีจำนวนรวม 7,271.24 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2564 จำนวน 273.43 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3.62 ต้นทุนขายและให้บริการเฉพาะบริษัทจำนวน 4,081.69 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2564 จำนวน 70.59 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1.70)

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารสำหรับปี 2566 มีจำนวน 3,562.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2565 จำนวน 298.15 ล้านบาท



หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.13 โดยค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้น 77.39 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 220.76 ล้านบาท เป็นไปตามรายได้ที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่มาจากธุรกิจโรงแรม

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารสำหรับปี 2565 มีจำนวน 3,264.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2564 จำนวน 378.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.11 โดยค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้น 144.40

ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายทางการตลาดเพื่อกระตุ้นยอดขายในอาคารชุดพักอาศัย ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 234.07 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่ที่เพิ่มขึ้นมาจากธุรกิจโรงแรม

และในปี 2565 มีผลขาดทุนจากการด้อยค่าของที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ของสินทรัพย์กลุ่มธุรกิจโรงแรมจำนวน 560 ล้านบาท

## ต้นทุนและกำไรขั้นต้น

งบการเงินรวม	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2566		31 ธันวาคม 2565		31 ธันวาคม 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>ต้นทุนขายและการให้บริการ</b>						
ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน	3,486.90	51.56	4,247.20	58.41	4,560.40	60.45
ต้นทุนการขายหน่วยงานในอาคารชุดพักอาศัย	1,273.32	18.83	1,085.25	14.93	1,118.71	14.83
ต้นทุนการขายที่ดิน	325.48	4.81	528.83	7.27	335.5	4.45
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม	1,233.22	18.24	1,052.30	14.47	1,244.76	16.5
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	444.05	6.56	357.66	4.92	285.3	3.78
<b>รวมต้นทุนขายและการให้บริการ</b>	<b>6,763.07</b>	<b>100.00</b>	<b>7,271.24</b>	<b>100.00</b>	<b>7,544.67</b>	<b>100.00</b>

### • ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน

ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินจะแสดงตามราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ โดยต้นทุนการพัฒนาประกอบด้วย ค่าที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืม ฯลฯ

สำหรับปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 3,486.90 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2565 จำนวน 760.30 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 17.90 ตามรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินที่ลดลง

สำหรับปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 4,247.20 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2564 จำนวน 313.20 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.87 ตามรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินที่ลดลง

### • ต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

สำหรับปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 1,273.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 188.07 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.33 เป็นไปในทิศทางเดียวกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย ส่วนหนึ่งมาจากยอดโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดพักอาศัยในต่างประเทศเพิ่มขึ้นหลังการแพร่ระบาดของ COVID-19 คลี่คลายลง

สำหรับปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 1,085.25 ล้านบาท ลดลงจากปี 2564 จำนวน 33.47 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.99 เป็นไปในทิศทางเดียวกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

### • ต้นทุนการขายที่ดิน

สำหรับปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายที่ดินเท่ากับ 325.48 ล้านบาท ลดลง 203.35 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 38.45 จากงวดเดียวกันของปี 2565

สำหรับปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายที่ดินเท่ากับ 528.83 บาท เพิ่มขึ้น 193.32 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 57.62 จากงวดเดียวกันของปี 2564 เนื่องจากในปี 2565 มีการขายที่ดินที่มีราคาต้นทุนสูง

### • ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม

สำหรับปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมเท่ากับ 1,233.32 บาท เพิ่มขึ้น 181.02 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.20 จากงวดเดียวกันของปีก่อน สอดคล้องกับรายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรมที่เพิ่มขึ้น จากสภาพเศรษฐกิจที่เริ่มฟื้นตัว และการเกิดโรคระบาดไวรัส COVID-19 ที่คลี่คลายลง จึงส่งผลให้ธุรกิจโรงแรมเริ่มฟื้นตัวมีแนวโน้มดีขึ้นปริมาณนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจเพิ่มมากขึ้นทำให้อัตราการเข้าพักและราคาที่พักถาวรเฉลี่ยของโรงแรมในกลุ่มธุรกิจปรับเพิ่มสูงขึ้น

สำหรับปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมเท่ากับ 1,052.30 บาท ลดลง 192.45 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 15.46 จากงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากในปี 2565 มีเพียงธุรกิจโรงแรมในประเทศ ทำให้ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมลดลง เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน

- **ต้นทุนการทำให้เช่าและบริการ**

สำหรับปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการให้เช่าและบริการเท่ากับ 444.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 86.39 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.16 จากงวดเดียวกันของปีก่อน เป็นไปตามรายได้ค่าเช่าและบริการที่เพิ่มขึ้น

สำหรับปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการให้เช่าและบริการเท่ากับ 357.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 72.36 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 25.36 จากงวดเดียวกันของปีก่อน

## กำไรขั้นต้น และ อัตรากำไรขั้นต้น

จากข้อมูลรายได้และต้นทุนของบริษัทและบริษัทย่อย สามารถสรุปกำไรขั้นต้นของแต่ละประเภทธุรกิจได้ดังนี้

งบการเงินรวม			
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
<b>ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</b>			
<b>บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์</b>			
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	1,857.43	2,101.12	2,011.76
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	34.76	33.1	30.61
<b>อาคารชุด</b>			
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	553.74	452.01	364.74
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	30.31	29.4	24.59
<b>ที่ดินรอการพัฒนา</b>			
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	432.34	20.14	250.88
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	57.05	3.67	42.78
<b>ธุรกิจโรงแรม</b>			
กำไร(ขาดทุน)ขั้นต้น (ล้านบาท)	1,173.09	506.95	-548.38
อัตรากำไร(ขาดทุน)ขั้นต้น (ร้อยละ)	48.75	32.51	-78.75

สำหรับปี 2566 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีรายได้เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2565 รายได้ลดลง 505.33 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 5.99 มีกำไรขั้นต้น 2,843.51 ล้านบาท อัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับ 35.86 เพิ่มขึ้นเทียบกับปี 2565 มีผลกำไรขั้นต้น 2,573.26 ล้านบาท อัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับ 30.51

สำหรับปี 2565 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เมื่อเทียบกับรายได้ของงวดเดียวกันในปี 2564 รายได้ลดลง 207.47 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2.40 โดยมีกำไรขั้นต้น 2,573.06 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 30.51

สำหรับปี 2566 ธุรกิจโรงแรมเริ่มมีแนวโน้มดีขึ้น เมื่อเทียบกับรายได้ของงวดเดียวกันในปี 2565 รายได้เพิ่มขึ้น 847.15 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 54.33 มีกำไรขั้นต้น 1,173.09 ล้านบาท อัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 48.75 ซึ่งปี 2565 มีผลกำไรขั้นต้น 506.95 ล้านบาท อัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 32.51

สำหรับปี 2565 ธุรกิจโรงแรมเริ่มมีแนวโน้มดีขึ้น เมื่อเทียบกับรายได้ของงวดเดียวกันในปี 2564 รายได้เพิ่มขึ้น 862.87 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 123.91 โดยมีกำไรขั้นต้น 506.95 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 32.51 ซึ่งมีแนวโน้มที่ดีขึ้น

## ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายหลักของบริษัทและบริษัทย่อยประกอบด้วย ค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์และค่าใช้จ่ายทางการตลาด และ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

สำหรับปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 1,060.13 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.79 ของรายได้ทั้งหมด (ไม่รวมรายได้อื่น) เพิ่มขึ้น 77.39 ล้านบาท จากงวดเดียวกันของปี 2565 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากมาตรการทางการตลาดของกลุ่มอาคารชุดพักอาศัย

สำหรับปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 982.75 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.48 ของรายได้ทั้งหมด (ไม่รวมรายได้อื่น) เพิ่มขึ้น 144.40 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2564 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากมาตรการทางการตลาดของกลุ่มอาคารชุดพักอาศัย

## ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารประกอบด้วยเงินเดือน ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียม ค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

สำหรับปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 2,502.71 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 23.12 ของรายได้ทั้งหมด (ไม่รวมรายได้อื่น) เพิ่มขึ้น 220.76 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2565 ส่วนใหญ่เพิ่มมาจากกลุ่มธุรกิจโรงแรม ก่อปรกับบริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้โดยรวมเพิ่มขึ้นด้วย

สำหรับปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 2,281.94 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.02 ของรายได้ทั้งหมด (ไม่รวมรายได้อื่น) เพิ่มขึ้น 234.07 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2564 ส่วนใหญ่มาจากการบริหารกลุ่มโรงแรมที่เริ่มกลับมาดำเนินการตามปกติ

## ขาดทุนจากการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

สำหรับปี 2566 ยังไม่พบข้อบ่งชี้ในการด้อยค่าของสินทรัพย์

ในปี 2565 กลุ่มกิจการพบข้อบ่งชี้การด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรม เนื่องจากผลสืบเนื่องของการระบาดของโรคติดต่อเชื้อ COVID-19 ที่ทำให้ผลกระทบของการธุรกิจโรงแรมลดลงอย่างมีนัยสำคัญ ดังนั้นกลุ่มกิจการจึงทดสอบการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ดังกล่าว และรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของ อาคารโรงแรมจำนวน 560.00 ล้านบาท โดยคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการจำหน่าย โดยกลุ่มกิจการใช้ผู้ประเมินราคาอิสระภายนอกเป็นผู้ประเมินมูลค่ายุติธรรม

## กลักรายการ (ผลขาดทุน) จากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

สำหรับปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อย มีผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน 213.94 ล้านบาท เกิดจากการตั้งค่าเผื่อนี้สูญของสินทรัพย์ทางการเงิน

สำหรับปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยกลักรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินจำนวน 144.09 ล้านบาท จากการได้รับชำระหนี้คืนจากลูกหนี้ตัวสัญญาใช้เงินจากการขายที่ดิน จึงมีการกลักรายการ ค่าเผื่อนี้สูญของสินทรัพย์ทางการเงิน

## ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยประกอบไปด้วยดอกเบี้ยจ่าย และค่าธรรมเนียมทางการเงิน

สำหรับปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายทางการเงินจำนวน 1,608.88 ล้านบาท ลดลงจำนวน 2.65 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

สำหรับปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายทางการเงินจำนวน 1,611.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2564 จำนวน 153.16 ล้านบาท เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นและการบริหารย้อยแห่งหนึ่งมีการทำสัญญาขายทรัพย์สินโดยมีเงื่อนไขในการซื้อคืนจึงจัดประเภทรายการนี้เป็นหนี้สิน ซึ่งในส่วนนี้ทำให้เกิดดอกเบี้ยจ่ายเพิ่มขึ้น

## ภาษีเงินได้

สำหรับปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลประโยชน์ทางภาษี 9.13 ล้านบาท หมายความว่าค่าใช้จ่ายทางภาษีเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2565 จำนวน 161.35 ล้านบาท โดยภาษีเงินได้ของบริษัทและบริษัทย่อย ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันจำนวน 201.98 ล้านบาท และรายได้ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี 211.11 ล้านบาท

สำหรับปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยได้รับผลประโยชน์ทางภาษีจำนวน 170.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2564 จำนวน 102.82 ล้านบาท โดยภาษีเงินได้ของบริษัทและบริษัทย่อย ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันจำนวน 141.46 ล้านบาท และรายได้ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี 311.95 ล้านบาท

## กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)

กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษีเงินได้และค่าเสื่อมราคา คำนวณจากกำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้บวกกลับด้วยค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย สรุปได้ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินรวม		
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษีเงินได้ และค่าเสื่อมราคา (EBITDA)	1,518.82	1,319.70	2,079.26
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(656.03)	(764.10)	(196.65)
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	(196.37)	24.71	526.67
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(459.66)	(788.82)	(723.32)

สำหรับปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมี EBITDA เท่ากับ 1,518.82 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.32 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2565 เท่ากับ 199.12 ล้านบาท

สำหรับปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมี EBITDA เท่ากับ 1,319.70 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.41 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2564 เท่ากับ 759.56 ล้านบาท

## กำไรสุทธิ และ อัตรากำไรสุทธิ

บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิ ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินรวม		
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(656.03)	(764.10)	(196.65)
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	(196.37)	24.71	526.67
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(459.66)	(788.82)	(723.32)
อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ (ร้อยละ)	(5.75)	(6.61)	(1.70)

สำหรับปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลขาดทุนสุทธิ 656.03 ล้านบาท ขาดทุนลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2565 เป็นจำนวน 108.07 ล้านบาท หรือคิดเป็นการขาดทุนลดลงร้อยละ 14.14 โดยการขาดทุนส่วนใหญ่มาจากธุรกิจโรงแรม และธุรกิจเช่าและบริการ ซึ่งธุรกิจดังกล่าวมีแนวโน้มจะปรับตัวดีขึ้นเรื่อยๆ จากสถานการณ์การระบาดของ COVID-19 ที่คลี่คลายลง ส่งผลให้ปริมาณนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจเดินทางเข้าประเทศเพิ่มมากขึ้น อย่างไรก็ตาม งบประมาณกิจการของบริษัทมีกำไรสุทธิ 683.57 ล้านบาท โดยมาจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก

สำหรับปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลขาดทุนสุทธิ 764.10 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2564 เป็นจำนวน 567.45 ล้านบาท หรือขาดทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 288.56 โดยการขาดทุนส่วนใหญ่มาจากธุรกิจโรงแรม ซึ่งได้รับผลกระทบอย่างมากจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคระบาด COVID-19 และมีการพิจารณาการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรม และรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของ อาคารโรงแรมจำนวน 560 ล้านบาท ในขณะที่งบประมาณกิจการมีกำไรสุทธิ 845.00 ล้านบาท จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

## ข้อมูลแสดงอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินรวม		
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(656.03)	(764.10)	(196.65)
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	(196.37)	24.71	526.67
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(459.66)	(788.82)	(723.32)
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	10,011.08	10,011.08	9,534.58
ส่วนของผู้ถือหุ้น	14,536.83	15,936.92	13,575.44
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	12,588.92	13,539.52	12,313.04
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,947.91	2,397.40	1,262.40
อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)*	6.19	4.59	8.67

\* โดยคำนวณจาก กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี / ส่วนของผู้ถือหุ้นเฉลี่ย

สำหรับ ปี 2566 ปี 2565 และปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ ร้อยละ 6.19, 4.59 และ 8.67 ตามลำดับ อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น ที่มีผลเป็นบวก เกิดจากผลการดำเนินงานของบริษัทที่เริ่มมีผลกำไร

## ฐานะการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

### ตารางแสดงฐานะการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

หน่วย : ล้านบาท	สินทรัพย์	หนี้สิน	ส่วนของผู้ถือหุ้น
ณ 31 ธันวาคม 2566	53,221.52	38,684.69	14,536.83
ณ 31 ธันวาคม 2565	54,348.37	38,411.46	15,936.92
ณ 31 ธันวาคม 2564	52,023.40	38,447.96	13,575.44

## สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 53,221.52 ล้านบาท ลดลง 1,126.85 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2565 ทั้งนี้ โครงสร้างสินทรัพย์ ณ 31 ธันวาคม 2566 มีรายการเรียงตามมูลค่าสินทรัพย์ดังนี้ ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 20,393.93 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 38.32 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 11,012.56 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 20.69 ที่ดินรอการพัฒนามูลค่า 5,157.16 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 9.69 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 3,354.48 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6.30 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 3,063.19 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.76 เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน 2,896.59 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.44 และเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินมูลค่า 702.63 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนรวมกันเท่ากับร้อยละ 1.32

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 54,348.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,324.97 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2564 ทั้งนี้ โครงสร้างสินทรัพย์ ณ 31 ธันวาคม 2565 มีรายการเรียงตามมูลค่าสินทรัพย์ดังนี้ ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 21,329.22 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 39.25 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 11,194.50 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 20.60 ที่ดินรอการพัฒนามูลค่า 5,187.20 ล้านบาท และเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินมูลค่า 302.00 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนรวมกันเท่ากับร้อยละ 10.10 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 3,018.05 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.55 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 2,970.02 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.46 และเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน 2,749.38 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.06

## ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาโครงการจะถูกบันทึกอยู่ในรายการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงิน และจะรับรู้เป็นต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 20,393.93 ล้านบาท ลดลง 935.29 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2565 โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 38.32

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 21,329.22 ล้านบาท ลดลง 840.78 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2564 โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 39.25 (สามารถพิจารณารายละเอียดได้จากเอกสารแนบ 8 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน หัวข้อทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อขาย)

## ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาสุทธิประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน ต้นทุนงานก่อสร้าง และดอกเบี้ยส่วนที่ถือเป็นต้นทุน หักด้วยต้นทุนที่โอนไปเป็นต้นทุนขาย และค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของที่ดินรอการพัฒนา

โดยสาเหตุสำคัญที่ที่ดินรอการพัฒนาสุทธิเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นและลดลง เป็นไปตามแผนงานของบริษัท ซึ่งได้มีการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อให้ครอบคลุมทำเลต่างๆ และจะพิจารณาโอนรายการที่ดินรอการพัฒนาไปบันทึกเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ก็ต่อเมื่อได้เริ่มมีการพัฒนาโครงการแล้ว อาทิเช่น การเริ่มปรับปรุงพื้นที่ หรือการกำหนดผังการจัดสรร เป็นต้น ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการลงทุนในที่ดินเพื่อรองรับการขายตัวไปในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งในแนวราบและแนวสูง รวมถึง มีการขายที่ดินรอพัฒนาให้กับผู้ลงทุนอื่นๆ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินรอการพัฒนาสุทธิจำนวน 5,157.16 ล้านบาท ลดลง 30.04 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2565 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 9.69

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินรอการพัฒนาสุทธิจำนวน 5,187.20 ล้านบาท ลดลง 72.07 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2564 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 9.54 (สามารถพิจารณารายละเอียดได้จากทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน หัวข้อที่ดินรอการพัฒนา)

## เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดิน หมายถึง เงินมัดจำค่าที่ดินที่บริษัทจ่ายล่วงหน้าให้แก่เจ้าของที่ดินหรือทรงจ่ายให้กับตัวกลางในการรวบรวมที่ดิน เมื่อได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเรียบร้อยแล้ว จึงจะย้ายไปบันทึกเป็นต้นทุนค่าพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ หรือที่ดินรอการพัฒนา

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 702.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2565 จำนวน 400.63 ล้านบาท สัดส่วนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินต่อสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับร้อยละ 1.32

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายละเอียดเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน ดังต่อไปนี้

- เงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่เจ้าของที่ดินหลายรายตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยและตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดินลงนามร่วมกับเจ้าของที่ดิน คิดเป็น จำนวน 640.04 ล้านบาท
- เงินจ่ายล่วงหน้าให้กับตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดินและอยู่ในระหว่างการลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับเจ้าของที่ดิน จำนวน 62.59 ล้านบาท



ทั้งนี้เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินบางรายการค้างชำระเกินกว่า 1 ปี ซึ่งทางบริษัทได้ตั้งค่าเผื่อไว้สำหรับรายการดังกล่าวไว้บางส่วนจำนวนเป็นจำนวนรวม 99.72 ล้านบาท นอกจากนั้นบริษัทมีระบบควบคุมภายใน ในการติดตามความคืบหน้าของเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินอย่างสม่ำเสมอ

ณ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายละเอียดเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน ดังต่อไปนี้

- เงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่เจ้าของที่ดินหลายรายการตามสัญญาจะซื้อขายที่ดิน ตั้งแต่ปี 2559 จนถึงปัจจุบัน จำนวน 12 สัญญา ซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยและตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดินลงนามร่วมกับเจ้าของที่ดิน โดยมูลค่าสัญญาสุทธิทั้งสิ้น จำนวน 849.03 ล้านบาท โดยจ่ายล่วงหน้าเป็นจำนวน 179.72 ล้านบาท โดยมีการตั้งค่าเผื่อจำนวน 4 สัญญา โดยสาเหตุที่ตั้งสำรองเนื่องจากผู้ขายมีความจำเป็นที่ยังไม่สามารถทำการซื้อขายได้ เช่น ผู้ขายย้ายไปอยู่ต่างประเทศ, ที่ดินกลายเป็นกองมรดกต้องรอคำสั่งศาล เป็นต้น ดังนั้นเมื่อมีระยะเวลาเกินกว่าที่กำหนดในสัญญา ทางผู้สอบบัญชีจึงพิจารณาให้ตั้งสำรองจำนวน 39.72 ล้านบาท คงเหลือเป็นยอดเงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดินสุทธิจำนวน 140 ล้านบาท
- เงินจ่ายล่วงหน้าให้กับตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดินและอยู่ในระหว่างการลงนามในสัญญาจะซื้อขายที่ดินกับเจ้าของที่ดิน ตั้งแต่ปี 2560 จนถึงปัจจุบัน จำนวน 7 รายการ จำนวน 182 ล้านบาท โดยเงินที่จ่ายผ่านตัวแทนในปี 2560 และ 2563 ได้ตั้งสำรองแล้วจำนวน 20 ล้านบาท เนื่องจากระยะเวลาในการดำเนินการนานเกินกว่า 1 ปี ทางผู้สอบบัญชีจึงพิจารณาให้ตั้งสำรองดังกล่าว คงเหลือเป็นเงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดินโดยผ่านตัวแทนจำนวน 162 ล้านบาท โดยสาเหตุที่การซื้อที่ดินใช้ระยะเวลานานเกินกว่า 1 ปี เนื่องจากที่ดินที่ต้องการผิวนใหญ่ จึงอยู่ระหว่างรอเจรจากับเจ้าของที่ดินหลายราย

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 218.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2563 จำนวน 11.60 ล้านบาท สัดส่วนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินต่อสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับร้อยละ 0.42

## ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์สุทธิเท่ากับ 11,012.56 ล้านบาท ลดลง 181.94 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2565 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวม เท่ากับร้อยละ 20.69

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์สุทธิเท่ากับ 11,194.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,947.99 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2564 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 20.60 โดยรายการเคลื่อนไหวที่มีนัยสำคัญในระหว่างงวด ได้แก่ การเพิ่มขึ้นของส่วนเกินทุนจากการตีราคาใหม่ 3,763.95 ล้านบาท และผลขาดทุนจากการด้อยค่า 560.00 ล้านบาท

## อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 3,354.48 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 336.43 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2565 โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับร้อยละ 6.30

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทและบริษัทย่อย มีมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 3,018.05 ล้านบาท ลดลง 106.05 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2564 โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับร้อยละ 5.55 (สามารถพิจารณารายละเอียดได้จากทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน หัวข้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน)

## เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 3,063.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 93.17 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2565 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 2,970.02 ล้านบาท สาเหตุหลักๆ มาจากการจ่ายชำระคืนหนี้สิน บริษัทได้รับเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 661.15 ล้านบาท เงินสดได้มาจากกิจกรรมลงทุน จำนวน 1,068.91 ล้านบาท และเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 1,620.56 ล้านบาท และมีผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน 16.33 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 2,970.02 ล้านบาท ลดลง 372.35 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2564 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 3,842.37 ล้านบาท สาเหตุหลักๆ มาจากการจ่ายชำระคืนหนี้สิน บริษัทได้รับเงินสดจากการดำเนินงาน 967.10 ล้านบาท เงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน จำนวน 1,829.29 ล้านบาทและเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน 43.04 ล้านบาท

(สามารถพิจารณารายละเอียดการเปลี่ยนแปลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในหัวข้อ การวิเคราะห์กระแสเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อย)

## สินทรัพย์สิทธิการใช้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์สิทธิการใช้ จำนวน 1,446.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 316.68 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2565 โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวม เท่ากับร้อยละ 2.72

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์สิทธิการใช้ จำนวน 1,129.85 ล้านบาท ลดลง 186.93 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2564 โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวม เท่ากับร้อยละ 2.08

กลุ่มกิจการได้นำ TFRS 16 มาถือปฏิบัติ โดยการรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าที่ได้เคยถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 (TAS 17) เรื่อง

สัญญาเช่า ทั้งนี้หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่นำ TFRS 16 มาถือปฏิบัติดังกล่าวจะรับรู้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของหนี้สินที่จะต้องชำระ คิดลดด้วยอัตรากู้ยืมส่วนเพิ่ม ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 โดยอัตรากู้ยืมส่วนเพิ่มที่กลุ่มกิจการนำมาใช้ในการคิดลดดังกล่าว คือ ร้อยละ 5.58 ถึง 13.00 สำหรับสัญญาเช่าที่เดิมกลุ่มกิจการได้รับรู้เป็นสัญญาเช่าการเงินนั้น จะรับรู้ด้วยมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์ตามสัญญาเช่าการเงินและหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่นำ TFRS 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรกและปรับปรุงด้วยรายการที่เกี่ยวข้องกับการต่อสัญญาและ

การยกเลิกสัญญาเช่า โดยจัดประเภทเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ทั้งนี้ กลุ่มกิจการจะเริ่มนำข้อกำหนดของการรับรู้รายการภายใต้ TFRS 16 มาถือปฏิบัติกับรายการดังกล่าวภายหลังวันที่ถือปฏิบัติครั้งแรก

(สามารถพิจารณารายละเอียดได้จากเอกสารแนบ 8 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน หัวข้อ สิทธิการเช่าและสินทรัพย์สิทธิการใช้)

## เงินลงทุนในการร่วมค้า

รายการเคลื่อนไหวของส่วนได้เสียในการร่วมค้าสำหรับไตรมาส สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีดังต่อไปนี้

งบการเงินรวม	31 ธันวาคม 2566 (พันบาท)	31 ธันวาคม 2565 (พันบาท)	31 ธันวาคม 2564 (พันบาท)
ราคาตามบัญชีต้นปี	1,534,822	943,966	900,763
เงินลงทุนเพิ่มขึ้น	30,600	499,800	79,625
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	100,825	91,056	(36,422)
ราคาตามบัญชีปลายปี	1,666,247	1,534,822	943,966

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 100.83 ล้านบาท ประกอบด้วย บริษัท แกรนด์ ริเวอร์ พอร์เรสท์ จำกัด มีผลขาดทุนจำนวน 1.21 ล้านบาท บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด มีผลขาดทุนจำนวน 5.92 ล้านบาท และ บริษัท ที ยูทิลิตี้ส์ จำกัด มีผลขาดทุนจำนวน 10.36 ล้านบาท ซึ่งการขาดทุนของบริษัทที่กล่าวมานั้น กำลังอยู่ในระหว่างการพัฒนาโครงการ และดำเนินการก่อสร้างโรงงานยังไม่แล้วเสร็จ บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด มีผลกำไรจำนวน 88.92 ล้านบาท บริษัท พีเอฟ-เซกิซุย เจริ้ จำกัด มีผลกำไรจำนวน 29.40 ล้านบาท

สำหรับผลขาดทุนอีกจำนวน 21.93 ล้านบาท เป็นของ บริษัท ออลส์ ดิสเคาท์ จำกัด กลุ่มกิจการรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจนมูลค่าเงินลงทุนในการร่วมค้าลดลงเป็นศูนย์ บริษัทจึงรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนของการร่วมค้าที่เกินกว่าเงินลงทุนในการร่วมค้าไว้ในเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของส่วนได้เสียในการร่วมค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ส่วนแบ่งกำไรที่กระทบต่อเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 91.06 ล้านบาท ประกอบด้วยผลขาดทุน ของ บริษัท แกรนด์ ริเวอร์ พอร์เรสท์ จำกัด 1.53 ล้านบาท บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด จำนวน 58.40 ล้านบาท บริษัท ที ยูทิลิตี้ส์ จำกัด จำนวน 5.74 ล้านบาท ซึ่งบริษัทที่กล่าวมานั้น กำลังอยู่ในระหว่างการพัฒนาโครงการ และดำเนินการก่อสร้างโรงงานยังไม่แล้วเสร็จ และมีผลกำไรจาก บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด จำนวน 115.38 ล้านบาท และ 41.35 ล้านบาทจาก บริษัท พีเอฟ-เซกิซุย เจริ้ จำกัด

สำหรับผลขาดทุนอีกจำนวน 30.19 ล้านบาท เป็นของ บริษัท ออลส์ ดิสเคาท์ จำกัด กลุ่มกิจการรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจนมูลค่าเงินลงทุนในการร่วมค้าลดลงเป็นศูนย์ บริษัทจึงรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนของการร่วมค้าที่เกินกว่าเงินลงทุนในการร่วมค้าไว้ในเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของส่วนได้เสียในการร่วมค้า

## ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น มีมูลค่าเท่ากับ 929.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 174 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2565 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 1.75 ในจำนวนนี้เป็นลูกหนี้ตั๋วสัญญารับสัทธิจำนวน 55.97 ล้านบาท จากการขายที่ดินและอาคารชุด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมียอดตั๋วสัญญาใช้เงินเพิ่มขึ้น 40.47 ล้านบาท ทำให้มียอดตั๋วสัญญาใช้เงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 11.68 ล้านบาท และตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าจำนวน 55.71 ล้านบาท (รายละเอียดในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ไตรมาส 4 ปี 2566 ข้อ 10)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น มีมูลค่าเท่ากับ 755.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 115.94 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2564 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 1.39 ในจำนวนนี้เป็นลูกหนี้ตั๋วสัญญารับสัทธิจำนวน 15.50 ล้านบาท

สำหรับปี 2565 บริษัทได้รับชำระเงินตามตั๋วสัญญาใช้เงินเป็นจำนวน 266.97 ล้านบาท ทำให้ยอดตั๋วสัญญาใช้เงินคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เหลือจำนวน 71.21 ล้าน และตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าจำนวน 55.71 ล้านบาท (รายละเอียดในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ปี 2565 ข้อ 10)

## หนี้สิน

บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 38,684.70 ล้านบาท โดยหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจำนวน 273.24 ล้านบาท เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2665 สัดส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม ณ สิ้นวันที่ 31 ธันวาคม 2566 คิดเป็นร้อยละ 72.69 โดยมีรายการ

เปลี่ยนแปลงหนี้สินที่สำคัญใน ปี 2566 ดังนี้

1. การเปลี่ยนแปลงที่ลดลงจาก หนี้กู้ 566.69 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 266.78 ล้านบาท
2. การเปลี่ยนแปลงที่เพิ่มขึ้นจาก หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน 115.08 ล้านบาท เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจำนวน 194.70 ล้านบาท หนี้สินหมุนเวียนอื่น 185.71 ล้านบาท ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย 64.34 ล้านบาท หนี้สินตามสัญญาเช่า 253.69 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้น 11.11 ล้านบาท หนี้สินตามสัญญา 179.75 ล้านบาท

บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 38,411.46 ล้านบาท โดยหนี้สินรวม ลดลงจำนวน 36.51 ล้านบาท เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2564 สัดส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม ณ สิ้นวันที่ 31 ธันวาคม 2565 คิดเป็นร้อยละ 70.68 โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงหนี้สินที่สำคัญในระหว่างปี 2565 ดังนี้

1. เปลี่ยนแปลงที่ลดลงจาก เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 3,777.53 ล้านบาท หนี้สินหมุนเวียนอื่น 158.68 ล้านบาท หนี้สินตามสัญญาเช่า 53.75 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้น 23.51 ล้านบาท และภาษีนิติบุคคลค้างจ่าย 19.05 ล้านบาท
2. การเปลี่ยนแปลงที่เพิ่มขึ้นจาก หนี้กู้ 3,465.64 ล้านบาท เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น 276.60 ล้านบาท

โครงสร้างหนี้สินของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีรายละเอียดดังนี้

### หนี้กู้ (รวมหนี้กู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้กู้มูลค่ารวมเท่ากับ 20,741.44 ล้านบาท ลดลง 566.69 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2565 คิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 53.62 และหนี้กู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน มูลค่ารวมเท่ากับ 447.70 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 1.16 หนี้กู้ทั้งหมดออกโดยบริษัทและบริษัทย่อยโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้ชำระคืนหนี้หนี้กู้ที่ครบกำหนด ชำระคืนเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน และใช้หมุนเวียนในกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้กู้มูลค่าเท่ากับ 21,308.13 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,465.64 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2564 คิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 55.47 หนี้กู้ทั้งหมดออกโดยบริษัททั้งจำนวนโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้ชำระคืนหนี้หนี้กู้ที่ครบกำหนด ชำระคืนเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน และใช้หมุนเวียนในกิจการ

บริษัทวางแผนทางการเงินในการลดหนี้หนี้กู้ โดยออกหนี้กู้ใหม่ในจำนวนที่ลดลงเพื่อชำระคืนหนี้หนี้กู้ที่ครบกำหนด ส่วนที่เหลือใช้เงินสดจากการดำเนินงานและการขายสินทรัพย์

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินรวม		
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
หนี้กู้ (บริษัทและบริษัทย่อย)	20,741.44	21,308.13	17,842.49
หนี้กู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	447.70	-	-

### รายละเอียดของหนี้กู้ที่ยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีดังต่อไปนี้

	มูลค่า (ล้านบาท)	วันเริ่ม	วันสิ้นสุด	เงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน
หนี้กู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนออกครั้งที่ 1/2560 มูลค่า 447.70 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ย ปีที่ 1-5 : 9.50% ต่อปี ปีที่ 6-25 : ผลรวมของอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี + Initial Credit Spread + 7.61% ต่อปี ปีที่ 26 เป็นต้นไป : ผลรวมของอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี + Initial Credit Spread + 8.36% ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	447.70	27 เมษายน 2560	-	-
หนี้กู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2564 มูลค่า 679.10 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.80 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	678.95	22 เมษายน 2564	22 มกราคม 2567	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
หนี้กู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2564 มูลค่า 1,000 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.80 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	998.83	22 กรกฎาคม 2564	22 เมษายน 2567	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
หนี้กู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2564 มูลค่า 927.80 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.80 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	925.66	11 พฤศจิกายน 2564	11 สิงหาคม 2567	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า

	มูลค่า (ล้านบาท)	วันเริ่ม	วันสิ้นสุด	เงื่อนไขการดำรง อัตราส่วนทางการเงิน
<b>หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2565 ชุดที่ 2</b> มูลค่า 2,000 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.90 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1,998.45	25 กุมภาพันธ์ 2565	25 กุมภาพันธ์ 2567	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
<b>หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2565</b> มูลค่า 2,100 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยต่อปี ปีที่1= 6.80%,ปีที่2 =7.0%,หลังจากปีที่2 =7.25% จ่ายดอกเบี้ย ทุก 3 เดือน	2,090.54	11 สิงหาคม 2565	11 สิงหาคม 2568	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
<b>หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2565 ชุดที่ 1</b> มูลค่า 1,358.30 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.85 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1,350.91	10 พฤศจิกายน 2565	10 พฤษภาคม 2568	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
<b>หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2565 ชุดที่ 2</b> มูลค่า 828.40 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.25 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	822.42	10 พฤศจิกายน 2565	10 พฤศจิกายน 2567	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
<b>หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2566</b> มูลค่า 1,232.40 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.85 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1,222.56	3 กุมภาพันธ์ 2566	3 พฤศจิกายน 2567	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
<b>หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2566 ชุดที่ 1</b> มูลค่า 599 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยต่อปี ปีที่1= 6.50%, ปีที่ 2 =7.25%, จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	595.09	28 เมษายน 2566	28 เมษายน 2568	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
<b>หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2566 ชุดที่ 2</b> มูลค่า 772.10 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.25 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	763.69	28 เมษายน 2566	28 เมษายน 2568	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
<b>หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 1</b> มูลค่า 400 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.85 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	396.92	25 สิงหาคม 2566	28 เมษายน 2568	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
<b>หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 2</b> มูลค่า 359.90 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.35 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	354.85	25 สิงหาคม 2566	25 มีนาคม 2569	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
<b>หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2566 ชุดที่ 1</b> มูลค่า 568.30 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยต่อปี ปีที่1= 7.0%, ปีที่2 =7.10%,หลังจากปีที่2 =7.20% จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	563.08	16 พฤศจิกายน 2566	16 พฤษภาคม 2569	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
<b>หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2566 ชุดที่ 2</b> มูลค่า 188.00 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.25 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	185.18	16 พฤศจิกายน 2566	16 สิงหาคม 2568	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
<b>รวม-หุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัท</b>	<b>13,394.83</b>			
<b>หุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไทเทิล จำกัด (มหาชน)</b>				
<b>หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2565</b> มูลค่า 3,500 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.25 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	3,485.50	8 กรกฎาคม 2565	8 เมษายน 2567	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.5 เท่า
<b>หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2565 ชุดที่ 1</b> มูลค่า 938 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.30 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	931.19	22 ธันวาคม 2565	22 กันยายน 2567	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.5 เท่า
<b>หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2565 ชุดที่ 2</b> มูลค่า 300 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.15 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	298.31	22 ธันวาคม 2565	22 มิถุนายน 2568	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.5 เท่า
<b>หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2566</b> มูลค่า 881.40 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.0 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	871.73	27 เมษายน 2566	27 เมษายน 2568	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.5 เท่า
<b>หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2566 ชุดที่ 1</b> มูลค่า 200 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.85 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	198.23	29 มิถุนายน 2566	29 มิถุนายน 2567	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.5 เท่า

	มูลค่า (ล้านบาท)	วันเริ่ม	วันสิ้นสุด	เงื่อนไขการดำรง อัตราส่วนทางการเงิน
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2566 ชุดที่ 2 มูลค่า 359.90 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.25 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	355.17	29 มิถุนายน 2566	29 ธันวาคม 2568	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 1 มูลค่า 648.5 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.25 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	638.84	14 กรกฎาคม 2566	14 กรกฎาคม 2568	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 2 มูลค่า 48.9 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.40 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	48.27	14 กรกฎาคม 2566	14 กรกฎาคม 2568	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 3 มูลค่า 160.5 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.90 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	159.50	14 กรกฎาคม 2566	14 ตุลาคม 2567	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2566 ชุดที่ 1 มูลค่า 201.80 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.35 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	199.25	12 ตุลาคม 2566	12 ตุลาคม 2568	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2566 ชุดที่ 2 มูลค่า 277.10 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.40 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	272.28	12 ตุลาคม 2566	12 เมษายน 2568	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 5/2566 มูลค่า 180.80 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.45 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	177.80	21 ธันวาคม 2566	21 กันยายน 2568	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.5 เท่า
รวม-หุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัทย่อย บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเกิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	7,636.07			
หุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด				
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2566 มูลค่า 159.40 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.50 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	158.24	26 เมษายน 2566	26 เมษายน 2568	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
รวม-หุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัทย่อย บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด	158.24			
<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>21,189.14</b>			

1 “จำนวนรวมของหนี้สินสุทธิ” หมายถึง หนี้สินรวมตามที่ปรากฏในงบดุลรวมของผู้ถือหุ้นที่ได้ตรวจสอบ หรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีแล้ว ที่มีภาระดอกเบี้ย หรือตกอยู่ภายใต้ ส่วนลด ซึ่งรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ถือหุ้นกู้เข้าค่าประกัน อาวัล หรือก่อภาระผูกพันอื่นในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใด หรือ นิติบุคคลอื่นซึ่งไม่ได้รวมอยู่ในงบดุลรวมแต่เปิดเผยอยู่ในหมายเหตุประกอบงบดุลรวม แต่ไม่รวมถึงหนี้อื่นที่เกี่ยวข้องกับการขอออกหนังสือค้ำประกันจากสถาบันการเงินเพื่อวาง เป็น ประกันในการจัดสรรที่ดิน หรือสาธารณูปโภค หรือการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้หักด้วยเงินสดและรายการที่เทียบเท่าเงินสดตามที่ปรากฏในงบดุลรวม โดยรวมถึงบัญชีเงินฝากของผู้ ถือหุ้นกู้ซึ่งผู้ถือหุ้นกู้นำไปเป็นหลักประกันไว้กับบุคคลใด ทั้งนี้ เพื่อป้องกันข้อสงสัยในการตีความหนี้สินดังกล่าวนี้ไม่รวมถึงเจ้าหนี้การค้า เงินรับล่วงหน้า หนี้สินจากภาระผูกพัน ที่เกิดจากสัญญาเช่า หนี้สินที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชี หรือ หนี้ใดๆที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย

## หนี้สินที่มีภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

ในระหว่างปี 2564 บริษัท โรงแรม รอยัลออกิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาขายทรัพย์สินและเช่าทรัพย์สิน กลับจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ รอยัล ออกิด โฮสพิทาลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน (“GROREIT”) โดยภาระผูกพันใน



การซื้อคืนทรัพย์สินดังกล่าวมีเนื้อหาเป็นเสมือนธุรกรรมการจัดหาเงิน และไม่ถือเป็นการขายทรัพย์สินทางบัญชี ดังนั้น กลุ่มกิจการแสดงรายการเป็น “หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน” ในงบแสดงฐานะการเงิน ซึ่งวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย (Amortised cost) การชำระค่าเช่าและเงินจ่ายซื้อคืนที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าให้ GROREIT ถือว่าเป็นการลดหนี้สินและบันทึกดอกเบี้ยจ่าย

การเปลี่ยนแปลงของหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืนสุทธิจากค่าใช้จ่ายทางตรงที่เกี่ยวข้องและตัดจำหน่ายสำหรับงวด 12 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีรายละเอียดดังนี้

	ข้อมูลทางการเงินรวม (พันบาท)
ยอดต้นงวด	4,418,536
จ่ายชำระค่าเช่าทรัพย์สินในระหว่างงวด	(226,000)
โอนค่าเช่าทรัพย์สินที่ถึงกำหนดชำระไปแสดงในเจ้าหนี้อื่น	(46,000)
รับรู้ดอกเบี้ยจ่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	387,077
ยอดสิ้นงวด	4,533,613

มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืนมีมูลค่าใกล้เคียงราคาตามบัญชี โดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 ซึ่งข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีสาระสำคัญที่ใช้ในการประเมิน ได้แก่ อัตราดอกเบี้ยที่ปรับด้วยความเสี่ยง ประเมินโดยอ้างอิงจากต้นทุนเงินของบริษัทย่อย

### เงินกู้ยืมระยะยาว

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินรวม		
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
เงินกู้ยืมระยะยาว	3,634.22	3,901.00	7,678.53
หัก : ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	(1,068.84)	(373.92)	(417.79)
เงินกู้ยืมระยะยาว (สุทธิ)	2,565.38	3,527.09	7,260.74

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินกู้ระยะยาวมูลค่าเท่ากับ 3,634.22 ล้านบาท โดยลดลง 266.78 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มูลค่าเงินกู้ระยะยาวคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวม เท่ากับร้อยละ 9.39 ตามลำดับ เงินกู้ยืมระยะยาวเหล่านี้มีวัตถุประสงค์เพื่อนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และเป็นเงินทุนหมุนเวียน

เงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม แบ่งเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเท่ากับ 1,068.84 ล้านบาท และเงินกู้ระยะยาวสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเท่ากับ 2,565.38 ล้านบาท

วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินกู้ระยะยาวมูลค่าเท่ากับ 3,901.00 ล้านบาท โดยลดลง 3,777.53 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มูลค่าเงินกู้ระยะยาวคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวม เท่ากับร้อยละ 10.16 ตามลำดับ เงินกู้ยืมระยะยาวเหล่านี้มีวัตถุประสงค์เพื่อนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และเป็นเงินทุนหมุนเวียน

เงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 แบ่งเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเท่ากับ 373.92 ล้านบาท และเงินกู้ระยะยาวสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเท่ากับ 3,527.09 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

### เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของบริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าเท่ากับ 2,935.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 194.70 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2565 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 7.59

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของบริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าเท่ากับ 2,740.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 276.60 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2564 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 7.14

### เงินกู้ยืมระยะสั้น

เงินกู้ยืมระยะสั้น ประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินและเจ้าหนี้ตัวเงินจ่าย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ของบริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่า 423.26 บาท เจ้าหนี้ตัวเงินจ่าย จำนวน 332.19 ล้านบาท รวมเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้น จำนวน 755.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11.11 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2565 โดย คิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 1.95

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ของ บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่า 287.79 ล้านบาท เจ้าหนี้ตัวเงินจ่าย จำนวน 456.55 ล้านบาท รวมเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้น จำนวน 744.34

ล้านบาท ลดลง 23.51 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2564 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 1.94 ลดลงเพื่อใช้เป็น เงินทุนหมุนเวียน

## ส่วนของผู้ถือหุ้น

โครงสร้างส่วนของผู้ถือหุ้น ประกอบด้วย

งบการเงินรวม (หน่วย : ล้านบาท)	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
ทุนที่ออกจำหน่ายและชำระแล้ว	10,011.08	10,011.08	9,534.58
ส่วนต่ำมูลค่าหุ้น	(90.50)	(90.50)	(90.50)
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	-	508.00	508.00
กำไรสะสมที่จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	635.60	599.60	556.60
กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร	935.33	1,355.40	2,016.69
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	1,097.41	1,155.94	(212.34)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	12,588.92	13,539.52	12,313.04
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,947.91	2,397.40	1,262.40
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>14,536.83</b>	<b>15,936.92</b>	<b>13,575.44</b>

## รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นในแต่ละปี ดังต่อไปนี้

### ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อย ณ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 14,536.83 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,400.09 ล้านบาท จากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยส่วนใหญ่มาจากการลดลงของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มี ลักษณะคล้ายทุน 508 ล้านบาท ตามเงื่อนไขภายใต้ TAS 32 กลุ่ม กิจการจะต้องแสดงรายการดังกล่าวเป็นหนี้สินทางการเงินทั้งจำนวน ทั้งนี้ สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศสภาวิชาชีพบัญชีที่ 95/2562 เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2562 ซึ่งให้การผ่อนผันการจัดประเภทหุ้นกู้ที่มี ลักษณะคล้ายทุนที่ออกและได้รับชำระก่อนวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ให้ สามารถจัดประเภทเป็นส่วนหนึ่งของส่วนของผู้ถือหุ้นได้จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ดังนั้น กลุ่มกิจการจึงได้ปรับปรุงผลกระทบจากการนำ มาตราฐานการบัญชี ฉบับที่ 32 ด้วยมูลค่าตามบัญชีที่คงเหลืออยู่ ณ วันที่เปลี่ยนแปลงการจัดประเภทรายการวันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2566 และมีผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางบัญชี 1.10 ล้านบาท

มีการรับรู้ผลขาดทุน สุทธิสำหรับงวดจำนวน 182.75 ล้านบาท ลดลง ในส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น จำนวน 58.53 ล้านบาท ลดลง ของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม 449.49 ล้านบาท

### ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อย ณ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 15,936.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2,361.48 ล้านบาท จาก วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เนื่องจากการรับรู้ผลขาดทุนสุทธิสำหรับงวด จำนวน 56.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้น ในส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ อื่น จำนวน 1,388.56 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากส่วนเกินจากการตี ราคาที่ดินจำนวน 1,427.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากผลกระทบจากการ เปลี่ยนแปลงสัดส่วนของการถือหุ้นในบริษัทย่อย 326.45 ล้านบาท การ เพิ่มขึ้นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยจำนวน 788.32 ล้านบาท รวมถึงมีเงินปันผลจ่าย 148.27 ล้านบาท การเลิก กิจการ 0.05 ล้านบาท และเงินจ่ายปันผลของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะ คล้ายทุน 49.54 ล้านบาท

## ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

### • อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สิน ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.66 เท่า โดยปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อย เป็นผล มาจากส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจากหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน มีการเปลี่ยนแปลงไปอยู่ในส่วนของผู้ถือหุ้นไม่หมุนเวียน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สิน ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.41 เท่า

การวิเคราะห์กระแสเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสดระหว่างปี

งบการเงินรวม (หน่วย : ล้านบาท)	สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	661.15	967.10	1,548.93
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	1,068.91	(1,829.29)	2,251.28
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(1,620.56)	43.04	(1,957.40)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	109.51	(819.15)	1,842.81

• กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

สำหรับปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานจากการขายอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจโรงแรม และให้บริการอื่นๆ จำนวน 2,704.78 ล้านบาท ได้รับดอกเบี้ยรับ 90.84 ล้านบาท รับเงินคืนภาษีจากกรมสรรพากร 8.62 ล้านบาท จ่ายดอกเบี้ย 1,968.02 ล้านบาท จ่ายภาษี 175.07 ล้านบาท ทำให้มีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงาน เท่ากับ 661.15 ล้านบาท

สำหรับปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสด ได้มาจากการดำเนินงานจากการขายอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจโรงแรม และให้บริการอื่นๆ จำนวน 2,629 ล้านบาท ได้รับดอกเบี้ยรับ 138.47 ล้านบาท รับเงินคืนภาษีจากกรมสรรพากร 82.72 ล้านบาท จ่ายดอกเบี้ย 1,697.36 ล้านบาท จ่ายภาษี 185.73 ล้านบาท ทำให้มีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงาน เท่ากับ 967.10 ล้านบาท

• กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

สำหรับปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดได้มาจากการลงทุนสุทธิ เท่ากับ 1,068.91 ล้านบาท รายการที่สำคัญคือ เงินฝากธนาคารที่มีภาระค่าประกันลดลง 1,814.73 ล้านบาท เงินฝากประจำที่ครบภายใน 12 เดือน ลดลง 29.90 ล้านบาท เงินปันผลรับ 10.54 ล้านบาท เงินสดจ่ายสุทธิจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน 329.51 ล้านบาท เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 175.47 ล้านบาท เงินสดจ่ายสุทธิจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน 63.90 ล้านบาท เงินสดจ่ายสุทธิเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สุทธิจำนวน 130.60 ล้านบาท เงินสดจ่ายเพื่อสินทรัพย์สิทธิการใช้ 51.50 ล้านบาท เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในการร่วมค้า 30.60 ล้านบาท และเงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์สิทธิการใช้สินทรัพย์ไม่มีตัวตน 4.68 ล้านบาท

สำหรับปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนสุทธิ เท่ากับ 1,829.29 ล้านบาท รายการที่สำคัญคือ เงินฝาก

ที่ติดภาระค่าประกันเพิ่มขึ้น 1,661.34 ล้านบาท เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในการร่วมค้า 124.95 ล้านบาท เงินสดจ่ายสุทธิเพื่อซื้อ ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เพิ่มสุทธิจำนวน 119.62 ล้านบาท เงินสดจ่ายสุทธิจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้อง 13.08 ล้านบาท และมีเงินสดรับสุทธิจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้อง 88.63 ล้านบาท เงินสดรับจากเงินปันผลรับ 7.90 ล้านบาท

• กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

สำหรับปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิเท่ากับ 1,620.56 ล้านบาท โดยเงินสดรับจากเงินประกันสัญญาเช่า 123 ล้านบาท เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นสุทธิจำนวน 12.73 ล้านบาท เงินสดจ่ายจากหนี้กู้ยืมสุทธิจำนวน 607 ล้านบาท เงินสดจ่ายจากหนี้สินทางการเงินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน 272 ล้านบาท เงินปันผลจ่าย 200.22 ล้านบาท เงินสดจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะยาวสุทธิจำนวน 283.49 ล้านบาท เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า 202.09 ล้านบาท เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมหุ้นกู้และเงินกู้ยืม 131.19 ล้านบาท และเงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น 60.30 ล้านบาท

สำหรับปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดได้มาในกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิเท่ากับ 43.04 ล้านบาท โดยเงินสดจ่ายสุทธิจากการกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 19.75 ล้านบาท เงินสดรับจากหนี้กู้ยืมสุทธิจำนวน 3,566.80 ล้านบาท จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวสุทธิจำนวน 3,026.43 ล้านบาท รับเงินจากหุ้นกู้แปลงสภาพจำนวน 200 ล้านบาท จ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 100.08 ล้านบาท จ่ายค่าธรรมเนียมหุ้นกู้และเงินกู้ยืม จำนวน 252 ล้านบาท จ่ายปันผลหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นจำนวน 49.20 ล้านบาท จ่ายคืนหนี้สินทางการเงินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืนจำนวน 271.51 ล้านบาท เงินสดรับจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจำนวน 143.48 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผลจำนวน 148.27 ล้านบาท

ประวัติการจ่ายเงินปันผลของบริษัทระหว่างปี 2555 ถึงปัจจุบัน

ผลการดำเนินงาน	จำนวนเงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	จำนวนเงินรวม (ล้านบาท)	วันที่จ่ายเงินปันผล
ปี 2555	0.033	187.53	23 พฤษภาคม 2556
ปี 2556	งดจ่ายเงินปันผล		
ปี 2557	0.044	254.48	19 พฤษภาคม 2558
ปี 2558	0.030	231.01	28 พฤษภาคม 2559
ปี 2559	0.040	346.71	26 พฤษภาคม 2560
ปี 2560	0.050	433.39	25 พฤษภาคม 2561
ปี 2561	0.066	572.06	24 พฤษภาคม 2562
ปี 2562	0.111	963.09	12 มิถุนายน 2563
ปี 2563	0.02	190.70	28 พฤษภาคม 2564
ปี 2564	0.01556	624.77	25 พฤษภาคม 2565
ปี 2565	0.020	200.22	26 พฤษภาคม 2566

การผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นดังต่อไปนี้

• ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ก) บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนจำนวนเงินประมาณ 2,713.19 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 256.70 ล้านบาท) (ปี 2565: 1,576.52 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการปี 2565: 755.40 ล้านบาท)) ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง ออกแบบ และค่าที่ปรึกษาโครงการบ้านพร้อมที่ดิน คอนโดมิเนียม อาคารโรงแรมและอาคารชุด การปรับปรุงอาคารสำนักงาน และการซื้ออุปกรณ์

ข) บริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนจำนวนเงินประมาณ 23.36 ล้านบาท (ปี 2565: 55.03 ล้านบาท) ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง การออกแบบ และค่าที่ปรึกษาสำหรับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ค) บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่เกี่ยวข้องกับการซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ เป็นจำนวนเงินประมาณ 1,024.60 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 967.97 ล้านบาท) (ปี 2565: 1,062.39 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการปี 2565: 899.67 ล้านบาท))

• ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงานและบริการ

บริษัทและบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานและบริการ อายุของสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 1 ถึง 5 ปี สัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาที่บอกเลิกไม่ได้ และมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคต ดังนี้

