



PROPERTY PERFECT

IIUU 56-1
ONE REPORT
2567

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

| สารบัญ

สารจากคณะกรรมการ	02
คณะกรรมการบริษัท	04
ข้อมูลทางการเงิน	06

1 การประกอบธุรกิจ และผลการดำเนินงาน

โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท	08
การบริหารจัดการความเสี่ยง	92
การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน	99
การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ	108
ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น	129

2 การกำกับดูแลกิจการ

นโยบายการกำกับดูแลกิจการ	146
โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญ เกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่นๆ	149
รายงานผลการดำเนินงานสำคัญ ด้านการกำกับดูแลกิจการ	164
การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน	166

3 งบการเงิน

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	183
งบการเงิน	187
หมายเหตุประกอบงบการเงิน	198
รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการ ต่อรายงานทางการเงิน	261

4 การรับรอง ความถูกต้องของข้อมูล

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	263
เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และ เลขานุการบริษัท	264
เอกสารแนบ 2 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ของบริษัทย่อย	271
เอกสารแนบ 3 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ของบริษัทย่อย	274
เอกสารแนบ 4 กรัฟฟิสิกส์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ และรายละเอียดเกี่ยวกับการประเมิน ราคาหลักทรัพย์	275
เอกสารแนบ 5 รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ	276

| สารจากคณะกรรมการ



ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2567 ยังคงถูกกดดันจากปัจจัยภายนอกที่บริษัทฯ ไม่สามารถควบคุมได้ สภาวะเศรษฐกิจเติบโตในระดับต่ำ 2.6% เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปี 2566 ที่ระดับ 1.9% กำลังซื้อของผู้บริโภคยังคงถูกบั่นทอนจากอัตราดอกเบี้ยและหนี้ครัวเรือนที่ยังคงอยู่ในระดับสูง ส่งผลกระทบต่อการเข้าถึงสินเชื่อของผู้บริโภค ธนาคารพาณิชย์เพิ่มความเข้มงวดในการพิจารณาปล่อยสินเชื่อ อัตราการปฏิเสธสินเชื่อโดยเฉพาะอย่างยิ่งในกลุ่มผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงในตลาดบ้านระดับกลาง-ล่างเพิ่มสูงขึ้น กอปรกับยังไม่มีมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ที่โดดเด่นเพียงพอจะดึงดูดใจผู้บริโภค ส่งผลให้การฟื้นตัวของยอดขายและยอดโอนไม่เป็นไปตามเป้าที่บริษัทฯ วางไว้ อย่างไรก็ตาม รายได้จากธุรกิจโรงแรมและธุรกิจบริการยังคงฟื้นตัวจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มมากขึ้นจากการฟื้นตัวต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยวและจากนโยบายการส่งเสริมการท่องเที่ยวจากภาครัฐ ขณะเดียวกันฐานะทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยเริ่มแข็งแกร่งขึ้น หนี้สินที่มีภาระผูกพันดอกเบี้ยในปี 2567 ลดลง 6,117 ล้านบาทส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นมาอยู่ที่ระดับ 1.41 จาก 1.54 ในปี 2566

โดยสรุปปี 2567 จากสภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ซบเซา บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมลดลง 18% มาอยู่ที่ระดับ 8,917 ล้านบาท แบ่งเป็นรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 5,011 ล้านบาท ลดลง 30% ทั้งนี้เป็นส่วนแนวราบลดลง 23% และอาคารชุดลดลง 51% รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 2,530 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5% รายได้ค่าเช่าและบริการ 502 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3% และมีรายได้จากการขายที่ดิน 874 ล้านบาท บริษัทเปิดโครงการใหม่เพียง 1 โครงการ มูลค่า 2,140 ล้านบาท มีผลการดำเนินงานเป็นขาดทุนของส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่ที่ 1,010 ล้านบาท

สำหรับปี 2568 การขับเคลื่อนธุรกิจยังมีความเสี่ยงจากปัจจัยที่ได้กล่าวไปแล้วข้างต้น คณะกรรมการฯ ยังคงเน้นนโยบายการรักษาสภาพคล่อง และสร้างความแข็งแกร่งให้ฐานะทางการเงินของบริษัท ผลักดันให้รายได้มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน และเร่งลดภาระหนี้สินด้วยการขายทรัพย์สิน

การขับเคลื่อนธุรกิจ สำหรับปี 2568 คณะกรรมการฯ ยังคงเน้นนโยบายการรักษา สภาพคล่องและสร้างความแข็งแกร่งให้ฐานะ ทางการเงินของบริษัทพลักดันให้รายได้ มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน


ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีแผนที่จะเปิดโครงการใหม่ 7 โครงการ มูลค่ารวม 9,600 ล้านบาท ทั้งการต่อยอดความสำเร็จจากโครงการเดิม และโครงการใหม่ที่เลื่อนเปิดมาจากรายปี 2567 เน้นทำเลที่บริษัทฯ มีความเชี่ยวชาญและได้รับการตอบรับสูง โดยเป็นโครงการแนวราบทั้งหมด เป็นบ้านระดับ Middle to High ให้มีความสำคัญในการควบคุมต้นทุนค่าก่อสร้างเพื่อรักษาอัตราการกำไรและให้ราคาอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันได้

บริษัทยังมีแผนจะขยายไปยังธุรกิจรับสร้างบ้านเพิ่มเติม โดยจะจับกลุ่มที่บริษัทมีความชำนาญ ได้แก่บ้านระดับกลางตั้งแต่ 5 ล้านบาทขึ้นไป จนถึงกลุ่มลูกค้าระดับบนที่มีกำลังซื้อสูง ในเขตกรุงเทพฯ ปริมณฑล และ อีอีซี ซึ่งเป็นตลาดที่มีศักยภาพและมีการเติบโตที่ดี การรุกเข้าสู่ตลาดรับสร้างบ้าน นอกจากจะเป็นโอกาสในการเพิ่มรายได้จากตลาดรับสร้างบ้าน ซึ่งปีที่ผ่านมามีมูลค่าถึง 211,000 ล้านบาทแล้ว ยังทำให้บริษัทมีสินค้าที่ครอบคลุมทั้งบ้านในโครงการและบ้านสร้างบนที่ดินของตนเอง

ส่วนธุรกิจโรงแรมของบริษัทในเครือ บมจ.แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จะได้รับอานิสงค์จากภาคการท่องเที่ยวคาดว่าจะมีนักท่องเที่ยวต่างประเทศเดินทางเข้าประเทศในปีเพิ่มขึ้นถึง 40 ล้านคน และจะมีรายได้จากโครงการวิลล่าที่ระยองเข้ามาเสริมรายได้ของธุรกิจโรงแรมที่ลดลงจากการขายโรงแรมไฮแอท รีเจนซี กรุงเทพฯ สุขุมวิท ไปเมื่อปลายปี 2567

การขับเคลื่อนธุรกิจทั้งหมดนี้ คณะกรรมการยังคงยึดหลักการบริหารภายใต้บริบทของการกำกับดูแลและการพัฒนาอย่างยั่งยืน ครอบคลุมการรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม

สุดท้ายนี้ ในนามของคณะกรรมการบริษัทฯ ขอขอบคุณท่านผู้ถือหุ้น ลูกค้าผู้มีอุปการคุณ นักลงทุน คู่ค้า พันธมิตร ตลอดจน สถาบันการเงิน ที่ได้ให้การสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทด้วยดีมาโดยตลอด รวมถึงผู้บริหารและพนักงานทุกคนที่ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความอดทนและทุ่มเท ตลอดปีที่ผ่านมา


ดร. นง พิทยะ
ประธานกรรมการ


นายสานิต อรรถญาณสกุล
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

| คณะกรรมการบริษัท



1. ดร.นง พิชยะ

- ประธานกรรมการ

2. นายศานิต อรรถญาณสกุล

- ประธานคณะกรรมการบริหาร
- รองประธานกรรมการ
- กรรมการบริษัท
- ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



3. นายวิทยา เนติวัฒน์

- กรรมการบริษัท
- ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาตำแหน่ง

4. นายวงศ์กรณ์ ประสิทธิ์วิภาค

- กรรมการบริษัท
- กรรมการบริหาร
- กรรมการผู้จัดการ



5. นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา

- กรรมการบริษัท
- กรรมการบริหาร
- กรรมการสรรหาและพิจารณาตำแหน่ง
- ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มการเงิน

6. นายวิชาญ ศิริเวชระจรัส

- กรรมการบริษัท
- กรรมการบริหาร
- ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 1



7. นายพรสวัสดิ์ เกษุพาศรีโรจน์

- กรรมการบริษัท
- กรรมการบริหาร
- ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 2



8. นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์

- กรรมการบริษัท
- กรรมการบริหาร
- ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มพัฒนาธุรกิจ



9. นายธงชัย จีรลงกรณ์

- กรรมการบริษัท



10. นายเอกกมล ศิริวัฒน์

- กรรมการบริษัท
- กรรมการอิสระ



11. นายบรรลือ จันทาคิตชัย

- กรรมการบริษัท
- กรรมการอิสระ
- ประธานกรรมการตรวจสอบ



12. นายมานิตย์ สุราพร

- กรรมการบริษัท
- กรรมการอิสระ
- กรรมการตรวจสอบ



13. นายวัฒนา สุทธิพินิจธรรม

- กรรมการบริษัท
- กรรมการตรวจสอบ
- ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง



14. นายรุ่งโรจน์ สิงหนักกิจ

- กรรมการบริษัท
- รองประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 1



15. นายปราโมทย์ เร็มยินดี

- เลขาธิการคณะกรรมการบริษัท

ข้อมูลทางการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)	2567	2566	2565
-------------------	------	------	------

ฐานะการเงิน

สินทรัพย์รวม	45,516	53,222	54,348
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขายและรอการพัฒนา	19,022	20,394	21,329
สินค้าคงเหลือ	12	15	16
หนี้สินรวม	32,797	38,685	38,411
ส่วนของผู้ถือหุ้น - ส่วนของผู้เป็น เจ้าของของบริษัทใหญ่	11,260	12,589	13,540

ผลการดำเนินงาน

รายได้จากรุทกิจอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจโรงแรม และค่าเช่าและบริการ	8,917	10,824	10,362
รายได้รวม	9,417	11,404	11,568
กำไรขั้นต้น	3,100	4,061	3,091
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ - ส่วนของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่	(1,010)	(196)	25

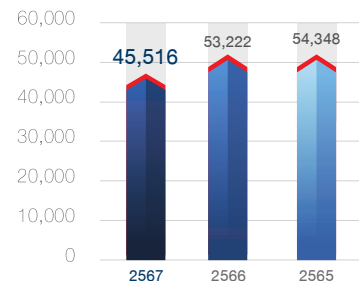
อัตราส่วนทางการเงิน

อัตรากำไรสุทธิ (%)	(15.00)	(5.75)	(6.61)
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ ถือหุ้น (%)	(8.47)	(1.50)	0.19
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ รวม (%)	0.58	1.75	1.27
อัตราหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.58	2.66	2.41
อัตราเงินทุนหมุนเวียน (เท่า)	1.24	1.32	1.83

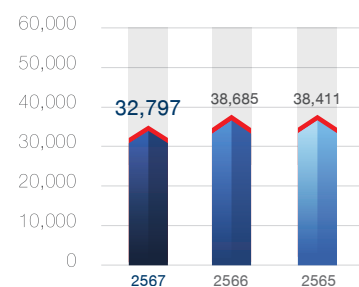
ข้อมูลต่อหุ้น

กำไรสุทธิต่อหุ้น (เฉพาะกิจการ) (บาท)	(0.0345)	0.0683	0.0795
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	-	0.013	0.02
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท)	1.12	1.26	1.35
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น - ส่วนของผู้เป็นเจ้าของ ของบริษัทใหญ่ (บาท)			

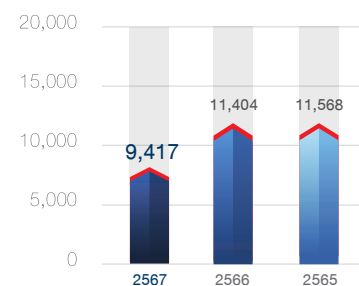
สินทรัพย์รวม



หนี้สินรวม



รายได้รวม



01

การประกอบธุรกิจ
และผลการดำเนินงาน



| โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท



วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือ กลยุทธ์ของบริษัท/กลุ่ม

วิสัยทัศน์ในการดำเนินธุรกิจ

บริษัทมีวิสัยทัศน์ในการดำเนินธุรกิจ คือ เป็นผู้นำด้านอสังหาริมทรัพย์ที่มีการพัฒนาอย่างไม่หยุดนิ่งในการสร้างความสุขและความพึงพอใจให้แก่ลูกค้าในทุกช่วงชีวิต รวมถึงชุมชน พันธมิตร ผู้ถือหุ้น ตลอดจนพนักงานโดยเน้นคุณภาพชีวิตในสิ่งแวดล้อมที่สมบูรณ์แบบ

ภารกิจที่ต้องดำเนินการ

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

บริษัทดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมเพื่อขายเป็นหลัก โดยบริษัทมีนโยบายในการบริหารงานและว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างที่อยู่อาศัยตามแบบที่กำหนด และมีการควบคุมการก่อสร้างโดยการจ้างวิศวกรและสถาปนิกของบริษัทเข้าไปตรวจสอบคุณภาพในทุกขั้นตอน บริษัทยังมีบริษัทย่อยในธุรกิจก่อสร้าง เพื่อรับงานก่อสร้างและดำเนินการพัฒนาโครงการให้กับเฉพาะกลุ่มบริษัทเป็นหลัก นอกเหนือจากการว่าจ้างบริษัทก่อสร้างจากภายนอกเพื่อเป็นการลดต้นทุนในการก่อสร้างอีกทางหนึ่ง นอกจากนั้นบริษัทยังมีบริษัทย่อยเพื่อพัฒนาและบริหารโครงการศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน พื้นที่เชิงพาณิชย์ ธุรกิจค้าปลีก ธุรกิจโรงแรมและการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ

เป้าหมายการดำเนินงานในธุรกิจหลักของบริษัทคือ การมอบบ้านที่ความสุขและการอยู่อาศัยที่สมบูรณ์แบบภายใต้แนวความคิด HAPPY LIVING ให้กับลูกค้าโดยยึดหลักดำเนินงานอย่างมีจริยธรรม ให้ความสำคัญต่อสิ่งแวดล้อม และรับผิดชอบต่อสังคมและผู้ถือหุ้น

การดำเนินนโยบายต่าง ๆ บริษัทให้ความสำคัญต่อการพัฒนาโครงการเพื่อให้เกิดมูลค่าเพิ่ม คือ การสร้างความสุขแก่ผู้อยู่อาศัยในทุกรายละเอียด เพื่อให้ได้รับความพอใจสูงสุด ทั้งทำเลที่ตั้งโครงการ และรูปแบบโครงการ โดยเน้นที่คุณภาพสินค้าและคุณภาพการอยู่อาศัย ตั้งแต่การออกแบบที่สวยงามมีความลงตัวและเกิดประโยชน์ใช้สอยสูงสุดในทุกแบบบ้านและทุกรูปแบบโครงการ ตลอดจนการเพิ่มความร่มรื่น

ภายในโครงการด้วยต้นไม้ ทะเลสาบ และการจัดสวนภายในโครงการ เพื่อสร้างบรรยากาศธรรมชาติ การจัดให้มีสโมสรส่วนกลางและบริการต่าง ๆ สำหรับบริการผู้อยู่อาศัย อีกทั้งดูแลความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัยโดยมีระบบโทรทัศน์วงจรปิดในจุดที่สำคัญและมีพนักงานรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมงตั้งแต่ประตูทางเข้า รวมทั้งจัดให้มีกิจกรรมสร้างความบันเทิงช่วงวันหยุดและเทศกาลต่าง ๆ เพื่อให้เกิดสังคมและมีมิตรภาพระหว่างเพื่อนบ้านภายในโครงการ ทั้งนี้บริษัทใส่ใจและทุ่มเทในการพัฒนาโครงการที่มีคุณภาพและมุ่งเน้นเสริมสร้างความสุขในการพักอาศัยทำให้ผลิตภัณฑ์ของบริษัทและบริษัทย่อยได้รับการยอมรับด้วยดีตลอดมา

บริษัทยังคงมุ่งมั่นในการพัฒนาโครงการที่มีคุณภาพให้แก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทซึ่งครอบคลุมทุกกลุ่มอายุ ในทุกทำเล โดยปัจจุบันบริษัทได้พัฒนาโครงการทั้งบ้านแฝด บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมตั้งแต่ระดับราคา 988,900 บาทถึง 150 ล้านบาทในหลากหลายทำเล เพื่อการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายให้ได้มากที่สุด และสร้างความภูมิใจในการอยู่อาศัยในโครงการของกลุ่มบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค ทั้งนี้บริษัทเชื่อในการบริหารจัดการว่า การมีคุณภาพชีวิตและสิ่งแวดล้อมที่ดี ย่อมสร้างสังคมที่ดีและเพิ่มคนดีให้กับสังคมต่อไป

การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2528 โดยกลุ่มผู้บริหารหมู่บ้านจัดสรร มณีนา ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรกจำนวน 300,000 บาท ต่อมาในวันที่ 19 ตุลาคม 2536 บริษัทได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัท มหาชน จำกัด และวันที่ 1 มิถุนายน 2536 บริษัทได้นำหลักทรัพย์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในหมวดอสังหาริมทรัพย์

จากผลของการเกิดวิกฤตการณ์ทางการเงินและเศรษฐกิจของประเทศ และผลกระทบจากการประกาศลอยตัวค่าเงินบาทเมื่อปี 2540 เป็นต้นมา ส่งผลให้บริษัทประสบปัญหาทางการเงิน และเข้าสู่กระบวนการฟื้นฟูกิจการและปรับโครงสร้างหนี้ และภายหลังจากที่บริษัทสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขในการฟื้นฟูกิจการและปรับโครงสร้างหนี้ได้ครบถ้วน ศาลล้มละลายกลางได้มีคำสั่งยกเลิกการฟื้นฟูกิจการในปี 2547 และบริษัทได้ทยอยชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ตามแผนฟื้นฟูเรื่อยมาจนปลดภาระหนี้ทั้งหมดในปี 2554

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 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 2567 :

ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2567 บริษัท Property Perfect International (PPI) ซึ่ง

เป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ได้จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ในประเทศออสเตรเลีย ชื่อบริษัท Keystone Solar Technologies Pty Ltd.(Keystone) ประเภทรูทกิจเพื่อลงทุนในบริษัทอื่น และภายหลังจากจัดตั้งบริษัทย่อย Keystone ได้เข้าซื้อหุ้นทั้งหมดใน Banksia Solar Project Pty Ltd. (Banksia) (เป็นบริษัทจำกัดที่จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายประเทศออสเตรเลีย) จากผู้ถือหุ้นเดิมของ Banksia ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท โดย Banksia ได้รับสิทธิในการพัฒนาโครงการผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้าในประเทศออสเตรเลีย ประเภทธุรกิจผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์

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 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 โดยการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่บริษัทยังมีได้ออกจำหน่ายจำนวน 25,009 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท รวม 25,009.- บาท ทั้งนี้เป็นหุ้นที่เหลือจากการจัดสรรหุ้นปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 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 รongรับการจ่ายเงินปันผลเป็นหุ้นสามัญสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2564 ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท

ปี 2564 :

ณ วันที่ 22 พฤศจิกายน 2564 บริษัทได้โอนขายธุรกิจ 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 เป็นกองทุนทรัสต์ที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศญี่ปุ่น และหลังจากที่ KRH ได้โอนธุรกิจและโรงแรมในประเทศญี่ปุ่นแก่ GKKM และ NAPIER TMK แล้ว KRH ยังคงดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศญี่ปุ่นต่อไป

การใช้เงินที่ได้จากการระดมทุนเป็นไปตามวัตถุประสงค์

การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายตราสารหนี้ปี 2562 (PF235A)

การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้ โดยประมาณ (ล้านบาท)	ระยะเวลาที่ใช้เงิน โดยประมาณ	รายละเอียด/ความคืบหน้าของการใช้เงิน/ เหตุผลและมาตรการดำเนินการ กรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์
เพื่อชำระคืนหนี้จากการออกตราสารหนี้ และ/หรือ เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกลุ่มบริษัท	1,844.60	ภายใน พ.ศ.2562	<ul style="list-style-type: none"> เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงานและรองรับการขยายธุรกิจของกลุ่มบริษัท และ/หรือ เพื่อซื้อที่ดินในการพัฒนาโครงการของบริษัท และ/หรือ ชำระคืนหนี้กู้ยืมที่จะครบกำหนดได้ก่อน

การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายตราสารหนี้ปี 2563 (PF231A)

การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้ โดยประมาณ (ล้านบาท)	ระยะเวลาที่ใช้เงิน โดยประมาณ	รายละเอียด/ความคืบหน้าของการใช้เงิน/ เหตุผลและมาตรการดำเนินการ กรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์
เพื่อชำระคืนหนี้จากการออกตราสารหนี้ และ/หรือ เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกลุ่มบริษัท	1,665.00	ภายใน พ.ศ.2563	<ul style="list-style-type: none"> เพื่อชำระคืนหนี้กู้ยืม บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2559 ชุดที่ 2 (PF206A) ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 2 มิถุนายน 2563 เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงาน เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงาน

การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายตราสารหนี้ปี 2564 (PF23NA ,PF241A ,PF244A ,PF248A)

การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้ โดยประมาณ (ล้านบาท)	ระยะเวลาที่ใช้เงิน โดยประมาณ	รายละเอียด/ความคืบหน้าของการใช้เงิน/ เหตุผลและมาตรการดำเนินการ กรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์
เพื่อชำระคืนหนี้จากการออกตราสารหนี้ และ/หรือ เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกลุ่มบริษัท	3,279.80	ภายใน พ.ศ.2564	<ul style="list-style-type: none"> เพื่อชำระคืนหนี้กู้ยืม บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2560 ชุดที่ 2 (PF214A) ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 7 เมษายน 2564 เพื่อชำระคืนหนี้กู้ยืม บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561 (PF214B) ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 27 เมษายน 2564 เพื่อชำระคืนหนี้กู้ยืม บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2561 (PF217A) ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 19 กรกฎาคม 2564 เพื่อชำระคืนหนี้กู้ยืม บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2560 (PF219A) ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 22 กันยายน 2564 เพื่อชำระคืนหนี้กู้ยืม บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2560 (PF21NA) ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2564



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

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

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

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

การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายตราสารหนี้ปี 2567 (PF25NA, PF258B, PF261A, PF25DA, PF265B, PF264A, PF264B, PF268A)

การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ (ล้านบาท)	ระยะเวลาที่ใช้เงินโดยประมาณ	รายละเอียด/ความคืบหน้าของการใช้เงิน/เหตุผลและมาตรการดำเนินการกรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์
เพื่อชำระคืนหนี้จากการออกตราสารหนี้ และ/หรือ เพื่อใช้ชำระหนี้สถาบันการเงิน และ/หรือ เป็นเงินทุนหมุนเวียนของ กลุ่มบริษัท	3,048.40	ภายใน พ.ศ.2567	<ul style="list-style-type: none"> เพื่อชำระคืนหนี้กู้ยืม บริษัท หรือเพอร์สตี เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565 ชุดที่ 2 (PF242A) ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567 เพื่อชำระคืนหนี้กู้ยืม บริษัท หรือเพอร์สตี เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2564 (PF244A) ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 22 เมษายน 2567 เพื่อชำระคืนหนี้กู้ยืม บริษัท หรือเพอร์สตี เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2564 (PF248A) ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 11 สิงหาคม 2567 เพื่อชำระคืนหนี้กู้ยืม บริษัท หรือเพอร์สตี เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2566 (PF24NB) ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 3 พฤศจิกายน 2567 เพื่อชำระคืนหนี้กู้ยืม บริษัท หรือเพอร์สตี เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2565 ชุดที่ 2 (PF24NA) ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 10 พฤศจิกายน 2567 เพื่อชำระหนี้สถาบันการเงิน เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงาน

โครงสร้างรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน จำแนกตามผลิตภัณฑ์

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน และรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย จากโครงการต่าง ๆ มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อโครงการ	พัฒนาโครงการ โดย	ลักษณะ โครงการ	ปี 2567		ปี 2566		ปี 2565	
			ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
แบรนด์ “เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช” / เบลล่า เดล มอนเต้ / วาวิลล่า								
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช (เซ็นจูรี่) รามคำแหง - สุวรรณภูมิ	PF	SDH	157.26	3.82%	113.11	2.12%	157.00	2.47%
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช แจ้งวัฒนะ	PF	SDH	-	-	-	-	39.87	0.63%
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช กรุงเทพมหานคร	PF	SDH	426.65	0.37%	483.61	9.05%	598.14	9.42%
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช สุขุมวิท 77 - สุวรรณภูมิ (4)	PF	SDH	224.64	5.46%	501.10	9.38%	485.90	7.65%
เบลล่า เดล มอนเต้ เภาใหญ่ (2)	PF	SDH	33.89	0.82%	45.30	0.85%	164.19	2.59%
วาวิลล่า สุขุมวิท 77	EP	SDH	46.92	1.14%	34.91	0.65%	-	-
แบรนด์ “เพอร์เฟค เพลส”								
เพอร์เฟค เพลส รามคำแหง เฟส 2	PF	SHD	16.52	0.40%	-	-	-	-
เพอร์เฟค เพลส รามคำแหง เฟส 3	PF	Land	2.18	0.05%	-	-	-	-
เพอร์เฟค เพลส รามคำแหง - สุวรรณภูมิ 3	PF	SDH	83.60	2.03%	150.68	2.82%	204.20	3.22%
เพอร์เฟค เพลส รามอินทรา - วงแหวน (3)	PF	SDH	113.83	2.77%	127.73	2.39%	298.26	4.70%
เพอร์เฟค เพลส แจ้งวัฒนะ (2)	PF	SDH	156.36	3.80%	106.47	1.99%	153.62	2.42%
เพอร์เฟค เพลส สุขุมวิท 77 - สุวรรณภูมิ	EP	SDH	396.77	9.65%	496.37	9.29%	436.17	6.87%
เพอร์เฟค เพลส เชียงใหม่	RN 9	SDH	-	-	4.69	0.09%	9.15	0.14%
เพอร์เฟค เพลส รัชสิด - ทางด่วนบางพลู	PF	SDH	89.98	2.19%	162.51	3.04%	124.70	1.96%
เพอร์เฟค เพลส รัตนาธิเบศร์ - สถานีไทรน้า	PF	SDH	10.77	0.26%	107.48	2.01%	297.54	4.69%
เพอร์เฟค เพลส พระราม 9 - กรุงเทพมหานคร	PF	SDH	193.01	4.69%	653.60	12.23%	790.70	12.46%
เพอร์เฟค เพลส เอ็กชัคคูสิฟ รัตนาธิเบศร์ - สถานีไทรน้า	PF	SDH	40.08	0.97%	40.04	0.75%	-	-
เพอร์เฟค เพลส ราชพฤกษ์ - รัตนาธิเบศร์	PF	SDH	74.93	1.82%	-	-	-	-
แบรนด์ “เพอร์เฟค พาร์ค”								
เพอร์เฟค พาร์ค พระราม 5 - บางใหญ่	PF	SDH	36.67	0.89%	72.28	1.35%	76.99	1.21%
เพอร์เฟค พาร์ค รัชสิด (2)	PF	SDH	11.91	0.29%	95.07	1.78%	168.67	2.66%
เพอร์เฟค พาร์ค สุวรรณภูมิ	EP	SDH	139.70	3.40%	194.19	3.63%	195.09	3.07%

ชื่อโครงการ	พัฒนาโครงการโดย	ลักษณะโครงการ	ปี 2567		ปี 2566		ปี 2565	
			ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เพอร์เฟค พาร์ค บางนา	BD	SDH	45.28	1.10%	4.66	0.09%	66.64	1.05%
เพอร์เฟค พาร์ค ชัยพฤกษ์	RN 9	SDH	48.39	1.18%	50.40	0.94%	90.44	1.42%
เพอร์เฟค พาร์ค แจ้งวัฒนะ	PF	SDH	89.06	2.17%	200.71	3.76%	310.49	4.89%
เพอร์เฟค พาร์ค กรุงเทพมหานคร - रामคำแหง	PF	SDH	168.92	4.11%	180.80	3.38%	167.84	2.64%
เพอร์เฟค พาร์ค เวสต์เกต	RN 9	SDH	59.22	1.44%	101.72	1.90%	93.14	1.47%
เพอร์เฟค พาร์ค ราชพฤกษ์ - ปทุมธานี	RN 9	SDH	68.78	1.67%	153.76	2.88%	194.65	3.07%
เพอร์เฟค พาร์ค พหลโยธิน - จตุโชติ	PF	SDH	38.13	0.93%	47.41	0.89%	55.71	0.88%
เพอร์เฟค พาร์ค บางใหญ่	PF	SHD	42.69	1.04%	45.72	0.86%	-	-
เพอร์เฟค พาร์ค แจ้งวัฒนะ - ราชพฤกษ์	RN 9	SDH	111.64	2.71%	66.71	1.25%	-	-
แบรนด์ “เดอะ เมโทร / โมดิ วิลล่า”								
เดอะ เมโทร รัตนาริเบर्स	PF	TH	12.28	0.30%	25.31	0.47%	35.88	0.57%
เดอะ เมโทร ราชพฤกษ์ - ปทุมธานี	PF	TH	31.77	0.77%	35.01	0.66%	21.38	0.34%
โมดิ วิลล่า ชัยพฤกษ์	PF	TH,SDH	-	-	18.47	0.35%	41.22	0.65%
โมดิ วิลล่า รัชสีด (2)	PF	TH	46.93	1.14%	20.46	0.38%	53.20	0.84%
โมดิ วิลล่า รัชสีด คลอง 7	PF	TH	11.41	0.28%	24.20	0.45%	48.71	0.77%
เดอะ เมโทร แจ้งวัฒนะ	PF	TH	40.50	0.98%	51.64	0.97%	53.89	0.85%
เดอะ เมโทร เพชรเกษม 48	PF	TH	71.70	1.74%	100.61	1.88%	109.60	1.73%
เดอะ เมโทร งามวงศ์วาน	BD	TH	0.51	0.01%	43.13	0.81%	81.86	1.29%
โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์ตัดใหม่	PF	TH	74.19	1.80%	92.86	1.74%	123.59	1.95%
โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์ - ตีวานนท์	PF	TH	57.75	1.40%	46.44	0.87%	48.24	0.76%
โมดิ วิลล่า บางใหญ่	PF	TH	13.44	0.33%	29.39	0.55%	18.31	0.29%
โมดิ วิลล่า (ทาวน์โฮม) ลาดกระบัง	EP	TH	33.84	0.82%	53.67	1.00%	59.51	0.94%
โมดิ วิลล่า (ทาวน์โฮม) บางนา	EP	TH	45.32	1.10%	65.76	1.23%	53.97	0.85%
โมดิ วิลล่า (ทาวน์โฮม) รัชสีด คลอง 7	EP	TH	13.98	0.34%	38.44	0.72%	39.50	0.62%
โมดิ วิลล่า ปิ่นเกล้า สาย 5	EP	SDH	-	-	9.21	0.17%	18.32	0.29%
โมดิ วิลล่า พระราม 5 - กาญจนภิเษก	EP	SDH	133.29	3.24%	101.18	1.89%	127.87	2.01%
โมดิ วิลล่า บางนา (2)	BD	SDH	23.52	0.57%	17.00	0.32%	54.56	0.86%
อื่น ๆ								
เมโทร บิซทาวน์ บางบัวทอง (2)	RN 9	Shop	-	-	-	-	3.69	0.06%
เมโทร บิซทาวน์ บางนา	BD	Shop	11.62	0.28%	-	-	-	-
เพอร์เฟค เรสซิเดนซ์ พระราม 9 - กรุงเทพมหานคร	PF	SDH	-	-	78.59	1.47%	69.54	1.10%
เมโทร บิซทาวน์ แจ้งวัฒนะ (4)	PF	Shop	-	-	20.00	0.37%	61.38	0.97%
เมโทร บิซทาวน์ แจ้งวัฒนะ (5)	PF	Shop	58.53	1.47%	11.47	0.21%	-	-
เพนตัน อาร์รี่-สุทธีสาร	PF	Shop	138.81	3.38%	-	-	37.00	0.58%
เพนตัน อาร์รี่-สุทธีสาร (2)	BD	SDH	68.76	1.67%	49.00	0.92%	-	-
มาร์เก็ต ออวี่ว แจ้งวัฒนะ - ราชพฤกษ์	BD	Shop	275.25	6.69%	169.66	3.17%	-	-
อื่น ๆ	PF /EP / RN9/	TH,SDH, Shop	21.39	0.52%	1.80	0.03%	8.00	0.10%
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน รวม			4,112.57	100%	5,344.33	100%	6,348.32	100%

หมายเหตุ :

PF = บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

BD = บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด

SDH = บ้านเดี่ยว, TH = ทาวน์เฮาส์, Land = ที่ดินเปล่า, Shop = อาคารพาณิชย์

EP = บริษัท เอสเตท เพอร์เฟค จำกัด

RN 9 = บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินที่ปรากฏในงบการเงินรวมของบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2567 และปี 2566 และปี 2565 เป็นรายได้รวมจากโครงการที่ดำเนินงานภายใต้ บมจ.พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำนวน 2,587.39 ล้านบาท จำนวน 3,689.89 ล้านบาท และจำนวน 4,823.75 ล้านบาท ตามลำดับ และเป็นรายได้จากบริษัทย่อย จำนวน 1,525.18 ล้านบาท จำนวน 1,654.44 ล้านบาท และจำนวน 1,524.57 ล้านบาท ตามลำดับ

โครงสร้างรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย จำแนกตามผลิตภัณฑ์

ชื่อโครงการ	พัฒนาโครงการโดย	ลักษณะโครงการ	ปี 2567		ปี 2566		ปี 2565	
			ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เมโทร พาร์ค สาทร	PF	CONDO	9.47	1.05%	12.22	0.67%	32.86	2.14%
เดอะ สกาย สุขุมวิท	PF	CONDO	147.76	16.45%	260.96	14.28%	50.17	3.26%
เมโทร ลักซ์ ริเวอร์ฟรอนท์	PF	CONDO	36.41	4.05%	90.09	4.93%	11.02	0.72%
เมโทร ลักซ์ พลอยธิน (2)	PF	CONDO	-	-	-	-	3.76	0.24%
เบลล่า คอสต้า หัวหิน	PF	CONDO	3.68	0.41%	19.41	1.06%	70.04	4.56%
เมโทร สกาย ประชาจีน	PF	CONDO	71.83	8.00%	421.57	23.07%	269.45	17.53%
เมโทร ลักซ์ รัชดา	BD	CONDO	-	-	12.88	0.70%	243.17	15.82%
เมโทร สกาย จุฬาราช	BD	CONDO	104.05	11.59%	241.38	13.21%	179.11	11.65%
ไอคอนโด ศาลายา	BD	CONDO	4.76	0.53%	-	-	4.83	0.31%
ไอคอนโด ศาลายา (2)	BD	CONDO	-	-	-	-	232.07	15.10%
ไอคอนโด เสรีไทย	BD	CONDO	-	-	-	-	144.97	9.43%
ไอคอนโด สุขุมวิท 105	BD	CONDO	-	-	-	-	2.50	0.16%
ไอคอนโด สุขุมวิท 77	EP	CONDO	-	-	3.06	0.17%	-	-
ไอคอนโด แอควีฟ พัฒนาการ	PF	CONDO	305.50	34.02%	103.13	5.65%	-	-
ไอซ์ (2) สุขุมวิท 11	GRAND	CONDO	55.10	6.14%	169.20	9.26%	136.16	8.86%
อยู่รวย คอนโด	BD	CONDO	14.79	1.65%	14.53	0.80%	35.14	2.29%
ยู คิโรโร	KRH	CONDO	144.66	16.11%	478.64	26.20%	122.01	7.93%
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยรวม			898.01	100%	1,827.07	100%	1,537.26	100%

หมายเหตุ :

PF = บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

BD = บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด

KRH = Kiroro Resort Holdings Co., Ltd.

EP = บริษัท เอสเตท เพอร์เฟค จำกัด

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

CONDO = คอนโดมิเนียม

รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ปรากฏในงบการเงินรวมของบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2567 และปี 2566 และปี 2565 เป็นรายได้รวมจากโครงการที่ดำเนินงานภายใต้ บมจ.พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำนวน 574.66 ล้านบาท จำนวน 907.38 ล้านบาท และจำนวน 437.29 ล้านบาท ตามลำดับ และเป็นรายได้จากบริษัทย่อยจำนวน 323.35 ล้านบาท จำนวน 919.69 ล้านบาท และจำนวน 1,099.97 ล้านบาท ตามลำดับ

(สามารถศึกษาข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จากงบการเงินในส่วนของงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ)

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 ในแต่ละทำเลที่มีศักยภาพตามความเหมาะสมในระดับราคา ตั้งแต่ 2.00 - 150.00 ล้านบาท ภายใต้แบรนด์ต่าง ๆ ตามรายละเอียดดังนี้

บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม



โครงการ เบลล่า เดล มอนเต้
ระดับราคา
25.00 – 80.00 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:
เบลล่า เดล มอนเต้ เภาใหญ่



โครงการ เลค เลเจนด์
ระดับราคา
25.00 – 150.00 ล้านบาท



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



โครงการ เพนตัน
(โฮมออฟฟิศเพนตันเฮ้าส์)
ระดับราคา
49.00 – 109.00 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:
เพนตัน อาร์รี่-สุทธิสาร



โครงการเพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ
ระดับราคา
35.00 – 90.00 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ
เซ็นจูรี รามคำแหง
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ
พระราม 9-กรุงเทพมหานคร



โครงการ วาวิล่า
ระดับราคา
23.00 – 40.00 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:
วาวิล่า สุขุมวิท 77

บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม

PERFECT
PLACE

โครงการ เพอร์เฟค เพลส
ระดับราคา
6.00 – 15.00 ล้านบาท

**ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:**

เพอร์เฟค เพลส รัชสิด-ทางด่วนบางพูน
เพอร์เฟค เพลส แจ้งวัฒนะ (2)
เพอร์เฟค เพลส รามคำแหง-
สุพรรณภูมิ (3)
เพอร์เฟค เพลส สุขุมวิท77-
สุพรรณภูมิ (9)
เพอร์เฟค เพลส รามอินทรา-วงแหวน (3)
เพอร์เฟค เพลส เมืองเชียงใหม่

PERFECT
Park

โครงการ เพอร์เฟค พาร์ค
ระดับราคา
5.00 – 8.00 ล้านบาท

**ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:**

เพอร์เฟค พาร์ค สุพรรณภูมิ
เพอร์เฟค พาร์ค ชัยพฤกษ์
เพอร์เฟค พาร์ค บางนา
เพอร์เฟค พาร์ค ราชพฤกษ์-ปทุมธานี
เพอร์เฟค พาร์ค แจ้งวัฒนะ
เพอร์เฟค พาร์ค เวสต์เกต
เพอร์เฟค พาร์ค กรุงเทพรัตน-
รามคำแหง
เพอร์เฟค พาร์ค พลอยธัน-จตุโชติ



โครงการ เลค ฟอริสตัน
ระดับราคา 3.99 – 7.00 ล้านบาท

**ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:**

เลค ฟอริสตัน ราชพฤกษ์ตัดใหม่



โครงการ โมดิ วิลล่า
ระดับราคา 3.49 – 5.00 ล้านบาท

**ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:**

โมดิ วิลล่า รัชสิด 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:**

เดอะ เมโทร ราชพฤกษ์-ปทุมธานี
เดอะ เมโทร แจ้งวัฒนะ
เดอะ เมโทร งามวงศ์วาน
เดอะ เมโทร เพชรเกษม 48

บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม

modi
VILLA

โครงการ โมดิ วิลล่า
(ทาวน์โฮม)
ระดับราคา 2.00 – 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)

MARKET
AVENUE

โครงการ มาร์เก็ต อเวนิว
(อาคารพาณิชย์)
ระดับราคา 7.50 – 12.00 ล้านบาท

**ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:**

มาร์เก็ต อเวนิว
แจ้งวัฒนะ – ราชพฤกษ์

ปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อย เปิดโครงการใหม่และขยายเฟสเพิ่มเติมในโครงการทำเลเดิม รายละเอียดดังนี้

1. โครงการเพอร์เฟค เฟส ราชพฤกษ์ - 346	มูลค่าโครงการ	1,700	ล้านบาท
2. โครงการเพอร์เฟค เฟส รามอินทรา (4)	มูลค่าโครงการ	1,330	ล้านบาท
3. โครงการเพอร์เฟค เฟส กรุงเทพมหานคร-ร่วมเกล้า	มูลค่าโครงการ	670	ล้านบาท
4. โครงการโมดิ วิลล่า บางใหญ่ (2)	มูลค่าโครงการ	1,200	ล้านบาท
5. มาร์เก็ต อเวนิว แจ้งวัฒนะ (2)	มูลค่าโครงการ	1,200	ล้านบาท
6. เบลล่า เดล มอนต์ เขาใหญ่ (2)	มูลค่าโครงการ	1,500	ล้านบาท
7. บ้านริมทะเลสาบ เลค เลเจนด์ บางนา	มูลค่าโครงการ	2,000	ล้านบาท

รวมมูลค่าโครงการรวมทั้งสิ้น 9,600 ล้านบาท

2. คอนโดมิเนียม

บริษัทและบริษัทย่อย ดำเนินการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมภายใต้แบรนด์ต่าง ๆ โดยมีผลิตภัณฑ์ที่หลากหลายทั้งคอนโดมิเนียม ไม่เกิน 8 ชั้น (Low Rise) และคอนโดมิเนียมสูงเกิน 8 ชั้น (High Rise) เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่เป็นกลุ่มคนรุ่นใหม่ โดยมีราคาครอบคลุมตั้งแต่ 0.98 ล้านบาท ถึง 150.00 ล้านบาท โดยบริษัทและบริษัทย่อยจะเน้นเลือกทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพสูง ใกล้แนวรถไฟฟ้า อยู่ใกล้แหล่งชุมชน สามารถสัญจรไปมาได้สะดวก ซึ่งปัจจุบันสามารถแบ่งรายละเอียดโครงการตามแบรนด์ได้ดังนี้

คอนโดมิเนียม



โครงการ ไฮด์
ระดับราคา: 6.90 – 150.00 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:
(โครงการบริษัทในเครือ)
ไฮด์ สุขุมวิท 11
ไฮด์ เออริเทจ ทองหล่อ



โครงการ ยู คิโรโร
ระดับราคา: 20.00 – 145.00 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:
ยู คิโรโร ประเทศญี่ปุ่น



โครงการ เดอะ สกาย
ระดับราคา: 3.50 – 7.90 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:
เดอะ สกาย สุขุมวิท



โครงการ เมโทร สกาย
ระดับราคา: 2.50 – 5.00 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:
เมโทร สกาย ประชาชื่น
เมโทร สกาย วุฒากาศ

คอนโดมิเนียม



โครงการ เมโทร ลักซ์
ระดับราคา: 2.00 – 5.90 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:
เมโทรลักซ์ ลักซ์ ริเวอร์ฟรอนท์



โครงการ ไอคอนโด แอคทีฟ พัฒนาการ
ระดับราคา: 2.50 – 4.80 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:
ไอคอนโด แอคทีฟ พัฒนาการ



โครงการ เบลล่า คอสต้า
ระดับราคา: 4.29 – 10.00 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:
เบลล่า คอสต้า หัวหิน



โครงการ อยู่รวยคอนโด
ระดับราคาเริ่มต้น 0.98 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:
อยู่รวย คอนโด นวมิตร 135

ในการพิจารณาเปิดโครงการของบริษัทและบริษัทย่อยจะมีการทำวิจัยเพื่อรับทราบความต้องการของผู้บริโภคที่แท้จริงในแต่ละทำเลที่ตั้งโครงการ ทั้งในเรื่องของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ประเภทแบบบ้านและราคาที่เหมาะสม โดยทุก โครงการจะต้องผ่านการพิจารณาอย่างรอบคอบจากฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องโดยการจัดทำการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการบนทำเลที่มีศักยภาพ โดยมุ่งเน้นที่จะพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพ มีการออกแบบที่ดี ตลอดจนมีสภาพแวดล้อมที่ดีเหมาะแก่การอยู่อาศัย รวมทั้งการให้บริการที่ดีทั้งก่อนและหลังการขาย โดยภายหลังจากส่งมอบบ้านให้ลูกค้าแล้ว บริษัทและบริษัทย่อยยังคงสร้างความมั่นใจให้กับลูกค้าในการรับประกันบ้านเป็นระยะเวลา 1 ปี นับจากวันโอนกรรมสิทธิ์ โดยบริษัทมีแผนกบริการภายหลังการขาย (Perfect Service) ซึ่งทำหน้าที่ดูแลและบริการลูกค้าที่บริษัทและบริษัทย่อยได้ทำการส่งมอบบ้านแล้ว ทั้งในระยะรับประกันและนอกระยะเวลาประกันโดยคำนึงถึงความรวดเร็วในการให้บริการและสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้าโดยการคัดสรรบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ ความซื่อสัตย์และมีพื้นฐานของการให้บริการจากการฝึกอบรมทั้งเรื่องความรู้ความสามารถในด้านต่าง ๆ

นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยยังจัดให้มีการจัดการด้านการบริหารชุมชน พื้นที่พักผ่อน ตลอดจนสาธารณูปโภค สาธารณูปการต่าง ๆ ในโครงการของกลุ่มบริษัทจนกระทั่งได้ดำเนินการก่อสร้างโครงการจนแล้วเสร็จ เพื่อส่งมอบให้คณะกรรมการหมู่บ้าน หรือคณะกรรมการนิติบุคคล เพื่อดูแลต่อไป

3. ธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ท

ดำเนินการโดย บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อยของ บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้) เน้นการลงทุนในโรงแรมระดับ 4 - 5 ดาว โดย เป็นผู้ลงทุนในการพัฒนาทรัพย์สินและจัดจ้างบริษัทผู้บริหารโรงแรมที่มีประสบการณ์และมีเครือข่ายทั่วโลกมาบริหารทรัพย์สินนั้น ๆ โดยปัจจุบันได้จัดจ้างกลุ่มบริษัท Marriott International เป็นผู้บริหารโรงแรมของบริษัท ทั้งนี้ ในการลงทุนในธุรกิจโรงแรม จะเลือกลงทุนในสถานที่ที่สะดวกในการเดินทางและอยู่ในย่านธุรกิจของกรุงเทพฯ นอกจากนี้บริษัทยังมีนโยบายกระจายความเสี่ยงของการลงทุนในธุรกิจโรงแรมไปยังต่างจังหวัด โดยเลือกทำเลที่เป็นสถานที่ท่องเที่ยว มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่าง หลากหลาย

โรงแรม

THE WESTIN
GRANDE SUKHUMVIT
BANGKOK



โรงแรมเดอะ เวสติน แกรนด์ สุขุมวิท


SHERATON
Bangkok
Royal Orchid Riverside Hotel



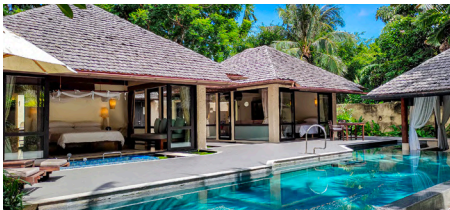
โรงแรมรอยัลออคิด เซอร่าตัน
ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ


SHERATON
Hua Hin Resort & Spa



โรงแรมเซอร่าตัน หัวหิน
รีสอร์ท แอนด์ สปา


SHERATON
Hua Hin Pranburi Villas



โรงแรมเซอร่าตัน หัวหิน
ปราณบุรี วิลล่า

4. อาคารสำนักงานให้เช่า

ปัจจุบันอยู่ระหว่างการหาอาคารสำนักงานให้เช่าแห่งใหม่ เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าต่อไป

5. ธุรกิจค้าปลีก

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์ ดำเนินการโดย บมจ. วีritel (บริษัทย่อย) ซึ่งได้พัฒนาและเปิดดำเนินการโครงการศูนย์การค้าชุมชน เมโทรทาว์น บนถนนกัลปพฤกษ์ โครงการคอมมูนิตี้ มอลล์ภายใต้ชื่อเมโทร บิชทาว์น บริเวณแจ้งวัฒนะ ถนนหอการค้าไทย และล่าสุดโครงการอาคารสำนักงานและห้างสรรพสินค้ายุคใหม่ ในชื่อโครงการ รัชดามาร์เก็ต

ข้อมูลโครงการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีโครงการที่อยู่ระหว่างการขายทั้งสิ้น 53 โครงการ โดยมีมูลค่าคงเหลือขายรวม 33,593 ล้านบาท และรอโอนกรรมสิทธิ์ มูลค่ารวม 1,374 ล้านบาท ซึ่งบริษัทคาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ภายในปี 2568 มูลค่ารวม 1,374 ล้านบาท ทั้งนี้สามารถแบ่งตามบริษัท และบริษัทย่อยได้ดังนี้

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

ประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการเปิดขายรวม 28 โครงการ มูลค่าโครงการคงเหลือขายรวมทั้งสิ้น 17,796 ล้านบาท และรอโอนกรรมสิทธิ์ มูลค่ารวม 759 ล้านบาท

บริษัท เอสเตท เพอร์เฟก จำกัด

ประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ในทำเลต่าง ๆ ที่มีศักยภาพ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บจ.เอสเตท เพอร์เฟก มีโครงการที่อยู่ระหว่างการเปิดขาย 8 โครงการ มูลค่าโครงการคงเหลือขายรวมทั้งสิ้น 4,192 ล้านบาท และรอโอนกรรมสิทธิ์ มูลค่ารวม 111 ล้านบาท

บริษัท ไบรด์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด

ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมเพื่อการอยู่อาศัย โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บจ.ไบรด์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ มีโครงการที่เปิดขายรวม 8 โครงการ คิดเป็นมูลค่าโครงการคงเหลือขายรวม 3,124 ล้านบาท และรอโอนกรรมสิทธิ์ มูลค่ารวม 424 ล้านบาท

บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด

ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยแนวราบที่เป็นโครงการขนาดเล็ก ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บจ.เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ มีโครงการ ที่เปิดขายอยู่ 6 โครงการ คิดเป็นมูลค่าคงเหลือขายรวม 4,622 ล้านบาท และรอโอนกรรมสิทธิ์ มูลค่ารวม 25 ล้านบาท

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

บมจ.แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ ดำเนินธุรกิจด้านการโรงแรมและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บมจ.แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ มีโครงการ ที่เปิดขายอยู่ 3 โครงการ ได้แก่ โครงการไฮด์ สุขุมวิท 11, โครงการหัวหินบลู ลาภูน รีสอร์ท และโครงการอมารธา เรสซิเดนเซส ระยอง คิดเป็นมูลค่าคงเหลือขายรวม 3,859 ล้านบาท และรอโอนกรรมสิทธิ์ มูลค่ารวม 55 ล้านบาท

*หมายเหตุ จำนวนคงเหลือขายไม่ใช่สินค้าคงเหลือ แต่หมายถึง จำนวนทั้งหมด (มูลค่าโครงการ) หักด้วย ความคืบหน้าในการขาย

บริษัทและบริษัทย่อยมีลักษณะผลิตภัณฑ์แยกตามโครงการปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ดังนี้

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 เพอร์ฟิค (PF)																
1	เพอร์ฟิค มาสเตอร์พีช (เซ็นทรัล) ราชดำเนิน-สุวรรณภูมิ ที่ดิน : แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง จ.กรุงเทพฯ	2559-2568	SDH	97	2,023	1,075	94.50	88	1,749	90.72	9	274	85	1,669	3	80
2	เพอร์ฟิค มาสเตอร์พีช พระราม 9-กรุงเทพมหานคร ที่ดิน : แขวงคลองสองต้นนุ่น เขตสาทร-ปิ่น จ.กรุงเทพฯ	2560-2568	SDH	157	4,565	1,802	88.17	129	3,133	82.17	28	1,433	127	3,056	2	77
3	เบสส์ เดล มอนต์ ใหญ่ ที่ดิน : ต.หมู่สี่ อ.ปากช่อง จ.นครราชสีมา	2558-2569	SDH	30	1,076	553	73.26	19	666	63.33	11	410	16	526	3	140
4	เบสส์ เดล มอนต์ คลีฟ วิลเลจ (เบสส์ เดล มอนต์ 2) ที่ดิน : ต.หมู่สี่ อ.ปากช่อง จ.นครราชสีมา	2564-2569	SDH	58	1,360	386	51.96	2	178	3.45	56	1,182	-	-	2	178
5	เพนตัน อารีย์-สุริยาสาร ที่ดิน : แขวงสามเสนใน เขตพญาไท จ.กรุงเทพฯ	2562-2567	SDH	6	285	185	95.98	5	222	83.33	1	63	4	176	1	46
6	เพอร์ฟิค เพลส รัชดาภิเษก (2) ที่ดิน : ต.บางตะไนย์ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	2556-2570	SDH	372	2,436	1,064	62.57	200	1,378	53.76	172	1,058	198	1,362	2	16
7	เพอร์ฟิค เพลส ราชดำเนิน-สุวรรณภูมิ (3) ที่ดิน : แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี จ.กรุงเทพฯ	2558-2566	SDH	320	1,942	1,072	91.49	288	1,742	90.00	32	199	288	1,742	-	-
8	เพอร์ฟิค เพลส รัชดาภิเษก-บางพลี ที่ดิน : ต.สวนพริกไทย อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี	2561-2568	SDH	199	1,300	646	78.22	132	921	66.33	67	378	130	909	2	12
9	เพอร์ฟิค เพลส ราชเอกราช-วงแหวน (3) ที่ดิน : แขวงสามวาตะวันตก เขตคลองสามวา จ.กรุงเทพฯ	2562-2570	SDH	316	2,110	805	82.00	192	1,056	60.76	124	1,054	190	1,042	2	14
10	เพอร์ฟิค เพลส ราชพฤกษ์-รัตนบุรีเคอร์ ที่ดิน : ต.ก้าวสู่อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	2566-2570	SDH	163	2,067	298	29.97	11	145	6.75	152	1,922	6	75	5	70
11	เพอร์ฟิค พาร์ค รัชดาภิเษก ที่ดิน : ต.บางตะไนย์ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	2561-2569	SDH	358	1,815	996	86.04	300	1,455	83.80	58	360	298	1,445	2	10
12	เพอร์ฟิค พาร์ค ฟลายอิง-จตุจักร ที่ดิน : แขวงสามวาตะวันตก เขตคลองสามวา จ.กรุงเทพฯ	2564-2570	SDH	143	861	224	57.03	25	153	16.78	118	708	24	141	1	12
13	เพอร์ฟิค พาร์ค กรุงเทพมหานคร-ราชดำเนิน ที่ดิน : แขวงคลองสองต้นนุ่น เขตสาทร-ปิ่น จ.กรุงเทพฯ	2562-2570	SDH	220	1,299	565	70.86	137	765	62.27	83	534	134	745	3	20
14	เพอร์ฟิค พาร์ค บางใหญ่ (2) ที่ดิน : ต.บ้านใหม่ อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี	2564-2570	SDH	464	2,115	320	24.40	21	88	4.53	443	2,026	21	88	-	-

ลำดับ	โครงการ	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)
15	เมโทร นวัตกรรมแห่งอนาคต (5) ที่ตั้ง : ต.คลองพระอุดม อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	SHOP	7	80	24	65.72	7	80	10.00	-	-	6	70	1	10
16	โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์-ศิวนนท์ ที่ตั้ง : ต.บางคูวัด อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี	SDH	311	790	411	78.33	226	555	72.67	85	235	226	555	-	-
17	โมดิ วิลล่า รัชสีดคลอง 7 ที่ตั้ง : ต.ลำไยใหญ่ อ.รังสิต จ.ปทุมธานี	SDH, DH	230	852	336	69.26	100	343	43.48	130	509	100	343	-	-
18	โมดิ วิลล่า รัชสีด (2) ที่ตั้ง : ต.สวนพริกไทย อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี	TH	295	847	459	85.35	186	530	63.05	109	317	186	530	-	-
19	โมดิ วิลล่า บางใหญ่ ที่ตั้ง : ต.บางแม่นาง อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี	TH	146	418	274	92.72	106	294	72.60	40	124	105	291	1	3
20	โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์-ศิวนนท์ ที่ตั้ง : ต.บางคูวัด อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี	TH	288	1,135	462	69.56	144	570	50.00	144	565	144	570	-	-
21	เดอะ เมโทร ราชพฤกษ์-ปทุมธานี ที่ตั้ง : ต.บางคูวัด อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี	SDH	314	1,106	437	53.57	79	213	25.16	235	893	78	210	1	3
22	เดอะ เมโทร เพชรเกษม 48 ที่ตั้ง : แขวงบางค้ว เวตทางเจริญ จ.กรุงเทพฯ	SDH, DH	128	715	406	96.92	104	558	81.25	24	158	103	551	1	7
23	เดอะ เมโทร เทคโน-นวัตกรรม ที่ตั้ง : ต.คลองพระอุดม อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	TH	289	950	433	58.52	137	436	47.40	152	514	136	432	1	4
24	เดอะ สกาย สุโขทัย (เมโทรสกาย สุโขทัย) ที่ตั้ง : แขวงบางนา เขตบางนา จ.กรุงเทพฯ	CD	900	3,466	2,481	99.40	707	2,540	78.56	193	926	703	2,513	4	27
25	เมโทร ลีซ่า รีเวอร์ฟรอนท์ (เมโทร รีเวอร์ฟรอนท์) ที่ตั้ง : ต.ไทรบุรี อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี	CD	606	1,730	1,102	99.11	446	1,344	73.60	160	386	445	1,341	1	3
26	เมสซ่า คอนโด ห้วยขวาง ที่ตั้ง : ต.ปากน้ำปราน อ.ปทุมธานี จ.ปทุมธานี	CD	323	1,546	905	96.48	162	836	50.15	161	709	161	829	1	7
27	เมโทรสกาย ประชานิยม ที่ตั้ง : แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ จ.กรุงเทพฯ	CD	1,328	3,700	1,961	96.90	1,298	3,605	97.74	30	95	1,296	3,596	2	9
28	ไอคอนดี แอควีฟ พัฒนาการ ที่ตั้ง : แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง จ.กรุงเทพฯ	CD	445	1,181	656	95.08	154	418	34.61	291	763	150	407	4	11
รวมโครงการที่ดำเนินการอยู่ปัจจุบัน-PF			8,513	43,770			5,405	25,973		3,108	17,796	5,360	25,214	45	759

ลำดับ	โครงการ	ระยะพัฒนาโครงการ	จำนวนพื้นที่		ความคืบหน้าการก่อสร้าง		ความคืบหน้าการขาย		จำนวนที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว		จำนวนที่รอโอนกรรมสิทธิ์	
			หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ (%)	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ (%)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	

โครงการภายใต้ บจก.เอสทีพี พร็อพเพอร์ตี้ (EP-บริษัทย่อย) - (สัดส่วนการถือหุ้น 100%)

29	เพชรพลู เฟส 5 ซอย 77-ซอย 80 เฟส 9 ที่ดิน : ต.คลองชะนาง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	SDH	163	1,577	566	73.92	107	1,001	65.64	56	575	103	941	4	60
30	เพชรพลู เฟส 5 ซอย 77-ซอย 80 เฟส 5 ที่ดิน : ต.คลองชะนาง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	SDH	427	2,361	728	68.95	232	1,231	54.33	195	1,131	229	1,209	3	22
31	เพชรพลู เฟส 5 ซอย 77-ซอย 80 เฟส 5 ที่ดิน : ต.คลองชะนาง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	SDH	108	1,153	470	85.76	79	858	73.15	29	295	78	847	1	11
32	โมดิ วิลล่า ทาวน์-ลาดกระบัง ที่ดิน : ต.คลองหลวง อ.เมือง จ.ปทุมธานี	TH	472	1,065	602	88.75	424	941	89.83	48	124	420	927	4	14
33	โมดิ วิลล่า ทาวน์-ลาดกระบัง ที่ดิน : ต.บางเสาธง อ.บางเสาธง จ.สมุทรปราการ	TH	449	1,068	634	92.82	407	944	90.65	42	125	407	944	-	-
34	โมดิ วิลล่า ทาวน์-ลาดกระบัง ที่ดิน : ต.บางเสาธง อ.บางเสาธง จ.สมุทรปราการ	TH	489	1,242	426	53.22	201	463	41.10	288	778	201	463	-	-
35	โมดิ วิลล่า ทาวน์-ลาดกระบัง ที่ดิน : ต.บางเสาธง อ.บางเสาธง จ.สมุทรปราการ	SDH, DH, TH	429	1,381	584	73.80	277	841	64.57	152	540	276	837	1	4
36	วารี วิลล่า 77 ที่ดิน : แขวงลาดกระบัง เขตลาดกระบัง จ.กรุงเทพฯ	SDH, DH, TH	23	705	141	36.51	2	82	8.70	21	623	2	82	-	-
รวมโครงการที่ดำเนินการอยู่ปัจจุบัน-EP			2,560	10,552		1,729	6,361	831	4,192	1,716	6,250	13	111		

โครงการภายใต้ บจก.โบกร์ ดีเวลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ (BD-บริษัทย่อย) - (สัดส่วนการถือหุ้น 100%)

37	โบกร์ ดีเวลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ ที่ดิน : ต.คลองหลวง อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	SHOP	142	1,323	283	50.17	77	664	54.23	65	659	58	445	19	219
38	โบกร์ ดีเวลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ ที่ดิน : แขวงสามเสนใน เขตพญาไท จ.กรุงเทพฯ	SDH	6	354	158	81.98	4	248	66.67	2	106	2	118	2	130
39	โบกร์ ดีเวลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ ที่ดิน : ต.บางเสาธง อ.บางเสาธง จ.สมุทรปราการ	SDH, DH	115	538	296	99.22	75	332	65.22	40	205	75	332	-	-
40	โบกร์ ดีเวลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ ที่ดิน : ต.บางเสาธง อ.บางเสาธง จ.สมุทรปราการ	SHOP	117	522	143	45.75	26	119	22.22	91	404	26	119	-	-
41	โบกร์ ดีเวลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ ที่ดิน : ต.บางเสาธง อ.บางเสาธง จ.นนทบุรี	TH	60	321	165	96.24	54	281	90.00	6	41	54	281	-	-

ลำดับ	โครงการ	ระบบงานโครงการ	ประเภท	จำนวนทั้งหมด		ความคืบหน้าการก่อสร้าง		ความคืบหน้าการจ่าย			จำนวนแหล่งจ่าย		จำนวนก่อนการปล่อย		จำนวนก่อนโอนเอกสาร	
				หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ (%)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ (%)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)
42	โมดิ วิสล่า บางนา (2) ที่ตั้ง : ต.บางเสาธงอ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	2564-2568	TH	96	439	182	78.64	26	107	27.08	70	333	26	107	-	-
43	เมโทรสกาย จตุมาศ ที่ตั้ง : แขวงตลาดพลู เขตธนบุรี จ.กรุงเทพฯ	2560-2564	CD	527	1,549	971	93.87	285	762	54.08	242	787	281	749	4	13
44	อยู่ร่วม คอนโด ที่ตั้ง : แขวงบ่อจันทร เขตตลิ่งชัน จ.กรุงเทพฯ	2561-2562	CD	1,393	1,378	687	90.00	902	789	32.58	491	589	840	727	62	62
รวมโครงการที่ดำเนินการอยู่ปัจจุบัน-BD				2,456	6,425			1,449	3,301		1,007	3,124	1,362	2,877	87	424
โครงการภายใต้ บจก.เรสซิเดนซ์ นิมาเบอรี่ไนท์ (PN 9-บริษัทย่อย) - (สัดส่วนการถือหุ้น 100%)																
45	เพอร์ฟิค เวสท์ ซิงห์ใหม่ ที่ตั้ง : ต.สันติสุข อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	2557-2570	SDH	206	1,121	364	56.25	70	350	33.98	136	771	70	350	-	-
46	เพอร์ฟิค พาร์ค ซัพพากซ์ ที่ตั้ง : ต.บางบัวทอง อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี	2559-2568	SDH	154	707	356	90.59	127	565	82.47	27	142	126	561	1	4
47	เพอร์ฟิค พาร์ค ราชพฤกษ์-ปากราษี ที่ตั้ง : ต.บางเตย อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี	2561-2570	SDH	210	1,255	520	69.16	124	706	59.05	86	549	124	706	-	-
48	เพอร์ฟิค พาร์ค เดสติกันต ที่ตั้ง : ต.บ้านใหม่ อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี	2561-2570	SDH/DH	399	1,711	498	48.69	142	613	35.59	257	1,098	141	609	1	4
49	เพอร์ฟิค พาร์ค เฟรนด์ชิป-ราชพฤกษ์ ที่ตั้ง : ต.บางตะไนย์ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	2566-2570	SDH	204	1,162	230	35.12	34	198	16.67	170	964.63	31	181	3	17
50	โมดิ วิสล่า บางใหญ่ (2) ที่ตั้ง : ต.บางแม่นาง อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี	2568-2571	TH	389	1,098	92	13.65	-	-	-	389	1,098	-	-	-	-
รวมโครงการที่ดำเนินการอยู่ปัจจุบัน-RN 9				1,562	7,054			497	2,431		1,065	4,622	492	2,406	5	25
รวมโครงการที่ดำเนินการอยู่ปัจจุบัน- PF ทั้งหมด				15,091	67,800			9,080	38,066		6,011	29,734	8,930	36,747	150	1,319
บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไกลอส แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ (สัดส่วนการถือหุ้น ทางตรง 8.58% ทางอ้อม 35.48%)																
1	โอดี สุนัขรัก 11		476	4,289	1,687	100.00	404	3,446	78.53	72	843	398	3,391	6	55	
2	หัวขั้ม บูล์ ลาเวน		145	1,287	1,032	100.00	144	1,279	99.38	1	8	144	1,279	-	-	
3	อมาธรา รัสเซลเดมเซล รยอง		61	3,008	668	15.00	-	-	-	61	3,008	-	-	-	-	
รวมโครงการที่ดำเนินการอยู่ปัจจุบัน-GRAND			682	8,584			548	4,725		134	3,859	542	4,670	6	55	
รวมโครงการที่ดำเนินการอยู่ปัจจุบัน-ทั้งหมด			15,773	76,385			9,628	42,791		6,145	33,593	9,472	41,417	156	1,374	

หมายความว่า ความจำเป็นในการหา
จำนวนคงเหลือของเงินจำนวนหนึ่ง (มูลค่าโครงการ) หักด้วย ความจำเป็น
มูลค่าความจำเป็นในการก่อสร้าง หมายถึง ราคาทุนของการก่อสร้างซึ่งไม่รวมค่าที่ดิน

การตลาด และภาวะการแข่งขัน การตลาด และภาวะการแข่งขันธุรกิจที่อยู่อาศัย

การตลาด

กลยุทธ์ด้านผลิตภัณฑ์

การออกแบบบ้าน และการออกแบบโครงการ (Product)

บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ (Low Rise Residential Units) บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการพัฒนาการออกแบบที่อยู่อาศัยโดยนำข้อมูลจากงานสำรวจและวิจัยความต้องการและความพึงพอใจของผู้บริโภค รวมทั้งการเปลี่ยนแปลงและการแข่งขันของตลาดที่อยู่อาศัยเพื่อนำมาพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าในแต่ละกลุ่มได้ดีขึ้นและพัฒนาความสามารถในการแข่งขันของบริษัทให้สูงขึ้น ทั้งนี้บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการพัฒนารูปแบบบ้านในแบบต่าง ๆ ตามประเภทของโครงการทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ ซึ่งยังคงเน้นการออกแบบบ้านให้มีความสวยงาม คำนึงถึงประโยชน์ใช้สอย สอดคล้องกับความต้องการตามแบบวิถีชีวิตและเหมาะสมกับลักษณะสภาพภูมิอากาศของประเทศไทย รวมถึงยังมุ่งมั่นที่จะมีส่วนร่วมในการรักษาสีเขียวแวดล้อมอย่างต่อเนื่องตามแนวคิด Go Green โดยทีมงานออกแบบหลักของบริษัทเป็นทีมงานที่มีประสบการณ์สูงในการออกแบบที่อยู่อาศัย อีกทั้งยังมีการปรับปรุงแบบเพิ่มเติมร่วมกับบริษัทสถาปนิกชั้นนำจากภายนอกเพื่อสร้างสรรค์แบบนวัตกรรมใหม่ ๆ ตลอดมา

ปี 2567 บริษัทเน้นการตลาดกลุ่มเป้าหมายระดับกลาง-บน ระดับราคา 7 ล้านบาทขึ้นไป โดยเน้นพัฒนาบ้านพร้อมอยู่ในทำเลเดิมที่มีศักยภาพ โดยการปรับปรุงรูปแบบโครงการ และรูปแบบบ้าน ให้อยู่สบาย และเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม พร้อมทั้งประหยัดพลังงานด้วยบ้านนวัตกรรมตาม Concept Go Green ที่ใช้วัสดุก่อสร้าง จาก SCG Green Choice และในปีนั้น บริษัทได้เลือกใช้ผลิตภัณฑ์ที่ตอกย้ำแนวทางการดำเนินธุรกิจเพื่อความยั่งยืน ตามหลัก ESG ที่เน้นความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมมากยิ่งขึ้นด้วยมาตรฐาน TOA Green Certified ที่สะท้อนความร้อนเพื่อลดอุณหภูมิภายในบ้าน นอกจากนั้นแล้วในกระบวนการผลิตยังได้ใช้ผลิตภัณฑ์คอนกรีตคาร์บอนต่ำ CPAC เป็นองค์ประกอบหลักในการผลิตแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปในโรงงานพรีแคส ซึ่งเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก และยังปลอดภัยต่อสุขภาพ บริษัทได้ติดตั้งหลังคา Solar Roof ที่ช่วยในการประหยัดพลังงาน และ EV Charger เพื่อรองรับรถไฟฟ้าในอนาคต (แต่ละรุ่นจะมีรูปแบบที่แตกต่างกัน ตามแต่ละแบรนด์) ดังนี้

1. โครงการเพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ ได้พัฒนาแบบบ้านรุ่นใหม่ Modern Eclectic Style เน้นความหรูหรา สง่างาม ผสมผสานกลิ่นอายความร่วมมือ สมัย คลาสสิกขนาดใหญ่ 400 – 850 ตารางเมตร Grand Garage แยกส่วน พร้อม Pool Villa ส่วนตัว ก่อสร้างอย่างพิถีพิถันด้วยวัสดุคุณภาพ ระดับมาสเตอร์พีซ บนที่ดินขนาดใหญ่ 135 – 250 ตารางวา
2. โครงการเพอร์เฟค เพลส พัฒนาแบบบ้านแนวใหม่ รูปแบบ Modern Oriental ที่อบอุ่น ทันสมัย ที่มี 4 ห้องนอน ในทุกแบบบ้าน (ห้องนอนชั้นล่าง ที่สามารถเป็นห้องนอนประสงค์ได้) นอกจากนั้นแล้ว ยังเพิ่มพื้นที่ในทุกฟังก์ชัน เพื่อรองรับสมาชิกครอบครัวที่เพิ่มขึ้น รวมถึงครัว

ไทยแยกส่วน ทุกฟังก์ชัน รองรับการใช้ชีวิต แบบ New Normal

3. โครงการเพอร์เฟค พาร์ค พัฒนาแบบบ้านที่เน้นสไตล์โมเดิร์น คลาสสิก เรียบหรู เพดานสูง สมบูรณ์แบบครบฟังก์ชัน สำหรับครอบครัวเริ่มต้น มีทั้งรุ่น 3 ห้องนอน และ 4 ห้องนอน
4. โครงการวารีลา บ้าน 3 ชั้น เป็นการพัฒนาลินค้าใหม่ ในทำเลเมืองที่เน้นความต้องการพื้นที่ใช้สอย ระดับ 400-575 ตารางเมตร บนขนาดที่ดิน 50-70 ตารางวา ด้วยดีไซน์ โมเดิร์น คลาสสิก ที่เน้นให้ทุกพื้นที่ใช้สอย รองรับทุกสมาชิกในครอบครัว พร้อมลิฟท์ และสระว่ายน้ำส่วนตัว ผสานกับระบบ Smart home เพื่อให้ชีวิตง่ายขึ้น
5. โครงการเพนตัน อารี-สุทธิสาร เป็นการพัฒนารูปแบบใหม่ ที่มีให้เลือกทั้งบ้านเดี่ยว และ Home Office หรูหรา ใจกลางเมือง ที่เน้นพื้นที่ใช้สอย ทั้งการอยู่อาศัย และ การประกอบธุรกิจ มาพร้อมกับที่จอดรถ และสระว่ายน้ำภายในอาคาร
6. โครงการภายใต้การร่วมทุนกับพันธมิตรธุรกิจ มีการพัฒนารูปแบบบ้านเดี่ยวระดับไฮเอนด์ ที่มีความเป็นเอกลักษณ์ประกอบด้วย

- 6.1 “บ้านนวัตกรรมอากาศบริสุทธิ์” ซึ่งเป็นความร่วมมือกับ เซกิซู เคมิคอล ในสไตล์ European และ Oriental Classic ที่เน้นความหรูหรา
- 6.2 โครงการ “เลค เลเจนด์” ภายใต้การร่วมทุนกับ ฮอว์กแลนด์ เป็นคอนเซ็ปต์ไฮโซหรูในสไตล์ Modern French รูปแบบภายนอกเน้นความงดงามคลาสสิก พร้อมฟังก์ชันครบครันแบบ Luxury House
- 6.3 โครงการ “เลค ฟอเรสต์” ภายใต้ความร่วมมือกับ ซูมิโตโม ฟอเรสทรี เป็นรูปแบบบ้านที่ผสมผสานความโดดเด่นของไทยและญี่ปุ่นเข้าด้วยกันอย่างลงตัว

ในปี 2568 บริษัทฯ ได้เพิ่มสินค้าใหม่ บ้านระหว่างสร้าง 3-6 เดือน เพื่อให้ตรงกับวิถีใหม่ของคน Gen Y ที่ต้องการปรับเปลี่ยนวิถีชีวิตอย่างตาม Lifestyle และความชอบ เช่นสามารถเลือกสีบ้าน เลือกโทนสีภายในบ้าน ทั้งพื้น ผนัง และสว่น เพื่อตอบโจทย์ ความชอบของเจ้าของบ้าน ได้ 3 สไตล์ ด้วยโทนสี Matcha Green / Ocean Deep Blue / Mocca Mousse และแนวทางดังกล่าว ยังเป็นการเตรียมความพร้อมทางการเงิน เพื่อการเป็นเจ้าของบ้านอีกด้วย

คอนโดมิเนียม

บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการพัฒนาการออกแบบคอนโดมิเนียมโดยแยกประเภทโครงการออกเป็น 2 กลุ่ม คือ คอนโดมิเนียมประเภทที่มีความสูงไม่เกิน 8 ชั้น (Low Rise) และ คอนโดมิเนียมประเภทที่มีความสูงเกินกว่า 8 ชั้น (High Rise) โดยใช้ชื่อแบรนด์ที่แตกต่างกันตามรูปแบบโครงการและ Segment ของกลุ่มของลูกค้าเป้าหมาย บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับการออกแบบโครงการเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะ

อย่างยิ่งการใช้ประโยชน์สูงสุดของพื้นที่ใช้สอยในโครงการ ทั้งส่วนที่เป็นพื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่ภายในห้องชุดพักอาศัย ตลอดจนภาพลักษณ์ของโครงการให้ต้องมีความสวยงามทันสมัย โดดเด่นสะท้อนแนวความคิดการใช้ชีวิตและไลฟ์สไตล์ของคนในเมืองได้เป็นอย่างดี

คุณภาพของสินค้าและบริการ (Quality and Service)

บริษัทและบริษัทย่อยมีการบริหารจัดการควบคุมการก่อสร้างบ้านและทาวนเฮ้าส์โดยจัดจ้างผู้รับเหมาที่มีประสบการณ์เคยทำงานร่วมกับบริษัทฯ หรือมีผลงานในอดีตที่น่าเชื่อถือ ให้ดำเนินการก่อสร้างตามแบบที่บริษัทฯ กำหนด ด้วยวัสดุก่อสร้างที่มีคุณภาพดีมีการควบคุมและตรวจสอบที่เหมาะสมเพื่อให้ผู้รับเหมาสามารถส่งมอบโครงการได้ตามกำหนดระยะเวลาแล้วเสร็จ สำหรับการจ้างผู้รับเหมาหลัก บริษัทยังเปิดโอกาสให้ผู้รับเหมาแนะนำและพิจารณาทางเลือกร่วมกันกับบริษัท ถึงวิธีการก่อสร้าง อาทิเช่น พิจารณาทางเลือกระหว่างวิธีการก่อสร้างดั้งเดิม (Conventional System) หรือ การก่อสร้างสำเร็จรูป (Prefabrication หรือ Precast System) เพื่อให้ได้งานคุณภาพในงบประมาณที่บริษัทกำหนด

อย่างไรก็ตาม บริษัทเห็นถึงปัญหาค่าความเสี่ยงด้านงานก่อสร้างที่อาจเกิดขึ้น เช่น การขาดแคลนแรงงานก่อสร้าง ต้นทุนวัสดุก่อสร้างเพิ่มขึ้น และกำหนดระยะเวลาการส่งมอบที่ล่าช้า บริษัทและบริษัทย่อยจึงลงทุนขยายกำลังการผลิตบ้านแบบสำเร็จรูป (Prefabrication) และนำระบบ Tunnel Formwork มาใช้เพื่อแก้ปัญหาข้างต้น ทำให้ในปัจจุบันบริษัทสามารถลดระยะเวลาการก่อสร้างจากเดิม 6 - 8 เดือนเหลือเพียง 4 - 5 เดือนสำหรับโครงการที่มีการนำเทคโนโลยีดังกล่าวมาใช้ บริษัทยังให้ความสำคัญด้านคุณภาพของวัสดุที่นำมาใช้ในการก่อสร้างโดยใช้ผลิตภัณฑ์วัสดุก่อสร้างหลักจาก บริษัท เอสซีจี ผลิตภัณฑ์ก่อสร้าง จำกัด เพื่อสร้างความมั่นใจในความคงทนแข็งแรงและสวยงาม ทั้งนี้บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการบริหารต้นทุนการซื้อสินค้าและวัตถุดิบหลักโดยการเจรจาสั่งซื้อจำนวนมากเพื่อเพิ่มอำนาจการต่อรองและช่วยให้บริษัทสามารถกำหนดและคำนวณต้นทุนการพัฒนาโครงการได้ถูกต้องมากยิ่งขึ้น

(หมายเหตุ ระบบ Tunnel Formwork เป็นระบบก่อสร้างที่ใช้แบบหล่อเป็นรูปอุโมงค์เพื่อทำการติดตั้งแบบหล่อเป็นห้องหรือเป็นแถวและเทคอนกรีตผนังรับน้ำหนักและพื้นพร้อมกันอย่างต่อเนื่อง)

การนำเสนอขายบ้านพร้อมที่ดินของบริษัทและบริษัทย่อยนั้น จะนำเสนอในรูปแบบของบ้านสร้างเสร็จก่อนขาย หรือบ้านพร้อมอยู่ โดยเป็นการสร้างบ้านตามแบบที่กำหนดให้เสร็จก่อนนำมาเปิดขายให้กับลูกค้า ซึ่งตอบโจทย์ลูกค้าที่ต้องการบ้านที่สามารถเข้าอยู่ได้ทันที ได้เห็นบ้านที่เสร็จสมบูรณ์ก่อนตัดสินใจซื้อ โดยลูกค้าสามารถทำการโอนกรรมสิทธิ์และเข้าอยู่ได้ภายในระยะเวลาไม่เกิน 1 เดือนหลังจากจองซื้อ

สำหรับโครงการคอนโดมิเนียม บริษัทและบริษัทย่อยได้ให้ความสำคัญในทุกขั้นตอนตั้งแต่การคัดเลือกผู้รับเหมาที่น่าเชื่อถือ มีความพร้อมในการลงทุน และมีประสบการณ์ยาวนาน โดยบริษัทและบริษัทย่อยจะจัดให้มีทีมประสานงานอย่างใกล้ชิดระหว่างการก่อสร้าง มีทีมงานวิศวกรตรวจสอบคุณภาพงานให้เป็นไปตามมาตรฐานการก่อสร้างทุกขั้นตอน มีหน่วยงานควบคุมมาตรฐานกลาง อีกทั้ง ยังได้ว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษา (Consult and Construction Management) ที่มีประสบการณ์ด้านอาคารสูงเพื่อกำกับดูแลการก่อสร้างให้เป็นไปตามหลักวิศวกรรม

และสถาปัตยกรรมให้ได้งานที่มีคุณภาพ ส่งมอบตามเวลาที่กำหนด และมีความปลอดภัย ที่ผ่านมามีบริษัทได้เลือกใช้บริการรับเหมาชั้นนำที่มีชื่อเสียงและมีมาตรฐานการก่อสร้าง เป็นผู้รับเหมาหลัก เช่น บริษัท อิตาเลียนไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัท แสงฟ้าก่อสร้าง จำกัด นอกจากนี้แล้ว มีการจัดฝึกอบรมและดูงานให้กับทั้งทีมงานวิศวกร ผู้ควบคุมการก่อสร้างของบริษัทและของผู้รับเหมา จัดทำคู่มือระเบียบปฏิบัติงานก่อสร้าง และขั้นตอนการตรวจสอบงานก่อสร้างให้กับทีมงานของบริษัทและผู้รับเหมา ปัจจุบันบริษัทได้มีการชะลอการเปิดโครงการใหม่และเร่งระบายสต็อกคงค้างที่มีอยู่

รูปแบบโครงการและสิ่งแวดล้อม (Environment Impact Assessment)

นอกจากแบบบ้านที่สวยงาม และการกำหนดแบ่งพื้นที่ใช้สอยให้คุ้มค่าคุ้มราคาอย่างเหมาะสมแล้ว บริษัทยังเน้นการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ การจัดการดูแลสภาพแวดล้อม การวางระบบสาธารณูปโภค ระบบรักษาความปลอดภัยภายในโครงการ สิ่งอำนวยความสะดวก และการบริการหลังการขาย เพื่อให้ลูกค้าผู้อยู่อาศัยได้รับประโยชน์อย่างสูงสุด รวมทั้งให้ความสำคัญกับการจัดกิจกรรมตามเทศกาลสำคัญต่าง ๆ เพื่อให้ลูกค้าได้ทำกิจกรรมร่วมกับครอบครัวและเพื่อนบ้านเพื่อการมีปฏิสัมพันธ์ที่ดีต่อกันอย่างสม่ำเสมอ จากแนวทางดังกล่าวทำให้โครงการของบริษัทได้รับรางวัลจากหน่วยงานภาครัฐและเอกชนอย่างต่อเนื่อง ในด้านโครงการที่มีการบริหารและการจัดการสภาพแวดล้อมดีเด่น หรือ EIA Monitoring Awards, รางวัลโล่ประกาศเกียรติคุณ “โครงการอสังหาริมทรัพย์ดีเด่นภาคเอกชน ประเภทบ้านเดี่ยว, รางวัลจากการประกวด “โครงการบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานดีเด่น” เช่น

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

ปี 2559 รางวัลประเภทบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานดีเด่นประจำปี 2559 แบบบ้าน Vernorica V-Series โครงการเพอร์เฟค เฟลส 3 รัตนาธิเบศร์-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 พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และ ฮอว์กแลนด์ ได้รับ 2 รางวัลจากการประกาศรางวัลสุดยอดอสังหาริมทรัพย์แห่งประเทศไทย ประกอบด้วย The PropertyGuru Thailand Property

Awards ประจำปี 2022 ระดับ WINNER 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 พร็อพเพอร์ตี้เพอร์เฟกต์ 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 มอนเต้ เขาใหญ่”

ปี 2567 ชนะรางวัล BCI Asia Top 10 Developers Awards 2023 สาขานักพัฒนาโครงการดีเด่น จาก 2 โครงการ “เลค วิลล่า ราชพฤกษ์ - 346” พูล วิลล่า ดีไซน์โมเดิร์น ติดทะเลสาบกว้างขนาด 55 ไร่ และ “เพนตัน อาร์รี่ - สุทธิสาร” โฮมออฟฟิศเพนท์เฮาส์หรู และบ้านบรรยากาศส่วนตัวบนทำเลใจกลางเมือง

ปี 2567 รับโล่เกียรติคุณ Inclusive Green Growth Award ในงาน Inclusive Green Growth Day Empowered by SCG : เติบโตและยั่งยืนไปด้วยกัน จัดขึ้นโดย Cement and Green Solution Business ภายใต้ เอสซีจี เพื่อแสดงความสนับสนุนพันธมิตรกลุ่มบริษัทอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศไทยที่ได้ร่วมกันสร้างอุตสาหกรรมก่อสร้างสีเขียว

ปี 2567 รางวัล TOA Green Mission Certification ซึ่งต่อยอดถึงความร่วมมือและพร้อมสนับสนุนแนวทางการดำเนินธุรกิจเพื่อโลกอย่างยั่งยืน

ปี 2567 ได้รับ 2 รางวัลจากการประกาศรางวัลสุดยอดอสังหาริมทรัพย์แห่งประเทศไทย Property Guru Thailand Property Awards 2024

ได้แก่ รางวัล Best Waterfront Housing Development จากโครงการเลคฟอเรสต์ และ รางวัล People's Choice Awards มอบให้กับผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับความชื่นชอบจากประชาชน

อีกทั้ง ยังจัดให้มีพื้นที่สวนสาธารณะ ทะเลสาบ พร้อมด้วยสโมสรขนาดใหญ่ที่สมบูรณ์แบบโดยร่วมกับพันธมิตรธุรกิจ อาทิ ร้านอาหาร ศูนย์ออกกำลังกาย Fitness Center ร้านสะดวกซื้อ 7Eleven ร้านกาแฟ True Coffee เพื่อให้บริการภายในอาคารสโมสร ซึ่งเป็นการสร้างความแตกต่างที่เป็นจุดเด่นเหนือคู่แข่ง และเป็นการส่งเสริมสังคมที่อบอุ่น แนวคิดดังกล่าวจึงเป็นการสร้างสิ่งแวดล้อมที่ใช่ประโยชน์ได้จริง 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 ล้านบาทขึ้นไปจนถึงโครงการหรรระดับราคา 150.00 ล้านบาท ครอบคลุมความต้องการซื้อในทุก ๆ กลุ่มเป้าหมาย


คอนโดมิเนียม

มีโครงการตั้งแต่ระดับราคา 0.98 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 และบ้านแฝด						 25-80 ล้านบาท
						 LAKE LEGEND A WATERFRONT LEGACY 25-150 ล้านบาท
						 49-109 ล้านบาท
						 35-90 ล้านบาท
						 23-40 ล้านบาท
				 6 - 15 ล้านบาท		
		 3.99 - 7 ล้านบาท	 5 - 8 ล้านบาท			
	 3.49 - 5 ล้านบาท					
ทาวน์เฮ้าส์		 2.29 - 7 ล้านบาท				
	 2 - 3 ล้านบาท					

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						
						 6.9-150 ล้านบาท
						 20-145 ล้านบาท
						 4.29 -10 ล้านบาท
						 3.5-7.9 ล้านบาท
						 2-5.9 ล้านบาท
						 2.5-5 ล้านบาท
						 2.5-4.8 ล้านบาท
						 0.98 ล้านบาท

กลยุทธ์ด้านทำเลที่ตั้ง (Place)

ทำเล (Location)

โครงการของบริษัทและบริษัทย่อยส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพในการเติบโตสูง เดินทางสะดวก โดยอยู่ใกล้แนวรถไฟฟ้าหรือแนวถนนตัดใหม่สายสำคัญ อาทิ

• โซนเหนือและตะวันตก

โครงการจะตั้งอยู่ใกล้แนวรถไฟฟ้าสายสีม่วง(บางซื่อ-บางใหญ่) รถไฟฟ้าสายสีแดง (บางซื่อ-รังสิต), รถไฟฟ้าสายสีชมพู (แคราย-มีนบุรี) บนถนนสายหลัก อาทิ ถนนราชพฤกษ์ ถนนชัยพฤกษ์ ถนนรัตนนิเบศร์ ถนนกาญจนาภิเษก ถนนสะพานนนทบุรี-บางบัวทอง ถนนรังสิต-ปทุมธานี พร้อมเส้นทางเชื่อมต่อสู่ทำเลสำคัญ ได้แก่ สะพานพระราม 4 (ข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา) และถนนเชื่อมต่อ ถนนราชพฤกษ์-กาญจนาภิเษก ที่เชื่อมทำเลจากถนนแจ้งวัฒนะสู่ถนนกาญจนาภิเษกแนวเหนือ-ใต้ รวมถึงมอเตอร์เวย์สายตะวันตกเชื่อมต่อ บางใหญ่-บ้านโป่ง-กาญจนบุรี ถนนราชพฤกษ์มีการขยายช่องจราจรจาก 6 ช่องจราจรเป็น 10 ช่องจราจร นอกจากนี้ยังเดินทางสะดวกด้วยทางด่วนชั้นที่ 2 และทางด่วนสายใหม่ศรีรัช-วงแหวน และใกล้แหล่งช้อปปิ้งที่เป็นศูนย์กลางขนาดใหญ่แห่งใหม่ ได้แก่ ห้างเซ็นทรัลเวสต์เกต-บางใหญ่, ห้างเซ็นทรัลแจ้งวัฒนะ, ห้างเซ็นทรัลรัตนนิเบศร์, ห้างฟิวเจอร์พาร์ค-รังสิต, ห้าง Zpell รังสิต, ศูนย์การค้าคริสตัลพีทีที ถ.ชัยพฤกษ์, ศูนย์การค้าเดอะคริสตัล ราชพฤกษ์, เซ็นทรัลเวสต์วิลล์, โรบินสัน ราชพฤกษ์

• โซนตะวันออก

โครงการจะตั้งอยู่ใกล้แนวรถไฟฟ้า Airport Rail Link รถไฟฟ้าสายสีชมพู (แคราย-มีนบุรี) รถไฟฟ้าสายสีส้ม (ตลิ่งชัน-มีนบุรี) ในทำเลใกล้สนามบินสุวรรณภูมิ บนถนนสายหลัก อาทิ ถนนรามคำแหง ถนนสุขุมวิท 77 ถนนร่มเกล้า พร้อมเดินทางสะดวกมากขึ้นด้วยถนนมอเตอร์เวย์ที่เชื่อมต่อกับใจกลางเมืองสู่ภาคตะวันออก-ชลบุรี-พญา และถนนวงแหวนรอบนอก (ฝั่งตะวันออก) ที่เชื่อมต่อพื้นที่โซนเหนือและใต้ของกรุงเทพฯ นอกจากนี้แล้วยังมีถนนศรีนครินทร์ ร่มเกล้า (กรุงเทพมหานคร-ใหม่) ซึ่งเป็นถนนคู่ขนาน กับ ถนนมอเตอร์เวย์ จะช่วยระบายรถจากมอเตอร์เวย์ ซึ่งจะทำให้สามารถเดินทางจากร่มเกล้า 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 และที่จะเปิดให้บริการในอนาคต โดยโครงการส่วนใหญ่จะพัฒนาเป็นโครงการบ้านเดี่ยวระดับบน (เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ) ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น (เดอะ เมโทร) และคอนโดมิเนียม (ไฮด์, เมโทรลักซ์, เมโทร สกาย, ไอคอนโด) เป็นหลัก

• โซนต่างจังหวัด

บริษัทและบริษัทย่อย ได้ขยายโครงการออกไปในทำเลต่างจังหวัด โดยมุ่งเน้นไปที่จังหวัดที่มีศักยภาพในการเติบโตของตลาดที่อยู่อาศัยสูง ซึ่งมีการเปิดโครงการแล้วจำนวน 3 โครงการ คือ โครงการเพอร์เฟค เฟส เมืองเชียงใหม่ เป็นโครงการบ้านเดี่ยวในจังหวัดเชียงใหม่ บนทำเลใกล้เมือง และโครงการ เบลล่าคอสต้า หัวหิน เป็นคอนโดมิเนียมติดทะเล ริมชายหาดเขาเต่าที่มีความสวยงาม ในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ (หัวหิน) นอกจากนี้แล้ว ยังมีโครงการ Resort Residence เบลล่า เดล มอนเต้ ที่เขาใหญ่ อีกด้วย

กลยุทธ์ด้านการส่งเสริมการขาย (Promotion)

การโฆษณาประชาสัมพันธ์ (Advertising & PR)

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

ทั้งนี้ จากการที่สื่อออนไลน์ กลายเป็นรูปแบบการสื่อสารที่เข้าถึงกลุ่มเป้าหมายทุกระดับ และมีอัตราเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง บริษัทและบริษัทย่อย จึงมีนโยบายเชิงรุกด้านการสื่อสารการตลาดผ่านสื่อออนไลน์ โดยใช้ AI มาช่วยในการวิเคราะห์ ลูกค้าและออกแบบชิ้นงานในสื่อต่าง ๆ จัดสรรงบประมาณสำหรับสื่อออนไลน์ในสัดส่วนที่เพิ่มขึ้น นอกเหนือจากเว็บไซต์ในการนำเสนอข้อมูลและภาพลักษณ์ที่ดีขององค์กรเพื่อสร้างความเชื่อมั่นแล้ว ยังเน้นการใช้สื่อเครือข่ายสังคมออนไลน์ ทั้ง เฟสบุ๊ก ยูทูบ โลก ทีวีดีเตอร์ และอินสตาแกรม ซึ่งสามารถเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายได้อย่างเฉพาะเจาะจง มีการทำการตลาดด้วยเครื่องมือการค้นหาคำค้นหาคำ (Search Engine) การโฆษณาด้วยแบนเนอร์บนเว็บไซต์เพื่อสร้างการรับรู้ การใช้จดหมายอิเล็กทรอนิกส์เพื่อเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเฉพาะกลุ่ม การเข้าถึงลูกค้าได้อย่างรวดเร็วด้วยสื่อผ่านโทรศัพท์มือถือและยังทำให้ลูกค้ารับข้อมูลได้อย่างสะดวก รวมถึง การทำการตลาดด้วยเนื้อหา (Content Marketing) ส่งไปถึงกลุ่มเป้าหมายด้วยเครื่องมือที่หลากหลาย พร้อมรูปแบบของเนื้อหาที่สร้างความน่าสนใจ ทั้ง รูปภาพ คลิปวิดีโอ อินโฟกราฟิก บริษัทและบริษัทย่อยยัง

มีกิจกรรมการตลาดเฉพาะกับกลุ่มลูกค้าที่เข้ามาชมข้อมูลบนเว็บไซต์ของบริษัทมากขึ้นด้วยการให้ลูกค้าลงทะเบียน และนัดหมายเยี่ยมชมโครงการ การเปิดจองยูนิตพิเศษผ่านระบบออนไลน์ ตลอดจนการมอบสิทธิพิเศษให้กับลูกค้าที่เข้ามาลงทะเบียน และเพิ่มช่องทางการสื่อสารที่เป็นลักษณะการทำงานตอบโต้ ซึ่งได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี ทำให้การเก็บข้อมูลและติดตามลูกค้าเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

บริษัทและบริษัทย่อย พิจารณาเลือกใช้กลยุทธ์การส่งเสริมการขายที่เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่มีความต้องการที่แตกต่างกัน เพื่อกระตุ้นการตัดสินใจของลูกค้าที่หลากหลาย โดยคำนึงถึงปัจจัยสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจในแต่ละช่วงเวลา อาทิ ข้อเสนอพิเศษสำหรับลูกค้าที่ต้องการบ้านพร้อมอยู่ ด้วยเงื่อนไขทางการเงิน โดยร่วมกับสถาบันการเงินชั้นนำ เสนอเงื่อนไขพิเศษ เช่น สินเชื่อดอกเบี้ยต่ำ การขยายระยะเวลากู้ การผ่อนแบบขั้นบันได เป็นต้น การร่วมมือกับบริษัทผู้ผลิตเฟอร์นิเจอร์ชั้นนำ ให้ออกแบบตกแต่งเฟอร์นิเจอร์ภายในบ้าน เพื่อให้ลูกค้าได้บ้านพร้อมเฟอร์นิเจอร์ในราคาพิเศษ เป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้า และลดภาระการจัดหาวัสดุตกแต่งมาออกแบบตกแต่งบ้านรวมถึงการจัดหาสินค้า ซึ่งเมื่อตราดอกเบี้ยที่สูงกว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัย

การสร้างตราสินค้า

บริษัทและบริษัทย่อยได้มีแนวความคิดการพัฒนาตราสินค้าของบริษัท โดยการเน้นรูปแบบการอยู่อาศัยที่แตกต่างจากคู่แข่งชั้น โดยปัจจุบันบริษัทได้พัฒนากลยุทธ์การสร้างตราสินค้าของบริษัทภายใต้แนวความคิด มาตรฐานความสุขในการอยู่อาศัย (Happy Living) โดยคำนึงถึงความสุขในการใช้ชีวิตภายในโครงการของบริษัท

- **คุณภาพ** คือ ความสุขที่ได้เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยคุณภาพสูง บริษัทมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยคุณภาพสูงโดยเริ่มตั้งแต่กระบวนการออกแบบโดยผู้เชี่ยวชาญที่ได้คำนึงถึงการใช้ประโยชน์สูงสุดของพื้นที่ มีความสวยงามทันสมัย เลือกใช้วัสดุอุปกรณ์ที่มีคุณภาพ ตลอดจนการนำเทคโนโลยีการก่อสร้างสมัยใหม่มาใช้กับกระบวนการก่อสร้าง ซึ่งช่วยทำให้เกิดความรวดเร็วในการผลิต และได้คุณภาพที่เป็นมาตรฐานในทุกโครงการ รวมทั้งกำหนดให้มีการตรวจเช็คความเรียบร้อยในขั้นตอนสุดท้ายก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า

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

ก่อสร้างสำหรับโครงการแนวราบของบริษัทและบริษัทย่อยโดยมีจุดมุ่งหมายเพื่อความพึงพอใจสูงสุดของลูกค้า

- **ความปลอดภัย** คือ ความสุขจากความรู้สึกลดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน เนื่องจากบริษัทเข้าใจความต้องการของผู้บริโภคที่ต้องการอยู่อาศัยในโครงการที่มีระบบรักษาความปลอดภัยสูงสุด บริษัทจึงได้มีการร่วมมือกับบริษัท ไทยซีคอมพิทักซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทรักษาความปลอดภัยชั้นนำจากประเทศญี่ปุ่น เพื่อให้บริการรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง ตั้งแต่ทางเข้าโครงการ ชุมประตู่ ป้อมยาม พื้นที่ภายในโครงการ ตลอดจนภายในตัวบ้านด้วยระบบรักษาความปลอดภัยที่ได้มาตรฐาน
- **การตอบสนองรูปแบบการใช้ชีวิต** คือ ความสุขในการอยู่อาศัยในสิ่งแวดล้อมและสังคมที่สามารถตอบสนองรูปแบบการใช้ชีวิตของคนในยุคปัจจุบัน โดยบริษัทส่งเสริมให้มีการจัดกิจกรรมต่าง ๆ ภายในโครงการบ้านและคอนโดของบริษัท อาทิเช่น การออกแบบพื้นที่ส่วนกลางให้กว้างขวาง จัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน เช่น สโมสรหมู่บ้านขนาดใหญ่ พื้นที่สำหรับออกกำลังกาย ฟิตเนส สระว่ายน้ำ ห้องแอโรบิค ร้านค้าและบริการต่าง ๆ ตลอดจนการจัดให้มีพื้นที่ส่วนกลางที่สามารถใช้พักผ่อนสังสรรค์ และทำกิจกรรมสำหรับครอบครัวได้หลากหลาย โดยไม่จำเป็นต้องเดินทางออกไปหาภายนอกโครงการ
- **พื้นที่สีเขียว** คือ ความสุขในการอยู่อาศัยในสถานที่ที่ใกล้ชิดกับธรรมชาติท่ามกลางสิ่งแวดล้อมที่ดี บริษัทจึงได้ออกแบบพื้นที่ส่วนกลางให้มีทั้งสวนพักผ่อน และทะเลสาบขนาดใหญ่ ซึ่งช่วยให้ความร่มรื่นเย็นสบายและอากาศบริสุทธิ์ รวมไปถึงการเลือกใช้วัสดุที่ช่วยประหยัดพลังงานและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เช่น หลังคาบ้านที่ไม่เก็บกักความร้อน เติงชายแบบระบายความร้อน กระฉกเขียวตัดแสง แผ่นฝ้ากันความร้อน ตลอดจนการใช้วัสดุทดแทนธรรมชาติ เพื่อช่วยรักษาสีสิ่งแวดล้อม เช่น การใช้พื้นไม้ลามิเนตซึ่งเป็นวัสดุสังเคราะห์ที่แข็งแรงแต่สวยงามเหมือนไม้จริง การใช้วงกบอลูมิเนียมที่มีทั้งความทนทานและสวยงาม เป็นต้น

บริษัทเชื่อว่าการสร้างแบรนด์ที่ดีต้องเกิดจากประสบการณ์ของลูกค้า อันนำไปสู่ความมั่นคงของภาพพจน์บริษัท ดังนั้นบริษัทจึงได้ให้ความสำคัญกับคุณภาพของงานก่อสร้าง การออกแบบและวางผังโครงการที่ดี การจัดการสภาพแวดล้อมภายในโครงการ ระบบสาธารณูปโภค และระบบรักษาความปลอดภัย อีกทั้งยังได้มีการจัดกิจกรรมเชื่อมความสัมพันธ์สำหรับลูกค้าที่อยู่อาศัยในโครงการ ทำให้เกิดเป็นสังคมที่มีคุณภาพ อบอุน และเป็นสุขส่งผลให้เกิดการบอกต่อกันของลูกค้าที่อยากให้เป็นเพื่อน/ญาติเข้ามาอยู่ร่วมเป็นสังคมเดียวกัน

ลักษณะลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

โครงการบ้านเดี่ยว บ้านแฝด

แบรนด์	ลักษณะกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ราคาขาย ต่อหน่วย ¹
	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
	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	5.00 – 8.00 ล้านบาท
	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	3.49 – 5.00 ล้านบาท

โครงการทาวน์เฮ้าส์

แบรนด์	ลักษณะกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ราคาขาย ต่อหน่วย ¹
THE METRO	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	2.89 – 5.00 ล้านบาท
MODI VILLA	กลุ่มเป้าหมาย: พนักงานบริษัทระดับผู้ช่วยผู้จัดการ ข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ ช่วงอายุ: 30 – 35 ปี ระดับการศึกษา: ปริญญาตรี รายได้ส่วนตัวต่อเดือน: 20,000 – 40,000 บาท รายได้รวมครอบครัวต่อเดือน: 40,000 – 80,000 บาท จำนวนสมาชิกในครอบครัว: 2 – 3 คน	1.90 – 3.00 ล้านบาท

โครงการคอนโดมิเนียม

แบรนด์	กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ราคาขาย ต่อ ตร.ม. ¹
HYDE	เป็นคอนโดมิเนียมระดับซูเปอร์ลักซ์ชีวิส์ ตั้งอยู่ในพื้นที่ใจกลางเมือง กลุ่มเป้าหมาย: ผู้บริหารระดับสูง เจ้าของกิจการ นักธุรกิจชาวต่างชาติ รายได้ตั้งแต่ 200,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป	200,000 – 310,000
THE SKY	เป็นคอนโดมิเนียมระดับ High-end ตั้งอยู่ในพื้นที่ธุรกิจใจกลางเมือง กลุ่มเป้าหมาย: ผู้บริหารระดับกลาง-สูง เจ้าของกิจการ พนักงานบริษัท นักธุรกิจชาวต่างชาติ รายได้ตั้งแต่ 100,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป	120,000 – 170,000
METRO SKY	เป็นคอนโดมิเนียมระดับกลาง ตั้งอยู่ในพื้นที่ชานเมือง กลุ่มเป้าหมาย: ผู้บริหารระดับกลาง-สูง เจ้าของกิจการ พนักงานบริษัท นักธุรกิจชาวต่างชาติ รายได้ตั้งแต่ 70,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป	90,000 – 140,000
KIRORO	กลุ่มเป้าหมาย: ผู้บริหารระดับสูง เจ้าของกิจการ กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ 1,000,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป และสามารถซื้อเงินสดได้ ไม่ประสงค์ขอสินเชื่อ	360,000 – 420,000
METROLUXE	กลุ่มเป้าหมาย: ผู้บริหารระดับกลาง-สูง เจ้าของกิจการ พนักงานบริษัท นักธุรกิจชาวต่างชาติ กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระหว่าง 50,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป	75,000 – 120,000
iCONDO ACTIV PHATTHANAKAN	กลุ่มเป้าหมาย: พนักงานบริษัทระดับกลาง กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระหว่าง 50,000 – 100,000 บาทต่อเดือน	100,000 – 150,000
BELLA COSTA HUA-HIN	ตัวอย่างกลุ่มลูกค้า ผู้บริหารระดับสูง เจ้าของกิจการ นักธุรกิจชาวต่างชาติ กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ 150,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป	80,000 – 140,000
อยู่รวย คอนโด นวมิตร 135	ตัวอย่างกลุ่มลูกค้า พนักงานบริษัทระดับต้น กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระหว่าง 15,000 – 20,000 บาทต่อเดือน	39,000 – 55,000

หมายเหตุ ¹ ราคาขายเฉลี่ยโดยประมาณ

การเพิ่มผลิตภัณฑ์บ้าน ทาวน์เฮ้าส์และคอนโดมิเนียมให้ครอบคลุมทุกระดับราคาทำให้บริษัทสามารถตอบสนองกับความต้องการของลูกค้าได้อย่างกว้างขวางขึ้น ซึ่งเป็นการเพิ่มโอกาสทางการตลาดให้กับบริษัท รวมทั้งช่วยให้บริษัทสามารถนำเสนอผลิตภัณฑ์ให้แก่กลุ่มลูกค้ากลุ่มใหม่ สามารถเพิ่มส่วนแบ่งทางการตลาด และลดการพึ่งพากลุ่มลูกค้าเพียงกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง

การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

บริษัทและบริษัทย่อยเป็นผู้จำหน่ายบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมผ่านสำนักงานขายที่ตั้งอยู่ในโครงการแต่ละโครงการ รวมถึงออกบูธตามห้างสรรพสินค้าใหญ่ที่อยู่ใจกลางเมือง และใกล้แหล่งงานย่าน CBD เพื่อนำเสนอสินค้าคอนโดมิเนียมให้แก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้มากขึ้น ทั้งนี้บริษัทได้จัดให้มีการฝึกอบรมเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ต่าง ๆ ของบริษัทให้แก่ทีมงานขายอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้พนักงานขายสามารถให้คำแนะนำ ตอบข้อซักถาม นำเสนอข้อเด่น และสร้างความมั่นใจให้แก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้

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

บริษัทได้เพิ่มช่องทางการจำหน่ายโดยการใช้ นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สามารถเข้าถึงลูกค้าได้หลากหลายมากขึ้น

แนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์คาดว่าจะมีการขยายตัวดีขึ้นในปี 2568 ตามการขยายตัวทางเศรษฐกิจที่ได้รับอานิสงส์จากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจภาครัฐ อีกทั้งจากปัจจัยสนับสนุน ได้แก่ กำลังซื้อจากต่างชาติที่ยังมีแนวโน้มฟื้นตัวดีขึ้นต่อเนื่อง, จำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น มีส่วนช่วยกระตุ้นตลาดกำลังซื้อเพื่อการลงทุน, และการก่อสร้างและเปิดใช้รถไฟฟ้าสายใหม่ รวมถึงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ทั้งในกรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมถึงต่างจังหวัด เป็นการเปิดโอกาสให้สามารถพัฒนาโครงการใหม่ ๆ ในหลากหลายทำเลได้มากขึ้น อย่างไรก็ตาม อัตราการขยายตัวคาดว่าจะอยู่ในระดับต่ำ จากปัจจัยกดดัน ได้แก่ แรงกดดันด้านการฟื้นตัวของกำลังซื้อ ส่งผลให้ทัศนคติยังไม่ซื้อที่อยู่อาศัยหรือชะลอการซื้อออกไป, ความเข้มงวดในการให้สินเชื่อของสถาบันการเงินและอัตราดอกเบี้ยที่ยังอยู่ในระดับสูงกดดันความสามารถในการซื้อของผู้บริโภค, ต้นทุนการก่อสร้างที่ยังอยู่ในระดับสูง ส่งผลให้ราคาที่อยู่อาศัยปรับตัวสูงขึ้นตาม จากระดับที่ดิน

การตลาดและการแข่งขัน

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การแข่งขัน

การแข่งขันยังคงทวีความรุนแรงเพื่อแย่งชิงส่วนแบ่งทางการตลาดทั้งจากผลิตภัณฑ์ของแนวราบ (บ้านเดี่ยว, ทาวน์เฮ้าส์, อาคารพาณิชย์) และแนวสูง (คอนโดมิเนียม) โดยเฉพาะสถานที่ตั้งโครงการ

และผลิตภัณฑ์ที่ระดับราคาตั้งแต่ 3 ล้านบาทขึ้นไป ซึ่งถือว่ากลุ่มนี้ยังอยู่ในความต้องการและได้รับความสนใจของตลาดเป็นอย่างมาก ผู้ประกอบการทั้งรายเล็กและรายใหญ่ต่างมีแผนการเปิดตัวโครงการใหม่อย่างต่อเนื่องเพื่อนำเสนอผลิตภัณฑ์ให้สามารถตอบโจทย์ความต้องการของตลาด นอกจากนี้ผู้ประกอบการต่างก็คิดค้นแก้ปัญหาเพื่อหาช่องทางระบายผลิตภัณฑ์คงค้างของปีก่อนหน้าจึงถือว่าเป็นความท้าทายของการแข่งขันในการทำธุรกิจ

การตลาด

จากความท้าทายการแข่งขันของธุรกิจส่งผลทำให้ผู้ประกอบการพยายามศึกษาแนวโน้มความต้องการของตลาดเพื่อวางกลยุทธ์ทางการตลาดให้สามารถตอบสนองต่อความต้องการของกลุ่มเป้าหมายในแต่ละผลิตภัณฑ์ของธุรกิจ มีการนำเสนอจุดเด่นของโครงการ อาทิ ทำเลที่ตั้งโครงการใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกเดินทางสบาย, การให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการภายในโครงการโดยคำนึงถึงการรักษาสภาพแวดล้อมและความปลอดภัย, การนำเทคโนโลยีและนวัตกรรมเข้ามาใช้เพื่อเป็นเครื่องมืออำนวยความสะดวกภายในบ้านและโครงการให้กับผู้บริโภค บริษัทฯ ได้ศึกษาและพัฒนาผลิตภัณฑ์อย่างต่อเนื่องและคาดหวังว่าการนำเสนอผลิตภัณฑ์ในรูปแบบต่าง ๆ ของธุรกิจจะสามารถตอบโจทย์ความต้องการของผู้บริโภค

ธุรกิจโรงแรม

ธุรกิจโรงแรม จะมีการเติบโตต่อเนื่อง จากจำนวนนักท่องเที่ยวโดยรวมที่มีแนวโน้มฟื้นตัวได้ดีต่อเนื่อง โดยคาดว่านักท่องเที่ยวต่างชาติจะกลับมาอยู่ที่ระดับ 40 ล้านคนในปี 2568 จากนโยบายของรัฐบาลในการกระตุ้นการท่องเที่ยว ความต้องการท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวทั่วโลกที่ยังอยู่ในระดับสูง

ธุรกิจค้าปลีก

การตลาดและการแข่งขัน

ตลาดค้าปลีกให้เช่าในปี 2568 มีการแข่งขันสูงและแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องอย่างค่อยเป็นค่อยไป ตามอุปทานใหม่ที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากปี 2567 จากโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและการรีโนเวทเพิ่มเติม โดยโครงการที่จะแล้วเสร็จส่วนใหญ่เป็นโครงการขนาดใหญ่ที่มีแนวโน้มดึงดูดผู้เช่าได้ดี ขณะที่สถานการณ์กำลังซื้อในประเทศมีแนวโน้มฟื้นตัวได้มากขึ้น แต่ยังคงติดตามภาวะหนี้ครัวเรือน และภาระค่าใช้จ่ายที่ยังอยู่ในระดับสูง อาจยังกดดันกำลังซื้อในกลุ่มเปราะบาง ขณะที่อัตราค่าเช่ามีแนวโน้มขยายตัวเล็กน้อย ใกล้เคียงกับอัตราในปีก่อนหน้า ตามกำลังซื้อที่ค่อย ๆ ฟื้นตัว และภาระต้นทุนที่ปรับตัวสูงขึ้น การปรับตัวของผู้พัฒนาเพื่อตอบสนองต่อความต้องการของตลาดและพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนไปจะเป็นกุญแจสำคัญในการรักษาความสำเร็จ

การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทและบริษัทย่อยใช้ระยะเวลาในการดำเนินงานพัฒนาโครงการโดยเริ่มต้นตั้งแต่ขั้นตอนการศึกษาความเป็นไปได้จนกระทั่งส่งมอบบ้านหรือทาวน์เฮ้าส์ที่สร้างเสร็จประมาณ 12 - 18 เดือน และ 22 - 36 เดือนสำหรับโครงการคอนโดมิเนียม โดยบริษัทและบริษัทย่อยใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างคอนโดมิเนียมประมาณ 12 - 14 เดือนสำหรับโครงการคอนโดมิเนียมสูงไม่เกิน 8 ชั้นและประมาณ 18 - 24 เดือน

สำหรับโครงการคอนโดมิเนียมสูงเกิน 8 ชั้น การเริ่มต้นพัฒนาโครงการต่าง ๆ ของบริษัทสามารถแบ่งออกเป็น 2 กรณี ได้แก่

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

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

- สายงานวางแผนและพัฒนาโครงการ ทำหน้าที่ดูแลการสำรวจความต้องการของตลาดโดยใช้ข้อมูลจากหน่วยงานภายใน/จัดหาข้อมูลจากบริษัทผู้เชี่ยวชาญภายนอก ประสานงานกับทีมบริหารจัดการงานก่อสร้างเพื่อจัดทำรายงานการศึกษาความเป็นไปได้ จัดเตรียมงบประมาณของโครงการในภาพรวม และ วางแผนการขายและการผลิต
- สายงานออกแบบ กำหนดแนวทาง ลักษณะ และรูปแบบของบ้าน ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมสำหรับโครงการที่ได้รับอนุมัติแล้วจากผู้บริหาร และร่วมมือกับบริษัทออกแบบภายนอก (Outsource) เพื่อพัฒนาแบบสำหรับโครงการใหม่
- สายงานสื่อสารการตลาด ประชาสัมพันธ์ และบริหารนายขายจัดทำแผนเพื่อกำหนดรูปแบบการขาย (Theme) ประเภทสื่อและบริหารจัดการงบประมาณด้านการขาย การตลาด และประชาสัมพันธ์ของทั้งบริษัทและโครงการ

การบริหารจัดการงานก่อสร้างจะอยู่ภายใต้การดูแลของกลุ่มปฏิบัติการซึ่งแบ่งการบริหารออกเป็น

- สายงานบริหารงานก่อสร้าง (ส่วนกลาง) ทำหน้าที่เป็นหน่วยงานกลางในการจัดการรายการตรวจสอบปริมาณวัสดุ คำนวณราคาค่าต้นทุนค่าก่อสร้าง สรรหาผู้รับเหมาที่มีความชำนาญเฉพาะด้านจัดซื้อวัสดุหลักที่ใช้ในการก่อสร้าง
- สายงานบริหารโครงการ (โซน) ทำหน้าที่ดูแลและดำเนินการก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนและกรอบงบประมาณที่กำหนดไว้คัดเลือกผู้รับเหมารายย่อยควบคุมคุณภาพและตรวจรับงานโครงการต่าง ๆ

- สายงานนิติกรรมและโอนกรรมสิทธิ์ สนับสนุนกลุ่มงานบริหารจัดการงานก่อสร้างด้านการส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์บ้าน ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมที่สร้างแล้วเสร็จ ดำเนินการยื่นขอใบอนุญาตก่อสร้างรวมทั้งประสานติดต่อกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

การจัดซื้อที่ดินและวัสดุก่อสร้างที่ดิน

ที่ดินเป็นทำเลที่ตั้งของโครงการซึ่งเป็นหนึ่งในปัจจัยสำคัญที่กลุ่มเป้าหมายใช้ในการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัย และเป็นต้นทุนหลักในการดำเนินธุรกิจของบริษัท บริษัทจึงให้ความสำคัญต่อการจัดซื้อที่ดินเป็นอย่างมากโดยการพิจารณาที่ดินที่มีศักยภาพ ในทำเลที่ตั้งที่มีระบบสาธารณูปโภคของรัฐรองรับ บริษัทมีแนวทางในการรวบรวมที่ดินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ โดยขั้นตอนการอนุมัติการจัดซื้อที่ดินนั้นจะเริ่มจากการขออนุมัติงบประมาณการจัดซื้อที่ดินรวมจากคณะกรรมการบริษัทในการเสนอเรื่องขออนุมัติงบประมาณประจำปี หลังจากได้รับอนุมัติงบประมาณแล้วจึงเริ่มจัดซื้อที่ดินแต่ละแห่งโดยผ่านประธานกรรมการบริหารและคณะทำงานร่วม (ประกอบด้วยฝ่ายออกแบบ ฝ่ายก่อสร้าง ฝ่ายการตลาด และฝ่ายงบประมาณ) โดยจะพิจารณาเรื่องทำเลและศักยภาพในการพัฒนาเป็นหลัก สำหรับการติดต่อซื้อที่ดินมีทั้งซื้อจากเจ้าของที่ดินโดยตรงหรือผ่านตัวแทน โดยตัวแทนในการรวบรวมที่ดินของบริษัทนั้นมีทั้งตัวแทนที่เป็นบุคคลภายนอกและพนักงาน/ผู้บริหารของบริษัท เนื่องจากการรวบรวมที่ดินในการพัฒนาโครงการมีทั้งในเขตกรุงเทพฯ ปริมณฑลและต่างจังหวัด และตัวแทนแต่ละรายจะมีความชำนาญเฉพาะเขตพื้นที่ของตน การมีตัวแทนจัดซื้อที่ดินที่หลากหลายจึงช่วยให้บริษัทสามารถจัดซื้อที่ดินที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการในราคาที่ไม่สูงจนเกินไป และเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพและลดระยะเวลาในการจัดหาที่ดินอีกด้วย

การแข่งขันในปัจจุบันเป็นการแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการรายใหญ่ซึ่งส่วนใหญ่ไม่มีข้อจำกัดทางการเงิน ดังนั้น แนวทางการปฏิบัติโดยทั่วไปของอุตสาหกรรมจึงนิยมทำสัญญาจะซื้อจะขายในนามของตัวแทนกับเจ้าของที่ดิน โดยเงื่อนไขในสัญญานั้นจะสามารถโอนให้กับบุคคล/นิติบุคคลอื่นได้ ทำให้สามารถโอนกรรมสิทธิ์เป็นชื่อบริษัทเมื่อจ่ายเงินส่วนที่เหลือเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ตัวแทนในการรวบรวมที่ดินให้บริษัทเป็นบุคคลที่บริษัทไว้วางใจ และได้ทำธุรกิจต่อเนื่องให้บริษัทมาเป็นเวลานาน อย่างไรก็ตาม เพื่อป้องกันกรณีที่ตัวแทนก่อให้เกิดความเสียหายกับบริษัท บริษัทจึงกำหนดให้มีการทำสัญญาระหว่างตัวแทนกับบริษัทเมื่อบริษัทหรือบริษัทย่อยจ่ายเงินตรงจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินให้กับตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดินซึ่งสัญญาดังกล่าวจะมีผลบังคับทางกฎหมายให้บริษัทสามารถเรียกร้องเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินคืนจากตัวแทนได้หากตัวแทนไม่ปฏิบัติตามสัญญาในการรวบรวมที่ดินของบริษัทและบริษัทย่อย ทั้งนี้ บริษัทจะจ่ายค่านายหน้าให้กับตัวแทนที่เป็นบุคคลภายนอกเท่านั้นในอัตราเท่ากับร้อยละ 3 ซึ่งเป็นอัตราตามปกติทั่วไป

วัสดุก่อสร้าง

โดยทั่วไปแล้ว ผู้รับเหมาโครงการจะเป็นผู้จัดหาซื้อเองโดยตรง ยกเว้นวัสดุบางชนิดที่ต้องใช้ปริมาณมาก หรือวัสดุก่อสร้างที่มีราคาแพง ซึ่งบริษัทต้องการควบคุมคุณภาพและรูปแบบให้ได้มาตรฐานตามที่กำหนด และเพื่อประโยชน์ในการบริหารต้นทุนวัสดุก่อสร้างจากการสั่งซื้อจำนวนมาก อาทิ เสาค้ำเสริม ประตูหน้าต่าง อลูมิเนียม ปูนน้ำกระเบื้อง งานสุขภัณฑ์ งานคอนกรีต งานเหล็กเสริมคอนกรีตเป็นต้น ซึ่งเราสามารถลดต้นทุนการก่อสร้างลงไปได้มาก โดยบริษัทจะเป็นผู้จัดหาวัสดุดังกล่าวเอง เพื่อลดภาระของผู้รับเหมาและจัดหาวัสดุในราคาที่ต่ำกว่าผู้รับเหมาจัดซื้อเอง วัสดุที่บริษัท สั่งซื้อส่วนใหญ่มักจะใช้ในขั้นตอนการก่อสร้างที่สามารถแยกจากขั้นตอนการทำงานของ ผู้รับเหมาได้อย่างชัดเจน ทำให้บริษัทสามารถควบคุมงานก่อสร้างของผู้รับเหมาได้ด้วย

บริษัทฯ ได้ดำเนินนโยบาย เพื่อความลดความเสี่ยงของราคาวัสดุก่อสร้างที่ผันผวน โดยดำเนินการจัดซื้อ วัสดุก่อสร้างประเภทเหล็กเสริมคอนกรีต วัสดุประเภทโครงสร้างสำเร็จรูป อุปกรณ์สำหรับงานคอนกรีต เป็นต้น โดยบริษัทใช้กลยุทธ์ในการจัดซื้อจัดจ้างทั้งระยะสั้น และระยะยาว มีระยะเวลาตั้งแต่ 1 เดือนจนถึง 1 ปีโดยมีการติดตามสถานการณ์ของวัสดุก่อสร้างต่าง ๆ ในตลาดอย่างใกล้ชิด ทำให้บริษัทสามารถควบคุมราคาและลดความเสี่ยงจากราคาวัสดุที่ผันผวนได้ อีกทั้ง ปริมาณวัสดุที่จัดซื้อจัดจ้างโดยส่วนมากจะมีปริมาณมาก จึงทำให้บริษัทสามารถต่อรองราคา และลดต้นทุนค่าก่อสร้างให้ต่ำลงได้ นอกจากนี้ บริษัทยังเลือกใช้วัสดุที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ใช้ผลิตภัณฑ์คอนกรีตคาร์บอนต่ำ CPAC เป็นองค์ประกอบหลักในการผลิตแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปในโรงงานฟรีแฟบ ซึ่งเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก และยังปลอดภัยต่อสุขภาพ

การบริหารงานก่อสร้างและเทคโนโลยีการก่อสร้าง

ปัจจุบันบริษัทได้พิจารณาเลือกใช้ระบบการผลิตที่เหมาะสมในแต่ละโครงการตามลักษณะโครงการเพื่อความรวดเร็วและเพิ่มประสิทธิภาพการแข่งขันในด้านการผลิต โดยสามารถแบ่งเป็น

โครงการทาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝด บ้านเดี่ยว บริษัทไม่มีข้อจำกัดใดในกระบวนการผลิตบ้านเดี่ยว โดยบริษัทใช้วิธีการจ้างผู้รับเหมาภายนอกเป็นผู้ก่อสร้างงานโครงการของบริษัท การจัดหาผู้รับเหมาส่วนใหญ่จะเป็นผู้รับเหมาขนาดกลาง และผู้รับเหมาขนาดใหญ่ เพื่อให้งานแต่ละผู้รับเหมารับผิดชอบมีความสมดุลกับขนาดและเงินลงทุน และเพื่อให้ได้บ้านที่มีคุณภาพเป็นไปตามมาตรฐานที่บริษัทกำหนด บริษัทมีระเบียบและขั้นตอนการคัดเลือกผู้รับเหมาโดยพิจารณาจากผู้รับเหมาที่มีความชำนาญมีประสิทธิภาพ และมีความพร้อมในการลงทุนโดยการว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างบ้านในแต่ละแบบจะเป็นราคามาตรฐานเดียวกันสำหรับผู้รับเหมาแต่ละราย ตลอดจนมีการติดตามประเมินผลงานทั้งด้านคุณภาพและส่งมอบงานตรงเวลา เพื่อปรับขึ้นและเพิ่มเงินในการพิจารณาสั่งจ้างอย่างเท่าเทียมกัน

ตลอดปีที่ผ่านมาเพื่อลดระยะเวลาการก่อสร้างและปัญหาต้นทุนแรงงานที่อาจจะเกิดขึ้น บริษัทได้ให้บริษัท เพอร์เฟค ฟรีแฟบ จำกัด (เพอร์เฟค ฟรีแฟบ) ดำเนินการผลิต และประกอบติดตั้ง โครงสร้างระบบขึ้นส่วนสำเร็จรูป ซึ่งเป็นส่วนประกอบของ บ้านพักอาศัย

ทาวน์เฮ้าส์ รั้วบ้านและรั้วโครงการ และขึ้นส่วนสำหรับคอนโดมิเนียม นอกจากนี้ยังได้ว่าจ้างให้ บริษัทปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ซี แพนเนล จำกัด เป็นต้น ทำการผลิตและติดตั้งโครงสร้างระบบขึ้นส่วนสำเร็จรูปอีกด้วย

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

เทคโนโลยีการก่อสร้าง ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีวงจรและเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วและการแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการที่เพิ่มสูงขึ้นตั้งแต่ปี 2565 ได้ส่งผลให้เกิดภาวะขาดแคลนแรงงานฝีมือ จากสถานการณ์โควิด-19 ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ทำให้แรงงานต่างด้าวเดินทางเข้าประเทศไทยอย่างถูกกฎหมายไม่เพียงพอ ซึ่งภาวะดังกล่าวมีแนวโน้มที่จะรุนแรงมากขึ้น ดังนั้นเพื่อลดการพึ่งพิงแรงงาน บริษัทได้นำเทคโนโลยีการก่อสร้างสมัยใหม่เข้ามาผสมผสานการก่อสร้างแบบเดิม

ระบบการก่อสร้างด้วยคอนกรีตหล่อสำเร็จรูป (Precast Concrete System) คือระบบการผลิตและก่อสร้างเชิงอุตสาหกรรม โดยแบ่งขึ้นส่วนโครงสร้างของอาคารเป็นชิ้น ๆ แล้วทำการหล่อเป็นชิ้นส่วนคอนกรีตสำเร็จรูป (Precast Concrete Panel) ในโรงงาน จากนั้นจึงขนส่งขึ้นส่วนต่าง 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 ข้อจำกัดของการใช้ระบบนี้ได้แก่ การลงทุนที่ค่อนข้างสูงเนื่องจากต้องมีการลงทุนในโรงงานและเครื่องจักร 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



ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ลักษณะสำคัญของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อขาย รายละเอียดทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อขายของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีดังนี้

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่ทั้งหมด (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	วงเงินจำนวน (ล้านบาท)	เงินกู้/หุ้นกู้คงค้าง (ล้านบาท)	หมายเหตุ
โครงการภายใต้ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เวิร์ฟค จำกัด (มหาชน)							
แบรนด์ “เวิร์ฟค มาสเตอร์พีช”							
1	เวิร์ฟค มาสเตอร์พีช รัตนาธิเบศร์	บ้านเดี่ยว เลสที่ดินเปล่า ตั้งอยู่บน ถ.รัตนาธิเบศร์ อ.เมือง จ.นนทบุรี	0.50	-	-	-	-
2	เบลล่า เดล มอนเต้ เทาใหญ่	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บริเวณเทาใหญ่ อ.ปากช่อง จ.นครราชสีมา	91.34	762.73	165.00	165.00	สถาบันการเงิน
3	เวิร์ฟค มาสเตอร์พีช (เซ็นจูรี่) ราบคำแพง - สุวรรณภูมิ	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.ราบคำแพง เขตมีนบุรี กรุงเทพฯ	5.86	168.53	-	-	KTB กู้ร่อน
4	เวิร์ฟค มาสเตอร์พีช พระราม 9 - กรุงเทพมหานคร	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.ศรีนครินทร์-ร่มเกล้า เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ	13.27	483.13	596.00	317.89	สถาบันการเงิน
5	เวิร์ฟค มาสเตอร์พีช 46 ไร่	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.ราชพฤกษ์ อ.เมือง จ.นนทบุรี	46.14	1,372.12	1,708.00	918.00	KTB
แบรนด์ “เวิร์ฟค เวิลด์”							
6	เวิร์ฟค เวิลด์ Exclusive Zone (ราบคำแพง)	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.ราบคำแพง เขตมีนบุรี กรุงเทพฯ	0.36	4.32	-	-	-
7	เวิร์ฟค เวิลด์ รัตนาธิเบศร์ 1 - 3 ราชพฤกษ์	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.รัตนาธิเบศร์ อ.เมือง จ.นนทบุรี	2.58	13.74	-	-	-
8	เวิร์ฟค เวิลด์ 3 ราบคำแพง - สุวรรณภูมิ	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.ราบคำแพง เขตมีนบุรี กรุงเทพฯ	7.44	170.33	-	-	KTB กู้ร่อน
9	เวิร์ฟค เวิลด์ แจ้งวัฒนะ 1-2	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.แจ้งวัฒนะ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	25.17	440.70	-	-	-
10	เวิร์ฟค เวิลด์ ราชพฤกษ์-346	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.นนทบุรี-ปากเกร็ด (วัดหนองปรัง-วัดโพธิ์ฟ้า)	41.89	719.98	773.00	215.00	KTB
11	เวิร์ฟค เวิลด์ 3 ราบอินทรา - วงแหวน	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.กาญจนาภิเษก 5 แยก 1 เขตคลองสามวา กรุงเทพฯ	21.91	411.88	-	-	หลักประกันหุ้นกู้
12	เวิร์ฟค เวิลด์ พระราม 9 - กรุงเทพมหานคร 2	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.ศรีนครินทร์-ร่มเกล้า เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ	0.68	20.78	-	-	LG/KTB
13	เวิร์ฟค เวิลด์ รังสิต กาดขวางบางพูน	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน อ.เมือง จ.ปทุมธานี	8.18	206.66	-	-	KTB กู้ร่อน
14	เวิร์ฟค เวิลด์ ราบอินทรา - วงแหวน (โพธิ์)	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน แขวงสามวาตะวันตก เขตคลองสามวา กรุงเทพฯ	71.62	658.03	1,048.08	360.38	สถาบันการเงิน
15	เวิร์ฟค เวิลด์ ราชพฤกษ์ - รัตนาธิเบศร์	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.ราชพฤกษ์ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	27.11	616.14	548.50	229.46	iBank

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่ที่เหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	วงเงินจำนอง (ล้านบาท)	เงินกู้/หุ้นกู้คงค้าง (ล้านบาท)	หมายเหตุ
แบรนด์ “เพอร์ฟิค พาร์ค” (Rebrand มาจาก “บิสิเนส”) 							
16	บิสิเนส เลค & พาร์ค ตีวนนท์ - วงแหวน	บ้านเดี่ยวและที่ดินแปลง ต.ตองอูบ น.ส.พานนมนบุรี-บางบัวทอง อ.เมือง จ.ปทุมธานี	4.49	40.35	-	-	-
17	เพอร์ฟิค พาร์ค บางใหญ่ 2	บ้านเดี่ยว ต.ตองอูบ น.ส.ประจักษ์ อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี	46.34	572.79	720.40	210.49	KTB
18	เพอร์ฟิค พาร์ค กรุงเทพมหานคร - ราชดำเณ	บ้านเดี่ยว ต.ตองอูบ น.ส.เกษม อ.เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร	12.06	244.84	-	-	KTB กู้ร่วม
19	เพอร์ฟิค พาร์ค แจ้งวัฒนะ	บ้านเดี่ยว ต.ตองอูบ น.ส.แจ้งวัฒนะ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	8.07	197.48	-	-	LG/KTB
20	เพอร์ฟิค พาร์ค พหลโยธิน - จตุโชติ	บ้านเดี่ยว ต.ตองอูบ อ.คลองสามวา กรุงเทพมหานคร	17.47	330.17	383.67	95.12	KTB
แบรนด์ “เมโทร พาร์ค” “เมโทร สกาย” และ “เมโทร ลักซ์”							
21	เมโทร พาร์ค สากล เฟส 3 **	คอนโดมิเนียม ต.ตองอูบ น.ส.กสิวิภา อ.เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร	256.75	12.23	-	-	-
22	เดอะ สกาย สุขุมวิท**	คอนโดมิเนียม ต.ตองอูบ น.ส.สุพวี เทพพระโขนง กรุงเทพมหานคร	8,270.23	758.91	1,160.50	1,160.50	หลักประกันหุ้นกู้
23	เมโทร ลักซ์ พหลโยธิน 2**	คอนโดมิเนียม ต.ตองอูบ น.ส.สุวิภา อ.เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร	62.78	4.29	-	-	-
24	เบลล่า คอนโด**	คอนโดมิเนียม ต.ตองอูบ ต.ปากน้ำ อ.ปทุมธานี จ.ปทุมธานี	8,742.56	541.58	-	-	หลักประกันหุ้นกู้
25	เมโทร สกาย ประชาชื่น**	คอนโดมิเนียม ต.ตองอูบ น.ส.ประจักษ์ เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร	1,375.77	86.91	1,425.24	3.68	สถาบันการเงิน
26	เมโทร ลักซ์ ริเวอร์พาร์ค**	คอนโดมิเนียม ต.ตองอูบ น.ส.รัตนศิริ อ.เมือง จ.นนทบุรี	5,025.27	288.19	1,105.90	1,105.90	หลักประกันหุ้นกู้
27	เมโทร ลักซ์ พระราม 4**	คอนโดมิเนียม ต.ตองอูบ น.ส.พระราม 4 เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร	128.24	9.21	-	-	-
28	ไอคอนโด แอดทีฟ พัฒนาการ**	คอนโดมิเนียม ต.พัฒนาการ แขวงพัฒนาการ เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร	8,033.75	537.69	-	-	สถาบันการเงิน, KTB กู้ร่วม
แบรนด์ “โนติ วิลล่า” “เดอะ เมโทร” และ “เพนตัน”							
29	โนติ วิลล่า (ทาวน์โฮม) ชัยพฤกษ์	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม ต.ตองอูบ น.ส.บางทรายน้อย อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี	0.06	2.78	-	-	-
30	โนติ วิลล่า 2 รังสิต	ทาวน์โฮม ต.ตองอูบ น.ส.บางทรายน้อย อ.เมือง จ.นนทบุรี	6.63	159.92	-	-	KTB กู้ร่วม
31	โนติ วิลล่า รังสิต คลอง 7	บ้านแฝด ต.ตองอูบ น.ส.รังสิต-นครนายก อ.รังสิต จ.ปทุมธานี	12.29	213.64	57.77	57.02	TCR BANK กู้ร่วม
32	เดอะ เมโทร แจ้งวัฒนะ	ทาวน์โฮม ต.ตองอูบ ต.คลองพระอุดม อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	9.05	259.80	-	-	KTB กู้ร่วม
33	เดอะ เมโทร ราชพฤกษ์ - ปทุมธานี	ทาวน์โฮม ต.ตองอูบ น.ส.ปทุมธานี อ.เมือง จ.ปทุมธานี	18.37	373.64	-	-	KTB กู้ร่วม

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่ทั้งหมด (ไร่)	มูลค่าตามบัญชี สุทธิ (ล้านบาท)	วงเงินจำนวน (ล้านบาท)	เงินกู้/หุ้นกู้ คงค้าง (ล้านบาท)	หมายเหตุ
34	โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์ - ดิوانนท์	ทาวน์เฮ้าส์ ตั้งอยู่บน ถ.ดิวนนท์ - ราชพฤกษ์ 345 อ.เมือง จ.ปทุมธานี	5.47	116.02	-	-	KTB กู้ร่วม
35	โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์ตัดใหม่	ทาวน์เฮ้าส์ ตั้งอยู่บน ต.บางเตย อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี	15.24	255.79	117.10	12.60	TOR BANK กู้ร่วม,หลักประกัน หุ้นกู้
36	เพนดิน อารีย์ - สุราษฎร์	อาคารพาณิชย์ ตั้งอยู่บน ถ.สุราษฎร์ธานี อ.เวียงโก กรุงเทพฯ	0.42	73.52	155	155	สถาบันการเงิน
37	เดอะ เมโทร พระเกษม 48	ทาวน์เฮ้าส์ ตั้งอยู่บน เพชรเกษม 48 กรุงเทพฯ	1.35	130.59	210	95.39	สถาบันการเงิน
38	โมดิ วิลล่า บางใหญ่	ทาวน์โฮม ตั้งอยู่บน ถ.ประชาอุทิศ อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี (มีบ้านแฝด 4 หลัง)	2.75	88.11	-	-	LG/CTB
39	ที่ดินบริเวณคลอง 7 บ้านตัวอย่าง	ต.ลำไย อ.รัตนบุรี จ.ปทุมธานี	0.41	5.45	-	-	-
40	เมโทร บิ๊กทาวน์ แจ้งวัฒนะ 5	อาคารพาณิชย์ ตั้งอยู่บน ต.คลองข่อย อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	0.13	3.53	-	-	-
โครงการภายใต้ บริษัท เอสเตท เพอร์เฟกต์ จำกัด							
41	วารีล่า สุเมศวร 77	บ้านเดี่ยว 3 ชั้น ตั้งอยู่บน ถ.อ่อนนุช-ลาดกระบัง เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ	3.23	168.61	330.00	79.37	สถาบันการเงิน
42	เพอร์เฟค พเลส สุเมศวร 77 - สุวรรณภูมิ	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.อ่อนนุช-ลาดกระบัง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	5.70	126.97	-	-	KTB กู้ร่วม
43	เพอร์เฟค พเลส สุเมศวร 77 - สุวรรณภูมิ เฟส 9	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.อ่อนนุช-ลาดกระบัง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	8.88	248.74	-	-	KTB กู้ร่วม
44	เพอร์เฟค พเลส กรุงเทพมหานคร	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.ร่มเกล้า เขตมีนบุรี กรุงเทพฯ	17.78	134.68	330.00	149.00	GSB
45	เพอร์เฟค พาร์ค สุวรรณภูมิ	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.ร่มเกล้า เขตมีนบุรี กรุงเทพฯ	28.78	300.94	-	-	หลักประกันหุ้นกู้
46	เดอะวิลล่า (ทาวน์โฮม) ลาดกระบัง	ทาวน์เฮ้าส์ ตั้งอยู่บน ต.คลองหลวง พัง อ.เมือง จ.ฉะเชิงเทรา	3.87	55.72	-	-	-
47	โมดิ วิลล่า (ทาวน์โฮม) บางนา	ทาวน์เฮ้าส์ ตั้งอยู่บน ต.บางเสาธง อ.บางเสาธง จ.สมุทรปราการ	3.17	52.06	-	-	-
48	โมดิ วิลล่า (ทาวน์โฮม) รังสิต คลอง 7	ทาวน์เฮ้าส์ ตั้งอยู่บน ต.ลำไย อ.รัตนบุรี จ.ปทุมธานี	16.08	204.73	-	-	หลักประกันหุ้นกู้
49	โมดิ วิลล่า พระราม 5 - กาญจนากิเษ	ทาวน์เฮ้าส์ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ตั้งอยู่บน อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี	12.22	203.59	-	-	KTB กู้ร่วม
50	วารีล่า กรุงเทพมหานคร	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ต.คลองสองต้นนุ่น อ.ลาดกระบัง กทม.	13.99	180.86	254.00	97.90	KTB
โครงการภายใต้ บริษัท ไบรท์ ดีเวลอปเม้นท์ กรุ๊ป จำกัด							
51	ยูนิสโอฟฟิศ ศาลา (10 ไร่)**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน อ.ศาลา จ.นครปฐม	204.09	7.53	-	-	-
52	เมโทร ลักซ์ เกตเวย์**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ถ.ประเสริฐบุรี กรุงเทพฯ	61.03	3.45	-	-	-
53	เพอร์เฟค พาร์ค บางนา	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ต.บางเสาธง อ.บางเสาธง จ.สมุทรปราการ	11.92	115.21	-	-	-
54	เมโทร บิ๊กทาวน์ บางนา	อาคารพาณิชย์ ตั้งอยู่บน ต.บางเสาธง อ.บางเสาธง จ.สมุทรปราการ	9.71	114.03	-	-	-

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่ทั้งหมด (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	วงเงินจำนวน (ล้านบาท)	เงินกู้/หุ้นกู้คงค้าง (ล้านบาท)	หมายเหตุ
55	เมโทร สาย วุฒากาศ**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน แนวตลาดพลู เขตธนบุรี กรุงเทพฯ	8,862.64	598.13	-	-	หลักประกันหุ้นกู้, สถาบันการเงิน
56	อยู่รวม คอนโด**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ถ.มอญินทร์ เขตบางขุนเทียน กรุงเทพฯ	13,225.32	360.08	220.00	151.73	สถาบันการเงิน
57	อยู่รวม คอนโด เฟส 2	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ถ.มอญินทร์ เขตบางขุนเทียน กรุงเทพฯ	5.19	491.12	-	-	หลักประกันหุ้นกู้
58	โมดิ วิลล่า บางนา (2)	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ตั้งอยู่บน ต.บางเสาธง อ.บางเสาธง จ.สมุทรปราการ	18.64	184.76	-	-	-
59	เพนดิน อารีย์ - สุทธิสาร	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.สุทธิสาร เขตพญาไท กรุงเทพฯ	1.22	170.03	-	-	สถาบันการเงิน
60	เดอะ เมกาโกร งานวงศ์วาน	ทาวน์เฮ้าส์ ตั้งอยู่บน ถ.จอมพล จ.นนทบุรี	0.46	36.23	-	-	TCR BANK กู้รวม
61	มาร์เก็ต ออโรว์ แจ้งวัฒนะ - ราชพฤกษ์	อาคารพาณิชย์ ตั้งอยู่บน ถ.พหลโยธิน อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	24.21	282.67	-	-	-
62	โมดิ วิลล่า พลัสไฮม์ - ภูเก็ต สดชื่น	ตั้งอยู่บน ต. ภูเก็ต อ.ลำภูคา จ.พิจิตร	30.03	150.77	94.59	94.59	ตัว P/N KTB
โครงการภายใต้ บริษัท เอสซีเอ็น บีโมบิลิตี้ จำกัด							
63	เพอร์เฟค เพลส เชียงใหม่	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ต.สันผีเสื้อ อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	21.58	222.45	-	-	หลักประกันหุ้นกู้
64	เพอร์เฟค พาร์ค ชัยพฤกษ์	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ต.บางบัวทอง อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี	3.61	75.19	-	-	KTB กู้รวม
65	เพอร์เฟค พาร์ค เวสต์เกต	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ต.บ้านใหม่ อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี	27.64	336.05	-	-	KTB กู้รวม
66	เพอร์เฟค พาร์ค ราชพฤกษ์ - ปทุมธานี	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ต.บางคูรัด อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี	10.29	230.20	-	-	TCR BANK กู้รวม และ KTB กู้รวม
67	เพอร์เฟค พาร์ค แจ้งวัฒนะ - ราชพฤกษ์	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.แจ้งวัฒนะ- อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	19.59	284.42	521.00	176.24	สถาบันการเงิน
68	โมดิ วิลล่า บางใหญ่ 2	ทาวน์เฮ้าส์ ตั้งอยู่บน ต.บ้านใหม่ อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี	22.64	249.33	369.77	118.17	KTB
โครงการภายใต้ บริษัท เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด							
69	เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช แม่ริม	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่ ต.แม่ริม อ.แม่ริม จ.เชียงใหม่	83.24	221.93	-	-	หลักประกันหุ้นกู้
โครงการภายใต้ บริษัท แกรนด์ เอสเตท โฮเทลส์ เอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย							
70	ไฮด์ สุญวัณ ชอย 11**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ถ.สุญวัณ ชอยสุวัณ 11 กรุงเทพฯ	1,908.56	221.61	1,317.20	1,317.20	หลักประกันหุ้นกู้
71	หัวหิน บลู ลากูน รีสอร์ท**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ถ.เพชรเกษม อ.ชะอำ จ.เพชรบุรี	148.00	5.50	-	-	-
72	โครงการ อมารา เอสเตทเชส ระยอง	ตั้งอยู่บน ถนนสายพหลโยธิน-พหลโยธิน อ.แกลง จ.ระยอง	37.03	1,076.96	1,241.30	1,241.30	หลักประกันหุ้นกู้
73	โครงการ ระยอง คอนโด	ตั้งอยู่บน ถนนสายพหลโยธิน-พหลโยธิน อ.แกลง จ.ระยอง	5.14	52.23	-	-	หลักประกันหุ้นกู้