จ่ายชำระภายใน	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
ภายใน 1 ปี	41.04	38.85	38.82
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	15.19	11.02	17.57
เกินกว่า 5 ปี	-	-	6.71
รวม	56.23	49.87	63.10

• ภาระหนี้ค้ำประกันอื่น

บริษัทและบริษัทย่อยมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทและบริษัทย่อย ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ 31 ธันวาคม 2566	ณ 31 ธันวาคม 2565	ณ 31 ธันวาคม 2564	ณ 31 ธันวาคม 2566	ณ 31 ธันวาคม 2565	ณ 31 ธันวาคม 2564
งานสาธารณูปโภค	2,197	2,103	2,150	1,423	1,479	1,383

- ภาระค่าประกันให้แก่ร่วมค้า

บริษัทและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งในฐานะผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 11 และร้อยละ 40 ตามลำดับ ของการร่วมค้าแห่งหนึ่ง ทำสัญญาค้ำประกันเงินกู้ยืมธนาคารของการร่วมค้าดังกล่าว ดังนี้

	ข้อมูลทางการเงินรวม		ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 (พันบาท)	31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 (พันบาท)	31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 (พันบาท)	31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 (พันบาท)
วงเงินค้ำประกัน	-	1,068,960	-	230,560
เงินกู้ยืมเหลือตามสัดส่วนการค้ำประกัน	-	163,689	-	35,305

## อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงินที่สำคัญ

### การวิเคราะห์อัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่อง เป็นการวัดอัตราส่วนระหว่างสินทรัพย์หมุนเวียนกับหนี้สินหมุนเวียนซึ่งสามารถบ่งบอกความสามารถในการชำระหนี้สินระยะสั้นของกิจการด้วยทรัพย์สินหมุนเวียนได้ หากอัตราส่วนนี้ลดลงมากกว่า 1 เท่าอาจจะบ่งบอกถึงการที่บริษัทไม่มีทรัพย์สินหมุนเวียนที่เพียงพอต่อการชำระหนี้ได้

บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 1.32 เท่า และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 1.83 เท่า โดยอัตราส่วนลดลงจากสิ้นปี 2565 เนื่องจากสินทรัพย์หมุนเวียนของบริษัทลดลงจากรายการสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายลดลง 96.86 ล้านบาท รวมถึงในปี 2566 บริษัทขายอสังหาริมทรัพย์ตามปกติแต่ชะลอการลงทุนโครงการใหม่จึงทำให้ต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ มีมูลค่าลดลง 935.29 ล้านบาท นอกจากนี้ในหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้น 4,970.62 ล้านบาท จากหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี เพิ่มขึ้น 3,594.98 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี เพิ่มขึ้น 694.93 ล้านบาท หนี้สินตามสัญญาเพิ่มขึ้น 179.75 ล้านบาท และหนี้สินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น 185.71 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2565 เท่ากับ 1.83 เท่า และวันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 1.85 เท่า อัตราส่วนลดลง เนื่องจากสินทรัพย์หมุนเวียนลดลง 1,508.53 ล้านบาท ในขณะที่หนี้สินหมุนเวียนลดลง เป็นจำนวน 635.76 ล้านบาท โดยสินทรัพย์หมุนเวียนลดลงจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 872.35 ล้านบาท แต่หักลบด้วยต้นทุนพัฒนาโครงการ ลดลง 840.78 ล้านบาท และหนี้สินหมุนเวียนลดลงจากหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีลดลงจำนวน 1,021.11 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปีลดลง 43.88 ล้านบาท เงินกู้ระยะสั้นลดลง 23.51 ล้านบาท เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น 276.60 ล้านบาท และมีภาษีเงินได้ค้างจ่ายลดลง 19.05 ล้านบาท

อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว เป็นการวัดอัตราส่วนระหว่างสินทรัพย์หมุนเวียนในส่วนที่มีสภาพคล่องที่สูงกับหนี้สินหมุนเวียนซึ่งสามารถบ่งบอกความสามารถในการชำระหนี้สินระยะสั้นของกิจการด้วยทรัพย์สินที่มีสภาพคล่องสูงได้ หากอัตราส่วนนี้ลดลงมากกว่า 1 เท่าอาจจะบ่งบอกถึงการที่บริษัทไม่มีทรัพย์สินที่มีสภาพคล่องสูงได้ที่

เพียงพอต่อการชำระหนี้สินหมุนเวียนได้

บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (คำนวณจากสินทรัพย์หมุนเวียนหักต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หักด้วยหนี้สินหมุนเวียน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2566 อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเท่ากับ 0.23 เท่า และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 0.29 เท่า สาเหตุของการลดลงของอัตราส่วนสภาพคล่อง เนื่องจากสินทรัพย์หมุนเวียนลดลง หลัก ๆ จากต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ลดลง 935.29 ล้านบาท ในขณะที่หนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้น จากรายการหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี เพิ่มขึ้น 3,594.98 ล้านบาท ส่งผลให้อัตราส่วนสภาพคล่องลดลง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 0.29 เท่า และวันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 0.33 เท่า มีอัตราส่วนลดลงเนื่องจากสินทรัพย์หมุนเวียนหักต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เมื่อเทียบกับปี 2564 ลดลง 667.76 ล้านบาท จากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ในขณะที่หนี้สินหมุนเวียนก็ลดลง จึงทำให้อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วดีขึ้น

### การวิเคราะห์อัตราส่วนความสามารถทางการเงิน

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) (Annualized) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 21.01 เท่า และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 24.19 เท่า บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวลดลงจากสิ้นปี 2565 เนื่องจากผลการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย เพิ่มขึ้นจากปี 2565 โดย EBITDA (Annualized) สำหรับปี 2566 มีจำนวน 1,518.82 ล้านบาท เทียบกับจำนวน 1,319.70 ล้านบาท ในปี 2565

อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (ICR) (คำนวณจากกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) หักด้วยดอกเบี้ยจ่าย (การคำนวณดอกเบี้ยจ่าย คือ ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ + ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนสินทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงิน)) แสดงให้เห็นถึงความสามารถของบริษัทในการจ่ายดอกเบี้ยจาก EBITDA ที่บริษัททำได้ หากอัตราส่วนนี้ยิ่งสูงย่อมแสดงให้เห็นว่าบริษัทมี EBITDA มากกว่าภาระดอกเบี้ยที่ต้องชำระมากขึ้นตาม

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (ICR) ณ วันที่ 31



ธันวาคม 2566 วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 0.60 เท่า 0.53 เท่า และ 0.90 เท่า ตามลำดับ โดยอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยต่ำกว่า 1 เท่า หมายความว่า EBITDA ของบริษัทไม่เพียงพอสำหรับการชำระภาระดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นในงวดนั้น อย่างไรก็ตามบริษัทได้ทำแผนการบริหารสภาพคล่องจากกระแสเงินสดรับและกระแสเงินสดจ่ายเพื่อให้เพียงพอต่อการชำระดอกเบี้ย

**อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (DSCR)** (คำนวณจาก กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) หาร (หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย + หนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี)) โดยอัตราส่วนแสดงให้เห็นถึงความสามารถของบริษัทในการชำระหนี้สินในระยะสั้นจาก EBITDA ที่บริษัททำได้ หากอัตราส่วนนี้ยิ่งสูงย่อมแสดงให้เห็นว่าบริษัทมี EBITDA มากกว่าภาระหนี้สินระยะสั้นที่ต้องชำระมากขึ้นตาม

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (DSCR) (Annualized) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 0.11 เท่า 0.14 เท่า และ 0.20 เท่า ตามลำดับ อัตราส่วนที่น้อยกว่า 1 เท่า หมายความว่าบริษัทมี EBITDA (Annualized) ไม่เพียงพอสำหรับการชำระภาระผูกพัน อย่างไรก็ตามบริษัทได้ทำแผนการบริหารจัดการเพื่อให้ผลการดำเนินงานเป็นไปตามเป้าหมาย อีกทั้งยังมีแผนที่จะขายสินทรัพย์เพื่อให้เพียงพอสำหรับการชำระภาระผูกพัน

**อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด** (คำนวณจาก (หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย + หนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี) หารหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับร้อยละ 43.19 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับร้อยละ 29.57 โดยอัตราส่วนดังกล่าวเพิ่มขึ้นเนื่องจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยครบภายใน 1 ปี เพิ่มขึ้น 4,346.12 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับร้อยละ 29.57 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับร้อยละ 32.25 โดยอัตราส่วนดังกล่าวลดลงจากปี 2564 เนื่องจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยครบภายใน 1 ปี ลดลง 946.80 ล้านบาท

## การวิเคราะห์อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็น 2.66 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2.41 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ทั้งนี้การเพิ่มขึ้นของอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เพิ่มขึ้นเล็กน้อย มีสาเหตุจากหนี้สินของบริษัทที่เพิ่มขึ้นจำนวน 273.23 ล้านบาท ขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ลดลงจำนวน 1,400.09 ล้านบาท โดยสาเหตุที่ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ลดลง โดยส่วนใหญ่มาจากการลดลงของหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น 508 ล้านบาท ตามเงื่อนไขภายใต้ TAS 32 กลุ่มกิจการจะต้องแสดงรายการดังกล่าวเป็นหนี้สินทางการเงินทั้งจำนวนทั้งนี้ สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศสภาวิชาชีพบัญชีที่ 95/2562 เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ซึ่งให้การผ่อนผันการจัดประเภทหุ้นกู้ที่มีลักษณะคล้ายหุ้นที่ออกและได้รับชำระก่อนวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.

2562 ให้สามารถจัดประเภทเป็นส่วนหนึ่งของส่วนของผู้ถือหุ้นได้จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 ดังนั้น กลุ่มกิจการจึงได้ปรับปรุงผลกระทบจากการนำมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32 ด้วยมูลค่าตามบัญชีที่คงเหลืออยู่ ณ วันที่เปลี่ยนแปลงการจัดประเภทรายการวันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2566 การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจึงส่งผลให้ อัตราส่วนเพิ่มขึ้น

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็น 2.41 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2.83 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ทั้งนี้การลดลงของอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นมีสาเหตุจาก หนี้สินของบริษัทที่ลดลงเล็กน้อยจำนวน 36.51 ล้านบาท ขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นจำนวน 2,361.48 ล้านบาท ส่วนที่เพิ่มมาจากส่วนเกินจากการตีราคาที่ดิน ผลจากการลดลงของหนี้สิน และการเพิ่มขึ้นของส่วนทุน จึงส่งผลให้อัตราส่วนดีขึ้น

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิจากเงินสด ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (Net IBD/E) (หนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิ) เป็น 1.54 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2566 และ 1.32 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2565 ทั้งนี้การเพิ่มขึ้นของอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เป็นผลมาจากการลดลงของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิจำนวน 5.89 ล้านบาท และส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง 1,400.09 ล้านบาท

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิจากเงินสด ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (Net IBD/E) เป็น 1.32 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2565 และ 1.63 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2564 ทั้งนี้การลดลงของอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เป็นผลมาจากการลดลงของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิจำนวน 282.84 ล้านบาท ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น 2,361.48 ล้านบาท

## การดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิ

บริษัทมีหน้าที่ตามข้อกำหนดสิทธิที่จะต้องดำรงหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิเรื่องเงื่อนไขทางการเงิน ระบุให้หนี้สินสุทธิที่นำมาคำนวณต้องหักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว และเงินฝากธนาคารที่มีภาระค่าประกัน สำหรับหุ้นกู้ แต่ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่าที่เพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานทางบัญชี รวมทั้งสิ้น 1,801.01 ล้านบาท

โดยหุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) จะต้องดำรงหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่ต่ำกว่า 2.50 เท่า ได้แก่

หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2564

หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2564

หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2564

หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2565 ชุดที่ 2

หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2565

หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2565 ชุดที่ 1

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2565 ชุดที่ 2

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2566

หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2566 ชุดที่ 1

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2566 ชุดที่ 2

หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 1

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 2

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2566 ชุดที่ 1

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2566 ชุดที่ 2

รวมจำนวน 12,947.13 ล้านบาท

หุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัทย่อย บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ที่จะต้องดำรงหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3.5 เท่า ได้แก่

หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2565

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2565 ชุดที่ 1

หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2565 ชุดที่ 2

หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2566

หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2566 ชุดที่ 1

หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2566 ชุดที่ 2

หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 1

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 2

หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 3

หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2566 ชุดที่ 1

หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2566 ชุดที่ 2

หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 5/2566

รวมจำนวน 7,636.07 ล้านบาท

และหุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัทย่อย บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพมหานคร จำกัด ที่จะต้องดำรงหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 เท่า ได้แก่

หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกัน

รวมจำนวน 158.24 ล้านบาท

(ดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่หัวข้อ หุ้นกู้)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2566 บริษัทได้ดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.54 เท่า ตามหน้าที่ในข้อกำหนดสิทธิประโยชน์ เงื่อนไขทางการเงิน

อย่างไรก็ตามบริษัทได้เตรียมมาตรการทางการเงินเพื่อรองรับดังนี้ คือ 1) เร่งการขาย และการโอนกรรมสิทธิ์โครงการสร้างเสร็จ ทั้งโครงการแนวราบและโครงการแนวสูง รวมทั้งขายที่ดินรอพัฒนา เพื่อการบริหารกระแสเงินสดให้มีประสิทธิภาพมากที่สุด 2) ควบคุมค่าใช้จ่ายในการบริหารอย่างเหมาะสม 3) แผนการชำระคืนเงินกู้และหนี้สถาบันการเงินที่ครบกำหนดชำระ เพื่อดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขการออกหุ้นกู้และสถาบันการเงิน บริษัทคาดว่ามาตรการดังกล่าวจะเพิ่มยอดรับรู้รายได้ ลดค่าใช้จ่ายลง และจะปรับให้โครงสร้างเงินทุนของบริษัทอยู่ในสัดส่วนที่เหมาะสมยิ่งขึ้น

# ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

## ข้อมูลทั่วไป

ข้อมูลบริษัท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)

ชื่อบริษัท	: บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ชื่อภาษาอังกฤษ	: Property Perfect Public Company Limited
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
เลขทะเบียนบริษัท	: 0107536001231
Home Page	: www.pf.co.th
โทรศัพท์	: 0-2245-6640-8, 0-2247-7500-4
โทรสาร	: 0-2247-3328
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 10,011,080,604 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 1 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 10,011,080,604 บาท

## ข้อมูลนิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)

บริษัทย่อยและบริษัทร่วมค้า

ชื่อบริษัท	: บริษัท เอสเตท เพอร์เฟคท์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์	: 0-2245-6640-8, 0-2247-7500-4
โทรสาร	: 0-2246-0733
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 120,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 10 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 1,200,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 100%

ชื่อบริษัท	: บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์	: 0-2245-6640-8, 0-2247-7500-4
โทรสาร	: 0-2246-0733
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 15,000,000 หุ้น

มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 1,500,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 100%
ชื่อบริษัท	: บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์	: 0-2245-6640-8, 0-2247-7500-4
โทรสาร	: 0-2246-0733
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 10,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 1,000,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 100%

ชื่อบริษัท	: บริษัท เชียงใหม่ ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์	: 0-2245-6640-8, 0-2247-7500-4
โทรสาร	: 0-2246-0733
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 2,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 200,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 100%

ชื่อบริษัท	: บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	: 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้นที่ 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 12,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 1,200,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	: 16.86%
สัดส่วนการถือหุ้นทางตรง	: 11%

ชื่อบริษัท	: บริษัท แกรนด์ ริเวอร์ ฟอर्सเทส จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	: 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้นที่ 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 14,900,000 หุ้น

มูลค่าที่ตราไว้ : 100 บาท  
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว : 1,490,000,000 บาท  
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม : 17.70%  
สัดส่วนการถือหุ้นทางตรง : 9%

ชื่อบริษัท : บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน)  
ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทศูนย์การค้า อาคารสำนักงานและพื้นที่เชิงพาณิชย์  
ที่ตั้ง : 212/3 โครงการเมโทร ทาวน์ ห้อง ดี2-03 ชั้นที่ 2 ถนนกัลปพฤกษ์ แขวงบางหว้า เขตภาษีเจริญ กรุงเทพฯ  
โทรศัพท์ : 0-2496-1896-7  
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว : หุ้นสามัญ 2,490,585,084 หุ้น  
มูลค่าที่ตราไว้ : 1.05 บาท  
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว : 2,615,114,338.20 บาท  
สัดส่วนการถือหุ้น : 94.98%

ชื่อบริษัท : Property Perfect International Pte.Ltd.  
ประเภทธุรกิจ : ลงทุนและพัฒนาธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ  
ที่ตั้ง : 9 Rafes Place #27-00 Republic Plaza, Singapore 068914  
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว : หุ้นสามัญ 1 หุ้น  
มูลค่าที่ตราไว้ : 1 เหรียญสิงคโปร์ (SGD)  
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว : 1 เหรียญสิงคโปร์ (SGD)  
สัดส่วนการถือหุ้น : 100%

ชื่อบริษัท : บริษัท เพอร์เฟค สपोर्टคลับ จำกัด  
ประเภทธุรกิจ : บริหารสโมสร  
ที่ตั้ง : 134 ถนนกัลปพฤกษ์ แขวงบางหว้า เขตภาษีเจริญ กรุงเทพฯ 10160  
โทรศัพท์ : 0-2245-6640-8, 0-2247-7500-4  
โทรสาร : 0-2645-1409  
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว : หุ้นสามัญ 500,000 หุ้น  
มูลค่าที่ตราไว้ : 100 บาท  
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว : 50,000,000 บาท  
สัดส่วนการถือหุ้น : 100%

ชื่อบริษัท : บริษัท ยู แอนด์ ไอ คอนสตรัคชั่น กรุงเทพ จำกัด  
ประเภทธุรกิจ : ธุรกิจก่อสร้าง  
ที่ตั้ง : 212/3 โครงการเมโทร ทาวน์ ชั้น 2 ห้องเลขที่ ดี2-04 ถนนกัลปพฤกษ์ แขวงบางหว้า เขตภาษีเจริญ กรุงเทพฯ 10160  
โทรศัพท์ : 0-2496-1869-70  
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว : หุ้นสามัญ 1,000,000 หุ้น



มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 100,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 100%
ชื่อบริษัท	: บริษัท ไทย คอนเนคท์ 2019 จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ยูนิลอฟท์ เซอร์วิส (ประเทศไทย) จำกัด)
ประเภทธุรกิจ	: บริหารและจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทให้เช่าต่างๆ
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์	: 0-2245-6640-8, 0-2247-7500-4.
โทรสาร	: 0-2246-0733
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 13,250 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 1,325,000 บาท (1,000 หุ้น เรียกชำระหุ้นละ 100 บาท และ 49,000 หุ้น เรียกชำระหุ้นละ 25 บาท)
สัดส่วนการถือหุ้น	: 100%
ชื่อบริษัท	: บริษัท เพอร์เฟค พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: ผลิตและประกอบติดตั้งโครงสร้างระบบขึ้นส่วนสำเร็จรูปอาคาร
ที่ตั้ง	: 212/3 โครงการเมโทร ทาวน์ ชั้นที่3 ห้องเลขที่ ดี3-05 ถนนกัลปพฤกษ์ แขวงบางหว้า เขตภาษีเจริญ กรุงเทพฯ 10160
โทรศัพท์	: 0-2245-6665, 0-2247-7500
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 6,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 10 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 60,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 100%
ชื่อบริษัท	: บริษัท รามอินทรา มอลล์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท มาริยา สต๊าฟ จำกัด)
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาส่งเสริมการค้าและพื้นที่เชิงพาณิชย์
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์	: 0-2245-6640-8, 0-2247-7500-4
โทรสาร	: 0-2246-0733
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 3,500,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 350,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 100%
ชื่อบริษัท	: บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาส่งเสริมการค้า
ที่ตั้ง	: 2922/305-306 อาคารชาวยุโรปสโตนวอลล์ 2 ชั้น 29 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์	: 0-2308-2708-10

โทรศัพท์	: 0-2308-2719
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 3,193,185,471 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 3,193,185,471 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 94.60%
ชื่อบริษัท	: บริษัท ที ยูทิลิตี้ส์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: ร่วมทุนในบริษัทและโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค
ที่ตั้ง	: 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 22,125,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 10 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 221,250,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 45.00%
ชื่อบริษัท	: บริษัท เอชเคแอล เพอร์เฟค จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: ลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 14 ห้องอาร์บี-อาร์ซี-2 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์	: 0-2645-0971
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 400,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 40,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 51.00%
ชื่อบริษัท	: บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 1 จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณแจ้งวัฒนะเพื่อจำหน่าย
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 14 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์	: 0-2645-0971
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 50,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 5,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	: 51.00%
ชื่อบริษัท	: บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 2 จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณแจ้งวัฒนะเพื่อจำหน่าย
ที่ตั้ง	: 127 อาคารเกษร ทาวเวอร์ ยูนิตบี ชั้น 20 ถนนราชดำริห์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์	: 0-2645-0971
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 50,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 5,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	: 51.00%

ชื่อบริษัท : บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 3 จำกัด

ประเภทธุรกิจ : พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณสนามบินสุวรรณภูมิเพื่อจำหน่าย

ที่ตั้ง : 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 14 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310

โทรศัพท์ : 0-2645-0971

จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว : หุ้นสามัญ 50,000 หุ้น

มูลค่าที่ตราไว้ : 100 บาท

มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว : 5,000,000 บาท

สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม : 51.00%

ชื่อบริษัท : บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 4 จำกัด

ประเภทธุรกิจ : พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณสนามบินสุวรรณภูมิเพื่อจำหน่าย

ที่ตั้ง : 127 อาคารเกษร ทาวเวอร์ ยูนิทบี ชั้นที่ 20 ถนนราชดำริห์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

โทรศัพท์ : 0-2645-0971

จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว : หุ้นสามัญ 50,000 หุ้น

มูลค่าที่ตราไว้ : 100 บาท

มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว : 5,000,000 บาท

สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม : 51.00%

ชื่อบริษัท : บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 5 จำกัด

ประเภทธุรกิจ : พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณแจ้งวัฒนะเพื่อจำหน่าย

ที่ตั้ง : 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 14 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310

โทรศัพท์ : 0-2645-0971

จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว : หุ้นสามัญ 2,590,000 หุ้น

มูลค่าที่ตราไว้ : 100 บาท

มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว : 259,000,000 บาท

สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม : 51.00%

ชื่อบริษัท : บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 6 จำกัด

ประเภทธุรกิจ : พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณแจ้งวัฒนะเพื่อจำหน่าย

ที่ตั้ง : 127 อาคารเกษร ทาวเวอร์ ยูนิทบี ชั้น 20 ถนนราชดำริห์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

โทรศัพท์ : 0-2645-0971

จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว : หุ้นสามัญ 50,000 หุ้น

มูลค่าที่ตราไว้ : 100 บาท

มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว : 5,000,000 บาท

สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม : 51.00%

ชื่อบริษัท : บริษัท พีเอฟ-เซกิซุย เจวี จำกัด

ประเภทธุรกิจ : ลงทุนก่อสร้างและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย

ที่ตั้ง : 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310

โทรศัพท์ : 0-2245-6640-8

จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว : หุ้นสามัญ 2,000,000 หุ้น

มูลค่าที่ตราไว้ : 100 บาท

มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว : 200,000,000 บาท

สัดส่วนการถือหุ้น : 51.00%

ชื่อบริษัท : บริษัท พีเอฟ ฟอเรสทรี จำกัด

ประเภทธุรกิจ : ลงทุนก่อสร้างและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย

ที่ตั้ง : 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310

โทรศัพท์ : 0-2245-6640-8

จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว : หุ้นสามัญ 5,000,000 หุ้น

มูลค่าที่ตราไว้ : 100 บาท

มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว : 500,000,000 บาท

สัดส่วนการถือหุ้น : 51.00%

ชื่อบริษัท : บริษัท พีเอฟเอส 1 จำกัด

ประเภทธุรกิจ : ลงทุนก่อสร้างและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณราชพฤกษ์ตัดใหม่เพื่อจำหน่าย

ที่ตั้ง : 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310

โทรศัพท์ : 0-2245-6640-8

จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว : หุ้นสามัญ 2,800,000 หุ้น

มูลค่าที่ตราไว้ : 100 บาท

มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว : 280,000,000 บาท

สัดส่วนการถือหุ้น : 51.00%

ชื่อบริษัท : บริษัท พีเอฟเอส 2 จำกัด

ประเภทธุรกิจ : ลงทุนก่อสร้างและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณราชพฤกษ์ตัดใหม่เพื่อจำหน่าย

ที่ตั้ง : 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 10 โซนแอลซี ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310

โทรศัพท์ : 0-2245-6640-8

จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว : หุ้นสามัญ 2,100,000 หุ้น

มูลค่าที่ตราไว้ : 100 บาท

มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว : 210,000,000 บาท

สัดส่วนการถือหุ้น : 51.00%

## บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นโดยอ้อม

ชื่อบริษัท	: บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซีโอปปิ้ง มอลล์ จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ.วีริเทล)
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทศูนย์การค้าและพื้นที่เชิงพาณิชย์
ที่ตั้ง	: 212/3 โครงการเมโทร ทาวน์ ห้อง ดี2-03 ชั้นที่ 2 ถนนกัลปพฤกษ์ แขวงบางหว้า เขตภาษีเจริญ กรุงเทพฯ 10160
โทรศัพท์	: 0-2496-1896-7
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 18,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 1,800,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 99.99%
ชื่อบริษัท	: บริษัท ออลล์ ดิสเคาท์ จำกัด (บริษัทร่วมทุนของ บมจ.วีริเทล)
ประเภทธุรกิจ	: ตัวแทนจำหน่ายสินค้าภายในประเทศและต่างประเทศ
ที่ตั้ง	: 10/171 อาคารเดอะ เทรนด์ ชั้นที่ 21 ห้องเลขที่ 2102C ซอยสุขุมวิท 13 (แสงจันทร์) ถนนสุขุมวิท แขวง คลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์	: 0-2258-2515
โทรสาร	: 0-2258-0512
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 1,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 100,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 50.00%
ชื่อบริษัท	: Kiroro Resort Holdings Co., Ltd. (เดิมชื่อ Share Group Co., Ltd.) (บริษัท ย่อยของ Property Perfect International Pte.Ltd.)
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจโรงแรมในประเทศญี่ปุ่น
ที่ตั้ง	: 128-1 Tokiwa, Akaigawa-mura, Yoichigun, Hokkaido, Japan
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 767,070 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 2,272,246,451 เยน
สัดส่วนการถือหุ้น	: 99.70% (สัดส่วนการถือหุ้นทางตรง 31.42% และ ทางอ้อม 68.28%)
ชื่อบริษัท	: Hokkaido Holiday Service Co., Ltd. (บริษัทย่อยของ Kiroro Resort Holdings Co., Ltd.)
ประเภทธุรกิจ	: ประกอบกิจการบริหารจัดการห้องชุดและบริการตัวแทนนายหน้าด้านที่พักอาศัย
ที่ตั้ง	: 128-1 Tokiwa, Akaigawa-mura, Yoichigun, Hokkaido, Japan
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 820 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 41,000,000 เยน
สัดส่วนการถือหุ้น	: 99.70%



ชื่อบริษัท	: Kiroro Alpine Estate Co., Ltd. (บริษัทย่อยของ Kiroro Resort Holdings Co., Ltd.)
ประเภทธุรกิจ	: ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	: 128-1 Tokiwa, Akaigawa-mura, Yoichigun, Hokkaido, Japan
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 100 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 1,000,000 เยน
สัดส่วนการถือหุ้น	: 99.70%
ชื่อบริษัท	: บริษัท แปซิฟิก เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้)
ประเภทธุรกิจ	: ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน
ที่ตั้ง	: 2922/305 อาคารชาวยุติสสระทาวเวอร์ 2 ชั้น 29 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์	: 0-2308-2708-10
โทรสาร	: 0-2308-2719
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 115,100,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 1,151,100,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 58.77%
ชื่อบริษัท	: บริษัท ซินเนอร์รี่ พิค จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้)
ประเภทธุรกิจ	: ประกอบธุรกิจการลงทุน
ที่ตั้ง	: Quastisky Building, PO Box 4389, Road Town, Tortola, British Virgin Islands
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 50,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: US\$ 50,000
สัดส่วนการถือหุ้น	: 94.60%
ชื่อบริษัท	: บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อยของ บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้)
ประเภทธุรกิจ	: ประกอบธุรกิจโรงแรม ให้เช่าสถานประกอบการศูนย์การค้าและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	: 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 9,341,120,023 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 4,670,560,011.50 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	: 33.57%
สัดส่วนการถือหุ้นทางตรง	: 8.58%
ชื่อบริษัท	: บริษัท อีวี แกรนด์ จำกัด (เดิมชื่อบริษัท แกรนด์ อีควิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด) (บริษัทย่อยของ บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้)
ประเภทธุรกิจ	: ประกอบธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	: 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110

จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 2,500,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 250,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	: 42.15%
ชื่อบริษัท	: บริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไสเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้)
ประเภทธุรกิจ	: ประกอบธุรกิจด้านการโรงแรม
ที่ตั้ง	: 388 อาคารเอ็กเซ่น ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 5,000,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 500,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	: 42.15%
ชื่อบริษัท	: บริษัท โอเวนเดล จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไสเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้)
ประเภทธุรกิจ	: ประกอบธุรกิจด้านการโรงแรม
ที่ตั้ง	: 388 อาคารเอ็กเซ่น ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 28,000,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 280,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	: 42.15%
ชื่อบริษัท	: บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไสเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้)
ประเภทธุรกิจ	: ประกอบธุรกิจผลิตและจัดจำหน่ายถุงมือยางทางการแพทย์
ที่ตั้ง	: 4 ซอยรามคำแหง 19 (เจริญพลอย) แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ 10240
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 3,500,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 162,500,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	: 21.29%
ชื่อบริษัท	: บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อยของ บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไสเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้)
ประเภทธุรกิจ	: ประกอบธุรกิจด้านการโรงแรม
ที่ตั้ง	: 2 ตรอกกัปตันบุช ถนนเจริญกรุง แขวงบางรัก เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 938,917,233 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 938,917,233 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	: 40.88%
ชื่อบริษัท	: บริษัท ทียู 1 จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท ที ยูทีลิตี้ส์ จำกัด)
ประเภทธุรกิจ	: ลงทุนในโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค
ที่ตั้ง	: 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500

จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว : หุ้นสามัญ 1,750,000 หุ้น  
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว : 17,500,000 บาท  
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม : 45%

ชื่อบริษัท : บริษัท ทียู 2 จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท ที ยูทีลิตี้ส์ จำกัด)  
ประเภทธุรกิจ : ลงทุนในโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค  
ที่ตั้ง : 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500  
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว : หุ้นสามัญ 25,000 หุ้น  
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว : 250,000 บาท  
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม : 45%

ชื่อบริษัท : บริษัท ทียู 3 จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท ที ยูทีลิตี้ส์ จำกัด)  
ประเภทธุรกิจ : ลงทุนในโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค  
ที่ตั้ง : 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500  
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว : หุ้นสามัญ 1,000,000 หุ้น  
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว : 10,000,000 บาท  
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม : 45%

ชื่อบริษัท : บริษัท ทียู 5 จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท ที ยูทีลิตี้ส์ จำกัด)  
ประเภทธุรกิจ : ลงทุนในโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค  
ที่ตั้ง : 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500  
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว : หุ้นสามัญ 1,000,000 หุ้น  
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว : 10,000,000 บาท  
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม : 45%

ชื่อบริษัท : บริษัท ทียู 6 จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท ที ยูทีลิตี้ส์ จำกัด)  
ประเภทธุรกิจ : ลงทุนในโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค  
ที่ตั้ง : 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500  
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว : หุ้นสามัญ 5,500,000 หุ้น  
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว : 50,500,000 บาท  
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม : 45%

ชื่อบริษัท : บริษัท วิสาหกิจชุมชนเพื่อสังคมและพลังงานชุมชน จำกัด  
(บริษัทย่อยของบริษัท ที ยูทีลิตี้ส์ จำกัด)  
ประเภทธุรกิจ : ลงทุนในโครงการการเกษตร  
ที่ตั้ง : 116/1 อาคารลักซ์ ชั้น 4 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500  
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว : หุ้นสามัญ 100,000 หุ้น  
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว : 1,000,000 บาท  
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม : 45%

## ข้อมูลสำคัญอื่น

### ผู้สอบบัญชี

นางสาวศนิชา อัครกิตติลลภ  
นางสาววรรณภรณ์ ปัญญานานาศาสตร์  
นางสาวณิกานต์ อภิชาติเสถียร  
**บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส์ เอปียเอส จำกัด**  
เลขที่ 179/74-80 อาคารบางกอกซิตี้ทาวเวอร์ ชั้น 15 ถนนสาทรใต้  
แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120  
โทรศัพท์ 0-2844-1000 โทรสาร 0-2286-5050

### สถาบันการเงิน ที่ติดต่อประจำ

**ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)**  
35 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110  
**ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)**  
1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120  
**ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)**  
44 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330  
**ธนาคารทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน)**  
3000 ถนนพหลโยธิน แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

### นายทะเบียนหลักทรัพย์

**บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด**  
เลขที่ 62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ชั้น 4, 6 - 7  
ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110  
โทรศัพท์ 0-2359-1200-1, 0-2643-8223  
โทรสาร 0-2359-1259, 0-2643-8224

### นายทะเบียนหุ้นกู้

**ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)**  
สำนักงานใหญ่ เลขที่ 209 อาคารเคเคพี ทาวเวอร์  
ถนนสุขุมวิท 21 (อโศก) แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110  
โทรศัพท์ 0-2165-5555

### ที่ปรึกษากฎหมาย

**บริษัท วีระวงศ์, ชินวัฒน์ และพาร์ทเนอร์ส จำกัด**  
540 อาคารเมอริควีร์ ทาวเวอร์ ชั้น 22  
ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330  
โทรศัพท์ 0-2264-8000 โทรสาร 0-2657-2222

## ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีข้อพิพาททางกฎหมายที่ยังไม่สิ้นสุด ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อบริษัทและบริษัทย่อย แต่ไม่มีข้อพิพาทที่มีผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานของบริษัทหรือบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ (ไม่เกินร้อยละ 5 ของมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้น) โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ก) ในปี พ.ศ.2558 บริษัทถูกกลุ่มผู้พักอาศัยจำนวนรวม 261 ราย ยื่นฟ้องในประเด็นเรื่องทางเข้าออกของโครงการที่ต้องผ่านที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย ปัจจุบันคดีสิ้นสุดแล้ว ศาลฎีกาตัดสินให้บริษัทชนะคดีความดังกล่าว
- ข) ในปี พ.ศ.2561 บริษัทถูกกลุ่มผู้พักอาศัยจำนวน 162 ราย ยื่นฟ้องในประเด็นเรื่องทางเข้าออกของโครงการที่บริษัทได้ยกพื้นที่ส่วนหนึ่งให้เป็นทางสาธารณะ ปัจจุบันคดีของโจทก์ 162 ราย ซึ่งศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้องลูกบ้าน 162 ราย ต่อมาศาลอุทธรณ์ได้คำพิพากษาตามศาลชั้นต้น ปัจจุบันคดีอยู่ในระหว่างโจทก์ยื่นคำร้องขออนุญาตฎีกาและฎีกา คดีอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา บริษัทไม่ได้ตั้งสำรองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความนี้
- ค) ในปี พ.ศ.2562 บริษัทถูกกลุ่มผู้พักอาศัยยื่นฟ้องในประเด็นเรื่องทางเข้าออกของโครงการ รวมทั้งสิ้น 9 คดี ปัจจุบันคดีอยู่ในระหว่างโจทก์ยื่นคำร้องขออนุญาตฎีกา บริษัทตั้งสำรองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความนี้แล้วบางส่วนตามความเห็นของฝ่ายบริหารของบริษัท
- ง) ในปี พ.ศ.2562 บริษัทย่อยกับพวกรวมอีก 5 คน ถูกนิติบุคคลของโครงการหนึ่ง กับพวกอีก 2 คน โจทก์ได้ยื่นคำร้องขอถอนฟ้องในประเด็นเรื่องการผิดสัญญา คำพรรณนาทรัพย์สินกลางและการให้ปฏิบัติตามสัญญาจำเลยที่ 4 และจำเลยที่ 5 เนื่องจากไม่ได้เกี่ยวข้องกับนิติบุคคลดังกล่าว ปัจจุบันอยู่ในกระบวนการพิจารณาคดีความของศาลอุทธรณ์ บริษัทย่อยไม่ได้ตั้งสำรองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความนี้
- จ) ในปี พ.ศ.2562 บริษัทย่อยกับพวกรวมอีก 5 คนถูกนิติบุคคลของโครงการหนึ่ง กับพวกอีก 5 คน ยื่นฟ้องในประเด็นเรื่องการผิดสัญญา คำพรรณนาทรัพย์สินกลางและการให้ปฏิบัติตามสัญญา ปัจจุบันอยู่ในกระบวนการพิจารณาคดีความของศาลอุทธรณ์ บริษัทย่อยไม่ได้ตั้งสำรองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความนี้

- ฉ) ในปี พ.ศ.2565 กลุ่มกิจการได้ใช้สิทธิในการต่อสัญญาเช่าที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมแห่งหนึ่งของกลุ่มกิจการกับผู้ให้เช่าซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วม แต่เจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 25 ไม่ยินยอมให้มีการต่ออายุสัญญาเช่า เมื่อวันที่ 12 เมษายน พ.ศ. 2565 กลุ่มกิจการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อการพัฒนาและประกอบธุรกิจ (เฉพาะส่วน) เป็นระยะเวลา 20 ปีกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 75 โดยกลุ่มกิจการต้องจ่ายค่าตอบแทนสิทธิการเช่าเป็นจำนวนเงิน 375 ล้านบาท ชำระแล้วในวันทำสัญญา จำนวน 56.25 ล้านบาท ส่วนที่เหลือชำระในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าพร้อมดอกเบี้ยอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปีนับแต่วันทำสัญญา สำหรับค่าเช่าชำระเป็นรายไตรมาสตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญา ในวันเดียวกันกลุ่มกิจการได้ยื่นฟ้องเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 25 ให้เป็นจำเลยต่อศาลแพ่งมณฑล เพื่อให้ต่ออายุสัญญาเช่าให้แก่บริษัท เมื่อวันที่ 19 มกราคม พ.ศ. 2567 ศาลได้พิพากษายกฟ้อง โจทก์ อย่างไรก็ตามบริษัทอยู่ระหว่างยื่นอุทธรณ์ต่อศาล ทั้งนี้ เจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 25 ได้ยื่นฟ้องกลุ่มกิจการเป็นจำเลยต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ อ้างว่ากลุ่มกิจการผิดสัญญาและให้ชดเชยทรัพย์สินออกจากพื้นที่เช่า โดยเรียกร้องค่าเสียหายเป็นจำนวนเงินประมาณ 378.38 ล้านบาทพร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี ศาลได้นัดชี้สองสถานเพื่อกำหนดประเด็นนำสืบและภาระการนำสืบพยานแล้ว โดยกำหนดวันนัดสืบพยานโจทก์และพยานจำเลยในเดือนเมษายน พ.ศ. 2567 ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 กลุ่มกิจการไม่ได้บันทึกหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าวในข้อมูลทางการเงิน เนื่องจากฝ่ายบริหารและฝ่ายกฎหมายของกลุ่มกิจการประเมินว่า กลุ่มกิจการมิได้กระทำการใดที่ผิดต่อสัญญาเช่าและคาดว่าจะไม่เกิดความเสียหายอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกลุ่มกิจการ
- ช) ในปี พ.ศ.2566 ผู้พักอาศัยจำนวน 46 ราย ยื่นฟ้องบริษัทเพื่อพิจารณาคดี/เรียกทรัพย์สิน/ละเมิด, เรียกค่าสินไหมทดแทน และเรียกค่าเสียหาย โดยมีทุนทรัพย์ในคดี เป็นเงิน 137.00 ล้านบาท ตามคำฟ้อง บริษัทได้มอบหมายทนายความยื่นคำให้การต่อสู้คดี ปัจจุบันอยู่ในระหว่างการสืบพยานคดี
- ฌ) ในปี พ.ศ.2566 ผู้พักอาศัยกับพวกรวม 13 คน ในโครงการหนึ่ง และผู้พักอาศัยกับพวกรวม 13 คน ในอีกโครงการใกล้เคียง ได้ยื่นฟ้องบริษัท มีทุนทรัพย์ในคดีเป็นเงิน 3.90 ล้านบาท และ 4.90 ล้านบาท ตามลำดับ ในเรื่องเรียกทรัพย์สิน/ละเมิด โครงการของลูกบ้าน บริษัทได้มอบหมายทนายความยื่นคำให้การต่อสู้คดีแล้ว ปัจจุบันอยู่ในกระบวนการพิจารณาคดีความของศาลชั้นต้น



2

## การทำกับดักเลือกการ





# นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันในระยะยาวของบริษัท เพิ่มความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน และผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย และเพิ่มคุณค่าให้กับผู้ถือหุ้น รวมทั้งดำเนินธุรกิจภายใต้จริยธรรมที่ดี คำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียอื่นและสังคมโดยรวม บริษัทได้นำแนวทางการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียนในประเทศไทยของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย ซึ่งสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการของ OECD (OECD Principles of Corporate Governance) มาใช้เป็นหลักในการดำเนินงาน

บริษัทมีการกำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทครอบคลุมสิทธิของผู้ถือหุ้น การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส และความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการ โดยมีองค์ประกอบ ดังนี้

## หมวดที่ 1 สิทธิของผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัทตระหนักและให้ความสำคัญถึงสิทธิของผู้ถือหุ้น ซึ่งสิทธิพื้นฐานที่ผู้ถือหุ้นได้รับโดยเท่าเทียมตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ สิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น สิทธิในการมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทน สิทธิในการออกเสียงลงคะแนนเพื่อแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการเป็นรายบุคคล สิทธิในการออกเสียงลงคะแนน ในกิจการต่างๆ ที่สำคัญ สิทธิในการรับเงินปันผล สิทธิในการแสดงความคิดเห็นและซักถามในการประชุมผู้ถือหุ้น และสิทธิที่จะได้รับสารสนเทศอย่างเพียงพอและทันเวลา

บริษัทส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นทุกรายเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการพิจารณาตัดสินใจในเรื่องสำคัญต่างๆ ของบริษัท โดยบริษัทมีการประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นปีละครั้ง ภายในระยะเวลาไม่เกิน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบบัญชีคณะกรรมการอาจเรียกประชุมวิสามัญในวัน เวลา และสถานที่ตามที่คณะกรรมการกำหนด

ในการจัดการประชุมผู้ถือหุ้น คณะกรรมการบริษัทได้ให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้ถือหุ้น โดยบริษัทจะจัดส่งหนังสือเชิญประชุมทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษที่มีรายละเอียดวาระการประชุม พร้อมความเห็นของคณะกรรมการ หนังสือมอบฉันทะตามที่กฎหมายกำหนด และรายชื่อของกรรมการอิสระพร้อมทั้งคำแนะนำในการมอบฉันทะ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถเลือกที่จะมอบฉันทะให้เข้าประชุมแทนได้ รวมทั้งแผนที่แสดงสถานที่ประชุมให้ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วันก่อนการประชุม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับข้อมูลทันเวลาและมีเวลาเพียงพอในการพิจารณาและตัดสินใจลงคะแนนในวันประชุม หรือทำการมอบฉันทะให้กรรมการอิสระเป็นผู้เข้าร่วมประชุมแทน และยังได้ประกาศลงหนังสือพิมพ์รายวันติดต่อกันไม่น้อยกว่า 3 วันและก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 3 วัน นอกจากนี้ บริษัทยังได้เผยแพร่ข้อมูลเกี่ยว

กับการกำหนดการจัดประชุมผู้ถือหุ้น และวาระการประชุมบนเว็บไซต์ของบริษัทก่อนการประชุม 30 วัน เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหรือนักลงทุนสามารถส่งคำถามล่วงหน้าได้ก่อนวันประชุม

## หมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทให้ความสำคัญในการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน โดยคณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการโดยคำนึงถึงสิทธิของผู้ถือหุ้น และปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน ซึ่งได้ดำเนินการต่างๆ ดังนี้

- เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยเสนอระเบียบวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้า โดยบริษัทได้เผยแพร่ข้อมูลดังกล่าวบนเว็บไซต์ของบริษัท
- จัดให้มีกระบวนการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นที่โปร่งใสและมีประสิทธิภาพเป็นไปตามข้อบังคับของบริษัทและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิอย่างเท่าเทียมกันในการแสดงความคิดเห็นและตั้งคำถามในที่ประชุมโดยจัดสรรเวลาให้อย่างเพียงพอ
- ดำเนินการให้กรรมการทุกคน ผู้บริหารระดับสูงของบริษัท และผู้สอบบัญชี เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อตอบข้อซักถาม โดยกรรมการและผู้บริหารจะอธิบายและชี้แจงเหตุผลอย่างตรงไปตรงมา
- ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่ได้เข้าร่วมประชุมตั้งแต่เวลาเริ่มการประชุมสามารถลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมเพื่อใช้สิทธิออกเสียงในวาระที่เหลือได้
- จัดให้มีการพิจารณาและลงมติเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล และพิจารณาคำตอบแทนกรรมการ รวมทั้งแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและอนุมัติค่าสอบบัญชี และวาระอื่นตามที่กำหนดในหนังสือเชิญประชุม
- จัดให้มีบัตรลงคะแนนเสียงสำหรับทุกวาระ
- เปิดโอกาสให้ตัวแทนผู้เข้าร่วมประชุมเข้าสังเกตการณ์การลงคะแนน และประกาศผลการลงคะแนนของผู้ถือหุ้นที่ลงมติเห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง ในแต่ละวาระต่อที่ประชุม
- มีการบันทึกรายงานการประชุมอย่างครบถ้วน ซึ่งประกอบด้วยข้อมูลที่มีสาระสำคัญ ได้แก่ คำถาม คำชี้แจงและความคิดเห็นของที่ประชุม มติที่ประชุมและผลการลงคะแนนเสียงที่เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง และจัดเก็บไว้ที่บริษัท
- กำหนดมาตรการป้องกันการใช้ข้อมูลภายในเพื่อหาผลประโยชน์ของกรรมการและผู้บริหารโดยการแจ้งให้ทราบถึงบทบาทภาระหน้าที่ที่ต้องรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของตน คู่สมรส

และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะซึ่งถือหลักทรัพย์สินของบริษัท และรับทราบการจัดทำรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์สินทุกครั้งที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์สิน ต่อคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์สินและตลาดหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ปี 2535 ภายใน 3 วันทำการหลังจากวันที่ซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์สิน

- กำหนดนโยบายและขั้นตอนการอนุมัติรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยได้ถือปฏิบัติตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ใช้บังคับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันอย่างเคร่งครัด เพื่อประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นโดยรวมอย่างเท่าเทียมกัน นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้เสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อรับทราบรายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งได้มีการพิจารณาความเหมาะสมอย่างรอบคอบ และได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

### หมวดที่ 3 บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นผู้มีส่วนได้เสียภายใน ได้แก่ ผู้ถือหุ้น พนักงาน และผู้มีส่วนได้เสียภายนอก ได้แก่ ลูกค้า คู่แข่ง เจ้าหนี้ (ผู้จำหน่ายสินค้าหรือผู้รับเหมาก่อสร้าง) ภาครัฐและหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจน สังคมและสิ่งแวดล้อม โดยบริษัทได้พยายามดำเนินนโยบาย เพื่อให้เกิดความยุติธรรมและเหมาะสมกับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ดังนี้ (ทั้งนี้รายละเอียดเพิ่มเติมจะอยู่ในส่วนที่ 3 การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน)

#### ผู้ถือหุ้น

บริษัทจะดูแลรักษาการลงทุนของผู้ถือหุ้นให้ได้ผลตอบแทนอย่างเหมาะสมและยุติธรรม ตลอดจนมุ่งเน้นปรับปรุงและพัฒนากระบวนการของ บริษัท เพื่อความเจริญเติบโตและยั่งยืนของบริษัท รวมถึงบริษัทคำนึงถึงความปลอดภัยในการเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างถูกต้องครบถ้วนทันเวลา โดยผ่านช่องทางต่างๆ เช่น การแจ้งข้อมูลผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และการแจ้งข้อมูลผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัท การประกาศทางหนังสือพิมพ์ การจัดทำ Press Release หรือการจัดส่งจดหมายเป็นลายลักษณ์อักษร

#### พนักงานบริษัท

บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของพนักงานซึ่งเป็นพลังขับเคลื่อนที่สำคัญขององค์กรในการประกอบธุรกิจ จึงได้มีความมุ่งมั่นที่จะเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างบริษัทกับพนักงานให้เกิดความผูกพัน ความสามัคคี ผ่านกิจกรรมต่าง ๆ มีการกำหนดนโยบายในการพัฒนาพนักงาน การบริหารผลตอบแทนและสวัสดิการอย่างเป็นรูปธรรม ซึ่งบริษัทมีการบริหารค่าตอบแทนอย่างเป็นธรรมโดยได้แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนเพื่อทำหน้าที่พิจารณากำหนดการจ่ายผลตอบแทน การพิจารณาการปรับเลื่อนตำแหน่งให้พนักงานอย่างเหมาะสมตามความสามารถของแต่ละบุคคลและเป็นธรรมเป็นไปตามแผนเส้นทางความก้าวหน้าสายอาชีพ (Career path) และให้การดูแลสวัสดิการพนักงานและสิทธิที่ควรพึงได้รับอย่างชัดเจนเพื่อให้บุคคลกรมีความสุขทั้งทางร่างกายและจิตใจอันจะส่งผลให้สามารถปฏิบัติงานได้อย่างเต็มศักยภาพ

#### ลูกค้า

บริษัทให้ความสำคัญในการผลิตสินค้าที่มีคุณภาพและบริการที่มีมาตรฐานเพื่อความพึงพอใจของลูกค้า นอกจากนี้ยังให้ความสำคัญเรื่องจรรยาบรรณในการปฏิบัติ โดยเอาใจใส่และรับผิดชอบต่อลูกค้า ให้บริการที่มีคุณภาพและมีมาตรฐาน รวมทั้งการแก้ปัญหาที่ลูกค้าร้องเรียนหรือให้ข้อเสนอแนะต่อบริษัท โดยเร็วที่สุด รวมถึงการให้ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์และบริการกับลูกค้าที่ถูกต้องไม่กล่าวอ้างเกินความเป็นจริง และความสะดวกในการติดต่อหรือร้องเรียนเกี่ยวกับคุณภาพสินค้า

#### คู่แข่ง

บริษัทปฏิบัติตามกรอบกติกาของการแข่งขันโดยยึดมั่นการดำเนินธุรกิจด้วยความเป็นธรรมและโปร่งใสภายใต้กรอบของกฎหมาย โดยสนับสนุนการส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและไม่ร่วมทำสัญญาการค้าหรือข้อตกลง ที่ทำให้เกิดผลให้เกิดการแข่งขันที่ไม่เป็นธรรมหรือผูกขาดทางการค้า และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการได้รับผลตอบแทนที่เป็นธรรมต่อทั้งสองฝ่าย รวมถึงไม่แสวงหาหรือละเมิดข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้าด้วยวิธีการที่ไม่สุจริตหรือไม่เหมาะสมเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท และไม่ทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งทางการค้าด้วยการกล่าวหาในทางเสื่อมเสียโดยปราศจากข้อมูลความจริง

#### เจ้าหนี้

บริษัทปฏิบัติตามเงื่อนไข สัญญา ข้อตกลงที่มีต่อเจ้าหนี้สถาบันการเงิน และผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเคร่งครัด มีการรายงานฐานะทางการเงินของบริษัทแก่เจ้าหนี้ อย่างถูกต้อง ตรงเวลา มีความรับผิดชอบต่อโปร่งใส ไม่ปกปิดข้อมูลหรือข้อเท็จจริงอันจะทำให้เจ้าหนี้เกิดความเสียหาย บริษัทได้ออกหุ้นกู้ตามข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์สินและตลาดหลักทรัพย์ ปฏิบัติตามนโยบายและมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นอย่างเคร่งครัด หากไม่สามารถปฏิบัติตามข้อผูกพันในสัญญาจะรีบแจ้งหรือเปิดเผยข้อมูลเพื่อพิจารณาร่วมกันในการแก้ไขปัญหา และป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น

#### ผู้จำหน่ายสินค้า

การจัดหาผู้จำหน่ายสินค้า บริษัทจะแจ้งกติกา โอกาส เวลา ข้อมูล และตัวเลขที่ชัดเจนถูกต้อง และถือปฏิบัติต่อผู้จำหน่ายสินค้า ที่เข้าร่วมประกวดราคาอย่างทัดเทียมกัน ดำเนินการจัดหาอย่างโปร่งใส ยุติธรรม และซื่อสัตย์ และไม่ให้มีอิทธิพลใดๆ ที่ไม่ชอบแทรกแซงได้ รวมถึงการรักษาข้อมูลต่าง ๆ ที่ได้รับจากผู้เสนอราคา หรือผู้ร่วมประกวดราคาแต่ละรายให้เป็นความลับ ไม่เปิดเผยตัวเลข ราคาหรือข้อมูลทางเทคนิคที่ได้รับจากรายใดรายหนึ่งให้กับรายอื่นเพื่อหวังผลประโยชน์ในระยะสั้น และระมัดระวังผู้ที่ทำตัวเป็นนายหน้าหาข้อมูล ดำเนินการจัดหา โดยมีการดำเนินงานภายใต้ข้อกำหนด ISO 9001:2015 เช่น วิธีการคัดเลือกผู้จำหน่ายสินค้า วิธีการสอบราคา วิธีการพิเศษ และการประเมินผู้จำหน่ายสินค้า