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชี สุทธิ (ล้านบาท)	วงเงินจ้าง (ล้านบาท)	เงินกู้/หุ้นกู้ คงค้าง (ล้านบาท)	หมายเหตุ
โครงการอื่นๆ							
74	Yu Kiroro**	เกาะฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น	533.88	103.15	-	-	
75	เบน.ไทย พรีเมียมเพอร์ดี	โครงการธาราญรมย์-รังสิต	1.26	3.84	-	-	
76	โครงการอื่นๆ		22.67	392.17	-	-	
รวม (ยกเว้นอาคารชุดที่แสดงพื้นที่คงเหลือเป็นตารางเมตร)			994.42	15,483.98	9,623.18	4,787.92	
รวม (อาคารชุดเฉพาะที่แสดงพื้นที่คงเหลือเป็นตารางเมตร) **			56,838.87	3,538.46	5,228.84	3,739.01	
รวมทั้งหมด				19,022.44			

หมายเหตุ

** หมายถึง พื้นที่คงเหลือ มีหน่วยเป็น "ตารางเมตร"



ที่ดินรอการพัฒนา

รายละเอียดที่ดินรอการพัฒนาของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีดังนี้

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ราคาประเมิน	ประเมินโดย	วันที่ประเมินราคา	วิธีประเมิน	วงเงินจำนอง	เงินกู้/หุ้นกู้ค้าง (ล้านบาท)	หมายเหตุ
โครงการภายใต้ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)											
1	บริเวณรามคำแหง	ก.รามคำแหง เขตปิ่นบุรี และเขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ	5.13	25.11	32.11	D	กันยายน 2557	B	-	-	-
2	บริเวณรัตนนิมิตร์	ช.ท่าอิฐ ก.รัตนนิมิตร์ ต.ไทรบุรี อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี	0.95	3.42	N/A	-	-	-	-	-	-
3	บริเวณรัตนนิมิตร์	ช.ท่าอิฐ ก.รัตนนิมิตร์ ต.ไทรบุรี อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี	14.75	115.44	132.83	F	ตุลาคม 2557	B	3,800	815.45	KTB กู้ร่วม
		กม. 8 ถนนรามอินทรา 69 แขวงรามอินทรา เขตคันนายาว กรุงเทพฯ	1.08	20.20	21.11	F	ตุลาคม 2557	B	-	-	-
3	บริเวณแจ้งวัฒนะ	ถนนหอการค้าไทย ตำบลบางตะไนย์ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี	22.39	50.31	N/A	-	-	-	-	-	สถาบันการเงิน กู้ร่วม
4	บริเวณรามอินทรา	กม. 8 ถนนรามอินทรา 69 แขวงรามอินทรา เขตคันนายาว กรุงเทพฯ	11.10	262.94	1,065.70	H	มกราคม 2563	B	2,100.00	2,100.00	หลักประกันหุ้นกู้
5	บริเวณบางนา-ตราด	แขวงคลองสองต้นนุ่น เขตสาทร-บางนา กรุงเทพฯ	39.52	141.24	697.40	-	-	-	-	-	หลักประกันหุ้นกู้
6	เมโทร บิชาวน์ ราชพฤกษ์-ปทุมธานี	อาคารพาณิชย์ ถนนนนทบุรี-ปทุมธานี ช.วัดหนองปรือ-วัดโพธิ์ฟ้า จ.ปทุมธานี	2.22	7.53	N/A	B	กันยายน 2563	B	-	-	-
7	ที่ดินบริเวณจวนนนทบุรี	ก.รัตนนิมิตร์ อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี	10.00	109.49	N/A	-	-	-	-	-	LG/CIMB
8	บริเวณรามคำแหง - นานาชาติ	ต.ไทรบุรี อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี	2.62	36.68	42.00	D	กันยายน 2557	B	-	-	-
		ก.สายบ้านบางขุนทอง-บ้านวัดไทยเจริญ ต.บางขุนทอง อ.บางกรวย จ.นนทบุรี	0.97	11.70	13.92	D	กุมภาพันธ์ 2563	B	-	-	KTB กู้ร่วม
8	บริเวณรามคำแหง - นานาชาติ	ก. รามคำแหง แขวงปิ่นบุรี เขตปิ่นบุรี กรุงเทพฯ	108.07	469.05	N/A	-	-	-	-	-	-
9	ที่ดินบริเวณ บางพลีสมุทรปราการ	ต.ราชาเทวะ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	4.86	22.36	N/A	-	-	-	-	-	-
10	บริเวณถนนกาญจนาภิเษก	ต.บางหลวง อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี	108.75	215.37	N/A	-	-	-	1,358.30	1,358.30	หลักประกันหุ้นกู้
11	ที่ดินบริเวณปิ่นบุรี (คลองสอง)	แขวงปิ่นบุรี (คลองสอง) เขตปิ่นบุรี (แสนแสบ) กรุงเทพฯ	35.88	172.92	N/A	-	-	-	270.00	262.64	สถาบันการเงิน

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ราคาประเมิน	วันที่ประเมินราคา	วิธีประเมิน	วงเงินจำนอง	เงินกู้/ผู้กู้หลัก (ล้านบาท)	หมายเหตุ
28	ที่ดินบริเวณ หัวหิน	ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จ.เพชรบุรี	0.83	0.73	-	-	-	-	-	
โครงการภายใต้ Kiroro Resort Holdings Co., Ltd.										
29	Kiroro	เกาะฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น	178.29	97.28	-	-	-	-	-	
		บริเวณอื่น ๆ	3.75	56.73	-	-	-	-	-	
				879.10	4,579.71					8,681.50
										5,680.65

วิธีการประเมิน

ประเมินราคาเป็นการประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ ซึ่งได้ปรับราคาประเมินให้เป็นปัจจุบันโดยการนำมูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมิน บวกค่าที่ดิน ที่เพิ่มขึ้นในระหว่างงวด

A	วิธีมูลค่าเหลือ	รหัส	ข้อมูลประกอบ
B	วิธีเปรียบเทียบต้นทุนตลาด	A	บริษัท บรุค เรย์ลอสเตก จำกัด
C	วิธีมูลค่าเหลือ และวิธีเปรียบเทียบต้นทุนตลาด	B	บริษัท เอเจนซี ฟอเรียลอสเตก แอฟเฟร์ส จำกัด
D	วิธีคิดลดกระแสเงินสด	C	บริษัท แอดวานซ์ แอฟเฟร์ส จำกัด
E	วิธีคิดลดกระแสเงินสด	D	บริษัท เอส.เอส. สเตนดาร์ด แอฟเฟร์ส จำกัด
F	วิธีเปรียบเทียบต้นทุนตลาดและสมมติฐานการพัฒนา	E	บริษัท ไบท์ แอฟเฟร์ส จำกัด
G	วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน	F	บริษัท เวสต์ แอฟเฟร์ส จำกัด
		G	บจก. ไทยประเมินราคา สิบน์ ฟิลลิปส์
		H	บจก.สยามอิมพิเรียล แอฟเฟร์ส จำกัด

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ

รายละเอียดที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ประกอบด้วย

ธุรกิจสังหาริมทรัพย์ในประเทศ

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าทางบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	การผูกพัน
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	โครงการต่าง ๆ	166.46	เป็นเจ้าของ ^{6/10/11}	ไม่มี
อาคารสำนักงาน,สโสรและ ส่วนปรับปรุงอาคาร	สำนักงานใหญ่และโครงการต่าง ๆ	224.43	เป็นเจ้าของ ^{1/2/5/6/8/11}	ไม่มี / สโสรเพื่อให้บริการ ลูกค้าในโครงการ
เครื่องมือและอุปกรณ์ตกแต่ง สำนักงานและสโสร	สำนักงานใหญ่และโครงการต่าง ๆ	64.15	เป็นเจ้าของ ^{1/2/3/4/5/6/7/8/9/11}	ไม่มี
ยานพาหนะ	สำนักงานใหญ่และโครงการต่าง ๆ	0.16	เป็นเจ้าของ ^{1/2/3/4/6}	ไม่มี
งานระหว่างก่อสร้าง	โครงการต่าง ๆ	0.14	เป็นเจ้าของ ⁸	ไม่มี
รวม		455.34	ล้านบาท	

หมายเหตุ :

- ^{1/} PF = บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
^{2/} EP = บริษัท เอสเตท เพอร์เฟค จำกัด
^{3/} BD = บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด
^{4/} RN 9 = บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด
^{5/} CMD = บริษัท เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
^{6/} PSC = บริษัท เพอร์เฟค สปอร์ตคลับ จำกัด
^{7/} U&I = บริษัท ยูแอนดีไอ คอนสตรัคชั่น กรุงเทพฯ จำกัด
^{8/} PREFEB = บริษัท เพอร์เฟค พรีเมียม จำกัด
^{9/} TH-Connect = บริษัท ไทย คอนเนคท์ 2019 จำกัด
^{10/} RM = บริษัท รามอินทรา มอลล์ จำกัด
^{11/} WR = บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน)



ธุรกิจโรงแรมและอาคารสำนักงานในประเทศ

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าทางบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1. ที่ดิน				
- โรงแรมเดอะแวงทวิน แกรนด์ สุขุมวิท (เฉพาะพื้นที่บริเวณด้านหน้าโรงแรม) เนื้อที่ 40.70 ตร.วา	ถนนสุขุมวิทระหว่างซอย 17 และ 19 กรุงเทพมหานคร	71.22	เป็นเจ้าของ ¹	ไม่มี
- โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา (เฉพาะบริเวณทางเข้าโรงแรม) เป็นพื้นที่ 149.70 ตร.วา	ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	6.77	เป็นเจ้าของ ¹	ไม่มี
- โรงแรมระยอง เป็นพื้นที่ 33-2-60.40 ไร่	ถนนสายเพ-แหลมแม่พิมพ์ ตำบลชากพง อำเภอกแกลง จังหวัดระยอง	633.09	เป็นเจ้าของ ¹	ทรัพย์สินทั้งจำนวนเป็นหลักประกันการชำระหนี้การออกหุ้นกู้วงเงินจำนวน 300 ลบ., 359.90 ลบ. และ 201.80 ลบ.
- โรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ เป็นพื้นที่ 5-1-65 ไร่	ถนนเจริญกรุง บางรัก กรุงเทพมหานคร	3,403.20	อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของ กองทรัสต์แห่งหนึ่ง ²	ไม่มี
ที่ดิน รวม		4,114.28	ล้านบาท	
2. ส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์				
2.1 ส่วนปรับปรุงที่ดิน				
- โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปรานบุรี วิลล่า	ถนนเลียบชายหาดปรานบุรี ตำบลปากน้ำปราน อำเภอปรานบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์	1.29	เป็นเจ้าของ ³	ไม่มี
- โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	0.02	เป็นเจ้าของ ⁴	ไม่มี
- โรงแรมระยอง	ถนนสายเพ-แหลมแม่พิมพ์ ตำบลชากพง อำเภอกแกลง จังหวัดระยอง	6.09	เป็นเจ้าของ ¹	ทรัพย์สินทั้งจำนวนเป็นหลักประกันการชำระหนี้การออกหุ้นกู้วงเงินจำนวน 300 ลบ., 359.90 ลบ. และ 201.80 ลบ.
2.2 อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร				
- โรงแรมเดอะแวงทวิน แกรนด์ สุขุมวิท	ถนนสุขุมวิทระหว่างซอย 17 และ 19 กรุงเทพมหานคร	2.40	เป็นเจ้าของ ¹	ไม่มี
- โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปรานบุรี วิลล่า	ถนนเลียบชายหาดปรานบุรี ตำบลปากน้ำปราน อำเภอปรานบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์	34.47	เป็นเจ้าของ ³	ไม่มี
- โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	11.93	เป็นเจ้าของ ⁴	ไม่มี
- โรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ	ถนนเจริญกรุง บางรัก กรุงเทพมหานคร	1,465.91	อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของ กองทรัสต์แห่งหนึ่ง	ไม่มี
- โรงแรมระยอง	ถนนสายเพ-แหลมแม่พิมพ์ ตำบลชากพง อำเภอกแกลง จังหวัดระยอง	26.35	เป็นเจ้าของ ¹	ทรัพย์สินทั้งจำนวนเป็นหลักประกันการชำระหนี้การออกหุ้นกู้วงเงินจำนวน 300 ลบ., 359.90 ลบ. และ 201.80 ลบ.

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าทางบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
2.3 ส่วนปรับปรุงอาคาร	สำนักงานใหญ่	0.41	เป็นเจ้าของ ^{1,5}	ไม่มี
2.4 อุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง	โครงการต่างๆ	128.76	เป็นเจ้าของ ^{1/2/3/4}	ไม่มี
2.5 งานระหว่างก่อสร้าง	โครงการต่างๆ	51.70	เป็นเจ้าของ ^{1/2/3/4}	ทรัพย์สินบางส่วนติดจำนอง เป็นหลักประกันการชำระหนี้ การออกหุ้นกู้วงเงินจำนวน 300 ลบ., 359.90 ลบ. และ 201.80 ลบ.
2.6 อุปกรณ์สำนักงานและเครื่องใช้ในการดำเนินงาน อื่นๆ	โครงการต่างๆ	32.10	เป็นเจ้าของ ^{1/2/3/4/5/6}	
2.7 ยานพาหนะ	โครงการต่างๆ	1.52	เป็นเจ้าของ ^{1/2}	
ส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ รวม		1,762.95		
รวม		5,877.23	ล้านบาท	

หมายเหตุ :

^{1/} GRAND = บริษัท แกรนด์ แอสเสท โอเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)^{2/} ROH = บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)^{3/} OWD = บริษัท โอเวนเดล จำกัด^{4/} HB = บริษัท ฮอนเนอร์ บิซิเนส จำกัด^{5/} TPROP = บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)^{6/} PED = บริษัท แปซิฟิค เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และบริการในต่างประเทศ

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าทางบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
ที่ดิน	ฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น	110.26	เป็นเจ้าของ ¹	ไม่มี
อาคาร	ฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น	136.03	เป็นเจ้าของ ¹	ไม่มี
ส่วนปรับปรุงอาคาร	ฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น	7.20	เป็นเจ้าของ ^{1/2}	ไม่มี
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้	ฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น	30.76	เป็นเจ้าของ ^{1/2}	ไม่มี
ยานพาหนะ	ฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น	-	เป็นเจ้าของ ¹	ไม่มี
งานระหว่างก่อสร้าง	ฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น	5.40	เป็นเจ้าของ ¹	ไม่มี
สินทรัพย์อื่น ๆ	ฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น	-	เป็นเจ้าของ ¹	ไม่มี
รวม		289.65		
คิดเป็นเงินไทยบาท มีมูลค่า		62.42	ล้านบาท	

หมายเหตุ อัตราแลกเปลี่ยนถั่วเฉลี่ย ณ วันทำการสุดท้าย 31 ธันวาคม 2567 : 100 เยน เท่ากับ 21.5507 บาท

^{1/} KRH = Kiroro Resort Holdings Co., Ltd.^{2/} HHS = Hokkaido Holiday Service Co., Ltd.

ธุรกิจผลิตและจัดจำหน่ายกระแสไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ในต่างประเทศ

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าทางบัญชีสุทธิ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	การผูกพัน
		(ล้านดอลลาร์ออสเตรเลีย)		
ที่ดิน	ประเทศออสเตรเลีย	9.50	เป็นเจ้าของ ¹	ไม่มี
งานระหว่างก่อสร้าง	ประเทศออสเตรเลีย	7.53	เป็นเจ้าของ ¹	ไม่มี
รวม		17.03		
	คิดเป็นเงินไทยบาท มีมูลค่า	360.79	ล้านบาท	
รวม ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ ณ 31 ธันวาคม 2567		6,755.78	ล้านบาท	

หมายเหตุ อัตราแลกเปลี่ยนตัวเฉลี่ย ณ วันทำการสุดท้าย 31 ธันวาคม 2567 : 1 ดอลลาร์ออสเตรเลีย เท่ากับ 21.17995 บาท
1/ = Banksia Solar Project Pty

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ประกอบด้วย

โครงการ	ลักษณะโครงการ	เนื้อที่โครงการ (ไร่-งาน-ตร.วา)	ถือกรรมสิทธิ์โดย	มูลค่า (ล้านบาท)	การผูกพัน
โครงการสลิม	พื้นที่เชิงพาณิชย์	0-0-56	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	136.80	ไทยเครดิตค้าประกัน LG วงเงิน 80 ลบ. จดจำนองลำดับที่ 2 วงเงิน 117.10 ลบ. จดจำนองลำดับที่ 3 วงเงิน 57.77 ลบ.
โครงการมณียา 3 (โรงเรียนอนุบาลมณียา)	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	2-0-03	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	7.87	ไม่มี
ที่ดินบริเวณ แนว สามเสนนอกฝั่งเหนือ เขตห้วยขวาง กทม. (เหม่งจ๋าย)	ที่ดิน	9-1-81	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) มีสิทธิการเช่าที่ดิน 10 ปี(ระยะเวลาเช่าคงเหลือ 2 ปี)	11.40	ไม่มี
ที่ดินบริเวณถนนรัชดา	ที่ดิน	2-3-42	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) มีสิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปี(ระยะเวลาเช่าคงเหลือ 1 ปี 7 เดือน)	5.01	ไม่มี
ที่ดินบริเวณถนนรัชดา	ที่ดิน	0-2-36	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) มีสิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปี(ระยะเวลาเช่าคงเหลือ 28 ปี)	2.30	ไม่มี
โครงการแจ้งวัฒนะ- เบลล่า คอสต้า	ที่ดิน	2-2-9.2	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	13.04	ไม่มี
	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	12-0-29	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) มีสิทธิการเช่าที่ดิน 3 ปี(ระยะเวลาเช่าคงเหลือ 1 ปี 8 เดือน)	1.41	ไม่มี
โครงการมณียา 3 ที่ดินด้านข้างสโมสร	ที่ดิน	0-3-69	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	1.66	ไม่มี
โครงการมณียา 3 ที่ดินสโมสร	ที่ดิน	0-0-52.60	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	0.52	ไม่มี
โครงการ ยูนิลอฟท์ เชียงใหม่	อาคารห้องพัก 4 อาคาร	7-1-48	บริษัท ไบรด์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด	324.40	หลักประกันหุ้นกู้ PF

โครงการ	ลักษณะโครงการ	เนื้อที่โครงการ (ไร่-งาน-ตร.วา)	กิจกรรมสิทธิโดย	มูลค่า (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
โครงการ Bangkok Midtown ฝั่งตะวันออก (ถนนรัชดาภิเษก ใกล้ ศูนย์วัฒนธรรม)	พื้นที่เชิงพาณิชย์และอาคารสำนักงาน	7-3-62.1	บริษัท เซ็นเตอร์ พ้อยท์ ซ้อปปี้ง มอลล์ จำกัด มีสิทธิการเช่าที่ดินเช่า 30 ปี (ระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 12 ปี)	153.31	ไม่มี
		1-0-7.6	บริษัท เซ็นเตอร์ พ้อยท์ ซ้อปปี้ง มอลล์ จำกัด	188.73	ติดจำนองกับสถาบันการเงิน กู้เงินจำนวน 200 ลบ.
โครงการ Bangkok Midtown ฝั่งตะวันตก (ถนนรัชดาภิเษก ใกล้ ศูนย์วัฒนธรรม)	ศูนย์การค้าและพื้นที่เชิงพาณิชย์ พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 150,000 ตร.ม. (อยู่ระหว่างก่อสร้าง)	13-2-9.2	บริษัท เซ็นเตอร์ พ้อยท์ ซ้อปปี้ง มอลล์ จำกัด มีสิทธิการเช่าที่ดินเช่า 30 ปี (ระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 20 ปี)	1,532.09	ไม่มี
โครงการ Metro Town (ถนนสาทร-กัลปพฤกษ์)	พื้นที่เชิงพาณิชย์ พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 15,000 ตร.ม.	6-0-59	บริษัท วีritel จำกัด (มหาชน) มีสิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปี (ระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 20 ปี)	378.71	เปลี่ยนชื่อโครงการจาก "เมโทร เวสต์ทาวน์" เป็น "เมโทรทาวน์" ติดจำนองกับสถาบันการเงิน ในส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท กู้เงินจำนวน 60 ลบ.
		5-0-53.6	บริษัท วีritel จำกัด (มหาชน)		
โครงการแจ้งวัฒนะ	ที่ดินเปล่า	3-3-96	บริษัท วีritel จำกัด (มหาชน) มีสิทธิการเช่าที่ดิน 17 ปี (ระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 12 ปี 7 เดือน)	10.10	ไม่มี
		2-2-9.2	บริษัท วีritel จำกัด (มหาชน) มีสิทธิการเช่าที่ดิน 17 ปี (ระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 12 ปี 7 เดือน)		ไม่มี
ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ให้เช่าภายในโครงการไฮด์ สุกุมวิท 11**	ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์	242.84**	บริษัท แกรนด์ เอสเตท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	26.12	เป็นหลักประกันการชำระหนี้การออกหุ้นกู้วงเงิน 648.50 ลบ. (เพิ่มหลักทรัพย์ ไม่เพิ่มวงเงินจำนวน)
ห้องชุดให้เช่า โครงการไฮด์ สุกุมวิท 11**	ห้องชุดพักอาศัย	2,284.04**	บริษัท แกรนด์ เอสเตท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	280.64	เป็นหลักประกันการชำระหนี้การออกหุ้นกู้วงเงิน 648.50 ลบ. และ 668.70 ลบ. (เพิ่มหลักทรัพย์ ไม่เพิ่มวงเงินจำนวน)
ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ให้เช่าภายในโครงการเดอะแกรนด์**	ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์	134.76**	บริษัท แกรนด์ เอสเตท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	4.10	เป็นหลักประกันการชำระหนี้การออกหุ้นกู้วงเงิน 277.10 ลบ. (เพิ่มหลักทรัพย์ ไม่เพิ่มวงเงินจำนวน)
รวม				3,078.21	

หมายเหตุ

** พื้นที่เป็นตารางเมตร

- 1) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟกต์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้น ร้อยละ 94.98 ในบริษัท วีritel จำกัด (มหาชน)
- 2) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟกต์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้น ร้อยละ 100 ในบริษัท เอสเตท เพอร์เฟกต์ จำกัด
- 3) บริษัท วีritel จำกัด (มหาชน) ถือหุ้น ร้อยละ 100 ในบริษัท เซ็นเตอร์ พ้อยท์ ซ้อปปี้ง มอลล์ จำกัด
- 4) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟกต์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้น ร้อยละ 94.60 ในบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
- 5) บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้น ร้อยละ 35.48 ในบริษัท แกรนด์ เอสเตท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายละเอียดสิทธิการใช้ของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีดังนี้

บริษัท

คู่สัญญา	ผู้เช่า: บริษัท ผู้ให้เช่า: กรมธนารักษ์
อายุสัญญา	50 ปี เริ่มตั้งแต่ 23 พฤศจิกายน 2559 ถึง 22 พฤศจิกายน 2609
เนื้อที่เช่า (ไร่-งาน-ตร.วา)	895-0-44 บริเวณ ตำบลไผ่สุก อำเภอคลองใหญ่ จังหวัดตราด
ค่าเช่า	คิดอัตราค่าเช่าเป็นรายปี เป็นระยะเวลา 50 ปี โดยมีการปรับอัตราค่าเช่าขึ้นทุก ๆ 5 ปี
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	320.11 ล้านบาท

บจ. รามอินทรา มอลล์ (เดิมชื่อ บจ. มาริยา สดัมพ์)

คู่สัญญา	ผู้เช่า: บจ. รามอินทรา มอลล์ (เดิมชื่อ บจ. มาริยา สดัมพ์) ผู้ให้เช่า: บุคคลธรรมดา
อายุสัญญา	42 ปี เริ่มตั้งแต่ 9 เมษายน 2556 ถึง 31 มีนาคม 2598 ¹
เนื้อที่เช่า (ไร่-งาน-ตร.วา)	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	352.45 ล้านบาท

¹เมื่อวันที่ 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	44.53 ล้านบาท

บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้

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 บริเวณถนนเลียบชายหาดปรางบุรี ตำบลปากน้ำปราง อำเภอปรางบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	183.94 ล้านบาท

คู่สัญญา	ผู้เช่า: บจ. ฮอนเนอร์ บีชีเนส ผู้ให้เช่า: กริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้
อายุสัญญา	9 ปี เริ่มตั้งแต่ 12 ตุลาคม 2560 ถึง 11 ตุลาคม 2569 ²
วัตถุประสงค์	เช่าโรงแรม เซอรادتน์ หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	182.60 ล้านบาท

²บริษัทได้ขยายอายุของสัญญาเช่าที่ดินเดิม ออกไปอีก 3 ปีจากครบกำหนดสัญญาวันที่ 11 ตุลาคม 2566 เป็นวันที่ 11 ตุลาคม 2569

บมจ. โรงแรม รอยัลคอคคิต (ประเทศไทย)

คู่สัญญา	ผู้เช่า: บมจ. โรงแรมรอยัล คอคคิต (ประเทศไทย) ผู้ให้เช่า: สถานเอกอัครราชทูต โปรตุเกส
อายุสัญญา	10 ปี เริ่มตั้งแต่ 1 มกราคม 2563 ถึง 31 ธันวาคม 2572
วัตถุประสงค์	เช่าเพื่อเป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งของโรงแรม รอยัล คอคคิต เซอรادتน์ ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	64.46 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 ไร่ ค่าในโครงการศูนย์การค้าพลาซ่าเดียม เวสต์ ซุปเปอร์ ประตูน้ํา กรุงเทพฯ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	0.27 ล้านบาท

อื่นๆ

คู่สัญญา	ผู้เช่า: บริษัทฯและบริษัทลูก ผู้ให้เช่า: บริษัทหลายแห่ง
อายุสัญญา	อยู่ระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม 2538 ถึง 31 กรกฎาคม 2575
วัตถุประสงค์	เช่าเพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงาน ,เป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์,อุปกรณ์และยานพาหนะ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	127.24 ล้านบาท

มูลค่ารวมสินทรัพย์สิทธิการใช้ ตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2567 เท่ากับ 1,275.60 ล้านบาท

สรุปรวมทรัพย์สินของบริษัทที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

1. พื้นที่ขายส่วนที่เป็นพื้นที่ขายที่พัฒนาแล้วเป็นโครงการจัดสรร จำนวน 994.42 ไร่ มูลค่า 15,483.98 ล้านบาท และติดภาระผูกพันอยู่ที่ 11,354.89 ล้านบาท
2. พื้นที่ขายส่วนที่เป็นคอนโดที่รอขาย จำนวน 56,838.87 ตร.ม. มูลค่า 3,538.46 ล้านบาท และติดภาระผูกพันอยู่ที่ 4,724.57 ล้านบาท
3. พื้นที่ขายส่วนที่เป็นที่ดินรอพัฒนา จำนวน 879.10 ไร่ มูลค่า 4,579.71 ล้านบาท และติดภาระผูกพันอยู่ที่ 3,399.02 ล้านบาท

บริษัทมีทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ดังนี้ ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ,ที่ดินรอการพัฒนา,ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์,อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ไม่มีภาระผูกพันเท่ากับ 2,728.88 ล้านบาท และสินทรัพย์รวมเท่ากับ 32,448.55 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.41 ของสินทรัพย์รวม (ตามงบการเงินเฉพาะกิจการ)

นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทร่วม

บริษัทมีนโยบายในการลงทุนในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมที่มีวัตถุประสงค์ในการประกอบกิจการที่มีลักษณะเดียวกันหรือใกล้เคียงกัน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อันจะทำให้บริษัทมีผลประโยชน์การเพิ่มมากขึ้น หรือธุรกิจที่เอื้อประโยชน์ (Synergy) ให้กับบริษัท โดยคณะกรรมการของบริษัทจะร่วมกันพิจารณาตามนโยบายการลงทุนของบริษัทโดยคำนึงถึงความจำเป็น เหมาะสม และประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ในการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม บริษัทมีนโยบายส่งตัวแทนเข้าร่วมเป็นกรรมการและผู้บริหาร หรือคัดเลือกผู้บริหารที่มีคุณสมบัติและประสบการณ์ที่เหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจเพื่อเป็นตัวแทนในการบริหารงานและกำหนดนโยบายที่สำคัญและควบคุมการดำเนินงานธุรกิจของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมดังกล่าว

รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

-ไม่มี-

งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่จะต้องส่งมอบสินค้าให้กับผู้ซื้อบ้านและคอนโดมิเนียม ตามที่ระบุในสัญญาซื้อขายโดยแบ่งเป็นภาระผูกพันในแต่ละโครงการ ดังนี้

ชื่อโครงการ	พัฒนาโครงการโดย	งานค้างส่งมอบ	
		หน่วย	ล้านบาท
แบรนด์ “เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ”			
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ เซ็นจูรี่ รามคำแหง - สุวรสณภูมิ	PF	3	80
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ พระราม 9 - กรุงเทพกรีท	PF	2	77
แบรนด์ “เพอร์เฟค เอสซีเคเนซ”			
เพอร์เฟค เอสซีเคเนซ สุขุมวิท 77	EP	1	77
แบรนด์ “เพอร์เฟค เพลส”			
เพอร์เฟค เพลส แจ้งวัฒนะ (2)	PF	2	16
เพอร์เฟค เพลส รังสิต ทางด่วนบางพูน	PF	2	12
เพอร์เฟค เพลส (3) รามอินทรา - วงแหวน	PF	2	14
เพอร์เฟค เพลส ราชพฤกษ์ - รัตนาธิเบศร์	PF	5	70
เพอร์เฟค เพลส สุขุมวิท 77 - สุวรสณภูมิ (9)	EP	4	60
แบรนด์ “เพอร์เฟค พาร์ค”			
เพอร์เฟค พาร์ค แจ้งวัฒนะ	PF	2	10
เพอร์เฟค พาร์ค พหลโยธิน - จตุโชติ	PF	1	12
เพอร์เฟค พาร์ค กรุงเทพกรีท - รามคำแหง	PF	3	20
เพอร์เฟค พาร์ค สุวรสณภูมิ (5)	EP	3	22
เพอร์เฟค พาร์ค ชัยพฤกษ์	RN 9	1	4
เพอร์เฟค พาร์ค เวสต์เกต	RN 9	1	4
เพอร์เฟค พาร์ค แจ้งวัฒนะ - ราชพฤกษ์	RN 9	3	17
แบรนด์ “มาร์เก็ต อเวนิว”			
มาร์เก็ต อเวนิว แจ้งวัฒนะ - ราชพฤกษ์	BD	19	219
แบรนด์ “เดอะ เมกโธ / เมโธ บิชทาวน์ / โมดิ วิลล่า”			
เดอะ เมกโธ เพชรเกษม 48	PF	1	7
เดอะ เมกโธ ราชพฤกษ์ ปทุมธานี	PF	1	3
เดอะ เมกโธ แจ้งวัฒนะ	PF	1	4
เดอะ เมกโธ แจ้งวัฒนะ (5)	PF	1	10
โมดิ วิลล่า บางใหญ่	PF	1	3
โมดิ วิลล่า พระราม 5 - กาญจนภิเษก	EP	1	4
โมดิ วิลล่า (ทาวน์โฮม) ลาดกระบัง	EP	4	14
แบรนด์ “เดอะ สกาย / เมโธ สกาย / เมโธ ลักซ์ / เบลล่า คอสต้า / ไฮด์ ² ”			
เดอะ สกาย สุขุมวิท	PF	4	27
เมโธ สกาย ประชาชื่น	PF	2	9
เมโธ สกาย วุฒากาศ	BD	4	13

ชื่อโครงการ	พัฒนาโครงการโดย	งานจ้างส่งมอบ	
		หน่วย	ล้านบาท
เมโทร ลักซ์ ริเวอร์ฟรอนท์ (เมโทร ริเวอร์ฟรอนท์)	PF	1	3
เบลล่า คอสต้า หัวหิน	PF	1	7
ไฮด์ สุขุมวิท 11	GRAND	6	55
“เพนตัน”			
เพนตัน อารัย - สุทธิสาร	PF	1	46
เพนตัน อารัย - สุทธิสาร (2)	BD	2	13
“เบลล่า เกล มอนเต้”			
เบลล่า เกล มอนเต้ เหวใหญ่	PF	3	140
เบลล่า เกล มอนเต้ ศรีวิชัย	PF	2	178
แบรนด์ “ไอคอนโด / อยู่รวม คอนโด”			
ไอคอนโด แอควีฟ พัฒนาการ	PF	4	11
อยู่รวม คอนโด	BD	62	62
รวม		156	1,374

1 ทาวน์เฮ้าส์ 2 คอนโดมิเนียม

PF = บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

EP = บริษัท เอสเตท เพอร์เฟค จำกัด

BD = บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด

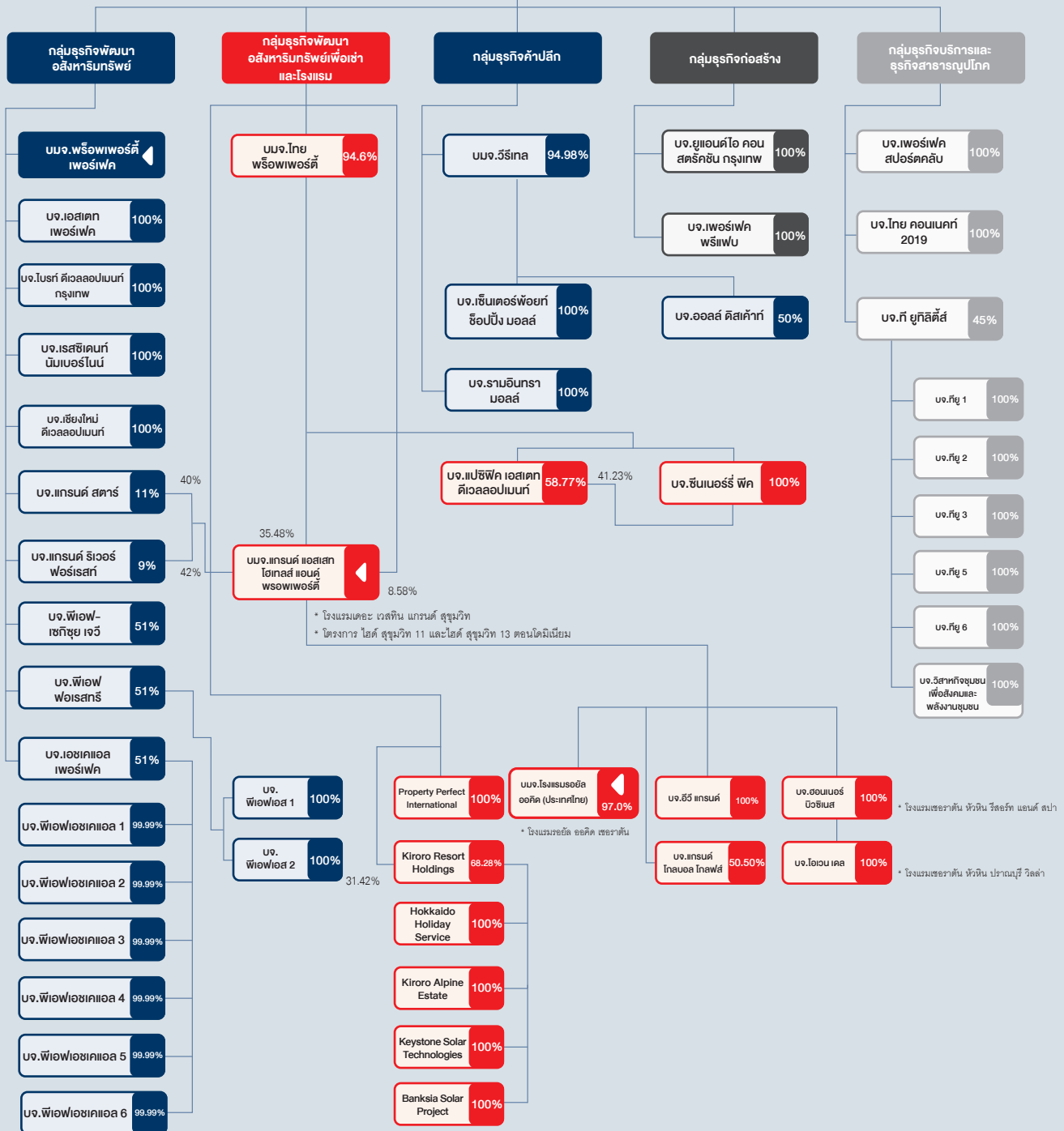
RN 9 = บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด

GRANDE = บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

โครงสร้างการถือหุ้น

PROPERTY PERFECT

หมายเหตุ : บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์



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 พ.ศ.2567 บริษัทและบริษัทย่อยตามแต่ละกลุ่มธุรกิจมีดังนี้

กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นหลัก เป็นโครงการเพื่ออยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และ คอนโดมิเนียม โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

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

ประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีโครงการที่อยู่ระหว่างการเปิดขายรวม 28 โครงการ มูลค่าโครงการคงเหลือขายรวมทั้งสิ้น 17,796 ล้านบาท (สามารถศึกษารายละเอียดโครงการของบริษัทและบริษัทย่อยเพิ่มเติมในส่วน ลักษณะการประกอบธุรกิจ 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 2567 บจ.เอสเตท เพอร์เฟค มีโครงการที่อยู่ระหว่างการเปิดขาย 8 โครงการ มูลค่าโครงการคงเหลือขายรวมทั้งสิ้น 4,192 ล้านบาท (สามารถศึกษารายละเอียดโครงการของบริษัทย่อยเพิ่มเติมในส่วนลักษณะการประกอบธุรกิจ ตารางผลิตภัณฑ์แยกตามโครงการปัจจุบัน)

กรรมการของ บจ.เอสเตท เพอร์เฟค ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ

		ตำแหน่ง
1. นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา		กรรมการ
2. นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์		กรรมการ
3. นายวิชาญ ศิริเวศวรารุณ		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 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท คอนโดมิเนียมเพื่อการอยู่อาศัย ปัจจุบัน บจ. ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ มีทุนจดทะเบียน 1,500 ล้านบาท ทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว 1,500 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บจ.ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ มีโครงการที่เปิดขายรวม 8 โครงการ คิดเป็นมูลค่าโครงการคงเหลือขายรวม 3,124 ล้านบาท (สามารถศึกษารายละเอียดโครงการของบริษัทย่อยเพิ่มเติมในส่วนลักษณะการประกอบธุรกิจ ตารางผลิตภัณฑ์แยกตามโครงการปัจจุบัน)

กรรมการของ บจ.ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ

		ตำแหน่ง
1. นายวงศกรณ์ ประสิทธิ์วิภาต		กรรมการ
2. นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา		กรรมการ
3. นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์		กรรมการ
4. นายสุเมธ สุวจนกรณ์		กรรมการ
5. นายสุศักดิ์ วัชรพงศ์ปริชา		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 2567 บจ.เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ มีโครงการที่เปิดขายอยู่ 6 โครงการ คิดเป็นมูลค่าคงเหลือขายรวม 4,622 ล้านบาท (สามารถศึกษารายละเอียดโครงการของบริษัทย่อยเพิ่มเติมในส่วนลักษณะการประกอบธุรกิจ ตารางผลิตภัณฑ์แยกตามโครงการปัจจุบัน)

กรรมการของ บจ.เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์	กรรมการ
2. นายอรรณพ อังกูรสาทศรี	กรรมการ
3. นายพิพัฒน์ นิติโกศล	กรรมการ
4. นายสุเมธ สุวจนกรณ์	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 เพื่อเป็นช่องทางของบริษัทในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์สำหรับการอยู่อาศัยในรูปแบบของการขายและเช่า โดยจะเน้นการพัฒนาโครงการแนวราบในบริเวณจังหวัดเชียงใหม่เป็นหลัก ปัจจุบัน บจ.เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ เริ่มพัฒนาที่ดินเพื่อเตรียมสำหรับการพัฒนาโครงการในอนาคต

กรรมการของ บจ.เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายวงศกรณ์ ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการ
2. นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์	กรรมการ
3. นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์	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 ห้อง14 อาร์บี-อาร์ซี ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ เพื่อลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 40 ล้านบาท เรียกชำระแล้วเต็มจำนวน โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51

กรรมการของ บจ.เอชเคแอล เพอร์เฟค ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายวงศกรณ์ ประสิทธิ์วิภาต	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 99.99 ก่อตั้งเมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2561 ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 14 ห้อง14 อาร์บี-อาร์ซี ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณแจ้งวัฒนะเพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน

กรรมการของ บจ.พีเอฟเอชเคแอล 1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

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

บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 2 จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.พีเอฟเอชเคแอล 2 เป็นบริษัทที่ บจ.เอชเคแอล เพอร์เฟค ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ก่อตั้งเมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2561 ตั้งอยู่เลขที่ 127 อาคารเกษร ทาวเวอร์ ยูนิคัส ชั้น 20 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณแจ้งวัฒนะเพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน

กรรมการของ บจ.พีเอฟเอชเคแอล 2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายวิชาญ ศิริเวชวรารุณ	กรรมการ
2. นายอนุชา ตันตระวาณิชย์	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 99.99 ก่อตั้งเมื่อวันที่ 16 สิงหาคม 2561 ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 14 ห้อง14 อาร์บี-อาร์ซี ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณสนามบินสุวรรณภูมิเพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน

กรรมการของ บจ.พีเอฟเอชเคแอล 3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายวงศกรณัฏฐ์ ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการ
2. นายฐิติวัฒน์ อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นางสาวปภาวีย์ อัครดากร	กรรมการ
4. นางสาวออง เล คุณ	กรรมการ

บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 4 จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.พีเอฟเอชเคแอล 4 เป็นบริษัทที่ บจ.เอชเคแอล เพอร์เฟค ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ก่อตั้งเมื่อวันที่ 27 กันยายน 2562 ตั้งอยู่เลขที่ 127 อาคารเกษร ทาวเวอร์ ยูนิตบี ชั้น 20 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณสนามบินสุวรรณภูมิเพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน

กรรมการของ บจ.พีเอฟเอชเคแอล 4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายฐิติวัฒน์ อรรถญาณสกุล	กรรมการ
2. นายวิชาญ ศิริเวชวรารุณ	กรรมการ
3. นายวิลเลียม เจมส์ ปาร์ค ไบรท์	กรรมการ
4. นายอักร ชิง เทเนซ ลี	กรรมการ

บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 5 จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.พีเอฟเอชเคแอล 5 เป็นบริษัทที่ บจ.เอชเคแอล เพอร์เฟค ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ก่อตั้งเมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม 2562 ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 14 ห้อง 14 อาร์บี-อาร์ซี ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณถนนแจ้งวัฒนะเพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 259,000,000 บาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน

กรรมการของ บจ.พีเอฟเอชเคแอล 5 จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นางสาวปภาวีย์ อัครดากร	กรรมการ
2. นายอักร ชิง เทเนซ ลี	กรรมการ
3. นายฐิติวัฒน์ อรรถญาณสกุล	กรรมการ
4. นายวิชาญ ศิริเวชวรารุณ	กรรมการ

บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 6 จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.พีเอฟเอชเคแอล 6 เป็นบริษัทที่ บจ.เอชเคแอล เพอร์เฟค ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ก่อตั้งเมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2562 ตั้งอยู่เลขที่ 127 อาคารเกษร ทาวเวอร์ ยูนิตบี ชั้น 20 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณถนนแจ้งวัฒนะเพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน

กรรมการของ บจ.พีเอฟเอชเคแอล 6 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 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 2567 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายรุ่งโรจน์ สิงหนัดกิจ	กรรมการ
2. นายฐิติวัฒน์ อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นายเทสสิจิ อันโตะ	กรรมการ
4. นายคิโยะโนะ มิโนะ	กรรมการ

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 และเรียกชำระแล้ว
เต็มจำนวน โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51

กรรมการของ บจ.พีเอฟ ฟอเรสทรี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มี
จำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายวงศ์กรณ์	ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการ
2. นายสุรศักดิ์	วัชรพงศ์ปรีชา	กรรมการ
3. นายโยสุเกะ	มัตสึโอกะ	กรรมการ
4. นายโคอิชิ	โนโมโตะ	กรรมการ

บริษัท พีเอฟเอส 1 จำกัด (บริษัทย่อย)

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

กรรมการของ บจ.พีเอฟเอส 1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน
2 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายพิพัฒน์	นิตยโกศล	กรรมการ
2. นายเคนจิโร่	อิราตะ	กรรมการ

บริษัท พีเอฟเอส 2 จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.พีเอฟเอส 2 (บริษัทย่อย) เป็นบริษัทที่ บจ.พีเอฟ ฟอเรสทรี ถือหุ้น
ร้อยละ 100 ก่อตั้งเมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2562 ตั้งอยู่เลขที่ 100/1
อาคารวรสมบัติ ชั้น 10 ซินแอลซี ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง
เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณ
ราชพฤกษ์ตัดใหม่เพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 210 ล้านบาท
และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน

กรรมการของ บจ.พีเอฟเอส 2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน
2 ท่าน ดังนี้

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

บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.แกรนด์ สตาร์ เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง บริษัท ซูมิโตโม ฟอเรสทรี
จำกัด บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไชเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด
(มหาชน) และ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ก่อตั้ง
เมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2560 ตั้งอยู่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์
ชั้นที่ 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย
กรุงเทพฯ เพื่อพัฒนาโครงการไฮเอนด์ลักซ์ชัวรี่คอนโดมิเนียม มีทุนจด
ทะเบียน 1,200 ล้านบาทและเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน โดยบริษัทถือ
หุ้นในสัดส่วนร้อยละ 11 และถือหุ้นทางอ้อมในสัดส่วนร้อยละ 16.86

กรรมการของ บจ.แกรนด์ สตาร์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน
4 ท่าน ดังนี้

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

บริษัท แกรนด์ ริเวอร์ ฟอเรสท์ จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.แกรนด์ ริเวอร์ ฟอเรสท์ เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง บริษัท ซูมิโตโม
ฟอเรสทรี จำกัด บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไชเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้
จำกัด (มหาชน) และ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ก่อตั้งเมื่อวันที่ 6 กรกฎาคม 2561 ตั้งอยู่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเซน
ทาวเวอร์ ชั้นที่ 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขต
คลองเตย กรุงเทพฯ ลงทุนและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณ
ถนนเจริญนครเพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 1,600 ล้านบาท
และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 9
และถือหุ้นทางอ้อมในสัดส่วนร้อยละ 17.70

กรรมการของ บจ.แกรนด์ ริเวอร์ ฟอเรสท์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

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

กลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าและโรงแรม

บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อย)

บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ ตั้งอยู่เลขที่ 2922/305-306 อาคารชาญอิสสระ
ทาวเวอร์ 2 ชั้น 29 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 2567 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. ดร.พิจิตต รัตตกุล	ประธานกรรมการ
2. นายประสงค์ วารัตนกุล	กรรมการ
3. นายวิทวัส วิกากุล	กรรมการ
4. นายปราโมทย์ เริ่มยินดี	กรรมการ
5. นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์	กรรมการ

บริษัท แปซิฟิค เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้)

บจ.แปซิฟิค เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ ตั้งอยู่เลขที่ 2922/305 อาคารชาลยอัสสระทาวเวอร์ 2 ชั้น 29 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 ปัจจุบันอยู่ระหว่างการศึกษาคำขอไปได้โครงการใหม่

กรรมการของ บจ.แปซิฟิค เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. ดร.พิจิตต รัตตกุล	ประธานกรรมการ
2. นายวิทวัส วิกากุล	กรรมการ
3. นายปราโมทย์ เริ่มยินดี	กรรมการ
4. นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์	กรรมการ

บริษัท ซีนเนอร์จี พิค จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้)

บจ.ซีนเนอร์จี พิค ตั้งอยู่ที่ Quastisky Buildings, PO Box 4389, Road Town, Tortola, British Virgin Islands จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัด เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2553 ปัจจุบัน บริษัท ซีนเนอร์จี พิค จำกัด มีทุน

จดทะเบียน US\$ 50,000 ทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว US\$ 50,000 โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 94.60 ปัจจุบันบริษัทประกอบธุรกิจการลงทุน

กรรมการของ บจ.ซีนเนอร์จี พิค ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน 1 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ ตำแหน่ง

1. นายพรสวัสดิ์ 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 ปัจจุบันบริษัทถือหุ้นผ่าน บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ เป็นสัดส่วนร้อยละ 35.48 และถือโดยตรงเป็นสัดส่วนร้อยละ 8.58

บมจ.แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ ดำเนินธุรกิจด้านการโรงแรมและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ปัจจุบันมีโรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้ว 4 แห่ง

1. โรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท ที่ตั้ง ซอยสุขุมวิท 19 กรุงเทพฯ เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว มีจำนวนชั้น 25 ชั้น มีจำนวนห้องพัก 362 ห้อง
2. โรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพ 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

และยังมีโครงการมิกซ์ยูสอยู่ระหว่างก่อสร้างและพัฒนาโครงการที่ประกอบไปด้วย บ้านพักตากอากาศวิลล่า โรงแรม และคอนโดมิเนียมที่จังหวัดระยอง ขนาดพื้นที่ประมาณ 93 ไร่ บนเนินแหลมแม่พิมพ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บมจ.แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ มีโครงการ ที่เปิดขายอยู่ 3 โครงการ ได้แก่ โครงการไฮด์ สุขุมวิท 11, โครงการหัวหิน บลู ลากูน รีสอร์ท และโครงการอมาราส เอสซิเดนเชล ระยอง คิดเป็นมูลค่าคงเหลือรวม 3,859 ล้านบาท

(สามารถศึกษารายละเอียดโครงการของบริษัทย่อยเพิ่มเติมในส่วน ลักษณะการประกอบธุรกิจ ตารางผลิตภัณฑ์แยกตามโครงการปัจจุบัน)

กรรมการของ บมจ.แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน 10 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายวิชัย	ทองแดง	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ
2. ดร.พิจิตต์	รัตกุล	รองประธานกรรมการ และประธานกรรมการบริหาร
3. นายศานิต	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
4. นายวิทวัส	วิภากุล	กรรมการ
5. นางสาววิลาวรรณ์	เหลื่องนาคทองดี	กรรมการ
6. นายสุรเดช	นฤหาล	กรรมการ
7. นายอมรินทร์	นฤหาล	กรรมการ
8. นายพรชัย	กิตติปัญญางาม	กรรมการอิสระ กรรมการบริหาร ความเสี่ยงและประธานกรรมการตรวจสอบ
9. นายชัยวัฒน์	อุทัยวรรณ	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และประธานกรรมการบริหาร ความเสี่ยง
10. ดร.บุญรักษ์	ยอดเพชร	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ

หมายเหตุ: ดร. บุญรักษ์ ยอดเพชร กลับเข้าดำรงตำแหน่ง เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2567

บริษัท อีวี แกรนด์ จำกัด (เดิมชื่อบริษัท แกรนด์ อีคิว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด บริษัทย่อยของ บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไทเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้)

บจ.อีวี แกรนด์ ตั้งอยู่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเซน 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 2567 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. ดร.พิจิตต์ รัตกุล	กรรมการ
2. นายศานิต อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นายวิทวัส วิภากุล	กรรมการ
4. นายอมรินทร์ นฤหาล	กรรมการ

บริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไทเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้)

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

กรรมการของ บจ.ฮอนเนอร์ บิวซิเนส ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. ดร.พิจิตต์ รัตกุล	กรรมการ
2. นายศานิต อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นายวิทวัส วิภากุล	กรรมการ
4. นายอมรินทร์ นฤหาล	กรรมการ
5. นางสาววิลาวรรณ์ เหลื่องนาคทองดี	กรรมการ

บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อยของ บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไทเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้)

บมจ.โรงแรมรอยัลออคิด (ประเทศไทย) (“ROH”) ตั้งอยู่เลขที่ 2 ตระกอกป่าต้นบุษ 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 ไทเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ (“GRAND”) ถือหุ้น ROH ทั้งหมด 910,710,380 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 97

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

กรรมการของ บมจ.โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน 12 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายวิชัย ทองแดง	ประธานกรรมการ
2. ดร.พิจิตต์ รัตกุล	รองประธานกรรมการ
3. นายศานิต อรรถญาณสกุล	ประธานกรรมการบริหาร / กรรมการ

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
4. นายวิฑูรย์ วิชากุล		กรรมการผู้จัดการ / กรรมการ
5. นายปราโมทย์ เจริญนิต		กรรมการ / เลขานุการ
6. นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาททองดี		กรรมการ
7. นายอมรินทร์ นฤหาล		กรรมการ
8. นางสาวกนกนัฐ อรรถญาณสกุล		กรรมการ
9. นายรัชชัย หนูนาคดี		กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ
10. ดร.เสรี วงษ์มณฑา		กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
11. พล.ต.อ.เอก อังสนานนท์		กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
12. นายอำนาจ ปรีมนวงศ์		กรรมการอิสระ

บริษัท โอเวนเดล จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไชเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้)

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

กรรมการของ บจ.โอเวนเดล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. ดร.พิจิตต รัตกุล		กรรมการ
2. นายศานิต อรรถญาณสกุล		กรรมการ
3. นายวิฑูรย์ วิชากุล		กรรมการ
4. นายอมรินทร์ นฤหาล		กรรมการ
5. นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาททองดี		กรรมการ

บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไชเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้)

บจ.แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไชเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัท วัฒนชัย รับเบอร์เมท จำกัด ก่อตั้งเมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2563 ดำเนินงานใหญ่

ตั้งอยู่เลขที่ 4 ซอยรามคำแหง 19 (เจริญพลอย) แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ มีทุนจดทะเบียน 350 ล้านบาท และทุนชำระแล้ว 162.50 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นผ่าน บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไชเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ เป็นสัดส่วนร้อยละ 50.50 บจ. แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ ดำเนินธุรกิจผลิตและจัดจำหน่ายถุงมือยางทางการแพทย์ ณ นิคมอุตสาหกรรม ที เอฟ ดี 2 จังหวัดฉะเชิงเทรา

กรรมการของ บจ.แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. ดร.พิจิตต รัตกุล		กรรมการ
2. นายศานิต อรรถญาณสกุล		กรรมการ
3. นางสาวเบญจมาศ กองวารี		กรรมการ
4. นางสาวพัทธวิภา นิธิพรพิมพ์		กรรมการ

Property Perfect International Pte. Ltd. (บริษัทย่อย)

Property Perfect International (PPI) ตั้งอยู่เลขที่ 9 Raffles 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 2567 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายศานิต อรรถญาณสกุล		กรรมการ
2. นายฐิตินันท์ อรรถญาณสกุล		กรรมการ
3. นายลิ้ม เทียน มั่ง		กรรมการ

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 ริสอร์ทจาก Mitsui Fudosan Resort Co.,Ltd. ซึ่ง

ประกอบไปด้วยที่ดินจำนวน 292 ไร่ อาคารโรงแรม 2 อาคาร (ห้องพัก 422 ห้อง) ทรัพย์สินและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการการเล่นสกี จาก Mitsui Fudosan Resort Co.,Ltd. ในราคา 1,039.99 ล้านบาท หรือ ประมาณ 425.2 ล้านบาท รวมเป็นราคาซื้อขาย 1,200 ล้านบาท หรือ ประมาณ 490 ล้านบาท และภาษีจากการโอนทรัพย์สินอีก 700 ล้านบาท หรือประมาณ 280 ล้านบาท รวมเป็นราคาทรัพย์สินทั้งสิ้น 1,900 ล้านบาท หรือ ประมาณ 770 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2564 บริษัทฯ ได้โอนขายธุรกิจสกีและโรงแรมในประเทศญี่ปุ่นให้แก่ GODO KAISHA KIRORO MANAGEMENT (“GKKM”) และ NAPIER TOKUTEI MOKUTEKI KAISHA (“NAPIER TMK”)

ปัจจุบันสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก 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 2567 มีจำนวน 6 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. ดร.ปิยสวัสดิ์ อัมระนันทน์	ประธานกรรมการ
2. นายศานิต อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นายวิฑูรย์ วิชากุล	กรรมการ
4. นายเจริญ ทรัพย์ปิยะวงศ์	กรรมการ
5. นายฐิติวัฒน์ อรรถญาณสกุล	กรรมการ
6. นายลิ้ม เทียน เม้ง	กรรมการ

Hokkaido Holiday Service Co., Ltd.

(บริษัทย่อยของ Kiroro Resort Holdings Co., Ltd.)

Hokkaido Holiday Service (HHS) ตั้งอยู่เลขที่ 128-1 Tokiwa, Akaigawamura, 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. บริษัทที่มีสัดส่วนการถือหุ้น ร้อยละ 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 ล้านบาท เป็นหุ้นสามัญจำนวน 620 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 50,000 เยน ปัจจุบันทุนที่เรียกชำระแล้วของ HHS มีจำนวน 41,000,000 เยน

กรรมการของ Hokkaido Holiday Service ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายฐิติวัฒน์ อรรถญาณสกุล	กรรมการ
2. นายณพงศ์ ปานทอง	กรรมการ
3. นายนกานะ ทากาชิ	กรรมการ

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 99.70

กรรมการของ Kiroro Alpine Estate ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน 1 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายฐิติวัฒน์ อรรถญาณสกุล	กรรมการ

Keystone Solar Technologies Pty Ltd.

(บริษัทย่อยของ Property Perfect International Pte. Ltd.)

Keystone Solar Technologies Pty Ltd.(Keystone) ตั้งอยู่ที่ HSBC Building Suite 303 Level 3, 728 George Street, Haymarket, NSW Australia เป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศออสเตรเลีย ก่อตั้งเมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2567 โดยมีทุนจดทะเบียนและทุนที่เรียกชำระแล้ว 1,000 ดอลลาร์ออสเตรเลีย Keystone มีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนในบริษัทอื่น บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

กรรมการของ Keystone Solar Technologies Pty Ltd. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. ดร.ปิยสวัสดิ์ อัมระนันทน์	กรรมการ
2. นายฐิติวัฒน์ อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นายลิ้ม เทียน เม้ง	กรรมการ
4. นายอาลี ซูซานใต้ ลือา	กรรมการ

Banksia Solar Project Pty Ltd.**(บริษัทย่อยของ Property Perfect International Pte. Ltd.)**

Banksia Solar Project Pty Ltd. (Banksia) ตั้งอยู่ที่ HSBC Building Suite 303 Level 3, 728 George Street, Haymarket, NSW Australia เป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศออสเตรเลีย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนและทุนที่เรียกชำระแล้ว 100 ดอลลาร์ออสเตรเลีย Banksia มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบผลิตและจัดจำหน่ายกระแสไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

กรรมการของ Banksia Solar Project Pty Ltd. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน 1 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายอาลี ซูซานได ลีอา	กรรมการ

กลุ่มธุรกิจค้าปลีก**บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อย)**

บมจ.วีรีเทล ตั้งอยู่เลขที่ 212/3 โครงการเมโทร ทาวน์ ห้อง ดี2-03 ชั้นที่ 2 ถนนกัลปพฤกษ์ แขวงบางหว้า เขตภาษีเจริญ กรุงเทพฯ เดิมชื่อ บริษัท ไคโดมอน กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) จดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2544 และถือหุ้นสามมัยร้อยละ 99.99 ของ บจ.เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบบี้ มอลล์ ซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์ และถือหุ้นสามมัยร้อยละ 50 ของ บจ. ออลส์ ดิสเคาท์ ซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาและประกอบธุรกิจค้าปลีกต้นทุนต่ำรูปแบบใหม่

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

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

คณะกรรมการของบมจ.วีรีเทล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน 6 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. ดร.สถิตย์ ลิ้มพงศ์พันธ์	ประธานกรรมการ
2. นายศานิต อรรถญาณสกุล	รองประธานกรรมการ
3. นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์	กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
4. นายกัมพล ตติยกุล	กรรมการ
5. นายไชยกร บุญพาทย์	กรรมการ
6. นายกฤตภาส พงศ์ภักดิ์	กรรมการ

บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบบี้ มอลล์ จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ.วีรีเทล)

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

บจ.เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบบี้ มอลล์ เป็นเจ้าของที่ดินและสิทธิการเช่าบริเวณถนนรัชดาภิเษกฝั่งตะวันออก โครงการเมโทรไลฟ์ บริษัทได้ดำเนินการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าคือ โครงการวี สเปซ และ จ๊อดแฟร์ ในทิมมาร์เก็ต ตั้งอยู่ริมถนนรัชดาภิเษก ซาออก (ฝั่งตะวันตก) โดยมีแผนจะพัฒนาเป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่มีพื้นที่ก่อสร้างรวมกว่า 99,430 ตารางเมตร มี 2 อาคาร ประกอบด้วยอาคาร A และอาคาร B ปัจจุบันอาคาร A ได้ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์แล้ว ส่วนอาคาร B อยู่ระหว่างการก่อสร้างโดยได้ทำฐานรากเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

กรรมการของ บจ.เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบบี้ มอลล์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

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

บริษัท ออลส์ ดิสเคาท์ จำกัด (บริษัทร่วมทุนของ บมจ.วีรีเทล)

บจ.ออลส์ ดิสเคาท์ ตั้งอยู่เลขที่ 10/171 อาคารเดอะ เทรนด์ ชั้นที่ 21 ห้องเลขที่ 2102C ซอยสุขุมวิท 13 (แสงจันทร์) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ ก่อตั้งขึ้นในเดือนมีนาคม 2559 มีวัตถุประสงค์พัฒนาและประกอบธุรกิจค้าปลีกต้นทุนต่ำรูปแบบใหม่ มีทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท (หุ้นสามมัย 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) เรียกชำระร้อยละ 100 และ บมจ.วีรีเทล มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 25 ปัจจุบัน ออลส์ ดิสเคาท์ ได้หยุดดำเนินการร้านจำหน่ายสินค้าราคาถูกและเปลี่ยนมาประกอบธุรกิจเป็นตัวแทนจำหน่ายผลิตภัณฑ์ถุงมือยางทั้งภายในประเทศและต่างประเทศ

กรรมการของ บจ.ออลส์ ดิสเคาท์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

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

บริษัท รามอินทรา มอลล์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท มาริยา สตีฟ จำกัด) (บริษัทย่อย)

บจ.รามอินทรา มอลล์ ก่อตั้งเมื่อปี 2547 ภายใต้ชื่อ บจ.มาริยา สตีฟ โดยในเดือนสิงหาคม 2556 บริษัทได้เข้าลงทุนด้วยวิธีการซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ บจ.มาริยา สตีฟ จากผู้ถือหุ้นเดิมในราคา 350 ล้านบาท ทำให้บริษัทเป็นผู้ถือหุ้นใน บจ.มาริยา สตีฟ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นเดิมของ บจ.มาริยา สตีฟ ไม่มีความเกี่ยวข้องใด ๆ กับบริษัท และการเข้าซื้อหุ้นของ บจ.มาริยา สตีฟ เพื่อต้องการนำสิทธิการเช่าในที่ดิน บริเวณแขวง คลองกุ่ม เขต บางกะปิ กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ 34 ไร่ ซึ่งมีระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าอายุ 30 ปี เริ่มตั้งแต่ 9 เมษายน 2556 ถึง 31 มีนาคม 2586 มาพัฒนาเป็นศูนย์การค้าซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการศึกษาศึกษาและพิจารณาการลงทุน

ในเดือนสิงหาคม 2557 บจ.มาริยา สตีฟ ได้ต่ออายุสัญญาสิทธิการเช่าฉบับดังกล่าวเพิ่มอีก 3 ปี ระหว่างวันที่ 1 เมษายน 2586 ถึง 31 มีนาคม 2589 รวมทั้งเปลี่ยนชื่อเป็น บจ.รามอินทรา มอลล์ ในเดือนกันยายน 2557 ต่อมาในเดือนมิถุนายน 2559 ได้ต่ออายุสัญญาสิทธิการเช่าฉบับดังกล่าวเพิ่มอีก 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 บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

กรรมการของ บจ.รามอินทรา มอลล์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน 2 ท่าน ดังนี้

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

กลุ่มธุรกิจก่อสร้าง

บริษัท ยูแอนดีไอ คอนสตรัคชั่น กรุงเทพ จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.ยูแอนดีไอ คอนสตรัคชั่น กรุงเทพ ตั้งอยู่เลขที่ 212/3 โครงการเมโทร ทาวน์ ชั้น 2 ห้องเลขที่ ตี2-04 ถนนกัลปพฤกษ์ แขวงบางหว้า เขตภาษีเจริญ กรุงเทพฯ ก่อตั้งเมื่อเดือนเมษายน 2554 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท ทุนเรียกชำระแล้ว 100 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

วัตถุประสงค์เพื่อทำธุรกิจรับเหมาก่อสร้างและพัฒนาบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ และคอนโดมิเนียมให้กลุ่มบริษัทเป็นหลัก เป็นการรับงานก่อสร้างจากกลุ่มบริษัทซึ่งเป็นเจ้าของโครงการโดยตรง เพื่อเพิ่มความคล่องตัวในการบริหารงานก่อสร้าง เน้นการจัดการเรื่องการบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทานและการหาบริษัทผู้รับเหมารายย่อยเพื่อเป็นการควบคุมต้นทุนการก่อสร้าง และระยะเวลาก่อสร้าง

รวมถึงการควบคุมปริมาณ และคุณภาพในการก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ

กรรมการของ บจ.ยูแอนดีไอ คอนสตรัคชั่น กรุงเทพ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายสุรศักดิ์ วัชรพงศ์ปรีชา	กรรมการ
2. นายสุเมธ สุวจนกรณ์	กรรมการ
3. นายพิพัฒน์ นิตยโกศล	กรรมการ

บริษัท เพอร์เฟค ฟรีแพป จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.เพอร์เฟค ฟรีแพป ตั้งอยู่เลขที่ 212/3 โครงการเมโทร ทาวน์ ชั้นที่ 3 ห้องเลขที่ ตี 3-05 ถนนกัลปพฤกษ์ แขวงบางหว้า เขตภาษีเจริญ กรุงเทพฯ ก่อตั้งเมื่อเดือนมิถุนายน 2554 มีทุนจดทะเบียน 60 ล้านบาท ปัจจุบันบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

วัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการผลิต และประกอบติดตั้ง โครงสร้าง ระบบ ชิ้นส่วนสำเร็จรูป ซึ่งเป็นส่วนประกอบของ บ้านพักอาศัย ทาวน์เฮาส์ และรั้วโครงการ ชิ้นส่วนสำหรับคอนโดมิเนียม โดยนำระบบโรงงานมาใช้ เพื่อลดปัญหาแรงงานขาดแคลน ซึ่งบริษัทจะได้รับประโยชน์ ในด้านความชำนาญเฉพาะด้านและเทคโนโลยีฟรีแพปจากบริษัทแห่งนี้ ปัจจุบันได้ดำเนินการผลิตชิ้นส่วนสำเร็จรูปให้กับโครงการของบริษัท โดยมีกำลังการผลิต ประมาณ 1,000 หลังต่อปี

กรรมการของ บจ.เพอร์เฟค ฟรีแพป ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน 7 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายวิชาญ ศิริเวชวรารุณ	กรรมการ
2. นายสุรศักดิ์ วัชรพงศ์ปรีชา	กรรมการ
3. นายวรศักดิ์ จักรปิยะนันท์	กรรมการ
4. นายอรรถนพ อังกุรสาทรศรี	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 2567 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายสุรศักดิ์ วัชรพงศ์ปรีชา	กรรมการ
2. นายกฤตภาส พงศ์ภักดิ์วัตร	กรรมการ
3. นายณัฐวีร์ จิระพานนท์	กรรมการ
4. นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์	กรรมการ

บริษัท ไทย คอนเนคท์ 2019 จำกัด* (บริษัทย่อย เดิมชื่อ บริษัท ยูนิคอฟท์ 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 เป็นผู้บริหารและจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทให้เช่าต่าง ๆ ของกลุ่มบริษัท

กรรมการของ บจ. ไทย คอนเนคท์ 2019 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายจิตติวัฒน์ อรรถญาณสกุล	กรรมการ
2. นายณัฐพล สืบอ่ำ	กรรมการ
3. นายเจษฎ์ ژهษฎ์ปิยะวงศ์	กรรมการ

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 2567 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายพิจิตต์ รัตกุล	กรรมการ
2. นายศานิต อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นายนันทพล พัฒน์พงศ์พานิช	กรรมการ
4. นางสาวอุณดา พงศ์นิรากร	กรรมการ
5. นายเกรียงไกร เพียรวิทย์สกุล	กรรมการ

บริษัท ทียู 1 จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.ทียู 1 ตั้งอยู่เลขที่ 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลเมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2560 ทุนจดทะเบียน 70 ล้านบาท ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 17,500,000 บาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 45 เพื่อดำเนินโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค

กรรมการของ บจ.ทียู 1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายเจษฎ์ ژهษฎ์ปิยะวงศ์	กรรมการ
2. นายเกรียงไกร เพียรวิทย์สกุล	กรรมการ
3. นายนันทพล พัฒน์พงศ์พานิช	กรรมการ
4. นายณัฐศาสตร์ อัศวถาวรวานิช	กรรมการ
5. หม่อมราชวงศ์กฤษฏ์ กฤดากร	กรรมการ

บริษัท ทียู 2 จำกัด (บริษัทย่อย)

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

กรรมการของ บจ.ทียู 2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายเจษฎ์ ژهษฎ์ปิยะวงศ์	กรรมการ
2. นายเกรียงไกร เพียรวิทย์สกุล	กรรมการ
3. นายนันทพล พัฒน์พงศ์พานิช	กรรมการ
4. นายณัฐศาสตร์ อัศวถาวรวานิช	กรรมการ
5. หม่อมราชวงศ์กฤษฏ์ กฤดากร	กรรมการ

บริษัท ทียู 3 จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.ทียู 3 ตั้งอยู่เลขที่ 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2560ทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 32,500,000 บาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 45 เพื่อลงทุนในโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค

กรรมการของ บจ.ทียู 3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายเจริญ	เจริญปิยะวงศ์	กรรมการ
2. นายเกรียงไกร	เพียรวิทยาสกุล	กรรมการ
3. นายนนทพล	พัฒน์พงศ์พานิช	กรรมการ
4. หม่อมราชวงศ์กฤษต	กฤดากร	กรรมการ

บริษัท ทียู 5 จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.ทียู 5 ตั้งอยู่เลขที่ 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2560ทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 32,500,000 บาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 45 เพื่อลงทุนในโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค

กรรมการของ บจ.ทียู 5 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายเจริญ	เจริญปิยะวงศ์	กรรมการ
2. นายเกรียงไกร	เพียรวิทยาสกุล	กรรมการ
3. นายนนทพล	พัฒน์พงศ์พานิช	กรรมการ
4. หม่อมราชวงศ์กฤษต	กฤดากร	กรรมการ

บริษัท ทียู 6 จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.ทียู 6 ตั้งอยู่เลขที่ 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2560ทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 50,500,000 บาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 45 เพื่อลงทุนในโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค

กรรมการของ บจ.ทียู 6 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายเจริญ	เจริญปิยะวงศ์	กรรมการ
2. นายเกรียงไกร	เพียรวิทยาสกุล	กรรมการ
3. นายนนทพล	พัฒน์พงศ์พานิช	กรรมการ
4. นายณัฐศาสตร์	อัศวถาวรวานิช	กรรมการ

บริษัท วิสาหกิจชุมชนเพื่อสังคมและพลังงานชุมชน จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.วิสาหกิจชุมชนเพื่อสังคมและพลังงานชุมชน ตั้งอยู่เลขที่ 116/1 อาคารลักซ์ ชั้น 4 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลเมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2561 ทุนจดทะเบียน 13 ล้านบาท ทุนจดทะเบียนชำระแล้วเต็มจำนวนแล้ว บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 60 เพื่อลงทุนในการปลูกพืชการเกษตร

กรรมการของ บจ.วิสาหกิจชุมชนเพื่อสังคมและพลังงานชุมชน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน 2 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายนนทพล	พัฒน์พงศ์พานิช	กรรมการ
2. นายณัฐศาสตร์	อัศวถาวรวานิช	กรรมการ

ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 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 อรรถญาณสกุล	781,874,423	7.81
2	บริษัท วิริยะประกันภัย จำกัด (มหาชน)	750,750,000	7.50
3	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	533,302,014	5.33
4	นางสาวกฤษฎิ์ อรรถญาณสกุล	529,158,779	5.29
5	บริษัท อันดาบับ เวลด์ รีสอร์ท จำกัด ^{1/}	497,260,655	4.97
6	นายโกมล จรุงเรืองกิจ	344,933,765	3.45
7	นายเด่นชัย ปันกาญจน์ไพบูลย์	239,854,998	2.40
8	นางสาวกฤษณีย์ เตชะโฮยวงศ์	239,104,432	2.39
9	นางพรทิพย์ เอมบรี	202,125,000	2.02
10	นายปราโมทย์ เร็มยงค์	158,327,400	1.58

ข้อมูลจาก บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

หมายเหตุ

1/ บริษัท อันดาบับ เวลด์ รีสอร์ท จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท อันตามัน ล่องบ๊วย รีสอร์ท จำกัด) มีผู้ถือหุ้นใหญ่คือ 1) บริษัท แปซิฟิค เวลเนส จำกัด ซึ่งถือหุ้นอยู่ร้อยละ 70.00 2) นายวิวัฒน์ วิชากุล ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 29.00 3) นายเฉลิมโชค ณ พัทลุง ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 1.00 อย่างไรก็ตาม นายวิวัฒน์ วิชากุล และนายเฉลิมโชค ณ พัทลุง ไม่มีความสัมพันธ์กันในลักษณะของการมีผู้ถือหุ้นใหญ่กลุ่มเดียวกัน การมีกรรมการหรือเจ้าหน้าที่บริหารร่วมกัน หรือการมีความสัมพันธ์ในลักษณะ nominee account นอกจากนี้ กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ก็ไม่ได้มีความสัมพันธ์กับบริษัท อันตามัน เวลด์ รีสอร์ท จำกัด บริษัท รีสอร์ท โฮลดิ้ง จำกัด และบริษัท แปซิฟิค เวลเนส จำกัด ในฐานะกรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้น หรือผู้มีอำนาจควบคุมแต่อย่างใด มีเพียงกรรมการบางรายของบริษัทเป็นพันธมิตรธุรกิจกับนายวิวัฒน์ วิชากุล และเป็นกรรมการและกรรมการผู้มีอำนาจในบริษัทย่อยบางบริษัทของบริษัท

จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ณ สิ้นงวดบัญชี	31 ส.ค. 2564	31 ส.ค. 2565	31 ส.ค. 2566	31 ส.ค. 2567
ทุนจดทะเบียน				
- มูลค่า (บาท)	9,534,609,075	10,011,313,269	10,011,313,269	10,011,313,269
- จำนวน (หุ้น)	9,534,609,075	10,011,313,269	10,011,313,269	10,011,313,269
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว				
- มูลค่า (บาท)	9,534,584,066	10,011,080,604	10,011,080,604	10,011,080,604
- จำนวน (หุ้น)	9,534,584,066	10,011,080,604	10,011,080,604	10,011,080,604
- มูลค่าที่ตราไว้ (บาทต่อหุ้น)	1.00	1.00	1.00	1.00

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีทุนจดทะเบียน จำนวน 10,011,313,269 บาท (หุ้นสามัญ 10,011,313,269 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท) โดยมีหุ้นที่ออกและชำระแล้วเป็นจำนวนเงิน 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

- ให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิม 9,000,000,000.- บาท ให้เหลือทุนจดทะเบียน 8,667,826,432.- บาท แบ่งออกเป็น หุ้นสามัญจำนวน 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
- 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 หรือมีหุ้นคงเหลือไม่ครบกรณีใด ๆ ให้จัดสรรและเสนอขายหุ้นที่เหลือดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่ได้จองซื้อและชำระเงินค่าหุ้นสามัญที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิของตนมาพร้อมกับการจองซื้อและชำระเงินค่าหุ้นสามัญตามสิทธิในข้อ 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) ในการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ข้างต้น มอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ คณะกรรมการบริหารของบริษัท และ/หรือกรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัท และ/หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทหรือคณะกรรมการบริหารหรือกรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัทที่มีอำนาจพิจารณากำหนดและเปลี่ยนแปลงรายละเอียดอื่น 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.- บาทจากการยกเลิกการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท 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 ที่บริษัทจะจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทเฉพาะรายที่ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามที่เคยได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 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 เพื่อนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่จัดสรรเป็นหุ้นปันผลสำหรับการดำเนินงานประจำปี 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 โดยการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่บริษัทยังมีได้นำออกจำหน่ายจำนวน 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 รองรับการจ่ายเงินปันผลเป็นหุ้นสามัญสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2564 ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท

การออกหลักทรัพย์อื่น

ใบสำคัญแสดงสิทธิ

- ไม่มี -

หุ้นกู้

หุ้นกู้ของบริษัทและบริษัทย่อยที่ยังไม่ได้ไถ่ถอน ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568 จำนวน 11,606.02 ล้านบาท

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

(1) 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	:	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันที่ 10 พฤษภาคม พ.ศ.2567 เป็นต้นไป
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB/Stable โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ณ วันออกหุ้นกู้	:	
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

(2) 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 วันออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB/Stable โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ออกหุ้นกู้	:	บริษัทหลักทรัพย์ สยามเวลธ์ จำกัด
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

(3) 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 ประเภทย่อยไม่มีสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ออกหุ้นกู้
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)

(4) 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 : ชำระเงินต้นทั้งจำนวน 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)

(5) 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	:	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวน 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
ผู้แทนผู้ออกหุ้นกู้	:	บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบส จำกัด
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)

(6) 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 และมีผู้แทนผู้ออกหุ้นกู้
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	:	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวน 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 โกลเบส จำกัด
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)

(7) หุ้นกู้มีประกัน ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 1 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ.2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	:	592,200 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	592.20 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2567
อายุ	:	อายุ 1 ปี 9 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 9 พฤศจิกายน 2568
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.00 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันที่ 9 สิงหาคม พ.ศ.2567 เป็นต้นไป
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB/Stable โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบส จำกัด
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)

(8) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 2 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ไม่มีประกันของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ.2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	:	45,200 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	45.20 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2567
อายุ	:	อายุ 1 ปี 6 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 9 สิงหาคม 2568

อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.10 ต่อปี
การชำระเงินต้น	:	ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันที่ 9 สิงหาคม พ.ศ.2567 เป็นต้นไป
เงื่อนไขที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB/Stable โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบลลิค จำกัด
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)

(9) หุ้นกู้มีประกัน ครั้งที่ 2/2567 ชุดที่ 1 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2567 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ.2569 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	:	900,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	900.00 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 5 เมษายน 2567
อายุ	:	อายุ 1 ปี 9 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 5 มกราคม 2569
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.00 ต่อปี
การชำระเงินต้น	:	ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันที่ 5 ตุลาคม พ.ศ.2567 เป็นต้นไป
เงื่อนไขที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB/Stable โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบลลิค จำกัด
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)

(10) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 2/2567 ชุดที่ 2 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ไม่มีประกันของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2567 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ.2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	:	147,800 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	147.80 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 5 เมษายน 2567
อายุ	:	อายุ 1 ปี 8 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 5 ธันวาคม 2568
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.30 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันที่ 5 ตุลาคม พ.ศ.2567 เป็นต้นไป
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันที่ออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB/Stable โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)

(11) หุ้นกู้มีประกัน ครั้งที่ 3/2567 ชุดที่ 1 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2567 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ.2569 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	:	505,900 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	505.90 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 7 สิงหาคม 2567
อายุ	:	อายุ 1 ปี 9 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 7 พฤษภาคม 2569
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.00 ต่อปี

การชำระเงินต้น	:	ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันที่ 7 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2568 เป็นต้นไป
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB/Negative โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)

(12) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 3/2567 ชุดที่ 2 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ไม่มีประกันของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2567 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ.2569 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	:	103,900 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	103.90 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 7 สิงหาคม 2567
อายุ	:	อายุ 1 ปี 8 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 7 เมษายน 2569
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.30 ต่อปี
การชำระเงินต้น	:	ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันที่ 7 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2568 เป็นต้นไป
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB/Negative โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)

(13) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 4/2567 ชุดที่ 1 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้เสี่ยงสูงไม่มีประกันของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2567 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	:	153,400 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	153.40 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 31 ตุลาคม 2567
อายุ	:	อายุ 1 ปี 6 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 30 เมษายน 2569
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.25 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันที่ 30 เมษายน พ.ศ.2568 เป็นต้นไป
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันที่ออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB/Negative โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบลลิค จำกัด
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)

(14) หุ้นกู้มีประกัน ครั้งที่ 4/2567 ชุดที่ 2 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2567 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	:	600,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	600.00 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 7 พฤศจิกายน 2567
อายุ	:	อายุ 1 ปี 9 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 7 สิงหาคม 2569
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.00 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันที่ 7 พฤษภาคม พ.ศ.2568 เป็นต้นไป

เงื่อนไขที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB/Negative โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบลลิค จำกัด
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)

(15) หุ้นกู้มีประกัน ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 1 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ.2569 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทย่อยไม่มีสิทธิ มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	:	517,200 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	517.10 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2568
อายุ	:	อายุ 1 ปี 9 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 19 พฤศจิกายน 2569
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.00 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันที่ 19 สิงหาคม พ.ศ.2568 เป็นต้นไป
เงื่อนไขที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB/Negative โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบลลิค จำกัด
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

(16) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 2 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้เสี่ยงสูงไม่มีประกันของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ.2569 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทย่อยไม่มีสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	:	56,600 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	56.60 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่

วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2568
อายุ	:	อายุ 1 ปี 6 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 19 สิงหาคม 2569
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.25 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันที่ 19 สิงหาคม พ.ศ.2568 เป็นต้นไป
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันที่ออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB/Negative โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบลิค จำกัด
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

(1) หุ้นกู้มีประกัน 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 ประเภทไม่ด้อยสิทธิ 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	:	ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 6 เดือน นับจากวันออกหุ้นกู้
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันที่ออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB-/Negative โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

(2) หุ้นกู้มีประกัน ครั้งที่ 1/2566 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2566 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ 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 โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (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)

(3) หุ้นกู้มีประกัน ครั้งที่ 2/2566 ชุดที่ 2 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2566 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
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	:	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้

การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 3 เดือนนับจากวันออกหุ้นกู้
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) 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 ประเภที่ไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
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 เดือนนับจากวันออกหุ้นกู้
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)

(5) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 2 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ไม่มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทลส์ 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)

(6) หุ้นกู้มีประกัน ครั้งที่ 4/2566 ชุดที่ 1 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2566 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
จำนวนหุ้นกู้	:	201,800 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	201.80 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 12 ตุลาคม 2566
อายุ	:	อายุ 2 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 12 ตุลาคม 2568
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.35 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้

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

(7) หุ้นกู้มีประกัน ครั้งที่ 4/2566 ชุดที่ 2 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ 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 เดือนนับจากวันออกหุ้นกู้
เงื่อนไขที่สำคัญ	:	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) หุ้นกู้มีประกัน ครั้งที่ 5/2566 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 5/2566 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
จำนวนหุ้นกู้	:	180,800 หน่วย

มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	900 บาท (ไถ่ถอนก่อนครบกำหนดบางส่วน ในอัตราร้อยละ 10)
มูลค่าหุ้นกู้	:	162.72 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 นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันที่ออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB-/Negative โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)

(9) หุ้นกู้มีประกัน ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 1 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
จำนวนหุ้นกู้	:	668,700 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	668.70 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 11 เมษายน 2567
อายุ	:	อายุ 2 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 11 เมษายน 2569
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.25 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 3 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันที่ออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB-/Negative โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)

(10) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 2 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ไม่มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
จำนวนหุ้นกู้	:	155,800 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	155.80 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 11 เมษายน 2567
อายุ	:	อายุ 1 ปี 6 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 11 ตุลาคม 2568
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.40 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (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) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 2/2567 ชุดที่ 1 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้เสี่ยงสูงไม่มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2567 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
จำนวนหุ้นกู้	:	85,900 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	85.90 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 12 กันยายน 2567
อายุ	:	อายุ 1 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 12 กันยายน 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 B+/Negative โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)

(12) หุ้นกู้มีประกัน ครั้งที่ 2/2567 ชุดที่ 2 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2567 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
จำนวนหุ้นกู้	:	144,800 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	144.80 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 12 กันยายน 2567
อายุ	:	อายุ 1 ปี 6 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 12 มีนาคม 2569
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.20 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 3 เดือน นับจากวันออกหุ้นกู้
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต B+/Negative โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)

(13) หุ้นกู้มีประกัน ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 1 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้เสี่ยงสูง มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
จำนวนหุ้นกู้	:	134,600 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	134.60 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 23 มกราคม 2568
อายุ	:	อายุ 2 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 23 มกราคม 2570
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.20 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 3 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันที่ออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต B+/Negative โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

(14) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 2 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้เสี่ยงสูง ไม่มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
จำนวนหุ้นกู้	:	48,100 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	48.10 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 23 มกราคม 2568
อายุ	:	อายุ 1 ปี 6 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 23 กรกฎาคม 2569
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.40 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้

การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 3 เดือนนับจากวันออกหุ้นกู้
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต B+/Negative โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน

(1) หุ้นกู้ด้อยสิทธิคล้ายทุน ครั้งที่ 1/2560 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนไถ่ถอนเมื่อเลิกบริษัทซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด และมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใดๆของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค 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	:	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวน 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 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2568 บริษัทไม่มีเจ้าหนี้ตัวแลกเงิน

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทและบริษัทย่อย

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

งบการเงินเฉพาะกิจการ	2567	2566	2565
อัตรากำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท) ^{1/}	(0.0345)	0.0683	0.0795
อัตราเงินปันผลต่อหุ้น (บาท) ^{2/}	-	0.013	0.0200
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%) ^{3/}	-	19.02	23.69

บริษัทย่อยมีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่ต่ำกว่า ร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการหลังหักสำรองตามกฎหมาย โดยให้พิจารณา ฐานะการเงิน สภาพคล่อง การขยายธุรกิจ และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัทฯ เป็นส่วนประกอบในการพิจารณาด้วย

ประวัติการจ่ายเงินปันผลตามรอบปีผลประกอบการของบริษัทมีรายละเอียดดังนี้

หมายเหตุ

1/ อัตรากำไรสุทธิต่อหุ้น อ้างอิงมาจากกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี

2/ อัตราเงินปันผลต่อหุ้น อ้างอิงมาจากอัตราเงินปันผลต่อหุ้นตามรอบปีผลประกอบการที่บริษัทแจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

3/ อัตราการจ่ายเงินปันผล คำนวณมาจากเงินปันผลจ่ายตามรอบปีผลประกอบการหารด้วยกำไรสุทธิ

I การบริหาร จัดการความเสี่ยง

ปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญของบริษัทฯ และแนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยงสามารถสรุปได้ดังนี้

1. ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ

1.1 ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานที่ขาดทุนต่อเนื่อง

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 1,412.63 ล้านบาท 656.03 ล้านบาท และ 764.10 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีผลขาดทุนเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 756.60 ล้านบาท โดยมีสาระสำคัญ ดังนี้

1. รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ลดลงจำนวน 2,044.36 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 25.78 จากปี 2566 เนื่องจากบริษัทฯ ชะลอการเปิดขายโครงการใหม่ โดยมีสาเหตุจากสภาวะทางเศรษฐกิจที่ยังไม่ฟื้นตัวและมีผลกระทบต่อกำลังซื้อ และความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ ทำให้บริษัทมีรายได้รวมของ ปี 2567 เท่ากับ 8,916.88 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าจำนวน 1,907.50 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 17.62
2. ต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้น เพิ่มขึ้นจำนวน 199.83 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.42 จากการบริหารสภาพคล่องและต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ลดลง
3. กำไรขั้นต้นของ ปี 2567 เท่ากับ 3,099.88 ล้านบาท ลดลงจำนวน 961.43 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 23.67 จากงวดเดียวกันของ ปี 2566

แนวทางลดความเสี่ยง

จากผลการดำเนินงานที่ขาดทุนต่อเนื่อง เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจที่มีการขยายตัวที่ต่ำ ค่าครองชีพที่สูงขึ้น และปัญหานี้ครัวเรือนที่สูงขึ้น บริษัทฯ มีแผนการบริหารจัดการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวดังนี้

1. เน้นการทำการตลาดของแนวราบ โดยเฉพาะตลาดกลาง - บน ในกลุ่มระดับราคา 5 ล้านบาทขึ้นไป เนื่องจากเป็นตลาดที่ผู้บริโภคมีกำลังซื้อค่อนข้างสูง
2. จำกัดการลงทุน และการก่อสร้าง ให้สอดคล้องกับการขาย
3. เร่งระบายสต็อกสินค้าที่สร้างเสร็จรอการขาย เพื่อเพิ่มรายได้และลดหนี้ในเวลาเดียวกัน ส่งผลให้สภาพคล่องของบริษัทดีขึ้น
4. การทำ Pre - approve ก่อนการขาย

5. มุ่งสู่ความยั่งยืนทางธุรกิจและความมั่นคงทางการเงิน ซึ่งประกอบด้วย รายได้รวมมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยมองหาโอกาสและต่อยอดจากธุรกิจเดิมที่มีความเชี่ยวชาญ รวมถึงจับมือกับพันธมิตรชั้นนำ สร้างธุรกิจใหม่ที่เหมาะสมกับยุคสมัยที่เปลี่ยนไปอย่างต่อเนื่อง โดยเน้นไปที่โครงการแนวราบเป็นหลัก

6. บริษัทฯ มีแผนขายที่ดินและทรัพย์สินบางส่วนเพื่อเพิ่มสภาพคล่องและลดภาระหนี้สิน

ในส่วนของธุรกิจโรงแรมก็เช่นกัน หลังจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 เริ่มคลี่คลาย ประกอบกับมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวต่างๆ ของภาครัฐ ส่งผลให้นักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าประเทศมากขึ้น ส่งผลดีต่ออัตราการเข้าพักของโรงแรม เริ่มเห็นการฟื้นตัวของผลการดำเนินงานอย่างชัดเจน

1.2 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และการเปลี่ยนแปลงของเศรษฐกิจซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของ บริษัท

ด้วยสภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวในปัจจุบัน รวมถึงความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ ส่งผลให้อุปสงค์ของสินค้าอสังหาริมทรัพย์ลดลง ในขณะที่อุปทานยังคงเท่าเดิม ทำให้มีสินค้าคงเหลือในสต็อกมาก เกิดการแข่งขันที่รุนแรงระหว่างผู้ประกอบการ จึงมีความเสี่ยงที่ยอดขายของบริษัทจะไม่เป็นไปตามเป้า และส่งผลให้รายได้ลดลง

แนวทางลดความเสี่ยง

บริษัทเน้นศึกษาลูกค้ากลุ่มเป้าหมายอย่างละเอียด พิจารณาถึงทำเลที่ตั้งของโครงการ รวมถึงกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายอย่างชัดเจน โดยการสร้างแบรนด์ต่างๆ เช่น เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ, เพอร์เฟค เฟลส, เพอร์เฟค พาร์ค, ไมติ วิลล่า, เดอะ เมทโธ เป็นต้น ด้วยแบรนด์ที่หลากหลายรองรับลูกค้าได้ทุกระดับ จะช่วยลดความเสี่ยงด้านความผันผวนของรายได้ รวมถึงแผนรองรับการเปลี่ยนแปลงให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป โดยพิจารณาความเหมาะสมของการเปิดโครงการใหม่ และชะลอการลงทุนในอาคารชุดพักอาศัย

1.3 ความเสี่ยงจากการสร้างสินค้าเสร็จก่อนขาย

บริษัทมีนโยบายสร้างสินค้าประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ให้เสร็จ / ใกล้เสร็จก่อนการขาย เนื่องจากลูกค้าส่วนมากที่เห็นบ้านพร้อมเข้าอยู่ภายใน 1 - 2 เดือน จะตัดสินใจซื้อขายและเร็วกว่า แต่ก็ตามมาด้วยความเสี่ยงที่บริษัทไม่ได้รับเงินจากลูกค้ามาเป็นเงินทุนหมุนเวียน

ในระหว่างการก่อสร้าง รวมทั้งความไม่แน่นอนของปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย อาทิเช่น (1) ความเชื่อมั่นในการบริโภคและกำลังซื้อของผู้บริโภคซึ่งเปลี่ยนแปลงตามสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยและเศรษฐกิจโลก (2) อัตราดอกเบี้ยที่อยู่อาศัยและนโยบายการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ และ (3) มาตรการจากภาครัฐ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อและการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย เป็นต้น บริษัทอาจมีความเสี่ยงด้านภาระต้นทุนสินค้าคงเหลือในปริมาณสูง ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องและความสามารถในการสร้างกำไรของบริษัท

บริษัทได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวจึงได้กำหนดให้มีมาตรการต่างๆ ดังนี้

1. ก่อนจะเริ่มพัฒนาโครงการ บริษัทจะใช้ข้อมูลด้านพฤติกรรมของลูกค้าที่ได้จากการสำรวจความคิดเห็น, ใช้ข้อมูลการขายในอดีตในการวิเคราะห์ความต้องการของลูกค้า เป็นต้น เพื่อจะสร้างสินค้าที่เป็นที่ต้องการลูกค้าให้ได้ หรือใกล้เคียงมากที่สุด
2. บริษัทจะแบ่งแผนงานก่อสร้างบ้าน และ/หรือทาวน์เฮ้าส์ เป็นเฟสย่อย และทยอยก่อสร้างให้ดำเนินการก่อสร้างตามที่บริษัทวางแผนงานไว้ ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงหากสถานการณ์ต่างๆ ไม่เป็นไปตามที่บริษัทคาดไว้ ยกตัวอย่างเช่น พฤติกรรมของผู้บริโภคเปลี่ยนไปอย่างมีนัยสำคัญ ความสามารถในการซื้อของลูกค้าเปลี่ยนไป หรือกรณีที่ยอดขายในทำเลนั้นๆ ไม่เป็นไปตามที่ประมาณการ เป็นต้น บริษัทก็จะสามารถปรับแผนการก่อสร้างได้อย่างทัน่วงที อาจจะปรับขนาดของบ้านและทาวน์เฮ้าส์ให้ตรงกับความต้องการของลูกค้า หรืออาจหยุดการก่อสร้างต่อหากยังไม่ทราบถึงสาเหตุที่ยอดขายไม่เป็นไปตามเป้า เป็นต้น

1.4 ความเสี่ยงจากการจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อพัฒนาโครงการของบริษัท

ในปัจจุบันความเสี่ยงในส่วนนี้ได้ถูกจำกัดอยู่ในการพัฒนาโครงการแนวราบ เนื่องจากบริษัทได้ชะลอการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมที่ใช้ต้นทุนสูง ใช้เวลาในการก่อสร้างนาน และต้องสร้างเสร็จทั้งโครงการก่อนจึงจะสามารถเปิดโอนเพื่อรับรายได้ สำหรับโครงการแนวราบส่วนใหญ่จะเป็นการกู้ยืมลักษณะ Project loan ซึ่งที่ผ่านมามีบริษัทได้รับการสนับสนุนที่ดีจากธนาคารพาณิชย์มาโดยตลอด นอกจากนี้โครงการร่วมทุนต่างๆ บริษัทจะให้ผู้ร่วมทุนเป็นผู้จัดหาแหล่งเงินทุน ซึ่งคาดว่าจะมีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่ถูกกว่าการจัดหาแหล่งเงินทุนผ่านทางบริษัทเอง

1.5 ความเสี่ยงจากการทุจริตหรือล้าสมัยของบ้าน ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมคงเหลือ

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายต้องพัฒนาโครงการใหม่อย่างต่อเนื่องถึงแม้ว่าโครงการเดิมจะอยู่ในระหว่างการขาย เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ใช้ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการตั้งแต่เริ่มจนถึงขายเสร็จเป็นเวลานาน โดยโครงการคอนโดมิเนียมที่