#### ผู้รับเหมา

การจัดหาผู้รับเหมาบริษัทจะดำเนินการคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีคุณภาพผลงานถึงเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด และมีผลงานที่ผ่านมาเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป ตลอดจนมีศักยภาพด้านการเงิน ดำเนินการจัดหาอย่าง

โปร่งใส ยุติธรรม และซื่อสัตย์ และไม่ให้มีอิทธิพลใด ๆ ที่ไม่ชอบแทรกแซงได้ โดยผู้รับเหมาทุกรายต้องผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการจัดหากลางของบริษัท บริษัทจะว่าจ้างผู้รับเหมาในราคาที่เป็นธรรม โดยมีการดำเนินงานภายใต้ข้อกำหนด ISO 9001:2015 เช่นวิธีการคัดเลือกผู้รับเหมา วิธีการประกวดราคา การจัดทำราคากลาง และการประเมินผู้รับเหมา

## หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส โดยมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอแก่ผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายพร้อมทั้งดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง น่าเชื่อถือ ครบถ้วนและทันเวลา และทุกฝ่ายสามารถเข้าถึงข้อมูลได้อย่างเท่าเทียมกัน

สำหรับการเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่สำคัญนั้น บริษัทได้มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอในงบการเงิน โดยการเปิดเผยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ และเผยแพร่ผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเว็บไซต์ของบริษัท ซึ่งงบการเงินดังกล่าวได้ผ่านการตรวจสอบ/สอบทานและให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบก่อนเปิดเผยต่อผู้ถือหุ้น โดยคณะกรรมการบริษัทได้เปิดเผยรายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงินในรายงานประจำปีด้วย

ในการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญของบริษัท ทั้งรายงานทางการเงินและข้อมูลที่มีใช้ข้อมูลทางการเงิน บริษัทได้เผยแพร่ตามช่องทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และยังได้เผยแพร่ในเว็บไซต์ของบริษัท เพื่อให้ผู้สนใจทั่วไปได้รับทราบข้อมูลของบริษัทได้อย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทั้งถึง เท่าเทียม โปร่งใส และทันการณ์ ทั้งนี้ บริษัทได้จัดตั้งฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสารสนเทศเพื่อทำหน้าที่ติดต่อสื่อสารและเผยแพร่ข้อมูลของบริษัทให้กับผู้ถือหุ้น นักลงทุน นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ ทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ ได้อย่างถูกต้อง เท่าเทียมและทันเวลา โดยผู้ลงทุนสามารถติดต่อขอทราบข้อมูลบริษัทได้ที่ฝ่ายลงทุนสัมพันธ์ โทรศัพท์ 0-2247-7500 โทรสาร 0-2247-7399 อีเมลล์ [ir@pf.co.th](mailto:ir@pf.co.th) หรือที่ [www.pf.co.th/ir](http://www.pf.co.th/ir)

คณะกรรมการบริษัทได้เปิดเผยบทบาทและหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย รวมทั้งจำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละท่านเข้าร่วมประชุมไว้ภายใต้หัวข้อ “การจัดการ” และมีการเปิดเผยนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารระดับสูงไว้ภายใต้หัวข้อ “ค่าตอบแทนกรรมการ”

บริษัทได้ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่เกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจดทะเบียน หรือการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียน แล้วแต่กรณี รวมทั้งกำหนดนโยบายและวิธีการดูแลไม่ให้ผู้บริหารและผู้ที่เกี่ยวข้องนำข้อมูลภายในของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน

บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อระบบการควบคุมภายใน ทั้งในระดับบริหารและระดับปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ มีการกำหนดการดำเนินการของ

ผู้ปฏิบัติงาน ผู้บริหาร ไว้เป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจน สำหรับการตรวจสอบภายในได้มีการจัดตั้งสำนักตรวจสอบภายในขึ้นเฉพาะเพื่อรับผิดชอบช่วยตรวจสอบการปฏิบัติงานให้มีประสิทธิภาพ ทั้งนี้หน่วยงานตรวจสอบภายในจะรายงานผลการตรวจสอบโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

## หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการ

### โครงสร้างคณะกรรมการ

บริษัทกำหนดให้มีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนรวมของคณะกรรมการบริษัท แต่ไม่น้อยกว่า 3 คน โดยปัจจุบันบริษัทมีคณะกรรมการที่มีประสบการณ์และมีความรู้ ความสามารถจำนวน 14 คน ประกอบด้วย

- กรรมการที่เป็นผู้บริหาร (Executive Director)  
จำนวน 7 คน
- กรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร (Non-Executive Director)  
จำนวน 3 คน
- กรรมการอิสระ (Independent Director)  
จำนวน 4 คน

ทั้งนี้ ประธานกรรมการมิได้เป็นบุคคลเดียวกันกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อให้มีการแบ่งแยกหน้าที่ในการกำหนดนโยบายกำกับดูแลและการบริหารงานประจำ

คณะกรรมการของบริษัททุกคน มีความเป็นอิสระอย่างเต็มที่ในการแสดงความคิดเห็น บริษัทให้ความสำคัญกับความเห็นของคณะกรรมการอิสระมาก ในกรณีที่กรรมการอิสระมีข้อท้วงติงหรือไม่เห็นด้วยในเรื่องใด จะต้องนำเรื่องกลับไปพิจารณาทบทวนอีกครั้งหนึ่ง เพื่อหาข้อสรุปที่ชัดเจนโปร่งใสในเรื่องนั้นๆ

ปัจจุบัน โครงสร้างการจัดการของบริษัทประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อยที่ขึ้นตรงต่อคณะกรรมการบริษัท 5 คณะ ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการธรรมาภิบาล และคณะกรรมการบริหาร รวมทั้งหมด 5 คณะ (รายละเอียดคณะกรรมการบริษัท เกี่ยวกับรายชื่อ หน้าที่ความรับผิดชอบ และรายละเอียดคณะกรรมการชุดย่อย ในส่วนของข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย ได้เปิดเผยในส่วนโครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย)

### จรรยาบรรณธุรกิจ

คณะกรรมการบริษัท ยังได้จัดทำ “จรรยาบรรณธุรกิจ” ขึ้น ซึ่งครอบคลุมกฎเกณฑ์ นโยบายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนแนวปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม เพื่อให้พนักงานยึดถือเป็นแนวปฏิบัติร่วมกัน และถือเป็นส่วนหนึ่งของระเบียบข้อบังคับพนักงาน ทั้งนี้ได้ประกาศให้พนักงานทุกคนรับทราบ และเผยแพร่ไว้ในเว็บไซต์ของบริษัท โดยสามารถดูรายละเอียดได้ที่ [www.pf.co.th/ir](http://www.pf.co.th/ir)

# โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่นๆ

ปัจจุบัน โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการของบริษัท ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยที่ขึ้นตรงต่อคณะกรรมการบริษัททั้งสิ้น 4 ชุด

## คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 14 ท่าน จำนวนครั้งที่มีการประชุมทั้งสิ้น รวม 4 ครั้ง ตามรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนครั้งการประชุม คณะกรรมการ	การเข้าร่วมการประชุม คณะกรรมการ
1	ดร.ทนง พิทยะ	ประธานกรรมการ	4	4
2	นายคานิต อรรถญาณสกุล	กรรมการ รองประธานกรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	4	4
3	นายวิทยา เนติวิวัฒน์	กรรมการ	4	4
4	นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	กรรมการ	4	4
5	นายวงศกรณ ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการ	4	4
6	นายวิชาญ ศิริเวชราวุธ	กรรมการ	4	4
7	นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์	กรรมการ	4	4
8	นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์	กรรมการ	4	4
9	นายธงชัย จีรอลงกรณ์	กรรมการ	4	4
10	นายวัฒนา สุทธิพิณิจธรรม	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	4	3
11	นายเอกกมล ศิริวัฒน์	กรรมการอิสระ	4	4
12	นายบรรสือ อันทาคิย	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ	4	4
13	นายมานิตย์ สุราพร	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ	4	4
14	นายรุ่งโรจน์ สิงหนัดกิจ	กรรมการ	4	4

โดยมี นายปราโมทย์ เริ่มยินดี เป็นเลขานุการคณะกรรมการบริษัท

# กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทประกอบด้วย

- (1) นายศานิต อรรถญาณสกุล นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา นายวงศกรณ์ ประสิทธิ์วิภาต นายวิชาญ ศิริเวชวรารุณ นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์ กรรมการสองในห้าคนนี้ ลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท
- (2) นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา หรือ นายวงศกรณ์ ประสิทธิ์วิภาต หรือ นายวิชาญ ศิริเวชวรารุณ หรือนายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์ ลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท ดังต่อไปนี้
- (1) กระทรวงพาณิชย์และหน่วยงานราชการในสังกัดกระทรวงพาณิชย์
- (2) กรมสรรพากรและหน่วยงานราชการในสังกัดกรมสรรพากร
- (3) กรมที่ดินและหน่วยงานราชการในสังกัดกรมที่ดิน
- (4) กรมโยธาธิการและผังเมืองและหน่วยงานราชการในสังกัดกรมโยธาธิการและผังเมือง
- (5) กรุงเทพมหานครและเมืองพัทยาและหน่วยงานราชการในสังกัดกรุงเทพมหานครและเมืองพัทยา
- (6) เทศบาล องค์การบริหารส่วนจังหวัด องค์การบริหารส่วนตำบล
- (7) หน่วยงานราชการหรือรัฐวิสาหกิจหรือหน่วยงานเอกชนใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการน้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ ไปรษณีย์ และอินเทอร์เน็ต ในเรื่องการยื่นขออนุญาตต่างๆ การโอนสิทธิ และรับโอนสิทธิ การวางเงินหรือการขอรับเงินประกันคั้น การโอน และการรับโอนเงินประกันคั้นเกี่ยวกับน้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ ไปรษณีย์ และอินเทอร์เน็ต

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมคณะกรรมการอาจกำหนดชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทพร้อมประทับตราสำคัญของบริษัทได้

## อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท เป็นผู้ที่มีอำนาจหน้าที่ในการตัดสินใจ และดูแลการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ ข้อบังคับ มติประชุมผู้ถือหุ้น และกฎหมาย เว้นแต่การตัดสินใจหรือการดำเนินงานในเรื่องที่ตามกฎหมาย ประกาศ และข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กำหนดให้ต้องรับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งคณะกรรมการบริษัทจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนจึงจะดำเนินการได้ โดยที่ข้อบังคับของบริษัทได้ให้อำนาจคณะกรรมการบริษัท แต่งตั้งคณะกรรมการบริหาร เพื่อทำหน้าที่ควบคุมการดูแลกิจการรายวันของบริษัทให้เป็นไปตามแนวนโยบายและงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทและกิจการอื่นตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายซึ่ง ได้แก่ การอนุมัติการดำเนินงานตามขอบเขตอำนาจที่คณะกรรมการบริษัทได้ให้ไว้ และการกลั่นกรองเรื่องใดๆ ที่อยู่นอกเหนือขอบเขตอำนาจของตนเพื่อเข้าสู่การพิจารณาของคณะกรรมการบริษัท นอกจากนี้ ข้อบังคับได้ให้อำนาจคณะกรรมการบริษัท มีสิทธิ

แต่งตั้งเจ้าหน้าที่ หรือคณะทำงานอื่นๆ เพื่อช่วยเหลือคณะกรรมการในการบริหารงานได้ด้วย

## คณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งกรรมการที่มีความรู้ความสามารถที่เหมาะสมในเรื่องต่างๆ เพื่อช่วยในการกำกับดูแลกิจการของบริษัทและเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงาน โดยคณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อยโดยกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ไว้อย่างชัดเจนจำนวน 5 คณะ ประกอบด้วย คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการธรรมาภิบาล และคณะกรรมการบริหาร โดยคณะกรรมการชุดย่อยที่ถูกตั้งขึ้นทั้ง 5 คณะนี้จะทำหน้าที่พิจารณาอย่างโปร่งใส

## 1. คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ประกอบด้วยกรรมการอิสระ

จำนวน 3 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายบรรลือ อ้นกาศิย	ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
2	นายวัฒนา สุทธิพนังรส	กรรมการตรวจสอบ
3	นายมานิตย สุราพร	กรรมการตรวจสอบ

โดยมี นางสาวดวงพร เริ่มยินดี เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ บริษัทที่มีการจัดประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ในปี 2566 จำนวน 5 ครั้ง โดยมีรายละเอียดผู้เข้าร่วมประชุม ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนครั้งเข้าประชุม
1 นายบรรลือ อ้นกาศิย	ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ	5 / 5
2 นายวัฒนา สุทธิพนังรส	กรรมการตรวจสอบ	5 / 5
3 นายมานิตย สุราพร	กรรมการตรวจสอบ	5 / 5

โดยมี นางสาวดวงพร เริ่มยินดี เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

## อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

ขอบเขตหน้าที่

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทดังต่อไปนี้

1. สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ
2. สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน (internal control) และระบบการตรวจสอบภายใน (internal audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจ



- สอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้งโยกย้าย เลิกจ้าง หัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
3. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
  4. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และเสนอคำตอบแทนของบุคคลดังกล่าว รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
  5. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
  6. จัดทำรายงานคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบและต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
    - (ก) ความเห็นเรื่องความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท
    - (ข) ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท
    - (ค) ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
    - (ง) ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
    - (จ) ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
    - (ฉ) จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
    - (ช) ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎบัตร (charter)
    - (ซ) รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
  7. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ
  8. จัดทำกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบให้สอดคล้องกับขอบเขตความรับผิดชอบในการดำเนินงาน โดยได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท และทบทวนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
  9. วางแผนการตรวจสอบระบบการควบคุมภายในร่วมกับหน่วยงานตรวจสอบภายใน โดยพิจารณาถึงประเภทและระดับ

ความเสี่ยง รวมทั้งกำกับดูแลการปฏิบัติงานตรวจสอบให้เป็นไปตามแผนงาน มาตรฐานการปฏิบัติงานวิชาชีพตรวจสอบภายใน

10. สอบทานและให้ความเห็นชอบกฎบัตรหน่วยงานตรวจสอบภายในอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อให้มั่นใจว่าวัตถุประสงค์ อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบสอดคล้องกับองค์ประกอบภาคบังคับของกรอบการปฏิบัติงานวิชาชีพตรวจสอบภายในที่เป็นสากล

#### ความรับผิดชอบ

1. หลังจากคณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบกรณีที่ผู้สอบบัญชีพบพฤติการณ์อันควรสงสัยว่ากรรมการ ผู้จัดการ หรือบุคคลที่รับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทกระทำความผิดตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มาตรา 281/2 วรรคสอง มาตรา 305 มาตรา 306 มาตรา 308 มาตรา 309 มาตรา 310 มาตรา 311 มาตรา 312 หรือมาตรา 313 ให้คณะกรรมการตรวจสอบดำเนินการตรวจสอบและรายงานผลการตรวจสอบในเบื้องต้นให้สำนักงาน ก.ล.ต. และผู้สอบบัญชีทราบภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้สอบบัญชี
2. ในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ หากพบหรือมีข้อสงสัยว่ามีรายการหรือการกระทำดังต่อไปนี้ ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท ให้คณะกรรมการตรวจสอบรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อดำเนินการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควร
  - (1) รายการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
  - (2) การทุจริตหรือมีสิ่งผิดปกติหรือมีความบกพร่องที่สำคัญในระบบควบคุมภายใน
  - (3) การฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

หากคณะกรรมการบริษัทหรือผู้บริหารไม่ดำเนินการให้มีการแก้ไขปรับปรุงภายในเวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบกำหนด กรรมการตรวจสอบรายใดรายหนึ่งอาจรายงานว่ามีรายการหรือการกระทำดังต่อไปนี้ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. หรือตลาดหลักทรัพย์ฯ

## 2. คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ประกอบด้วยกรรมการ

จำนวน 2 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายวิทยา เนติวัชรณ์	ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
2	นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

โดยมี นายปราโมทย์ เริ่มยินดี เป็นเลขานุการคณะกรรมการสรรหาฯ

บริษัทที่มีการจัดประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ในปี 2566 จำนวน 1 ครั้ง โดยมีรายละเอียดผู้เข้าร่วมประชุมดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนครั้ง เข้าประชุม
1 นายวิทยา เบตวิวัฒน์	ประธานคณะกรรมการ สรรหาและพิจารณา คำตอบแทน	1 / 1
2 นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	กรรมการสรรหาและ พิจารณาคำตอบแทน	1 / 1

## อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

### 1. การปฏิบัติงานด้านการสรรหา

- (ก) คัดเลือกและสรรหาบุคคลที่มีความเหมาะสมในการเป็นกรรมการบริษัทเพื่อเสนอชื่อผู้ได้รับการคัดเลือกต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และหรือนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขอมติแต่งตั้งต่อไป
- (ข) การพิจารณาคัดเลือกและสรรหาบุคคลดังกล่าว คณะกรรมการจะต้องพิจารณาถึงคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถ รวมทั้งประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องในการเป็นกรรมการบริษัท ซึ่งหัวข้อในการคัดสรรดังกล่าว จะต้องมีส่วนที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินกิจการของบริษัท นอกจากนี้ คณะกรรมการยังต้องพิจารณาถึงคุณสมบัติของผู้ที่จะถูกเสนอชื่อดังกล่าว จะต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมาย โดยเฉพาะอย่างยิ่ง คณะกรรมการจะต้องพิจารณาถึงคุณสมบัติของผู้ที่จะเสนอชื่อเป็นกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบเป็นพิเศษ
- (ค) ในการคัดสรรผู้เข้าเสนอชื่อในตำแหน่งกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบนั้น คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจะต้องคำนึงถึง
  - ผู้ได้รับการคัดเลือกต้องถือหุ้นของบริษัท บริษัทหรือบริษัทในเครือ บริษัทย่อย หรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกันไม่เกินร้อยละ 1 ของทุนชำระแล้วของแต่ละบริษัท ทั้งนี้ การนับจำนวนหุ้นให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้อง เช่น คู่สมรส บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะด้วย
  - ผู้ได้รับการเสนอชื่อต้องไม่ใช่ผู้เกี่ยวข้องหรือเป็นญาติสนิทของผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
  - ผู้รับการคัดเลือกต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งในด้านการเงิน และการบริหารของบริษัทในเครือ บริษัทหรือเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
  - ผู้ได้รับการเสนอชื่อต้องไม่ใช่ผู้ที่มีความสัมพันธ์กับบริษัทและบริษัทที่เกี่ยวข้องในลักษณะที่มิได้เสีย หรือได้ผลประโยชน์ในด้านการเงิน หรือการบริหารงาน ทั้งในปัจจุบันและช่วง 2 ปีก่อนเป็นกรรมการอิสระ โดยลักษณะความสัมพันธ์ดังกล่าว เช่น

- เป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน พนักงาน ลูกจ้างที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำหรือผู้มีอำนาจควบคุม
- เป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพ เช่น เป็นผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษากฎหมาย ที่ปรึกษาทางการเงิน หรือผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน
- เป็นผู้มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ เช่น ซื้อ/ขายสินค้าหรือบริการ ซื้อขายสินทรัพย์ ให้/รับความช่วยเหลือทางการเงิน เป็นต้น
- ในกรณีที่ผู้ได้รับการเสนอชื่อดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการอิสระของบริษัทอื่นในธุรกิจเดียวกับบริษัทจะต้องเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวและคำตอบแทนที่ได้รับจากบริษัทนั้นด้วย
- ผู้ได้รับการเสนอชื่อให้เป็นกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ ไม่ได้เป็นกรรมการใดๆ ในบริษัทจดทะเบียนอื่นที่มีธุรกิจเดียวกับธุรกิจของบริษัท
- บริษัทต้องแจ้งตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยทันทีที่กรรมการตรวจสอบลาออก หรือถูกให้ออกก่อนครบวาระ

- (ง) ผู้ได้รับการคัดสรรสามารถปฏิบัติหน้าที่และแสดงความเห็นหรือรายงานผลการปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายได้โดยอิสระและไม่อยู่ภายใต้การควบคุมของผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท รวมทั้งผู้ที่เกี่ยวข้องหรือญาติสนิทของบุคคลดังกล่าว

การนำเสนอชื่อผู้ได้รับการคัดสรรเพื่อเสนอชื่อให้เป็นกรรมการบริษัทต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทนั้น คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ต้องดำเนินการคัดสรรและเสนอชื่อบุคคลเพียงเท่าที่จำเป็นจะต้องแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัทเท่านั้น เว้นแต่คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ไม่สามารถพิจารณาและตกลงกันในคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนได้ไม่ว่าเหตุใดๆ ก็ตาม คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจึงสามารถนำเสนอชื่อผู้อยู่ในข่ายการคัดสรรทั้งหมดต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาและมีมติเลือกผู้ได้รับการคัดสรรเอง

### 2. การปฏิบัติงานด้านการพิจารณาคำตอบแทน

- (ก) พิจารณานโยบายและหลักเกณฑ์ในการพิจารณาจ่ายคำตอบแทนสำหรับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการ และที่ปรึกษาของบริษัท
  - (ข) พิจารณากำหนดคำตอบแทนประจำปี การปรับเงินเดือนประจำปี การปรับเงินเดือนระหว่างปี รวมทั้งผลประโยชน์อื่นอันเป็นการตอบแทนการทำงานของฝ่ายต่างๆ ของบริษัทและพนักงานทุกระดับ
  - (ค) พิจารณาระเบียบการจ้างงาน ระเบียบการทำงาน และพิจารณาเกณฑ์การลงโทษให้เหมาะสมและเป็นธรรมต่อพนักงานบริษัท
  - (ง) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนรับผิดชอบโดยตรงต่อคณะกรรมการบริษัท และมีหน้าที่ชี้แจง ตอบคำถามเกี่ยวกับคำตอบแทนพนักงานทุกระดับในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
- ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการ

มอบอำนาจ หรือ มอบอำนาจซึ่งทำให้กรรมการสรรหาและพิจารณา  
คำตอบแทน หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสรรหาและพิจารณา  
คำตอบแทนสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความ  
ขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ  
ตลาดหลักทรัพย์) มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์  
อื่นใดกับบริษัท หรือ บริษัทย่อย เว้นแต่เป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไป  
ตามปกติธุรกิจที่มีการกำหนดขอบเขตชัดเจน

### 3. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566  
มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายวัฒนา สุทธิพิณธรรม	ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
2	นายบุญเยี่ยม เหลืองนาคทองดี	กรรมการบริหารความเสี่ยง
3	นายพงษ์ศิริ บุญสม	กรรมการบริหารความเสี่ยง

โดยมี นายธีรวิทย์ สิงห์ณรงค์ธรร เป็นเลขานุการคณะกรรมการบริหาร  
ความเสี่ยง

หมายเหตุ\* : นายพงษ์ศิริ บุญสม เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริหารความเสี่ยง  
เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

บริษัทมีการจัดประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ในปี 2566  
จำนวน 4 ครั้ง โดยมีรายละเอียดผู้เข้าร่วมประชุมดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนครั้ง เข้าประชุม
1 นายวัฒนา สุทธิพิณธรรม	ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	4 / 4
2 นายบุญเยี่ยม เหลืองนาคทองดี	กรรมการบริหารความเสี่ยง	4 / 4
3 นายพงษ์ศิริ บุญสม	กรรมการบริหารความเสี่ยง	3 / 4

โดยมี นายธีรวิทย์ สิงห์ณรงค์ธรร เป็นเลขานุการคณะกรรมการบริหาร  
ความเสี่ยง

#### อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบ ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

1. สอบทานและนำเสนอกรอบนโยบายการบริหารความเสี่ยงและความ  
เสี่ยงที่ยอมรับได้ให้แก่คณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ
2. กำกับดูแลการพัฒนาและการปฏิบัติตามกรอบการบริหารความ  
เสี่ยงทั่วทั้งองค์กร
3. สอบทานรายงานการบริหารความเสี่ยงเพื่อติดตามความเสี่ยง  
ที่สำคัญและดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าองค์กรมีการจัดการความ  
เสี่ยงอย่างเพียงพอและเหมาะสม
4. นำเสนอความเสี่ยงในภาพรวมของบริษัท รวมถึงความเพียงพอ  
ของระบบการควบคุมภายใน เพื่อการจัดการความเสี่ยงด้านต่างๆ  
ที่สำคัญให้กับคณะกรรมการบริษัท

5. ให้คำแนะนำกับบริษัทในด้านการบริหารความเสี่ยง และการ  
พิจารณาแก้ไขข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวกับการพัฒนาระบบการบริหาร  
ความเสี่ยง
6. ให้มีอำนาจแต่งตั้งคณะทำงานประเมินและติดตามความเสี่ยง  
ของบริษัท
7. เรื่องอื่นๆ เกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยงตามที่คณะกรรมการ  
บริษัทมอบหมาย

### 4. คณะกรรมการธรรมาภิบาล

คณะกรรมการธรรมาภิบาลของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มี  
จำนวน 1 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายวิทยา เนติวิวัฒน์	รักษาการประธาน คณะกรรมการธรรมาภิบาล

#### อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบ ของคณะกรรมการธรรมาภิบาล

1. เสนอแนะวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีต่อคณะกรรมการ  
บริษัท
2. ให้คำแนะนำแก่คณะกรรมการบริษัทในเรื่องเกี่ยวกับการกำกับ  
ดูแลกิจการที่ดี
3. ดูแลการปฏิบัติงานของกรรมการและฝ่ายจัดการเพื่อให้เป็นไป  
ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
4. ติดตามและทบทวนระบบงานต่างๆ ภายในองค์กรให้สอดคล้อง  
กับแนวปฏิบัติที่ดีตามที่กำหนดไว้
5. ติดตามและสั่งการในกรณีที่มีการปฏิบัติงานของฝ่ายจัดการและ  
พนักงานมีประเด็นในการไม่ปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติ  
ที่วางไว้
6. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

เนื่องด้วย ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติให้จัดตั้งคณะกรรมการฯ  
ชุดนี้เมื่อวันที่ 4 กรกฎาคม 2561 โดยมีรายนามคณะกรรมการและ  
การดำรงตำแหน่งดังนี้

1. ดร.ธวัชชัย นาคะตะ ประธานคณะกรรมการธรรมาภิบาล
2. นายวิทยา เนติวิวัฒน์ กรรมการธรรมาภิบาล
3. นายไพรัตน์ เสนาจักร กรรมการธรรมาภิบาล

ซึ่งต่อมาดร.ธวัชชัย นาคะตะ ประธานกรรมการคณะกรรมการธรรมาภิ  
บาล และนายไพรัตน์ เสนาจักร กรรมการธรรมาภิบาลได้ถึงแก่กรรม  
ลง ทำให้ตำแหน่งกรรมการฯ ว่างลง ส่งผลให้คณะกรรมการฯ ชุดนี้  
ไม่สามารถดำเนินการประชุมได้ในปี 2562 โดยคณะกรรมการสรรหา  
และพิจารณาคำตอบแทนอยู่ระหว่างการพิจารณาสรรหาบุคคลที่มี  
ความรู้ ความสามารถเพื่อเสนอชื่อต่อคณะกรรมการบริษัท ให้เข้ามา  
ดำรงตำแหน่งต่อไป

## 5. คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 7 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายศานิต อรรถกฤษณาสกุล	ประธานคณะกรรมการบริหาร (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)
2	นายวิชาญ ศิริเวชราวุธ	กรรมการบริหาร (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)
3	นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีธโรจน์	กรรมการบริหาร (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)
4	นายวงศกรณัฏ์ ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการบริหาร (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)
5	นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	กรรมการบริหาร และเลขาธิการ คณะกรรมการบริหาร (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)
6	นายสุรศักดิ์ วัชรพงศ์ปรีชา	กรรมการบริหาร
7	นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์	กรรมการบริหาร

### อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบ ของคณะกรรมการบริหาร

1. บริหารงานในเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท ภายใต้นโยบายของคณะกรรมการบริษัท และภายในขอบเขตของกฎหมาย เงื่อนไข กฎระเบียบหนังสือบริคณห์สนธิ และข้อบังคับของบริษัท ยกเว้นในเรื่องการทำธุรกรรมใดๆ เกี่ยวกับการเปิดโครงการ และการลงทุนที่ไม่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักของบริษัท
2. แต่งตั้งผู้บริหารระดับสูงเพื่อให้บริหารงานของบริษัท
3. พิจารณาการจัดสรรงบประมาณประจำปี เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ
4. พิจารณากลับกรองโครงการลงทุนต่างๆ ของบริษัทเพื่อนำเสนอต่อ คณะกรรมการบริษัท
5. พิจารณาและอนุมัติการจัดซื้อที่ดินและ/หรือการขายที่ดิน(มีหรือไม่มีสิ่งปลูกสร้าง) ที่มีได้เป็นที่ดินแปลงจัดสรรในโครงการภายในวงเงินเกินกว่า 500,000,000 บาท แต่ไม่เกิน 800,000,000 บาท โดยวงเงินรวมในการซื้อที่ดินจะต้องไม่เกินกว่างบประมาณที่คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติไว้ และในการอนุมัติเพื่อจัดซื้อที่ดินและ/หรือเพื่อขายที่ดินจะต้องเตรียมเอกสารเพื่อประกอบการพิจารณา ดังนี้
  - 5.1 การอนุมัติจัดซื้อที่ดินในแต่ละครั้งจะต้องมีการกำหนดแผนเบื้องต้น และรายงานความเป็นไปได้ของโครงการประกอบการพิจารณา
  - 5.2 การอนุมัติขายที่ดินในแต่ละครั้งจะต้องจัดทำสรุปราคาขาย ต้นทุนที่ดิน ค่าใช้จ่าย และกำไร(ขาดทุน)ขั้นต้น รวม

ถึงเหตุผลในการขายประกอบการพิจารณา ทั้งนี้ การขายที่ดินจะต้องได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 15 ต่อปี และหากได้รับผลตอบแทนต่ำกว่าที่กำหนดข้างต้น ให้นำเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาอนุมัติ

6. พิจารณาและอนุมัติการทำธุรกรรมที่อยู่นอกเหนือแผนงานงบประมาณที่มีวงเงินไม่เกินกว่า 100 ล้านบาทขึ้นไป
7. พิจารณาและอนุมัติการกู้เงินหรือขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินรวมตลอดถึงการชำระหรือใช้จ่ายเงินเพื่อธุรกรรมปกติของบริษัท ดังนี้
  - วงเงินกู้ส่วนที่ใช้ทำโครงการ (Project Finance) ให้พิจารณาและอนุมัติการกู้เงินและขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินในวงเงินไม่เกิน 1,500 ล้านบาทต่อโครงการ โดยไม่นับรวมวงเงินหนังสือค้ำประกันสาธาณูปโภค
  - วงเงินกู้ส่วนที่ใช้สำหรับ Working Capital ให้พิจารณาและอนุมัติการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินในวงเงินไม่เกิน 1,200 ล้านบาท
8. พิจารณาการเข้าค้าประกันการขอวงเงินสินเชื่อของบริษัทย่อยตามเงื่อนไขของสถาบันการเงิน หรือพิจารณาการเข้าค้าประกันการขอวงเงินสินเชื่อของบริษัทร่วมหรือบริษัทร่วมทุนตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในวงเงินค้ำประกันไม่เกิน 1,000,000,000 บาท
9. จัดทำ เสนอแนะ และกำหนดนโยบายธุรกิจ รวมทั้งกลยุทธ์ทางธุรกิจของบริษัทต่อคณะกรรมการบริษัท
10. พิจารณาและอนุมัติแผนการตลาด แผนการโฆษณาและประชาสัมพันธ์
11. ประเมินผลการดำเนินงานของบริษัท ทั้งในด้านการจัดการบริหารทรัพยากรบุคคล และการบริหารการเงิน เพื่อให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล
12. ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

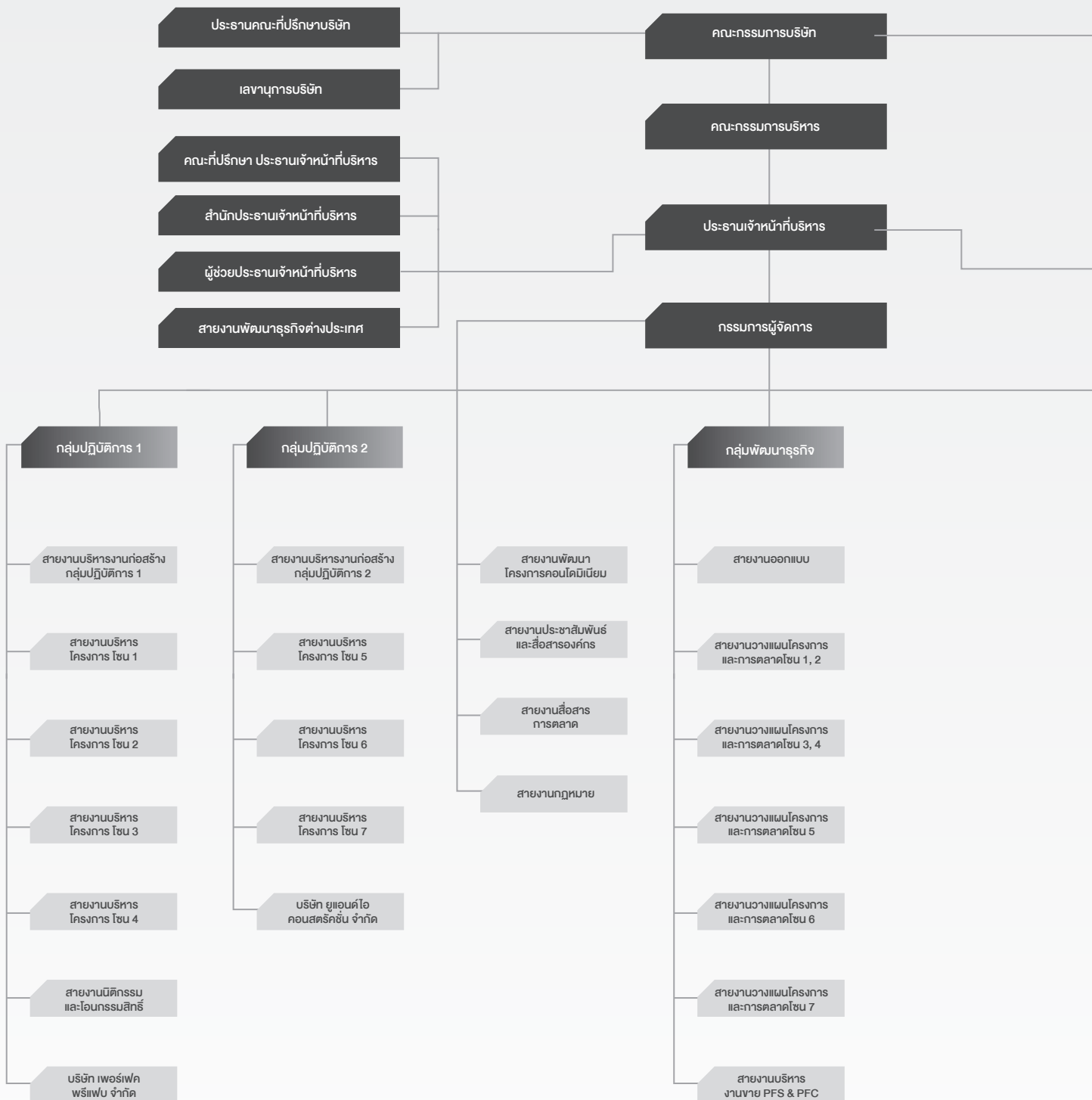
ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหาร สามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทหรือบริษัทย่อย เว้นแต่เป็นการอนุมัติรายการที่เป็นลักษณะการดำเนินธุรกรรมการค้าปกติทั่วไปของบริษัท ที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาอนุมัติไว้ ซึ่งเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

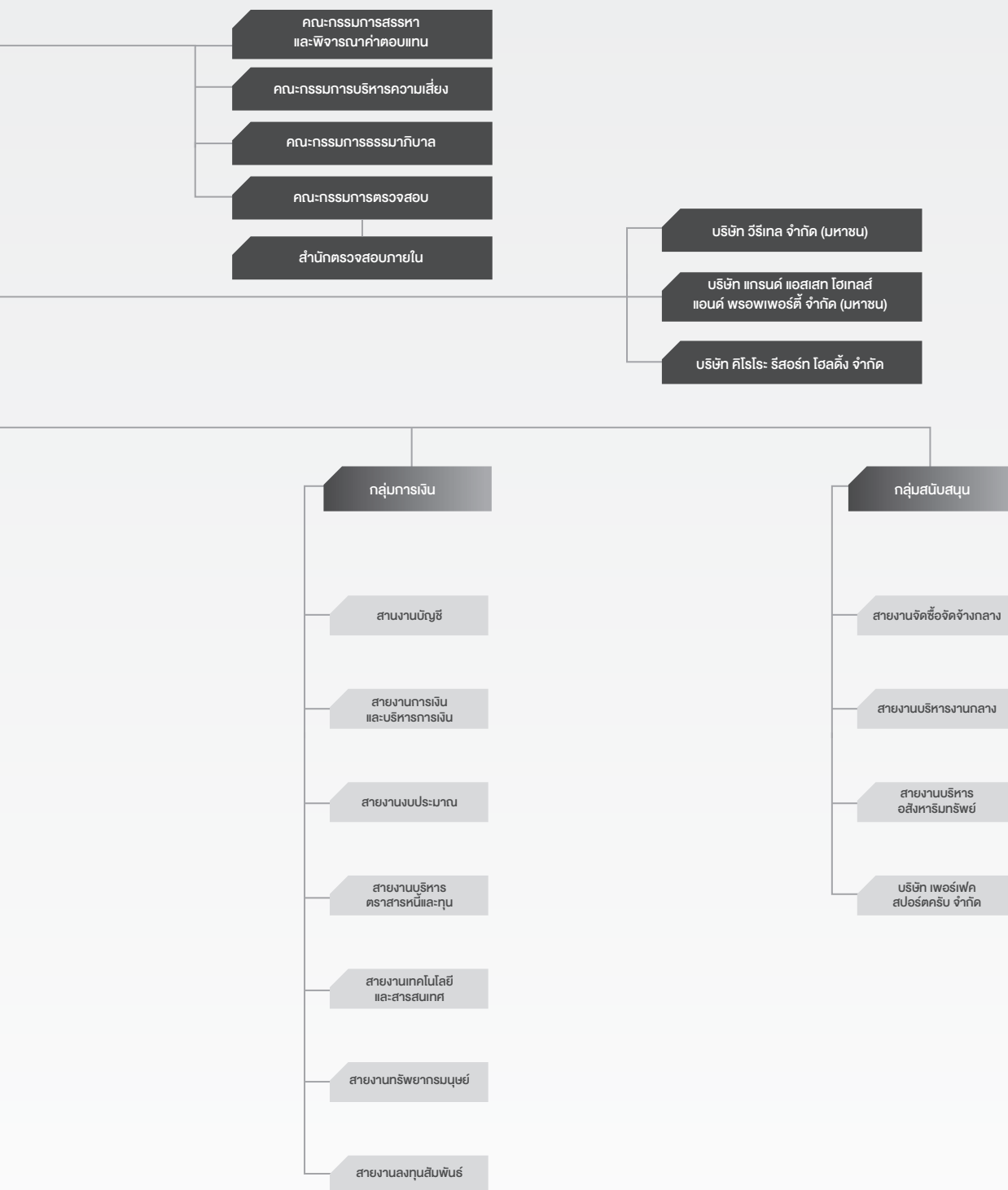
## ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร

ชื่อสกุล	ตำแหน่ง
นายคานิต อรรถกฤษณาสกุล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาคทองดี	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
นายวงศกรณ ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการผู้จัดการ
นายวิชาญ ศิริเวชระจากร	ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 1
นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์	ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 2
นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มการเงิน
นายสุรศักดิ์ วิชพงษ์ปรีชา	ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มสนับสนุน
นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์	ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มพัฒนาธุรกิจ



โครงสร้างการจัดการของ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2566





## คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

### คำตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

บริษัทมีคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทนและทรัพยากรมนุษย์ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบในการพิจารณานโยบายและหลักเกณฑ์ในการพิจารณาจ่ายคำตอบแทนสำหรับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการ และที่ปรึกษาของบริษัท รวมทั้งกำหนดคำตอบแทนประจำปี การปรับเงินเดือนประจำปี การปรับเงินเดือนระหว่างปี ผลประโยชน์อื่นอันเป็นการตอบแทนการทำงานของฝ่ายบริษัทและพนักงานทุกระดับ และพิจารณาระเบียบการจ้างงาน ระเบียบการทำงาน และพิจารณาเกณฑ์การลงโทษให้เหมาะสมและเป็นธรรมต่อพนักงานบริษัท

### คำตอบแทนกรรมการ

บริษัทมีการจ่ายคำตอบแทนในรูปของเบี้ยประชุมและค่าบำเหน็จกรรมการ ซึ่งแปรตามผลการดำเนินงานของ บริษัทให้แก่กรรมการแต่ละราย ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	คำตอบแทนกรรมการ (ล้านบาท)				
		เงิน บำเหน็จ	เบี้ยประชุม ณ 31 ธันวาคม 2566			
			คณะกรรมการ บริษัท	คณะกรรมการ ตรวจสอบ	คณะกรรมการ สรรหาและ พิจารณา คำตอบแทน	คณะกรรมการ บริหาร ความเสี่ยง
1. ดร.ทนง พิทยะ	ประธานกรรมการ	1.60	0.40	-	-	-
2. นายศานิต อรรถกฤษณาสกุล	กรรมการบริษัท / รองประธานกรรมการ / ประธานคณะกรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	0.90	0.28	-	-	-
3. นายวิทยา เนติวิวัฒน์	กรรมการบริษัท / กรรมการสรรหาและพิจารณา คำตอบแทน	0.85	0.20	-	0.05	-
4. นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	กรรมการบริษัท / กรรมการบริหาร / กรรมการสรรหาและพิจารณา คำตอบแทน	0.85	0.20	-	0.03	-
5. นายวงศกรณ ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการบริษัท	0.85	0.20	-	-	-
6. นายวิชาญ ศิริทองวรารุณ	กรรมการบริษัท	0.85	0.20	-	-	-
7. นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์	กรรมการบริษัท	0.85	0.20	-	-	-
8. นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์	กรรมการบริษัท	0.85	0.20	-	-	-
9. นายธงชัย จีรอลงกรณ์	กรรมการบริษัท	0.85	0.20	-	-	-
10. นายวัฒนา สุทธิพนิจรรณ *	กรรมการบริษัท / กรรมการตรวจสอบ / ประธานคณะกรรมการบริหาร ความเสี่ยง	0.65	0.15	0.15	-	0.20
11. นายเอกกมล ศิริวัฒน์ *	กรรมการบริษัท	0.85	0.20	-	-	-
12. นายบรรลือ ฉันทาคติ *	กรรมการบริษัท / กรรมการตรวจสอบ	0.85	0.20	0.25	-	-
13. นายมานิตย์ สุราพร *	กรรมการบริษัท / กรรมการตรวจสอบ	0.85	0.20	0.15	-	-
14. นายรุ่งโรจน์ สิงหนัดกิจ	กรรมการบริษัท	0.65	0.20	-	-	-
15. นายบุญเยี่ยม เหลืองนาคทองดี	กรรมการบริหารความเสี่ยง	-	-	-	-	0.12
16. นางเนื่อนวล สวัสดิกุล ณ อยุธยา **	กรรมการบริษัท / กรรมการตรวจสอบ	0.22	-	-	-	-
17. นายพงษ์ศิริ บุญสม ***	กรรมการบริหารความเสี่ยง	-	-	-	-	0.09

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	คำตอบแทนกรรมการ (ล้านบาท)				
		เงิน บำเหน็จ	เบี้ยประชุม ณ 31 ธันวาคม 2566			
			คณะกรรมการ บริษัท	คณะกรรมการ ตรวจสอบ	คณะกรรมการ สรรหาและ พิจารณา คำตอบแทน	คณะกรรมการ บริหาร ความเสี่ยง
18. นายปราโมทย์ เริ่มยินดี	เลขาธิการบริษัท	0.67	-	-	-	-
19. นางสาวสมศรี เกียรติธรรพ์	ผู้ช่วยเลขาธิการบริษัท	0.65	-	-	-	-
<b>รวม</b>		13.84	3.03	0.55	0.08	0.41

หมายเหตุ: (นอกเหนือจากคำตอบแทนในรูปของเบี้ยประชุมในฐานะกรรมการบริษัท กรรมการบริษัทบางคนจะได้รับคำตอบแทนในรูปเงินเดือนในฐานะที่เป็นผู้บริหารและกรรมการบริหารของบริษัท)

\* กรรมการอิสระ

\*\* นางเนื่อนวล สวัสดิกุล ณ อยุธยา ครบกำหนดวาระจากตำแหน่งกรรมการ และกรรมการตรวจสอบ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 25 เมษายน พ.ศ. 2565

\*\*\* นายพงษ์ศิริ บุญสม เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริหารความเสี่ยง เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

## คำตอบแทนของผู้บริหาร มีรายละเอียดดังนี้

โดยในเดือน มกราคม - ธันวาคม ปี 2566 บริษัทได้จ่ายคำตอบแทนประกอบด้วยเงินเดือน และโบนัสให้กับผู้บริหาร\* จำนวน 8 ราย รวมทั้งสิ้น 56.24 ล้านบาท

หมายเหตุ \* เพื่อให้เกิดความสอดคล้องกับการเปิดเผยคำตอบแทนที่เป็นตัวเงินของผู้บริหารในอดีต คำว่า "ผู้บริหาร" ในที่นี้รวมถึงผู้จัดการฝ่ายบัญชีหรือการเงินด้วย

## คำตอบแทนอื่น

คำตอบแทนอื่นของกรรมการ

- ไม่มี-

## คำตอบแทนอื่นของผู้บริหาร

สวัสดิการ เงินประกันสังคม และเงินสหทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพที่บริษัทและพนักงานจ่ายเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 ถึง 10 ของเงินเดือน ซึ่งในเดือนมกราคม - ธันวาคม ปี 2566 บริษัทได้จ่ายเงินตอบแทนในส่วนนี้สำหรับผู้บริหาร\* จำนวน 8 ราย รวมทั้งสิ้น 4.53 ล้านบาท

# ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน

## จำนวนพนักงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทและบริษัทย่อย มีจำนวนพนักงานทั้งสิ้น 957 คน โดยบริษัทมีพนักงานแบ่งตามแต่ละสายงานได้ดังนี้

สังกัด	จำนวนพนักงาน (คน)
	31 ส.ค. 2566
1 สำนักประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	14
2 สายงานวางแผนโครงการและการตลาดแนวราบ	29
3 สายงานพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม	8
4 สายงานบริหารงานขาย	11
5 ส่วนบริการลูกค้า	151
6 สายงานออกแบบ	12
7 สายงานบริหารงานก่อสร้างกลุ่มปฏิบัติการ 1	31
8 สายงานบริหารงานก่อสร้างกลุ่มปฏิบัติการ 2	48
9 สายงานสื่อสารการตลาด	23
10 สายงานประชาสัมพันธ์และสื่อสารองค์กร	7
11 สายงานบัญชี	38
12 สำนักตรวจสอบภายใน	4
13 สายงานนิติกรรมและโอนกรรมสิทธิ์	52
14 สายงานการเงินและบริหารเงิน	25
15 สายงานกฎหมาย	4
16 สายงานพัฒนาธุรกิจต่างประเทศ	29
17 สำนักงบประมาณ	3
18 สายงานเทคโนโลยีสารสนเทศ	7
19 สายงานบริหารอสังหาริมทรัพย์	17
20 สายงานบริหารตราสารหนี้และทุน	2
21 สายงานลงทุนสัมพันธ์	1
22 สายงานทรัพยากรมนุษย์	7
23 สายงานบริหารงานกลาง	27
24 สายงานจัดซื้อจัดจ้างกลาง	9
25 สายงานบริหารโครงการ โซน 1 – 7*	398
รวม	957

\*หมายเหตุ : จำนวนพนักงานฝ่ายที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์ ปฏิบัติงานในสายงานบริหารโครงการ 1-7 มีจำนวนทั้งหมด 95 คน

ทั้งนี้ ในระยะเวลา 3 ปี ที่ผ่านมาบริษัทไม่เคยมีปัญหากฎหมายเกี่ยวกับข้อพิพาทด้านแรงงานแต่อย่างใด

## คำตอบแทนพนักงาน

บริษัทมีคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทนและทรัพยากรมนุษย์ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบ ในการพิจารณานโยบายและหลักเกณฑ์ในการพิจารณาจ่ายค่าตอบแทนสำหรับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการ และที่ปรึกษาของบริษัท รวมทั้งกำหนดค่าตอบแทน

ประจำปี การปรับเงินเดือนประจำปี การปรับเงินเดือนระหว่างปี ผลประโยชน์อื่นอันเป็นการตอบแทนการทำงานของฝ่ายบริษัท และพนักงานทุกระดับ และพิจารณาระเบียบการจ้างงาน ระเบียบการทำงาน และพิจารณาเกณฑ์การลงโทษให้เหมาะสมและเป็นธรรมต่อพนักงานบริษัท

ค่าตอบแทนรวมของบุคลากร (ไม่รวมผู้บริหาร) ของบริษัทประกอบด้วย เงินเดือน โบนัส สวัสดิการ ล่วงเวลา เบี้ยเลี้ยง และเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพใน ในปี 2566 ระหว่างเดือน มกราคม – ธันวาคม จำนวน 729.07 ล้านบาท

## นโยบายในการพัฒนาบุคลากร

บริษัทเล็งเห็นถึงความสำคัญของบุคลากร โดยมีความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาบุคลากรในบริษัทอย่างต่อเนื่องเพื่อเพิ่มพูนความรู้ความสามารถและทักษะการปฏิบัติงานให้เหมาะสมกับบทบาทความรับผิดชอบตามหน้าที่งาน ให้สามารถผลิตผลงานคุณภาพแก่ลูกค้ารวมถึงสร้างการขยายและการบริการที่เป็นมาตรฐาน ดังนั้น บริษัทจึงได้กำหนดนโยบายการพัฒนาบุคลากรที่สอดคล้องกับสายอาชีพและเหมาะสมกับระดับตำแหน่งของพนักงาน มีการฝึกอบรมให้สอดคล้องกับแนวทางและแผนงาน การดำเนินธุรกิจทั้งในแผนงานระยะสั้น-ระยะยาว และได้มีการนำระบบ Competency มาใช้พัฒนาทักษะความรู้ความสามารถให้กับบุคลากรในองค์กรโดยเน้นการพัฒนาที่เหมาะสมรายบุคคล

มีการกำหนดหลักสูตรฝึกอบรมพนักงานที่ชัดเจนและเป็นหมวดหมู่ ดำเนินการวิเคราะห์ความต้องการการฝึกอบรมโดยรวบรวมข้อมูลจากแต่ละภาคส่วน เช่น สมรรถนะที่พนักงานควรจะต้องมีตามตำแหน่งงาน (Job Competency), คำอธิบายลักษณะงาน (Job Description), สายอาชีพ (Career Path) โดยคำนึงถึงแผนงานและนโยบายของบริษัท, การเปลี่ยนแปลงทางด้านเทคโนโลยี เศรษฐกิจ สังคม นวัตกรรมใหม่ๆ ที่ส่งผลต่อธุรกิจ รวมถึงความจำเป็นในแต่ละช่วงเวลาการทำงาน โดยพนักงานแต่ละระดับในหน้าที่งานต่างๆ จะได้รับการพัฒนาในรูปแบบหลากหลาย ทั้งการฝึกอบรมภายใน การฝึกอบรมภายนอก และการสอนงาน (Coaching)

ทั้งนี้แผนการฝึกอบรม ได้ถูกกำหนดให้สอดคล้องกับเป้าหมายการทำงานประจำปีของบริษัท โดยวิธีการฝึกอบรมจะถูกกำหนดให้เหมาะสมกับโครงสร้างหลักสูตร มีทั้งภาคทฤษฎี การฝึกภาคปฏิบัติ และการทำงานภาคสนามที่ต้องลงมือปฏิบัติจริงโดยการควบคุมของหัวหน้างาน (On the job training) การแลกเปลี่ยนประสบการณ์ ทักษะความรู้ ความชำนาญระหว่างทีมงาน นอกจากนี้ บริษัทยังจัดให้มีการประชุมร่วมเพื่อแลกเปลี่ยนประสบการณ์ ปัญหาอุปสรรคในการทำงานอยู่เป็นประจำ เพื่อหาแนวทางการแก้ไขปัญหา และกำหนดวิธีการปฏิบัติงานและการบริการลูกค้าให้เป็นมาตรฐานเดียวกัน เป็นการสร้างวัฒนธรรมการเรียนรู้ให้เกิดขึ้นในบริษัทโดยมีโครงการพัฒนาพนักงาน อาทิ

- การพัฒนาทักษะด้านการบริหารจัดการ

บริษัทให้ความสำคัญกับการพัฒนาพนักงานเพื่อเตรียมความพร้อมขั้นสู่ตำแหน่งงานระดับหัวหน้างาน และระดับบริหาร โดยได้จัดหลักสูตรเกี่ยวกับทักษะการจัดการเป็นประจำทุกปี



2. การสร้างความเป็นทีมงาน  
บริษัทเล็งเห็นคุณค่าเรื่องการทำงานร่วมกันของพนักงาน การทำงานเป็นทีมอย่างสร้างสรรค์ ทั้งในและระหว่างหน่วยงาน เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในงานส่วนรวม จึงได้จัดหลักสูตร Perfect Team ให้พนักงานในหลายหน่วยงานได้มีโอกาสพบปะ ทำกิจกรรมร่วมกัน เป็นการสร้างความสัมพันธ์และความสามัคคีระหว่างหน่วยงาน
3. การพัฒนาพนักงานให้ทำงานอย่างมีประสิทธิภาพและเป็นไปตามข้อกำหนดของ ระบบ ISO 9001:2008  
บริษัทคำนึงถึงผลประโยชน์ของลูกค้า โดยมุ่งมั่นที่จะส่งมอบสินค้าที่มีคุณภาพเสมอมา จึงได้มีการควบคุมดูแลกระบวนการผลิตทุกขั้นตอนให้เป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนดและได้นำระบบบริหารคุณภาพ ISO9001 เข้ามาประยุกต์ใช้ในการบริหารในแต่ละภาคส่วน จึงทำให้สามารถส่งมอบสินค้าที่มีคุณภาพสอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าและเป็นไปตามกฎหมายและข้อบังคับทางราชการที่เกี่ยวข้อง โดยได้มีการอบรมพนักงานทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้เข้าใจระบบคุณภาพ กระบวนการและขั้นตอนในการปฏิบัติงานเพื่อให้บรรลุเป้าหมายในการส่งมอบสินค้าคุณภาพให้แก่ลูกค้าของบริษัท ทั้งนี้ได้มีการคัดเลือกพนักงานที่มีความรู้ความสามารถโดดเด่นเข้ารับการฝึกอบรมเพิ่มเติมเพื่อทำหน้าที่ Internal Audit โดยมีหน้าที่หลักในการตรวจสอบภายในเพื่อให้มั่นใจว่าแต่ละฝ่ายหรือสายงานสามารถปฏิบัติงานได้บรรลุเป้าหมายตามที่กำหนด
4. การพัฒนาทักษะด้านการขาย  
บริษัทมีนโยบายที่จะขยายงานโดยมีการเปิดโครงการใหม่ๆ หลายโครงการในแต่ละปี และได้ให้ความสำคัญกับพนักงานขายซึ่งเป็นผู้ที่ให้ข้อมูลและบริการลูกค้า จึงได้มีการจัดอบรมทักษะการขาย และการบริการให้กับพนักงานขายทุกคนของบริษัท และเพื่อให้การบริการของพนักงานขายเป็นไปอย่างมีมาตรฐาน ประทับใจลูกค้า บริษัทจึงได้เริ่มดำเนินการ สร้างมาตรฐานการบริการในแบบเฉพาะของบริษัทขึ้นโดยใช้เอกลักษณ์ Service Signature มาตั้งแต่ปี 2556 โดยในปี 2558 บริษัทได้จัดจ้าง บริษัทที่ปรึกษาที่มีประสบการณ์ในการพัฒนาทีมขายให้กับบริษัท ซึ่งเป็นบริษัทชั้นนำของโลกจากประเทศญี่ปุ่น เข้ามาวิเคราะห์ แนะนำและพัฒนาทีมงานขาย และกระบวนการขายสินค้าเพื่อให้มีประสิทธิภาพ และสามารถเพิ่มยอดขายได้มากขึ้น
5. การพัฒนาทักษะด้านการโทรเชิญลูกค้าผ่านทางโทรศัพท์  
ในส่วนของทักษะทางด้านการโทรเชิญลูกค้าก็ถือเป็นสิ่งสำคัญในการช่วยกระตุ้นยอดขายให้เป็นไปตามเป้าหมายของบริษัท ซึ่งบริษัทมีรายชื่อลูกค้าที่เป็นฐานข้อมูลจำนวนมากและมีมูลค่ามหาศาล หากพนักงานสามารถโทรเชิญลูกค้าให้เข้าเยี่ยมชมโครงการ รับทราบข้อมูลต่างๆ เพื่อเป็นประโยชน์ในการตัดสินใจซื้อได้ดียิ่งขึ้น ซึ่งการเริ่มต้นที่ดีคือ ทักษะการโทรเชิญลูกค้าอย่างมีประสิทธิภาพ
6. การพัฒนาทักษะการบริการหลังการขาย  
บริษัทมีความต้องการให้ลูกค้าได้รับความพึงพอใจในการบริการ ทั้งก่อนและหลังซื้อบ้านในโครงการ ตามวิสัยทัศน์ของผู้บริหาร

และมาตรฐานการปฏิบัติงานขององค์กร เพื่อให้การบริการเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้าอย่างสูงสุด รวมทั้งการวิเคราะห์ปัญหาต่างๆ ทำให้เกิดการแก้ไขและป้องกันไม่ให้เกิดปัญหาเกิดขึ้นอีก และยังปรับปรุงการบริการให้ดียิ่งขึ้น ซึ่งผู้ที่ได้รับประโยชน์สูงสุดคือ ลูกค้า และบริษัทยังได้รับความไว้วางใจอีกด้วย

## การฝึกอบรมและพัฒนาศักยภาพพนักงาน

บริษัทให้ความสำคัญกับการฝึกอบรมและพัฒนาพนักงานทุกตำแหน่งงานให้พร้อมที่จะปฏิบัติงานในหน้าที่ของตนเองอย่างสมบูรณ์ครบถ้วน ตามความจำเป็นอย่างสม่ำเสมอ จึงได้จัดตั้งศูนย์ฝึกอบรม (PF Training Center) เริ่มตั้งแต่การเตรียมความพร้อมในการทำงานของพนักงานใหม่ การอบรมตามหน้าที่งาน การอบรมทักษะการใช้เครื่องมือในการทำงาน รวมถึงการพัฒนาศักยภาพพนักงานเพื่อเตรียมความพร้อมในการเลื่อนตำแหน่ง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าพนักงานจะสามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ เพิ่มความสามารถ โดยหลักสูตรที่บริษัทได้จัดเตรียมไว้สำหรับพนักงานทุกคน แบ่งประเภท ได้ดังนี้

1. หลักสูตรมาตรฐานเพื่อการปฏิบัติงาน (Standard)
2. หลักสูตรด้านการบริหารจัดการ (Management)
3. หลักสูตรด้านการทำงานเป็นทีม (Team Work)
4. หลักสูตรด้านการก่อสร้าง (Construction)
5. หลักสูตรด้านการออกแบบ (Design)
6. หลักสูตรด้านการขาย (Sale)
7. หลักสูตรด้านคุณภาพ (Quality)
8. หลักสูตรด้านบริการหลังการขาย (After Sale Service)

ในปี 2563 ตั้งแต่เดือน มกราคม – ธันวาคม ปี 2563 บริษัทได้จัดหลักสูตรฝึกอบรมภายใน (In-House Training) จำนวน 5 หลักสูตร จำนวน 135 คน รวมทั้งส่งพนักงานไปฝึกอบรมกับสถาบันภายนอก (Public Training) จำนวน 7 หลักสูตร จำนวน 12 คน ดังนั้น จำนวนรวมหลักสูตรทั้งสิ้นในช่วง มกราคม – ธันวาคม ปี 2563 จำนวน 12 หลักสูตร รวมผู้เข้าอบรมทั้งสิ้น 147 คน

ในปี 2564 ตั้งแต่เดือน มกราคม – ธันวาคม ปี 2564 บริษัทได้จัดหลักสูตรฝึกอบรมภายใน (In-House Training) จำนวน 1 หลักสูตร จำนวน 171 คน รวมทั้งส่งพนักงานไปฝึกอบรมกับสถาบันภายนอก (Public Training) จำนวน 1 หลักสูตร จำนวน 1 คน ดังนั้น จำนวนรวมหลักสูตรทั้งสิ้นในช่วง มกราคม – ธันวาคม ปี 2564 จำนวน 2 หลักสูตร รวมผู้เข้าอบรมทั้งสิ้น 172 คน

ในปี 2565 ตั้งแต่เดือน มกราคม – ธันวาคม ปี 2565 บริษัทได้จัดหลักสูตรฝึกอบรมภายใน (In-House Training) จำนวน 2 หลักสูตร จำนวน 118 คน รวมทั้งส่งพนักงานไปฝึกอบรมกับสถาบันภายนอก (Public Training) จำนวน 9 หลักสูตร จำนวน 10 คน ดังนั้น จำนวนรวมหลักสูตรทั้งสิ้นในช่วง มกราคม – ธันวาคม ปี 2565 จำนวน 11 หลักสูตร รวมผู้เข้าอบรมทั้งสิ้น 128 คน

ในปี 2566 ตั้งแต่เดือน มกราคม – ธันวาคม ปี 2566 บริษัทได้จัดหลักสูตรฝึกอบรมภายใน (In-House Training) จำนวน 21 หลักสูตร จำนวน 1,141 คน รวมทั้งส่งพนักงานไปฝึกอบรมกับสถาบันภายนอก (Public Training) จำนวน 9 หลักสูตร จำนวน 14 คน ดังนั้น จำนวนรวมหลักสูตรทั้งสิ้นในช่วง มกราคม – ธันวาคม ปี 2566 จำนวน 30 หลักสูตร รวมผู้เข้าอบรมทั้งสิ้น 1,155 คน

## เลขาผู้บริหาร

ตามข้อกำหนดในมาตรา 89/15 พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 กำหนดให้คณะกรรมการต้องจัดให้มีเลขานุการบริษัทรับผิดชอบในนามของบริษัทหรือคณะกรรมการดำเนินการ โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 11 สิงหาคม พ.ศ. 2551 ได้มีมติแต่งตั้งเลขานุการบริษัท คือนายปราโมทย์ เริ่มยินดี ทั้งนี้ คุณสมบัติของผู้ดำรงตำแหน่งเป็นเลขานุการบริษัท

ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท

- 1) จัดทำและเก็บรักษาเอกสารดังต่อไปนี้
  - (ก) ทะเบียนกรรมการ
  - (ข) หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการ รายงานการประชุมคณะกรรมการและรายงานประจำปีของบริษัท
  - (ค) หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นและรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
- 2) เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร และส่งสำเนารายงานดังกล่าวให้ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายในเจ็ดวันทำการนับแต่วันที่บริษัทได้รับรายงานนั้น
- 3) จัดทำระบบการเก็บรักษาเอกสารและหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการแสดงข้อมูลดังต่อไปนี้ รวมทั้งดูแลให้มีการเก็บรักษาเอกสารหรือหลักฐานดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ในระยะเวลาไม่น้อยกว่าห้าปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว

การเก็บรักษาเอกสารและหลักฐานข้างต้น ให้ความหมายรวมถึงการเก็บรักษาด้วยระบบคอมพิวเตอร์หรือระบบอื่นใดที่สามารถเรียกดูได้โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงข้อความ

- (1) การให้ข้อมูลประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น
  - (2) งบการเงินและรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท หรือรายงานอื่นใดที่ต้องเปิดเผยตามมาตรา 56 มาตรา 57 มาตรา 58 หรือ มาตรา 199 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
  - (3) ความเห็นของบริษัทเมื่อมีผู้ทำคำเสนอซื้อหุ้นของบริษัทจากผู้ถือหุ้นเป็นการทั่วไป
  - (4) การให้ข้อมูลหรือรายงานอื่นใดเกี่ยวกับกิจการที่บริษัทจัดทำขึ้นเพื่อเผยแพร่ต่อผู้ถือหุ้นหรือประชาชนทั่วไป ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนกำหนด
- 4) ดำเนินการอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนดต่อไป

5) ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต รวมทั้งต้องปฏิบัติตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท มติคณะกรรมการ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น และไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

6) ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบและความระมัดระวังเกี่ยวถึงวิญญูชนผู้ประกอบธุรกิจเช่นนั้นจะพึงกระทำภายใต้สถานการณ์อย่างเดียวกัน โดย

- (1) การตัดสินใจได้กระทำไปด้วยความเชื่อโดยสุจริตและสมเหตุสมผลว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญ
- (2) การตัดสินใจได้กระทำบนพื้นฐานข้อมูลเชื่อถือโดยสุจริตว่าเพียงพอ และ
- (3) การตัดสินใจได้กระทำไปโดยตนไม่มีส่วนได้เสีย ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมในเรื่องที่ตัดสินใจนั้น

ในกรณีที่เลขานุการบริษัทพ้นจากตำแหน่งไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้คณะกรรมการแต่งตั้งเลขานุการบริษัทคนใหม่ภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่เลขานุการบริษัทคนเดิมพ้นจากตำแหน่งหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ และมอบหมายให้นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา ปฏิบัติหน้าที่แทนในช่วงเวลาดังกล่าว

## ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการกำกับบัญชี

บริษัทฯ มอบหมายให้นางสาวดมิสา ชิตานวัตร ผู้อำนวยการสายงานบัญชี เป็นผู้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการกำกับบัญชี ตั้งแต่วันที่ 17 กรกฎาคม 2566

## ผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

ในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 1/2565 วันที่ 27 มกราคม 2565 คณะกรรมการตรวจสอบได้เห็นชอบให้นางสาวดวงพร เริ่มยินดี ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่สำนักตรวจสอบภายใน ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัทต่อเนื่องไปอีก เนื่องจากวุฒิการศึกษา ประสบการณ์ด้านการตรวจสอบภายในในธุรกิจ และมีความเข้าใจในกิจกรรมดำเนินงานของบริษัทเป็นอย่างดี มีการอบรมเหมาะสมเพียงพอกับการปฏิบัติหน้าที่ จึงเห็นว่ามีคุณสมบัติเหมาะสมที่จะปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว และบริษัทมีแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการแต่งตั้ง ถอดถอนและโยกย้ายตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ โดยคุณสมบัติของผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในปรากฏในเอกสารแนบ

## รายชื่อหัวหน้างานนักลงทุนสัมพันธ์

บริษัทฯ มอบหมายให้นายธีรวัชร์ สิงห์ณรงค์ธ ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มสนับสนุน เป็นผู้จัดการส่วนนักลงทุนสัมพันธ์ กรณีที่นักลงทุนและผู้เกี่ยวข้องมีข้อสงสัยและต้องการสอบถาม สามารถติดต่อได้ที่ โทร. 0-2247-7500 หรือ Email : ir@pf.co.th

## ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (audit fee) รอบ สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายการที่	ชื่อบริษัทผู้จ่าย	ชื่อ	ค่าสอบบัญชี
1	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด	3,350,000
2	บริษัทย่อย	บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด	9,965,000
3	บริษัทร่วมค้า	บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด	3,188,500
รวมค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (audit fee)			16,503,500

ค่าบริการอื่น (non-audit fee) มีรายละเอียด ดังนี้

รายการที่	ชื่อบริษัทผู้จ่าย	ประเภทของงานบริการอื่น (non-audit service)	ผู้ให้บริการ	ค่าตอบแทน
4	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	-ไม่มี-	บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด	-
รวมค่าตอบแทนสำหรับงานบริการอื่น (non-audit fee)				-

# รายงานผลการดำเนินงานสำคัญ ด้านการกำกับดูแลกิจการ

สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

รายชื่อกรรมการ	จำนวนการเข้าร่วมประชุม/จำนวนการประชุมทั้งหมด (ครั้ง)			
	คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการตรวจสอบ	คณะกรรมการสรรหาและพิจารณา คำตอบแทน	คณะกรรมการพิจารณา บริหารความเสี่ยง
1.ดร.กนก พิทยะ	4/4	-	-	-
2.นายศานิต อรรถกฤษณาสกุล	4/4	-	-	-
3.นายวิทยา เนติวิวัฒน์	4/4	-	1/1	-
4.นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	4/4	-	1/1	-
5.นายวงศกรณ ประสิทธิ์วิภาต	4/4	-	-	-
6.นายวิชาญ ศิริเวชราวูร	4/4	-	-	-
7.นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์	4/4	-	-	-
8.นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์	4/4	-	-	-
9.นายธงชัย จีรอลงกรณ์	4/4	-	-	-
10.นายวัฒนา สุทธิพนิจธรรม *	3/4	5/5	-	4/4
11.นายเอกกมล ศรีวัฒน์ *	4/4	-	-	-
12.นายบรรลือ วัฒนาศักดิ์ *	4/4	5/5	-	-
13.นายมานิตย สุราพร *	4/4	5/5	-	-
14.นายรุ่งโรจน์ สิงหนัดกิจ	4/4	-	-	-
15.นายบุญเยี่ยม เหลืองนาคทองดี	-	-	-	4/4
16.นายพงษ์ศิริ บุญสม **	-	-	-	3/4
17.นายปราโมทย์ เริ่มยืนดี	-	-	-	-

หมายเหตุ \* กรรมการอิสระ

\*\* นายพงษ์ศิริ บุญสม เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริหารความเสี่ยง เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

## การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทมีนโยบายส่งตัวแทน เข้าร่วมเป็นกรรมการ และผู้บริหาร เพื่อควบคุมและกำหนดนโยบายในการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ซึ่งได้ตระหนักและให้ความสำคัญในหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยเน้นความโปร่งใสของการดำเนินธุรกิจ ตามหลักธรรมาภิบาล

## การดูแลการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทมีนโยบายห้ามกรรมการและผู้บริหารนำข้อมูลภายในของบริษัทซึ่งยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนไปเปิดเผยเพื่อแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตนหรือเพื่อประโยชน์แก่ผู้อื่นไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม นอกจากนี้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทที่ได้รับข้อมูลทางการเงินของบริษัทต้องไม่ใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าวในระยะเวลา 1 เดือน

ก่อนเปิดเผยสู่สาธารณะ โดยบริษัทได้แจ้งให้กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทข้างต้นหลีกเลี่ยงการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทก่อนที่งบการเงินจะเปิดเผยสู่สาธารณะ รวมทั้งได้แจ้งให้กรรมการและผู้บริหารเข้าใจถึงภาระหน้าที่ในการรายงานการถือครองหลักทรัพย์ในบริษัท ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 และบทลงโทษตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดบทลงโทษทางวินัยต่อพนักงานของบริษัทที่กระทำการฝ่าฝืนระเบียบข้อบังคับ หรือประกาศของบริษัท ซึ่งระบุไว้ในระเบียบข้อบังคับในการปฏิบัติงานของพนักงาน

## การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

### นโยบายต่อต้านการทุจริต

บริษัทมีนโยบายที่จะดำเนินงานด้วยความโปร่งใส มีคุณธรรม ภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมายและจริยธรรมทางธุรกิจ และมีการดำเนินการเพื่อป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริตและคอร์รัปชัน ดังนี้

1. บริษัทกำหนดแนวปฏิบัติให้พนักงานถือปฏิบัติต่อผู้รับเหมาทุกรายอย่างเท่าเทียม โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่เป็นธรรมทั้งสองฝ่ายตามข้อตกลงทางการค้าที่ทราบดีระหว่างกัน และมีให้กระทำการหรือยกเว้นกระทำการใดๆ ที่เป็นการเอื้อประโยชน์ให้แก่ผู้รับเหมา หากฝ่าฝืนบริษัทจะถือเป็นความผิดร้ายแรงและลงโทษสถานหนัก
2. บริษัทได้สื่อสารนโยบายไปทั้งระดับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ให้ดำเนินการด้วยความซื่อสัตย์สุจริต อยู่ภายใต้กฎหมายโดยเคร่งครัด และยึดถือจริยธรรมของบริษัท
3. มอบหมายให้สายงานทรัพยากรมนุษย์ สำนักเลขานุการบริษัท และสำนักตรวจสอบภายใน ให้คำแนะนำปรึกษาแก่พนักงาน เพื่อป้องกันการกระทำความผิดโดยไม่เจตนา
4. บริษัทจัดให้มีช่องทางการรายงานการพบเห็นพฤติกรรมที่อาจเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชันภายในบริษัท

รวมถึงบริษัทได้จัดตั้งสำนักตรวจสอบภายใน เพื่อรับผิดชอบตรวจสอบการปฏิบัติงานภายในองค์กรให้เป็นไปตามกฎระเบียบ หลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด ซึ่งครอบคลุมการจัดซื้อจัดจ้าง และแต่งตั้งคณะกรรมการจัดซื้อจัดจ้าง เพื่อพิจารณารายการจัดซื้อจัดจ้างเพื่อให้เกิดความโปร่งใสและเป็นธรรม

### แนวทางการป้องกันการมีส่วนร่วมเกี่ยวข้องกันกับคอร์รัปชัน

บริษัทกำหนดหลักการในจริยธรรมทางธุรกิจห้ามพนักงานเรียกร้องทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใดจากคู่ค้า ผู้รับเหมา หรือผู้เกี่ยวข้องอื่นๆ ห้ามใช้ทรัพย์สินหรือแอบอ้างชื่อของบริษัท รวมถึงใช้อำนาจหน้าที่เพื่อแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตัว ผู้บริหารและพนักงานทุกคนควรหลีกเลี่ยงการรับของกำนัลจากคู่ค้า ผู้รับเหมา เว้นแต่ของขวัญตามเทศกาลประเพณีที่มีมูลค่าตามสมควรไม่สูงกว่าปกติทั่วไป ทั้งนี้องค์กรได้พิจารณาถึงโอกาสที่จะเกิดการทุจริต ในการประเมินความเสี่ยงที่จะบรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กร มีการทบทวนเป้าหมายการปฏิบัติงานอย่างรอบคอบว่ามีความเป็นไปได้ ผลตอบแทนที่ให้สมเหตุสมผลและไม่ส่งเสริมให้พนักงานกระทำการไม่เหมาะสม รวมถึงคณะกรรมการตรวจสอบได้สอบถามผู้บริหารเกี่ยวกับโอกาสในการเกิดทุจริตและมาตรการที่บริษัทดำเนินการเพื่อป้องกันเรื่องดังกล่าว

บริษัทกำหนดแนวปฏิบัติให้พนักงานถือปฏิบัติต่อผู้รับเหมาทุกรายอย่างเท่าเทียม โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่เป็นธรรมทั้งสองฝ่ายตามข้อตกลงทางการค้าที่ทราบดีระหว่างกัน และมีให้กระทำการหรือยกเว้นกระทำการใดๆ ที่เป็นการเอื้อประโยชน์ให้แก่ผู้รับเหมา หากฝ่าฝืนบริษัทจะถือเป็นความผิดร้ายแรงและลงโทษสถานหนัก และมีการดำเนินการเพื่อป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริตและคอร์รัปชัน ดังนี้

- บริษัทได้สื่อสารนโยบายไปทั้งระดับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ให้ดำเนินการด้วยความซื่อสัตย์สุจริต อยู่ภายใต้กฎหมายโดยเคร่งครัด และยึดถือจริยธรรมของบริษัท
- มอบหมายให้สายงานทรัพยากรมนุษย์ สำนักเลขานุการบริษัท และสำนักตรวจสอบภายใน ให้คำแนะนำปรึกษาแก่พนักงาน เพื่อป้องกันการกระทำความผิดโดยไม่เจตนา
- บริษัทจัดให้มีช่องทางการรายงานการพบเห็นพฤติกรรมที่อาจเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชันภายในบริษัท
- การให้ความร่วมมือกับผู้ตรวจสอบภายในและผู้ตรวจสอบจากภายนอก บุคลากรทุกระดับจะต้องให้ความร่วมมืออย่างเต็มที่ รวมทั้งให้ข้อมูลที่สมบูรณ์ต่อสำนักตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชีของบริษัทซึ่งมีหน้าที่ตรวจสอบและประเมินขั้นตอนกระบวนการ ตลอดจนระบบการควบคุมภายในว่ามีอยู่เพียงพอ มีประสิทธิภาพ สามารถตอบสนองต่อเป้าหมายได้อย่างสมบูรณ์

### การติดตามผลและประเมินผลตามนโยบายการป้องกันการมีส่วนร่วมเกี่ยวข้องกันกับคอร์รัปชัน

บริษัทมีการติดตามและประเมินผลตามนโยบายต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน ซึ่งหน่วยงานที่มีหน้าที่ตรวจสอบการกำกับดูแลกิจการของบริษัทอยู่เสมอ ได้แก่ สำนักตรวจสอบภายใน ฝ่ายทรัพยากรมนุษย์ และเลขานุการบริษัท บริษัทคาดหวังให้ทุกคนรายงานโดยสุจริตถึงการปฏิบัติที่ขัดหรือสงสัยว่าจะขัดต่อหลักการฯ ต่อผู้บังคับบัญชาโดยตรง หรือในกรณีที่ไม่วางงานต่อผู้บังคับบัญชาได้ อาจขอคำปรึกษาจากเลขานุการบริษัท สำนักตรวจสอบภายใน หรือฝ่ายทรัพยากรมนุษย์ โดยข้อมูลที่ให้นั้นจะถือปฏิบัติเป็นความลับ ทั้งนี้ผู้บังคับบัญชาเองก็มีภาระหน้าที่ต้องสอดส่องและแนะนำผู้ใต้บังคับบัญชาตามลำดับชั้น ให้ปฏิบัติให้สอดคล้องกับนโยบายและจรรยาบรรณที่บริษัทได้กำหนดไว้ในหลักการฯ อย่างสม่ำเสมอ

### จรรยาบรรณธุรกิจ

คณะกรรมการบริษัท ยังได้จัดทำ “จรรยาบรรณธุรกิจ” ขึ้น ซึ่งครอบคลุมกฎเกณฑ์ นโยบายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจน แนวปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม เพื่อให้พนักงานยึดถือเป็นแนวปฏิบัติร่วมกัน และถือเป็นส่วนหนึ่งของระเบียบข้อบังคับพนักงาน ทั้งนี้ได้ประกาศให้พนักงานทุกคนได้รับทราบ และเผยแพร่ไว้ในเว็บไซต์ของบริษัท โดยสามารถดูรายละเอียดได้ที่ [www.pf.co.th/ir](http://www.pf.co.th/ir)



## รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ ตรวจสอบ ในรอบปีที่ผ่านมา

ในปี 2566 บริษัทมีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ 5 ครั้ง โดยมีกรรมการตรวจสอบเข้าประชุมครบองค์ประชุมทุกครั้ง ทั้งนี้ได้เปิดเผยรายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีที่ผ่านมา โดยครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้

1. การสอบทานรายงานทางการเงิน
2. การสอบทานระบบการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง
3. การสอบทานการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
4. การสอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
5. การตรวจสอบภายใน
6. การพิจารณา คัดเลือกผู้สอบบัญชีประจำปี 2567

# การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

## ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในของบริษัท

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2567 เมื่อวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567 โดยมีกรรมการอิสระเข้าร่วมประชุมครบทั้ง 5 ท่าน และเป็นกรรมการตรวจสอบ 3 ท่าน คณะกรรมการบริษัทได้ประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัท ตามแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ซึ่งรวมถึงการบริหารจัดการความเสี่ยง โดยการซักถามข้อมูลจากฝ่ายบริหาร พิจารณาผลการสอบทานความเพียงพอของการควบคุมภายในโดยคณะกรรมการตรวจสอบแล้วสรุปได้ว่า จากการประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทในด้านต่างๆ 5 องค์ประกอบ คือ การควบคุมภายในองค์กร การประเมินความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงาน ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และระบบการติดตาม คณะกรรมการบริษัทเห็นว่าระบบการควบคุมภายในของบริษัทมีความเพียงพอและเหมาะสม และได้จัดให้มีบุคลากรอย่างเพียงพอที่จะดำเนินการตามระบบได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งมีการติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานของบริษัทอยู่ ทำให้สามารถป้องกันทรัพย์สินของบริษัทและบริษัทอยู่จากการที่กรรมการหรือผู้บริหารนำไปใช้โดยมิชอบหรือโดยไม่อำนาจและบริษัทไม่พบข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่มีสาระสำคัญที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อการดำเนินงานของบริษัท นอกจากนี้ ผู้สอบบัญชีของบริษัทคือ บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส์ เอบีเอส จำกัด ซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบงบการเงินรายไตรมาสและประจำปี 2566 ไม่มีข้อสังเกตเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่มีสาระสำคัญซึ่งมีผลกระทบต่องบการเงินของบริษัท และคณะกรรมการตรวจสอบได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี การบริหารความเสี่ยง การกำกับดูแลการปฏิบัติงาน และการควบคุมภายในของบริษัท ในปี 2566 ตามที่แสดงไว้ในเอกสารแนบ 5 รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการบริษัทยึดถือการดำเนินธุรกิจตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อสร้างคุณค่าให้แก่บริษัทให้สามารถดำรงอยู่ได้อย่างยั่งยืน โดยให้ความสำคัญกับธรรมาภิบาลทางธุรกิจ ความเป็นธรรมกับทุกฝ่าย ตระหนักและรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม และบริหารจัดการผู้มีส่วนได้เสียอย่างเหมาะสม คณะกรรมการมีความเป็นอิสระจากฝ่ายบริหาร และทำหน้าที่กำกับดูแล (Oversight) และพัฒนาการดำเนินการด้านการควบคุมภายใน มีการกำหนดบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการแยกจากฝ่ายบริหาร สงวนสิทธิเฉพาะอำนาจของกรรมการบริษัทไว้อย่างชัดเจน ฝ่ายบริหารมีบทบาทสำคัญอย่างยิ่งในการผลักดันให้บริษัทบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายภายใต้การบริหารจัดการที่ดีเป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ฝ่ายบริหารถือปฏิบัติตามนโยบายของคณะกรรมการบริษัทโดยเคร่งครัด

บริษัทมีคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ทำหน้าที่ดูแลและบริหารจัดการความเสี่ยงในภาพรวม และมีสำนักตรวจสอบภายในทำหน้าที่ในการสร้างความเชื่อมั่น (Assurance) และให้คำปรึกษา (Advisory) ด้านการควบคุมภายในเพื่อให้กระบวนการทำงานภายในบริษัทมีการกำกับดูแลกิจการที่ดี การบริหารความเสี่ยงเหมาะสม การควบคุมภายในมีประสิทธิภาพ รวมถึงการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์การดำเนินงานขององค์กร สำนักตรวจสอบภายในปฏิบัติหน้าที่โดยการกำกับดูแลของคณะกรรมการตรวจสอบที่ได้รับแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัทเพื่อทำหน้าที่ตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คณะกรรมการตรวจสอบมีความเป็นอิสระและเป็นกลไกสำคัญในการติดตามและดูแลให้บริษัทสามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างมีประสิทธิภาพโดยยึดประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยบริษัทมีรายละเอียดการควบคุมภายในทั้ง 5 ด้านดังนี้

## 1) การควบคุมภายในองค์กร

บริษัทมีสภาพแวดล้อมการควบคุมภายในที่ดี มีความเหมาะสมเพียงพอและมีประสิทธิภาพในการดำเนินธุรกิจ คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารมีแนวทาง และปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อตรงและรักษาจรรยาบรรณทั้งในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ลูกค้า คู่ค้า ผู้มีส่วนได้เสียอื่นและบุคคลภายนอก คณะกรรมการบริษัทกำหนดจรรยาบรรณธุรกิจ (Code of conduct) ซึ่งกำหนดแนวปฏิบัติที่ดีด้านต่างๆ ได้แก่ ความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น ลูกค้า คู่ค้า คู่แข่งทางการค้า พนักงาน และส่วนรวม การเคารพสิทธิมนุษยชน ต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชั่น ปฏิเสธการรับของกำนัลและการเลี้ยงรับรอง และไม่ปฏิบัติตนในลักษณะที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัท เพื่อให้พนักงานยึดถือเป็นแนวปฏิบัติ มีจริยธรรมตามที่บริษัทคาดหวัง โดยมีกรรมการ ผู้บริหาร ประพฤติตนเป็นแบบอย่างที่ดี กำหนดนโยบายการกำกับดูแลการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบปฏิบัติงานของบริษัท นโยบายการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง และมีข้อกำหนดห้ามผู้บริหารและพนักงานปฏิบัติตนในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ กรณีมีการปฏิบัติไม่สอดคล้องหรือบริษัทได้รับข้อร้องเรียนจากภายในหรือภายนอกบริษัทจะมีการตรวจสอบข้อเท็จจริงตามขั้นตอนที่กำหนดไว้ รายงานทรัพยากรมนุษย์เน้นย้ำให้บุคลากรดำเนินงานด้วยความโปร่งใส ครอบคลุมทั้งการปฏิบัติหน้าที่ประจำวัน การตัดสินใจในเรื่องต่างๆ และการปฏิบัติตนต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม และสื่อสารกรณีศึกษาการปฏิบัติไม่ถูกต้องตามกฎหมาย ระเบียบของบริษัท และจรรยาบรรณธุรกิจ ให้พนักงานรับทราบเพื่อเป็นแนวทางป้องกัน

คณะกรรมการบริษัททำหน้าที่กำกับดูแลให้บริษัทกำหนดเป้าหมายการดำเนินธุรกิจที่ชัดเจน วัดผลได้ และกำกับดูแลการพัฒนาและการดำเนินการด้านการควบคุมภายในของบริษัท ฝ่ายบริหารกำหนดโครงสร้างองค์กรที่สนับสนุนการบรรลุวัตถุประสงค์ของบริษัทโดยพิจารณาถึงความเหมาะสมทั้งทางธุรกิจและกฎหมาย กำหนดอำนาจในการสั่งการและความรับผิดชอบที่เหมาะสม แบ่งแยกหน้าที่ให้เกิดการตรวจสอบและถ่วงดุลระหว่างกัน และกำหนดให้บุคลากรมีหน้าที่และความรับผิดชอบการควบคุมภายใน บริษัทมีนโยบายและวิธีปฏิบัติการพัฒนาและรักษามูลค่าการที่มีความรู้ความสามารถ

## 2) การประเมินความเสี่ยง

บริษัทตระหนักและให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยง เพื่อให้บริษัทบรรลุวัตถุประสงค์การดำเนินงานภายใต้การเปลี่ยนแปลงที่อาจส่งผลกระทบต่อบริษัททั้งจากภายในและภายนอก โดยบริษัทมีคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงรับผิดชอบการพิจารณาโครงสร้าง นโยบายกรอบการบริหารความเสี่ยง แผนการจัดการความเสี่ยง การทบทวนและติดตาม และรายงานผลต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงสื่อสารนโยบายการบริหารความเสี่ยงให้ผู้บริหารหน่วยงานรับทราบและถือปฏิบัติ โดยบริษัทมีการระบุความเสี่ยงทุกประเภทที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจทั้งระดับองค์กรและหน่วยงาน เพื่อกำหนดมาตรการและแผนปฏิบัติงานเพื่อจัดการความเสี่ยง ประเมินโอกาสที่จะเกิดการทุจริต และกำหนดมาตรการเพื่อป้องกันหรือแก้ไข

## 3) การควบคุมการปฏิบัติงาน

มาตรการควบคุมของบริษัทเหมาะสมกับความเสี่ยงขององค์กร และมีมาตรการควบคุมภายในที่เป็นลายลักษณ์อักษรครอบคลุมกระบวนการต่างๆ อย่างเหมาะสม อาทิ ด้านธุรกรรมด้านการเงิน มีการทบทวนระเบียบ คู่มือการปฏิบัติงานให้เหมาะสมและมีประสิทธิภาพอยู่เสมอ เพื่อป้องกันและลดข้อผิดพลาด มีการสอบทานผลการดำเนินงานโดยฝ่ายบริหารอย่างสม่ำเสมอ ด้านการจัดซื้อจัดจ้าง มีการดำเนินการตามระเบียบจัดซื้อจัดจ้างของบริษัท ซึ่งได้กำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบในกระบวนการจัดซื้อจัดจ้างไว้อย่างชัดเจน เช่น อำนาจหน้าที่ วงเงินอนุมัติ การกำหนดความต้องการ และการตรวจรับสินค้า/บริการ และการบริหารทั่วไป มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ของผู้บริหารในแต่ละระดับไว้อย่างชัดเจนรัดกุม เพื่อให้สามารถป้องกันการทุจริตได้ มีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบด้านการอนุมัติ บันทึกบัญชี ดูแลจัดเก็บทรัพย์สิน เพื่อให้สามารถตรวจสอบซึ่งกันและกันได้ นอกจากนี้ มีนโยบายให้การทำธุรกรรมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ และผู้บริหาร รวมถึงผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวเป็นไปตามขั้นตอนที่กำหนด โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัท และจัดให้มีการสอบทานรายการดังกล่าวเพื่อให้มั่นใจว่าได้มีการปฏิบัติตามที่ตามหลักเกณฑ์

## 4) ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล

บริษัทมีการบริหารจัดการ และจัดเก็บข้อมูลอย่างเหมาะสม ปลอดภัย และพัฒนาให้ทันสมัยสอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยี เพื่อให้มั่นใจว่าระบบสารสนเทศที่สำคัญและเกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัททั้งจากภายในและภายนอกมีคุณภาพ เพียงพอต่อการปฏิบัติงาน และตัดสินใจ คณะกรรมการบริษัทได้รับข้อมูลที่จำเป็นและเพียงพอสำหรับใช้ประกอบการตัดสินใจ สามารถเข้าถึงแหล่งข้อมูลที่จำเป็นต่อการปฏิบัติหน้าที่จากบุคคลที่บริษัทมอบหมาย ผู้ตรวจสอบภายใน ผู้สอบบัญชี และบริษัทรายงานข้อมูลที่สำคัญให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบอย่างสม่ำเสมอ บริษัทมีช่องทางการสื่อสารภายในที่เหมาะสม มีประสิทธิภาพ ได้แก่ ผ่านอินทราเน็ตของบริษัท อีเมล มีช่องทางการสื่อสารลับให้แก่บุคคลภายในแจ้งข้อมูลหรือเบาะแสเกี่ยวกับการทุจริตภายในองค์กร โดยส่งหนังสือถึงผู้บังคับบัญชาทุกระดับชั้น ผู้อำนวยการสายงานทรัพยากรมนุษย์ สำนักตรวจสอบภายใน หรือ เลขาธิการบริษัท หรือ กรรมการบริษัท รวมถึงจัดให้มีช่องทางสำหรับการสื่อสารกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียภายนอกหลายช่องทาง ได้แก่ เว็บไซต์บริษัท [www.pf.co.th](http://www.pf.co.th) เฟซบุ๊ก และบริษัทมี Call Center 1375 เป็นศูนย์กลางการให้ข้อมูลทั้งสินค้าและข่าวสารของบริษัท ตลอดจนเข้าร่วมกิจกรรมบริษัทจดทะเบียนพบผู้ลงทุนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงมีหน่วยงานลงทุนสัมพันธ์ที่บริษัทมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงเพื่อเปิดเผยข้อมูลสำคัญแก่ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอย่างสม่ำเสมอ

## 5) ระบบการติดตาม

บริษัทมีการติดตามและประเมินผลการควบคุมภายใน เพื่อให้มั่นใจว่าการควบคุมภายในยังดำเนินไปอย่างครบถ้วน เหมาะสม และมีการพัฒนาปรับปรุงให้เหมาะสมอยู่เสมอ โดยผู้บริหารหน่วยงานประเมินความเสี่ยงของหน่วยงาน หรือและแลกเปลี่ยนข้อมูลกับสำนักตรวจสอบภายใน กำหนดการควบคุมของหน่วยงาน ติดตามและประเมินผล เพื่อกำกับดูแลหน่วยงานให้ปฏิบัติตามข้อกำหนดระเบียบปฏิบัติงาน บริษัทมีสำนักตรวจสอบภายในที่เป็นอิสระซึ่งขึ้นตรงกับคณะกรรมการตรวจสอบ ทำหน้าที่ตรวจสอบการปฏิบัติตามระบบการควบคุมภายในที่วางไว้ และประเมินประสิทธิภาพระบบการควบคุมภายใน กรณีมีข้อควรปรับปรุงมีการรายงานผู้บริหารระดับสูงเพื่อกำหนดแนวทางปรับปรุง และติดตามการปรับปรุงการควบคุมภายในตามข้อเสนอแนะ และรายงานผลการประเมินการควบคุมภายในของบริษัทต่อคณะกรรมการตรวจสอบเป็นรายไตรมาส บริษัทส่งเสริมให้ผู้ตรวจสอบภายในปฏิบัติหน้าที่ตามมาตรฐานสากล การปฏิบัติงานวิชาชีพตรวจสอบภายใน บริษัทมีนโยบายให้ฝ่ายบริหารรายงานต่อคณะกรรมการบริษัททันทีในกรณีเกิดเหตุการณ์หรือสงสัยว่ามีเหตุการณ์ทุจริตอย่างร้ายแรง นอกจากนี้ บริษัทมีกระบวนการติดตามการปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจ และข้อกำหนดห้ามผู้บริหารและพนักงานปฏิบัติตนในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยผู้บังคับบัญชาของหน่วยงาน สายงานทรัพยากรมนุษย์ และสำนักตรวจสอบภายใน

## หัวหน้างานตรวจสอบภายใน

ในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 1/2567 วันที่ 23 มกราคม 2567 คณะกรรมการตรวจสอบได้เห็นชอบให้นางสาวดวงพร เริ่มยินดี ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่สำนักตรวจสอบภายใน ดำรงตำแหน่งหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในของบริษัทต่อเนื่องไปอีก เนื่องจากมีวุฒิการศึกษา ประสบการณ์ด้านการตรวจสอบภายในในธุรกิจ และมีความเข้าใจในกิจกรรมดำเนินงานของบริษัทเป็นอย่างดี มีการอบรม

เหมาะสมเพียงพอกับการปฏิบัติหน้าที่ จึงเห็นว่ามีความเหมาะสมที่จะปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว และบริษัทมีแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการแต่งตั้งถอดถอน และโยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ โดยคุณสมบัติของผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในปรากฏในเอกสารแนบ 3

# รายการระหว่างกัน

## 1. รายการระหว่างกันของ PF กับบริษัทย่อย

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)			ปี 2566 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)						ปี 2565 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)						ปี 2564 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการ ตรวจสอบ																																																																																																																						
	ปี 2566	ปี 2565	ปี 2564	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม		กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ



รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)			ปี 2566 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2565 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2564 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการ ตรวจสอบ
	ปี 2566	ปี 2565	ปี 2564	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้างและ บริการและ อื่นๆ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้างและ บริการและ อื่นๆ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้างและ บริการและ อื่นๆ			
การลงจ่ายค่าใช้จ่ายดำเนินงาน																
ลูกหนี้															บริษัทจองจ่ายค่าใช้จ่ายดำเนินงานให้แก่บริษัทย่อยกลุ่มต่างๆ ดังนี้ - กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรมซึ่งประกอบธุรกิจในต่างประเทศ อาทิ ค่าใช้จ่ายเดินทาง ค่าประชาสัมพันธ์ ค่าที่ปรึกษา ฯลฯ เนื่องจากค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้นในประเทศไทย - กลุ่มธุรกิจก่อสร้าง อาทิ การรณเมียน	
1 บ.ค.	33	21	25	-	30	-	3	-	21	-	-	-	25	-	-	
เพีย(สด)	(15)	12	(4)	-	(12)	-	(3)	-	9	-	3	-	(4)	-	-	
31 ธ.ค.	18	33	21	-	18	-	-	-	30	-	3	-	21	-	-	
<b>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</b> 1) รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นจริง 2) จำนวนที่เรียกเก็บเกี่ยวกับราคาทุน																
บริษัทฯ ที่ได้รับรองการพัฒนาให้แก่บริษัท ย่อยเพื่อวัตถุประสงค์ที่ตนของ บริษัทฯ ย่อย และทุนคนภายในโครงการ ให้แก่บริษัทฯ ย่อยเพื่อวัตถุประสงค์ - ส่งค่าง ฝึกอบรมสิทธิคนบนแท่นบริษัท เพื่อให้ บริษัทฯ ไม่ต้องทนกับโครงการเป็นทาง สารณประโยชน์																
<b>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</b> 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อประโยชน์ ในการดำเนินงานของบริษัทฯและ บริษัทฯ ย่อย และการให้บริษัทในกลุ่ม ที่อรรถสมสิทธิคนบนแท่นเป็นรณเมียน ปฏิบัติโดยทั่วไปของผู้ประกอบการ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 2) บริษัทฯและบริษัทฯ ย่อยมีการกำหนดราคา ส่วนกัน																
บริษัทฯ ที่ได้รับรองอาคารสำนักงานขาย ให้แก่บริษัทย่อยเพื่อใช้เป็นสถานประกอบการร้านสะดวกซื้อ																
<b>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</b> 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อประโยชน์ ในการดำเนินงานของบริษัทฯ ย่อย ในการดำเนินงานของบริษัทฯ ย่อย 2) บริษัทฯและบริษัทฯ ย่อยมีการกำหนดราคา ส่วนกัน ซึ่งเข้าเงินจากราคาประเมิน ของผู้ประเมินราคาที่ได้มีความเห็น ชอนจากสำนักงาน ก.ล.ด.																



รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)			ปี 2566 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2565 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2564 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการ ตรวจสอบ
	ปี 2566	ปี 2565	ปี 2564	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ก่อนสร้างและ กลุ่มธุรกิจ บริการและ อื่นๆ			
ว่าจ้างผลิตชิ้นส่วนสำเร็จรูป ก่อสร้าง และปรับปรุง อาคารสำนักงาน	151	319	256	-	-	-	151	-	-	-	319	-	-	256	บริษัทว่าจ้างบริษัทย่อยผลิตชิ้นส่วน สำเร็จรูป ว่าจ้างก่อสร้าง และปรับปรุง อาคารสำนักงาน	
มูลค่าสัญญา																
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	225	419	233	-	-	-	225	-	-	-	419	-	-	233	1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุน การดำเนินงานของบริษัทร่วม	
เจ้าหนี้การค้า	65	207	83	-	-	-	65	-	-	-	207	-	-	83	2) อัตราค่าบริการเป็นราคาที่กำหนดด้วย กับโดยพิจารณาจากต้นทุนบวกกำไร	
ว่าจ้างให้บริการบริหารสโมสร															บริษัทว่าจ้างให้บริษัทย่อยบริหารสโมสร ไปโครงการของบริษัทร่วม	
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3	2	2	-	-	-	3	-	-	-	2	-	-	2	<b>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</b> 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุน การดำเนินงานของบริษัทร่วม	
ซื้อสินค้าและบริการ															2) อัตราค่าบริการตามที่กำหนดด้วย กับโดยพิจารณาจากต้นทุนบวกกำไร	
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1	2	3	-	1	2	-	-	-	2	-	-	3	-	บริษัทซื้อสินค้าและบริการจากบริษัทร่วม ย่อย	
รับเงินจากลูกค้าแทน															<b>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</b> 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุน การดำเนินงานของบริษัทร่วม	
บริษัทย่อย															2) ราคาเป็นเช่นเดียวกับบุคลากรภายนอก	
มูลค่ารวม	-	2	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	บริษัทได้รับเงินจูงซื้อโครงการของ บริษัทย่อยผ่านระบบชำระเงินออนไลน์ ของบริษัทร่วม เพื่ออำนวยความสะดวกให้ แก่ลูกค้า	
เจ้าหนี้อื่น	-	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</b> 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุน การดำเนินงานของบริษัทร่วม	
															2) รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิด ขึ้นจริง	

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)			ปี 2566 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2565 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2564 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น ตรงสอง
	ปี 2566	ปี 2565	ปี 2564	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม			
ยึดหลักประกัน															บริษัทนำหลักประกันของบริษัทย่อยมาเป็นหลักประกันในการออกหุ้นกู้ของบริษัทย่อยและจ่ายค่าธรรมเนียมให้แก่บริษัทย่อย	
มูลค่าสัญญา	18	21	-	-	18	-	21	-	-	-	-	-	-	-	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ	
ค่าธรรมเนียมและบริการอื่นๆ	19	9	-	-	19	-	9	-	-	-	-	-	-	-	รายงานดังกล่าวมีความสอดคล้องกับเหตุผลเนื่องจากรายการดังกล่าวมีความจำเป็นจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขในการออกหุ้นกู้และค่าธรรมเนียมเป็นไปตามอัตราที่บริษัทและบริษัทย่อยกำหนดร่วมกัน	
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	-	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-		
เจ้าหนี้อื่น	7	-	-	-	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการใช้สินเชื่อ (Commitment Fee)															บริษัทเรียกเก็บ Commitment Fee ที่จ่ายให้แก่ธนาคารซึ่งบริษัทกู้ยืมเงินมาเพื่อนำไปให้บริษัทย่อยอยู่ยืมต่อไปเพื่อนำไปใช้ในการดำเนินงาน	
ลูกหนี้	-	1	1	-	-	-	1	-	-	-	-	1	-	-	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ	
															1) รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นจริง	
															2) ราคาที่เรียกเก็บเท่ากับราคาทุน	
เรียกเก็บค่าที่ปรึกษา															บริษัทเรียกเก็บค่าที่ปรึกษาจากการวางยกร่างการโรงแรม จากบริษัทย่อยกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรมแห่งหนึ่ง	
รายได้อื่น	-	-	85	-	-	-	-	-	-	-	-	85	-	-	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ	
ลูกหนี้	-	-	93	-	-	-	-	-	-	-	-	93	-	-	รายงานดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขสัญญาที่ตกลงกัน	

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)			ปี 2566 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2565 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2564 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการ ตรวจสอบ
	ปี 2566	ปี 2565	ปี 2564	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม		
กู้ยืมเงิน																บริษัทกู้ยืมเงินจากบริษัทย่อยเพื่อใช้เป็น เงินทุนหมุนเวียน <b>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</b> รายการดังกล่าวเป็นการบริหารสภาพ คล่องของธุรกิจในกลุ่ม โดยกำหนด อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่างกับอ้างอิง จากต้นทุนทางการเงินด้วยของผู้ให้กู้
1 ม.ค.	35	351	747	35	-	-	-	351	-	-	-	747	-	-	-	
กุมภาพันธ์	340	356	699	304	36	-	-	356	-	-	-	699	-	-	-	
(ชำระคืน)	(339)	(672)	(1,095)	(339)	-	-	-	(672)	-	-	-	(1,095)	-	-	-	
31 ธ.ค.	36	35	351	-	36	-	-	35	-	-	-	351	-	-	-	
ดอกเบี้ยค้างจ่าย																
1 ม.ค.	-	5	3	-	-	-	-	5	-	-	-	3	-	-	-	
ดอกเบี้ยจ่าย	3	13	24	3	-	-	-	13	-	-	-	24	-	-	-	
(ชำระดอกเบี้ย)	(3)	(18)	(22)	(3)	-	-	-	(18)	-	-	-	(22)	-	-	-	
31 ธ.ค.	-	-	5	-	-	-	-	-	-	-	-	5	-	-	-	
คำประกัน																บริษัททำประกันกับเงินกู้ยืมของบริษัท ย่อยกับสถาบันการเงิน <b>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</b> รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนิน ธุรกิจของบริษัทย่อย เนื่องจากมีความ จำเป็นจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขในการ ขอรับการสนับสนุนวงเงินสินเชื่อจาก สถาบันการเงินเพื่อใช้ในการดำเนิน ธุรกิจ
วงเงิน	2,488	3,425	4,581	2,401	-	-	-	3,338	-	-	-	4,544	-	-	37	
เงินปันผล																
รายได้เงินปันผล	408	480	600	222	-	-	-	480	-	-	-	600	-	-	-	บริษัทได้รับเงินปันผลจากบริษัทย่อย <b>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</b> รายการดังกล่าวเป็นไปตามมติที่ประชุม คณะกรรมการของบริษัทย่อย



2. รายการระหว่างกันของ PF กับบริษัทร่วมค้า

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)			ปี 2566 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)						ปี 2565 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)						ปี 2564 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)						ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการ ตรวจสอบ
	ปี 2566	ปี 2565	ปี 2564	กลุ่มพัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ รวมกัน HKL	กลุ่มพัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ รวมกัน SEKISUI	กลุ่มพัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ รวมกัน SUMITOMO	กลุ่มธุรกิจ บริการและ ธุรกิจ สาธารณูป โภค รวมกัน TU	กลุ่มพัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ รวมกัน HKL	กลุ่มพัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ รวมกัน SEKISUI	กลุ่มพัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ รวมกัน SUMITOMO	กลุ่มธุรกิจ บริการและ ธุรกิจ สาธารณูป โภค รวมกัน TU	กลุ่มพัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ รวมกัน HKL	กลุ่มพัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ รวมกัน SEKISUI	กลุ่มพัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ รวมกัน SUMITOMO	กลุ่มธุรกิจ บริการและ ธุรกิจ สาธารณูป โภค รวมกัน TU							
เงินให้กู้ยืม	1 บ.ค.	1,890	1,996	1,881	1,281	-	609	-	1,226	51	719	-	1,220	-	661	-	บริษัทให้บริษัทร่วมค้ากู้ยืมเงิน และซื้อหุ้นกู้ระยะสั้น/ระยะยาวที่ออกโดยบริษัทร่วมค้า					
	กู้เพิ่ม	893	98	146	505	306	82	-	51	-	47	-	5	51	90	-	1) รายการดังกล่าวเป็นการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทร่วมค้า โดยกำหนดอัตราดอกเบี้ยไม่ต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินของบริษัทร่วมค้า+0.25% ต่อปี					
	(รับชำระ:-)	(482)	(153)	(30)	(435)	(31)	(16)	-	-	(51)	(102)	-	-	-	(30)	-	2) การให้กู้ยืมดังกล่าวเป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท และฝ่ายจัดการเชื่อมั่นว่าบริษัทร่วมค้าสามารถคืนเงินกู้ยืมได้					
	กลับรายการค่าเผื่อนขาดทุน	2	10	(1)	6	(6)	2	-	4	-	6	-	1	-	(2)	-						
	แปลงเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	(61)	-	-	-	-	-	-	-	(61)	-	-	-	-	-						
	31 ธ.ค.	2,303	1,890	1,996	1,357	269	677	-	1,281	-	609	-	1,226	51	719	-						
	ดอกเบี้ยค้างรับ																					
	1 บ.ค.	269	190	106	258	-	11	-	169	-	21	-	89	-	17	-						
	ดอกเบี้ยรับ	157	144	132	100	8	49	-	91	2	51	-	83	2	47	-						
	(รับชำระ:-)	(41)	(63)	(45)	-	(2)	(39)	-	-	(2)	(61)	-	-	(2)	(43)	-						
ค่าเผื่อนขาดทุน	(1)	(2)	(3)	(1)	-	-	-	(2)	-	-	-	(3)	-	-	-							
31 ธ.ค.	384	269	190	357	6	21	-	258	-	11	-	169	-	21	-							
ทดลองจ่ายค่าใช้จ่ายดำเนินงาน																						
ลูกหนี้	-	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	บริษัททดลองจ่ายค่าใช้จ่ายดำเนินงานให้แก่บริษัทร่วมค้า					
																	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ					
																	1) รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นจริง					
																	2) จำนวนที่เรียกเก็บเท่ากับราคากupon					