เป็นประเภท High rise ต้องใช้ระยะเวลาประมาณ 3 - 5 ปี โครงการคอนโดมิเนียมที่เป็นประเภท Low rise ต้องใช้ระยะเวลาประมาณ 2 - 3 ปี และโครงการแนวราบที่ทยอยสร้างและทยอยขายต้องใช้ระยะเวลาประมาณ 6 เดือน - 1 ปี เพราะฉะนั้นหากบริษัทไม่สามารถขายสินค้าได้ตามเป้าที่วางไว้ จะมีความเสี่ยงที่สินค้าคงเหลือจะเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง และหากบริษัทระบายสินค้าคงเหลือได้ช้าก็อาจเกิดการทรุดโทรมตามกาลเวลา หรือการออกแบบที่อาจจะเริ่มล้าสมัย ซึ่งก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายในการตกแต่ง ซ่อมแซม บำรุงรักษาเพื่อให้อยู่ในสภาพพร้อมขาย หรืออาจทำให้ขายได้ในราคาต่ำกว่าต้นทุน

แนวทางลดความเสี่ยง

สำหรับโครงการแนวราบ (บ้านและทาวน์เฮ้าส์) แม้ว่าบริษัทมีนโยบายสร้างบ้านเสร็จก่อนขาย แต่ก็ยังเป็นเพียงการสร้างที่ละเฟสเท่านั้น เพราะฉะนั้นหากเกิดเหตุการณ์ที่ยอดขายไม่เป็นไปตามเป้าที่วางไว้ บริษัทจะสามารถปรับเปลี่ยนรูปแบบโครงการได้ทันที จึงส่งผลให้สินค้าคงเหลือไม่มาก

สำหรับโครงการคอนโดมิเนียม ที่มีอายุเกิน 3 ปี นับจากวันก่อสร้างแล้วเสร็จ บริษัทจะปรับกลยุทธ์การโฆษณาประชาสัมพันธ์ และเพิ่มโปรโมชั่นการขาย เช่น การลดราคาชุด การส่งเสริมการขายผ่านพนักงานขายประจำโครงการ หรือการให้ข้อเสนอของแถมเพิ่มเติม เป็นต้น ซึ่งบริษัทมองว่าการจัดโปรโมชั่นเพื่อเร่งยอดขายคุ้มค่างกว่าความเสี่ยงจากค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม ตกแต่งโครงการเดิม หรือการออกแบบที่อาจจะเริ่มล้าสมัยและเริ่มไม่เป็นที่ต้องการ เป็นต้น

1.6 ความเสี่ยงจากการปรับเปลี่ยนกฎระเบียบข้อบังคับ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในกฎระเบียบ ข้อบังคับ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น การถูกจำกัดประโยชน์ในการใช้พื้นที่ในการก่อสร้างอาคารบางประเภท เขตจำกัดความสูง ระยะถอยร่นของอาคาร รวมทั้งปัญหาพิพาทแนวเขตที่ดินกับเจ้าของที่ดินข้างเคียง ตลอดจนปัญหาการร้องเรียนระหว่างก่อสร้างหรือการถูกเวนคืนที่ดินเพื่อการก่อสร้างสาธารณูปโภคของภาครัฐ หรือปัญหาอันเกิดจากการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ และข้อกำหนดต่างๆ ของทางราชการที่มีผลบังคับใช้ในระหว่างที่บริษัทถือครองที่ดิน แต่อยู่ระหว่างการเตรียมงานเพื่ออนุญาตต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

แนวทางลดความเสี่ยง

บริษัทมีนโยบายในการปฏิบัติงาน ให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ บริษัทจะตรวจสอบกฎหมายที่ควบคุมธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างรอบคอบก่อนดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เพื่อลดความเสี่ยงจากปรับเปลี่ยนกฎระเบียบ ข้อบังคับ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สำหรับการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมทุกอาคาร บริษัทจะจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และจะต้องผ่านความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ก่อนดำเนินการก่อสร้าง

1.6.1 กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเริ่มมีการบังคับใช้จริงวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 แทนการจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่และภาษีโรงเรือนและที่ดิน โดยจะมีการแยกเก็บภาษีออกเป็น 4 หมวด คือ 1. ที่ดินเปล่า 2. ที่อยู่อาศัย 3. เกษตรกรรม 4. อื่นๆ ซึ่งจะกระทบกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทที่ครอบครองที่ดินรอการพัฒนา และ / หรือ อยู่ระหว่างพัฒนา โดยจะทำให้ต้นทุนโครงการสูงขึ้น แต่เนื่องจากเป็นกฎหมายที่เริ่มใช้ใหม่ รัฐบาลจึงมีข้อยืดหยุ่นให้แก่ผู้ประกอบการในช่วง 3 ปีแรกดังนี้ 1) การพัฒนาบ้านแนวราบจะได้รับสิทธิลดหย่อนภาษีที่ดิน 90% ไม่เกิน 3 ปี หลังจากได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน 2) การพัฒนาคอนโดจะได้รับสิทธิลดหย่อนภาษีที่ดิน 90% ไม่เกิน 3 ปี หลังได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง 3) โครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างจะไม่ถูกเก็บภาษี 4) การพัฒนาพื้นที่ส่วนกลางจะไม่ถูกเก็บภาษี และ 5) หากภาษีที่จ่ายภายใต้กฎหมายใหม่สูงกว่าภายใต้ภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ ผู้เสียภาษีจะจ่ายภาษี 25% ของค่าใช้จ่ายส่วนที่เพิ่มขึ้นในปี 2563 และทยอยเพิ่มเป็น 50%, 75% และ 100%

ทั้งนี้หากหมดช่วงลดหย่อน 3 ปี บริษัทจะต้องเสียภาษีเพิ่มขึ้นจากที่ดินเปล่า โครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง และโครงการที่สร้างแล้วเสร็จ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนโครงการและอาจทำให้ผลการดำเนินงานลดลง

แนวทางลดความเสี่ยง

บริษัทมีเป้าหมายที่จะระบายนโยบายการถือครองที่ดินรอการพัฒนาที่มีอยู่ให้เหมาะสมเพียงพอสำหรับการดำเนินงาน เพื่อลดภาระหนี้สินและเพิ่มกระแสเงินสด นอกจากนี้บริษัทวางแผนในการพัฒนาโครงการให้มีประสิทธิภาพดีขึ้นและเร็วขึ้น ซึ่งจะช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายด้านการเงินด้านภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างลงได้

2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการผลิต

2.1 ความเสี่ยงจากความผันผวนของต้นทุนในการก่อสร้าง

วัสดุก่อสร้างเป็นต้นทุนหลักในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงของราคาวัสดุก่อสร้างย่อมส่งผลกระทบต่อราคาต้นทุนและกระทบไปถึงกำไรของโครงการ บริษัทจึงลดความเสี่ยงด้วยวิธีจัดซื้อวัสดุบางรายการจากผู้ผลิตโดยตรง จัดให้มีการประกวดราคาตรวจสอบคุณภาพ รวมถึงเปรียบเทียบราคาตลาด เพื่อเลือกวัสดุก่อสร้างที่คุณภาพเหมาะสมกับราคามากที่สุด อีกทั้ง บริษัทถือความเป็นบริษัทที่ใหญ่ ติด 1 ใน 10 ของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งพัฒนาหลายโครงการพร้อมกัน จึงมีอำนาจต่อรองกับผู้ผลิต ผู้จำหน่ายจากการสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างในปริมาณที่มาก

2.2 ความเสี่ยงจากผู้รับเหมาและแรงงาน

บริษัทมีเกณฑ์พิจารณาการจัดชั้นคุณภาพของผู้รับเหมาที่มีคุณภาพตามผลงาน ตลอดจนมีการปรับราคาค่าก่อสร้างตามสภาวะตลาด และวัสดุก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นอันเป็นผลกระทบจากอัตราค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำโดยการพิจารณาอย่างเป็นธรรม และมีมาตรฐานการตรวจ

สอบให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนด ปีละ 2 ครั้ง อีกทั้งมีการพิจารณาจำนวนงานที่จะจัดจ้างผู้รับเหมาแต่ละรายอย่างโปร่งใส มีการจ่ายเงินตรงต่อเวลา เพื่อเป็นข้อมูลสำหรับคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง ปัจจุบันบริษัททำสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างทั้งขนาดกลางและขนาดเล็กจำนวนรวมมากกว่า 100 ราย โดยมีการกำหนดคุณสมบัติผู้รับเหมาและราคาก่อนที่จะมีการตกลงทำสัญญาและกำหนดระยะเวลาการส่งมอบงานที่ชัดเจน ทำให้บริษัทไม่มีความจำเป็นต้องพึ่งพิงผู้รับเหมารายใดรายหนึ่ง

ในขณะเดียวกันเพื่อป้องกันการเกิดภาวะการขาดแคลนแรงงาน บริษัทได้นำแนวคิดการก่อสร้างบ้านแบบสำเร็จรูป (Prefabrication) หรือ การก่อสร้างแบบพรีคาสท์ (Precast Construction) มาใช้โดยเพิ่มสัดส่วนการก่อสร้างบ้านแบบสำเร็จรูปเพื่อลดระยะเวลาการก่อสร้าง ทั้งนี้ การก่อสร้างแบบพรีคาสท์จะใช้ผนังและชิ้นงานสำเร็จรูปซึ่งผลิตจากโรงงานมาประกอบทำให้บริษัทลดการพึ่งพาแรงงานที่มีฝีมือลงไปได้ บริษัท ได้จัดตั้ง บจ. เพอร์เฟค พรีแฟบ ตั้งแต่ปี 2554 เพื่อดำเนินการผลิต ประกอบและติดตั้งโครงสร้างระบบขึ้นส่วนสำเร็จรูป ซึ่งเป็นส่วนประกอบของบ้านพักอาศัย ทาวน์เฮ้าส์และรั้วโครงการ ตลอดจนชิ้นส่วนสำเร็จรูปสำหรับโครงการคอนโดมิเนียม มีกำลังการผลิตประมาณ 850 หลังต่อปี นอกจากนี้ยังได้ว่าจ้างให้ บริษัทปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน), บริษัท ซีพีแอนด์ จำกัด และอื่นๆ ทำการผลิตและติดตั้งโครงสร้างระบบขึ้นส่วนสำเร็จรูป ในปี 2564 ได้ขยายโรงงานผลิตของบริษัทเพอร์เฟค พรีแฟบ จำกัด เพิ่มพื้นที่การผลิตเป็น 9,800 ตารางเมตร เป็นโครงสร้างอาคารถาวร มีหลังคาคลุม ทำให้สามารถผลิตชิ้นงานที่มีคุณภาพมากขึ้น แม้แต่ช่วงฤดูฝน และมีแผนงานที่จะเปิดโรงงานใหม่แบบกึ่งอัตโนมัติทางด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร เพื่อขยายกำลังการผลิตจาก 850 หลัง/ปี เป็น 1,700-1,800 หลัง/ปี ในปี 2566 เพื่อรองรับการเติบโตของบริษัท

นอกจากนี้บริษัทได้จัดตั้ง บจ. ยูแอนดีโอ คอนสตรัคชั่น กรุงเทพ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทำธุรกิจ รับเหมาก่อสร้าง บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม Low Rise ให้เฉพาะกลุ่มบริษัท เป็นการรับงานก่อสร้างจากกลุ่มบริษัทซึ่งเป็นเจ้าของโครงการโดยตรง ซึ่งช่วยให้บริษัทสามารถควบคุมต้นทุนและระยะเวลาก่อสร้าง รวมถึง การควบคุมปริมาณคุณภาพในการก่อสร้าง และลดความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ

3. ความเสี่ยงด้านการบริหาร การจัดการ

3.1 ความเสี่ยงจากการค้าประกันบริษัทย่อยและบริษัทร่วมค้า

บริษัทได้มีการค้าประกันวงเงินกู้ยืมให้แก่บริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 เท่ากับ 2,228 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทอาจมีความเสี่ยงที่เกิดจากการค้าประกันให้แก่บริษัทย่อยดังกล่าว หากบริษัทย่อยไม่สามารถชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยให้กับเจ้าหนี้ที่บริษัทได้เข้าไปค้าประกันเงินกู้ยืมได้ตามกำหนด อย่างไรก็ตาม การที่บริษัทย่อยดังกล่าว มีการจัดหาเงินกู้ยืมและวงเงินสินเชื่อเพื่อวัตถุประสงค์ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นการประกอบธุรกิจหลักของ

บริษัทย่อย ทำให้บริษัทสามารถกำหนดนโยบายในการควบคุมดูแลการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยอย่างใกล้ชิด เพื่อให้บริษัทย่อยมีผลกำไรจากผลประกอบการและกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเพียงพอที่จะชำระคืนหนี้เงินกู้ยืม

4. ความเสี่ยงด้านการเงิน

4.1 ความเสี่ยงด้านความสามารถชำระดอกเบี้ย

บริษัทจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อดำเนินธุรกิจจากหลากหลายช่องทางไม่ว่าจะเป็น การกู้ยืมจากธนาคาร หรือการออกหุ้นกู้ เป็นต้น ซึ่งต้องจ่ายดอกเบี้ยตอบแทนในวันที่กำหนดไว้ในสัญญานานๆ บริษัทจึงจำเป็นต้องมีเงินสดเพียงพอเพื่อชำระค่าดอกเบี้ยดังกล่าว

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (ICR)* ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 และ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 เท่ากับ 0.31 เท่า 0.60 เท่า และ 0.53 เท่า ตามลำดับ ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยต่ำกว่า 1 เท่า หมายความว่า EBITDA ของบริษัทไม่เพียงพอสำหรับการชำระดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นในงวดนั้น อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการของกลุ่มบริษัทเริ่มดีขึ้น และบริษัทยังมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 เท่ากับ 1,455.29 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะเพียงพอต่อการรองรับต้นทุนทางการเงินที่จะเกิดขึ้นได้

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

4.2 ความเสี่ยงด้านความสามารถชำระภาระผูกพัน

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (DSCR) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 และ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 เท่ากับ 0.07 เท่า, 0.11 เท่า และ 0.14 เท่า ตามลำดับ ซึ่งเป็นอัตราส่วนที่น้อยกว่า 1 เท่า หมายความว่าบริษัทมี EBITDA ไม่เพียงพอสำหรับการชำระภาระผูกพัน สาเหตุจากผลการดำเนินงานที่ยังมีผลขาดทุนอยู่ บริษัทจำเป็นต้องหาแหล่งเงินทุนอื่นเพื่อมาชำระหนี้สินจากการผูกพัน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 บริษัทมีหนี้สินที่จะครบกำหนดชำระภายใน 1 ปีทั้งหมดอยู่ที่ 12,384.67 ล้านบาท โดยเป็นหนี้สินเงินกู้ยืมระยะสั้น อยู่ที่ 1,081.14 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 บริษัทยังมียอดที่รอรับรู้รายได้จากงานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ (Backlog) มูลค่ารวม 1,374 ล้านบาท ซึ่งบริษัทคาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ภายในปี 2568 อีกทั้งบริษัทยังมีแผนจำหน่ายสินทรัพย์ของบริษัทในปี 2568-2569 มูลค่ารวมทั้งหมดประมาณ 5,750 ล้านบาท โดยคาดว่าจะเป็นการรับรู้รายได้จากการขายที่ดินรัชดาภิเษก 17 มูลค่าประมาณ 850 ล้านบาท และที่ดินและสิทธิการเช่าบริเวณถนนรามอินทรา มูลค่าประมาณ 2,000

ล้านบาท ในปี 2568 มูลค่ารวมประมาณ 2,850 ล้านบาท (โดยที่ดินรัชดาภิเษก 17 และ ที่ดินและสิทธิการเช่าบริเวณถนนรามอินทราอยู่ระหว่างการเจรจากับผู้ซื้อ) ส่วนที่ดินบริเวณรามคำแหง - รร.นานาชาติ มูลค่าประมาณ 1,000 ล้านบาท และการขายที่ดินและสิทธิการเช่าบริเวณถนนรัชดาภิเษก (Live) ผังเช่าเข้า มูลค่าประมาณ 1,900 ล้านบาท ในปี 2569 มูลค่ารวมประมาณ 2,900 ล้านบาท (การรับรู้รายได้ดังกล่าวอาจคลาดเคลื่อนจากแผนข้างต้นได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสถานการณ์ทางเศรษฐกิจและความต้องการและการต่อรองของผู้ซื้อ นอกจากนั้น บริษัทอาจมีการขายที่ดินและการลงทุนอื่น หากมีผู้สนใจซื้อ)

4.3 ความเสี่ยงจากการที่บริษัทพึ่งพิงแหล่งเงินทุนจากการระดมทุนจากหุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 บริษัทมีหุ้นกู้คงค้างจำนวน 13,377.09 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 51.64 ของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย และมีหุ้นกู้ที่มีลักษณะคล้ายทุนจำนวน 447.70 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.73 ของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย รวมคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 53.37 ของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 25,903.67 ล้านบาท ซึ่งในปี 2566 กลุ่มกิจการได้มีการปรับปรุงตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ให้อำนาจการปรับงบการเงินเป็นหนี้สินทางการเงิน ที่ผ่านมาบริษัทใช้หุ้นกู้เป็นแหล่งเงินทุนหลักในการดำเนินธุรกิจ เนื่องจากหุ้นกู้มีข้อจำกัดการเบิกใช้ที่น้อยกว่าเงินกู้จากสถาบันการเงิน ทำให้แผนธุรกิจต่างๆ ของบริษัทดำเนินการได้สะดวกกว่า ซึ่งสัดส่วนระหว่างหนี้หุ้นกู้กับเงินกู้จากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 อยู่ที่ 71 : 29 (สิ้นปี 2566 เท่ากับ 83 : 17) ซึ่งในแต่ละปีบริษัทและบริษัทย่อยจะมีหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระประมาณ 7,000 – 10,000 ล้านบาท ซึ่งการมีหนี้หุ้นกู้ในสัดส่วนที่สูง จะส่งผลให้บริษัทมีความเสี่ยงที่จะผิดนัดชำระหนี้สูงได้มากกว่าการที่บริษัทมีหนี้สินจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในสัดส่วนที่มาก เนื่องจากหนี้สินจากสถาบันการเงินส่วนมากเป็นรูปแบบของ Project loan ซึ่งมีเงื่อนไขการชำระเมื่อโอนโครงการได้ แตกต่างจากหนี้หุ้นกู้ที่มีวันกำหนดชำระที่แน่นอน บริษัทมีไตรมาสหนี้ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนทั้งหมดภายใน 12 เดือนข้างหน้า จำนวน 9,455.59 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม บริษัทมีแผนสำหรับการชำระหนี้หุ้นกู้จากรายได้จากการดำเนินงาน การขายที่ดินที่ยังไม่มีแผนพัฒนา การขายเงินลงทุน และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ทั้งนี้ บริษัทยังคงมีแผนที่จะออกหุ้นกู้เพื่อมาคืนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดชำระเป็นหลัก ในขณะเดียวกันก็มีแผนที่จะลดหนี้หุ้นกู้ลงเช่นกัน ซึ่งคาดว่าหนี้หุ้นกู้กับหนี้จากสถาบันการเงินจะมีสัดส่วนที่ใกล้เคียงกันอีก 3 - 5 ปีข้างหน้า

ทั้งนี้บริษัทรับรู้ถึงความเสี่ยง และพยายามลดหนี้หุ้นกู้อย่างต่อเนื่อง โดยปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีหุ้นกู้คงค้าง เพิ่มขึ้น 3,465.64 ล้านบาท ในปี 2566 หนี้หุ้นกู้ลดลง 566.69 ล้านบาท และในปี 2567 ลดลง 7,364.35 ล้านบาท (ไม่รวมเงินกู้ที่มีลักษณะคล้ายทุน)

4.4 ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

บริษัทกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศ เพื่อใช้เป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการและดำเนินงาน อัตราดอกเบี้ยในตลาดเงินจึงมีผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของบริษัท ถึงแม้ว่าการกู้ยืมเงินดังกล่าวของบริษัทจะคิดในอัตราดอกเบี้ยลอยตัวก็ตาม แต่เป็นการคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในระดับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำ (MLR) หรือต่ำกว่า นอกจากนี้ บริษัทได้มีมาตรการลดความเสี่ยงของอัตราดอกเบี้ยที่มีความผันผวน โดยการออกหุ้นกู้ระยะยาวที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่เพื่อนำไปชำระคืนเงินกู้ยืมเดิมบางส่วนที่คิดเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวและมีต้นทุนดอกเบี้ยที่สูงกว่า รวมถึงการออกตั๋วแลกเงินระยะสั้นที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำ เพื่อให้สามารถควบคุมต้นทุนอัตราดอกเบี้ยของบริษัทให้อยู่ในระดับเหมาะสม

สำหรับความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค นั้น มีผลกระทบเพียงเล็กน้อย เนื่องจากการกู้ซื้อบ้านเป็นการกู้ยืมระยะยาว การปรับขึ้นลงของอัตราดอกเบี้ยจึงส่งผลกระทบต่อผ่อนชำระรายเดือนไม่มากนัก อีกทั้งผู้บริโภคได้มีการชำระเงินดาวน์ไปแล้วส่วนหนึ่ง นอกจากนี้บริษัทสามารถจัดซื้อเสนอพิเศษด้านอัตราดอกเบี้ยร่วมกับธนาคารพาณิชย์ อีกทั้งการมีสินค้าหลายระดับราคาซึ่งเน้นที่กำลังซื้อของผู้อยู่อาศัยจริงเป็นหลัก ก็เป็นส่วนที่ช่วยลดผลกระทบของความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยที่มีต่อผู้ซื้อด้วย

ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยตามงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 จำนวน 25,903.67 ล้านบาท แต่อย่างไรก็ตามภาระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยดังกล่าวส่วนใหญ่เป็นหนี้ที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ เพราะฉะนั้นหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะได้รับผลกระทบหากอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น คือ เงินกู้ประเภท Project Finance ซึ่งมีจำนวน 4,554.88 ล้านบาท โดยถ้าอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 บริษัทจะมีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นประมาณ 45.55 ล้านบาท

4.5 ความเสี่ยงด้านการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

การดำเนินงานของบริษัทมีการใช้แหล่งเงินทุน ทั้งจากการกู้ยืมเงินจากธนาคาร สถาบันการเงินและการระดมทุนจากการออกหุ้นกู้ ซึ่งตามข้อกำหนดด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้น บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนของ “หนี้สินสุทธิ” ต่อ “ส่วนของผู้ถือหุ้น” (Net Debt to Equity Ratio) ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละไตรมาสหรือ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีไม่เกินอัตราส่วน 2.50 : 1 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2567 วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2565 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.41 เท่า 1.54 เท่า และ 1.32 เท่า ตามลำดับ

หากพิจารณาการออกหุ้นกู้ในครั้งที่ 2/2568 ชุดที่ 1 และ ชุดที่ 2 ซึ่งมีมูลค่าการเสนอขายทั้ง 2 ชุด รวมกันประมาณ 650 ล้านบาท และหากสามารถเสนอขายหุ้นกู้ได้ครบเต็มจำนวนทั้ง 2 ชุด เมื่อหักส่วนที่นำไปชำระคืนหุ้นกู้ PF254A จำนวน 599 ล้านบาท จะทำให้อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นยังคงเท่ากับ 1.41 เท่า อีกทั้งยังปฏิบัติตาม

หากผลการดำเนินงานในอนาคตเป็นขาดทุน จะทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง และส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มสูงขึ้นอีก ทั้งนี้หากบริษัทไม่สามารถดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นได้ตามข้อกำหนดสิทธิที่กำหนดไว้ จะทำให้บริษัทเข้าเหตุผิดนัดตามข้อกำหนดสิทธิและทำให้หุ้นกู้ทั้งหมดเป็นอันถึงกำหนดชำระโดยพลัน

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

อย่างไรก็ตามหากบริษัทมีภาระหนี้เพิ่มขึ้น หรือมีผลการดำเนินงานลดลง อาจเกิดความเสี่ยงที่บริษัทจะไม่สามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามข้อกำหนดและเงื่อนไขกับสถาบันการเงินไว้ได้ หากสถาบันการเงินไม่ผ่อนผันการผิดเงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนให้ และสถาบันการเงินดังกล่าวเรียกชำระเงินกู้คืนก่อนกำหนด อาจทำให้บริษัทสูญเสียสภาพคล่องหรืออาจไม่สามารถชำระหนี้ได้ในวันดังกล่าว ซึ่งจะเข้าข่ายผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้ (Cross Default)

แนวทางป้องกันไม่ให้อัตราส่วนหนี้สิน ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทเพิ่มสูงขึ้นมีดังนี้

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

ทั้งนี้แนวทางดังกล่าวข้างต้น จะช่วยเพิ่มกระแสเงินสดให้แก่บริษัทมากกว่าการดำเนินธุรกิจตามปกติ และสามารถนำกระแสเงินสดส่วนนี้ไปลดภาระหนี้สินจากสถาบันการเงิน ตราสารหนี้ระยะสั้นและตราสารหนี้ระยะยาวได้ ซึ่งจะทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

*หนี้สินสุทธิ หมายถึง หนี้สินรวมตามที่ปรากฏในงบดุลรวมของผู้ถือหุ้นกู้ที่ได้ตรวจสอบ หรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีแล้ว ที่มีภาระดอกเบี้ย หรือตกอยู่ภายใต้ส่วนลด ซึ่งรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ถือหุ้นกู้เข้าค้ำประกันอสังหาริมทรัพย์หรือภาระผูกพันอื่นในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใดๆ หรือนิติบุคคลอื่น (แต่รวมบริษัทย่อย) ซึ่งไม่ได้รวมอยู่ในงบดุลรวมแต่เปิดเผยอยู่ในหมายเหตุประกอบงบดุลรวม แต่ไม่รวมถึงหนี้อื่นเกี่ยวข้องกับ การขอออกหนังสือค้ำประกันจากสถาบันการเงินเพื่อวาง เป็นประกันในการจัดสรรที่ดิน หรือสาธารณูปโภค หรือการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้หักด้วยเงินสดและรายการที่เทียบเท่าเงินสดตามที่ปรากฏในงบดุลรวม โดยรวมถึงบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นกู้ซึ่งผู้ถือหุ้นกู้นำไปเป็นหลัก

ประกันไว้กับบุคคลใดๆ ทั้งนี้ เพื่อป้องกันข้อสงสัยในการตีความหนี้สินดังกล่าวนี้ไม่รวมถึงเจ้าหนี้การค้า เงินรับล่วงหน้า หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่า หนี้สินที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชี หรือ หนี้ใดๆที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย

5. ความเสี่ยงของตราสาร

5.1 ความเสี่ยงด้านเครดิต (Credit Risk)

ผู้ถือหุ้นที่มีความเสี่ยงที่อาจจะไม่ได้รับชำระดอกเบี้ยหรือเงินต้นในกรณีที่ธุรกิจและผลการดำเนินงานของผู้ถือหุ้นไม่เป็นไปตามที่คาดหมาย หรือทรัพย์สินของผู้ถือหุ้น มีไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ ดังนั้น ก่อนการตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนควรพิจารณาฐานะการเงินและความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ถือหุ้นจากข้อมูลที่จะพบไว้ในร่างหนังสือชี้ชวน ในการประเมินความเสี่ยงด้านเครดิตของผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุนสามารถดูการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ถือหุ้นที่จัดทำโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือประกอบการตัดสินใจลงทุนได้ ถ้าการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ถือหุ้นต่ำ แสดงว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหุ้นสูง ผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับควรจะสูงด้วยเพื่อชดเชยความเสี่ยงที่สูงของผู้ถือหุ้นดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม การจัดอันดับความน่าเชื่อถือมิได้เป็นการให้คำแนะนำให้ซื้อ ขาย หรือถือครองหุ้นที่เสนอขายแต่อย่างใด และการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออาจมีการยกเลิกหรือเปลี่ยนแปลงได้ตลอดอายุของหุ้น ผู้ลงทุนควรติดตามข้อมูลข่าวสารของบริษัทผู้ถือหุ้นรวมถึงการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ได้จากเว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่เกี่ยวข้อง หรือสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย

5.2 ความเสี่ยงด้านราคา (Price Risk)

ความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นเมื่อผู้ถือหุ้นต้องการขายหุ้นก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน หุ้นอาจขายได้ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้หรือราคาซื้อขาย ซึ่งเกิดมาจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในตลาด กล่าวคือ หากอัตราดอกเบี้ยในตลาดสูงขึ้นราคาหุ้นก็จะลดลง ทั้งนี้ โดยทั่วไปราคาของหุ้นที่มีอายุคงเหลือยาวกว่าจะได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในตลาดมากกว่า

5.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง (Liquidity Risk)

ความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นเมื่อผู้ถือหุ้นประสงค์จะขายหุ้นในตลาดรองก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน ผู้ถือหุ้นอาจไม่สามารถขายหุ้นได้ทันทีในราคาที่ต้องการ เนื่องจากการซื้อขายเปลี่ยนมือของตราสารในตลาดรองอาจมีไม่มาก ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นก็ไม่ได้นำหุ้นไปซื้อขายในตลาดรองใดๆ อย่างไรก็ดี ผู้ถือหุ้นสามารถซื้อขายหุ้นในตลาดรองได้กับผู้มีใบอนุญาตค้าตราสารหนี้ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นธนาคารพาณิชย์และบริษัทฯ หลักทรัพย์ หากมีผู้ประสงค์จะซื้อหุ้นจากผู้ถือหุ้นที่ต้องการขายหุ้นตัวเองผ่านผู้มีใบอนุญาตค้าตราสารหนี้นั้นๆ นอกจากนี้ผู้ถือหุ้นก็จะไม่สามารถขายหรือโอนหุ้นให้แก่บุคคลใดๆ โดยทั่วไปได้ แต่จะถูกจำกัดให้ขายหรือโอนหุ้นได้เฉพาะภายในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบัน

และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ ตามที่ผู้ถือหุ้นได้จัดซื้อจำกัดการโอนไว้กับสำนักงาน ก.ล.ต. ให้จำกัดการโอนหุ้นได้เฉพาะภายในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ ตามความหมายในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กจ. 39/2564 เรื่อง การกำหนดบทนิยามผู้ลงทุนสถาบัน ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ และผู้ลงทุนรายใหญ่ ฉบับวันที่ 24 ธันวาคม พ.ศ.2564 (ตามที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมหรือใช้แทนที่)

5.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการด้อยสิทธิเชิงโครงสร้างของหุ้นกู้

เนื่องจากทรัพย์สินที่ใช้ประกอบธุรกิจส่วนใหญ่ติดภาระผูกพัน ดังนั้น หากเกิดกรณีที่บริษัทผิดนัดชำระหนี้ และต้องดำเนินการเอาทรัพย์สินมาชำระหนี้ จะทำให้ผู้ถือหุ้นที่ไม่มีประกันมีความด้อยสิทธิกว่าเจ้าหนี้ที่มีลำดับในการรับชำระหนี้สินก่อนอย่างมีนัยสำคัญเมื่อพิจารณาจากสิทธิเรียกร้องในสินทรัพย์ของบริษัท

ซึ่งในการเสนอขายหุ้นกู้ในครั้งนี้ ผู้ถือหุ้นได้ทำการเสนอขายหุ้นกู้ซึ่งมีลักษณะแตกต่างที่สำคัญในด้านหลักประกัน พร้อมกัน โดยผู้ถือหุ้นได้มีการเสนอขายหุ้นกู้ที่มีหลักประกันพร้อมกับหุ้นกู้ที่ไม่มีหลักประกัน โดยผู้ถือหุ้นที่มีหลักประกันจะถือเป็นเจ้าหนี้ที่มีหลักประกันของผู้ถือหุ้นกู้ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นกู้เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์บนหลักประกัน หรือจะถือเป็นเจ้าหนี้ที่มีหลักประกันของผู้ให้หลักประกันในกรณีที่ผู้ให้หลักประกันเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์บนหลักประกัน (ตามแต่กรณี) และผู้ถือหุ้นที่ไม่มีหลักประกันจะถือเป็นเจ้าหนี้สามัญของผู้ถือหุ้นกู้

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

หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวขึ้นแล้วย่อมเป็นไปได้ว่าผู้ถือหุ้นจะได้รับสิทธิในการได้รับชำระหนี้ที่ไม่เท่ากัน ขึ้นอยู่กับประเภทของหุ้นกู้ที่ผู้ถือหุ้นนั้นถืออยู่ ผู้ถือหุ้นที่ไม่มีหลักประกันอาจจะเผชิญความเสี่ยงจากการที่จะได้รับชำระหนี้คืนหลังจากที่ผู้ถือหุ้นที่มีหลักประกันได้รับการชำระหนี้คืนจากการขายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันให้หุ้นกู้ก่อน จึงอาจจะทำให้เกิดความเป็นไปได้ที่ผู้ถือหุ้นจะมีทรัพย์สินไม่เพียงพอหรือมีมูลค่าไม่เพียงพอที่จะขายหรือนำมาชำระคืนเจ้าหนี้สามัญ หรือเจ้าหนี้ในลำดับชั้นถัดลงมาได้

อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 นั้น ในงบการเงินรวมทางบริษัทมีหนี้สิน มีหลักประกันอยู่ที่ 16,989.08 ล้านบาท (ในงบการเงินเฉพาะกิจการ หนี้สินมีหลักประกันอยู่ที่ 12,178.10 ล้านบาท) โดยในงบการเงินรวม มีทรัพย์สินที่ติดภาระผูกพัน 21,550.30 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็น 47.35% ของทรัพย์สินทั้งหมด (ในงบการเงินเฉพาะกิจการทรัพย์สินที่ติดภาระผูกพันอยู่ที่ 12,357.51 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็น 38.08% ของทรัพย์สินทั้งหมด) โดยที่มีจำนวนที่สามารถครอบคลุมมูลค่าหนี้สินมีหลักประกันทั้งหมด ในส่วนหนี้สินที่ไม่มีหลักประกันนั้น ในงบการเงินรวมทางบริษัทมีหนี้สินที่ไม่มีหลักประกันอยู่ที่ 15,808.18 ล้านบาท (ในงบการเงินเฉพาะกิจการ หนี้สินที่ไม่มีหลักประกันอยู่ที่ 5,902.66 ล้านบาท) และในงบการเงินรวมทรัพย์สินที่ไม่ติดภาระผูกพันของบริษัทนั้นอยู่ที่ 23,965.84 ล้านบาท โดยคิดเป็น 52.65% ของทรัพย์สินทั้งหมด (ในงบการเงินเฉพาะกิจการ ทรัพย์สินที่ไม่ติดภาระผูกพันอยู่ที่ 20,091.04 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็น 61.92% ของทรัพย์สินทั้งหมด) และในงบการเงินเฉพาะกิจการ บริษัทมีทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ได้แก่ ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์, ที่ดินรอการพัฒนา, ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ไม่มีภาระผูกพันเท่ากับ 2,728.88 ล้านบาท และมีสินทรัพย์รวมทั้งหมด (ในงบการเงินเฉพาะกิจการ) เท่ากับ 32,448.55 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.41% ของสินทรัพย์รวมทั้งหมด โดยที่ทรัพย์สินที่ไม่ติดภาระผูกพันของบริษัทนั้นมีจำนวนมากกว่าหนี้สินที่ไม่มีหลักประกันของทางบริษัท ซึ่งในอนาคตหากเกิดเหตุการณ์ที่บริษัทมีความจำเป็นต้องชำระหนี้สินที่ไม่มีหลักประกันนั้น บริษัทอาจพิจารณานำสินทรัพย์ที่ไม่ติดภาระผูกพันมาจำหน่ายหรือใช้เป็นหลักประกันการกู้ยืมกับสถาบันการเงินหรือแหล่งเงินทุนอื่นเพื่อนำมาชำระหนี้สิน

5.5 ข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ที่ไม่มีข้อกำหนดจำกัดการก่อหลักประกันหรือภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินและรายได้ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

เนื่องจากลักษณะของการประกอบธุรกิจของผู้ถือหุ้นกู้เป็นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีความจำเป็นต้องมีความคล่องตัวในการขอสินเชื่อและการก่อหลักประกันหรือภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินและรายได้ของผู้ถือหุ้นกู้ ดังนั้น ข้อกำหนดสิทธิสำหรับหุ้นกู้ของผู้ถือหุ้นกู้ รวมถึงหุ้นกู้ในครั้ง นี้ จะไม่มีข้อกำหนดจำกัดการก่อหลักประกันหรือภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินและรายได้ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของผู้ถือหุ้นกู้ทั้งในปัจจุบันและอนาคต ผู้ถือหุ้นกู้จึงมีความเสี่ยงหากผู้ถือหุ้นกู้นำทรัพย์สินหรือรายได้ไปก่อหลักประกันหรือภาระผูกพันเป็นประกันหนี้ ทำให้เมื่อเกิดเหตุผิดนัดชำระหนี้ บริษัทจะไม่มีทรัพย์สินเพียงพอต่อการชำระคืนหุ้นกู้ และผู้ถือหุ้นกู้อาจไม่สามารถเรียกร้องการชำระคืนได้เต็มมูลค่าหุ้นกู้

แต่ถึงแม้ไม่มีข้อกำหนดดังกล่าว ข้อกำหนดสิทธิได้มีข้อกำหนดของการภาระหนี้ของผู้ถือหุ้นกู้ ภายใต้การดำรงอัตราส่วนจำนวนรวมของหนี้สินสุทธิต่อจำนวนรวมของส่วนของผู้ถือหุ้นของผู้ถือหุ้นกู้ (Debt to Equity Ratio) โดยผู้ถือหุ้นกู้อาจต้องดำรงอัตราส่วน ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละไตรมาสหรือ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีกรณีไตรมาสสุดท้ายไม่เกิน 2.50:1 (สองจุดห้าศูนย์ต่อหนึ่ง)

อย่างไรก็ตาม บริษัทมีทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจที่ปลอดภาระผูกพันจำนวน 2,728.88 ล้านบาท และหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ไม่มีหลักประกันจำนวน 3,602.46 ล้านบาท (ตามงบการเงินเฉพาะกิจการ)

I การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และให้เช่า โดยมีนโยบายให้ความสำคัญต่อการปฏิบัติตามหลักการทำกับดูแลกิจการที่ดี คำนึงถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ทั้งผู้บริโภครู้ ผู้ถือหุ้น พนักงาน และคู่ค้า ตลอดจนชุมชน สังคมและสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องด้วยหลักบรรษัทภิบาล และดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยตระหนักถึงการปฏิบัติตามมาตรฐานต่าง ๆ 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) การสร้างคุณค่าระยะยาวต่อผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่าง ๆ (Creation of long-term value to all Stakeholders) โดยการปฏิบัติอย่างเสมอภาคและเป็นที่เชื่อถือของผู้ที่มีส่วนได้เสียกลุ่มต่าง ๆ (Fiduciary Duties towards Stakeholders)

เป้าหมายการดำเนินงานในธุรกิจหลักของบริษัท คือ การมอบบ้านที่มีความสุขและการอยู่อาศัยที่สมบูรณ์แบบภายใต้แนวความคิด HAPPY LIVING ให้กับลูกค้า โดยยึดหลักดำเนินงานอย่างมีจริยธรรม ให้ความสำคัญต่อสิ่งแวดล้อม และรับผิดชอบต่อสังคมและผู้ถือหุ้น

นอกจากการดำเนินงานตามนโยบายการพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืน บริษัทประเมิน และจัดลำดับประเด็นการพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืนตามประเด็นที่ผู้มีส่วนได้เสียทั้งภายในและภายนอก ให้ความสำคัญ และพิจารณาร่วมกับปัจจัยความเสี่ยง และประเด็นความยั่งยืนตลอดห่วงโซ่อุปทาน โดยขับเคลื่อนองค์กรที่สอดคล้องกับเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืนในระดับสากล หรือ Sustainable Development Goals รวม 8 เป้าหมาย ครอบคลุมทั้ง 3 มิติ ได้แก่ เศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ดังนี้

เป้าหมายด้าน SDGs	ประเด็นความยั่งยืนที่สำคัญ
	ให้ความรู้ด้านการกำจัดของเสียและลดการเกิดของเสียจากกระบวนการผลิต
	เลือกใช้วัสดุอุปกรณ์ก่อสร้างประหยัดพลังงานเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม
 	ออกแบบงานระบบสาธารณูปโภคเพื่อให้เกิดการใช้ไฟฟ้าอย่างมีประสิทธิภาพ
	ออกแบบบ้านประหยัดพลังงาน และส่งเสริมการใช้พลังงานสะอาดทั้งภายในบ้านและในระดับโครงการ
	การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม
	การต่อต้านทุจริต
  	การเคารพสิทธิมนุษยชน
	การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม
 	ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค
  	การร่วมพัฒนาชุมชนและสังคม

การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

การบริหารห่วงโซ่คุณค่า

บริษัทได้นำหลักการพัฒนายั่งยืน มากำหนดแนวทางการบริหารห่วงโซ่คุณค่า โดยพิจารณาตลอดทั้งกระบวนการตั้งแต่ต้นน้ำถึงปลายน้ำ ภายใต้แนวคิด HAPPY LIVING และอาศัยความร่วมมือกับทุกฝ่ายเป็นสำคัญภายใต้หลักบรรษัทภิบาล อันจะนำมาซึ่งการพัฒนาทั้งธุรกิจ สังคมและสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืนต่อไป

1

การจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพสำหรับการพัฒนาโครงการ - บริษัทจะศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการ กำหนดลูกค้าเป้าหมายและวิเคราะห์คู่แข่ง และวิเคราะห์ความเสี่ยงและประเด็นสำคัญทางด้านกฎหมาย และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

2

การออกแบบและการเตรียมการในการพัฒนาโครงการ - บริษัทจะออกแบบแนวคิดโครงการและพัฒนาแบบสำหรับใช้ ในวัตถุประสงค์ต่างๆ เพื่อสอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าเป้าหมาย ทำการคัดเลือกวัสดุที่ใช้ในโครงการโดยคำนึงถึงผลกระทบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง 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

การจัดการผู้มีส่วนได้เสียของธุรกิจ

บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นผู้มีส่วนได้เสียภายใน ได้แก่ ผู้ถือหุ้น พนักงาน และผู้มีส่วนได้เสียภายนอก ได้แก่ ลูกค้า คู่แข่ง เจ้าหนี้ (ผู้จำหน่ายสินค้าหรือผู้รับเหมาก่อสร้าง) ภาครัฐและหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจน สังคมและสิ่งแวดล้อม โดยบริษัทได้พยายามดำเนินนโยบาย เพื่อให้เกิดความยุติธรรมและเหมาะสมกับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม พิจารณาจัดทำแผนพัฒนาความสัมพันธ์ เพื่อตอบสนองต่อประเด็นที่เป็นความคาดหวังต่อผู้มีส่วนได้เสียที่มีบทบาทต่อการดำเนินธุรกิจที่สำคัญ และเปิดช่องทางการสื่อสารผ่าน www.pf.co.th, facebook.com/PropertyPerfect, Contact Center 1375, และ Perfect Family Application โดยมีรายละเอียดการสานสัมพันธ์ต่อผู้มีส่วนได้เสีย ดังนี้

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	การตอบสนองความคาดหวัง
ผู้มีส่วนได้เสียภายในองค์กร		
ผู้ถือหุ้น 	<ul style="list-style-type: none"> - ผลตอบแทนจากการลงทุนอย่างเหมาะสม, ยุติธรรมและสม่ำเสมอ - เปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างถูกต้อง ครบถ้วนทันเวลา - การบริหารงานด้วยหลักบรรษัทภิบาล 	<ul style="list-style-type: none"> - ดูแลให้ผู้ถือหุ้นได้ผลตอบแทนอย่างเหมาะสม ยุติธรรมและสม่ำเสมอ ด้วยการมุ่งเน้นปรับปรุง และพัฒนาระบบงานของบริษัทเพื่อความเจริญเติบโตและยั่งยืน - คำนึงถึงความปลอดภัยในการเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่อผู้ถือหุ้นทุกราย อย่างถูกต้องครบถ้วนทันเวลา โดยผ่านช่องทางต่าง ๆ เช่น การแจ้งข้อมูลผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และการแจ้งข้อมูลผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัท การประกาศทางหนังสือพิมพ์ การจัดทำ Press Release หรือการจัดส่งจดหมายเป็นลายลักษณ์อักษร - ปฏิบัติตามนโยบาย และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นอย่างเคร่งครัด
พนักงาน 	<ul style="list-style-type: none"> - ความก้าวหน้าในหน้าที่การงาน - ผลตอบแทนและสวัสดิการอย่างเป็นธรรม - สุขภาพและความปลอดภัย - การเรียนรู้และพัฒนาบุคคล 	<ul style="list-style-type: none"> - เสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างบริษัทกับพนักงานให้เกิดความผูกพัน ความสามัคคี ผ่านกิจกรรมต่าง ๆ - กำหนดนโยบายในการพัฒนาพนักงาน การบริหารผลตอบแทนและสวัสดิการอย่างเป็นรูปธรรม โดยได้แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนเพื่อทำหน้าที่พิจารณากำหนดการจ่ายผลตอบแทน พิจารณาการปรับเลื่อนตำแหน่งให้พนักงานอย่างเหมาะสมตามความสามารถของแต่ละบุคคลและเป็นธรรม - วางแผนพัฒนาเส้นทางความก้าวหน้าสายอาชีพ (Career path) และให้การดูแลสวัสดิการพนักงานและสิทธิที่ควรพึงได้รับอย่างชัดเจนเพื่อให้บุคลากรมีความสุขทั้งทางร่างกายและจิตใจจนจะสามารถปฏิบัติงานได้อย่างเต็มศักยภาพ
ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กร		
ลูกค้า 	<ul style="list-style-type: none"> - ได้รับสินค้าที่มีคุณภาพและการบริการที่พึงพอใจ - การเข้าถึงข้อมูลการขาย - การบริการหลังการขายที่ใส่ใจและรวดเร็ว - การบริหารจัดการข้อร้องเรียน 	<ul style="list-style-type: none"> - ให้ความสำคัญเรื่องจรรยาบรรณในการปฏิบัติ โดยเอาใจใส่และรับผิดชอบต่อลูกค้า - ให้บริการที่มีคุณภาพและมีมาตรฐาน - การแก้ปัญหาที่ลูกค้าร้องเรียนหรือให้ข้อเสนอแนะต่อบริษัทโดยเร็วที่สุด - ให้ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์และบริการกับลูกค้าที่ถูกต้อง ไม่กล่าวอ้างเกินความเป็นจริง - ให้ความสำคัญในการติดต่อหรือร้องเรียนเกี่ยวกับคุณภาพสินค้า
คู่แข่ง 	<ul style="list-style-type: none"> - แข่งขันอย่างเป็นธรรมและโปร่งใส 	<ul style="list-style-type: none"> - ปฏิบัติตามกรอบกติกาของการแข่งขันโดยยึดมั่นการดำเนินงานด้วยความเป็นธรรมและโปร่งใสภายใต้กรอบของกฎหมาย - สนับสนุนการส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรี - ไม่ร่วมทำสัญญาการค้าหรือข้อตกลงที่ทำให้เกิดผลให้เกิดการแข่งขันที่ไม่เป็นธรรมหรือผูกขาดทางการค้า และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการได้รับผลตอบแทนที่เป็นธรรมต่อทั้งสองฝ่าย - ไม่แสวงหาหรือละเมิดข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้าด้วยวิธีการที่ไม่สุจริตหรือไม่เหมาะสมเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท - ไม่ทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งทางการค้าด้วยการกล่าวหาในทางเสื่อมเสียโดยปราศจากข้อมูลความจริง
เจ้าหนี้ 	<ul style="list-style-type: none"> - ปฏิบัติตามเงื่อนไขสัญญาข้อตกลงที่มีต่อเจ้าหนี้สถาบันการเงิน และผู้ถือหุ้นอย่างเคร่งครัด 	<ul style="list-style-type: none"> - รายงานฐานะทางการเงินของบริษัทแก่เจ้าหนี้อย่างถูกต้อง ตรงเวลา มีความรับผิดชอบ โปร่งใส ไม่ปกปิดข้อมูลหรือข้อเท็จจริงอันจะทำให้เจ้าหนี้เกิดความเสียหาย - ออกหุ้นกู้ตามข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ - ปฏิบัติตามนโยบายและมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นอย่างเคร่งครัด หากไม่สามารถปฏิบัติตามข้อผูกพันในสัญญา จะรับแจ้งหรือเปิดเผยข้อมูลเพื่อพิจารณาร่วมกันในการแก้ไขปัญหาและป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	การตอบสนองความคาดหวัง
<p>ผู้จำหน่ายสินค้า</p> 	<ul style="list-style-type: none"> - ปฏิบัติต่อผู้จำหน่ายสินค้าที่เข้าร่วมอย่างกตัญญู 	<ul style="list-style-type: none"> - แจ้งกติกา โอกาส เวลา ข้อมูล และตัวเลขที่ชัดเจนถูกต้อง และถือปฏิบัติต่อผู้จำหน่ายสินค้าที่เข้าร่วมประกวดราคาอย่างกตัญญู - ดำเนินการจัดหาอย่างโปร่งใส ยุติธรรมและซื่อสัตย์ และไม่ใช้อภิสิทธิ์ใด ๆ ที่ไม่ชอบแทรกแซงได้ - รักษาข้อมูลต่าง ๆ ที่ได้รับจากผู้เสนอราคา หรือผู้ร่วมประกวดราคาแต่ละรายให้เป็นความลับ ไม่เปิดเผยตัวเลขราคาหรือข้อมูลทางเทคนิคที่ได้รับจากรายใดรายหนึ่งให้กับรายอื่น เพื่อหวังผลประโยชน์ในระยะสั้น - ระบุระดับผู้ที่กำหนดเป็นนายหน้าหาข้อมูลดำเนินการจัดหา โดยมีการดำเนินงานภายใต้ข้อกำหนด ISO 9001: 2015 เช่น วิธีการคัดเลือกผู้จำหน่ายสินค้า วิธีการสอบราคา วิธีการพิเศษ และการประเมินผู้จำหน่ายสินค้า
<p>ผู้รับเหมา</p> 	<ul style="list-style-type: none"> - ปฏิบัติต่อผู้รับเหมาอย่างโปร่งใส ยุติธรรม 	<ul style="list-style-type: none"> - คัดเลือกผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ ผลงานถึงเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด และมีผลงานที่ผ่านมาเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป ตลอดจนมีศักยภาพด้านการเงิน - ดำเนินการจัดหาอย่าง โปร่งใส ยุติธรรม ซื่อสัตย์ และไม่ใช้อภิสิทธิ์ใด ๆ ที่ไม่ชอบแทรกแซงได้ โดยผู้รับเหมาทุกรายต้องผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการจัดจ้างกลางของบริษัท - ว่าจ้างผู้รับเหมาในราคาที่ เป็นธรรม โดยมีการดำเนินงานภายใต้ข้อกำหนด ISO 9001: 2015 เช่น วิธีการคัดเลือกผู้รับเหมา วิธีการประกวดราคา การจัดทำราคากลาง และการประเมินผู้รับเหมา

การจัดการด้านความยั่งยืนในบิตสิ่งแวดลอม

บริษัทให้ความสำคัญอย่างยิ่งกับเรื่องการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม โดยให้ความสำคัญกับการบริหารและการจัดการสภาพแวดล้อมภายในโครงการและพื้นที่ชุมชนโดยรอบโครงการ ซึ่งมีผลต่อการสร้างเสริมคุณภาพชีวิตที่ดี ทั้งสำหรับผู้อยู่อาศัยในโครงการและชุมชนโดยรอบ ตลอดจนสาธารณชน โดยได้มีการศึกษาและวิเคราะห์ รวมถึงจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมสำหรับโครงการที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อชุมชน ทั้งทางด้านคุณภาพสิ่งแวดล้อม ทรัพยากรธรรมชาติ และสุขภาพ ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม รวมทั้งบริษัทยังมีความใส่ใจในเรื่องของการอนุรักษ์พลังงาน ตั้งแต่กระบวนการด้านการออกแบบ โดยเน้นหลักการประหยัดพลังงานเพื่อช่วยลดการใช้พลังงานภายในอาคาร การเลือกใช้วัสดุในการก่อสร้างให้เหมาะสมและเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม โดยสรรหาพันธมิตรผู้ผลิตวัสดุที่มีนโยบายในการรักษาสิ่งแวดล้อม และมีการพัฒนาวัฒนธรรมสินค้าและบริการที่มีส่วนในการลดปัญหาด้านสิ่งแวดล้อม นอกจากนี้ ยังเน้นการบริหารจัดการทรัพยากรอย่างคุ้มค่าและไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ไปจนถึงการส่งเสริมและสนับสนุนการใช้พลังงานทดแทนซึ่งเป็นพลังงานสะอาด ทั้งในระดับโครงการและภายในบ้าน เพื่อสร้างสภาพแวดล้อมที่ดีอย่างยั่งยืน

นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

การบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมเกี่ยวกับงานก่อสร้างแนวราบ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ ซึ่งได้มีการจัดทำแผนงานการก่อสร้างโครงการและแผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง โดยแบ่งเป็น 3 ระยะ ได้แก่ ก่อนการก่อสร้าง ระหว่างการก่อสร้างและหลังการก่อสร้าง



- การวางแผนโครงการ การวางแผนบ้าน คำนึงถึงทิศทางแดดลม
- เน้นพื้นที่สีเขียว เก็บรักษาสภาพทรัพยากรธรรมชาติ
- ออกแบบเพื่อรองรับน้ำท่วม
- ออกแบบงานระบบสาธารณูปโภคเพื่อให้เกิดการใช้ น้ำ ไฟฟ้า อย่างมีประสิทธิภาพ



- การสำรวจและทำความเข้าใจร่วมกับชุมชนข้างเคียง
- การคำนวณ BOQ ปริมาณวัสดุ
- การจัดทำบ้านตัวอย่างก่อนสร้างจริงทั้งหมด เพื่อให้งานออกแบบและการคำนวณวัสดุมีข้อผิดพลาดน้อยสุด
- ก่อสร้างที่สมดุล ลดการเกิดของเสียจากกระบวนการผลิต
- จัดซื้อและเลือกใช้วัสดุอุปกรณ์ก่อสร้างประหยัดพลังงานเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม
- การบริหารจัดการควบคุมคุณภาพ



- การให้คำแนะนำ คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในด้านระบบสาธารณูปโภค
- การประชาสัมพันธ์ให้ความรู้ด้านการกำจัดของเสีย เช่น การป้องกันฝุ่นละออง หรือการจัดการขยะ

ผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม

ในปี 2567 บริษัทได้กำหนดวิสัยทัศน์ในการเติบโตอย่างมั่นคง ควบคู่ไปกับการสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีให้กับผู้อยู่อาศัยในโครงการ และสร้างสิ่งแวดล้อมที่ดีอย่างยั่งยืน ภายใต้แนวคิด “Go Green” ผ่าน 4 แกนหลัก ประกอบด้วย

- (1) Clean Energy การใช้พลังงานสะอาดทั้งในระดับโครงการและในบ้าน
- (2) Water Saving การพัฒนาโครงการที่มีทะเลสาบขนาดใหญ่ให้มีความโดดเด่น ควบคู่ไปกับการดูแลแหล่งน้ำและทะเลสาบภายในโครงการ และหมุนเวียนน้ำกลับมาใช้ประโยชน์
- (3) Materials & Process การให้ความสำคัญตั้งแต่การออกแบบให้ลดการใช้พลังงาน และเลือกใช้วัสดุก่อสร้างที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ซึ่งทำให้บริษัทมีส่วนในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง และ
- (4) Good Health & Well-Being ส่งเสริมความเป็นอยู่ที่ดีสำหรับทุกคนในทุกวัย เพื่อสุขภาพที่ดีของผู้อยู่อาศัยในโครงการ

การเลือกใช้วัสดุก่อสร้างที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม

การเลือกใช้วัสดุที่ลดการใช้ทรัพยากรธรรมชาติ และลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากกระบวนการผลิต เป็นหนึ่งในแนวทางสำคัญที่บริษัทดำเนินการมาอย่างต่อเนื่อง ซึ่งมีส่วนในการรักษาสิ่งแวดล้อม ใช้ทรัพยากรอย่างรู้คุณค่า ลดการสร้างมลพิษ อีกทั้งยังยกระดับคุณภาพชีวิตให้กับผู้อยู่อาศัยในโครงการ

จากการเป็นพันธมิตรทางธุรกิจกับ “SCG” ในการนำวัสดุก่อสร้างฉลาก SCG Green Choice มาใช้ ซึ่งเป็นวัสดุที่ได้รับการรับรองทั้งด้านการประหยัดพลังงาน ลดโลกร้อน ประหยัดทรัพยากรธรรมชาติ และยืดอายุการใช้งาน การเลือกใช้วัสดุ SCG Green Choice ทำให้บริษัทมีส่วนช่วยลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากกระบวนการผลิตวัสดุ ไม่ว่าจะเป็น การเลือกใช้วัสดุคอนกรีตไร้คาร์บอนทั้ง กระเบื้องหลังคาคอนกรีต คอนกรีตบล็อกประสานปูพื้น รั้วคอนกรีต ที่ใช้วัสดุรีไซเคิลในการผลิต สามารถลดการใช้ทรัพยากรธรรมชาติ ทดแทนการใช้หิน หิน และซีเมนต์ การใช้โครงหลังคาสำเร็จรูปประหยัดการใช้เหล็ก ขณะที่การใช้กระเบื้องปูพื้นและผนังเซรามิก กระเบื้องแกรนิตอสเลน กระเบื้องโมเสก ช่วยลดการใช้น้ำจากการผลิตวัสดุ นอกจากนี้ จากการเลือกใช้สุขภัณฑ์และก๊อกน้ำประหยัดน้ำ ยังช่วยลดการใช้น้ำในครัวเรือนได้ ช่วยประหยัดทรัพยากรน้ำและยังทำให้ผู้อยู่อาศัยในโครงการสามารถประหยัดค่าน้ำประปาได้อีกด้วย





บริษัทยังเป็นพันธมิตรกับ “TOA” โดยเลือกใช้สินค้าที่กระบวนการผลิตเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ทั้ง ฝาฉนวนซีเมนต์ที่มีแนวคิดจากความพยายามในการลดเศษวัสดุก่อสร้างด้วยการรีไซเคิลให้สามารถนำกลับมาใช้ใหม่ให้ได้มากที่สุด และผลิตภัณฑ์ในกลุ่มสี มาตรฐานสากล Green Certified ที่สามารถช่วยลดโลกร้อนและยังปลอดภัยต่อสุขภาพของผู้อยู่อาศัย จากการเลือกใช้สินค้าของ ทีโอเอ ทำให้บริษัทสามารถช่วยลดปริมาณการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์หรือก๊าซเรือนกระจกได้อีกทางหนึ่ง

บริษัทยังมุ่งสู่อุตสาหกรรมก่อสร้างสีเขียว โดยร่วมมือกับ CPAC ในเครือ SCG นำคอนกรีตคาร์บอนต่ำซีแพค มาเป็นวัตถุดิบในกระบวนการผลิตแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปหรือชิ้นส่วนปริคาสท์ ในโรงงานปริคาสท์เพอร์เฟค พรีเมียม ถือเป็นโรงงานผลิต ปริคาสท์แห่งแรกในประเทศไทยที่นำคอนกรีตคาร์บอนต่ำซีแพคมาใช้ในกระบวนการผลิต โดยคอนกรีตคาร์บอนต่ำของ CPAC เป็นสูตรที่ใช้ปูนซีเมนต์งานโครงสร้างเอสซีจีคาร์บอนต่ำ และใช้เถ้าลอยถ่านหินมาทดแทนการใช้ปูนซีเมนต์ ทำให้ช่วยลดการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ อย่างน้อย 17 KgCO₂e (กิโลกรัมคาร์บอนไดออกไซด์) ตั้งแต่บริษัทเปลี่ยนมาใช้คอนกรีตคาร์บอนต่ำในโรงงานในเดือนกันยายน 2566 จนถึงปี 2567 สามารถลดการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ 208,993 กิโลกรัม หรือเทียบเท่าการปลูกต้นไม้ 21,999 ต้น ปัจจุบันบริษัทดำเนินการก่อสร้างบ้านโครงการแนวราบด้วยระบบปริคาสท์กว่า 40 โครงการ ซึ่งนอกจากทำให้บ้านมีความแข็งแรง ทนทาน ใช้เวลาในการก่อสร้างรวดเร็ว ยังลดปัญหามลพิษ ลดขยะจากวัสดุเหลือใช้ในการก่อสร้างได้เป็นอย่างดี อีกทั้งยังมีการนำเศษคอนกรีตส่วนที่เหลือมาทำผลิตภัณฑ์ขึ้นเล็ก เช่น ดินหิน แผ่นปูทางเท้า ได้อีกด้วย

นอกจากนี้ ยังมีการส่งเสริมการใช้พลังงานสะอาด ด้วยการติดตั้งโซลาร์รูฟผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ให้กับบ้านในโครงการต่างๆ โดยปี 2567 ที่ผ่านมา มีการติดตั้งโซลาร์รูฟรวม 88 หลัง ส่งเสริมให้ผู้อยู่อาศัยใช้ไฟฟ้าที่ผลิตจากพลังงานแสงอาทิตย์ รวม 325.28 kW. ช่วยลดการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ได้อีกปีละ 293.17 ตัน เทียบเท่าการปลูกต้นไม้ 36,646 ต้น

ส่งเสริมการใช้พลังงานสะอาดทั้งในโครงการและภายในบ้าน

บริษัทได้ดำเนินการเพื่อขับเคลื่อนการใช้พลังงานทางเลือก ด้วยการส่งเสริมการใช้พลังงานสะอาดทั้งในระดับโครงการและภายในบ้าน ทั้งการติดตั้งโซลาร์รูฟ ระบบผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาอาคารสโมสร และสำนักงานขาย การติดตั้งโซลาร์รูฟให้กับบ้านในโครงการเพอร์เฟค มาสเตอร์พีช เพอร์เฟค พลัส และ เลค เลเจนด์ ยังมีการติดตั้งเครื่องชาร์จรถยนต์ไฟฟ้าในบ้าน (EV Charger) สำหรับบ้านเดี่ยวสร้างใหม่ ทั้งในโครงการ เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช เลค เลเจนด์ และวาลัว รวมถึงยังได้มีการติดตั้งระบบที่รองรับการติดตั้งอุปกรณ์ชาร์จรถยนต์ไฟฟ้า (EV Ready) สำหรับบ้านเดี่ยวในโครงการเพอร์เฟค พลัส เพอร์เฟค พาร์ค และโมดิ วิลล่า เพื่อเป็นการสนับสนุนให้เกิดการใช้พลังงานทดแทนในชีวิตประจำวัน ที่ลดการปล่อยมลพิษก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ เพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีอย่างยั่งยืน



กิจกรรมสร้างสภาพแวดล้อมที่ดี และส่งเสริมความเป็นอยู่ที่ดี

บริษัทมีการจัดกิจกรรมด้านสิ่งแวดล้อม โดยรณรงค์ให้สมาชิกโครงการเข้ามามีส่วนร่วม เพื่อสร้างสภาพแวดล้อมที่ดี และสุขภาพที่ดีของผู้อยู่อาศัยในโครงการ อาทิ กิจกรรม Go Green เชิญชวนให้นำขยะอิเล็กทรอนิกส์หรือขวดพลาสติกมาแลกกับถุงผ้ารักษ์โลก ส่งเสริมการทิ้งขยะอิเล็กทรอนิกส์ให้ถูกที่โดยจัดจุดรับ E-Waste ให้สมาชิกในโครงการนำขยะอิเล็กทรอนิกส์ต่างๆ มาทิ้งเพื่อนำไปจัดการรีไซเคิลอย่างถูกวิธีและลดมลพิษ การจัดกิจกรรม Sub Travel Clean เชิญชวนสมาชิกโครงการพายับส่วร่วมสร้างเสริมสุขภาพ พร้อมเก็บขยะช่วยสร้างสิ่งแวดล้อมที่ดีบริเวณปากน้ำปราณ เป็นต้น

การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสังคม

บริษัทมีการกำหนดวิสัยทัศน์และพันธกิจที่ชัดเจน ในการดำเนินงาน โดยตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อสังคมในกระบวนการหลักของกิจการ มีการเชื่อมโยงกิจกรรมต่าง ๆ ในกระบวนการดำเนินธุรกิจควบคู่ไปกับการรับผิดชอบต่อสังคม และคำนึงถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่มที่เข้ามามีส่วนร่วมกับการดำเนินงานของบริษัทในมิติต่าง ๆ

นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคม

1. การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

การแข่งขันที่เป็นธรรม บริษัทปฏิบัติตามกรอบกติกาของการแข่งขันโดยยึดมั่นการดำเนินธุรกิจด้วยความเป็นธรรมและโปร่งใสภายใต้กรอบของกฎหมาย โดยสนับสนุนการส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและไม่ร่วมทำสัญญาการค้าหรือข้อตกลง ที่ทำให้เกิดผลให้เกิดการแข่งขันที่ไม่เป็นธรรมหรือผูกขาดทางการค้า และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการได้รับผลตอบแทนที่เป็นธรรมต่อทั้งสองฝ่าย รวมถึงไม่แสวงหาหรือละเมิดข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้าด้วยวิธีการที่ไม่สุจริตหรือไม่เหมาะสม เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท และไม่ทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งทางการค้าด้วยการกล่าวหาในทางเสื่อมเสียโดยปราศจากข้อมูลความจริง โดยมีแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

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

การส่งเสริมความรับผิดชอบต่อสังคมในห่วงโซ่อุปทาน บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นผู้มีส่วนได้เสียภายใน ได้แก่ ผู้ถือหุ้น พนักงาน และผู้มีส่วนได้เสียภายนอก ได้แก่ ลูกค้า คู่แข่งเจ้าหนี้ (ผู้จำหน่ายสินค้าหรือผู้รับเหมาก่อสร้าง) ภาครัฐ และหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจน สังคม และสิ่งแวดล้อม โดย

บริษัทได้พยายามดำเนินนโยบายเพื่อให้เกิดความยุติธรรมและเหมาะสมกับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม

2. การต่อต้านทุจริต

บริษัทมีนโยบายที่จะดำเนินงานด้วยความโปร่งใส มีคุณธรรม ภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมายและจริยธรรมทางธุรกิจ และมีการดำเนินการเพื่อป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริตและคอร์รัปชัน ดังนี้

- 1) บริษัทกำหนดแนวปฏิบัติให้พนักงานถือปฏิบัติต่อผู้รับเหมาทุกรายอย่างเท่าเทียม โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่เป็นธรรมทั้งสองฝ่ายตามข้อตกลงทางการค้าที่ทำระหว่างกัน และมีให้กระทำการหรือยกเว้นกระทำการใด ๆ ที่เป็นการเอื้อประโยชน์ให้แก่ผู้รับเหมา หากฝ่าฝืนบริษัทจะถือเป็นความผิดร้ายแรงและลงโทษสถานหนัก
- 2) บริษัทได้สื่อสารนโยบายไปทั่วระดับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ให้ดำเนินการด้วยความซื่อสัตย์สุจริต อยู่ภายใต้กฎหมายโดยเคร่งครัด และยึดถือจริยธรรมของบริษัท
- 3) มอบหมายให้สายงานทรัพยากรมนุษย์ สำนักเลขานุการบริษัท และสำนักตรวจสอบภายใน ให้คำ แนะนำปรึกษาแก่พนักงาน เพื่อป้องกันการกระทำ ความผิดโดยไม่เจตนา
- 4) บริษัทจัดให้มีช่องทางการรายงานการพบเห็นพฤติกรรมที่อาจเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชันภายในบริษัท รวมถึงบริษัทได้จัดตั้งสำนักตรวจสอบภายใน เพื่อรับผิดชอบตรวจสอบการปฏิบัติงานภายในองค์กรให้เป็นไปตามกฎระเบียบหลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด ซึ่งครอบคลุมการจัดซื้อจัดจ้าง และแต่งตั้งคณะอนุกรรมการจัดซื้อจัดจ้าง เพื่อพิจารณารายการการจัดซื้อจัดจ้างเพื่อให้เกิดความโปร่งใสและเป็นธรรม

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 ดังนั้นในการดำเนินงานต่าง ๆ บริษัทได้ยึดข้อกำหนดทางกฎหมายเป็นแนวทางในการปฏิบัติ นอกจากนี้ทางบริษัทยังได้รับความร่วมมือจากบุคลากรภายในองค์กรในทุก ๆ หน่วยงานคอยสอดส่องดูแล เพื่อไม่ให้เกิดการละเมิดสิทธิมนุษยชนเกิดขึ้น จากผลการดำเนินงานที่ผ่านมา บริษัทได้รับความร่วมมือเป็นอย่างดี

การเปิดประชาคมอาเซียน (AEC) ส่งผลให้มีการไหลเข้าของแรงงานต่างชาติเข้าสู่ประเทศ ซึ่งบริษัทได้เสริมสร้างความรู้ให้กับพนักงานและบุคลากรที่เกี่ยวข้อง รวมถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสียให้เกิดความเข้าใจในระเบียบและข้อปฏิบัติ รวมถึงข้อกำหนดต่าง ๆ ที่มีการกำหนดไว้เดิม รวมถึงที่มีการปรับปรุงเพิ่มเติม เช่น

- พ.ร.บ./กฎกระทรวง/ระเบียบ ข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับแรงงานต่างด้าว
- พ.ร.บ./กฎกระทรวง/ระเบียบ ข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดงานและอาชีพที่ห้ามคนต่างด้าวทำ

เพื่อให้เกิดความเข้าใจสามารถปฏิบัติตามได้ถูกต้องตามกฎหมายกำหนด

มาตรการที่สำคัญเกี่ยวกับสิทธิของแรงงาน บริษัทจัดให้มีระบบการทำงานที่ปลอดภัยสำหรับผู้ทำงานและส่งเสริมให้เกิดสภาพแวดล้อมในการทำงานที่เหมาะสม ถูกสุขอนามัยเพื่อผู้ทำงานมีสุขภาพอนามัยอันดี มีความปลอดภัยในชีวิตและร่างกาย เป็นการสร้างความสุขในการทำงาน โดยได้กำหนดเป็นนโยบายดังนี้

- กำหนดเวลาการปฏิบัติงานที่ชัดเจนและเป็นไปตามกฎหมายคุ้มครองแรงงาน
- กำหนดระยะเวลาการทำงานล่วงเวลา/การทำงานกะ/การทำงานในวันหยุด อย่างเหมาะสมโดยได้รับค่าแรงในการทำงานอย่างเป็นธรรมและถูกต้องตามกฎหมาย
- กำหนดให้พนักงานมีสิทธิการลาเพื่อให้สามารถลาหยุดได้ตามกฎหมายคุ้มครองแรงงาน
- มีการจัดตั้งคณะกรรมการสวัสดิการในสถานประกอบกิจการเพื่อเป็นองค์กรไตรภาคีในการกำหนดนโยบาย แนวทาง และมาตรการด้านสวัสดิการแรงงาน
- มีการจัดอุปกรณ์ เครื่องมือในการทำงานที่เสริมสร้างความปลอดภัยในการทำงานแก่พนักงานในส่วนงานก่อสร้าง เช่น จัดให้มีรองเท้า Safety/หมวก Safety ในขณะที่ทำงาน
- มีการฝึกอบรมหลักสูตรด้านความปลอดภัยในการทำงานเพื่อเสริมสร้างความรู้ ทักษะ วิธีการในการทำงานเพื่อให้เกิดความปลอดภัยในชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สิน

4. การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

การจ้างงานและแรงงานสัมพันธ์ บริษัทมีนโยบายการว่าจ้างอย่างเป็นธรรม โดยมีการกำหนดโครงสร้างเงินเดือนที่เหมาะสมกับตำแหน่ง /

ลักษณะงาน/หน้าที่ความรับผิดชอบ รวมถึงประสบการณ์เดิมของพนักงานแต่ละคน นอกจากนี้ทางบริษัทยังได้แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนเพื่อทำหน้าที่พิจารณากำหนดการจ่ายผลตอบแทนให้กับพนักงานและกำหนดขั้นตอนพิจารณาปรับเลื่อนตำแหน่งให้เกิดความเป็นธรรมแก่ทุกฝ่าย

ในด้านแรงงานสัมพันธ์ทางบริษัทได้มีการจัดตั้งคณะกรรมการสวัสดิการในสถานประกอบการเข้ามาทำหน้าที่เป็นส่วนหนึ่งในการกำหนดนโยบาย แนวทาง และมาตรการด้านสวัสดิการแรงงาน ทั้งนี้ได้จัดสวัสดิการต่างๆ สำหรับพนักงานที่พึงได้รับอย่างชัดเจน เช่น วันหยุดตามประเพณี/ประกันสังคม/กองทุนเงินทดแทน/สิทธิในการลาป่วย ลาพักฟื้น ลาคลอด ลาอุปสมบท ลาเพื่อทำหมัน ลาเพื่อเข้ารับการศึกษา ลาเพื่อฝึกอบรม/ประกันสุขภาพ/ประกันชีวิต/ค่ารักษาพยาบาลในกรณีผู้ป่วยนอก/กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เมื่อพนักงานใหม่เข้ามาเริ่มงานจะมีการปฐมนิเทศเพื่อสร้างความเข้าใจที่ถูกต้องเกี่ยวกับสิทธิและสวัสดิการที่พึงได้รับตลอดจนแนะนำข้อมูลต่าง ๆ เพื่อให้พนักงานใหม่สามารถปรับตัวเข้ากับองค์กรได้อย่างรวดเร็วที่สุด สำหรับพนักงานที่ปฏิบัติงานในส่วนต่าง ๆ ทางบริษัทได้จัดฝึกอบรมเพื่อเสริมสร้างความรู้ ทักษะ ประสบการณ์ ให้กับพนักงานตามความเหมาะสมของตำแหน่งหน้าที่และลักษณะงานเพื่อให้สามารถปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ ประสิทธิภาพ บรรลุตามเป้าหมายที่กำหนด นอกจากนี้ระหว่างปฏิบัติงานทางบริษัทยังได้มีการสื่อสารข้อความ ข่าวสาร กิจกรรมภายในต่าง ๆ ภายในองค์กรผ่านทาง Intranet และ Application และยังเปิดโอกาสให้พนักงานเสนอความคิดเห็น โดยบริษัทยินดีรับฟังข้อเสนอแนะจากทางพนักงานเพื่อปรับปรุงค่าจ้าง สวัสดิการ สภาพการทำงานให้พนักงานมีคุณภาพชีวิตในการทำงานที่ดีขึ้น

5. ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

บริษัทมุ่งมั่นพัฒนาสังหาริมทรัพย์ให้ได้คุณภาพ โดยมุ่งเน้นในส่วนงานออกแบบ การควบคุมงานก่อสร้างให้ตรงตามมาตรฐาน เพื่อตอบสนองความพึงพอใจของลูกค้า ซึ่งได้ยึดถือแนวทางภายใต้ข้อกำหนดมาตรฐาน ISO 9001 : 2015 และมีขอบข่ายครอบคลุมการดำเนินธุรกิจพัฒนาสังหาริมทรัพย์ประเภทพัฒนาที่ดินและก่อสร้างที่อยู่อาศัย โดยเน้นการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรและโครงการอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล การออกแบบก่อสร้าง การดำเนินการควบคุมงานก่อสร้าง ควบคุมผู้รับเหมา เครื่องมือ เครื่องจักร กระบวนการขาย จัดซื้อจัดจ้าง การควบคุมคุณภาพ จนถึงกระบวนการส่งมอบผลิตภัณฑ์ให้ลูกค้า และการบริการหลังการขาย เพื่อให้ลูกค้าได้รับสินค้าและบริการที่ได้คุณภาพตามมาตรฐาน

ซึ่งการดำเนินงานของบริษัทตามนโยบายได้กำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานตามมาตรฐาน ISO 9001 : 2015 ดังนี้

- ฝ่ายทรัพยากรมนุษย์ มีหน้าที่ฝึกอบรมพนักงานได้ตามแผนงานประจำปีที่กำหนด
- ฝ่ายบริหารงานก่อสร้าง มีหน้าที่เพิ่มประสิทธิภาพการจัดการ และสั่งจ้างผู้รับเหมา หรือผู้รับจ้างรวมทั้งควบคุมต้นทุนและเวลาในการก่อสร้าง

- ฝ่ายบริหารงานขาย มีหน้าที่เพิ่มประสิทธิภาพงานขาย
- ฝ่ายออกแบบ มีหน้าที่เพิ่มประสิทธิภาพในการควบคุม แจกจ่ายแบบก่อสร้าง และลดความผิดพลาดของแบบ
- ฝ่ายบริหารโครงการ มีหน้าที่ส่งมอบบ้านได้ตรงตามระยะเวลาที่กำหนด ลดความผิดพลาดในการก่อสร้าง และสร้างความพึงพอใจสูงสุดแก่ลูกค้า
- ฝ่ายสำนักงานโครงการ มีหน้าที่ให้บริการสาธารณูปโภคสาธารณูปการในโครงการ
- ฝ่าย PF Service มีหน้าที่ให้บริการงานซ่อมและส่งมอบงานซ่อมที่มีคุณภาพให้กับลูกค้า

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

นอกจากนี้ บริษัทยังให้ความสำคัญเรื่องจรรยาบรรณในการปฏิบัติ โดยเอาใจใส่และรับผิดชอบต่อลูกค้า ในการให้บริการที่มีคุณภาพและมีมาตรฐานหลังการขายสินค้า เพื่อความพึงพอใจของลูกค้า รวมทั้งการเปิดช่องทางให้ลูกค้าได้มีโอกาสในการแนะนำ แลกเปลี่ยนความคิดเห็น แรงบันดาลใจและปัญหาต่าง ๆ ในโครงการ เพื่อให้ทางบริษัทได้พัฒนารูปแบบการจัดการให้ดียิ่งขึ้น เพื่อให้เกิดความเข้าใจและได้พัฒนาองค์กรอย่างยั่งยืนต่อไป

6. การร่วมพัฒนาชุมชนและสังคม

บริษัทมีนโยบายในการดำเนินกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อสังคมอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งการให้ความสำคัญกับการพัฒนาคุณภาพชีวิตของชุมชนที่อยู่ใกล้เคียงกับโครงการต่าง ๆ ของบริษัทเป็นประจำ และสม่ำเสมอ โดยบริษัทได้ดำเนินงานด้านการพัฒนาชุมชนและสังคมในโครงการต่าง ๆ ประกอบด้วย

การดำเนินงานด้านรักษาสภาพแวดล้อม อาทิ การตรวจเช็คอุปกรณ์บ่อบำบัดในโครงการต่าง ๆ ทุกเดือน และจัดจ้างบริษัทเข้าตรวจสอบคุณภาพน้ำทุก 6 เดือน เพื่อตรวจสอบน้ำในบ่อบำบัดว่าไม่มีมลพิษก่อนระบายออก การประสานงานกับหน่วยงานต่าง ๆ ในการกำจัดวัชพืชในคลองสาธารณะใกล้โครงการ เป็นต้น

การสร้างและซ่อมแซมสาธารณูปโภค อาทิ การปรับปรุงผิวจราจรถนน การติดตั้งกล้อง CCTV เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้อยู่อาศัยในโครงการ และชุมชนใกล้เคียงโครงการ

การดำเนินงานด้านสุขอนามัยชุมชน อาทิ การจัดให้มีโครงการขยะรีไซเคิล ภายใต้แนวคิดเปลี่ยนขยะให้กลายเป็นเงิน ตลอดจน โครงการคัดแยกประเภทขยะ เพื่อลดปริมาณขยะภายในบ้านและชุมชน

การดำเนินกิจกรรมเพื่อสังคม ในปี 2567 บริษัทได้ให้การสนับสนุนกิจกรรมเพื่อพัฒนาศักยภาพของเด็กและเยาวชน อาทิ ร่วมกับ องค์การพิพิธภัณฑ์วิทยาศาสตร์แห่งชาติ (อพวช.) กระทรวงการอุดมศึกษา วิทยาศาสตร์ วิจัยและนวัตกรรม ส่งเสริมการเรียนรู้ให้แก่เยาวชน ด้วยการจัดแสดงท้องฟ้าจำลองเคลื่อนที่ (Planetarium) บริษัทยังร่วมเป็นส่วนหนึ่งในการสนับสนุนการเรียนการสอนของคณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยศรีปทุม ส่งเสริมให้นักศึกษามีทักษะการทำงานและมีความคิดสร้างสรรค์ พร้อมมอบทุนการศึกษาให้กับนักศึกษาที่มีผลงานที่มีคะแนนสูงสุด 5 อันดับ นอกจากนี้ ยังมีกิจกรรม Perfect Happy Giving หนึ่งคนให้...หลายคนรับ โดยได้เชิญชวนสมาชิกในโครงการต่างๆ ของบริษัท ร่วมบริจาคโลหิตให้กับสภากาชาดไทย และร่วมทำบุญตักบาตรข้าวสาร อาหารแห้ง ยารักษาโรค บริจาคสิ่งของให้กับ พระราชวิสุทธิประชาชนถาวร (ท่านเจ้าคุณอลองกต) วัดพระบาทน้ำพุ

I การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ปี 2567 มีแนวโน้มที่จะฟื้นตัว แต่ยังเผชิญความเสี่ยงในหลายประการ เช่น สภาพเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจของประเทศที่ยังคงชะงัก ค่าครองชีพที่สูงขึ้นและปัญหานี้คร่าชีวิตที่ส่งผลต่อความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยและการขอสินเชื่อ และยังคงมีโอกาสที่จะไม่สามารถเข้าถึงสินเชื่อ เนื่องจากสถาบันการเงินมีเกณฑ์ในการพิจารณาสินเชื่อที่เข้ม โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยในระดับราคาปานกลางถึงระดับราคาต่ำ ขณะที่ราคาขายมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นสวนทางความต้องการซื้อลด โดยมีปัจจัยสำคัญมาจากต้นทุนที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องทั้งจากภาวะขาดดุลงบประมาณ การปรับขึ้นค่าแรง ราคาที่ดินในปัจจุบัน รวมทั้งความผันผวนของราคาน้ำมันเชื้อเพลิง ส่งผลให้ผู้พัฒนาอสังหาฯ ต้องปรับขึ้นราคาอย่างเลี่ยงไม่ได้ การเปิดตัวบ้านเดี่ยวจะเน้นไปที่ตลาดระดับกลาง การเปิดตัวบ้านหรูจะมีทิศทางคงที่ เนื่องจากผู้พัฒนามุ่งเน้นไปที่ตลาดระดับบน ราคา 15-30 ล้านบาท ตลาดบ้านเดี่ยวจะมีความแข็งแกร่งและยังคงมีการแข่งขันสูง การกำหนดราคาที่เหมาะสม รวมถึงการมอบนวัตกรรมด้านที่อยู่อาศัยนั้นมีความสำคัญ เพราะจะทำให้เห็นความแตกต่างในการแข่งขันได้ชัดเจน

ในส่วนของภาครัฐ นอกเหนือจากการขยายระยะเวลามาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัยที่ขยายระยะเวลาไปจนถึงปลายปี 2567 และมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจที่จะเน้นการสนับสนุนการฟื้นตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยมีนโยบายเชื่อมโยงระหว่างมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวฟรีวีซ่าของประเทศจีน อินเดีย ได้เห็นแล้ว ก็หวังว่ารัฐบาลจะมีมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจอื่นๆ ออกมา เพื่อเสริมความเชื่อมั่นและกำลังซื้อของผู้บริโภค

ภาพรวมของกลุ่มบริษัท

รายได้และธุรกิจของกลุ่มบริษัทสามารถแบ่งออกเป็น 3 ประเภทหลักดังต่อไปนี้

(1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจหลักที่ทำรายได้ให้กลุ่มบริษัท โดยกลุ่มบริษัทดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้แบรนด์ต่างๆ และสามารถแบ่งตามลักษณะโครงการออกเป็น 3 ประเภทย่อย ดังนี้

- บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ (โครงการแนวราบ): กลุ่มบริษัทดำเนินการพัฒนาโครงการบ้านและทาวน์เฮ้าส์ ภายใต้แบรนด์ต่างๆ อาทิ เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ, เพอร์เฟค เพลส, เพอร์เฟค พาร์ค, โมดิ วิลล่า, เดอะ เมโทร, โมดิ วิลล่า (ทาวน์โฮม), เพอร์เฟค เรสซิเดนซ์ และ เบลล่า เดล มอนต์
- อาคารชุด (โครงการแนวสูง): กลุ่มบริษัทมีการดำเนินการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมทั้งประเภทโครงการที่สูงไม่เกิน 8 ชั้น

(Low Rise) และโครงการคอนโดมิเนียมที่สูงเกิน 8 ชั้น (High Rise) โดยจะเน้นเลือกทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพสูง ใจกลางเมือง ใกล้แนวรถไฟฟ้า อยู่ใกล้แหล่งชุมชน และสามารถสัญจรไปมาได้สะดวก โดยปัจจุบันกลุ่มบริษัทมีการพัฒนาอาคารชุดภายใต้แบรนด์ต่างๆ อาทิเช่น โครงการไฮด์ โครงการเดอะ สกาย โครงการเมโทร สกาย โครงการเมโทร ลักซ์ โครงการเดอะ เลค โครงการไอคอนโด โครงการเบลล่า คอสต้า นอกจากนี้ บริษัทยังมีโครงการยู คิโรระ คอนโดมิเนียมที่ประเทศญี่ปุ่น

- ที่ดินรอการพัฒนา: กลุ่มบริษัทมีนโยบายซื้อที่ดินมาเพื่อพัฒนาโครงการ อย่างไรก็ตาม บริษัทอาจพิจารณาขายที่ดินที่ยังไม่มีแผนพัฒนาในเวลานั้นใกล้ หรือที่ดินบริเวณรอบข้างของโครงการปัจจุบัน ที่มีทำเลที่ตั้งที่ไม่สอดคล้องกับแผนการพัฒนาโครงการในอนาคต ให้แก่บุคคลภายนอกที่สนใจ

(2) ธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ท

ดำเนินการโดย บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไทเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ (บริษัทย่อย) เน้นการลงทุนในระดับโรงแรม 5 ดาว โดยจะเลือกลงทุนในสถานที่ที่สะดวกในการเดินทางและอยู่ในย่านธุรกิจของกรุงเทพฯ บริษัทฯ จะลงทุนในการพัฒนาและจัดจ้างบริษัทผู้บริหารโรงแรมที่มีประสบการณ์และมีเครือข่ายทั่วโลกมาบริหารทรัพย์สินนั้นๆ โดยบริษัทฯ ได้จัดจ้างกลุ่มบริษัท Marriott International เป็นผู้บริหารโรงแรมของกลุ่มกิจการ อีกทั้ง บริษัทฯ มีนโยบายกระจายความเสี่ยงของการลงทุนในธุรกิจโรงแรมไปยังต่างจังหวัด โดยเลือกทำเลที่เป็นสถานที่ท่องเที่ยวและมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างกันหลากหลาย ปัจจุบันมีกิจการโรงแรมอยู่ 4 แห่ง

1. โรงแรม เดอะเวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท
2. โรงแรม รอยัล ออคิด เชอราตัน ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ
3. โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์สปา
4. โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า

(3) ธุรกิจค้าปลีก

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์ ดำเนินการโดย บมจ. วีริเทิล (บริษัทย่อย) ซึ่งได้พัฒนาและเปิดดำเนินการโครงการศูนย์การค้าชุมชน เมโทรทาวน์ บนถนนกัลปพฤกษ์ โครงการคอมมูนิตี้ มอลล์ ภายใต้ชื่อเมโทร บิซทาวน์ บริเวณแจ้งวัฒนะ ถนนหอการค้าไทย และล่าสุดโครงการอาคารสำนักงานและห้างสรรพสินค้ายุคใหม่ ในชื่อโครงการ รัชดามาร์เก็ต

สรุปผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

ในช่วงปีที่ผ่านมา บริษัทและบริษัทย่อย เน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ และชะลอการเปิดโครงการแนวสูงออกไปก่อน เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเศรษฐกิจ และปัจจัยต่างๆที่มีผลกระทบต่อตลาดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

สำหรับผลการดำเนินงานของ ปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม ไม่รวมรายได้อื่น จำนวน 8,916.88 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นรายได้จากรุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 5,884.85 ล้านบาท (รวมได้จากการขายที่ดินจำนวน 874.27 ล้านบาท) รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 2,529.67 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าและบริการ 502.36 ล้านบาท บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 4,183.90 ล้านบาท ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 1,217.65 ล้านบาท และต้นทุนการให้เช่าและบริการจำนวน 415.45 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 34.76 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลขาดทุนสุทธิรวมทั้งสิ้น 1,412.63 ล้านบาท คิดเป็นอัตรขาดทุนสุทธิร้อยละ 15.00 (โดยเป็นผลขาดทุนสุทธิ ส่วนของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่ 1,009.95 ล้านบาท คิดเป็นอัตรขาดทุนสุทธิร้อยละ 11.33) โดยผลขาดทุนมาจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจโรงแรม

สำหรับผลการดำเนินงานของ ปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม ไม่รวมรายได้อื่น จำนวน 10,824.34 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นรายได้จากรุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 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 และต้นทุนการให้เช่าและบริการจำนวน 444.05 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 37.52 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลขาดทุนสุทธิรวมทั้งสิ้น 656.03 ล้านบาท คิดเป็นอัตรขาดทุนสุทธิร้อยละ 5.75 (โดยเป็นผลขาดทุนส่วนของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่ 196.37 ล้านบาท คิดเป็นอัตรขาดทุนสุทธิร้อยละ 1.81) โดยผลขาดทุนส่วนใหญ่ยังคงมาจากธุรกิจโรงแรมแต่เป็นอัตรที่ลดลงเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

รายได้

งบการเงินรวม	สำหรับงวด สิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2567		31 ธันวาคม 2566		31 ธันวาคม ปี 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	4,112.57	46.12	5,344.33	49.37	6,348.32	61.26
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	898.01	10.07	1,827.07	16.88	1,537.26	14.84
รายได้จากการขายที่ดิน	874.27	9.80	757.82	7.00	548.96	5.30
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	2,529.67	28.37	2,406.40	22.23	1,559.25	15.05
รายได้ค่าเช่าและบริการ	502.36	5.64	488.76	4.52	368.52	3.55
รายได้รวม	8,916.88	100.00	10,824.38	100.00	10,362.31	100.00

โดยมีรายละเอียดของรายได้พอสรุปได้ดังนี้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยจะบันทึกการขายบ้านพร้อมที่ดินและรายการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์แก่ผู้ซื้อแล้ว

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน

สำหรับปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 4,112.57 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 46.12 ของรายได้ทั้งหมด ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2566 จำนวน 1,231.76 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 23.05 โดยมีสาเหตุมาจากสถานะทางเศรษฐกิจที่ยังไม่ฟื้นตัว และมีผลกระทบต่อกำลังซื้อและการแข่งขันที่มีความรุนแรงขึ้น ทางบริษัทใช้มาตรการกระตุ้นยอดขาย โดยการโฆษณาทางการตลาด ส่งเสริมการขาย และตั้งราคาที่ดึงดูดใจลูกค้า โดยจะเน้นไปพัฒนาโครงการแนวราบในกลุ่มตลาดบนถึงสูงที่มีความต้องการที่แท้จริง

สำหรับปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 5,344.33 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 49.37 ของรายได้ทั้งหมด ลดลงจากปี 2565 จำนวน 1,003.99 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 15.82 เป็นผลมาจากสถานะเศรษฐกิจที่เติบโตต่ำกว่าคาดและจากความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์

รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

สำหรับ ปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 898.01 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.07 ของรายได้ทั้งหมด ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2566 จำนวน 929.06 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 50.85 สาเหตุจากความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์

สำหรับปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 1,827.07 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.88 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 289.81 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.85 เป็นผลมาจากการปรับกลยุทธ์ทางการตลาดและการโอนหน่วยในอาคารชุดในต่างประเทศเพิ่มขึ้น เนื่องจากสถานการณ์การระบาดของ COVID-19 คลี่คลายลง

*บริษัทชะลอการลงทุนในอาคารชุดพักอาศัยตั้งแต่ปี 2562 เนื่องจากการลดความเสี่ยงจากความต้องการในตลาดของอาคารชุดที่ลดลง โดยเน้นการลงทุนในแนวราบที่ตลาดยังดีอยู่

รายได้จากการขายที่ดิน

สำหรับปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายที่ดินจำนวน 874.27 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.80 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2566 จำนวน 116.45 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.37 เนื่องจากการขายที่ดินแปลงใหญ่

สำหรับปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายที่ดินจำนวน 757.82 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 208.85 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 38.05 เนื่องจากการขายที่ดินแปลงใหญ่

รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม

สำหรับปี 2567 รายได้จากกิจการโรงแรม จำนวน 2,529.67 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 28.37 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 123.27 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.12 จากมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวต่างๆ ของภาครัฐ รวมถึงการจัดกิจกรรมต่างๆ เริ่มกลับมาปกติ จึงส่งผลให้ธุรกิจโรงแรมฟื้นตัวต่อเนื่อง ปริมาณนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจเพิ่มมากขึ้นทำให้อัตราการเข้าพักและราคาที่พักตัวของโรงแรมในกลุ่มธุรกิจปรับเพิ่มสูงขึ้น

สำหรับปี 2566 รายได้จากกิจการโรงแรม จำนวน 2,406.40 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.23 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 847.15 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 54.33 การท่องเที่ยวเริ่มกลับมาปกติ และจากมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวจากภาครัฐ-วีซ่าฟรี ส่งผลให้ธุรกิจโรงแรมมีการฟื้นตัวต่อเนื่อง ปริมาณนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจเพิ่มมากขึ้นทำให้อัตราการเข้าพักและราคาที่พักตัวของโรงแรมในกลุ่มธุรกิจปรับเพิ่มสูงขึ้น

รายได้ค่าเช่าและบริการ

สำหรับปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 502.36 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.64 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2566 จำนวน 13.60 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.78 โดยส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากการบริหารจัดการ

สำหรับปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 488.76 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.52 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 120.25 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 32.63 รายได้เพิ่มขึ้นตามจำนวนพื้นที่และอัตราค่าเช่าที่มีจำนวนเพิ่มขึ้น และจากรายได้จากการให้บริการของบริษัทย่อยในต่างประเทศ ที่เริ่มดีขึ้นหลังจากสถานการณ์การระบาดของ COVID-19 คลี่คลายลง

รายได้อื่น

รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้ดอกเบี้ยรับ รายได้จากการบริหารจัดการ รายได้จากเงินปันผลรับ รายได้จากการขายสินทรัพย์ และอื่นๆ

สำหรับปี 2567 บริษัทมีรายได้อื่นจำนวน 500.23 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2566 จำนวน 80.05 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 13.79 โดยสาเหตุที่ลดลง แบ่งรายการออกเป็น (1) รายได้จากการบริหาร 56.16 ล้านบาท (2) รายได้ดอกเบี้ยรับ 36.54 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของ (3) กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน 7.97 ล้านบาท และรายได้อื่นๆ 4.68 ล้านบาท

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

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และอื่นๆ

ต้นทุนขายและให้บริการของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับปี 2567 มีจำนวนรวม 5,817.00 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2566 จำนวน 946.07 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 13.99 ตามรายได้จากการขายที่ลดลง(ต้นทุนขายและให้บริการเฉพาะบริษัทมีจำนวน 2,511.97 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2566 จำนวน 870.60 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 25.74)

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

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารสำหรับปี 2567 มีจำนวน 3,376.69 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2566 จำนวน 186.15 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 5.22 โดยค่าใช้จ่ายในการขายลดลง 181.59 ล้านบาท ตามรายได้จากการขายที่ลดลง และค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง 4.56 ล้านบาท เป็นไปตามรายได้ที่ลดลงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารสำหรับปี 2566 มีจำนวน 3,562.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 298.15 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.13 โดยค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้น 77.39 ล้านบาท เนื่องจากค่าโฆษณาที่เพิ่มขึ้นของธุรกิจโรงแรมและค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 220.76 ล้านบาท เป็นไปตามรายได้ที่เพิ่มขึ้น โดยส่วนใหญ่มาจากธุรกิจโรงแรม