3. รายการระหว่างกันของ PF กับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)			ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
		ปี 2566	ปี 2565	ปี 2564	
นายคณิต อรรถกนกสกุล (นายคณิตฯ) <b>ความสัมพันธ์กับ PF :</b> รองประธานกรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ประธานกรรมการบริหาร กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	เป็นยอดรองจ่ายค่าที่ดิน ลูกหนี้	9	6	17	บริษัทดรองจ่ายเงินให้แก่นายคณิตฯ เพื่อจัดอุปสงค์ในการรณรงค์ซื้อที่ดินเพื่อนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการของ บริษัท <b>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</b> รายการดังกล่าวเป็นไปตามธุรกิจปกติของ บริษัท และอนุมัติจากผู้มีอำนาจอนุมัติ
บริษัท เดอะ ไบโกล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) <b>ความสัมพันธ์กับ PF :</b> เป็นนิติบุคคลในเครือของ บริษัท (มหาชน) กรรมการของ บริษัท ย่อยของ PF และการกรรมการของ บริษัทร่วมทุนของ บริษัทย่อยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จ่ายค่านายหน้า ค่าใช้จ่ายในการขาย	2	-	-	บริษัทจ่ายค่านายหน้าจากการขายที่ดินโครงการพัฒนาให้แก่ บริษัท เดอะ ไบโกล กรุ๊ป จำกัด <b>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</b> ค่าตอบแทนใกล้เคียงกับอัตราการค้าขายค่านายหน้าของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่น

4. รายการระหว่างกันของ PF กับบริษัทร่วมค้า

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)			ปี 2566 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)			ปี 2565 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)			ปี 2564 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)			ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการ ตรวจสอบ	
	ปี 2566	ปี 2565	ปี 2564	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้างและ บริการและ อื่นๆ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้างและ บริการและ อื่นๆ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้างและ บริการและ อื่นๆ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม		กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้างและ บริการและ อื่นๆ
บริษัท เอสตา เพอร์เฟกต์ จำกัด (EP)														
ว่าจ้างผลิตชิ้นส่วนสำเร็จรูปและ ก่อสร้าง														
มูลค่าสัญญา	66	106	52	-	-	66	-	-	106	-	-	-	52	รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุน การดำเนินงานธุรกิจของ EP
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	81	111	66	-	-	81	-	-	111	-	-	-	66	อัตราค่าบริการเป็นราคาที่กำหนดร่วม กันโดยพิจารณาจากต้นทุนบวกกำไร
เจ้าหน้าการก้ำ	84	138	69	-	-	84	-	-	138	-	-	-	69	
ให้เข้าพื้นที่														
รายได้ค่าเช่า	1	1	1	-	-	1	-	-	1	-	-	-	1	EP ให้บริษัทเช่าที่ดินเพื่อใช้ในการก่อสร้าง ประกอบกรานสะดวกซื้อ
ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ														
1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุน การดำเนินงานธุรกิจของบริษัท														
2) ราคาและเงื่อนไขเป็นเช่นเดียวกับบุคคล ภายนอก														

[illegible]

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)			ปี 2566 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2565 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2564 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น ตรวจสอบ
	ปี 2566	ปี 2565	ปี 2564	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้างและ อสังหา ริมทรัพย์ บริการและ อื่นๆ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้างและ อสังหา ริมทรัพย์ บริการและ อื่นๆ	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้างและ อสังหา ริมทรัพย์ บริการและ อื่นๆ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้างและ อสังหา ริมทรัพย์ บริการและ อื่นๆ	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้างและ อสังหา ริมทรัพย์ บริการและ อื่นๆ			
ให้เข้าพื้นที่	BD ให้บริษัทย่อยกลุ่มธุรกิจบริการและอื่นๆ เช่าที่ดิน ห้องชุด เพื่อใช้ใช้ป็นสถานที่ประกอบ การร้านสะดวกซื้อ															
รายได้ค่าเช่า	2	2	1	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-	1	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุน การดำเนินงานของบริษัทย่อย 2) ราคาและเงื่อนไขเป็นเช่นเดียวกับบุคคล ภายนอก	
เข้าพื้นที่ศูนย์การค้า	BD เข้าพื้นที่ศูนย์การค้าของบริษัทย่อย เพื่อใช้เป็นสำนักงานของ BD															
ค่าเช่า	1	1	-	-	-	1	-	-	1	-	-	-	-	-	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุน การดำเนินงานของบริษัทย่อย BD 2) ราคาและเงื่อนไขเป็นเช่นเดียวกับบุคคล ภายนอก	
บริษัท เรสซิเดนซ์ นิมบอร์ ไนน์ จำกัด (R9)	R9 ว่าจ้างบริษัทย่อยกลุ่มธุรกิจก่อสร้าง ผลิตชิ้นส่วนสำเร็จรูปที่ใช้ในการก่อสร้าง และว่าจ้างก่อสร้าง															
ว่าจ้างผลิตชิ้นส่วนสำเร็จรูป และก่อสร้าง	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุน การค้าเป็นธุรกิจของ R9															
มูลค่าสัญญา	25	15	2	-	-	-	25	-	-	-	15	-	-	2	2) อัตราค่าบริการเป็นราคาที่กำหนด กับโดยพิจารณาจากต้นทุนบวกกำไร	
ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้าน	23	12	7	-	-	-	23	-	-	-	12	-	-	7		
เจ้าหน้าที่การค้า	7	8	4	-	-	-	7	-	-	-	8	-	-	4		
ให้เข้าพื้นที่	R9 ให้บริษัทย่อยกลุ่มธุรกิจบริการและอื่นๆ เช่าที่ดิน พื้นที่ในสร เพื่อใช้เป็นสถานที่ ประกอบการร้านสะดวกซื้อ															
รายได้ค่าเช่า	1	1	1	-	-	-	1	-	-	-	1	-	-	1	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุน การดำเนินงานของบริษัทย่อย 2) ราคาและเงื่อนไขเป็นเช่นเดียวกับบุคคล ภายนอก	
เข้าพื้นที่ศูนย์การค้า	R9 เข้าพื้นที่ศูนย์การค้าของบริษัทย่อย เพื่อใช้เป็นสำนักงาน															
ค่าเช่า	1	1	-	-	-	1	-	-	1	-	-	-	-	-	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุน การค้าเป็นธุรกิจของ R9 2) ราคาและเงื่อนไขเป็นเช่นเดียวกับบุคคล ภายนอก	



รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)		ปี 2566 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2565 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2564 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2566	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2566	ปี 2566	ปี 2566	ปี 2566	ปี 2566	ปี 2566	ปี 2566	ปี 2566	ปี 2566	ปี 2566	ปี 2566	
			กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	
<b>บริษัท ยูเอชดี โอเอสเคอี จำกัด (บ.ย)</b>															
รับจ้างก่อสร้าง															
มูลค่าสัญญา	-	4	3	-	-	-	-	-	-	-	4	-	-	2	1
รายได้จากงานก่อสร้าง	-	4	3	-	-	-	-	-	-	-	4	-	-	2	1
ลูกหนี้	2	3	-	-	-	2	-	-	-	-	3	-	-	-	-
<b>เข้าพื้นที่ศูนย์การค้า</b>															
ค่าเช่า	1	1	1	-	-	1	-	-	-	-	1	-	-	1	-
<b>Property Perfect International Pte. Ltd. (PPI)</b>															
คิดค่าใช้จ่ายจากบริษัทย่อย															
รายได้อื่น	3	3	3	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-
<b>Kiroyo Resort Holdings Co. Ltd. (KRH)</b>															
ทดลองจ่ายค่าใช้จ่ายดำเนินงาน															
ลูกหนี้	15	8	1	-	15	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
<b>เงินกู้ยืม</b>															
เจ้าหนี้เงินกู้ยืม	-	-	143	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	143	-
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	-	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18	-

บ.ย รับจ้างปรับปรุงอาคารสำนักงานและก่อสร้างอาคารเพื่อทำร้านค้าให้เข้าให้แก่บริษัทย่อยกลุ่มธุรกิจค้าปลีกและกลุ่มธุรกิจบริการและอื่นๆ

**ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ**  
1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการค้าเป็นธุรกิจของบริษัท  
2) อัตราค่าธรรมเนียมการหักภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาตามกฎหมายกำหนดไว้

บ.ย เข้าพื้นที่ศูนย์การค้าของบริษัทย่อยเพื่อใช้เป็นสำนักงาน  
**ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ**  
1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการค้าเป็นธุรกิจของ บ.ย  
2) ราคาและเงื่อนไขเป็นไปตามข้อตกลงภายนอก

PPI เรียกเก็บค่าที่ปรึกษาจากบริษัทย่อยกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรมแห่งหนึ่ง  
**ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ**  
1) รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นจริง  
2) จำนวนที่เรียกเก็บเท่ากับราคาทุน

KRH ทดลองจ่ายค่าใช้จ่ายดำเนินงานให้แก่บริษัทย่อยกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรม  
ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ  
1) รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นจริง  
2) จำนวนที่เรียกเก็บเท่ากับราคาทุน

KRH กู้ยืมเงินจากบริษัทย่อยกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรม เพื่อนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน  
**ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ**  
รายการดังกล่าวเป็นการให้ความช่วยเหลือทางการเงินระหว่างกันของบริษัทย่อยโดยการเบิกจ่ายในอัตรา 9% ต่อปี ซึ่งไม่ต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินของบริษัทย่อยผู้ให้กู้

5. รายการระหว่างกันของบริษัทย่อยกับบริษัทร่วมค้า

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)			ปี 2566 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)		ปี 2565 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)		ปี 2564 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)		ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็นและความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2566	ปี 2565	ปี 2564	กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ร่วมทุน SUMITOMO	กลุ่มธุรกิจสินค้า บริการและธุรกิจสาธารณูปโภค รวมกลุ่มอื่น	กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ร่วมทุน SUMITOMO	กลุ่มธุรกิจสินค้า บริการและธุรกิจสาธารณูปโภค รวมกลุ่มอื่น	กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ร่วมทุน SUMITOMO	กลุ่มธุรกิจสินค้า บริการและธุรกิจสาธารณูปโภค รวมกลุ่มอื่น	
บริษัท ยูเอเอ็นดีโอ คอนสตรัคชั่น กรุ๊ป เทพ จำกัด (บมจ.)										
รับจ้างก่อสร้าง	-	-	3	-	-	-	-	-	-	บริษัทย่อยรับจ้างบริหารงานก่อสร้างให้บริษัทร่วมค้า ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการค้าเป็นธุรกิจของบริษัทร่วมค้า 2) อัตราค่าบริการเป็นราคาที่กำหนดร่วมกันโดยพิจารณาจากต้นทุนบวกกำไร
มูลค่าสัญญา	-	-	4	-	-	-	-	-	-	3
รายได้จากงานก่อสร้าง	-	-		-	-	-	-	-	-	4
ลูกหนี้การค้า	-	-	3	-	-	-	-	-	-	3

6. รายการระหว่างกันของบริษัทย่อย กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทย่อย	บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	มูลค่ารวม (ล้านบาท)			ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็นและความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
		ปี 2566	ปี 2565	ปี 2564	
บริษัท วีริทกล จำกัด (มหาชน) (WR)	นายคำนิธ อรรถกัญญาสกุล (นายคำนิธฯ) <b>ความสัมพันธ์กับ WR :</b> รองประธานกรรมการ ประธานกรรมการบริหาร กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	-	-	-	WR ครอบงำเงินให้แก่นายคำนิธฯ เพื่อวัตถุประสงค์ในการรวบรวมซื้อที่ดินเพื่อนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการของ WR <b>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</b> รายการดังกล่าวเป็นไปตามธุรกิจปกติของ WR และอนุมัติขายโดยผู้มีอำนาจอนุมัติ
การรองจ่ายเงินค่าที่ดิน ลูกหนี้		-	2	-	

3

งบการเงิน



# รายการของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

## ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงฐานะการเงินรวมของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 และผลการดำเนินงานรวม และผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ รวมถึงกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

## งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการประกอบด้วย

- งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการซึ่งประกอบด้วยนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่นๆ

## เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มกิจการและบริษัทตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณดังกล่าว ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

## เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้ระบุเรื่อง การประเมินการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบและได้นำเรื่องนี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องนี้

**การประเมินการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย**

อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5.13 นโยบายการบัญชีเกี่ยวกับการด้อยค่าของสินทรัพย์ หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7 ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจเกี่ยวกับค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย และหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัททดสอบการด้อยค่าเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่บ่งชี้ว่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยอาจมีการด้อยค่า ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดตามมาตรฐานการบัญชีไทยฉบับที่ 36 เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 บริษัทย่อยบางแห่งไม่สามารถดำเนินธุรกิจได้ตามแผนที่คาดการณ์ โดยมีผลการดำเนินงานที่ยังคงขาดทุนอย่างต่อเนื่อง มีผลประกอบการเป็นขาดทุนสะสม และมีมูลค่าตามบัญชีสูงกว่ามูลค่าสุทธิของส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งพิจารณาเป็นข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า บริษัทจึงได้ทดสอบการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าว

ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องนี้ เนื่องจากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของเงินลงทุนในบริษัทย่อยแต่ละแห่ง จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารในการประมาณการข้อมูลในอนาคต และ/หรือผู้ประเมินราคาอิสระในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ได้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ซึ่งคือจำนวนที่สูงกว่าระหว่างมูลค่ายุติธรรมหักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย หรือมูลค่าจากการใช้ ซึ่งต้องใช้ข้อสมมติที่สำคัญ เช่น ประมาณการรายได้และกำไรขั้นต้น เป็นต้น

ผลการประเมินพบว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของเงินลงทุนในบริษัทย่อยสูงกว่ามูลค่าตามบัญชี ดังนั้นบริษัทจึงไม่บันทึกค่าเผื่อการด้อยค่า

ข้าพเจ้าได้สอบถามเพื่อทำความเข้าใจวิธีการจัดทำประมาณการมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนที่จัดทำขึ้นโดยผู้บริหารของบริษัท

ข้าพเจ้าเปรียบเทียบประมาณการกระแสเงินสดกับงบประมาณและ/หรือแผนธุรกิจที่ได้รับการอนุมัติจากผู้บริหารของบริษัทย่อย และหลักฐานอื่นที่เกี่ยวข้องของผู้บริหารในการวางแผนการดำเนินงานในอนาคต

สำหรับข้อสมมติฐานเกี่ยวกับประมาณการรายได้และกำไรขั้นต้น ข้าพเจ้าได้สอบถามผู้บริหารในเชิงทดสอบเพื่อประเมินเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของวิธีการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการคาดการณ์ของผู้บริหาร ร่วมกับการวิเคราะห์แนวโน้มข้อมูลในอดีตและแผนธุรกิจในอนาคต เพื่อพิจารณาว่าข้อสมมติฐานที่ผู้บริหารใช้ในการประมาณการอยู่ในเกณฑ์ที่สามารถยอมรับได้

สำหรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทย่อย ข้าพเจ้าได้ประเมินความรู้ ความสามารถ คุณสมบัติ และประสบการณ์ในอดีตของผู้ประเมินราคาอิสระ และพิจารณาความสมเหตุสมผลของวิธีการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมเพื่อพิจารณาว่าข้อสมมติฐานและวิธีการของผู้ประเมินราคาอิสระอยู่ในเกณฑ์ที่สามารถยอมรับได้

นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้ทดสอบการคำนวณตัวเลขสำคัญที่ได้จากการประมาณการตามข้อสมมติฐานข้างต้น เพื่อเปรียบเทียบมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนกับมูลค่าตามบัญชี

จากวิธีการตรวจสอบข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนและข้อสมมติฐานที่สำคัญดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลตามหลักฐานที่มีอยู่



## ข้อมูลอื่น

กรรมการเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับคณะกรรมการตรวจสอบ

## ความรับผิดชอบของกรรมการต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

กรรมการมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่กรรมการพิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ กรรมการรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่กรรมการมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มกิจการและบริษัท หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารงานดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ช่วยกรรมการในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

## ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกต และสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพหรือผลของการควบคุมภายในของกลุ่มกิจการและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่กรรมการใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยกรรมการ
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของ กรรมการและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มกิจการและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการ และเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มกิจการเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่คณะกรรมการตรวจสอบว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไฟร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอ็มบีเอส จำกัด



ศินชา อัครกิตติลาภ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 8470

กรุงเทพมหานคร

29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

## งบแสดงฐานะการเงิน

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	9	3,063,190	2,970,016	932,127
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย		132,217	229,078	8,928
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	10	929,396	755,398	788,700
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	33	161,400	46,500	31,400
สินค้างเหลือ		14,561	15,681	-
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	12	20,393,934	21,329,222	12,626,676
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		89,010	49,146	7,524
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		24,783,708	25,395,041	14,395,355
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	9	24,792	1,839,523	11,287
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		134,098	151,902	2,474
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	13	-	-	8,651,907
เงินลงทุนในการร่วมค้า	14	1,666,247	1,534,822	814,344
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	33	2,896,586	2,749,382	5,930,134
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	15	702,634	302,000	232,225
ที่ดินรอการพัฒนา	16	5,157,161	5,187,197	3,389,307
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	17	3,354,478	3,018,052	196,412
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	18	11,012,555	11,194,500	52,941
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		55,891	64,022	3,000
สินทรัพย์สิทธิการใช้	19	1,446,533	1,129,845	382,850
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	20	1,644,057	1,454,194	249,690
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		342,781	327,893	71,874
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		28,437,813	28,953,332	19,988,445
รวมสินทรัพย์		53,221,521	54,348,373	34,383,800

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## งบแสดงฐานะการเงิน

บริษัท พรีเมียมพอร์ต เวิร์ฟด์ จำกัด (มหาชน)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะสั้น	21	755,454	744,344	384,271
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	22	2,935,464	2,740,764	1,606,731
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	21, 33	-	-	36,345
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	23	11,421,292	7,826,311	6,646,871
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	1,068,842	373,915	618,853
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	19	538,816	493,717	289,341
หนี้สินตามสัญญา		769,373	589,620	188,128
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		693,957	629,615	11,780
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		658,943	473,236	272,782
รวมหนี้สินหมุนเวียน		18,842,141	13,871,522	10,055,102
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
หุ้นกู้	23	9,320,145	13,481,815	6,300,260
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	24	447,700	-	447,700
เงินกู้ยืมระยะยาว	21	2,565,382	3,527,088	2,155,846
หนี้สินตามสัญญาเช่า	19	1,262,196	1,053,608	335,261
หนี้สินจากการผูกพันที่เกิดจาก				
สัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	25	4,533,613	4,418,536	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	26	442,308	471,025	198,842
หนี้สินตามสัญญา		58,781	55,622	48,482
กำไรหรือรับรู้ของรายการระหว่างกันจากการร่วมค้า		490,168	792,707	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	20	713,248	729,985	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		9,009	9,549	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		19,842,550	24,539,935	9,486,391
รวมหนี้สิน		38,684,691	38,411,457	19,541,493
				20,138,918

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## งบแสดงฐานะการเงิน

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2565 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2565 พันบาท
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)				
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น	27			
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ จำนวน 10,011,313,269 หุ้น				
มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1 บาท	10,011,313	10,011,313	10,011,313	10,011,313
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ จำนวน 10,011,080,604 หุ้น				
มูลค่าที่ได้รับชำระแล้ว หุ้นละ 1 บาท	10,011,081	10,011,081	10,011,081	10,011,081
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น	(90,502)	(90,502)	(90,502)	(90,502)
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น	24	-	508,000	-
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	635,600	599,600	635,600	599,600
ยังไม่ได้จัดสรร	935,335	1,355,399	4,292,873	3,846,620
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	1,097,407	1,155,939	(6,745)	(6,543)
รวมส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	12,588,921	13,539,517	14,842,307	14,868,256
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,947,909	2,397,399	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	14,536,830	15,936,916	14,842,307	14,868,256
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	53,221,521	54,348,373	34,383,800	35,007,174

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



# งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

บริษัท พรีเมียมพอร์ต เวิร์ฟด์ จำกัด (มหาชน)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
รายได้				
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	5,344,326	6,348,314	3,689,885	4,823,753
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	1,827,067	1,537,260	907,383	437,293
รายได้จากการขายที่ดิน	757,817	548,963	495,154	420,614
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	2,406,400	1,559,251	-	-
รายได้ค่าเช่าและบริการ	488,770	368,518	138,414	132,770
รวมรายได้	10,824,380	10,362,306	5,230,836	5,814,430
ต้นทุนขายและการให้บริการ				
ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน	(3,486,896)	(4,247,197)	(2,315,212)	(3,152,532)
ต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	(1,273,324)	(1,085,254)	(632,670)	(337,610)
ต้นทุนการขายที่ดิน	(325,480)	(528,825)	(269,008)	(446,884)
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม	(1,233,314)	(1,052,303)	-	-
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	(444,054)	(357,658)	(165,687)	(144,660)
รวมต้นทุนขายและการให้บริการ	(6,763,068)	(7,271,237)	(3,382,577)	(4,081,686)
กำไรขั้นต้น	4,061,312	3,091,069	1,848,259	1,732,744
รายได้อื่น	28 580,279	1,205,596	906,685	937,973
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(1,060,132)	(982,746)	(555,250)	(502,728)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(2,502,705)	(2,281,943)	(827,359)	(825,150)
ขาดทุนจากการด้อยค่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	18 -	(559,997)	-	-
กลับรายการ(ขาดทุน)จากการด้อยค่า				
ของสินทรัพย์ทางการเงิน	29 (213,941)	144,090	37,848	230,208
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	14 78,899	60,869	-	-
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	943,712	676,938	1,410,183	1,573,047
ต้นทุนทางการเงิน	(1,608,876)	(1,611,526)	(650,383)	(626,656)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	(665,164)	(934,588)	759,800	946,391
ภาษีเงินได้	30 9,134	170,485	(76,231)	(101,389)
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	(656,030)	(764,103)	683,569	845,002

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

# งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2565 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2565 พันบาท
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น					
รายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ใน					
กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ					
เงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วย					
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		(17,803)	(2,848)	(253)	662
กำไรจากการตีราคาที่ดิน		-	3,763,954	-	-
การวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน		40,387	39,434	-	9,983
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่จัดประเภท					
รายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง		(4,517)	(764,567)	51	(2,129)
รายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ใน					
กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าบการเงิน		(66,009)	(48,710)	-	-
ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่					
เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง		13,202	9,741	-	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี		(34,740)	2,997,004	(202)	8,516
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		(690,770)	2,232,901	683,367	853,518
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)					
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่		(196,366)	24,713	683,569	845,002
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(459,664)	(788,816)	-	-
		(656,030)	(764,103)	683,569	845,002
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม					
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่		(241,280)	1,444,583	683,367	853,518
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(449,490)	788,318	-	-
		(690,770)	2,232,901	683,367	853,518
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น					
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	31	(0.0196)	(0.0025)	0.0683	0.0795

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## แบบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้จอง (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

[illegible]

หมายเหตุประกอบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุประกอบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## งบกระแสเงินสด

บริษัท พรีเมียมพอร์ต เวิร์ฟ จำกัด (มหาชน)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	(665,164)	(934,588)	759,800	946,391
รายการปรับปรุง				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	575,111	642,758	67,050	76,228
(กลับรายการ)ขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์ทางการเงิน	213,941	(144,090)	(37,848)	(230,208)
กลับรายการขาดทุนจากการปรับมูลค่าสุทธิที่ได้รับ	12, 16	(4,227)	(2,908)	(4,295)
ขาดทุนจากการด้อยค่าของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	18	-	559,997	-
(กำไร)ขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์		(1,075)	(1,395)	(846)
กำไรจากการขายสินทรัพย์ในธุรกิจโรงแรมบางกลุ่ม	28	-	(673,034)	-
กำไรจากการยกเลิกสินทรัพย์และหนี้จากสัญญาเช่า		(41,861)	-	(23)
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์และหนี้จากสัญญาเช่า		9,842	-	-
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมของหุ้นกู้และเงินกู้ยืม		167,433	150,520	74,528
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยน		-	-	7,701
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน		44,944	46,660	16,697
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	14	(78,899)	(60,869)	-
กำไรหรือรับรู้ของรายการระหว่างกันจากการร่วมค้า		(302,539)	(46,321)	-
กำไรจากการเลิกกิจการของบริษัทย่อย		-	(49)	-
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญาเงินให้กู้ยืม		-	-	-
หักกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		-	(2,000)	-
รายได้เงินปันผล	28	(10,535)	(7,898)	(408,005)
รายได้ดอกเบี้ย	28	(294,833)	(279,051)	(443,402)
ต้นทุนทางการเงิน		1,441,443	1,461,006	575,855
			562,494	

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## งบกระแสเงินสด

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
การเปลี่ยนแปลงในเงินทุนหมุนเวียน				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุน				
ตัดจำหน่าย - เงินมัดจำ	(53,546)	(1,474)	(3,824)	(1,836)
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(87,841)	183,173	(15,101)	295,142
สินค้าคงเหลือ	866	(5,429)	-	-
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	1,828,143	2,175,723	953,477	1,177,781
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	2,670	5,741	93	(2,707)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	(523,684)	(575,877)	(63,611)	(533,994)
ที่ดินรอการพัฒนา	135,926	(68,368)	137,658	(2,209)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(14,631)	(93,288)	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	12,912	218,513	(214,629)	258,994
หนี้สินตามสัญญา	197,758	232,807	(58,328)	184,164
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	186,428	(132,825)	13,538	428
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	(33,262)	(18,390)	(4,112)	(3,996)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(540)	(45)	-	-
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	2,704,780	2,628,999	1,352,373	1,939,872
ดอกเบี้ยรับ	90,840	138,474	271,698	262,760
ดอกเบี้ยจ่าย	(1,968,020)	(1,697,360)	(1,197,063)	(1,111,045)
ภาษีเงินได้รับคืน	8,620	82,715	-	31,342
ภาษีเงินได้จ่าย	(175,066)	(185,729)	(85,792)	(64,889)
เงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	661,154	967,099	341,216	1,058,040

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



## งบกระแสเงินสด

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากประจำที่ครบกำหนดภายใน 12 เดือน ลดลง	29,904	-	-	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน(เพิ่มขึ้น)ลดลง	1,814,731	(1,661,335)	1,822,943	(1,677,680)
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	33 (104,500)	(95,288)	(51,000)	(1,890)
เงินสดรับคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	33 40,600	183,920	30,600	70,522
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	33 (841,551)	(110,700)	(1,832,261)	(359,919)
เงินสดรับคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	33 512,040	97,620	1,036,511	570,749
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(125,000)	(32,066)
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในการร่วมค้า	(30,600)	(124,950)	(5,400)	(22,050)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(175,466)	(2,238)	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(133,446)	(132,459)	(15,737)	(13,039)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2,842	12,836	1,219	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(4,677)	(1,370)	(1,361)	(105)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์สิทธิการใช้	(51,500)	(3,222)	(4,000)	(3,222)
เงินปันผลรับ	10,535	7,898	408,005	480,000
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	1,068,912	(1,829,288)	1,264,519	(988,700)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้น	21 1,523,178	2,023,088	1,311,897	1,603,087
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น	21 (1,510,447)	(2,042,835)	(1,381,897)	(1,659,845)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	21, 33 -	-	340,143	356,137
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	21, 33 -	-	(338,825)	(672,092)
เงินสดรับจากหุ้นกู้	23 7,238,000	12,724,700	4,119,700	6,786,700
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้	23 (7,845,000)	(9,157,900)	(4,682,500)	(5,966,300)
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ต่อยี่ห้อที่มีลักษณะคล้ายทุน	(60,300)	-	(60,300)	-
เงินสดรับจากหุ้นกู้แปลงสภาพ	-	200,000	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	21 2,189,723	3,513,928	1,741,633	3,284,464
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	21 (2,473,212)	(6,540,358)	(1,964,457)	(4,469,258)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมหุ้นกู้และเงินกู้ยืม	21, 23 (131,191)	(251,999)	(68,820)	(92,247)
เงินสดจ่ายคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(202,094)	(100,078)	(26,921)	(27,895)
เงินสดจ่ายคืนหนี้สินทางการเงินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	25 (272,000)	(271,510)	-	-
เงินปันผลจ่ายของหุ้นกู้ต่อยี่ห้อที่มีลักษณะคล้ายทุน	-	(49,203)	-	(49,203)
เงินสดรับจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	143,482	-	-
เงินสดรับจากเงินประกันสัญญาเช่า	123,000	-	-	-
เงินสดจ่ายปันผล	(200,215)	(148,274)	(200,215)	(148,274)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(1,620,558)	43,041	(1,210,562)	(1,054,726)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## งบกระแสเงินสด

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	109,508	(819,148)	395,173	(985,386)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	2,970,016	3,842,369	536,954	1,522,340
ผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนของเงินสดและ				
รายการเทียบเท่าเงินสด	(16,334)	(53,205)	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	3,063,190	2,970,016	932,127	536,954
รายการที่ใช้เงินสด				
เจ้าหน้าที่จากการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	171,200	3,259	-	-
โอนต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์				
เป็นที่ดินรอการพัฒนา	388,204	-	388,110	-
โอนต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์				
เป็นเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	264,716	-	-	-
โอนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน				
เป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	363,657	-	26,940	442,726
โอนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเป็นที่ดินรอการพัฒนา	54,109	44,868	9,446	44,868
โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็น				
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	330,252	78,628	46,131	78,534
โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	17	-	-	-
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	17, 18	-	-	-
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นที่ดินรอการพัฒนา	18	-	-	-
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	17, 18	-	-	2,176
สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่าที่เพิ่มขึ้นจากสัญญาใหม่	19	509,556	23,607	41,395
ปรับปรุงสินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการปรับค่าเช่า	19	-	630	-
ยกเลิกสินทรัพย์สิทธิการใช้	19	36,218	-	1,024
ยกเลิกหนี้สินตามสัญญาเช่า	19	78,079	-	1,047
แปลงดอกเบี้ยค้างรับเป็นเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	33	41,594	-	-
หุ้นปันผลจ่าย	32	-	-	476,497
แปลงเงินให้กู้ยืมเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า	33	-	-	60,668
แปลงเงินให้กู้ยืมเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย	33	-	375,000	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

# หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

## 1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เป็นบริษัทมหาชนจำกัดและเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งจัดตั้งขึ้นและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย บริษัทมีที่อยู่ตามที่จดทะเบียนดังนี้

เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

การดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทและบริษัทย่อย (รวมเรียกว่า “กลุ่มกิจการ”) คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่าและบริการ ธุรกิจก่อสร้าง และธุรกิจโรงแรม

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

## 2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทยและข้อกำหนดภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นเรื่องที่อธิบายในนโยบายการบัญชีในลำดับต่อไป

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทยกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการไปถือปฏิบัติ กลุ่มกิจการเปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารหรือรายการที่มีความซับซ้อน และรายการเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

## 3 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง

มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่และมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566 ไม่มีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกลุ่มกิจการและบริษัท

กลุ่มกิจการและบริษัทไม่ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2568 มาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้ ผู้บริหารของกลุ่มกิจการและบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาใช้

#### 4 การเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 กลุ่มกิจการมีหุ้นกู้ที่มีลักษณะคล้ายทุนจำนวน 508 ล้านบาท หากพิจารณาตามเงื่อนไขภายใต้ TAS 32 กลุ่มกิจการจะต้องแสดงรายการดังกล่าวเป็นหนี้สินทางการเงินทั้งจำนวน ทั้งนี้ สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศสภาวิชาชีพบัญชีที่ 95/2562 เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ซึ่งให้การผ่อนผันการจัดประเภทหุ้นกู้ที่มีลักษณะคล้ายทุนที่ออกและได้รับชำระก่อนวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ให้สามารถจัดประเภทเป็นส่วนหนึ่งของส่วนของผู้ถือหุ้นได้จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 ดังนั้น กลุ่มกิจการจึงได้ปรับปรุงผลกระทบจากการนำมาตราฐานการบัญชี ฉบับที่ 32 ด้วยมูลค่าตามบัญชีที่คงเหลืออยู่ ณ วันที่เปลี่ยนแปลงการจัดประเภทรายการวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566 และ ปรับปรุงดอกเบี้ยตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีนี้มีผลกระทบต่องบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566 ดังนี้

	ข้อมูลทางการเงิน	
	ข้อมูลทางการเงินรวม พันบาท	เฉพาะกิจการ พันบาท
<b>หนี้สิน</b>		
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,101	1,101
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	508,000	508,000
	509,101	509,101
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		
กำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรร	(1,101)	(1,101)
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	(508,000)	(508,000)
	(509,101)	(509,101)

#### 5 นโยบายการบัญชี

##### 5.1 การบัญชีสำหรับงบการเงินรวม

###### บริษัทย่อย

บริษัทย่อยหมายถึงกิจการทั้งหมดที่กลุ่มกิจการมีอำนาจควบคุม กลุ่มกิจการมีอำนาจควบคุมเมื่อกลุ่มกิจการรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับผู้ที่ได้รับการลงทุน และสามารถใช้อำนาจเหนือผู้ได้รับการลงทุนเพื่อให้ได้ผลตอบแทนผันแปร กลุ่มกิจการรวมงบการเงินของบริษัทย่อยไว้ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่กลุ่มกิจการมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่กลุ่มกิจการสูญเสียอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยนั้น

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในบริษัทย่อยบันทึกด้วยวิธีราคาทุน

#### การร่วมการงาน

เงินลงทุนในการร่วมการงานจะถูกจัดประเภทเป็นการดำเนินงานร่วมกันหรือการร่วมค้า โดยขึ้นอยู่กับสิทธิและการผูกพันตามสัญญาของผู้เข้าร่วมการงานนั้นมากกว่าโครงสร้างรูปแบบทางกฎหมายของการร่วมการงาน

การร่วมการงานจัดประเภทเป็นการร่วมค้าเมื่อกลุ่มกิจการมีสิทธิในสินทรัพย์สุทธิของการร่วมการงานนั้น เงินลงทุนในการร่วมค้ารับรู้โดยใช้วิธีส่วนได้เสีย

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในการร่วมค้าบันทึกด้วยวิธีราคาทุน หักค่าเผื่อการด้อยค่า

#### การบันทึกเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย

กลุ่มกิจการรับรู้เงินลงทุนเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุน ซึ่งประกอบด้วยเงินที่จ่ายซื้อพร้อมกับต้นทุนทางตรงของเงินลงทุน

กลุ่มกิจการจะรับรู้มูลค่าภายหลังวันที่ได้มาของเงินลงทุนในการร่วมค้าด้วยส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนของผู้ได้รับการลงทุนตามสัดส่วนที่ผู้ลงทุนมีส่วนได้เสียอยู่ในกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงภายหลังการได้มาดังกล่าวข้างต้นจะปรับปรุงกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุน

เมื่อส่วนแบ่งขาดทุนของกลุ่มกิจการในการร่วมค้ามีมูลค่าเท่ากับหรือเกินกว่ามูลค่าส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการในการร่วมค้านั้น ซึ่งรวมถึงส่วนได้เสียระยะยาวอื่น ได้แก่เงินให้กู้ยืมระยะยาวที่กลุ่มกิจการไม่คาดว่าจะเรียกชำระคืน กลุ่มกิจการจะไม่รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนที่เกินกว่าส่วนได้เสียในการร่วมค้านั้น เว้นแต่กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันหรือได้จ่ายเงินเพื่อชำระภาระผูกพันแทนการร่วมค้า

#### การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือครองกิจการ

ในกรณีที่กลุ่มกิจการยังคงมีอำนาจควบคุมบริษัทย่อย กลุ่มกิจการปฏิบัติต่อรายการกับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเช่นเดียวกันกับรายการกับผู้เป็นเจ้าของของกลุ่มกิจการ ผลต่างระหว่างราคาจ่ายซื้อหรือราคาขายจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนในบริษัทย่อยกับราคาตามบัญชีของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่ลดลงหรือเพิ่มขึ้นตามสัดส่วนที่เปลี่ยนแปลงไปจะถูกรับรู้ในส่วนของผู้เป็นเจ้าของ

ถ้าสัดส่วนการถือครองในการร่วมค้าลดลง แต่กลุ่มกิจการยังคงมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญหรือยังคงมีการควบคุมร่วม กำไรหรือขาดทุนที่เคยบันทึกไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเฉพาะส่วนที่ลดลงจะถูกโอนไปยังกำไรหรือขาดทุน กำไรหรือขาดทุนจากการลดสัดส่วนการถือครองในการร่วมค้าจะถูกรับรู้ในงบกำไรขาดทุน

เมื่อกลุ่มกิจการสูญเสียอำนาจควบคุม หรือการควบคุมร่วมในเงินลงทุนนั้น เงินลงทุนที่เหลืออยู่จะถูกวัดมูลค่าใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรม ส่วนต่างที่เกิดขึ้นจะถูกรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจะกลายเป็นมูลค่าเริ่มแรกในการบันทึกบัญชีเงินลงทุนและจะจัดประเภทใหม่ตามสัดส่วนการถือครองที่เหลืออยู่เป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วม การร่วมค้า หรือสินทรัพย์ทางการเงิน

#### รายการระหว่างกัน

รายการ ยอดคงเหลือ และกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงระหว่างกันในกลุ่มกิจการจะถูกตัดออก กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในรายการระหว่างกลุ่มกิจการกับการร่วมค้าจะถูกตัดออกตามสัดส่วนที่กลุ่มกิจการมีส่วนได้เสียในการร่วมค้าด้วยบัญชีเงินลงทุนหรือกำไรหรือรับรู้ระหว่างกัน

ในกรณีที่ไม่มียอดคงเหลือของเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และจะรับรู้กำไรระหว่างกันเมื่อมีการขายให้กับบุคคลอื่น ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในรายการระหว่างกลุ่มกิจการจะถูกตัดออกเช่นเดียวกัน ยกเว้นรายการนั้นจะมีหลักฐานว่าเกิดจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่โอน

## 5.2 การแปลงค่าเงินตราต่างประเทศ

สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงิน

งบการเงินแสดงในสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกิจการและเป็นสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

รายการและยอดคงเหลือ

รายการที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ หรือวันที่ตีราคาหากรายการนั้นถูกวัดมูลค่าใหม่

รายการกำไรและรายการขาดทุนที่เกิดจากการรับหรือจ่ายชำระที่เป็นเงินตราต่างประเทศ และที่เกิดจากการแปลงค่าสินทรัพย์ และหนี้สินทางการเงินได้บันทึกไว้ในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อมีการรับรู้รายการกำไรหรือขาดทุนของรายการที่ไม่เป็นตัวเงินไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น องค์ประกอบของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมดของกำไรหรือขาดทุนนั้นจะรับรู้ไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นด้วย ในทางตรงข้ามการรับรู้กำไรหรือขาดทุนของรายการที่ไม่เป็นตัวเงินไว้ในกำไรหรือขาดทุน องค์ประกอบของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมดของกำไรหรือขาดทุนนั้นจะรับรู้ไว้ในกำไรขาดทุนด้วย

กลุ่มกิจการ

การแปลงค่าผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัทในกลุ่มกิจการ (ที่มีใช้สกุลเงินของเศรษฐกิจที่มีภาวะเงินเฟ้อรุนแรง) ซึ่งมีสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานแตกต่างจากสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงินได้ถูกแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงินดังนี้

- สินทรัพย์และหนี้สินที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินแปลงค่าด้วยอัตราปิด ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน
- รายได้และค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ แปลงค่าด้วยอัตราถัวเฉลี่ย และ
- ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมดรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

## 5.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มา และเงินเบิกเกินบัญชี

เงินเบิกเกินบัญชีจะแสดงไว้ในส่วนของของหนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงิน



## 5.4 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงถึงจำนวนเงินที่ลูกค้าจะต้องชำระซึ่งเกิดจากการขายสินค้าและ/หรือให้บริการตามปกติของธุรกิจ

กลุ่มกิจการรับรู้ลูกหนี้การค้าเมื่อเริ่มแรกด้วยจำนวนเงินของสิ่งตอบแทนที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับชำระ ยกเว้นในกรณีที่เป็นรายการที่มีองค์ประกอบด้านการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มกิจการจะรับรู้ลูกหนี้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของสิ่งตอบแทน และจะวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายเนื่องจากกลุ่มกิจการตั้งใจที่จะรับชำระกระแสเงินสดตามสัญญา

## 5.5 สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือแสดงด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ราคาทุนของสินค้าคำนวณโดยวิธีเข้าก่อนออกก่อน ต้นทุนของวัตถุดิบประกอบด้วยราคาซื้อและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการซื้อ หักด้วยส่วนลดที่เกี่ยวข้องทั้งหมด ต้นทุนของสินค้าสำเร็จรูปและงานระหว่างทำประกอบด้วยค่าวัตถุดิบ ค่าแรงทางตรง ค่าใช้จ่ายอื่นทางตรง ค่าเสียใช้ในการผลิต และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงเพื่อให้สินค้านั้นอยู่ในสภาพและสถานที่ปัจจุบัน

## 5.6 ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา คืออสังหาริมทรัพย์ที่ถือไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาและขายในการดำเนินธุรกิจปกติ ซึ่งแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการ (ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง) และต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาที่เกี่ยวข้อง รวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้ในการดำเนินธุรกิจปกติหักด้วยค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการขาย

## 5.7 สินทรัพย์ทางการเงิน

### การจัดประเภท

กลุ่มกิจการจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้ตามลักษณะการวัดมูลค่า โดยพิจารณาจาก ก) โมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์ดังกล่าว และ ข) ลักษณะกระแสเงินสดตามสัญญาว่าเข้าเงื่อนไขของการเป็นเงินต้นและดอกเบี้ย (SPPI) หรือไม่ ดังนี้

- รายการที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม (ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นหรือผ่านกำไรหรือขาดทุน) และ
- รายการที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มกิจการจะสามารถจัดประเภทเงินลงทุนในตราสารหนี้ใหม่ก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงในโมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์เท่านั้น

สำหรับเงินลงทุนในตราสารทุน กลุ่มกิจการสามารถเลือก (ซึ่งไม่สามารถเปลี่ยนแปลงได้) ที่จะวัดมูลค่าเงินลงทุนในตราสารทุน ณ วันที่รับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน (FVPL) หรือด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI) ยกเว้นเงินลงทุนในตราสารทุนที่ถือไว้เพื่อค่าจะวัดมูลค่าด้วย FVPL เท่านั้น

### การรับรู้รายการและการตัดรายการ

ในการซื้อหรือได้มาหรือขายสินทรัพย์ทางการเงินโดยปกติ กลุ่มกิจการจะรับรู้รายการ ณ วันที่ทำรายการค้า ซึ่งเป็นวันที่กลุ่มกิจการเข้าทำรายการซื้อหรือขายสินทรัพย์นั้น โดยกลุ่มกิจการจะตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกเมื่อสิทธิในการได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์นั้นสิ้นสุดลงหรือได้ถูกโอนไปและกลุ่มกิจการได้โอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการเป็นเจ้าของสินทรัพย์ออกไป

### การวัดมูลค่า

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก กลุ่มกิจการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมบวกต้นทุนการทำรายการ ซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์นั้น สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย FVPL กลุ่มกิจการจะรับรู้ต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มกิจการจะพิจารณาสินทรัพย์ทางการเงินซึ่งมีอนุพันธ์แฝงในภาพรวมว่าลักษณะกระแสเงินสดตามสัญญาว่าเข้าเงื่อนไขของการเป็นเงินต้นและดอกเบี้ย (SPPI) หรือไม่

### ตราสารหนี้

การวัดมูลค่าในภายหลังของตราสารหนี้ขึ้นอยู่กับโมเดลธุรกิจของกลุ่มกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน การวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้สามารถแบ่งได้เป็น 3 ประเภทดังนี้

- ราคาทุนตัดจำหน่าย - สินทรัพย์ทางการเงินที่กลุ่มกิจการถือไว้เพื่อรับชำระกระแสเงินสดตามสัญญาซึ่งมีองค์ประกอบของเงินต้นและดอกเบี้ยเท่านั้น จะวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย และรับรู้รายได้ดอกเบี้ยจากสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงและแสดงในรายการรายได้อื่น กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการจะรับรู้โดยตรงในกำไรหรือขาดทุน และแสดงรายการในกำไร/(ขาดทุน)อื่นเช่นเดียวกับกำไร/ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
- มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI) - สินทรัพย์ทางการเงินที่กลุ่มกิจการถือไว้เพื่อ ก) รับชำระกระแสเงินสดตามสัญญาซึ่งประกอบด้วยเงินต้นและดอกเบี้ยเท่านั้น และ ข) เพื่อขาย จะวัดมูลค่าด้วย FVOCI และรับรู้การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ยกเว้น 1) รายการขาดทุนจากการด้อยค่า 2) รายได้ดอกเบี้ยที่คำนวณตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง และ 3) กำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อกกลุ่มกิจการตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว กำไรหรือขาดทุนที่รับรู้สะสมไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะถูกโอนจัดประเภทใหม่เข้ากำไรหรือขาดทุนและแสดงในรายการกำไร/(ขาดทุน)อื่น รายได้ดอกเบี้ยจะแสดงในรายการรายได้อื่น รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
- มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVPL) - กลุ่มกิจการจะวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่ไม่เข้าเงื่อนไขการวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือ FVOCI ข้างต้น ด้วย FVPL โดยกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการวัดมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็นรายการสุทธิในกำไร/(ขาดทุน)อื่นในรอบระยะเวลาที่เกิดรายการ

## ตราสารทุน

กลุ่มกิจการวัดมูลค่าตราสารทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม ในกรณีที่กลุ่มกิจการเลือกรับรู้กำไร/ขาดทุนจากมูลค่ายุติธรรมในกำไร/ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI) กลุ่มกิจการจะไม่โอนจัดประเภทกำไร/ขาดทุนที่รับรู้สะสมดังกล่าวไปยังกำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการตัดรายการเงินลงทุนในตราสารทุนดังกล่าวออกไป ทั้งนี้ เงินปันผลจากเงินลงทุนในตราสารทุนดังกล่าวจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน และแสดงในรายการรายได้อื่น เมื่อกลุ่มกิจการมีสิทธิได้รับเงินปันผลนั้น

ขาดทุน/กำไรรายการขาดทุนจากการด้อยค่าจะแสดงรวมอยู่ในการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม

กลุ่มกิจการแสดงเงินลงทุนในหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ที่จดทะเบียนและจัดตั้งในประเทศไทย ซึ่งมีการจ่ายปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละไม่เกินร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของแต่ละรอบระยะเวลารายงาน เป็นเงินลงทุนในตราสารทุน ตามคำชี้แจง ของสภาวิชาชีพบัญชี ณ วันที่ 25 มิถุนายน พ.ศ. 2564 เรื่อง การตีความเงินลงทุนในหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หน่วยลงทุนกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่จดทะเบียนและจัดตั้งในประเทศไทย กลุ่มกิจการวัดมูลค่าเงินลงทุนดังกล่าวด้วย FVOCI

## การด้อยค่า

กลุ่มกิจการใช้วิธีอย่างง่าย (Simplified approach) ตาม TFRS 9 ในการรับรู้การด้อยค่าของลูกหนี้การค้า สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา และลูกหนี้ตามสัญญาเช่า ตามประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตตลอดอายุของสินทรัพย์ดังกล่าวตั้งแต่วันที่กลุ่มกิจการเริ่มรับรู้ลูกหนี้การค้า สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา และลูกหนี้ตามสัญญาเช่า

ในการพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ผู้บริหารได้จัดกลุ่มลูกหนี้และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามกลุ่มระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ ทั้งนี้เนื่องจากสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญานั้นเป็นงานที่ส่งมอบแต่ยังไม่ได้เรียกเก็บซึ่งมีลักษณะความเสี่ยงใกล้เคียงกับลูกหนี้สำหรับสัญญาประเภทเดียวกัน ผู้บริหารจึงได้ใช้อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตของลูกหนี้กับสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาที่เกี่ยวข้องด้วย อัตราขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นพิจารณาจากลักษณะการจ่ายชำระในอดีต ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต รวมทั้งข้อมูลและปัจจัยในอนาคตที่อาจมีผลกระทบต่อการจ่ายชำระของลูกหนี้

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย และ FVOCI กลุ่มกิจการใช้วิธีการทั่วไป (General approach) ตาม TFRS 9 ในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งกำหนดให้พิจารณาผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นภายใน 12 เดือนหรือตลอดอายุสินทรัพย์ ขึ้นอยู่กับว่ามีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญหรือไม่ และรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าตั้งแต่เริ่มรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว

กลุ่มกิจการประเมินความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว ณ ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ว่ามีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกหรือไม่ (เปรียบเทียบความเสี่ยงของการผิดสัญญาที่จะเกิดขึ้น ณ วันที่รายงาน กับความเสี่ยงของการผิดสัญญาที่จะเกิดขึ้น ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก)

กลุ่มกิจการพิจารณาและรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยพิจารณาถึงการคาดการณ์ในอนาคตมาประกอบกับประสบการณ์ในอดีต โดยผลขาดทุนด้านเครดิตที่รับรู้เกิดจากประมาณการความน่าจะเป็นของผลขาดทุนด้านเครดิตถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (เช่น มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินสดที่คาดว่าจะไม่ได้รับทั้งหมดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก) โดยจำนวนเงินสดที่คาดว่าจะไม่ได้รับ หมายถึงผลต่างระหว่างกระแสเงินสดตามสัญญาทั้งหมดและกระแสเงินสดซึ่งกลุ่มกิจการคาดว่าจะได้รับ คัดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเมื่อเริ่มแรกของสัญญา

กลุ่มกิจการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยสะท้อนถึงปัจจัยต่อไปนี้

- จำนวนเงินที่คาดว่าจะไม่ได้รับถ่วงน้ำหนักตามประมาณการความน่าจะเป็น
- มูลค่าเงินตามเวลา
- ข้อมูลสนับสนุนและความสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน เกี่ยวกับประสบการณ์ในอดีต สภาพการณ์ในปัจจุบัน และการคาดการณ์ไปในอนาคต

ผลขาดทุนและการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุน เป็นรายการแยกต่างหาก

## 5.8 กลุ่มสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน (หรือกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่าย) จะถูกจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายเมื่อมูลค่าตามบัญชีที่จะได้รับคืนส่วนใหญ่มาจากการขาย และการขายนั้นมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ในระดับสูงมาก สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน (หรือกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่าย) นั้นจะวัดมูลค่าด้วยจำนวนที่ต่ำกว่าระหว่างมูลค่าตามบัญชีกับมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย

กลุ่มกิจการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสำหรับการปรับลดมูลค่าของสินทรัพย์(หรือกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่าย) เพื่อให้เท่ากับมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย กำไรจากการเพิ่มขึ้นในมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์จะรับรู้ได้ไม่เกินผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสมที่เคยรับรู้

กลุ่มกิจการจะไม่คิดค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน(หรือกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่าย)ที่ถือไว้เพื่อขาย

นอกจากนี้ รายการสินทรัพย์และหนี้สินอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย จะจัดประเภทเป็นถือไว้เพื่อขายด้วย เนื่องจากรายการดังกล่าวจะต้องจำหน่ายออกไปเมื่อสินทรัพย์ดังกล่าวมีการขายออกไป

## 5.9 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรง แสดงด้วยราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี)

## 5.10 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มกิจการคืออสังหาริมทรัพย์ซึ่งกลุ่มกิจการถือไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าในระยะยาวหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์ และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกิจการในกลุ่มกิจการ รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างหรือพัฒนาเพื่อเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในอนาคต

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้รายการเริ่มแรกด้วยราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำรายการและต้นทุนในการกู้ยืม หลังจากการรับรู้เมื่อเริ่มแรก อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะบันทึกด้วยวิธีราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า

กลุ่มกิจการรวมรายจ่ายในภายหลังเป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ก็ต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ก่อนข้างหน้าที่กลุ่มกิจการจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตในรายจ่ายนั้น เมื่อมีการเปลี่ยนต้นทุนส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กลุ่มกิจการจะตัดมูลค่าตามบัญชีของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนออก

ที่ดินไม่มีการหักค่าเสื่อมราคา ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอื่นๆ จะคำนวณตามวิธีเส้นตรง เพื่อที่ปันส่วนราคาทุนตลอดประมาณการอายุการให้ประโยชน์เท่ากับมูลค่าคงเหลือ หรือวิธีเส้นตรงตามอายุที่สั้นกว่าระหว่างอายุสินทรัพย์และระยะเวลาการเช่าสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้ ดังต่อไปนี้

อาคาร	30 - 50 ปี
ส่วนปรับปรุงอาคาร	10 - 25 ปี
สิทธิการใช้	7 ปี

## 5.11 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

การวัดมูลค่าภายหลังการรับรู้เริ่มแรกของที่ดินแสดงด้วยวิธีราคาที่ดีใหม่ โดยที่ดินรับรู้ด้วยมูลค่ายุติธรรม ซึ่งมูลค่ายุติธรรมนั้นมาจากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระภายนอก โดยจะมีการทบทวนการประเมินอย่างสม่ำเสมอ

การตีราคาที่ดินที่ทำให้มูลค่าตามบัญชีเพิ่มขึ้นจะรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและจะแสดงอยู่ภายใต้ ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ในส่วนของผู้เจ้าของ และหากมูลค่าของส่วนที่เคยตีราคาเพิ่มนั้นลดลง ส่วนที่ลดลงจากการตีราคาใหม่จะรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและรับรู้ผลสะสมในส่วนของผู้เจ้าของเท่ากับผลสะสมของราคาที่ดีเพิ่มเติมที่ได้รับรู้ไว้ ส่วนที่ลดลงที่เหลือจะบันทึกไปยังกำไรหรือขาดทุน ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดินจะถูกโอนไปยังกำไรสะสมเมื่อสินทรัพย์นั้นถูกจำหน่ายออกไป

อาคารและอุปกรณ์ทั้งหมดวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม ต้นทุนเริ่มแรกจะรวมต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการซื้อสินทรัพย์นั้น

ต้นทุนที่เกิดขึ้นภายหลังจะรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ เมื่อต้นทุนนั้นคาดว่าจะก่อให้เกิดประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต มูลค่าตามบัญชีของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนจะถูกตัดรายการออกไป

บริษัทจะรับรู้ต้นทุนค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอื่น ๆ เป็นค่าใช้จ่ายในกำไรขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์อื่นคำนวณโดยใช้วิธีเส้นตรงเพื่อที่ปันส่วนราคาทุนตลอดประมาณการอายุการให้ประโยชน์เท่ากับมูลค่าคงเหลือ หรือวิธีเส้นตรงตามอายุที่สั้นกว่าระหว่างอายุสินทรัพย์และระยะเวลาการเช่าสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้ดังต่อไปนี้

ส่วนปรับปรุงที่ดิน	ตามอายุสัญญาเช่า 5 ปี และ 20 ปี
อาคาร	ตามอายุสัญญาเช่า 20 ปี 30 ปี และ 70 ปี
ส่วนปรับปรุงอาคาร	ตามอายุสัญญาเช่า หรือ 2 ปี ถึง 30 ปี แล้วแต่อย่างใดจะต่ำกว่า
เครื่องใช้และอุปกรณ์สำนักงาน	3 ปี 5 ปี และ 15 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

กลุ่มกิจการได้มีการทบทวนและปรับปรุงมูลค่าคงเหลือและอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ให้เหมาะสมทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ คำนวณโดยเปรียบเทียบสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์กับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ และจะรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนสุทธิในกำไรหรือขาดทุน

#### 5.12 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่ซื้อจะถูกบันทึกด้วยราคาทุน และจะถูกตัดจำหน่ายตลอดอายุประมาณการให้ประโยชน์ภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 - 10 ปี

#### 5.13 การด้อยค่าของสินทรัพย์

กลุ่มกิจการจะทดสอบการด้อยค่าเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่บ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจมีการด้อยค่า รายการขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน โดยมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงจำนวนที่สูงกว่าระหว่างมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการจำหน่ายและมูลค่าจากการใช้

#### 5.14 สัญญาเช่า

*สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า*

กลุ่มกิจการรับรู้สัญญาเช่าเมื่อกลุ่มกิจการสามารถเข้าถึงสินทรัพย์ตามสัญญาเช่า เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยค่าเช่าที่ชำระจะปันส่วนเป็นการจ่ายชำระหนี้สินและต้นทุนทางการเงิน โดยต้นทุนทางการเงินจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตลอดระยะเวลาสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยคงที่จากยอดหนี้สินตามสัญญาเช่าที่คงเหลืออยู่ กลุ่มกิจการคิดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้ตามวิธีเส้นตรงตามอายุที่สั้นกว่าระหว่างอายุสินทรัพย์และระยะเวลาการเช่า

กลุ่มกิจการปันส่วนสิ่งตอบแทนในสัญญาไปยังส่วนประกอบของสัญญาที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบของสัญญาที่ไม่เป็นการเช่าตามราคาเอกเทศเปรียบเทียบของแต่ละส่วนประกอบ สำหรับสัญญาที่ประกอบด้วยส่วนประกอบของสัญญาที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบของสัญญาที่ไม่เป็นการเช่า ยกเว้นสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์ซึ่งกลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า โดยกลุ่มกิจการเลือกที่จะไม่แยกส่วนประกอบของสัญญา และรวมแต่ละส่วนประกอบเป็นส่วนประกอบที่เป็นการเช่าเท่านั้น



สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบัน หนี้สินตามสัญญาเช่าประกอบด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า ดังนี้

- ค่าเช่าคงที่ (รวมถึงการจ่ายชำระคงที่โดยเนื้อหา) สุทธิด้วยเงินงูใจค้างรับ
- ค่าเช่าผันแปรที่อ้างอิงจากอัตราหรือดัชนี
- มูลค่าที่คาดว่าจะต้องจ่ายจากการรับประกันมูลค่าคงเหลือ
- ราคาสิทธิเลือกซื้อหากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มกิจการจะใช้สิทธิ และ
- ค่าปรับจากการยกเลิกสัญญา หากอายุของสัญญาเช่าสะท้อนถึงการที่กลุ่มกิจการคาดว่าจะยกเลิกสัญญานั้น

การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าในช่วงการต่ออายุสัญญาเช่าได้รวมอยู่ในการคำนวณหนี้สินตามสัญญาเช่า หากกลุ่มกิจการมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลในการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่า

กลุ่มกิจการจะคิดลดค่าเช่าจ่ายข้างต้นด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยนัยตามสัญญา หากไม่สามารถหาอัตราดอกเบี้ยโดยนัยได้ กลุ่มกิจการจะคิดลดด้วยอัตราการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่า ซึ่งก็คืออัตราที่สะท้อนถึงการกู้ยืมเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกัน ในสภาวะเศรษฐกิจ อายุสัญญา และเงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน

กลุ่มกิจการมีสัญญาเช่าซึ่งกำหนดค่าเช่าจ่ายผันแปรตามดัชนีหรืออัตรา ซึ่งยังไม่รวมอยู่ในการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่า จนกระทั่งดัชนีหรืออัตรานั้นมีผลต่อการจ่ายชำระ กลุ่มกิจการปรับปรุงหนี้สินตามสัญญาเช่าไปยังสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้องเมื่อการจ่ายชำระค่าเช่าดังกล่าวเปลี่ยนแปลงไป

สินทรัพย์สิทธิการใช้จะรับรู้ด้วยราคาทุน ซึ่งประกอบด้วย

- จำนวนที่รับรู้เริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่า
- ค่าเช่าจ่ายที่ได้ชำระก่อนเริ่ม หรือ ณ วันทำสัญญา สุทธิจากเงินงูใจที่ได้รับตามสัญญาเช่า
- ต้นทุนทางตรงเริ่มแรก
- ต้นทุนการปรับปรุงสภาพสินทรัพย์

ค่าเช่าที่จ่ายตามสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรง สัญญาเช่าระยะสั้นคือสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าน้อยกว่าหรือเท่ากับ 12 เดือน

กลุ่มกิจการนำการผ่อนปรนในทางปฏิบัติเกี่ยวกับการยินยอมลดค่าเช่าที่เกี่ยวข้องกับโควิด-19 มาถือปฏิบัติในปี พ.ศ. 2565 โดยผู้เช่าสามารถเลือกที่จะไม่พิจารณาว่าการลดค่าเช่าดังกล่าวเข้าเงื่อนไขการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า (lease modification) หรือไม่ แต่จะรับรู้การลดค่าเช่าดังกล่าวเสมือนหนึ่งว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไม่ใช่การเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า โดยกลุ่มกิจการจะสามารถถือปฏิบัติตามการผ่อนปรนดังกล่าวเฉพาะในกรณีที่กลุ่มกิจการได้รับการลดหรือยกเว้นค่าเช่าอันเป็นผลโดยตรงจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 และเข้าเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- ก) การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าทำให้ค่าตอบแทนของสัญญาเช่า (หลังปรับปรุง) มีจำนวนเกือบ เท่าเดิมหรือน้อยกว่าค่าตอบแทนของสัญญาเช่าก่อนการเปลี่ยนแปลง
- ข) การลดค่าเช่า เป็นการลดค่าเช่าซึ่งครบกำหนดในหรือก่อนวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2565 และ
- ค) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในเงื่อนไขและข้อกำหนดอื่นของสัญญาเช่า

กลุ่มกิจการเลือกที่จะนำการผ่อนปรนในทางปฏิบัติดังกล่าวมาถือปฏิบัติกับสัญญาเช่าที่เข้าเงื่อนไขข้างต้นทุกสัญญา โดยกลุ่มกิจการรับรู้การปรับลดค่าเช่าจำนวน 21.18 ล้านบาทเป็นรายได้อื่นคู่กับการปรับปรุงหนี้สินตามสัญญาเช่า

## สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ให้เช่า

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าทางการเงินบันทึกเป็นลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่า ผลต่างระหว่างยอดรวมของลูกหนี้ที่ยังไม่ได้คิดลดกับมูลค่าปัจจุบันของลูกหนี้จะทยอยรับรู้เป็นรายได้ทางการเงินโดยใช้วิธีเงินลงทุนสุทธิซึ่งสะท้อนอัตราผลตอบแทนคงที่ ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกโดยรวมอยู่ในการวัดมูลค่าลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินเริ่มแรกและจะทยอยรับรู้โดยลดจากรายได้ตลอดอายุของสัญญาเช่า

รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน (สุทธิจากสิ่งตอบแทนคงที่ที่จ่ายให้แก่ผู้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า กลุ่มกิจการต้องรวมต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิง และรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า โดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่ให้เช่าได้รวมอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินตามลักษณะของสินทรัพย์

### 5.15 หนี้สินทางการเงิน

#### การจัดประเภท

กลุ่มกิจการจะพิจารณาจัดประเภทเครื่องมือทางการเงินที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ออกเป็นหนี้สินทางการเงินหรือตราสารทุนโดยพิจารณาภาระผูกพันตามสัญญา ดังนี้

- หากกลุ่มกิจการมีภาระผูกพันตามสัญญาที่จะต้องส่งมอบเงินสดหรือสินทรัพย์ทางการเงินอื่นให้กับกิจการอื่น โดยไม่สามารถปฏิเสธการชำระหรือเลื่อนการชำระออกไปอย่างไม่มีกำหนดได้นั้น เครื่องมือทางการเงินนั้นจะจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงิน เว้นแต่ว่าการชำระนั้นสามารถชำระโดยการออกตราสารทุนของกลุ่มกิจการเองด้วยจำนวนตราสารทุนที่คงที่ เพื่อแลกเปลี่ยนกับจำนวนเงินที่คงที่
- หากกลุ่มกิจการไม่มีภาระผูกพันตามสัญญาหรือสามารถเลื่อนการชำระภาระผูกพันตามสัญญาไปได้อย่างไม่มีกำหนด เครื่องมือทางการเงินดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นตราสารทุน

เงินกู้ยืมจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนเมื่อกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อนชำระหนี้ออกไปอีกเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 12 เดือน นับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 กลุ่มกิจการมีหุ้นกู้ที่มีลักษณะคล้ายทุนจำนวน 508 ล้านบาท หากพิจารณาตามเงื่อนไขภายใต้ TAS 32 กลุ่มกิจการจะต้องแสดงรายการดังกล่าวเป็นหนี้สินทางการเงินทั้งจำนวน ทั้งนี้ สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศสภาวิชาชีพบัญชีที่ 95/2562 ซึ่งให้การผ่อนผันการจัดประเภทหุ้นกู้ที่มีลักษณะคล้ายทุนที่ออกและได้รับชำระก่อนวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ให้สามารถจัดประเภทเป็นส่วนหนึ่งของส่วนของผู้ถือหุ้นได้จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 ดังนั้น กลุ่มกิจการจึงได้แสดงมูลค่าตามบัญชีของหุ้นกู้ที่มีลักษณะคล้ายทุนดังกล่าวไว้ในส่วนของผู้ถือหุ้นของงบกำไรขาดทุนสุทธิ (ก) กลุ่มกิจการได้ถอนหุ้นกู้ดังกล่าว หรือ ข) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 แล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดขึ้นก่อน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 กลุ่มกิจการแสดงรายการดังกล่าวเป็นหนี้สินทางการเงิน

#### การวัดมูลค่า

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกกลุ่มกิจการต้องวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินทั้งหมดภายหลังการรับรู้รายการด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

### หนี้สินทางการเงินที่มีอนุพันธ์แฝง

หุ้นกู้แปลงสภาพซึ่งมีสิทธิในการแปลงสภาพโดยจะจ่ายชำระด้วยหุ้นของกิจการในจำนวนหุ้นที่ผันแปร ถือเป็นหนี้สินทางการเงินที่มีอนุพันธ์แฝง โดยกลุ่มกิจการจะรับรู้รายการแยกต่างหากของ ก) ส่วนของสิทธิในการแปลงสภาพซึ่งจะรับรู้เป็นสัญญาอนุพันธ์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และ ข) ส่วนของหนี้สินซึ่งคำนวณจากผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรมของจำนวนเงินที่ได้รับจากการออกหุ้นกู้แปลงสภาพ และมูลค่ายุติธรรมของส่วนของสิทธิในการแปลงสภาพ และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย กลุ่มกิจการแสดงมูลค่ายุติธรรมของอนุพันธ์เป็นรายการหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียนตามวันครบกำหนดของอนุพันธ์นั้น

### การตัดรายการและการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญา

กลุ่มกิจการตัดรายการหนี้สินทางการเงินเมื่อภาระผูกพันที่ระบุในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว หรือได้มีการยกเลิกไป หรือสิ้นสุดลงแล้ว

หากกลุ่มกิจการมีการเจรจาต่อรองหรือเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของหนี้สินทางการเงิน กลุ่มกิจการจะต้องพิจารณาว่ารายการดังกล่าวเข้าเงื่อนไขของการตัดรายการหรือไม่ หากเข้าเงื่อนไขของการตัดรายการ กลุ่มกิจการจะต้องรับรู้หนี้สินทางการเงินใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินใหม่นั้น และตัดรายการหนี้สินทางการเงินนั้นด้วยมูลค่าตามบัญชีที่เหลืออยู่ และรับรู้ส่วนต่างในรายการกำไร/ขาดทุนอื่นในกำไรหรือขาดทุน

หากกลุ่มกิจการพิจารณาแล้วว่าการต่อรองเงื่อนไขดังกล่าวไม่เข้าเงื่อนไขของการตัดรายการ กลุ่มกิจการจะปรับปรุงมูลค่าของหนี้สินทางการเงินโดยการคิดลดกระแสเงินสดใหม่ตามสัญญาด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเดิม (Original effective interest rate) ของหนี้สินทางการเงินนั้น และรับรู้ส่วนต่างในรายการกำไรหรือขาดทุนอื่นในกำไรหรือขาดทุน

## 5.16 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยทั่วไปและที่กู้มาเป็นการเฉพาะที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข ต้องนำมารวมเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์ หักด้วยรายได้จากการลงทุนที่เกิดจากการนำเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยเฉพาะ การรวมต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์สิ้นสุดลงเมื่อการดำเนินการที่จำเป็นในการเตรียมสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขายได้เสร็จสิ้นลง

ต้นทุนการกู้ยืมอื่น ๆ รับรู้เป็นต้นทุนทางการเงินในปีที่เกิดขึ้น

## 5.17 ภาษีเงินได้งวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวดประกอบด้วยภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้จะรับรู้ในงบกำไรขาดทุน ยกเว้นส่วนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นหรือรายการที่รับรู้โดยตรงไปยังส่วนของเจ้าของ

### ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันคำนวณจากอัตราภาษีตามกฎหมายภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน ผู้บริหารจะประเมินสถานะของการยื่นแบบแสดงรายการภาษีเป็นงวด ๆ ในกรณีที่มีการนำกฎหมายภาษีไปปฏิบัติขึ้นอยู่กับการตีความ กลุ่มกิจการจะตั้งประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีที่เหมาะสมจากจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระแก่หน่วยงานจัดเก็บภาษี

### ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้เมื่อเกิดผลต่างชั่วคราวระหว่างฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน และราคาตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบการเงิน อย่างไรก็ตามกลุ่มกิจการจะไม่รับรู้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลต่างชั่วคราวที่เกิดจากเหตุการณ์ต่อไปนี้

- การรับรู้เริ่มแรกของรายการสินทรัพย์หรือรายการหนี้สินที่เกิดจากรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจ และไม่มีผลกระทบต่อกำไรหรือขาดทุนทั้งทางบัญชีและทางภาษี
- ผลต่างชั่วคราวของเงินลงทุนในบริษัทย่อย และส่วนได้เสียในการร่วมค้าที่กลุ่มกิจการสามารถควบคุมจังหวะเวลาของการกลับรายการผลต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลต่างชั่วคราวมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะไม่เกิดขึ้นภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ได้ในอนาคต

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีคำนวณจากอัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน และคาดว่าอัตราภาษีดังกล่าวจะนำไปใช้เมื่อสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องได้ใช้ประโยชน์หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีได้มีการจ่ายชำระ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะรับรู้หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มกิจการจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำจำนวนผลต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะแสดงหักกลบกันก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน และทั้งสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันเกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้ที่ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันซึ่งตั้งใจจะจ่ายหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิ

## 5.18 ผลประโยชน์พนักงาน

### ผลประโยชน์พนักงานระยะสั้น

ผลประโยชน์พนักงานระยะสั้น คือ ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระภายใน 12 เดือนหลังจากวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี เช่น ค่าจ้าง เงินเดือน ลาประจำปีและลาป่วยที่มีการจ่ายค่าแรง ส่วนแบ่งกำไรและโบนัส และค่ารักษาพยาบาลของพนักงาน ปัจจุบันรับรู้ตามช่วงเวลาการให้บริการของพนักงานไปจนถึงวันสิ้นสุดรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มกิจการจะบันทึกหนี้สินด้วยจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่าย

## โครงการสมทบเงิน

กลุ่มกิจการจะจ่ายสมทบให้กับกองทุนกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามข้อบังคับ กลุ่มกิจการไม่มีการผูกพันที่ต้องจ่ายชำระเพิ่มเติมเมื่อได้จ่ายเงินสมทบแล้ว เงินสมทบจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานเมื่อถึงกำหนดชำระ

### ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

โครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ กำหนดจำนวนเงินผลประโยชน์ที่พนักงานจะได้รับเมื่อเกษียณอายุ โดยมักขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ เช่น อายุ จำนวนปีที่ให้บริการ และค่าตอบแทนเมื่อเกษียณอายุ

ภาระผูกพันผลประโยชน์นี้คำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระ ด้วยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ ซึ่งมูลค่าปัจจุบันของโครงการผลประโยชน์จะประมาณโดยการคิดลดกระแสเงินสดจ่ายในอนาคต โดยใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินประมาณการกระแสเงินสด และวันครบกำหนดของหุ้นกู้ใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องชำระภาระผูกพันโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่จะรับรู้ในส่วนของเจ้าของผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่เกิดขึ้น และรวมอยู่ในกำไรสะสมในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของเจ้าของ

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

### ผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

กลุ่มกิจการให้เงินเป็นรางวัลแก่พนักงาน เมื่อพนักงานทำงานให้กลุ่มกิจการเป็นเวลา 5 ปี 10 ปี 15 ปี และ 20 ปี

หนี้สินผลประโยชน์พนักงานจะถูกบันทึกเช่นเดียวกับผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ ยกเว้นการรับรู้กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ที่บันทึกในกำไรหรือขาดทุน

## 5.19 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มกิจการมีการผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือตามข้อตกลงที่จัดทำไว้ อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต ซึ่งการชำระภาระผูกพันนั้นมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะส่งผลให้บริษัทต้องสูญเสียทรัพยากรออกไป และประมาณการจำนวนที่ต้องจ่ายได้

กลุ่มกิจการจะวัดมูลค่าของจำนวนประมาณการหนี้สินโดยใช้มูลค่าปัจจุบันของรายจ่ายที่คาดว่าจะต้องนำมาจ่ายชำระภาระผูกพัน การเพิ่มขึ้นของประมาณการหนี้สินเนื่องจากมูลค่าของเงินตามเวลาจะรับรู้เป็นดอกเบี้ยจ่าย

## 5.20 ทุนเรือนหุ้น

หุ้นสามัญที่กิจการสามารถกำหนดการจ่ายเงินปันผลได้อย่างอิสระ จะจัดประเภทไว้เป็นส่วนหนึ่งของเจ้าของ

ต้นทุนส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องกับการออกหุ้นใหม่หรือการออกสิทธิในการซื้อหุ้นซึ่งสุทธจากภาษีจะถูกแสดงเป็นยอดหักในส่วนของเจ้าของ

## 5.21 การรับรู้รายได้

รายได้หลักรวมถึงรายได้ที่เกิดจากกิจกรรมปกติทางธุรกิจทุกประเภท รวมถึงรายได้อื่น ๆ ที่กลุ่มกิจการได้รับการส่งมอบสินค้าและให้บริการในกิจกรรมตามปกติธุรกิจ

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้สุทธิจากภาษีมูลค่าเพิ่มซึ่งกลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้เมื่อคาดว่าจะมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะได้รับชำระเมื่อส่งมอบสินค้าหรือให้บริการ

สำหรับสัญญาที่มีหลายองค์ประกอบที่กลุ่มกิจการจะต้องส่งมอบสินค้าหรือให้บริการหลายประเภท กลุ่มกิจการต้องแยกเป็นแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติที่แยกต่างหากหากจากกัน และต้องปันส่วนราคาของรายการของสัญญาดังกล่าวไปยังแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัดส่วนของราคาขายแบบเอกเทศหรือประมาณการราคาขายแบบเอกเทศ กลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้ของแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติแยกต่างหากหากจากกันเมื่อกลุ่มกิจการได้ปฏิบัติตามภาระนั้นแล้ว

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มกิจการพัฒนาและขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย ซึ่งจะรับรู้รายได้เมื่อโอนการควบคุมในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้าโดยทั่วไปแล้ว กลุ่มกิจการไม่มีทางเลือกในการนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นตามข้อจำกัดของสัญญา แต่เนื่องจากกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิที่สามารถบังคับให้ลูกค้าจ่ายชำระจนกว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายให้แก่ลูกค้า ดังนั้น กลุ่มกิจการจึงรับรู้รายได้เมื่อการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายให้แก่ลูกค้า

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้ตามราคาซื้อขายที่ตกลงกันในสัญญา โดยปกติ กลุ่มกิจการรับรู้รายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมาย แต่ในบางกรณีซึ่งไม่เกิดขึ้นบ่อยอาจมีการตกลงเลื่อนระยะเวลาการชำระเงินออกไป โดยส่วนใหญ่เป็นระยะเวลาไม่เกิน 12 เดือน กลุ่มกิจการจึงไม่ปรับปรุงราคาของรายการสำหรับผลกระทบเรื่ององค์ประกอบการจัดหาเงิน

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม ประกอบด้วย จำนวนเงินที่ได้รับจากการให้เช่าห้องพัก การขายอาหารและเครื่องดื่มและบริการเสริมอื่นๆ รายได้จากการให้เช่าห้องพักจะรับรู้ตลอดช่วงเวลาที่ลูกค้าเข้าพัก รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม รวมทั้งการขายสินค้าจะรับรู้ ณ จุดขาย โดยกลุ่มกิจการมีสิทธิในการได้รับชำระเงินทันทีที่ลูกค้าของโรงแรมเข้าพัก และได้รับบริการและสินค้า

รายได้จากการให้เช่าพื้นที่

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้จากสัญญาให้เช่าพื้นที่ที่มีลักษณะการให้บริการแบบต่อเนื่องตามวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงรอบระยะเวลาการชำระเงินตามสัญญา



### รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลา โดยพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของช่วงเวลาหนึ่งจนถึงวันครบอายุและพิจารณาจากจำนวนเงินต้นที่เป็นยอดคงเหลือในบัญชีสำหรับการบันทึกค่ารับของบริษัท

### รายได้เงินปันผล

รายได้เงินปันผลรับรู้เมื่อเกิดสิทธิที่จะได้รับเงินปันผลนั้น

### สินทรัพย์และหนี้สินที่เกิดจากสัญญา

กลุ่มกิจการรับรู้สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาเมื่อกลุ่มกิจการรับรู้รายได้จากการปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัญญา ก่อนที่จะรับชำระหรือถึงกำหนดชำระตามสัญญา และรับรู้หนี้สินที่เกิดจากสัญญาเมื่อได้รับชำระจากลูกค้าหรือถึงกำหนดชำระตามสัญญา ก่อนที่กลุ่มกิจการจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติ

ในแต่ละสัญญาที่ทำกับลูกค้า กลุ่มกิจการจะแสดงเป็นยอดสุทธิสินทรัพย์หรือหนี้สินที่เกิดจากสัญญาหลังจากหักกลบกักระหว่างสินทรัพย์และหนี้สินที่เกิดจากสัญญานั้นๆ โดยแสดงเป็นส่วนหนึ่งของรายการ “ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ” หรือ “หนี้สินตามสัญญา” ในงบแสดงฐานะการเงิน

### ต้นทุนส่วนเพิ่มในการได้มาซึ่งสัญญา

กลุ่มกิจการรับรู้ต้นทุนส่วนเพิ่มในการได้มาซึ่งสัญญา ซึ่งส่วนใหญ่คือค่านายหน้าที่ยจ่ายให้แก่บุคคลภายนอกและพนักงาน สำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์ เป็นสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา โดยแสดงเป็นส่วนหนึ่งของรายการ “ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น” ในงบแสดงฐานะการเงิน และตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายในการขายตามรูปแบบเดียวกับการรับรู้รายได้ของสัญญาที่เกี่ยวข้อง

## 5.22 การจ่ายเงินปันผล

เงินปันผลที่จ่ายไปยังผู้ถือหุ้นของกิจการจะรับรู้เป็นหนี้สินในงบการเงินเมื่อการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และการจ่ายเงินปันผลประจำปีได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท

## 5.23 อนุพันธ์ทางการเงิน

อนุพันธ์ทางการเงินรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่กลุ่มกิจการเข้าทำสัญญาอนุพันธ์ และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

## 6 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

### 6.1 ปัจจัยความเสี่ยงด้านการเงิน

กิจกรรมของกลุ่มกิจการมีความเสี่ยงทางการเงิน ซึ่งได้แก่ ความเสี่ยงจากตลาด (รวมถึงความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงด้านราคา) ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง แผนการจัดการความเสี่ยงของกลุ่มกิจการจึงมุ่งเน้นไปยังความผันผวนของตลาดการเงินและบริหารจัดการเพื่อลดผลกระทบต่อการดำเนินงานให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ กลุ่มกิจการจึงใช้ทุนทรัพย์เพื่อป้องกันความเสี่ยงบางประการที่จะเกิดขึ้น

กลุ่มกิจการมีส่วนงานบริหารการเงินในการจัดการความเสี่ยง โดยนโยบายของกลุ่มกิจการรวมถึงนโยบายความเสี่ยงในด้านต่าง ๆ ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ความเสี่ยงจากราคา ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง ทั้งนี้ หลักการในการป้องกันความเสี่ยงจะเป็นไปตามนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติ เพื่อสื่อสารและใช้เป็นเครื่องมือในการควบคุมส่วนงานบริหารการเงินในทุกกิจการของกลุ่มกิจการ

#### 6.1.1 ความเสี่ยงจากตลาด

##### ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

เนื่องจากกลุ่มกิจการมีการดำเนินงานระหว่างประเทศจึงมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ โดยเฉพาะจากสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐและสกุลเงินเยน อันเกี่ยวเนื่องมาจากเงินกู้ยืมในสกุลเงินต่างประเทศ กลุ่มกิจการมีแนวทางบริหารความเสี่ยงโดยการเข้าทำสัญญาแลกเปลี่ยนสกุลเงิน

กลุ่มกิจการไม่ได้ดำเนินการบัญชีป้องกันความเสี่ยงมาถือปฏิบัติ จึงรับรู้สัญญาแลกเปลี่ยนสกุลเงินดังกล่าวเป็นรายการถือไว้เพื่อค่าและรับรู้กำไรหรือขาดทุนที่เกี่ยวข้องในกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มกิจการและบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ซึ่งสรุปเป็นสกุลเงินบาท ดังนี้

	งบการเงินรวม			
	ดอลลาร์สหรัฐ		เยน	
	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2565 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2565 พันบาท
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	8,505	3,939	-	546
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	65,851	72,878	18,907	37,908

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เยน	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	พันบาท	พันบาท
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	1,090	15,004
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	326	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	36,345	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	155,761

ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนสุทธิที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน สามารถสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนสุทธิที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	-	-	(7,701)	(27,276)

การเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนจะส่งผลกระทบต่อ การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินในสกุลเงินต่างประเทศ ในอัตราส่วนและทิศทางเดียวกัน

#### ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยส่วนใหญ่ของกลุ่มกิจการเกิดจากเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ ที่มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวหรืออัตราดอกเบี้ยคงที่ ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ทั้งนี้ กลุ่มกิจการจะเข้าทำสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยเพื่อบริหารความเสี่ยงเมื่อจำเป็น

ในการทำสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย กลุ่มกิจการจะตกลงกับคู่สัญญาเพื่อแลกเปลี่ยนผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่คำนวณจากอัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยลอยตัวในช่วงเวลาที่กำหนดไว้โดยอ้างอิงจากจำนวนฐานที่ใช้เป็นเกณฑ์คำนวณเงินต้นตามที่ตกลงกัน และรับรู้ส่วนต่างที่จะต้องจ่ายหรือจะได้รับตามสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยไว้เป็นส่วนประกอบของรายได้ดอกเบี้ยหรือค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยตลอดระยะเวลาตามข้อตกลง

กลุ่มกิจการไม่ได้ดำเนินการบัญชีป้องกันความเสี่ยงมาถือปฏิบัติ

ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
<b>อัตราดอกเบี้ยผันแปร</b>				
เงินกู้ยืมระยะสั้น	479,910	456,550	384,271	456,550
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	34,832
เงินกู้ยืมระยะยาว	2,281,521	1,989,192	1,807,635	1,624,780
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	447,700	-	447,700	-
	3,209,131	2,445,742	2,639,606	2,116,162
<b>อัตราดอกเบี้ยคงที่</b>				
เงินกู้ยืมระยะสั้น	275,544	287,794	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	36,345	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,352,703	1,911,811	967,064	1,368,047
หุ้นกู้	20,741,437	21,308,126	12,947,131	13,504,381
	22,369,684	23,507,731	13,950,540	14,872,428

#### ความเสี่ยงด้านราคา

กลุ่มกิจการมีความเสี่ยงจากราคาของหลักทรัพย์ของเงินลงทุนในกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI)

#### 6.1.2 ความเสี่ยงด้านเครดิต

##### การบริหารความเสี่ยง

กลุ่มกิจการบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตโดยการจัดกลุ่มของความเสี่ยง สำหรับเงินฝากธนาคารและสถาบันการเงิน กลุ่มกิจการจะเลือกทำการรายการกับสถาบันการเงินที่ได้รับการจัดอันดับจากสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่เป็นอิสระในระดับ BBB+ เป็นอย่างน้อย

สำหรับการทำธุรกรรมกับลูกค้า กลุ่มกิจการจะพิจารณาความเสี่ยงจากการจัดอันดับจากสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่เป็นอิสระ ในกรณีที่ไม่มีการจัดอันดับไว้ กลุ่มกิจการจะประเมินความเสี่ยงจากคุณภาพเครดิตของลูกค้า โดยพิจารณาจากฐานะทางการเงิน ประสิทธิภาพที่ผ่านมา และปัจจัยอื่นๆ กลุ่มกิจการพิจารณากำหนดวงเงินสินเชื่อจากผลการประเมินดังกล่าว ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดและวงเงินที่กำหนดโดยคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ ผู้บริหารในสายงานที่เกี่ยวข้องจะมีการตรวจสอบการปฏิบัติตามข้อกำหนดการให้วงเงินสินเชื่อแก่ลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ

กลุ่มกิจการและบริษัทไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านเครดิตที่เป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเป็นการกระจุกตัวจากลูกค้าแต่ละราย หรือการกระจุกตัวในอุตสาหกรรมใดอุตสาหกรรมหนึ่ง

## การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มกิจการมีสินทรัพย์ทางการเงินที่ต้องมีการพิจารณาตามโมเดลการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น
- เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน
- สินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

แม้ว่ากลุ่มกิจการจะมีรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดซึ่งเข้าเงื่อนไขการพิจารณาการด้อยค่าภายใต้ TFRS 9 แต่กลุ่มกิจการพิจารณาว่าการด้อยค่าของรายการดังกล่าวเป็นจำนวนเงินที่ไม่มีความสำคัญ

### 6.1.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

การจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องอย่างรอบคอบคือ การมีเงินสด หลักทรัพย์ที่อยู่ในความต้องการของตลาด และการมีแหล่งเงินทุนที่สามารถเบิกใช้ได้จากวงเงินด้านสินเชื่อที่เพียงพอต่อการชำระภาระผูกพันเมื่อถึงกำหนดชำระ และเพียงพอต่อการปิดสถานะ

จากลักษณะของการดำเนินธุรกิจของกลุ่มกิจการซึ่งเป็นธุรกิจที่มีความยืดหยุ่นและเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา ส่วนงานบริหารการเงินของกลุ่มกิจการได้คงไว้ซึ่งความยืดหยุ่นในแหล่งเงินทุนโดยการคงไว้ซึ่งวงเงินสินเชื่อที่เพียงพอ

ผู้บริหารได้พิจารณาประมาณการกระแสเงินสดของกลุ่มกิจการอย่างสม่ำเสมอโดยพิจารณาจาก ก) เงินสำรองหมุนเวียน (จากวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้) และ ข) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด นอกเหนือจากนี้ กลุ่มกิจการยังได้ทำการประมาณการกระแสเงินสดในสกุลเงินหลักต่างๆ พิจารณาสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่องสูงและอัตราส่วนสภาพคล่องตามข้อกำหนดต่างๆ และคงไว้ซึ่งแผนการจัดหาเงิน

## การจัดการด้านการจัดหาเงิน

กลุ่มกิจการมีวงเงินกู้ที่ยังไม่ได้เบิกใช้ ดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2565 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2565 พันบาท
<b>อัตราดอกเบี้ยผันแปร</b>				
หมดอายุภายในหนึ่งปี	508,454	918,394	230,053	712,644
หมดอายุเกินกว่าหนึ่งปี	1,902,047	301,615	1,140,898	-
<b>อัตราดอกเบี้ยคงที่</b>				
หมดอายุภายในหนึ่งปี	190,053	1,027,868	111,734	1,027,868
หมดอายุเกินกว่าหนึ่งปี	785,000	1,695,161	785,000	1,301,196
<b>รวม</b>	<b>3,385,554</b>	<b>3,943,038</b>	<b>2,267,685</b>	<b>3,041,708</b>

วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน

ตารางต่อไปนี้จะแสดงให้เห็นถึงหนี้สินทางการเงินที่จัดประเภทตามระยะเวลาการครบกำหนดตามสัญญา ซึ่งแสดงด้วยจำนวนเงินตามสัญญาที่ไม่ได้มีการคิดลด ทั้งนี้ ยอดคงเหลือที่ครบกำหนดภายในระยะเวลา 12 เดือน จะเท่ากับมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการการคิดลดไม่มีนัยสำคัญ

	งบการเงินรวม					มูลค่าตามบัญชี
	เมื่อเรียกชำระหนี้	ภายใน 1 ปี	1-5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม	
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566</b>						
<b>รายการที่มีใช่อุณหภูมิ</b>						
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	763,604	-	-	763,604	755,454
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	334,130	2,427,634	173,700	-	2,935,464	2,935,464
หุ้นกู้	-	12,471,144	9,710,938	-	22,182,082	20,741,437
หุ้นกู้ต่อสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น	-	-	-	532,873	532,873	447,700
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	1,346,335	2,690,209	-	4,036,544	3,634,224
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	602,506	905,312	3,971,859	5,479,677	1,801,012
<b>รวม</b>	<b>334,130</b>	<b>17,611,223</b>	<b>13,480,159</b>	<b>4,504,732</b>	<b>35,930,244</b>	<b>30,315,291</b>
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565</b>						
<b>รายการที่มีใช่อุณหภูมิ</b>						
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	592,475	202,277	-	794,752	744,344
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	141,604	2,593,494	5,666	-	2,740,764	2,740,764
หุ้นกู้	-	14,021,915	9,506,278	-	23,528,193	21,308,126
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	974,725	3,618,224	1,144	4,594,093	3,901,003
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	479,004	637,610	3,742,736	4,859,350	1,547,325
<b>รวม</b>	<b>141,604</b>	<b>18,661,613</b>	<b>13,970,055</b>	<b>3,743,880</b>	<b>36,517,152</b>	<b>30,241,562</b>



	งบการเงินเฉพาะกิจการ					มูลค่าตาม บัญชี
	เมื่อเรียก	ภายใน	1-5 ปี	มากกว่า	รวม	
	ชำระ	1 ปี	1-5 ปี	5 ปี	รวม	
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566</b>						
<b>รายการที่มีใช้อนุพันธ์</b>						
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	390,541	-	-	390,541	384,271
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	1,606,731	-	-	1,606,731	1,606,731
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	37,435	-	-	-	37,435	36,345
หุ้นกู้	-	7,322,793	6,533,689	-	13,856,482	12,947,131
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	-	-	-	532,873	532,873	447,700
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	785,140	2,225,507	-	3,010,647	2,774,699
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	299,222	193,499	1,903,690	2,396,411	624,602
ภาระค้ำประกันเงินกู้ยืม	-	1,297,000	1,190,981	-	2,487,981	-
<b>รวม</b>	<b>37,435</b>	<b>11,701,427</b>	<b>10,143,676</b>	<b>2,436,563</b>	<b>24,319,101</b>	<b>18,821,479</b>

<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565</b>						
<b>รายการที่มีใช้อนุพันธ์</b>						
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	268,483	202,277	-	470,760	456,550
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	1,823,680	-	-	1,823,680	1,823,680
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	34,832	-	-	-	34,832	34,832
หุ้นกู้	-	5,393,285	9,506,278	-	14,899,563	13,504,381
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	414,729	2,813,711	-	3,228,440	2,992,827
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	243,340	231,068	1,893,127	2,367,535	578,059
ภาระค้ำประกันเงินกู้ยืม	-	1,106,735	2,306,149	-	3,412,884	-
<b>รวม</b>	<b>34,832</b>	<b>9,250,252</b>	<b>15,059,483</b>	<b>1,893,127</b>	<b>26,237,694</b>	<b>19,390,329</b>

## 6.2 การบริหารส่วนของเงินทุน

### 6.2.1 การบริหารความเสี่ยง

วัตถุประสงค์ของการบริหารส่วนของทุน คือ

- การรักษาไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่อง เพื่อที่จะสามารถก่อให้เกิดผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นและก่อให้เกิดประโยชน์แก่ผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ และ
- การรักษาโครงสร้างเงินทุนไว้ให้อยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดเพื่อลดต้นทุนเงินทุน

การที่จะรักษาหรือปรับระดับโครงสร้างของเงินทุนนั้น กลุ่มกิจการอาจต้องปรับจำนวนเงินปันผลจ่าย ปรับการคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้น การออกหุ้นใหม่ หรือการขายสินทรัพย์เพื่อลดภาระหนี้สิน

เช่นเดียวกับกิจการอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกัน กลุ่มกิจการพิจารณาระดับเงินทุนอย่างสม่ำเสมอจากอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน

กลยุทธ์ของกลุ่มกิจการคือการรักษาอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนภายใต้เงื่อนไขของวงเงินกู้ส่วนใหญ่ให้อยู่ในช่วงร้อยละ 250 รวมทั้งการคงไว้ซึ่งอันดับเครดิตที่ระดับ BB (พ.ศ. 2565 : BB) กลุ่มกิจการมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2565 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2565 พันบาท
หนี้สิน (ภายใต้เงื่อนไขของวงเงินกู้)	22,358,616	20,914,856	15,601,459	14,579,968
ส่วนของเจ้าของ (รวมส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม)	14,536,830	15,936,916	14,842,307	14,868,256
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน	ร้อยละ 154	ร้อยละ 131	ร้อยละ 105	ร้อยละ 98

การคงไว้ซึ่งอัตราส่วนตามสัญญาเงินกู้ (Loan covenants)

ภายใต้เงื่อนไขของวงเงินกู้ส่วนใหญ่ของกลุ่มกิจการ ปัจจุบัน กลุ่มกิจการสามารถคงไว้ซึ่งอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าว

## 7 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจ

การประมาณการข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีสมเหตุสมผลในสถานการณ์ขณะนั้น

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและตราสารอนุพันธ์

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่องวัดมูลค่าโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่า กลุ่มกิจการใช้ดุลยพินิจในการเลือกวิธีการและตั้งข้อสมมติฐานซึ่งส่วนใหญ่อ้างอิงจากสถานะของตลาดที่มีอยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

### ภาระผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุขึ้นอยู่กับข้อสมมติฐานหลายข้อ ข้อสมมติฐานที่ใช้และผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงที่เป็นไปได้ของข้อสมมติฐานได้เปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุข้อ 26

### สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลขาดทุนทางภาษียกมา

บริษัทยังมีผลขาดทุนในรอบสองปีที่ผ่านมาหลังจากเข้าซื้อกิจการที่เกี่ยวข้องกับการผลิต ซึ่งเกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นครั้งเดียวจากการรวมการดำเนินงานต่างๆที่ได้มาจากรวมธุรกิจเข้าด้วยกัน จากการคำนวณกำไรทางภาษีในอนาคตซึ่งอ้างอิงจากแผนธุรกิจและงบประมาณที่ได้รับอนุมัติ กลุ่มกิจการสรุปว่าจะสามารถใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีดังกล่าวได้ภายในระยะเวลา 5 ปี

### การกำหนดอายุสัญญาเช่า

กลุ่มกิจการพิจารณาข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจทางเศรษฐกิจสำหรับผู้เช่า ในการใช้สิทธิขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่ใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่าเพื่อกำหนดอายุสัญญาเช่า กลุ่มกิจการพิจารณาการกำหนดอายุสัญญาเช่าก็ต่อเมื่อสัญญาเช่านั้นมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่ระยะเวลาการเช่าจะถูกขยายหรือถูกยกเลิก

สำหรับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ปัจจัยหลักที่เกี่ยวข้องมากที่สุดในการประมาณการต่ออายุสัญญาเช่าคือระยะเวลาการเช่าในอดีต ค่าใช้จ่าย และสภาพของสินทรัพย์ที่เช่า

สิทธิขยายอายุสัญญาเช่าส่วนใหญ่ในสัญญาเช่าอาคารสำนักงานและยานพาหนะไม่ได้ถูกรวมอยู่ในหนี้สินตามสัญญาเช่า เนื่องจากกลุ่มกิจการพิจารณา ก) สภาพของสินทรัพย์ที่เช่า และ/หรือ ข) การเปลี่ยนแทนสินทรัพย์จะไม่ก่อให้เกิดต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

อายุสัญญาเช่าจะถูกประเมินใหม่เมื่อกลุ่มกิจการใช้ (หรือไม่ใช้) สิทธิหรือกลุ่มกิจการมีภาระผูกพันในการใช้ (หรือไม่ใช้) สิทธิการประเมินความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลเกิดขึ้นเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญหรือการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมที่มีนัยสำคัญซึ่งมีผลกระทบต่อการประเมินอายุสัญญาเช่าและอยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มกิจการ

### การกำหนดอัตราการคิดลดของหนี้สินตามสัญญาเช่า

กลุ่มกิจการประเมินอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่าดังนี้

- ใช้ข้อมูลการจัดหาเงินทุนจากบุคคลที่สามของแต่ละกิจการที่เป็นผู้เช่าและปรับปรุงข้อมูลที่ได้รับให้สะท้อนกับการเปลี่ยนแปลงในปัจจุบันทางการเงินของผู้เช่าหากเป็นไปได้
- ปรับปรุงปัจจัยของสัญญาเช่าโดยเฉพาะเจาะจง เช่น อายุสัญญาเช่า ประเทศ สกุลเงิน และหลักประกัน

### การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินอ้างอิงจากสมมติฐานที่เกี่ยวกับความเสี่ยงในการผิณฑ์ชำระหนี้และอัตราการขาดทุนที่คาดว่าจะเกิด กลุ่มกิจการใช้ดุลยพินิจในการประเมินข้อสมมติฐานเหล่านี้ และพิจารณาเลือกปัจจัยที่ส่งผลต่อการคำนวณการด้อยค่าบนพื้นฐานของข้อมูลในอดีตของกลุ่มกิจการและสภาวะแวดล้อมทางตลาดที่เกิดขึ้น รวมทั้งการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต ณ ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

### ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

กลุ่มกิจการรับรู้มูลค่าภายหลังการรับรู้เริ่มแรกของที่ดินด้วยวิธีราคาที่ดีใหม่ ซึ่งทำการประเมินมาจากมูลค่ายุติธรรมของที่ดินจากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระภายนอก โดยการประเมินมูลค่ายุติธรรมนี้ ต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ รวมถึงการใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหารและผู้ประเมินอิสระที่ใช้ในการประเมิน โดยสมมติฐานที่สำคัญ ได้แก่ ราคาตลาดเริ่มแรกและปัจจัยที่ใช้ในตารางปรับเปลี่ยนราคาขาย (Sale Grid Adjustments) การถ่วงน้ำหนักและค่าปรับแก้ที่ใช้ รวมถึงคะแนนที่ผู้ประเมินราคาอิสระกำหนดให้ในแต่ละปัจจัยปรับแก้สำหรับที่ดินในบริเวณใกล้เคียง

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่าจะมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับสินทรัพย์นั้น

### คดีฟ้องร้อง

หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

### ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย

กลุ่มกิจการจะทดสอบการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย เมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์บ่งชี้ว่าเงินลงทุนดังกล่าวอาจมีการด้อยค่า การประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของเงินลงทุน อาจต้องใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารในการประมาณการข้อมูลในอนาคต ประมาณกระแสเงินสด รวมถึงการใช้อัตราการคิดลดที่เหมาะสมในการคิดลดประมาณการกระแสเงินสด

## 8 ข้อมูลตามส่วนงานและรายได้

คณะกรรมการบริหารทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์ของกลุ่มกิจการระบุส่วนงานที่รายงานของธุรกิจเพื่อใช้ในการวัดผลการดำเนินงานของกลุ่มกิจการโดยจำแนกตามประเภทผลิตภัณฑ์และบริการ

ข้อมูลรายได้และกำไรตามส่วนงาน มีดังนี้

	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจโรงแรม		ธุรกิจอื่น		การตัดรายการระหว่างกัน		งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
รายได้จากลูกค้าภายนอก	7,929,210	8,434,537	2,406,400	1,559,251	488,770	368,518	-	-	10,824,380	10,362,306
รายได้ระหว่างส่วนงาน	200,676	116,500	-	-	296,119	555,904	(496,795)	(672,404)	-	-
รวมรายได้	8,129,886	8,551,037	2,406,400	1,559,251	784,889	924,422	(496,795)	(672,404)	10,824,380	10,362,306
ประเภทของการรับรายได้:										
ณ จุดใดจุดหนึ่ง	8,129,886	8,550,920	756,910	524,151	-	-	-	(116,500)	8,886,796	8,958,571
ตลอดช่วงระยะเวลา	-	117	1,649,490	1,035,100	784,889	924,422	(496,795)	(555,904)	1,937,584	1,403,735
	8,129,886	8,551,037	2,406,400	1,559,251	784,889	924,422	(496,795)	(672,404)	10,824,380	10,362,306
กำไรจากการดำเนินงานตามส่วนงาน	2,843,510	2,573,261	1,173,086	506,948	44,716	10,860	-	-	4,061,312	3,091,069
รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้เป็นส่วน :										
รายได้อื่น										
ค่าใช้จ่ายในการขาย									580,279	1,205,596
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร									(1,060,132)	(982,746)
ขาดทุนจากการซื้อขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์									(2,502,705)	(2,281,943)
กำไรรายการ(ขาดทุน)จากการซื้อขายของสินทรัพย์ทางการเงิน									-	(559,997)
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า									(213,941)	144,090
ต้นทุนทางการเงิน									78,899	60,869
ภาษีเงินได้									(1,608,876)	(1,611,526)
ขาดทุนสำหรับปี									9,134	170,485
									(656,030)	(764,103)

## 9 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2565 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2565 พันบาท
เงินสดในมือ	13,763	17,585	1,641	1,851
เงินฝากธนาคาร	3,074,219	4,791,954	941,773	2,369,333
รวมเงินสดและเงินฝากธนาคาร	3,087,982	4,809,539	943,414	2,371,184
หัก เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	(24,792)	(1,839,523)	(11,287)	(1,834,230)
รวม	3,063,190	2,970,016	932,127	536,954

## 10 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2565 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2565 พันบาท
ลูกหนี้การค้า - บุคคลภายนอก	220,008	190,542	4,063	4,063
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุน	(90,473)	(89,867)	(4,063)	(4,063)
ลูกหนี้การค้า - บุคคลภายนอก - สุทธิ	129,535	100,675	-	-
ลูกหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 33)	156	-	-	-
ลูกหนี้ตัวเงินรับ	111,676	71,207	40,000	-
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุน	(55,709)	(55,709)	-	-
ลูกหนี้ตัวเงินรับ - สุทธิ	55,967	15,498	40,000	-
เงินทดรอง	103,657	126,615	5,093	2,866
เงินทดรอง - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 33)	-	-	18,234	29,820
รายได้ค้างรับ	8,761	8,934	-	-
ดอกเบี้ยค้างรับ	397	39	-	-
ดอกเบี้ยค้างรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 33)	447,820	315,537	655,433	492,404
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	96,537	96,153	34,688	27,530
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 33)	-	-	-	1,479
ลูกหนี้อื่น	44,026	36,301	349	691
ลูกหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 33)	42,540	55,646	34,903	54,166
รวม	929,396	755,398	788,700	608,956

ลักษณะของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน มูลค่ายุติธรรมจึงใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชี



การด้อยค่าของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ตัวเงินรับ

ค่าเผื่อผลขาดทุนของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ตัวเงินรับ มีรายละเอียดดังนี้

งบการเงินรวม						
พ.ศ. 2566			พ.ศ. 2565			
ลูกหนี้การค้า	ลูกหนี้ตัวเงินรับ	ค่าเผื่อผลขาดทุน	ลูกหนี้การค้า	ลูกหนี้ตัวเงินรับ	ค่าเผื่อผลขาดทุน	
พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	114,628	40,000	(867)	78,321	-	-
เกินกำหนดชำระ						
ไม่เกิน 3 เดือน	13,508	-	(144)	18,230	-	(10)
3 - 6 เดือน	1,239	-	(97)	1,865	-	(19)
6 - 12 เดือน	754	-	(708)	493	-	-
เกินกว่า 12 เดือน	90,035	71,676	(144,366)	91,633	71,207	(145,547)
รวม	220,164	111,676	(146,182)	190,542	71,207	(145,576)
งบการเงินเฉพาะกิจการ						
พ.ศ. 2566			พ.ศ. 2565			
ลูกหนี้การค้า	ลูกหนี้ตัวเงินรับ	ค่าเผื่อผลขาดทุน	ลูกหนี้การค้า	ลูกหนี้ตัวเงินรับ	ค่าเผื่อผลขาดทุน	
พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	-	40,000	-	-	-	-
เกินกำหนดชำระ						
ไม่เกิน 3 เดือน	-	-	-	-	-	-
3 - 6 เดือน	-	-	-	-	-	-
6 - 12 เดือน	-	-	-	-	-	-
เกินกว่า 12 เดือน	4,063	-	(4,063)	4,063	-	(4,063)
รวม	4,063	40,000	(4,063)	4,063	-	(4,063)

รายการกระทบบยดค่าเผื่อผลขาดทุนสำหรับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น มีดังนี้

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ลูกหนี้การค้า พันบาท	ลูกหนี้ ตัวเงินรับ พันบาท	ลูกหนี้อื่น พันบาท	ลูกหนี้การค้า พันบาท	ลูกหนี้ ตัวเงินรับ พันบาท	ลูกหนี้อื่น พันบาท
ยอดต้นปี พ.ศ. 2565	91,939	277,744	84,656	4,063	222,035	90,206
รับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนในกำไร หรือขาดทุน	513	-	9,993	-	-	8,608
ตัดจำหน่ายลูกหนี้ที่ไม่ สามารถเรียกชำระได้	(2,212)	-	(13,643)	-	-	(5,000)
กลับรายการค่าเผื่อผลขาดทุน	(373)	(222,035)	(1,014)	-	(222,035)	(5,091)
ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2565	89,867	55,709	79,992	4,063	-	88,723
รับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนในกำไร หรือขาดทุน	1,110	-	29,626	-	-	9,344
กลับรายการค่าเผื่อผลขาดทุน	(504)	-	(3,579)	-	-	(2,374)
ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2566	90,473	55,709	106,039	4,063	-	95,693

## 11 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มกิจการและบริษัทมีเครื่องมือทางการเงิน ดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
<b>สินทรัพย์</b>				
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	3,063,190	2,970,016	932,127	536,954
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุน				
ตัดจำหน่าย	132,217	229,078	8,928	2,606
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	832,859	719,245	754,012	581,426
เงินให้กู้ระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	161,400	46,500	31,400	-
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>				
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	24,792	1,839,523	11,287	1,834,230
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,896,586	2,749,382	5,930,134	5,447,978
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	134,098	151,902	2,474	2,727

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
<b>หนี้สิน</b>				
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>				
เงินกู้ยืมระยะสั้น	755,454	744,344	384,271	456,550
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	2,935,464	2,740,764	1,606,731	1,823,680
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	36,345	34,832
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	11,421,292	7,826,311	6,646,871	4,677,247
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,068,842	373,915	618,853	261,590
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	538,816	493,717	289,341	233,818
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>				
หุ้นกู้	9,320,145	13,481,815	6,300,260	8,827,134
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	447,700	-	447,700	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	2,565,382	3,527,088	2,155,846	2,731,237
หนี้สินตามสัญญาเช่า	1,262,196	1,053,608	335,261	344,241
หนี้สินจากการระดมทุนที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	4,533,613	4,418,536	-	-

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนที่หมุนเวียนวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย เนื่องจากมีลักษณะเป็นสินทรัพย์และหนี้สินที่หมุนเวียน มูลค่าตามบัญชีจึงมีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม สำหรับหนี้สินทางการเงินส่วนที่ไม่หมุนเวียน มูลค่ายุติธรรมแสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้อง

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อ้างอิงจากราคาเสนอซื้อล่าสุดจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือมูลค่าสุทธิทางบัญชี (NAV) ที่เผยแพร่โดยบริษัทบริหารจัดการ มูลค่ายุติธรรมนี้ถูกจัดอยู่ในระดับ 1 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์อนุพันธ์ทางการเงิน ใช้วิธีประเมินมูลค่าปัจจุบันของประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตโดยอ้างอิงจากเส้นอัตราผลตอบแทน (Yield curves) ที่สังเกตได้ในตลาด มูลค่ายุติธรรมนี้ถูกจัดอยู่ในระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

รายการที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน				
ค่าเผื่อผลขาดทุน				
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(26,653)	228,771	(6,970)	223,518
- เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(150,975)	(62,326)	79,818	11,690
รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
กำไร(ขาดทุน)จากมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน				
ในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วย FVOCI	(17,803)	(2,848)	(253)	662

รายการกระทบยอดค่าเผื่อผลขาดทุนสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินอื่น มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เงินให้กู้ยืมแก่ กิจการที่ เกี่ยวข้องกัน	สินทรัพย์ ไม่หมุนเวียนอื่น	เงินให้กู้ยืมแก่ กิจการที่ เกี่ยวข้องกัน	สินทรัพย์ ไม่หมุนเวียนอื่น
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปี พ.ศ. 2565	104,878	109,000	1,030,133	20,000
รับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนในกำไรหรือขาดทุน	77,313	-	27,659	-
กลับรายการค่าเผื่อผลขาดทุน	(14,987)	-	(39,349)	-
ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2565	167,204	109,000	1,018,443	20,000
รับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนในกำไรหรือขาดทุน	159,398	-	26,807	-
กลับรายการค่าเผื่อผลขาดทุน	(8,423)	-	(106,625)	-
ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2566	318,179	109,000	938,625	20,000

## 12 ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	6,412,332	6,110,051	4,042,076	3,239,301
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	14,099,771	15,341,635	8,702,243	10,120,229
รวม	20,512,103	21,451,686	12,744,319	13,359,530
หัก ค่าเผื่อการปรับมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ	(118,169)	(122,464)	(117,643)	(121,938)
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	20,393,934	21,329,222	12,626,676	13,237,592
ต้นทุนการกู้ยืม	929,614	897,050	652,987	620,719
อัตราการจัดตั้งขึ้นเป็นทุน (ร้อยละ)	4.85 - 11.00	4.75 - 11.00	5.25 - 7.90	4.75 - 7.58

รายการขาดทุนจากการปรับมูลค่าสุทธิที่จะได้รับที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
รับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุน	12,900	-	12,900	-
กลับรายการค่าเผื่อผลขาดทุน	(17,195)	(2,814)	(17,195)	(2,814)
รวม	(4,295)	(2,814)	(4,295)	(2,814)

## 13 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

กลุ่มกิจการมีบริษัทย่อยซึ่งรวมอยู่ในงบการเงินรวมของกลุ่มกิจการ บริษัทย่อยดังกล่าวมีหุ้นทุนเป็นหุ้นสามัญเท่านั้น ซึ่งสัดส่วนของส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของที่กลุ่มกิจการถืออยู่เท่ากับสิทธิในการออกเสียงในบริษัทย่อยที่ถือโดยกลุ่มกิจการ

เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มกิจการแสดงดังต่อไปนี้

	ประเทศที่ จดทะเบียน	ลักษณะของธุรกิจ	สัดส่วนความเป็น เจ้าของที่ถือโดยกลุ่ม กิจการ		สัดส่วนความเป็น เจ้าของที่ถือโดย บริษัท	
			พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
			ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ
บริษัท เอสเตท เพอร์เฟกต์ จำกัด	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.00	100.00	100.00	100.00
บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.00	100.00	100.00	100.00
บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	94.60	94.60	94.60	94.60
บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ไทย	โรงแรม ศูนย์การค้าและ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	42.15	42.15	8.58	8.58

กลุ่มกิจการมีอำนาจควบคุมกิจการที่ถูกลงทุนจากการมีกรรมกรในการกิจการที่ถูกลงทุน



ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทย่อยที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ

รายละเอียดด้านล่างแสดงข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มกิจการ จำนวนที่เปิดเผยสำหรับบริษัทย่อยแต่ละรายแสดงด้วยจำนวนก่อนการตัดรายการระหว่างกัน

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	พันบาท	พันบาท
งบแสดงฐานะการเงินโดยสรุป		
สินทรัพย์หมุนเวียน	3,679,740	3,906,098
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	14,701,757	14,490,667
หนี้สินหมุนเวียน	(6,565,728)	(4,321,836)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	(8,542,925)	(10,086,675)
สินทรัพย์สุทธิ	3,272,844	3,988,254
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	2,923,753	2,354,681
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยสรุป		
รายได้	1,939,834	1,725,938
ขาดทุนสำหรับปี	(766,164)	(1,420,687)
กำไรเบ็ดเสร็จอื่น	18,270	137,714
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	(747,894)	(1,282,973)
ขาดทุนสำหรับปีส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(437,969)	(637,578)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(427,399)	(896,153)
งบกระแสเงินสดโดยสรุป		
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	66,238	(304,221)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน	(118,656)	(94,340)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(235,888)	1,061,990
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(288,306)	663,429

เมื่อวันที่ 18 กันยายน พ.ศ. 2566 บริษัทได้จ่ายชำระหุ้นเพิ่มทุนสำหรับหุ้นสามัญของบริษัท บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพมหานคร จำกัด จำนวน 5,000,000 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 125 ล้านบาท และชำระโดยการหักกลบตัวสัญญาใช้เงินลงวันที่ 26 กันยายน พ.ศ. 2566 เป็นจำนวน 375 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทคงสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิมที่สัดส่วนร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพมหานคร จำกัด ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 18 กันยายน พ.ศ. 2566

## 14 เงินลงทุนในการร่วมค้า

การร่วมค้าแต่ละรายไม่มีสาระสำคัญ

ตารางต่อไปนี้แสดงมูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียรวมของกลุ่มกิจการในการร่วมค้าที่ไม่มีสาระสำคัญทั้งหมดซึ่งถูกบันทึกโดยใช้วิธีส่วนได้เสีย

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2565 พันบาท
มูลค่าตามบัญชีโดยรวมของการร่วมค้าแต่ละรายที่ไม่มีสาระสำคัญ	1,666,247	1,534,822
ส่วนแบ่งของกลุ่มกิจการในการร่วมค้า:		
กำไร	78,899	60,869
กำไรเบ็ดเสร็จ	78,899	60,869

กลุ่มกิจการรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจนมูลค่าเงินลงทุนในการร่วมค้าลดลงเป็นศูนย์และรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนของการร่วมค้าที่เกินกว่าเงินลงทุนในการร่วมค้าไว้ในเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของส่วนได้เสียในการร่วมค้า เป็นจำนวนเงิน 21.93 ล้านบาท (พ.ศ. 2565 : 30.19 ล้านบาท) ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 กลุ่มกิจการมียอดส่วนแบ่งขาดทุนจากส่วนได้เสียในการร่วมค้าที่รับรู้ไว้ในเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสะสมเป็นจำนวน 423.63 ล้านบาท (พ.ศ. 2565 : 401.70 ล้านบาท)

## 15 เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2565 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2565 พันบาท
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินตามสัญญา				
จะซื้อจะขายที่ดิน	640,047	140,000	169,638	140,000
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินให้กับตัวแทนใน				
การรวบรวมซื้อที่ดิน	62,587	162,000	62,587	100,000
รวม	702,634	302,000	232,225	240,000
มูลค่าสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	1,958,995	849,029	851,661	849,029

## 16 ที่ดินรอการพัฒนา

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2565 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2565 พันบาท
ค่าที่ดิน ค่าก่อสร้างและอื่น ๆ	5,204,901	5,234,869	3,415,029	3,201,263
หัก ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าที่ดินรอการพัฒนา	(47,740)	(47,672)	(25,722)	(25,722)
รวม	5,157,161	5,187,197	3,389,307	3,175,541

17 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

งบการเงินรวม									
ที่ดินและส่วน ปรับปรุงที่ดิน	อาคาร		อาคาร		สินทรัพย์		งานระหว่าง		รวม
	ศูนย์การค้า	พื้นที่	สำนักงาน	พื้นที่	สิทธิการใช้	พื้นที่	ก่อสร้าง	พื้นที่	
พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่
237,679	885,960	33,357	394,937	1,467,506	982,336	4,001,775			
(27)	(280,409)	(3,133)	(113,526)	(422,395)	-	(819,490)			
-	(46,108)	(12,078)	-	-	-	(58,186)			
237,652	559,443	18,146	281,411	1,045,111	982,336	3,124,099			
237,652	559,443	18,146	281,411	1,045,111	982,336	3,124,099			
-	-	-	84	-	4,364	4,448			
-	-	-	3,673	-	-	3,673			
2,176	-	-	-	-	-	2,176			
-	(36,187)	-	-	-	-	(36,187)			
(164)	(12,780)	(495)	(8,841)	(57,877)	-	(80,157)			
239,664	510,476	17,651	276,327	987,234	986,700	3,018,052			

ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565

ราคาทุน

หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม

หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม

ราคาตามบัญชี - สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ

เพิ่มขึ้น

โอนจากที่ดินรอพัฒนา

รับโอนจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (หมายเหตุ 18)

โอนไปที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (หมายเหตุ 18)

ค่าเสื่อมราคา

ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

ราคาทุน

หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม

หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม

ราคาตามบัญชี - สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ

เพิ่มขึ้น

ค่าเสื่อมราคา

ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

ราคาทุน

หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม

หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม

ราคาตามบัญชี - สุทธิ

งบการเงินรวม							
ที่ดินและส่วน ปรับปรุงที่ดิน	อาคาร ศูนย์การค้า	อาคาร สำนักงาน	อาคาร ห้องชุด	สินทรัพย์ สิทธิการใช้	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม	
พัฒนา	พัฒนา	พัฒนา	พัฒนา	พัฒนา	พัฒนา	พัฒนา	พัฒนา
239,855	849,773	33,357	398,694	1,467,506	986,700	3,975,885	
(191)	(297,397)	(3,628)	(122,367)	(480,272)	-	(903,855)	
-	(41,900)	(12,078)	-	-	-	(53,978)	
239,664	510,476	17,651	276,327	987,234	986,700	3,018,052	
239,664	510,476	17,651	276,327	987,234	986,700	3,018,052	
-	-	-	-	2,547	413,364	415,911	
(164)	(12,027)	(495)	(8,241)	(58,558)	-	(79,485)	
239,500	498,449	17,156	268,086	931,223	1,400,064	3,354,478	
239,500	498,449	17,156	268,086	931,223	1,400,064	3,354,478	
239,855	849,773	33,357	398,694	1,470,053	1,400,064	4,391,796	
(355)	(311,324)	(4,123)	(130,608)	(538,830)	-	(985,240)	
-	(40,000)	(12,078)	-	-	-	(52,078)	
239,500	498,449	17,156	268,086	931,223	1,400,064	3,354,478	

งบการเงินเฉพาะกิจการ				
ที่ดิน	อาคาร	สินทรัพย์	งานระหว่าง	
ที่ดิน	สำนักงาน	สิทธิการใช้	ก่อสร้าง	
พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	รวม
				พันบาท

**ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565**

ราคาทุน	146,838	33,357	141,188	2,035	323,418
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(3,133)	(95,340)	-	(98,473)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม	-	(12,078)	-	-	(12,078)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	146,838	18,146	45,848	2,035	212,867

**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565**

ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	146,838	18,146	45,848	2,035	212,867
เพิ่มขึ้น	2,176	-	-	-	2,176
ค่าเสื่อมราคา	-	(495)	(10,082)	-	(10,577)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	149,014	17,651	35,766	2,035	204,466

**ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565**

ราคาทุน	149,014	33,357	141,188	2,035	325,594
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(3,628)	(105,422)	-	(109,050)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม	-	(12,078)	-	-	(12,078)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	149,014	17,651	35,766	2,035	204,466

**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566**

ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	149,014	17,651	35,766	2,035	204,466
เพิ่มขึ้น	-	-	2,547	-	2,547
ค่าเสื่อมราคา	-	(495)	(10,106)	-	(10,601)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	149,014	17,156	28,207	2,035	196,412

**ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566**

ราคาทุน	149,014	33,357	143,735	2,035	328,141
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(4,123)	(115,528)	-	(119,651)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม	-	(12,078)	-	-	(12,078)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	149,014	17,156	28,207	2,035	196,412

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ที่ดิน	194,967	225,357	194,967	194,967
อาคารศูนย์การค้า	1,121,658	1,173,937	-	-
อาคารสำนักงาน	21,515	21,515	21,515	21,515
อาคารห้องชุด	618,970	621,474	-	-
สินทรัพย์สิทธิการใช้	2,938,982	2,938,982	35,782	35,782
รวม	4,896,092	4,981,265	252,264	252,264

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอยู่ในระดับ 3 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอาคารศูนย์การค้า อ้างอิงจากวิธีรายได้ ตามผู้ประเมินอิสระที่เป็นผู้ได้รับการรับรองตามมาตรฐานวิชาชีพ โดยพิจารณาจากประมาณการมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับซึ่งอ้างอิงจากหน่วยที่ก่อให้เกิดเงินสดคืออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่พร้อมใช้งานและใช้งานแล้วรวมถึงสิทธิการเช่าที่ดิน ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวประกอบด้วย อัตราการเติบโตของธุรกิจ อัตราคิดลด และการประมาณการอัตราการเช่า

กลุ่มกิจการได้ให้ผู้ประเมินอิสระที่เป็นผู้ได้รับการรับรองตามมาตรฐานวิชาชีพทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอาคารสำนักงานและห้องชุด อ้างอิงจากวิธีคิดจากต้นทุนเปลี่ยนแปลงโดยใช้วิธีวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลตลาดด้วยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวประกอบด้วย ราคาก่อสร้างและค่าเสื่อมราคาอ้างอิงจากมาตรฐานราคาก่อสร้างอาคารของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยและฐานข้อมูลภายในกลุ่มกิจการและปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลต่อมูลค่าในการเปรียบเทียบของทั้งทรัพย์สินที่ประเมินกับข้อมูลตลาดจะเปรียบเทียบ เช่น ทำเลที่ตั้ง ผังเมือง ขนาดแปลงที่ดิน ขนาดเนื้อที่ใช้สอยอาคาร คุณภาพอาคาร เป็นต้น

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง กลุ่มกิจการคาดว่าจะสามารถประเมินมูลค่ายุติธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ ทั้งนี้ฝ่ายบริหารคาดว่ามูลค่ายุติธรรมกับมูลค่าสุทธิทางบัญชีของรายการดังกล่าวแตกต่างกันอย่างไม่มีสาระสำคัญ

ไม่มีการเปลี่ยนแปลงเทคนิคการประเมินมูลค่า และการโอนระหว่างลำดับชั้นข้อมูลมูลค่ายุติธรรมในระหว่างปี



จำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ได้แก่

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
รายได้ค่าเช่าและบริการ	133,312	104,175	16,307	9,691
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรง ซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับปี	99,532	74,485	5,934	5,911
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรง ซึ่งไม่ได้ก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับปี	45,850	48,200	4,667	4,667

ยอดรวมของรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำในขนาดตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ไม่สามารถยกเลิกได้ มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ภายใน 1 ปี	43,371	40,759	6,789	8,678
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	27,665	9,621	13,810	4,686
เกินกว่า 5 ปี	-	1,593	4,500	2,929
รวม	71,036	51,973	25,099	16,293

กลุ่มกิจการและบริษัทมีรายการที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ภายใต้สัญญาเช่า ซึ่งจัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่า	296,699	209,494	8,507	8,423

18 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

งบการเงินรวม										
ส่วนปรับปรุงที่ดิน		ส่วนปรับปรุงอาคาร		เครื่องใช้และอาคารอุปกรณ์สำนักงาน		ยานพาหนะ		งานระหว่างก่อสร้าง		รวม
ที่ดิน	พื้นที่	อาคาร	พื้นที่	อาคาร	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	
3,257,698	25,571	6,109,695		1,168,421	3,749,638	77,140	87,823			14,475,986
-	(21,246)	(1,934,196)		(1,099,085)	(3,037,017)	(74,131)	-			(6,165,675)
(32,335)	-	(31,166)		-	(297)	-	-			(65,798)
3,225,363	4,325	4,144,333		69,336	712,324	3,009	87,823			8,246,513
3,759,824	-	-		-	-	-	-			3,759,824
6,985,187	4,325	4,144,333		69,336	712,324	3,009	87,823			12,006,337

ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565

ราคาทุน

หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม

หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม

ราคาตามบัญชี - สุทธิ

การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี

ส่วนเกินทุนจากการตีราคาใหม่

ราคาตามบัญชี - สุทธิ (หลังเปลี่ยนแปลง)

งบการเงินรวม							
ส่วนปรับปรุงที่ดิน		ส่วนปรับปรุงอาคาร		เครื่องใช้และอุปกรณ์สำนักงาน		งานระหว่างก่อสร้าง	
ที่ดิน	ส่วนปรับปรุงที่ดิน	อาคาร	ส่วนปรับปรุงอาคาร	ส่วนปรับปรุงอาคาร	ส่วนปรับปรุงอาคาร	ส่วนปรับปรุงอาคาร	รวม
พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่
6,985,187	4,325	4,144,333	69,336	712,324	3,009	87,823	12,006,337
-	358	7,372	4,510	41,087	302	83,028	136,657
-	-	864	3,251	10,659	-	(14,774)	-
-	-	-	(14)	(2,457)	(69)	(9,516)	(12,056)
-	(660)	(124,045)	(15,688)	(197,232)	(1,556)	-	(339,181)
-	-	36,187	-	-	-	-	36,187
(2,176)	-	-	-	-	-	-	(2,176)
(60,981)	-	-	-	-	-	-	(60,981)
-	-	-	-	-	-	(499)	(499)
(7,877)	-	(4,296)	(248)	(1,340)	-	(160)	(13,921)
-	-	(559,997)	-	-	-	-	(559,997)
4,130	-	-	-	-	-	-	4,130
6,918,283	4,023	3,500,418	61,147	563,041	1,686	145,902	11,194,500
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565							
6,952,246	25,929	6,151,626	1,092,025	3,772,923	70,513	145,902	18,211,164
-	(21,906)	(2,061,193)	(1,030,878)	(3,209,585)	(68,827)	-	(6,392,389)
(33,963)	-	(590,015)	-	(297)	-	-	(624,275)
6,918,283	4,023	3,500,418	61,147	563,041	1,686	145,902	11,194,500
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ							
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565							
ราคาทุน							
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม							
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม							
ราคาตามบัญชี - สุทธิ							

**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566**

ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ

เพิ่มขึ้น

โอนย้าย

จำหน่าย

ค่าเสื่อมราคา

ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน

ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ

**ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566**

ราคาทุนหรือราคาตีใหม่

หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม

หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม

ราคาตามบัญชี - สุทธิ

งบการเงินรวม									
ที่ดิน พื้นที่	ส่วนปรับปรุง ที่ดิน		อาคาร พื้นที่		ส่วนปรับปรุง อาคาร		เครื่องใช้และ อุปกรณ์สำนักงาน		รวม
	พื้นที่	ที่ดิน	พื้นที่	อาคาร	พื้นที่	อาคาร	พื้นที่	ยานพาหนะ	
6,918,283	4,023	3,500,418	61,147	563,041	1,686	145,902	11,194,500		
-	-	2,456	6,524	49,268	-	73,973	132,221		
-	-	15,044	39,314	69,141	-	(123,499)	-		
-	-	-	-	(1,394)	(373)	-	(1,767)		
-	(649)	(108,830)	(19,686)	(176,617)	(874)	-	(306,656)		
(2,053)	-	(2,626)	(153)	(811)	-	(100)	(5,743)		
6,916,230	3,374	3,406,462	87,146	502,628	439	96,276	11,012,555		
6,950,193	25,929	6,166,247	1,137,067	3,828,675	62,679	96,276	18,267,066		
-	(22,555)	(2,170,918)	(1,049,921)	(3,325,750)	(62,240)	-	(6,631,384)		
(33,963)	-	(588,867)	-	(297)	-	-	(623,127)		
6,916,230	3,374	3,406,462	87,146	502,628	439	96,276	11,012,555		

ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565

ราคาทุน

หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม

หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม

ราคาตามบัญชี - สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ

เพิ่มขึ้น

จำหน่าย

โอนเข้า (ออก)

โอนไปลงทุนหรือทรัพย์สินเพื่อการลงทุน (หมายเหตุ 17)

ค่าเสื่อมราคา

ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ

งบการเงินเฉพาะกิจการ									
ที่ดิน พื้นที่	อาคาร พื้นที่	ส่วนปรับปรุง		เครื่องใช้และ			งานระหว่าง		รวม พื้นที่
		อาคาร พื้นที่	อาคาร พื้นที่	อุปกรณ์ สำนักงาน พื้นที่	สำนักงาน พื้นที่	งานระหว่าง ก่อสร้าง พื้นที่			
34,448	101,815	24,955	24,955	246,956	19,266	1,565			429,005
-	(86,051)	(2,189)	(2,189)	(206,872)	(17,209)	-			(312,321)
(32,272)	(4,402)	-	-	(297)	-	-			(36,971)
2,176	11,362	22,766	22,766	39,787	2,057	1,565			79,713
2,176	11,362	22,766	22,766	39,787	2,057	1,565			79,713
-	-	180	180	8,916	298	3,645			13,039
-	-	-	-	(20)	-	-			(20)
-	-	170	170	5,040	-	(5,210)			-
(2,176)	-	-	-	-	-	-			(2,176)
-	(1,858)	(4,934)	(4,934)	(21,613)	(1,217)	-			(29,622)
-	9,504	18,182	18,182	32,110	1,138	-			60,934

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

ราคาทุน

หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม

หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม

ราคาตามบัญชี - สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ

เพิ่มขึ้น

จำหน่าย

โอนเข้า (ออก)

ค่าเสื่อมราคา

ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

ราคาทุน

หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม

หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม

ราคาตามบัญชี - สุทธิ

งบการเงินเฉพาะกิจการ									
ที่ดิน พื้นที่	ส่วนปรับปรุง		เครื่องใช้และ			งานระหว่าง		รวม	
	อาคาร พื้นที่	อาคาร พื้นที่	อุปกรณ์ สำนักงาน	ยานพาหนะ	พื้นที่	ก่อสร้าง	พื้นที่	พื้นที่	
32,272	101,815	25,305	260,859	19,564	-	-	-	439,815	
-	(87,909)	(7,123)	(228,452)	(18,426)	-	-	-	(341,910)	
(32,272)	(4,402)	-	(297)	-	-	-	-	(36,971)	
-	9,504	18,182	32,110	1,138	-	-	-	60,934	
-	9,504	18,182	32,110	1,138	-	-	-	60,934	
-	-	96	10,607	-	5,034	-	-	15,737	
-	-	-	-	(373)	-	-	-	(373)	
-	-	-	4,640	-	(4,640)	-	-	-	
-	(1,740)	(5,201)	(15,863)	(553)	-	-	-	(23,357)	
-	7,764	13,077	31,494	212	394	-	-	52,941	
32,272	101,815	25,401	275,106	16,755	394	-	-	451,743	
-	(89,649)	(12,324)	(243,315)	(16,543)	-	-	-	(361,831)	
(32,272)	(4,402)	-	(297)	-	-	-	-	(36,971)	
-	7,764	13,077	31,494	212	394	-	-	52,941	



ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ของกลุ่มกิจการ มูลค่าตามบัญชีสุทธิ 4,558 ล้านบาท (พ.ศ. 2565: 4,583 ล้านบาท) อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมเอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์รอยัล ออคิด โสฬสพาลีตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน (หมายเหตุ 25)

#### มูลค่ายุติธรรมของที่ดิน

มูลค่ายุติธรรมของที่ดินของกลุ่มกิจการ จำนวน 6,753 ล้านบาท (ราคาทุนเดิม 6,753 ล้านบาท) อยู่ในระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่เป็นผู้ได้รับการรับรองตามมาตรฐานวิชาชีพ อ้างอิงจากวิธีเปรียบเทียบราคาขาย โดยนำราคาขายของที่ดินที่เปรียบเทียบกันได้บริเวณใกล้เคียงกัน มาปรับปรุงด้วยความแตกต่างของคุณสมบัติที่สำคัญเช่น ทำเลที่ตั้ง ขนาดเนื้อที่ดิน รูปแปลง หน้ากว้างและศักยภาพการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ไม่มีการโอนระหว่างลำดับชั้นข้อมูลมูลค่ายุติธรรมในระหว่างปี

	งบการเงินรวม			
	อสังหาริมทรัพย์ พันบาท	อุปกรณ์ พันบาท	ยานพาหนะ พันบาท	รวม พันบาท
ยอดต้นปี พ.ศ. 2565	1,286,842	2,435	27,498	1,316,775
เพิ่มขึ้น	23,066	-	344	23,410
ประเมินสัญญาเช่าใหม่	-	-	630	630
ค่าเสื่อมราคา	(194,488)	(1,591)	(14,671)	(210,750)
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	(123)	(11)	(86)	(220)
ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2565	1,115,297	833	13,715	1,129,845
เพิ่มขึ้น	524,556	6,993	33,978	565,527
ประเมินสัญญาเช่าใหม่	(9,842)	-	-	(9,842)
ยกเลิกสัญญาเช่า	(34,992)	-	(1,226)	(36,218)
ค่าเสื่อมราคา	(187,209)	(2,095)	(13,180)	(202,484)
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	(195)	(5)	(95)	(295)
ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2566	1,407,615	5,726	33,192	1,446,533

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	อสังหาริมทรัพย์ พันบาท	อุปกรณ์ พันบาท	ยานพาหนะ พันบาท	รวม พันบาท
ยอดต้นปี พ.ศ. 2565	386,375	-	14,009	400,384
เพิ่มขึ้น	7,700	-	-	7,700
ค่าเสื่อมราคา	(27,418)	-	(7,242)	(34,660)
ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2565	366,657	-	6,767	373,424
เพิ่มขึ้น	22,091	-	20,758	42,849
ยกเลิกสัญญาเช่า	-	-	(1,024)	(1,024)
ค่าเสื่อมราคา	(25,465)	-	(6,934)	(32,399)
ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2566	363,283	-	19,567	382,850

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่ไม่ได้รวมรับรู้ในหนี้สินตามสัญญาเช่าและสินทรัพย์สิทธิการใช้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่า	526,983	396,321	149,389	92,882
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าระยะสั้น	124,807	84,300	99,359	58,144
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ	5,950	4,332	1,904	1,988
กระแสเงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์สิทธิการใช้	51,500	-	4,000	-
รายได้จากการให้เช่าช่วงสินทรัพย์สิทธิการใช้	1,006	893	-	-

การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินตามสัญญาเช่า ที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงินในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปี	1,547,325	1,601,072	578,059	553,580
เพิ่มขึ้น	509,556	23,607	41,395	4,478
ชำระเงิน	(339,358)	(236,449)	(44,126)	(32,750)
ดอกเบี้ย	161,816	158,568	50,321	52,751
ประเมินสัญญาเช่าใหม่	-	630	-	-
ยกเลิกสัญญาเช่า	(78,079)	-	(1,047)	-
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	(248)	(103)	-	-
ยอดสิ้นปี	1,801,012	1,547,325	624,602	578,059

## 20 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	2,457,096	2,263,329	249,690	236,446
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(1,526,287)	(1,539,120)	-	-
รวม	930,809	724,209	249,690	236,446

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รายการตัดบัญชีมีดังนี้

	งบการเงินรวม					
	รายการที่รับรู้ใน		รายการที่รับรู้ใน		รายการที่รับรู้ใน	
	ยอดต้นปี พ.ศ. 2565 พันบาท	กำไรหรือ ขาดทุน พันบาท	กำไรหรือ ขาดทุน พันบาท	ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2565 พันบาท	กำไรหรือ ขาดทุน พันบาท	รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น พันบาท
<b>สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี</b>						
ค่าเผื่อผลขาดทุน	132,987	65,342	-	198,329	5,749	-
ต้นทุนการกู้ยืม	58,680	(1,166)	-	57,514	(1,131)	-
ค่าเสื่อมราคา	52,482	(1,167)	-	51,315	(644)	-
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา	318,083	4,972	-	323,055	706	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	5,889	39,490	-	45,379	41,114	-
ประมาณการเงินสมทบกองทุนบำเหน็จบำนาญ	32,063	1,338	-	33,401	2,886	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	94,238	349	(8,214)	86,373	3,210	(8,078)
ผลขาดทุนทางภาษี	476,488	172,100	-	648,588	176,375	-
อื่นๆ	802,583	16,222	570	819,375	(29,981)	3,561
	1,973,493	297,480	(7,644)	2,263,329	198,284	(4,517)
<b>หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>						
สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา	(934)	-	-	(934)	-	(934)
ปรับมูลค่ายุติธรรมจากการรวมธุรกิจ	(691,482)	14,334	-	(677,148)	13,389	-
ส่วนเกินทุนจากการตีมูลค่าที่ดิน	-	-	(756,923)	(756,923)	-	-
อื่นๆ	(104,251)	136	-	(104,115)	(556)	-
	(796,667)	14,470	(756,923)	(1,539,120)	12,833	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	1,176,826	311,950	(764,567)	724,209	211,117	(4,517)
						930,809

งบการเงินเฉพาะกิจการ							
รายการที่รับรู้ใน		รายการที่รับรู้		รายการที่รับรู้ใน		รายการที่รับรู้	
กำไรหรือ		ในกำไรขาดทุน		กำไรหรือ		ในกำไรขาดทุน	
ขาดทุน		เบ็ดเสร็จอื่น		ขาดทุน		เบ็ดเสร็จอื่น	
พันบาท		พันบาท		พันบาท		พันบาท	
ยอดต้นปี		ยอดสิ้นปี		ยอดสิ้นปี		ยอดสิ้นปี	
พ.ศ. 2565		พ.ศ. 2565		พ.ศ. 2565		พ.ศ. 2565	
พันบาท		พันบาท		พันบาท		พันบาท	
95,515	(44,970)	-	50,545	6,141	-	56,686	
24,864	(670)	-	24,194	(792)	-	23,402	
37,395	(116)	-	37,279	(2,273)	-	35,006	
8,469	5,114	-	13,583	(3,144)	-	10,439	
33,384	10,710	-	44,094	7,883	-	51,977	
27,042	842	-	27,884	2,861	-	30,745	
37,023	2,225	(1,997)	37,251	2,517	-	39,768	
2,548	(800)	(132)	1,616	-	51	1,667	
266,240	(27,665)	(2,129)	236,446	13,193	51	249,690	
266,240	(27,665)	(2,129)	236,446	13,193	51	249,690	

สินทรัพย์ภายในได้รับจัดบัญชี  
ค่าเผื่อผลขาดทุน  
ต้นทุนการกู้ยืม  
ค่าเสื่อมราคา  
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา  
หนี้สินตามสัญญาเช่า  
ประมาณการเงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน  
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน  
อื่นๆ  
ภายในเงินได้รับการจัดบัญชี - สุทธิ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับรายการขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ยกไปจะรับรู้ไม่เกินจำนวนที่เป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอน จะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์ทางภาษีนั้น กลุ่มกิจการไม่ได้รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้ที่เกิดจากรายการขาดทุนที่สามารถยกไปเพื่อหักลบกับกำไรทางภาษีในอนาคต ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2565 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2565 พันบาท
รายการขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	947,600	1,455,915	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ไม่ได้รับรู้ ปีที่หมดอายุ	189,520	291,183	-	-
	พ.ศ. 2567 ถึง พ.ศ. 2576	พ.ศ. 2566 ถึง พ.ศ. 2575	-	-

## 21 เงินกู้ยืม

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2565 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2565 พันบาท
รายการหมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะสั้น	755,454	744,344	384,271	456,550
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	36,345	34,832
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,068,842	373,915	618,853	261,590
	1,824,296	1,118,259	1,039,469	752,972
รายการไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาว	2,565,382	3,527,088	2,155,846	2,731,237
รวม	4,389,678	4,645,347	3,195,315	3,484,209



การเปลี่ยนแปลงในเงินกู้ที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมจัดหาเงินในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		
	เงินกู้ยืมระยะสั้น พันบาท	เงินกู้ระยะยาว พันบาท	รวม พันบาท
ยอดต้นปี พ.ศ. 2565	767,850	7,678,527	8,446,377
เพิ่มขึ้น	2,023,088	3,513,928	5,537,016
จ่ายคืน	(2,042,835)	(6,540,358)	(8,583,193)
ตัดจำหน่ายเงินกู้ยืมระยะยาวจากการยกเลิกสิทธิ			
การซื้อคืนที่ดิน	-	(826,635)	(826,635)
จ่ายค่าธรรมเนียม	(14,825)	(18,827)	(33,652)
ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้ารอตัดบัญชี	(48,112)	(69,109)	(117,221)
ปรับปรุงอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	59,178	224,877	284,055
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	(61,400)	(61,400)
ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2565	744,344	3,901,003	4,645,347
เพิ่มขึ้น	1,523,178	2,189,723	3,712,901
จ่ายคืน	(1,510,447)	(2,473,212)	(3,983,659)
จ่ายค่าธรรมเนียม	(9,125)	(14,471)	(23,596)
ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้ารอตัดบัญชี	(43,240)	(65,982)	(109,222)
ปรับปรุงอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	50,744	97,163	147,907
ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2566	755,454	3,634,224	4,389,678

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	เงินกู้ยืมระยะสั้น		เงินกู้ยืม ระยะยาว	รวม
	เงินกู้ยืมระยะสั้น พันธบาท	จากกิจการที่ เกี่ยวข้องกัน พันธบาท		
ยอดต้นปี พ.ศ. 2565	513,308	350,787	4,173,517	5,037,612
เพิ่มขึ้น	1,603,087	356,137	3,284,464	5,243,688
จ่ายเงิน	(1,659,845)	(672,092)	(4,469,258)	(6,801,195)
จ่ายค่าธรรมเนียม	-	-	(17,507)	(17,507)
ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้ารอตัดบัญชี	(22,315)	-	(30,407)	(52,722)
ปรับปรุงอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	22,315	-	52,018	74,333
ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2565	456,550	34,832	2,992,827	3,484,209
เพิ่มขึ้น	1,311,897	340,143	1,741,633	3,393,673
จ่ายเงิน	(1,381,897)	(338,825)	(1,964,457)	(3,685,179)
จ่ายค่าธรรมเนียม	(1,125)	-	(11,636)	(12,761)
ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้ารอตัดบัญชี	(12,240)	-	(54,709)	(66,949)
ปรับปรุงอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	11,086	-	71,041	82,127
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	195	-	195
ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2566	384,271	36,345	2,774,699	3,195,315

ในระหว่างปี พ.ศ. 2564 กลุ่มกิจการขายสินทรัพย์ในธุรกิจโรงแรมบางกลุ่มให้กับผู้ซื้อรายหนึ่ง โดยกลุ่มกิจการยังมีสิทธิในการซื้อคืนที่ดินบางส่วนด้วยจำนวนเงินและช่วงเวลาตามที่ตกลงกันในสัญญา ดังนั้น เงินที่ได้รับจำนวน 765 ล้านบาท จึงยังไม่รับรู้เป็นรายได้ แต่รับรู้เป็นหนี้สินทางการเงิน ซึ่งรวมอยู่รายการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ระยะยาว

ทั้งนี้ ในระหว่างปี พ.ศ. 2565 สิทธิการซื้อคืนที่ดินดังกล่าวได้ถูกยกเลิกไป กลุ่มกิจการจึงกลับรายการหนี้สินทางการเงิน และรับรู้รายการกำไรจากการขายสินทรัพย์ในธุรกิจโรงแรมบางกลุ่มที่เหลือทั้งจำนวน (หมายเหตุ 28)

ภายใต้สัญญาเงินกู้ กลุ่มกิจการและบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขการกู้ยืมปกติ และไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราต้นทุนทางการเงินแล้วเฉลี่ยของกลุ่มกิจการบวกด้วยอัตราคงที่

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ระยะยาว ที่คำนวณจากกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่อัตราร้อยละ 7.13 ถึงร้อยละ 12.80 (พ.ศ. 2565 : ร้อยละ 4.75 ถึงร้อยละ 15.00 ) และอยู่ในข้อมูลระดับ 3 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2565 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2565 พันบาท
เงินกู้ระยะยาว	3,621,313	3,970,897	2,764,382	3,063,137

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ระยะสั้นมีมูลค่าเท่ากับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ

วงเงินสินเชื่อและเงินกู้ยืมค้ำประกันโดยสินทรัพย์ของกลุ่มกิจการและบริษัท (หมายเหตุ 34)

## 22 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2565 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2565 พันบาท
เจ้าหนี้การค้า	1,897,683	1,695,310	1,077,703	1,152,572
เจ้าหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 33)	165	-	65,515	207,314
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	84,835	130,340	33,271	49,810
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	277,580	255,635	141,338	143,963
ดอกเบี้ยค้างจ่ายกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 33)	-	-	326	21
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	523,621	473,781	234,585	220,242
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 33)	-	-	7,412	947
เจ้าหนี้อื่น	151,580	185,698	46,581	48,811
รวม	2,935,464	2,740,764	1,606,731	1,823,680

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	11,421,292	7,826,311	6,646,871	4,677,247
หุ้นกู้	9,320,145	13,481,815	6,300,260	8,827,134
รวม	20,741,437	21,308,126	12,947,131	13,504,381

การเปลี่ยนแปลงในหุ้นกู้ที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมจัดหาเงินในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปี	21,308,126	17,842,488	13,504,381	12,711,751
เพิ่มขึ้น	7,238,000	12,724,700	4,119,700	6,786,700
จ่ายคืนเงินกู้	(7,845,000)	(9,157,900)	(4,682,500)	(5,966,300)
จ่ายค่าธรรมเนียมหุ้นกู้	(107,595)	(201,175)	(56,059)	(74,740)
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียม	147,906	100,013	61,609	46,970
ยอดสิ้นปี	20,741,437	21,308,126	12,947,131	13,504,381

ภายใต้สัญญาหุ้นกู้ กลุ่มกิจการและบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา โดยการดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา

มูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้ ที่คำนวณจากราคาตลาดของตราสารหนี้ที่มีราคาที่สามารถสังเกตได้ ซึ่งเผยแพร่โดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย และอยู่ในข้อมูลระดับ 2 ของลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
หุ้นกู้	20,799,500	21,440,982	12,962,598	13,541,109

อัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ของกลุ่มกิจการทั้งหมดเป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่โดยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินอยู่ที่ร้อยละ 6.53 ถึงร้อยละ 8.75 ต่อปี (พ.ศ. 2565 : ร้อยละ 6.53 ถึงร้อยละ 8.74 ต่อปี)

หุ้นกู้ค้ำประกันโดยสินทรัพย์ของกลุ่มกิจการและบริษัท (หมายเหตุ 34)

เมื่อวันที่ 27 เมษายน พ.ศ. 2560 บริษัทออกหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน (“หุ้นกู้”) จำนวน 448 ล้านบาท (จำนวน 447,700 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) โดยเสนอขายหุ้นกู้ให้แก่ผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่

หุ้นกุดังกล่าวเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่มีประกันไม่แปลงสภาพและมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ชำระคืนเงินต้นเพียงครั้งเดียวเมื่อเลิกกิจการชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน โดยบริษัทมีสิทธิเลื่อนการชำระดอกเบี้ยพร้อมกับสะสมดอกเบี้ยค้างชำระไปชำระในวันใด ๆ ก็ได้ ตามดุลยพินิจของบริษัทแต่เพียงผู้เดียว กรณีที่บริษัทเลื่อนการชำระดอกเบี้ย บริษัทห้ามประกาศหรือจ่ายเงินปันผล หรือชำระดอกเบี้ยหรือแจกจ่ายทรัพย์สินใด ๆ แก่ผู้ถือหลักทรัพย์ของบริษัทที่มีสถานะทางกฎหมายเท่าเทียมกับหุ้นกู้หรือผู้ถือหลักทรัพย์ของบริษัทที่มีสถานะทางกฎหมายด้อยกว่าหุ้นกู้ และบริษัทจะไม่สามารถไถ่ถอน ลด ยกเลิก ชื้อ หรือซื้อคืน ซึ่งหลักทรัพย์ของบริษัทที่มีสถานะทางกฎหมายเท่าเทียมกับหรือด้อยกว่าหุ้นกู้โดยมีค่าตอบแทน บริษัทมีสิทธิที่จะไถ่ถอนหุ้นกู้ ณ วันครบกำหนด 5 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้ หรือเงื่อนไขอื่นตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน

อัตราดอกเบี้ยสำหรับหุ้นกู้ สรุปได้ดังนี้

ปีที่ 1 - 5 :	ร้อยละ 9.50 ต่อปี
ปีที่ 6 - 25 :	อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี + ร้อยละ 7.61 ต่อปี
ปีที่ 26 เป็นต้นไป :	อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี + ร้อยละ 8.36 ต่อปี

ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี จะถูกปรับอัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ทุก 5 ปี

มูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้ด้อยสิทธิมีมูลค่าเท่ากับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ

บริษัทคาดว่าจะไถ่ถอนหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนที่เหลือทั้งหมดจำนวน 448 ล้านบาทในระหว่างปี พ.ศ. 2568

## 25 หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

ในระหว่างปี พ.ศ. 2564 บริษัท โรงแรม รอยัลออคิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาขายทรัพย์สินและเช่าทรัพย์สินกลับจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ รอยัล ออคิต โฮสพิทาลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน ("GROREIT") โดยภาระผูกพันในการซื้อคืนทรัพย์สินดังกล่าวมีเนื้อหาเป็นเสมือนธุรกรรมการจัดหาเงินและไม่ถือเป็นการขายทรัพย์สินทางบัญชี ดังนั้น กลุ่มกิจการแสดงรายการเป็น "หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน" ในงบแสดงฐานะการเงิน ซึ่งวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย (Amortised cost) การชำระค่าเช่าและเงินจ่ายซื้อคืนที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าให้ GROREIT ถือว่าเป็นการลดหนี้สินและบันทึกดอกเบี้ยจ่าย

การเปลี่ยนแปลงของหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืนสุทธิจากค่าใช้จ่ายทางตรงที่เกี่ยวข้องและตัดจำหน่ายในระหว่างปี พ.ศ. 2566 และ พ.ศ. 2565 มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปี	4,418,536	4,312,236
จ่ายชำระค่าเช่าทรัพย์สินในระหว่างปี	(226,000)	(226,000)
โอนค่าเช่าทรัพย์สินที่ถึงกำหนดชำระไปแสดงในเจ้าหนี้อื่น	(46,000)	(46,000)
รับรู้ดอกเบี้ยจ่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	387,077	378,300
ยอดสิ้นปี	4,533,613	4,418,536

มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืนมีมูลค่าใกล้เคียงราคาตามบัญชี โดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 ซึ่งข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีสาระสำคัญที่ใช้ในการประเมิน ได้แก่ อัตราคิดลดที่ปรับด้วยความเสี่ยง ประมาณโดยอ้างอิงจากต้นทุนเงินทุนของบริษัทย่อย

## 26 ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	438,664	466,161	198,842	186,257
ผลประโยชน์ระยะยาวอื่น	3,644	4,864	-	-
รวม	442,308	471,025	198,842	186,257



รายการเคลื่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ระหว่างปีมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปี	471,025	482,206	186,257	185,114
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	36,668	40,005	12,126	12,583
ต้นทุนบริการในอดีต	(1,383)	-	-	-
ต้นทุนดอกเบี้ย	9,647	6,638	4,571	2,539
	515,957	528,849	202,954	200,236
การวัดมูลค่าใหม่				
(ผลกำไร)ขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลง				
ข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์	(8,752)	593	-	-
ผลกำไรที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลง				
ข้อสมมติทางการเงิน	(10,148)	(32,081)	-	(19,759)
ผลกำไรที่เกิดจากประสบการณ์	(21,487)	(7,946)	-	9,776
	(40,387)	(39,434)	-	(9,983)
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	(33,262)	(18,390)	(4,112)	(3,996)
ยอดสิ้นปี	442,308	471,025	198,842	186,257

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้เป็นดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ
อัตราคิดลด	0.42 - 2.94	0.42 - 2.94	2.50	2.50
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	3.00 - 6.00	3.00 - 6.00	4.50 - 6.00	4.50 - 6.00

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยเป็นดังนี้

	ผลกระทบต่อการผูกพันผลประโยชน์พนักงาน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2565 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2565 พันบาท
อัตราคิดลดเพิ่มขึ้นร้อยละ 1	(32,248)	(44,394)	(16,611)	(15,505)
อัตราคิดลดลดลงร้อยละ 1	36,755	40,240	19,103	17,831
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนเพิ่มขึ้นร้อยละ 1	38,713	39,200	18,258	17,043
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนลดลงร้อยละ 1	(34,474)	(44,100)	(16,254)	(15,173)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นนี้อ้างอิงจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติใดข้อสมมติหนึ่ง ขณะที่ให้ข้อสมมติอื่นคงที่ ในทางปฏิบัติสถานการณ์ดังกล่าวยากที่จะเกิดขึ้น และการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติบางเรื่องอาจมีความสัมพันธ์กัน ในการคำนวณการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติหลักได้ใช้วิธีเดียวกันกับ การคำนวณภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน

วิธีการและประเภทของข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำกรวิเคราะห์ความอ่อนไหวไม่ได้เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน

## 27 ทุนเรือนหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 ทุนสามัญจดทะเบียนทั้งหมดมีจำนวน 10,011,313,269 หุ้น (พ.ศ. 2565 : 10,011,313,269 หุ้น) ซึ่งมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท (พ.ศ. 2565 : 1.00 บาท) คิดเป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 10,011,313,269 บาท (พ.ศ. 2565 : 10,011,313,269 บาท) ทุนสามัญจำนวน 10,011,080,604 หุ้น (พ.ศ. 2565 : 10,011,080,604 หุ้น) ซึ่งมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท (พ.ศ. 2565 : 1.00 บาท) ได้ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว คิดเป็นทุนที่ออกและชำระแล้วจำนวน 10,011,080,604 บาท (พ.ศ. 2565 : 10,011,080,604 บาท)

## 28 รายได้อื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
รายได้จากการบริหาร	78,246	83,793	42,409	36,909
รายได้เงินปันผล	10,535	7,898	408,005	480,000
รายได้ดอกเบี้ย	294,833	279,051	443,402	410,567
รายได้จากการรับเงินจอง	4,546	14,386	2,444	2,449
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน	222	1,064	-	-
กำไรจากการขายสินทรัพย์ในธุรกิจโรงแรมบางกลุ่ม	-	673,034	-	-
รายได้ค่าบริหารจัดการร้านค้าและส่วนกลาง	102,631	90,868	-	-
รายได้ค่าเช่า	28,713	24,728	-	-
อื่น ๆ	60,553	30,774	10,425	8,048
รวม	580,279	1,205,596	906,685	937,973

## 29 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2565 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2565 พันบาท
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	1,565,595	1,316,941	374,431	358,908
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	575,111	642,758	67,050	76,228
ต้นทุนขายการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	5,085,700	5,861,276	3,216,890	3,937,026
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอนที่ดิน	280,295	310,598	202,705	217,798
ต้นทุนทางการเงิน	1,608,876	1,611,526	650,383	626,656
ค่าเช่าและบริการ	277,304	287,607	138,190	136,557
ค่าสาธารณูปโภค	309,897	270,686	75,246	72,303
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	238,820	234,215	112,315	110,342
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	555,051	501,469	305,819	230,594
ค่าที่ปรึกษา	36,403	63,041	27,727	52,350
(กลับรายการ)ขาดทุนจากการด้อยค่าของ สินทรัพย์ทางการเงิน	213,941	(144,090)	(37,848)	(230,208)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(78,899)	(60,869)	-	-

## 30 ภาษีเงินได้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2565 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2565 พันบาท
ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบัน	201,983	141,465	89,424	73,724
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (หมายเหตุ 20)	(211,117)	(311,950)	(13,193)	27,665
รวม	(9,134)	(170,485)	76,231	101,389

ภาษีเงินได้สำหรับกำไรก่อนหักภาษีของกลุ่มกิจการและบริษัทที่มียอดจำนวนเงินที่แตกต่างจากการคำนวณกำไรทางบัญชีคู่กับอัตราภาษี โดยมีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	(665,164)	(934,588)	759,800	946,391
ภาษีคำนวณจากอัตราภาษี ร้อยละ 20	(133,033)	(186,918)	151,960	189,278
ผลกระทบ :				
ผลการดำเนินงานของการร่วมค้าสุทธิจากภาษี	(15,780)	(13,813)	-	-
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี	(93,066)	(245,509)	(96,171)	(97,635)
รายได้ที่ต้องเสียภาษีเพิ่มขึ้น	15,714	17,347	13,495	13,747
ค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถหักภาษี	40,519	68,137	6,947	5,908
รายการที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(11,161)	(22,265)	-	(9,909)
ผลต่างจากอัตราภาษี	27,736	(15,333)	-	-
การใช้ประโยชน์จากผลขาดทุนทางภาษีที่ผ่านมา ซึ่งยังไม่รับรู้	(3,821)	(6,212)	-	-
ขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกเป็นสินทรัพย์				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	163,764	230,451	-	-
การปรับปรุงจากงวดก่อน	(6)	3,630	-	-
ภาษีเงินได้	(9,134)	(170,485)	76,231	101,389

ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับองค์ประกอบในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นมีดังนี้

	งบการเงินรวม					
	พ.ศ. 2566			พ.ศ. 2565		
	ก่อนภาษี พันบาท	ภาษี พันบาท	หลังภาษี พันบาท	ก่อนภาษี พันบาท	ภาษี พันบาท	หลังภาษี พันบาท
กำไรจากการตีราคาที่ดิน	-	-	-	3,763,954	(756,923)	3,007,033
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุน	(17,803)	3,561	(14,242)	(2,848)	570	(2,278)
การวัดมูลค่าใหม่ของการระ ผูกพันผลประโยชน์ พนักงาน	40,387	(8,078)	32,309	39,434	(8,214)	31,220
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยน จากการแปลงค่าทางการเงิน	(66,009)	13,202	(52,807)	(48,710)	9,741	(38,971)
รวม	(43,425)	8,685	(34,740)	3,751,830	(754,826)	2,997,004

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	พ.ศ. 2566			พ.ศ. 2565		
	ก่อนภาษี พันบาท	ภาษี พันบาท	หลังภาษี พันบาท	ก่อนภาษี พันบาท	ภาษี พันบาท	หลังภาษี พันบาท
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุน	(253)	51	(202)	662	(132)	530
การวัดมูลค่าใหม่ของภาระ ผูกพันผลประโยชน์ พนักงาน	-	-	-	9,983	(1,997)	7,986
รวม	(253)	51	(202)	10,645	(2,129)	8,516

### 31 กำไรต่อหุ้น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
กำไร(ขาดทุน)ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของ บริษัทใหญ่	(196,366)	24,713	683,569	845,002
หัก เงินปันผลจ่ายของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะ คล้ายทุน - สกัดจากภาษี	-	(49,543)	-	(49,543)
รวม	(196,366)	(24,830)	683,569	795,459
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	10,011,081	10,011,081	10,011,081	10,011,081
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	(0.0196)	(0.0025)	0.0683	0.0795

### 32 เงินปันผล

ในการประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อวันที่ 27 เมษายน พ.ศ. 2566 ที่ประชุมมีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลในอัตรา 0.020 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 200 ล้านบาท บริษัทจ่ายเงินปันผลในวันที่ 26 พฤษภาคม พ.ศ. 2566

ในการประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อวันที่ 25 เมษายน พ.ศ. 2565 ที่ประชุมมีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลในอัตรา 0.0656 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 625 ล้านบาท บริษัทจ่ายเงินปันผลในวันที่ 25 พฤษภาคม พ.ศ. 2565 โดยจ่ายเป็นหุ้นปันผลจำนวนเงิน 477 ล้านบาท และจ่ายเป็นเงินสดจำนวนเงิน 148 ล้านบาท

### 33 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับรายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

รายการระหว่างกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2565 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2565 พันบาท
<b>บริษัทย่อย</b>				
รายได้จากการขายที่ดิน	-	-	200,476	649
รายได้ค่าเช่าและบริการ	-	-	4,753	4,593
รายได้จากการบริหารและรายได้อื่น	-	-	4,343	3,131
เงินปันผลรับ	-	-	408,000	480,000
ดอกเบี้ยรับ	-	-	282,884	263,919
ค่าใช้จ่ายในการบริการ	-	-	22,455	11,591
ค่าเช่า	-	-	10,690	10,230
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	2,810	13,579
ต้นทุนจากขายที่ดิน	-	-	106,396	-
<b>การร่วมค้า</b>				
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,225	1,148	1,225	1,148
รายได้จากการบริหารและรายได้อื่น	78,005	81,873	42,168	35,072
ดอกเบี้ยรับ	278,793	270,377	156,659	144,083
ค่าใช้จ่ายในการบริการ	1,775	-	1,775	-
<b>กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น</b>				
ค่าใช้จ่ายในการขาย	2,194	-	2,194	-



ยอดคงค้าง

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2565 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2565 พันบาท
<b>ลูกหนี้</b>				
บริษัทย่อย	-	-	289,422	259,219
การร่วมค้า	490,516	371,183	419,148	318,650
<b>รวม</b>	<b>490,516</b>	<b>371,183</b>	<b>708,570</b>	<b>577,869</b>
<b>ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์</b>				
บริษัทย่อย	-	-	106	252
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น</b>				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	9,000	8,000	9,000	6,000
บริษัทย่อย	-	-	40,000	40,000
<b>รวม</b>	<b>9,000</b>	<b>8,000</b>	<b>49,000</b>	<b>46,000</b>
<b>เจ้าหนี้</b>				
บริษัทย่อย	-	-	73,253	208,282
การร่วมค้า	165	-	-	-
<b>รวม</b>	<b>165</b>	<b>-</b>	<b>73,253</b>	<b>208,282</b>

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม พันบาท	เฉพาะกิจการ พันบาท
<b>การร่วมค้า</b>		
ยอดต้นปี	46,500	-
เพิ่มขึ้น	104,500	51,000
รับชำระ	(40,600)	(30,600)
โอนจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	51,000	11,000
<b>ยอดสิ้นปี</b>	<b>161,400</b>	<b>31,400</b>

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขการกู้ยืมปกติ และไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และมีกำหนดชำระคืนภายใน 1 ปี โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยของกลุ่มกิจการบวกด้วยอัตราคงที่

## เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	บริษัทย่อย	การร่วมค้า	บริษัทย่อย	การร่วมค้า
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปี	-	2,749,382	3,557,068	1,890,910
เพิ่มขึ้น	-	883,145	990,710	841,551
รับชำระ	-	(512,040)	(959,471)	(452,040)
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	-	(7,412)	-
ส่วนแบ่งขาดทุนที่เกินกว่าเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	(21,926)	-	-
กลับรายการ(ค่าเผื่อผลขาดทุน)	-	(150,975)	77,653	2,165
โอนไปเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	(51,000)	-	(11,000)
ยอดสิ้นปี	-	2,896,586	3,658,548	2,271,586

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขการกู้ยืมปกติ ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยของบริษัทบวกด้วยอัตราคงที่ และ MLR ลบด้วยอัตราคงที่

## เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

	งบการเงิน
	เฉพาะกิจการ
	พันบาท
<b>บริษัทย่อย</b>	
ยอดต้นปี	34,832
เพิ่มขึ้น	340,143
รับชำระ	(338,825)
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	195
ยอดสิ้นปี	36,345

เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขการกู้ยืมปกติ และไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยของกลุ่มกิจการบวกด้วยอัตราคงที่

ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญของกิจการ

ผู้บริหารสำคัญของกิจการ รวมถึงกรรมการ (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่) คณะผู้บริหารระดับสูง ค่าตอบแทนที่จ่ายหรือค้างจ่ายสำหรับผู้บริหารสำคัญมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เงินเดือนและผลประโยชน์ระยะสั้นอื่น	218,077	205,345	58,736	62,738
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	21,053	10,982	4,419	4,610
รวม	239,130	216,327	63,155	67,348

### 34 สินทรัพย์ค้ำประกัน

สินทรัพย์ที่ถูกนำไปวางเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อ การค้ำประกัน หุ่นกู้ และเงินกู้ยืม มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	18,315,830	19,151,345	11,332,520	12,451,085
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	24,792	1,839,523	11,287	1,834,230
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	63,923	139,205	-	-
ที่ดินรอการพัฒนา	3,947,959	3,891,509	2,314,347	2,009,640
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,051,031	1,065,825	122,214	122,214
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	5,578,735	5,597,831	-	-
รวม	28,982,270	31,685,238	13,780,368	16,417,169

## 35 ภาระผูกพันและเหตุการณ์ที่อาจเกิดขึ้น

### ภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน

ภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน ซึ่งไม่ได้รับรู้ในงบการเงินมีดังนี้

	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566		พ.ศ. 2565		พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	พันบาท	พันเยน	พันบาท	พันเยน	พันบาท	พันบาท
ก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์	2,713,189	23,364	1,576,524	55,033	256,704	755,400
ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,024,603	-	1,062,393	-	967,966	899,666
รวม	3,737,792	23,364	2,638,917	55,033	1,224,670	1,655,066

### สัญญาเช่าและสัญญาบริการ

ภาระผูกพันสำหรับจำนวนเงินขั้นต่ำในการจ่ายค่าเช่าและค่าบริการภายใต้สัญญาเช่าที่มีมูลค่าต่ำและอายุสัญญาเช่าเท่ากับหรือน้อยกว่า 12 เดือน และสัญญาบริการไม่สามารถยกเลิกได้ มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ภายใน 1 ปี	41,038	38,854	23,819	26,818
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	15,195	11,023	8,943	9,040
รวม	56,233	49,877	32,762	35,858

### หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร

ธนาคารได้ออกหนังสือค้ำประกันในนามกลุ่มกิจการและบริษัทดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
งานสาธารณูปโภคและอื่นๆ	2,197,151	2,102,974	1,422,685	1,479,001

บริษัทค้ำประกันวงเงินกู้และวงเงินสินเชื่อให้แก่บริษัทย่อยในวงเงิน 2,488 ล้านบาท (พ.ศ. 2565 : 3,425 ล้านบาท)

## คำประกันให้แก่การร่วมค้า

บริษัทและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งในฐานะผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 11 และร้อยละ 40 ตามลำดับ ของการร่วมค้าแห่งหนึ่ง ทำสัญญาคำประกันเงินกู้ยืมธนาคารของการร่วมค้าดังกล่าว ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
วงเงินคำประกัน	-	1,068,960	-	-
เงินกู้คงเหลือตามสัดส่วนการร่วมค้า	-	163,689	-	-

## คดีความฟ้องร้องที่สำคัญ

คดีความฟ้องร้องที่สำคัญ ที่ควรอ่านควบคู่กับงบการเงินของรอบปีบัญชีวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 มีดังนี้

- ก) ในปี พ.ศ. 2558 บริษัทถูกกลุ่มผู้พักอาศัยจำนวนรวม 261 ราย ยื่นฟ้องในประเด็นเรื่องทางเข้าออกของโครงการที่ต้องผ่านที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย ปัจจุบันคดีสิ้นสุดแล้ว ศาลฎีกาตัดสินให้บริษัทชนะคดีความดังกล่าว
- ข) ในปี พ.ศ. 2561 บริษัทถูกกลุ่มผู้พักอาศัยจำนวน 162 ราย ยื่นฟ้องในประเด็นเรื่องทางเข้าออกของโครงการที่บริษัทได้ยกพื้นที่ส่วนหนึ่งให้เป็นทางสาธารณะ ปัจจุบันคดีของโจทก์ 162 ราย ซึ่งศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้องลูกบ้าน 162 ราย ต่อมาศาลอุทธรณ์ได้คำพิพากษาตามศาลชั้นต้น ปัจจุบันคดีอยู่ในระหว่างโจทก์ยื่นคำร้องขออนุญาตฎีกาและฎีกา คดีอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา บริษัทไม่ได้ตั้งสำรองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความนี้
- ค) ในปี พ.ศ. 2562 บริษัทถูกกลุ่มผู้พักอาศัยยื่นฟ้องในประเด็นเรื่องทางเข้าออกของโครงการ รวมทั้งสิ้น 9 คดี ปัจจุบันคดีอยู่ในระหว่างโจทก์ยื่นคำร้องขออนุญาตฎีกา บริษัทตั้งสำรองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความนี้แล้วบางส่วนตามความเห็นของฝ่ายบริหารของบริษัท
- ง) ในปี พ.ศ. 2562 บริษัทย่อยกับพวกรวมอีก 5 คน ถูกนิติบุคคลของโครงการหนึ่ง กับพวกอีก 2 คน โจทก์ได้ยื่นคำร้องขอถอนฟ้องในประเด็นเรื่องการผิดสัญญา คำพรรณนาทรัพย์สินกลางและการให้ปฏิบัติตามสัญญาจำเลยที่ 4 และจำเลยที่ 5 เนื่องจากไม่ได้เกี่ยวข้องกับนิติบุคคลดังกล่าว ปัจจุบันอยู่ในกระบวนการพิจารณาคดีความของศาลอุทธรณ์ บริษัทย่อยไม่ได้ตั้งสำรองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความนี้
- จ) ในปี พ.ศ. 2562 บริษัทย่อยกับพวกรวมอีก 5 คนถูกนิติบุคคลของโครงการหนึ่ง กับพวกอีก 5 คน ยื่นฟ้องในประเด็นเรื่องการผิดสัญญา คำพรรณนาทรัพย์สินกลางและการให้ปฏิบัติตามสัญญา ปัจจุบันอยู่ในกระบวนการพิจารณาคดีความของศาลอุทธรณ์ บริษัทย่อยไม่ได้ตั้งสำรองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความนี้

- ณ) ในปี พ.ศ. 2565 กลุ่มกิจการได้ใช้สิทธิในการต่อสัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมแห่งหนึ่งของกลุ่มกิจการกับผู้ให้เช่าซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วม แต่เจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 25 ไม่ยินยอมให้มีการต่ออายุสัญญาเช่า เมื่อวันที่ 12 เมษายน พ.ศ. 2565 กลุ่มกิจการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อการพัฒนาและประกอบธุรกิจ (เฉพาะส่วน) เป็นระยะเวลา 20 ปีกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 75 โดยกลุ่มกิจการต้องจ่ายค่าตอบแทนสิทธิการเช่าเป็นจำนวนเงิน 375 ล้านบาท ชำระแล้วในวันทำสัญญา จำนวน 56.25 ล้านบาท ส่วนที่เหลือชำระในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าพร้อมดอกเบี้ยอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปีนับแต่วันทำสัญญา สำหรับค่าเช่าชำระเป็นรายไตรมาสตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญา ในวันเดียวกันกลุ่มกิจการได้ยื่นฟ้องเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 25 ให้เป็นจำเลยต่อศาลแพ่งมีนบุรี เพื่อให้ต่ออายุสัญญาเช่าให้แก่บริษัท เมื่อวันที่ 19 มกราคม พ.ศ. 2567 ศาลได้พิพากษายกฟ้องโจทก์ อย่างไรก็ดีตามบริบทของข้อเท็จจริงทั้งหมดนี้ เจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 25 ได้ยื่นฟ้องกลุ่มกิจการเป็นจำเลยต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ อ้างว่ากลุ่มกิจการผิดสัญญาและให้ขนย้ายทรัพย์สินออกจากพื้นที่เช่า โดยเรียกร้องค่าเสียหายเป็นจำนวนเงินประมาณ 378.38 ล้านบาทพร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี ศาลได้นัดชี้สองสถานเพื่อกำหนดประเด็นนำสืบ และภาระการนำสืบพยานแล้ว โดยกำหนดวันนัดสืบพยานโจทก์และพยานจำเลยในเดือนเมษายน พ.ศ. 2567 ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 กลุ่มกิจการไม่ได้บันทึกหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าวในข้อมูลทางการเงิน เนื่องจากฝ่ายบริหารและฝ่ายกฎหมายของกลุ่มกิจการประเมินว่า กลุ่มกิจการมิได้กระทำการใดที่ผิดต่อสัญญาเช่าและคาดว่าจะไม่เกิดความเสียหายอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกลุ่มกิจการ
- ข) ในปี พ.ศ. 2566 ผู้พักอาศัยจำนวน 46 ราย ยื่นฟ้องบริษัทเพื่อพิจารณาคดี/เรียกทรัพย์สิน/ละเมิด, เรียกค่าสินไหมทดแทน และเรียกค่าเสียหาย โดยมีทุนทรัพย์ในคดี เป็นเงิน 137.00 ล้านบาท ตามคำฟ้อง บริษัทได้มอบหมายทนายความยื่นคำให้การต่อผู้คดีปัจจุบันอยู่ในระหว่างการสืบพยานคดี
- ข) ในปี พ.ศ. 2566 ผู้พักอาศัยกับพวกรวม 13 คน ในโครงการหนึ่ง และผู้พักอาศัยกับพวกรวม 13 คน ในอีกโครงการใกล้เคียง ได้ยื่นฟ้องบริษัท มีทุนทรัพย์ในคดีเป็นเงิน 3.90 ล้านบาท และ 4.90 ล้านบาท ตามลำดับ ในเรื่องเรียกทรัพย์สิน/ละเมิด โครงการของลูกบ้าน บริษัทได้มอบหมายทนายความยื่นคำให้การต่อผู้คดีแล้ว ปัจจุบันอยู่ในกระบวนการพิจารณาตัดสินคดีความของศาลชั้นต้น

#### การบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง

กลุ่มกิจการและบริษัทมีภาระผูกพันจากการอนุমানในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางของโครงการที่ขาย ซึ่งไม่สามารถประมาณจำนวนเงินได้อย่างน่าเชื่อถือ ทั้งนี้จำนวนเงินที่ขาดดุลทั้งสิ้นที่รับรู้จากรายการดังกล่าวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 มีจำนวนทั้งสิ้น 64.61 ล้านบาท และ 42.40 ล้านบาท (พ.ศ. 2565 : 26.26 ล้านบาท และ 15.42 ล้านบาท) ตามลำดับ

### 36 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน

#### เงินลงทุนในการร่วมค้า

เมื่อวันที่ 25 มกราคม พ.ศ. 2567 บริษัท แกรนด์ รีเวอร์ พอร์เรสท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมค้า ออกหุ้นสามัญเพิ่มขึ้น กลุ่มกิจการซื้อหุ้นสามัญที่เพิ่มขึ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิม เป็นจำนวนเงิน 5.10 ล้านบาท

#### การออกหุ้นกู้

เมื่อวันที่ 9 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ชุดที่ 1 ในสกุลเงินไทยบาทซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดครั้งที่ 1/2567 ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ มูลค่า 592 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.00 ต่อปี กำหนดจ่ายดอกเบี้ยทุก ๆ 3 เดือน อายุ 1 ปี 9 เดือน นับจากวันออกหุ้นกู้ หุ้นกู้จะครบกำหนดชำระในวันที่ 9 พฤศจิกายน พ.ศ. 2568



เมื่อวันที่ 9 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ชุดที่ 2 ในสกุลเงินไทยบาทซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดครั้งที่ 1/2567 ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ มูลค่า 45 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.10 ต่อปี กำหนดจ่ายดอกเบี้ยทุก ๆ 3 เดือน อายุ 1 ปี 6 เดือน นับจากวันออกหุ้นกู้ หุ้นกู้จะครบกำหนดชำระในวันที่ 9 สิงหาคม พ.ศ. 2568

บริษัทมีวัตถุประสงค์ที่จะนำเงินที่ได้รับจากการออกหุ้นกู้ครั้งนี้เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนด และ/หรือเพื่อใช้เป็น เงินทุนหมุนเวียนเพื่อการดำเนินกิจการ

#### อนุมัติจ่ายเงินปันผล

เมื่อวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท อนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานปี พ.ศ. 2566 ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท ในอัตรา 0.013 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวนเงิน 130 ล้านบาท โดยปันผลจะจ่ายภายในวันที่ 24 พฤษภาคม พ.ศ. 2567

# รายงานความรับผิดชอบของ คณะกรรมการบริษัทต่อรายงานทางการเงิน

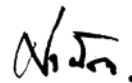
งบการเงินของ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และการแสดงรายการในงบการเงินได้ทำขึ้นเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าลงวันที่ 14 กันยายน 2544 ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ.2543 รวมทั้งการปรับปรุงวิธีปฏิบัติตามสภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศสภาวิชาชีพบัญชีฉบับที่ 9/2550 ฉบับที่ 38/2550 และฉบับที่ 62/2550 เกี่ยวกับมาตรฐานการบัญชี

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร เป็นผู้ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับการรายงานทางการเงินว่า มีการปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง มีการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินอย่างเพียงพอและทันเวลารวมทั้ง มีระบบการควบคุมภายในกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน และความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งแสดงไว้ในแบบ 56-1 One Report / รายงานประจำปี

คณะกรรมการบริษัท รับผิดชอบต่อรายงานทางการเงินของ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด(มหาชน)และบริษัทย่อย ที่จัดทำขึ้นเพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าได้แสดงฐานะการเงิน รายได้ ค่าใช้จ่าย และกระแสเงินสดรวมที่เป็นจริงและสมเหตุสมผล โดยได้จัดให้มีการบันทึกบัญชีที่ถูกต้องครบถ้วนเพียงพอที่รักษาไว้ซึ่งทรัพย์สิน รวมทั้งมีระบบการควบคุมภายในการป้องกันการทุจริตและการดำเนินงานที่ผิดปกติ และในการจัดทำรายงานทางการเงิน ได้มีการพิจารณาเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สะท้อนผลการดำเนินงานที่เป็นจริงของบริษัทเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไปรวมทั้งได้มีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงินซึ่งผู้ตรวจสอบบัญชีได้แสดงความเห็นต่องบการเงินของ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย ในรายงานผู้สอบบัญชี



(ดร.ทอง พิทยะ)  
ประธานกรรมการบริษัท



(นายศานิต อรรถญาณสกุล)  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



4

## การรับรองความ ถูกต้องของข้อมูล





# การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

บริษัทฯ ได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้ แล้ว ด้วยความระมัดระวัง บริษัทฯ ขอรับรองว่าข้อมูลดังกล่าวถูกต้อง ครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควร ต้องแจ้งในสาระสำคัญ นอกจากนี้ บริษัทฯ ขอรับรองว่า

- (1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินที่สรุปมาในแบบแสดงรายการ ข้อมูลประจำปี ได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระ สำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแส เงินสดของบริษัทฯ และบริษัทย่อยแล้ว
- (2) บริษัทฯ ได้จัดให้มีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดี เพื่อให้แน่ใจว่า บริษัทฯ ได้เปิดเผยข้อมูลในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ทั้งของ บริษัทฯ และบริษัทย่อยอย่างถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้ง ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว

- (3) บริษัทฯ ได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ดี และควบคุมให้ มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว และบริษัทฯ ได้แจ้งข้อมูลการ ประเมินระบบการควบคุมภายใน ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567 ต่อผู้สอบบัญชีและกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ แล้ว ซึ่ง ครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบ การควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มีขอบที่อาจมีผลกระทบ ต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับ ที่บริษัทฯ ได้รับรองความถูกต้องแล้ว บริษัทฯ ได้มอบหมายให้นายศานิต อรรถญาณสกุล เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของนายศานิต อรรถญาณสกุล กำกับ ไว้ บริษัทฯ จะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่บริษัทฯ ได้รับรองความถูกต้องของ ข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น

## ชื่อ – สกุล

## ตำแหน่ง

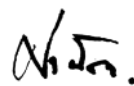
1. นายศานิต อรรถญาณสกุล

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร /  
รองประธานกรรมการบริหาร

2. นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา

กรรมการบริษัท / กรรมการบริหาร /  
เลขานุการกรรมการบริหาร

## ลายมือชื่อ



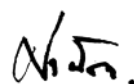
## ชื่อ – สกุล

## ตำแหน่ง

นายศานิต อรรถญาณสกุล

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร /  
รองประธานกรรมการบริหาร

## ลายมือชื่อ



# เอกสารแนบ 1

## รายละเอียดของกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ชื่อ – สกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวกับผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง		ชื่อหน่วยงาน / บริษัท / ประเภทธุรกิจ
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	
1. <b>ดร. กนก พัทธะ</b> • ประธานกรรมการ	77	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาเอก สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยอริสโตเติล ประเทศสหรัฐอเมริกา</li> <li>ปริญญาโท สาขาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยอริสโตเติล ประเทศสหรัฐอเมริกา</li> <li>ปริญญาตรี สาขาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยไอโออาปา ประเทศญี่ปุ่น</li> <li>หลักสูตร Directors Accreditation Program (DAP) รุ่น 25/2547 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย</li> </ul>	0.000%		พ.ย. 2561 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)
					ส.ค. 2561 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ	บริษัท ส.พონแท่น ฟู้ดส์ จำกัด (มหาชน)
					มี.ค. 2561 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท คีโรโระ รีสอร์ท โฮลดิ้งส์ จำกัด
					ปี 2557 – ส.ค. 2563	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ	บริษัท สีสาน อินเตอร์ จำกัด (มหาชน)
					ปี 2555 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ	บริษัท ซีด พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)
					ปี 2553 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท โซะบุรี่ พาวเวอร์ จำกัด
					ปี 2551 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ	บริษัท กิตติบลิบ จำกัด (มหาชน)
2. <b>นาย ศุภินันท์ อรรถกฤษณาสกุล</b> • กรรมการ • รองประธานกรรมการ • ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร • ประธานกรรมการบริหาร • กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	70	<ul style="list-style-type: none"> <li>นิติศาสตร์บัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>เดิบัณฑิตไทย สำนักอบรมศึกษาทางกฎหมาย แห่งบัณฑิตวิทยาลัย</li> <li>Director Accreditation Program (DAP) 114/2015; สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li> </ul>	7.810%		ปี 2528 – ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / ประธานกรรมการบริหาร	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)
					ปี 2560 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท แกรนด์สตาร์ จำกัด
					ปี 2554 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท วีริเทล จำกัด (มหาชน)
					ปี 2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไทเทิล เอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
					ปี 2550 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ซีเมนต์พ้อยท์ ชีอปปิง มอส์ จำกัด
					ปี 2550 – ปี 2558	กรรมการ	บริษัท ไบรท์ ดีเวลอปเม้นท์ กรุ๊ป จำกัด
					ปี 2542 – ปี 2558	กรรมการ	บริษัท เอสตา เพอร์เฟก จำกัด
3. <b>นายวิทยา เติจิรัตน์</b> • กรรมการ • ประธานกรรมการและพิจารณาค่าตอบแทน	70	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาโท กฎหมาย มหาวิทยาลัยออร์ัง วอชิงตัน U.S.A.</li> <li>นิติศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li> <li>Director Accreditation Program (DAP) 77/2009; สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li> </ul>	1.243%		มี.ย. 2557 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการและพิจารณาค่าตอบแทน	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)
					ปี 2547 – ปัจจุบัน	กรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร (Non-Executive Director)/	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)
					ปี 2529 – ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท สำนักงานกฎหมายบรรจงเอนเคอวิทย์ จำกัด
					ปี 2547 – มี.ย. 2557	กรรมการและพิจารณาค่าตอบแทน	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)

ชื่อ - สกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง		ชื่อหน่วยงาน / บริษัท / ประเภทธุรกิจ
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	
4. นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	62	<ul style="list-style-type: none"> <li>Master of Science in Finance, University of Houston – Clear Lake, U.S.A.</li> <li>วิทยาคาสตร์บัณฑิต เศรษฐศาสตร์-บริหารธุรกิจการเงิน มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์</li> <li>Director Certification Program (DCP) 126/2009; สภาส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li> </ul>	0.000%		ปี 2554 – ปัจจุบัน	กรรมการ / กรรมการบริหารและเลขานุการกรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มการเงิน	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2558 – ปัจจุบัน	กรรมการสรรหาและพิจารณาผู้สมัคร	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอสตา เพอร์เฟค จำกัด
					ปี 2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุ๊ป จำกัด
					ปี 2557 – ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 1	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
5. นายวิชาญ ศิริธัชวราวุธ	62	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>วิทยานิพนธ์ศาสตราจารย์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>Director Certification Program (DCP) 126/2016; สภาส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li> </ul>	0.006%		ปี 2557 – ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 1	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2557 – ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท เอสตา เพอร์เฟค จำกัด
					ปี 2557 – ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด
					ปี 2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
6. นายพรสวัสดิ์ เกตุพาศรีโรจน์		<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาตรี วิทยาศาสตร์บัณฑิต สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง</li> <li>Director Certification Program (DCP) 129/2016; สภาส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li> </ul>	0.000%		ปี 2557 – ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 2	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2557 – ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ / ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 2	บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุ๊ป จำกัด
					ปี 2552 – ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 2	บริษัท เอสตา เพอร์เฟค จำกัด
					ปี 2559 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอสซีเอ็น บันบอร์ไนน์ จำกัด
					ปี 2559 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ซิ่งใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
					ปี 2561 – ปัจจุบัน	กรรมการ / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บริษัท วีริทิล จำกัด (มหาชน)

ชื่อ – สกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ก่อนหลัง		ชื่อหน่วยงาน / บริษัท / ประเภทธุรกิจ
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	
7. นายวงศ์กรณ์ ประสิทธิ์วิภาต	63	<ul style="list-style-type: none"><li>บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li><li>สาปัติยุทธศาสตร์บัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li><li>หลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต (RECU รุ่นที่ 10) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li><li>Director Certification Program (DCP) 126/2016; สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย (IOD)</li></ul>	0.000%		ปี 2560 – ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2557 – ปี 2560	กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มพัฒนาธุรกิจ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2557 – ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท ซีเอ็มไอ คิวเอสโอปเปมท์ จำกัด
					ปี 2554 – ปี 2557	กรรมการบริหาร / ราชการประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มพัฒนาธุรกิจ / รองประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มพัฒนาธุรกิจ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
8. นายอัมรินทร์ ศรีรัตนพงษ์	56	<ul style="list-style-type: none"><li>วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่</li><li>บริหารธุรกิจบัณฑิต สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์</li></ul>	0.000%		ปี 2562 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2561 – ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มพัฒนาธุรกิจ	บริษัท เอสเตค เพอร์เฟค จำกัด
					ปี 2557 – ปี 2561	รองประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มพัฒนาธุรกิจ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2554 – ปี 2557	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มพัฒนาธุรกิจ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2561 – ปัจจุบัน	รองประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 1	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
9. นายรุ่งโรจน์ สิงหนัดกิจ	50	<ul style="list-style-type: none"><li>ปริญญาโท วิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต (โยธา-การจัดการงานก่อสร้าง) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li><li>ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต (โยธา) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li></ul>	0.001 %		ปี 2563 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอสเตค เพอร์เฟค จำกัด
					ปี 2562 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เพอร์เฟค พรีเมียม จำกัด
					ปี 2562 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ฟิวฟ เซกซ์ย เจวี จำกัด
					ปี 2559 – ปี 2561	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 1	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2558 – ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
10. นายเอกนถ ศรีวัฒน์	79	<ul style="list-style-type: none"><li>ปริญญาโทการเป็น มหาวิทยาลัยอาร์ฮาร์ด สหรัฐอเมริกา</li><li>ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยดาร์กเมาท์ สหรัฐอเมริกา</li><li>Director Certificate Program (DCP) ปี 2548 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li></ul>	0.000%		ปี 2554 – ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
					ปี 2548 – ม.ค. 2558	ประธานกรรมการคณะกรรมการอิสระ	บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
					ปี 2551 – ปี 2554	ประธานกรรมการคณะกรรมการอิสระ	บริษัทหลักทรัพย์ ซิปโก้ จำกัด (มหาชน)
					ปี 2540 – ปี 2543	กรรมการ	ธนาคารแห่งประเทศไทย



ชื่อ – สกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง		ชื่อหน่วยงาน / บริษัท / ประเภทธุรกิจ
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	
11. นายบรรลือ วัฒนาพิสัย	<ul style="list-style-type: none"> <li>กรรมการ</li> <li>กรรมการอิสระ</li> <li>ประธานกรรมการตรวจสอบ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาโท M.B.A., University of Chicago Business School, U.S.A.</li> <li>ปริญญาตรี B.Sc., Massachusetts Institute of Technology, U.S.A.</li> <li>หลักสูตรป้องกันราชอาณาจักรภาครัฐร่วมเอกชน รุ่นที่ 15 วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร</li> <li>Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 9/2544 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li> <li>Advanced Audit Committee Program รุ่นที่ 27/2560 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li> <li>หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง รุ่นที่ 5 ปี 2550 สถาบันวิทยการตลาดทุน (วศท.)</li> <li>Financial Institutions Directors' Education Programme 2018, The Iclif Leadership and Governance Centre, Malaysia</li> <li>Risk Management Program for Corporate Leaders รุ่นที่ 15/2562 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li> </ul>	0.012%		ปี 2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการอิสระ และ ประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2564 – ปี 2567	กรรมการอิสระ และ ประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท อีลด์เฟล็กซ์ จำกัด (มหาชน)
					ปี 2561 – ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ กรรมการบริหารความเสี่ยง และ ประธานกรรมการ	Bangkok Bank Berhad, Malaysia
					ปี 2560 – ปี 2561	กรรมการอิสระ กรรมการบริหารความเสี่ยง และ ประธานกรรมการตรวจสอบ	Bangkok Bank Berhad, Malaysia
					ปี 2556 – ปี 2565	กรรมการ	คณะกรรมการส่งเสริมกิจการมหาวิทยาลัยอเนกนทรราช
					ปี 2553 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัทบริหารสินทรัพย์ ลิมป์ ฟิลลิปส์ จำกัด
					ปี 2549 – ปี 2562	ประธานกรรมการ	บริษัท เครดิทฟองเชอร์ ลิมป์ ฟิลลิปส์ บอร์คเก็ง จำกัด
					ปี 2553 – ปี 2558	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไทเทิล แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
					ปี 2549 – ปี 2553	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานบัญชีและการเงิน	บริษัท ไออาร์พีซี จำกัด (มหาชน)
					ปี 2541 – ปี 2549	ผู้ช่วยผู้จัดการใหญ่ สายงานอำนวยการ	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

ชื่อ – สกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ก่อนหลัง		ชื่อหน่วยงาน / บริษัท / ประเภทธุรกิจ
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	
12. นายบัณฑิตย์ สุธารพร • กรรมการ • กรรมการอิสระ • กรรมการตรวจสอบ	70	<ul style="list-style-type: none"><li>ปริญญาโท นิติศาสตร์มหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li><li>เดปัทนิตไทย สำนักอบรมศึกษาจากหน่วยงานแห่งเดปัทนิตไทย</li><li>ปริญญาตรี บัณฑิตศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li><li>หลักสูตรวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร (อปอ.) รุ่นที่ 399 วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร</li><li>หลักสูตรนักบริหารระดับสูง: ผู้นำที่วิสัยทัศน์และคุณธรรม สำหรับงานคณะกรรมการข้าราชการพลเรือน</li><li>หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 134/2553 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li><li>หลักสูตรการบริหารจัดการด้านความมั่นคงขั้นสูง (สออป.มส.) รุ่นที่ 2 สมาคมวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร ในพระบรมราชูปถัมภ์</li><li>หลักสูตร นักบริหารระดับสูง “ธรรมศาสตร์เพื่อสังคม” รุ่นที่ 1 มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li></ul>	0.000%		ปี 2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการอิสระ และ กรรมการตรวจสอบ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)
					ปี 2558 – ปัจจุบัน	ที่ปรึกษาจากหน่วยงาน	บริษัท ไออาร์พีซี จำกัด (มหาชน)
					ปี 2561 – ปี 2562	เลขานุการรัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงคมนาคม	กระทรวงคมนาคม
					ปี 2550 – ปี 2557	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายกฎหมาย	บริษัท ไออาร์พีซี จำกัด (มหาชน)
					ปี 2547 – ปี 2549	รองปลัดกระทรวงยุติธรรม หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านอำนวย	กระทรวงยุติธรรม
13. นายวัฒนา สุกรพิณังธรรม • กรรมการ	78	<ul style="list-style-type: none"><li>ปริญญาโท สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li><li>ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยบอร์ค ประเทศสหรัฐอเมริกา (นักเรียนของธนาคารแห่งประเทศไทย)</li><li>ปริญญาตรี สาขาการบัญชี (เกียรตินิยม) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li><li>ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต</li><li>Director Accreditation Program (DAP) ปี 2547 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li></ul>	0.000%		ปี 2565 – ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการ ตรวจสอบ และกรรมการบริหารความเสี่ยง	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)
					ปี 2558 – ปี 2565	กรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการ ตรวจสอบ และกรรมการบริหารความเสี่ยง	บริษัท แกรนด์ เอสเตท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
					ปี 2547 – ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการอิสระ และ รองประธานกรรมการ	บริษัท สานชัย สติล อินดัสตรี จำกัด (มหาชน)
					อดีต	คณะกรรมการพัฒนาตลาดทุนและฝ่ายกำกับและ ตรวจสอบสถาบันการเงิน	ธนาคารแห่งประเทศไทย
					อดีต	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่	ธนาคารนครหลวงไทย จำกัด (มหาชน)
					อดีต	รองกรรมการผู้จัดการ และ Project Director	บริษัท เหนียวพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)

ชื่อ – สกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ความรับผิดชอบระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ก่อนหลัง		ชื่อหน่วยงาน / บริษัท / ประเมินธุรกิจ
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	
14. นายธงชัย จีรอลกรณ์ • กรรมการ	64	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยกรุงเทพ</li> <li>Director Accreditation Programme (DAP) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย</li> </ul>	0.000%		ปี 2560 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท กรุงเทพดุสิตเวชการ จำกัด (มหาชน)
					ปี 2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท แอสซีริ จำกัด (มหาชน)
					ปี 2552 – ปัจจุบัน	รองกรรมการผู้จัดการ	บริษัท วิริยะประกันภัย จำกัด (มหาชน)
					ปี 2540 – ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท วิริยะอินเตอร์เนชั่นแนลโมบิลิตี้ จำกัด
					ปี 2539 – ปัจจุบัน	กรรมการและกรรมการผู้จัดการ	บริษัท รมบุรีการเกษตร จำกัด
					ปี 2537 – ปัจจุบัน	กรรมการและกรรมการผู้จัดการ	บริษัท รมบุรีพาณิชย์ จำกัด
15. นายปราโมทย์ เริ่มยืนดี • เลขาธิการบริษัท	70	<ul style="list-style-type: none"> <li>นิติศาสตร์บัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>นิติบัณฑิตไทย ประกาศนียบัตรบัณฑิตทางกฎหมายธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li> <li>Director Certification Program (DCP) 69/2006, Director Accreditation Program (DAP) 43/2005</li> <li>Finance for Non-Finance Director; สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li> </ul>	1.581%		ปี 2530 – ปัจจุบัน	ผู้จัดการทั่วไป	บริษัท วิริยะสส จำกัด
					ปี 2541 – ปัจจุบัน	เลขาธิการบริษัท	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2535 – ปัจจุบัน	หุ้นส่วนผู้จัดการ	คณะบุคคล สำนักงานกฎหมายธรรมมาภิบาล / กฎหมาย
					ปี 2537 – ปี 2540	กรรมการบริหาร	บริษัทเป็นทุน กรียพร้าวง จำกัด / สถาบันการเงิน
16. นางสาววิลาวัณย์ เหลืองนาคทองดี • ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร		<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาโท บริหารธุรกิจ, สถาบันบัณฑิต บริหารธุรกิจดุษฎีบัณฑิตแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>ปริญญาโท เศรษฐศาสตร์การเงิน, สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์</li> <li>ประกาศนียบัตรชั้นสูง การสอบบัญชี, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li> <li>Director Certification Program (DCP72/2006), สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย</li> <li>Executive Development Program รุ่นที่ 2, สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย</li> </ul>	0.000%		ปี 2558 – ปัจจุบัน	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2558 – ปัจจุบัน	กรรมการและกรรมการบริหาร	บริษัท แกรนด์ เอสเตท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
					ปี 2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ซีเมเตอร์พอยท์ ซอปปิง มอลล์ จำกัด
					ปี 2556 – ปี 2557	กรรมการบริหาร	บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน)
					ปี 2555 – ปี 2557	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน	บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน)
					ปี 2545 – ปี 2557	กรรมการ	บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน)
					ปี 2545 – ปี 2555	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน / ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน)

ชื่อ – สกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ก่อนหลัง		ชื่อหน่วยงาน / บริษัท / ประเภทธุรกิจ
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	
17. นายสุศักดิ์ วัชรพงษ์ปรีชา • กรรมการบริหาร • ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มสนับสนุน	59	• บริหารธุรกิจมหาวิทยาลัยมหาวชิราลงวิทยา • นักเขียนคดี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ • ผู้สอนบัญชีรับอนุญาต	0.044%		ปี 2561 – ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มสนับสนุน	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2563 – ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บริษัท ไบรท์ ดีเวลอปเม้นท์ กรุ๊ป จำกัด
					ปี 2562 – ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บริษัท เพอร์เฟค สเปซคลับ จำกัด
					ปี 2561 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บริษัท ยูเอเคไอ คอนสตรัคชั่น จำกัด
					ปี 2557 – ปี 2561	กรรมการบริหาร / รองประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มการเงิน	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

หน้าที่ความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท (เปิดเผยไว้ใน โครงสร้างการทำกัญติเสถียรฯ หัวข้อเลขานุการบริษัท)

รายชื่อกรรมการ	บริษัท																																
	PF	EP	BD	R9	CMD	TPROP	PED	Scce-Peak	GRAND	EVG	HB	OWD	PPI	KRH	WR	C-Point	All-D	RM	GS	GRF	U&I	P-PREFAB	PSC	T-Utilities	ROH	GGG	HKLPF	PF-HKL1	PF-HKL3	PF-HKL6	PF-Sekisui	PF-Forestry	
1.ดร.กนก พิกายะ	X																																
2.นายคำปิต อรรถกนกานสกุล	xxx, /, /, ///							/		/	/	/	/	/	/	xx	/	/	/	/	/				/	xxx, /	/						
3.นายวิทยา เบทวิวัฒน์	/																																
4..นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	/, /, ///	/	/																				/										
5.นายวิชาญ ศิริเวชระจาวุธ	/, /, ///	/																				/											
6.นายพลสวัสดิ์ เก่งจุฬาศรีโรจน์	/, /, ///	/	/	/	/	/	/	/							/	/	/						/										
7.นายวงศกรกบ์ ประสิทธิ์วิภาดา	/, /, ///		/		/																						/	/	/	/	/	/	
8.นายอัสันต์ ศรีรัตนพงษ์	/, /, ///	/			/																												
9. นายรุ่งโรจน์ สิงหนันต์กิจ	/	/																				/										/	
10.นายเอกานนล ศรีวัฒน์	*																																
11.นายเบรสิธ อ้นนาคติชัย	*, /																																
12.นายมานิตย์ สุราพร	*, /																																
13.นายวัฒนา พันิจสุภธีธรรม	*, /																																
14.นายณชัย จีรอลการณ์	/																																
15.นายปราโมทย์ เริ่มยันต์	@				/	/										/		/							@, /								
16.นางสาววิลาวัณย์ เหลืองนาคทองดี	///						/				/														/								
17.นายสุรศักดิ์ วิเศษพงษ์ธำ	///, ///		/																		/	/	/	/								/	

PF	หมายถึง บริษัท ฟร็อพเพอร์ตี้ เพอร์ฟก จำกัด (มหาชน)	EP	หมายถึง บริษัท เอสเคพี เพอร์ฟิเก้ จำกัด	BD	หมายถึง บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุ๊ปพ จำกัด	R9	หมายถึง บริษัท เซยัคเคียท์ นัมเบอไนน์ จำกัด
PF	หมายถึง บริษัท ซิงเงไนน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	TPROG	หมายถึง บริษัท ไทพี เพอร์ฟอริตี้ จำกัด (มหาชน)	PED	หมายถึง บริษัท เพอริเทค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	Scs-Peak	หมายถึง บริษัท สเคปเพอริตี้ จำกัด
CMD	หมายถึง บริษัท แกรนด์ เอสเตท แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	KRH	หมายถึง Krioic Rest Holding Co., Ltd.	WB	หมายถึง บริษัท วัชรณห์ จำกัด (มหาชน)	OWD	หมายถึง บริษัท โอเวอร์เดล จำกัด
PPI	หมายถึง Property Perfect International Pte. Ltd.	RM	หมายถึง บริษัท รามอินทรา มอเดส จำกัด	HR	หมายถึง บริษัท ฮอว์กส์ จำกัด (มหาชน)	C-Point	หมายถึง บริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ ซอปปิง มอลล์ จำกัด
ALL-D	หมายถึง บริษัท ออลล์ ดีสเคาท์ จำกัด	P-PREFAB	หมายถึง บริษัท งามอินทรา มอเดส จำกัด	GS	หมายถึง บริษัท แกรนด์ สตาจ จำกัด	GRF	หมายถึง บริษัท แกรนด์ รีเวอร์ พอยเอร์ จำกัด
ROH	หมายถึง บริษัท ยูนเค้นเคม ดีคอนสตรัคชั่น กรุ๊ปพ จำกัด	GGG	หมายถึง บริษัท เพอร์เฟคท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	PSC	หมายถึง บริษัท เพอร์เฟค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	T-Utilities	หมายถึง บริษัท ที ยูทีลิตีส์ จำกัด
ROH	หมายถึง บริษัท ใจงามเนม วอรัลด์ ออติค (ปะเทศไต้หวัน) จำกัด	PF-HKL6	หมายถึง บริษัท แกรนด์ ธิกมอเดส บิลดิ้ง จำกัด	HKL-PF	หมายถึง บริษัท เอสเคแอล เพอร์ฟก จำกัด	PF-HKL1	หมายถึง บริษัท ฟ็อพเพอชแนล 1 จำกัด
HKAL3	หมายถึง บริษัท ฟ็อพเพอชแนล 3 จำกัด	PF-Forestry	หมายถึง บริษัท ฟ็อพเพอชแนล 6 จำกัด	PF-Forestry	หมายถึง บริษัท ฟ็อพ พอยเอร์ จำกัด		

xx หมายถึง งบประมาณการ  
xxx หมายถึง งบประมาณบริหาร  
\* หมายถึง กรรมการอิสระ  
/ หมายถึง กรรมการ  
/// หมายถึง ผู้บริหาร  
@ หมายถึง เลขานุการบริษัท.

## ເອກສາສານ 2

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทที่เกี่ยวข้อ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

[illegible]





[illegible]

หมายเหตุ : (1) เดิมที่ขนาบซ้ายจรดถนนสุขุมวิท

EP	นายจ้าง บริษัท เอลเดท เพอร์เฟ็คท์ จำกัด	BD	นายจ้าง บริษัท ไบรท์ ดีเวลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด	RN9	นายจ้าง บริษัท เซชิตเคมท์ นัมเบอวไนน์ จำกัด	CMD	นายจ้าง บริษัท ซีเอ็นเอ็ม ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด
FPPOP	นายจ้าง บริษัท ไทย ร็อบบเพอร์ดี จำกัด (มหาชน)	PED	นายจ้าง บริษัท แปซิฟิก แอเดียค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	MPH	นายจ้าง บริษัท พีรียอร์ โยคดิง จำกัด	Sce-Peak	นายจ้าง บริษัท ซีเอ็นเอซี พีดี จำกัด
GRAND	นายจ้าง บริษัท แกรนด์ แอสเสท โอเพนส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	GRE	นายจ้าง บริษัท อีวี แกรนด์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท แกรนด์ ซิตี้วีดี ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด)	HB	นายจ้าง บริษัท ฮอนเมอร์ บิวซิเนส จำกัด	OWD	นายจ้าง บริษัท โอเวนเดล จำกัด
PPI	นายจ้าง Property Perfect International Pte. Ltd.	KPH	นายจ้าง Kioro Resort Holding Co., Ltd.	HHS	นายจ้าง Hokkaido Holiday Service Co., Ltd.	KAE	นายจ้าง Kioro Alpine Estate Co., Ltd.
WR	นายจ้าง บริษัท วีรลัด จำกัด (มหาชน)	C-Point	นายจ้าง บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซีโอปิง มอลล์ จำกัด	ALL-D	นายจ้าง บริษัท ออลส์ ดิสคัฟ จำกัด	RM	นายจ้าง บริษัท งามนิทรา มอลล์
SS	นายจ้าง บริษัท แกรนด์ สกาย จำกัด	GRF	นายจ้าง บริษัท แกรนด์ วิลเวอร์ ฟอเรนซ์ จำกัด	U&I	นายจ้าง บริษัท บูมเบิ้ลโอ คอนสตรัคชั่น กรุงเทพ จำกัด	P-PREAB	นายจ้าง บริษัท เพอร์เฟ็คท์ ฟัมป์เป จำกัด
PSC	นายจ้าง บริษัท เพอร์เฟ็คท์ รีออร์ดิส จำกัด	T-Utilities	นายจ้าง บริษัท ที ยูทีลิตี้ จำกัด	ROH	นายจ้าง บริษัท โรเบรม วอลด์ ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	GGG	นายจ้าง บริษัท เกรนด์ ไกลบอล บิลด์ส จำกัด
HLK-LF	นายจ้าง บริษัท เอเคมเพล เฮอร์ฟูด จำกัด	PF-HKL1	นายจ้าง บริษัท ฟ็อพเพชเคแอล 1 จำกัด	PF-HKL2	นายจ้าง บริษัท ฟ็อพเพชเคแอล 2 จำกัด	PF-S-HKL3	นายจ้าง บริษัท ฟ็อพเพชเคแอล 3 จำกัด
PF-HKL4	นายจ้าง บริษัท ฟ็อพเพชเคแอล 4 จำกัด	PF-HKL5	นายจ้าง บริษัท ฟ็อพเพชเคแอล 5 จำกัด	PF-HKL6	นายจ้าง บริษัท ฟ็อพเพชเคแอล 6 จำกัด	PF-SKUSUI	นายจ้าง บริษัท ฟ็อพ ชาติสุข เพียว จำกัด
PF-Forestry	นายจ้าง บริษัท ฟ็อพ ฟอเรสทรี จำกัด	PF-S1	นายจ้าง บริษัท ฟ็อพเอส 1 จำกัด	PF-S2	นายจ้าง บริษัท ฟ็อพเอส 2 จำกัด	TU1	นายจ้าง บริษัท ทียู 1 จำกัด
TU2	นายจ้าง บริษัท ทียู 2 จำกัด	TU3	นายจ้าง บริษัท ทียู 3 จำกัด	TU5	นายจ้าง บริษัท ทียู 5 จำกัด	TU6	นายจ้าง บริษัท ทียู 6 จำกัด
SEACE	นายจ้าง บริษัท วิสาหกิจชุมชนเพื่อสังคมและพลังงานชุมชน จำกัด	TH-Connect	นายจ้าง บริษัท ไทย คอนเนคท์ 2019 จำกัด				

xx หมายถึง งบประมาณการ  
xxx หมายถึง งบประมาณการ  
\* หมายถึง กรรมการ  
/ หมายถึง กรรมการ  
/// หมายถึง กรรมการบริหาร  
@ หมายถึง เลขานุการบริษัท.

# เอกสารแนบ 3

## รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน

ชื่อ – สกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	ปี 2559 - ปัจจุบัน	ประสบการณ์ทำงาน	ประวัติการอบรม
นางสาวดวงพร เรื่อยนต์	57	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี (ปจท.)</li> <li>วิทยาศาสตรบัณฑิต (บัญชี) (เกียรตินิยม) มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์</li> <li>ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต</li> </ul>	<p>ปี 2559 - ปัจจุบัน</p> <p>ปี 2550 - ปี 2558</p> <p>ปี 2546 - ปี 2550</p> <p>ปี 2536 - ปี 2545</p>	<p>ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่สำนักตรวจสอบภายใน</p> <p>ผู้อำนวยการสำนักตรวจสอบภายใน</p> <p>รองผู้อำนวยการสำนักตรวจสอบภายใน</p> <p>ผู้จัดการฝ่ายงบประมาณ และผู้จัดการอาวุโส</p> <p>ฝ่ายบัญชี</p> <p>บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Company Secretary Program (CSP) Thai Institute of Directors (IOD)</li> <li>Enterprises Risk Management in Practice สมาคมบริษัทจดทะเบียน</li> <li>การบริหารความเสี่ยง (ขั้น Advance) สภาวิชาชีพบัญชี</li> <li>มาตรฐานการรายงานทางการเงิน สภาวิชาชีพบัญชี</li> <li>การตรวจสอบการกำกับดูแลกิจการ สภาวิชาชีพบัญชี</li> <li>เทคนิคการพัฒนา Internal Audit Strategic Plan 4.0</li> </ul> <p>สมาคมผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย</p>

## เอกสารแนบ 4

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

รายละเอียดปรากฏตาม หัวข้อ ลักษณะการประกอบธุรกิจ

รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

- ไม่มี -

# เอกสารแนบ 5

## รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน ที่ได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ได้แก่ นายบรรลือ จันทาศัย เป็นประธานกรรมการตรวจสอบ นายมานิตย์ สุภาพร และนายวัฒนา สุทธิพิณิจธรรม เป็นกรรมการตรวจสอบ โดยในปี 2566 มีการประชุมรวม 5 ครั้ง และกรรมการตรวจสอบทั้ง 3 ท่าน ได้เข้าร่วมประชุมครบทุกครั้ง

คณะกรรมการตรวจสอบปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระ ภายใต้ขอบเขตและหน้าที่ตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด และเป็นไปตามกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งมีการทบทวนให้สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบันและได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท โดยสอบทานให้บริษัทดำเนินธุรกิจตามแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืนและเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพเพียงพอและเหมาะสม การตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิผล คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายด้วยความรู้และความสามารถ ความระมัดระวังรอบคอบ และไม่มีข้อจำกัดในการรับข้อมูลจากผู้บริหาร พนักงานและผู้ที่เกี่ยวข้อง

คณะกรรมการตรวจสอบมีการรายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นรายไตรมาส และประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบโดยรวมและประเมินตนเองเป็นประจำทุกปี ซึ่งผลการประเมินอยู่ในเกณฑ์ดี หัวข้อที่ประเมินครอบคลุมโครงสร้างและคุณสมบัติ บทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบ การปฏิบัติหน้าที่และการประชุม การปฏิบัติงานของเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ และการกำกับดูแลสำนักตรวจสอบภายใน สรุปการปฏิบัติหน้าที่ที่สำคัญในปี 2566 มีดังนี้

### 1. การสอบทานรายงานการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี 2566 ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และงบการเงินรวมของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยที่ผ่านการสอบทานและตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีซึ่งรายงานความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข โดยสอบทานประเด็นที่เป็นสาระสำคัญของงบการเงิน สอบถามผู้สอบบัญชีและผู้บริหารที่รับผิดชอบในเรื่องความถูกต้องครบถ้วน ความเพียงพอในการเปิดเผยข้อมูล และความมีอิสระของผู้สอบบัญชี และได้รับคำชี้แจงจนเป็นที่พอใจว่าการจัดทำงบการเงิน รวมทั้งการเปิดเผยหมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายและมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบมีการประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมเพื่อปรึกษาหารือกันอย่างเป็นอิสระถึงการได้รับข้อมูลจากบริษัท การตรวจสอบข้อมูลที่มีสาระสำคัญในการจัดทำงบการเงิน และเรื่องสำคัญจากการตรวจสอบ (Key Audit Matters)

### 2. การสอบทานระบบการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการตรวจสอบร่วมวางแผนการตรวจสอบระบบการควบคุมภายในร่วมกับสำนักตรวจสอบภายในโดยพิจารณาถึงประเภทและระดับความเสี่ยงของเรื่องที่เกี่ยวข้องผลกระทบต่อบริษัท สอบทานผลการประเมินการควบคุมภายในที่สำนักตรวจสอบภายในรายงาน และจัดทำแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) กำหนด รวมถึงสอบทานผลการติดตามความคืบหน้าการดำเนินการของบริษัทตามข้อเสนอแนะของสำนักตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชี

ผลการสอบทานไม่พบข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในที่เป็นสาระสำคัญ โดยคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าระบบการควบคุมภายในมีความเหมาะสมเพียงพอสำหรับการประกอบกิจการของบริษัท สอดคล้องกับผู้สอบบัญชีไม่ได้ระบุข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่มีสาระสำคัญซึ่งมีผลกระทบต่องบการเงินของบริษัท รวมถึงคณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบรายงานสรุปการบริหารความเสี่ยงของบริษัททุกไตรมาส จึงเห็นว่าบริษัทมีการบริหารความเสี่ยงที่สำคัญอย่างเพียงพอและมีการทบทวนให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลง

### 3. การสอบทานการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

คณะกรรมการตรวจสอบร่วมกับฝ่ายกฎหมายได้สอบทานการปฏิบัติงานของบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

จากการสอบทานคณะกรรมการตรวจสอบไม่พบข้อบกพร่องที่ทำให้เชื่อว่าบริษัทมีเจตนาที่จะละเว้นการไม่ปฏิบัติตาม หรือมีการดำเนินการใดๆ ที่ขัดแย้งกับข้อกำหนดของกฎหมาย

4. การสอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานนโยบายการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ความเหมาะสมเพียงพอของระเบียบวิธีปฏิบัติในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบุคคลและนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องของบริษัท และสอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกันที่เกิดขึ้นในระหว่างปี 2566 ว่าการทำรายการเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ขั้นตอนที่กำหนด มีความจำเป็นและสมเหตุสมผลในการเข้าทำรายการ และคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า รายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและมีการเปิดเผยให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยทราบอย่างถูกต้องตามเวลาที่กำหนด

5. การตรวจสอบภายใน

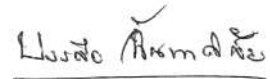
คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาบททวนกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบและกฎบัตรสำนักตรวจสอบภายในเป็นประจำทุกปี และพิจารณาภารกิจหลัก ขอบเขตการปฏิบัติงาน ขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบ ความเป็นอิสระในการปฏิบัติงานตรวจสอบของผู้ตรวจสอบภายใน การจัดองค์กรและอัตรากำลังของสำนักตรวจสอบภายใน ส่งเสริมให้บุคลากรมีการพัฒนาทักษะความรู้ความสามารถด้านการตรวจสอบภายใน เทคโนโลยีสารสนเทศ และกฎหมาย เพื่อให้การตรวจสอบภายในมีประสิทธิภาพประสิทธิผล เป็นไปตามมาตรฐานสากล รวมถึงสนับสนุนให้มีการแลกเปลี่ยนข้อมูลกับผู้สอบบัญชีเพื่อบริณาการงานตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบสอบทานและอนุมัติแผนงานของสำนักตรวจสอบภายใน ติดตามการปฏิบัติงานตามแผนของสำนักตรวจสอบภายใน ให้ข้อเสนอแนะ และติดตามผลการปรับปรุงของบริษัทเพื่อให้เกิดการกำกับดูแลที่ดีและมีการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพเพียงพอ และจัดให้มีระบบการประเมินความพึงพอใจของหน่วยงานรับตรวจ เพื่อปรับปรุงคุณภาพการให้บริการของสำนักตรวจสอบภายใน

6. การพิจารณา คัดเลือกผู้สอบบัญชีประจำปี 2567

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคัดเลือกผู้สอบบัญชีตาม “แนวทางสำหรับคณะกรรมการตรวจสอบในการพิจารณาคัดเลือกผู้สอบบัญชี” ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ได้จัดทำขึ้น คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า บริษัท ไพร์ชวอเตอร์แฮสคูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด มีผลการปฏิบัติงานในปีที่ผ่านมาเป็นที่น่าพอใจ ผู้สอบบัญชีมีความเป็นอิสระ มีความรู้ความสามารถ มีทักษะและประสบการณ์ ให้คำแนะนำที่เกี่ยวข้องและเป็นประโยชน์ คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นสอดคล้องกับคณะกรรมการตรวจสอบ จึงเสนอผู้ถือหุ้นแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท ไพร์ชวอเตอร์แฮสคูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และอนุมัติค่าสอบบัญชีประจำปี 2567

ในนามคณะกรรมการตรวจสอบ



บรรลือ ฉันทาคัย  
ประธานกรรมการตรวจสอบ



PROPERTY PERFECT

**บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)**

100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9

แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310

โทรศัพท์: (662) 245-6640 โทรสาร: (662) 247-3328

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