ต้นทุนและกำไรขั้นต้น

งบการเงินรวม	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2567		31 ธันวาคม 2566		31 ธันวาคม 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนขายและการให้บริการ						
ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน	2,824.52	48.56	3,486.90	51.56	4,247.20	58.41
ต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	640.57	11.01	1,273.32	18.83	1,085.25	14.93
ต้นทุนการขายที่ดิน	718.81	12.36	325.48	4.81	528.83	7.27
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม	1,217.65	20.93	1,233.32	18.24	1,052.30	14.47
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	415.45	7.14	444.05	6.56	357.66	4.92
รวมต้นทุนขายและการให้บริการ	5,817.00	100.00	6,763.07	100.00	7,271.24	100.00

ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน

ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินจะแสดงตามราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ โดยต้นทุนการพัฒนาประกอบด้วย ค่าที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืม ฯลฯ

สำหรับปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 2,824.52 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2566 จำนวน 662.38 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 19.00 ตามรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินที่ลดลง

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

ต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

สำหรับปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 640.57 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2566 จำนวน 632.75 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 49.69 เป็นไปในทิศทางเดียวกับการลดลงของรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

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

ต้นทุนการขายที่ดิน

สำหรับปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายที่ดินเท่ากับ 718.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 393.33 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 120.85 จากงวดเดียวกันของปี 2566 เนื่องจากมีการขายที่ดินแปลงใหญ่มากกว่างวดเดียวกันของปีก่อน

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

ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม

สำหรับปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมเท่ากับ 1,217.65 ล้านบาท ลดลง 15.67 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1.27 จากงวดเดียวกันของปีก่อน

สำหรับปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมเท่ากับ 1,233.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 181.02 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.20 จากปี 2565 สอดคล้องกับรายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรมที่เพิ่มขึ้น จากสภาพเศรษฐกิจที่เริ่มฟื้นตัว และการเกิดโรคระบาดไวรัส COVID-19 ที่คลี่คลายลง จึงส่งผลให้ธุรกิจโรงแรมเริ่มฟื้นตัวมีแนวโน้มดีขึ้นปริมาณนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจเพิ่มมากขึ้นทำให้อัตราการเข้าพักและราคาที่พักรถเฉลี่ยของโรงแรมในกลุ่มธุรกิจปรับเพิ่มสูงขึ้น

ต้นทุนการให้เช่าและบริการ

สำหรับปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการให้เช่าและบริการเท่ากับ 415.45 ล้านบาท ลดลง 28.60 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6.44 จากงวดเดียวกันของปีก่อน โดยส่วนใหญ่ลดลงจากธุรกิจก่อสร้างที่รายได้ลดลง

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

กำไรขั้นต้น และ อัตรากำไรขั้นต้น

จากข้อมูลรายได้และต้นทุนของบริษัทและบริษัทย่อย สามารถสรุปกำไรขั้นต้นของแต่ละประเภทธุรกิจได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์			
บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์			
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	1,288.05	1,857.43	2,101.12
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	31.32	34.76	33.10
อาคารชุด			
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	257.44	553.75	452.01
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	28.67	30.31	29.40
ที่ดินรอการพัฒนา			
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	155.46	432.34	20.13
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	17.78	57.05	3.67
ธุรกิจโรงแรม			
กำไร(ขาดทุน)ขั้นต้น (ล้านบาท)	1,312.02	1,173.08	506.95
อัตรากำไร(ขาดทุน)ขั้นต้น (ร้อยละ)	51.87	48.75	32.51

สำหรับปี 2567 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีรายได้เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2566 รายได้ลดลง 2,044.37 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 25.78 มีกำไรขั้นต้น 1,700.95 ล้านบาท อัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับ 28.90 ลดลงเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งปี 2566 มีผลกำไรขั้นต้น 2,843.51 ล้านบาท อัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับ 35.86

สำหรับปี 2566 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีรายได้เมื่อเทียบกับปี 2565 รายได้ลดลง 505.33 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 5.99 มีกำไรขั้นต้น 2,843.51 ล้านบาท อัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับ 35.86 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน จากต้นทุนขายที่ลดลง ซึ่งปี 2565 มีผลกำไรขั้นต้น 2,573.26 ล้านบาท อัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับ 30.51

สำหรับปี 2567 ธุรกิจโรงแรมยังคงมีแนวโน้มที่ดีต่อเนื่อง เมื่อเทียบกับรายได้ของงวดเดียวกันในปี 2566 รายได้เพิ่มขึ้น 123.27 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.12 มีกำไรขั้นต้น 1,312.02 ล้านบาท อัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 51.87 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน จากสภาวะท่องเที่ยวกลับสู่สภาวะปกติ ซึ่งงวดเดียวกันของปี 2566 มีผลกำไรขั้นต้น 1,173.08 ล้านบาท อัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 48.75

สำหรับปี 2566 ธุรกิจโรงแรมเริ่มมีแนวโน้มดีขึ้น เมื่อเทียบกับรายได้ของปี 2565 รายได้เพิ่มขึ้น 847.15 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 54.33 มีกำไรขั้นต้น 1,173.08 ล้านบาท อัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 48.75 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน เนื่องจากการฟื้นตัวของสถานการณ์โควิด ซึ่งปี 2565 มีผลกำไรขั้นต้น 506.95 ล้านบาท อัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 32.51

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายหลักของบริษัทและบริษัทย่อยประกอบด้วยค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์และค่าใช้จ่ายทางการตลาด และ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

สำหรับปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 878.54 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.85 ของรายได้ทั้งหมด (ไม่รวมรายได้อื่น) ลดลง 181.59 ล้านบาท จากงวดเดียวกันของปี 2566 เนื่องจากยอดขายกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ลดลง

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

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารประกอบด้วยเงินเดือน ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียม ค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

สำหรับปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 2,498.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 28.02 ของรายได้ทั้งหมด (ไม่รวมรายได้อื่น) ลดลง 4.56 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2566 จากการที่บริษัทมีการควบคุมค่าใช้จ่าย

สำหรับปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 2,502.71 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 23.12 ของรายได้ทั้งหมด (ไม่รวมรายได้อื่น) เพิ่มขึ้น 220.76 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2565 ส่วนใหญ่เพิ่มมาจากการกลุ่มธุรกิจโรงแรมประกอบกับบริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้โดยรวมเพิ่มขึ้นด้วย

ขาดทุนจากการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

สำหรับปี 2567 กลุ่มกิจการไม่พบข้อบ่งชี้การด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ในปี 2566 กลุ่มกิจการไม่พบข้อบ่งชี้การด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

กลับรายการ (ผลขาดทุน) จากการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

สำหรับปี 2567 บริษัทย่อยมีการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 143.58 ล้านบาท โดยมาจากผลขาดทุนจากการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 29.34 ล้านบาท และกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของอาคาร จำนวน 172.92 ล้านบาท

ในปี 2566 กลุ่มกิจการไม่มีการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย

กลับรายการ (ผลขาดทุน) จากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

สำหรับปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อย มีผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน จำนวน 133.18 ล้านบาท เกิดจากการตั้งค่าเผื่อนหนี้สูญของสินทรัพย์ทางการเงิน เนื่องจากการตั้งสำรองเผื่อ

การด้อยค่าของเงินให้กู้ยืมและเงินลงทุนแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมค้า

สำหรับปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อย มีผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน จำนวน 213.94 ล้านบาท เกิดจากการตั้งค่าเผื่อนหนี้สูญของสินทรัพย์ทางการเงิน เนื่องจากการตั้งสำรองเผื่อการด้อยค่าของเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยประกอบไปด้วยดอกเบี้ยจ่าย และค่าธรรมเนียมทางการเงิน

สำหรับปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายทางการเงิน จำนวน 1,808.71 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 199.83 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากเงินกู้ยืมที่เพิ่มขึ้นและอัตราดอกเบี้ยโดยรวมที่เพิ่มขึ้น

สำหรับปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายทางการเงิน จำนวน 1,608.88 ล้านบาท ลดลงจากปี 2565 จำนวน 2.65 ล้านบาท เนื่องจากการกู้ยืมที่ลดลง

ภาษีเงินได้

สำหรับปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยได้รับผลประโยชน์ทางภาษี 109.28 ล้านบาท โดยได้รับผลประโยชน์ทางภาษีเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2566 จำนวน 100.14 ล้านบาท โดยภาษีเงินได้ของบริษัทและบริษัทย่อย ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันจำนวน 76.97 ล้านบาทและรายได้ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี 186.25 ล้านบาท

สำหรับปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยได้รับผลประโยชน์ทางภาษี จำนวน 9.14 ล้านบาท ลดลงจากปี 2565 จำนวน 161.35 ล้านบาท โดยภาษีเงินได้ของบริษัทและบริษัทย่อย ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันจำนวน 201.98 ล้านบาท และรายได้ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี 211.12 ล้านบาท

กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)

กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษีเงินได้และค่าเสื่อมราคา คำนวณจากกำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้บวกกลับด้วยค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย สรุปได้ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินรวม		
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษีเงินได้และค่าเสื่อมราคา (EBITDA)	807.61	1,518.82	1,319.70
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(1,412.63)	(656.03)	(764.10)
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	(1,009.95)	(196.37)	24.71
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(402.68)	(459.66)	(788.82)

สำหรับปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมี EBITDA เท่ากับ 807.61 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.58 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2566 เท่ากับ 711.21 ล้านบาท

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

กำไรสุทธิ และ อัตรากำไรสุทธิ

บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิ ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินรวม		
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(1,412.63)	(656.03)	(764.10)
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	(1,009.95)	(196.37)	24.71
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(402.68)	(459.66)	(788.82)
อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ (ร้อยละ)	(15.00)	(5.75)	(6.61)

สำหรับปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลขาดทุนสุทธิ 1,412.63 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2566 เป็นจำนวน 756.60 ล้านบาท หรือคิดเป็นการขาดทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 115.33 โดยการขาดทุนส่วนใหญ่มาจากต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้น และงบประมาณกิจการของบริษัทที่มีผลขาดทุนสุทธิ 345.12 ล้านบาท โดยขาดทุนส่วนใหญ่มาจากต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้น

สำหรับปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลขาดทุนสุทธิ 656.03 ล้านบาท ขาดทุนลดลงจากปี 2565 เป็นจำนวน 108.07 ล้านบาท หรือขาดทุนลดลงร้อยละ 14.14 โดยการขาดทุนส่วนใหญ่มาจากธุรกิจโรงแรมและธุรกิจเช่าและบริการ ซึ่งธุรกิจดังกล่าวมีแนวโน้มจะปรับตัวดีขึ้นเรื่อยๆ จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคระบาด COVID-19 ที่คลี่คลายลง ส่งผลให้ปริมาณนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจเดินทางเข้าประเทศเพิ่มมากขึ้น อย่างไรก็ตาม งบประมาณกิจการของบริษัทที่มีกำไรสุทธิ 683.57 ล้านบาท โดยมาจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก

ข้อมูลแสดงอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินรวม		
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(1,412.63)	(656.03)	(764.10)
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	(1,009.95)	(196.37)	24.71
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(402.68)	(459.66)	(788.82)
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	10,011.08	10,011.08	10,011.08
ส่วนของผู้ถือหุ้น	12,718.88	14,536.83	15,936.91
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	11,259.59	12,588.92	13,539.52
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,459.29	1,947.91	2,397.39
อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)*	2.10	6.19	4.59

* โดยคำนวณจาก กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี / ส่วนของผู้ถือหุ้นเฉลี่ย

สำหรับปี 2567 ปี 2566 และปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 2.10 , 6.19 และ 4.59 ตามลำดับ อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น ที่มีผลเป็นบวก เกิดจากผลการดำเนินงานของบริษัทที่เริ่มมีผลกำไร

ฐานะการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

ตารางแสดงฐานะการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

หน่วย : ล้านบาท	สินทรัพย์	หนี้สิน	ส่วนของผู้ถือหุ้น
ณ 31 ธันวาคม 2567	45,516.14	32,797.26	12,718.88
ณ 31 ธันวาคม 2566	53,221.52	38,684.69	14,536.83
ณ 31 ธันวาคม 2565	54,348.37	38,411.46	15,936.91

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 45,516.14 ล้านบาท ลดลง 7,705.38 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2566 ทั้งนี้ โครงสร้างสินทรัพย์ ณ 31 ธันวาคม 2567 มีรายการเรียงตามมูลค่าสินทรัพย์ดังนี้ ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 19,022.44 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 41.79 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 6,755.78 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 14.84 ที่ดินรอการพัฒนาจำนวน 4,579.71 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.06 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 3,078.21 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6.76 เงินให้กู้ยืมระยะยาว แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 2,718.39 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.97 เงินลงทุนในการร่วมค้าจำนวน 1,756.89 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 3.86 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 1,455.29 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.21 สินทรัพย์สิทธิการใช้จำนวน 1,275.60 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 2.80 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นจำนวน 739.64 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 1.63 และเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินจำนวน 728.57 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 1.60

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 ที่ดินรอการพัฒนาจำนวน 5,157.16 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 9.69 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 3,354.48 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6.30 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 3,063.19 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.76 เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 2,896.59 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.44 เงินลงทุนในการร่วมค้าจำนวน 1,666.25 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 3.13 สินทรัพย์สิทธิการใช้จำนวน 1,446.53 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 2.72 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นจำนวน 929.40 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 1.75 และเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินจำนวน 702.63 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 1.32

ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาโครงการจะถูกบันทึกอยู่ในรายการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงิน และจะรับรู้เป็นต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 19,022.44 ล้านบาท ลดลง 1,371.49 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2566 โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 41.79

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

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์สุทธิจำนวน 6,755.78 ล้านบาท ลดลง 4,256.78 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2566 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 14.84

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์สุทธิจำนวน 11,012.56 ล้านบาท ลดลง 181.94 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2565 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 20.69

ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาสุทธิประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน ต้นทุนงานก่อสร้าง และดอกเบี้ยส่วนที่ถือเป็นต้นทุน หักด้วยต้นทุนที่โอนไปเป็นต้นทุนขาย และค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของที่ดินรอการพัฒนา

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินรอการพัฒนาสุทธิจำนวน 4,579.71 ล้านบาท ลดลง 577.45 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2566 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 10.06

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

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 3,078.21 ล้านบาท ลดลง 276.27 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2566 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 6.76

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 3,354.48 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 336.43 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2565 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 6.30 (สามารถพิจารณารายละเอียดได้จาก ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน หัวข้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน)

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 2,718.39 ล้านบาท ลดลง 178.20 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2566 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 5.97

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 2,896.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 147.21 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2565 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 5.44

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 1,455.29 ล้านบาท ลดลง 1,607.90 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2566 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 3,063.19 ล้านบาท สาเหตุหลักๆ มาจากการจ่ายชำระคืนหนี้สิน บริษัทได้รับเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 1,019.19 ล้านบาท เงินสดได้มาจากกิจกรรมลงทุนจำนวน 4,218.83 ล้านบาท และเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 6,874.56 ล้านบาท และมีผลกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 28.64 ล้านบาท

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 บริษัทได้รับเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน

661.15 ล้านบาท เงินสดได้มาจากกิจกรรมลงทุนจำนวน 1,068.91 ล้านบาท และเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 1,620.56 ล้านบาท และมีผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 16.33 ล้านบาท

(สามารถพิจารณารายละเอียดการเปลี่ยนแปลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในหัวข้อ การวิเคราะห์กระแสเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อย หัวข้อ 4.2.3)

สินทรัพย์สิทธิการใช้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์สิทธิการใช้ จำนวน 1,275.60 ล้านบาท ลดลง 170.93 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2566 โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 2.80

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

กลุ่มกิจการได้นำ TFRS 16 มาถือปฏิบัติ โดยการรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าที่ได้เคยถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 (TAS 17) เรื่อง สัญญาเช่า ทั้งนี้ หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่นำ TFRS 16 มาถือปฏิบัติดังกล่าวจะรับรู้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของหนี้สินที่จะต้องชำระ คิดลดด้วยอัตรากู้ยืมส่วนเพิ่ม ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 โดยอัตรากู้ยืมส่วนเพิ่มที่กลุ่มกิจการนำมาใช้ในการคิดลดดังกล่าว คือ ร้อยละ 5.58 ถึง 13.00 สำหรับสัญญาเช่าที่ได้มีกลุ่มกิจการได้รับรู้เป็นสัญญาเช่าการเงินนั้น จะรับรู้ด้วยมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์ตามสัญญาเช่าการเงินและหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่นำ TFRS 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรกและปรับปรุงด้วยรายการที่เกี่ยวข้องกับการต่อสัญญาและการยกเลิกสัญญาเช่า โดยจัดประเภทเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ทั้งนี้ กลุ่มกิจการจะเริ่มนำข้อกำหนดของการรับรู้รายการภายใต้ TFRS 16 มาถือปฏิบัติกับรายการดังกล่าวภายหลังวันที่ถือปฏิบัติครั้งแรก

(สามารถพิจารณารายละเอียดได้จาก ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน หัวข้อสิทธิการใช้และสินทรัพย์สิทธิการใช้)

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน หมายถึง เงินมัดจำค่าที่ดินที่บริษัทจ่ายล่วงหน้าให้แก่เจ้าของที่ดินหรือทรงจ่ายให้กับตัวกลางในการรวบรวมที่ดิน เมื่อได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเรียบร้อยแล้ว จึงจะย้ายไปบันทึกเป็นต้นทุนค่าพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ หรือที่ดินรอการพัฒนา

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน 728.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2566 จำนวน 25.94 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 1.60

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายละเอียดเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน ดังต่อไปนี้

- เงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่เจ้าของที่ดินหลายรายตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยและตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดินลงนามร่วมกับเจ้าของที่ดิน คิดเป็น จำนวน 637.07 ล้านบาท

- เงินจ่ายล่วงหน้าให้กับตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดินและอยู่ในระหว่างการลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับเจ้าของที่ดิน จำนวน 91.50 ล้านบาท

ทั้งนี้เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินบางรายการค้างชำระเกินกว่า 1 ปี ซึ่งทางบริษัทได้ตั้งค่าเผื่อฯ ไว้สำหรับรายการดังกล่าวไว้บางส่วนจำนวนเป็นจำนวนรวม 138.78 ล้านบาท นอกจากนั้นบริษัทมีระบบควบคุมภายใน ในการติดตามความคืบหน้าของเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินอย่างสม่ำเสมอ

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายละเอียดเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน ดังต่อไปนี้

- เงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่เจ้าของที่ดินหลายรายตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยและตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดินลงนามร่วมกับเจ้าของที่ดิน คิดเป็น จำนวน 640.04 ล้านบาท

- เงินจ่ายล่วงหน้าให้กับตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดินและอยู่ในระหว่างการลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับเจ้าของที่ดิน จำนวน 62.59 ล้านบาท

ทั้งนี้เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินบางรายการค้างชำระเกินกว่า 1 ปี ซึ่งทางบริษัทได้ตั้งค่าเผื่อฯ ไว้สำหรับรายการดังกล่าวไว้บางส่วนจำนวนเป็นจำนวนรวม 99.72 ล้านบาท นอกจากนั้นบริษัทมีระบบควบคุมภายใน ในการติดตามความคืบหน้าของเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินอย่างสม่ำเสมอ

เงินลงทุนในการร่วมค้า

รายการเคลื่อนไหวของส่วนได้เสียในการร่วมค้าสำหรับไตรมาส สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินรวม		
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
ราคาตามบัญชีต้นปี	1,666,247	1,534,822	943,966
เงินลงทุนเพิ่มขึ้น	86,700	30,600	499,800
หัก ค่าเผื่อจากการด้อยค่าของเงินลงทุน	(49,032)	-	-
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	52,978	100,825	91,056
ราคาตามบัญชีปลายปี	1,756,893	1,666,247	1,534,822

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรที่กระทบต่อเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 52.98 ล้านบาท ประกอบด้วยผลขาดทุน ของบริษัท แกรนด์ รีเวอร์ พอร์เรสท์ จำกัด 1.20 ล้านบาท บริษัท ที่ ยูทิลิตี้ส์ จำกัด จำนวน 8.84 ล้านบาท ซึ่งบริษัทร่วมที่กล่าวมานั้น กำลังอยู่ในระหว่างการพัฒนาโครงการ และดำเนินการก่อสร้างโรงงานยังไม่แล้วเสร็จ และ มีผลกำไรจาก บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด จำนวน 42.90 ล้านบาท และ บริษัท เอกซ์แอล เพอร์เฟค จำกัด 18.75 ล้านบาท บริษัท พีเอฟ-เชกชุย เจวี จำกัด จำนวน 1.37 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 100.83 ล้านบาท ประกอบด้วย บริษัท แกรนด์ รีเวอร์ พอร์เรสท์ จำกัด มีผลขาดทุนจำนวน 1.21 ล้านบาท บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด มีผลขาดทุนจำนวน 5.92 ล้านบาท และบริษัท ที่ ยูทิลิตี้ส์ จำกัด มีผลขาดทุนจำนวน 10.36 ล้านบาท ซึ่งการขาดทุนของบริษัทร่วมที่กล่าวมานั้น กำลังอยู่ในระหว่างการพัฒนาโครงการ และดำเนินการก่อสร้างโรงงานยังไม่แล้วเสร็จ บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด มีผลกำไรจำนวน 88.92 ล้านบาท บริษัท พีเอฟ-เชกชุย เจวี จำกัด มีผลกำไรจำนวน 29.40 ล้านบาท

สำหรับผลขาดทุนอีกจำนวน 21.93 ล้านบาท เป็นของ บริษัท ออลล์ ดิสเคาท์ จำกัด กลุ่มกิจการรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจนมูลค่าเงินลงทุนในการร่วมค้าลดลงเป็นศูนย์ บริษัทจึงรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนของการร่วมค้าที่เกินกว่าเงินลงทุนในการร่วมค้าไว้ในเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของส่วนได้เสียในการร่วมค้า

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น มีมูลค่าเท่ากับ 739.64 ล้านบาท ลดลง 189.76 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2566 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 1.63 ในจำนวนนี้ เป็นลูกหนี้ตั๋วสัญญารับสัทธิจำนวน 190.26 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทที่มีตั๋วสัญญาใช้เงินเพิ่มขึ้นจำนวน 134.29 ล้านบาท จากการขายที่ดินและอาคารชุด ทำให้ยอดตั๋วสัญญาใช้เงินคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เหลือจำนวน 244.80 ล้านบาท และตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าจำนวน 54.54 ล้านบาท (รายละเอียดในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ไตรมาส 4 ปี 2567 ข้อ 9)

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 111.68 ล้านบาท และตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าจำนวน 55.71 ล้านบาท (รายละเอียดในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ไตรมาส 4 ปี 2566 ข้อ 10)

หนี้สิน

บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 32,797.26 ล้านบาท โดยหนี้สินรวม ลดลงจำนวน 5,887.43 ล้านบาท เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2566 สัดส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม ณ สิ้นวันที่ 31 ธันวาคม 2567 คิดเป็นร้อยละ 72.07 โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงหนี้สินที่สำคัญใน ปี 2567 ดังนี้

1. เปลี่ยนแปลงที่ลดลงจาก หุ้นกู้จำนวน 7,364.36 ล้านบาท เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น 148.05 ล้านบาท หนี้สินตามสัญญาเช่า 17.22 ล้านบาท
2. การเปลี่ยนแปลงที่เพิ่มขึ้นจาก หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน 125.45 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 920.65 ล้านบาท ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย 14.09 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้น 298.65 ล้านบาท หนี้สินตามสัญญา 190.72 ล้านบาท หนี้สินหมุนเวียนอื่น 134.96 ล้านบาท บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ

38,684.69 ล้านบาท โดยหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจำนวน 273.24 ล้านบาท เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2665 สัดส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม ณ สิ้นวันที่ 31 ธันวาคม 2566 คิดเป็นร้อยละ 72.69 โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงหนี้สินที่สำคัญใน ปี 2566 ดังนี้

1. การเปลี่ยนแปลงที่ลดลงจาก หุ้นกู้ 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

โครงสร้างหนี้สินของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีรายละเอียดดังนี้

หุ้นกู้ (รวมหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีหุ้นกู้มูลค่ารวมเท่ากับ 13,377.09 ล้านบาท ลดลง 7,364.35 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2566 คิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 40.79 และหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน มูลค่ารวมเท่ากับ 447.70 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 1.37 หุ้นกู้ทั้งหมดออกโดยบริษัทและบริษัทย่อยโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้ชำระคืนหนี้หุ้นกู้ที่ครบกำหนด ชำระคืนเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน และใช้หมุนเวียนในกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีหุ้นกู้มูลค่ารวมเท่ากับ 20,741.44 ล้านบาท ลดลง 566.69 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2565 คิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 53.62 และหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน มูลค่ารวมเท่ากับ 447.70 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 1.16 หุ้นกู้ทั้งหมดออกโดยบริษัทและบริษัทย่อยโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้ชำระคืนหนี้หุ้นกู้ที่ครบกำหนด ชำระคืนเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน และใช้หมุนเวียนในกิจการ

บริษัทวางแนวทางในการลดหนี้หุ้นกู้ โดยออกหุ้นกู้ใหม่ในจำนวนที่ลดลงเพื่อชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนด ส่วนที่เหลือใช้เงินสดจากการดำเนินงานและการขายสินทรัพย์

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินรวม		
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
หุ้นกู้ (บริษัทและบริษัทย่อย)	13,377.09	20,741.44	21,308.13
หุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	447.70	447.70	-

รายละเอียดของหุ้นกู้ที่ยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีดังต่อไปนี้

	มูลค่า(ล้านบาท)	วันเริ่ม	วันสิ้นสุด	เงื่อนไขการดำรง อัตราส่วนทางการเงิน
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนออกครั้งที่ 1/2560 มูลค่า 447.70 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ย ปีที่ 1-5 : 9.50% ต่อปี ปีที่ 6-25 : แปรของอัตรา ผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี + Initial Credit Spread + 7.61% ต่อปี ปีที่ 26 เป็นต้นไป : แปรของอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี + Initial Credit Spread + 8.36% ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	447.70	27 เมษายน 2560	-	-
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2565 มูลค่า 2,100 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยต่อปี ปีที่1= 6.80%,ปีที่2 = 7.0%,หลังจากปีที่2 =7.25% จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	2,099.01	11 สิงหาคม 2565	11 กุมภาพันธ์ 2568	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2565 ชุดที่ 1 มูลค่า 1,358.30 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.85 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1,356.30	10 พฤศจิกายน 2565	10 พฤษภาคม 2568	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2566 ชุดที่ 1 มูลค่า 599 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยต่อปี ปีที่1= 6.50%,ปีที่2 = 7.25%, จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	598.02	28 เมษายน 2566	28 เมษายน 2568	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2566 ชุดที่ 2 มูลค่า 772.10 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.25 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	769.98	28 เมษายน 2566	28 เมษายน 2568	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 1 มูลค่า 400 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.85 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	399.23	25 สิงหาคม 2566	28 เมษายน 2568	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 2 มูลค่า 359.90 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.35 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	357.01	25 สิงหาคม 2566	25 มีนาคม 2569	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2566 ชุดที่ 1 มูลค่า 568.30 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยต่อปี ปีที่1 = 7.0%,ปีที่2 = 7.10%,หลังจากปีที่2 = 7.20% จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	565.17	16 พฤศจิกายน 2566	16 พฤษภาคม 2569	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2566 ชุดที่ 2 มูลค่า 186.88 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.25 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	185.18	16 พฤศจิกายน 2566	16 สิงหาคม 2568	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 1 มูลค่า 592.20 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.00 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	589.32	9 กุมภาพันธ์ 2567	9 พฤศจิกายน 2568	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 2 มูลค่า 45.20 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.10 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	44.90	9 กุมภาพันธ์ 2567	9 สิงหาคม 2568	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2567 ชุดที่ 1 มูลค่า 900.00 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.00 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	894.86	5 เมษายน 2567	5 มกราคม 2569	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า

		มูลค่า(ล้านบาท)	วันเริ่ม	วันสิ้นสุด	เงื่อนไขการดำรง อัตราส่วนทางการเงิน
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2567 ชุดที่ 1					
มูลค่า 85.90 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.25 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน		84.68	12 กันยายน 2567	12 กันยายน 2568	ค้างรังสีดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2567 ชุดที่ 2					
มูลค่า 144.80 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.40 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน		142.63	12 กันยายน 2567	12 มีนาคม 2569	ค้างรังสีดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.5 เท่า
รวม-หุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัทย่อย บริษัท แกรนด์ เอสเตท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)		3,910.55			
หุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัท ไบรท์ คิวลอปเมนต์ กรุ๊ป จำกัด					
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2566					
มูลค่า 159.40 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.50 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน		159.10	26 เมษายน 2566	26 เมษายน 2568	ค้างรังสีดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
รวม-หุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัทย่อย บริษัท ไบรท์ คิวลอปเมนต์ กรุ๊ป จำกัด		159.10			
รวม		13,874.79			
หัก หุ้นกู้ที่บริษัทย่อยซื้อ PF หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2567 ชุดที่ 1		(30.00)			
หัก หุ้นกู้ที่บริษัทย่อยซื้อ PF หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2567 ชุดที่ 2		(20.00)			
รวมทั้งหมด		13,824.79			

หมายเหตุ

1 “จำนวนรวมของหนี้สินสุทธิ” หมายถึง หนี้สินรวมตามที่ปรากฏในงบดุลรวมของผู้ถือหุ้นที่ได้ตรวจสอบ หรือสอบถามโดยผู้สอบบัญชีแล้ว ที่มีการดอกรเบย หรือดอกรเบยอยู่ ซึ่งรวมถึงหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ออกหุ้นกู้ใช้ค่าประกัน อวาล หรือก่อการผูกพันอื่นในลักษณะเดียวกันกับบุคคลใด ๆ หรือหนี้บุคคลใด ๆ ซึ่งไม่รวมถึงหนี้อื่นที่เกี่ยวข้องกับการออกหนังสือค้ำประกันจากสถาบันการเงินเพื่อวาง เป็นประกันในการจัดสรรที่ดิน หรือสาธารณูปโภค หรือการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้หากด้วยเงินสดและรายการที่เทียบเท่าเงินสดตามที่ปรากฏในงบดุลรวม โดยรวมถึงบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นที่ผู้ซื้อหุ้นกู้ได้นำไปเป็นหลักประกันไว้กับบุคคลใด ๆ ทั้งนี้ เพื่อป้องกันข้อสงสัยในการตีความหนี้สินดังกล่าวนี้ไม่รวมถึงเจ้าหนี้การค้า เงินรับล่วงหน้า หนี้สินจากการผูกพันที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมาจากรัฐบัญชี หรือ หนี้ใดๆ ที่ไม่มีการดอกรเบย

หนี้สินที่มีภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

ในระหว่างปี 2564 บริษัท โรงแรม รอยัลล่อคิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาขายทรัพย์สินและเช่าทรัพย์สินกลับจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ รอยัล ล่อคิต โฮสพิทาลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน (“GROREIT”) โดยภาระผูกพันในการซื้อคืนทรัพย์สินดังกล่าวมีเนื้อหาเป็นเสมือนธุรกรรมการจัดหาเงินและไม่ถือเป็นการขายทรัพย์สินทางบัญชี ดังนั้น กลุ่มกิจการแสดงรายการเป็น “หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน” ในงบแสดงฐานะการเงิน ซึ่งวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย (Amortised cost) การชำระค่าเช่าและเงินจ่ายซื้อคืนที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าให้ GROREIT ถือว่าเป็นการลดหนี้สินและบันทึกดอกเบี้ยจ่าย การเปลี่ยนแปลงของหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืนสุทธิจากค่าใช้จ่ายทางตรงที่เกี่ยวข้องและตัดจำหน่ายสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : พันบาท)	ข้อมูลทางการเงินรวม
ยอดต้นงวด	4,533,613
จ่ายชำระค่าเช่าทรัพย์สินในระหว่างงวด	(226,000)
โอนค่าเช่าทรัพย์สินที่ถึงกำหนดชำระไปแสดงในเจ้าหนี้อื่น	(46,000)
รับรู้ดอกเบี้ยจ่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	397,446
ยอดสิ้นงวด	4,659,059

มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืนมีมูลค่าใกล้เคียงราคาตามบัญชี โดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 ซึ่งข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีสาระสำคัญที่ใช้ในการประเมิน ได้แก่ อัตราคิดลดที่ปรับด้วยความเสี่ยงประมาณโดยอ้างอิงจากต้นทุนเงินของบริษัทย่อย

เงินกู้ยืมระยะยาว

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินรวม		
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
เงินกู้ยืมระยะยาว	4,554.87	3,634.22	3,901.00
หัก : ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	(1,190.11)	(1,068.84)	(373.92)
เงินกู้ยืมระยะยาว (สุทธิ)	3,364.76	2,565.38	3,527.09

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินกู้ระยะยาวเท่ากับ 4,554.87 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น 920.65 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มูลค่าเงินกู้ระยะยาวคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 13.89 ตามลำดับ เงินกู้ยืมระยะยาวเหล่านี้มีวัตถุประสงค์เพื่อนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และเป็นเงินทุนหมุนเวียน

เงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 แบ่งเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเท่ากับ 1,190.11 ล้านบาท และเงินกู้ระยะยาวสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเท่ากับ 3,364.76 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินกู้ระยะยาว เท่ากับ 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 2566 แบ่งเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเท่ากับ 1,068.84 ล้านบาท และเงินกู้ระยะยาวสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเท่ากับ 2,565.38 ล้านบาท

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของบริษัทและบริษัทย่อยมีจำนวนเท่ากับ 2,787.41 ล้านบาท ลดลง 148.05 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2566 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 8.50 เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีการชำระค่าสินค้าและบริการทำให้สัดส่วนเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นลดลง

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

เงินกู้ยืมระยะสั้น

เงินกู้ยืมระยะสั้น ประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินและเจ้าหนี้ตัวเงินยืม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ของบริษัทและบริษัทย่อยมีจำนวน 939.51 บาท เจ้าหนี้ตัวเงินยืม จำนวน 114.59 ล้านบาท รวมเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้น จำนวน 1,054.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 298.65 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2566 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 3.21

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

ส่วนของผู้ถือหุ้น

โครงสร้างส่วนของผู้ถือหุ้น ประกอบด้วย

งบการเงินรวม (หน่วย : ล้านบาท)	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
ทุนที่ออกจำหน่ายแล้ว	10,011.08	10,011.08	10,011.08
ส่วนค่ามูลค่าหุ้น	(90.50)	(90.50)	(90.50)
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	-	-	508.00
กำไรสะสมที่จัดสรรแล้ว -สำรองตามกฎหมาย	635.60	635.60	599.60
กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร	479.68	935.33	1,355.40
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	223.73	1,097.41	1,155.94
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	11,259.59	12,588.92	13,539.52
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,459.29	1,947.91	2,397.39
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	12,718.88	14,536.83	15,936.91

รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นในแต่ละปีมีดังต่อไปนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 12,718.88 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,817.95 ล้านบาท จากวันที่ 31 ธันวาคม 2566

มีการรับรู้ผลขาดทุนสุทธิสำหรับงวดจำนวน 1,009.95 ล้านบาท ลดลงในส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น จำนวน 189.24 ล้านบาท ลดลงของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม 488.62 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อย ณ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 14,536.83 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,400.09 ล้านบาท จากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยส่วนใหญ่มาจากการลดลงของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน 508 ล้านบาท ตามเงื่อนไขภายใต้ TAS 32 กลุ่มกิจการจะต้องแสดงรายการดังกล่าวเป็นหนี้สินทางการเงินทั้งจำนวน ทั้งนี้ สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศสภาวิชาชีพบัญชีที่ 95/2562 เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2562 ซึ่งให้การผ่อนผันการจัดประเภทหุ้นกู้ที่มีลักษณะคล้ายทุนที่ออกและได้รับชำระก่อนวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ให้สามารถจัดประเภทเป็นส่วนหนึ่งของส่วนของผู้ถือหุ้นได้จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ดังนั้น กลุ่มกิจการจึงได้ปรับปรุงผลกระทบจากการนำมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32 ด้วยมูลค่าตามบัญชีที่คงเหลืออยู่ ณ วันที่เปลี่ยนแปลงการจัดประเภทรายการวันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2566 และมีผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางบัญชี 1.10 ล้านบาท

มีการรับหุ้นลดขาดทุน สุทธิสำหรับงวดจำนวน 182.75 ล้านบาท ลดลงในส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น จำนวน 58.53 ล้านบาท ลดลงของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม 449.49 ล้านบาท

ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.58 เท่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.66 เท่า โดยปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อย เป็นผลมาจากส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจากหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นที่มีการเปลี่ยนแปลงไปอยู่ในส่วนของหนี้สินไม่หมุนเวียน

การวิเคราะห์กระแสเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสดระหว่างปี

งบการเงินรวม (หน่วย : ล้านบาท)	สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไป)กิจกรรมดำเนินงาน	1,019.19	661.15	967.10
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไป)กิจกรรมลงทุน	4,218.83	1,068.91	(1,829.29)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไป)กิจกรรมจัดหาเงิน	(6,874.56)	(1,620.55)	43.04
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(1,636.54)	109.51	(819.15)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

สำหรับปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานจากการขายอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจโรงแรม และให้บริการอื่นๆ จำนวน 3,025.87 ล้านบาท ได้รับดอกเบี้ยรับ 144.56 ล้านบาท รับเงินคืนภาษีจากกรมสรรพากร 22.76 ล้านบาท จ่ายดอกเบี้ย 1,993.46 ล้านบาท จ่ายภาษี 180.54 ล้านบาท ทำให้มีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงาน เท่ากับ 1,019.19 ล้านบาท

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

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

สำหรับปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดได้มาจากการกิจกรรมลงทุนสุทธิ เท่ากับ 4,218.83 ล้านบาท รายการที่สำคัญคือ เงินฝากธนาคารที่มีภาระค่าประกันเพิ่มขึ้น 90.84 ล้านบาท เงินฝากประจำที่ครบกำหนดภายใน 12 เดือน ลดลง 59.26 ล้านบาท เงินปันผลรับ 11.05 ล้านบาท เงินสดรับสุทธิจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน 307.62 ล้านบาท เงินสดรับสุทธิเพื่อซื้อ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สุทธิจำนวน 4,395.46 ล้านบาท เงินสดจ่ายสุทธิจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน 3.60 ล้านบาท เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่ถือเป็นการซื้อสินทรัพย์ สุทธิจากเงินสดที่ได้มา 291.28 ล้านบาท เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในการร่วมค้า 86.70 ล้านบาท เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 75.01 ล้านบาท เงินสดจ่ายเพื่อสินทรัพย์สิทธิการใช้ 4.00 ล้านบาท และเงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์สิทธิการใช้สินทรัพย์ไม่มีตัวตน 3.13 ล้านบาท

สำหรับปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดได้มาจากการกิจกรรมลงทุนสุทธิ 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 เงินสดจ่ายสุทธิเพื่อซื้อ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สุทธิจำนวน 130.60 ล้านบาท เงินสดจ่ายเพื่อสินทรัพย์สิทธิการใช้ 51.50 ล้านบาท เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในการร่วมค้า 30.60 ล้านบาท และเงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์สิทธิการใช้สินทรัพย์ไม่มีตัวตน 4.68 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

สำหรับปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิเท่ากับ 6,874.56 ล้านบาท โดยมีเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวสุทธิจำนวน 917.54 ล้านบาท เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นสุทธิจำนวน 318.14 ล้านบาท เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องสุทธิจำนวน 27.03 ล้านบาท เงินสดจ่ายจากหุ้นกู้สุทธิจำนวน 7,430.68 ล้านบาท เงินสดจ่ายจากหนี้สินทางการเงินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน 272.00 ล้านบาท เงินสดจ่ายคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า 170.34 ล้านบาท เงินสดจ่ายปันผล 130.14 ล้านบาท และเงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมหุ้นกู้และเงินกู้ยืม 134.11 ล้านบาท

สำหรับปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินสดสุทธิเท่ากับ 1,620.55 ล้านบาท โดยเงินสดรับจากเงินประกันสัญญาเช่า 123 ล้านบาท เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นสุทธิจำนวน 12.73 ล้านบาท เงินสดจ่ายจากหุ้นกู้สุทธิจำนวน 607 ล้านบาท เงินสดจ่ายจากหนี้สินทางการเงินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน 272 ล้านบาท เงินปันผลจ่าย 200.22 ล้านบาท เงินสดจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะยาวสุทธิจำนวน 283.49 ล้านบาท เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า 202.09 ล้านบาท เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมหุ้นกู้และเงินกู้ยืม 131.19 ล้านบาท และเงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน 60.30 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
ปี 2566	0.013	130.14	24 พฤษภาคม 2567

ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นดังต่อไปนี้

ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายการจ่ายฝ่ายทุน

ก) บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายการจ่ายฝ่ายทุนจำนวนเงินประมาณ 2,423.33 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 144.15 ล้านบาท) (ปี 2566: 2,713.19 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการปี 2566: 256.70 ล้านบาท)) ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง ออกแบบ และค่าที่ปรึกษาโครงการบ้านพร้อมที่ดิน คอนโดมิเนียม อาคารโรงแรมและอาคารชุด การปรับปรุงอาคารสำนักงาน และการซื้ออุปกรณ์

ข) บริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายการจ่ายฝ่ายทุนจำนวนเงินประมาณ 1.65 ล้านบาท (ปี 2566: 23.36 ล้านบาท) ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง การออกแบบ และค่าที่ปรึกษาสำหรับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ค) บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่เกี่ยวข้องกับการซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ เป็นจำนวนเงินประมาณ 1,434.39 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 356.12 ล้านบาท) (ปี 2566: 1,024.60 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการปี 2566: 967.97 ล้านบาท))

ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงานและบริการ

บริษัทและบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานและบริการ อายุของสัญญามีระยะเวลาดังตั้ง 1 ถึง 5 ปี สัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาที่บอกเลิกไม่ได้ และมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคต ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

จ่ายชำระภายใน	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
ภายใน 1 ปี	32.85	41.04	38.85
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	16.40	15.19	11.02
เกินกว่า 5 ปี	-	-	-
รวม	49.25	56.23	49.87

ภาระหนี้ค้ำประกันอื่น

บริษัทและบริษัทย่อยมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทและบริษัทย่อย ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ 31 ธันวาคม 2567	ณ 31 ธันวาคม 2566	ณ 31 ธันวาคม 2565	ณ 31 ธันวาคม 2567	ณ 31 ธันวาคม 2566	ณ 31 ธันวาคม 2565
งานสาธารณูปโภค	2,089	2,197	2,103	1,394	1,423	1,479

ภาระค้ำประกันให้แก่ร่วมค้า

บริษัทและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งในฐานะผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 11 และร้อยละ 40 ตามลำดับ ของการร่วมค้าแห่งหนึ่ง ทำสัญญาค้ำประกันเงินกู้ยืมธนาคารของการร่วมค้าดังกล่าว ดังนี้

(หน่วย : พันบาท)	ข้อมูลทางการเงินรวม		ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	31 ธันวาคม พ.ศ. 2566	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	31 ธันวาคม พ.ศ. 2566
วงเงินค้ำประกัน	-	-	-	-
เงินกู้คงเหลือตามสัดส่วนการค้ำประกัน	-	-	-	-

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงินที่สำคัญ

การวิเคราะห์อัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่อง เป็นการวัดอัตราส่วนระหว่างสินทรัพย์หมุนเวียนกับหนี้สินหมุนเวียนซึ่งสามารถบ่งบอกความสามารถในการชำระหนี้สินระยะสั้นของกิจการด้วยทรัพย์สินหมุนเวียนได้ หากอัตราส่วนนี้ลดลงมากกว่า 1 เท่าอาจจะบ่งบอกถึงการที่บริษัทไม่มีทรัพย์สินหมุนเวียนที่เพียงพอต่อการชำระหนี้ได้

บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 1.24 เท่า และวันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 1.32 เท่า โดยอัตราส่วนลดลงจากสิ้นปี 2566 เนื่องจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 1,607.90 ล้านบาท สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีการราคาทุนตัดจำหน่ายลดลง 115.30 ล้านบาท สินค้าคงเหลือลดลง 2.18 ล้านบาท ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น – สุทธิลดลง 189.76 ล้านบาท รวมถึงในปี 2567 บริษัทขายอสังหาริมทรัพย์ตามปกติแต่ชะลอการลงทุนโครงการใหม่จึงทำให้ต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ มีมูลค่าลดลง 1,371.49 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น 299.60 ล้านบาทและสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น 34.52 ล้านบาท

ในส่วนของหนี้สินหมุนเวียนลดลง 1,217.54 ล้านบาท เนื่องจาก เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ลดลง 148.06 ล้านบาท หนี้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ลดลง 1,965.70 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้น 298.65 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เพิ่มขึ้น 27.04 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี เพิ่มขึ้น 121.27 ล้านบาท หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี เพิ่มขึ้น 119.00 ล้านบาท หนี้สินที่เกิดจากสัญญา – หมุนเวียน เพิ่มขึ้น 181.21 ล้านบาท ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่ายเพิ่มขึ้น 14.09 ล้านบาท และหนี้สินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น 134.95 ล้านบาท

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

อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว เป็นการวัดอัตราส่วนระหว่างสินทรัพย์หมุนเวียนในส่วนที่มีสภาพคล่องที่สูงกับหนี้สินหมุนเวียนซึ่งสามารถบ่งบอกความสามารถในการชำระหนี้สินระยะสั้นของกิจการด้วยทรัพย์สินที่มีสภาพคล่องสูงได้ หากอัตราส่วนนี้ลดลงมากกว่า 1 เท่าอาจจะบ่งบอกถึงการที่บริษัทไม่มีทรัพย์สินที่มีสภาพคล่องสูงได้เพียงพอต่อการชำระหนี้สินหมุนเวียนได้

บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (คำนวณจากสินทรัพย์หมุนเวียนหักต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หักด้วยหนี้สินหมุนเวียน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2567 อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเท่ากับ 0.16 เท่า และวันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 0.23 เท่า สาเหตุของการเพิ่มขึ้นของอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว เนื่องจากสินทรัพย์หมุนเวียนไม่รวมต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลง 1,581.01 ล้านบาท และหนี้สินหมุนเวียน ลดลง 1,217.54 ล้านบาท ส่งผลให้อัตราส่วนสภาพคล่องลดลง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2566 อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเท่ากับ 0.23 เท่า และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 0.29 เท่า สาเหตุของการลดลงของอัตราส่วนสภาพคล่อง เนื่องจากสินทรัพย์หมุนเวียนลดลง หลัก ๆ จากต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ลดลง 935.29 ล้านบาท

บาท ในขณะที่หนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้น จากรายการหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี เพิ่มขึ้น 3,594.98 ล้านบาท ส่งผลให้อัตราส่วนสภาพคล่องลดลง

การวิเคราะห์อัตราส่วนความสามารถทางการเงิน

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) (Annualized) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 32.07 เท่า และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 21.01 เท่า โดยบริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 25,903.67 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 31,913.44 บาท ลดลง 6,009.77 บาท และ EBITDA Annualized ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 807.61 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 1,518.23 บาท ลดลง 711.21 บาท บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2566

อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (ICR) (คำนวณจาก กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) หารด้วยดอกเบี้ยจ่าย (การคำนวณดอกเบี้ยจ่าย คือ ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ + ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนสินทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงิน)) แสดงให้เห็นถึงความสามารถของบริษัทในการจ่ายดอกเบี้ยจาก EBITDA ที่บริษัททำได้ หากอัตราส่วนนี้ยังสูงย่อมแสดงให้เห็นว่าบริษัทมี EBITDA มากกว่าภาระดอกเบี้ยที่ต้องชำระมากขึ้นตาม

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (ICR) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 0.31 เท่า 0.60 เท่า และ 0.53 เท่า ตามลำดับ โดยอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยต่ำกว่า 1 เท่า หมายความว่า EBITDA ของบริษัทไม่เพียงพอสำหรับการชำระภาระดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นในงวดนั้น อย่างไรก็ตามบริษัทได้ทำแผนการบริหารสภาพคล่องจากกระแสเงินสดรับและกระแสเงินสดจ่ายเพื่อให้เพียงพอต่อการชำระดอกเบี้ย

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

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (DSCR) (Annualized) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 0.07 เท่า 0.11 เท่า และ 0.14 เท่า ตามลำดับ อัตราส่วนที่น้อยกว่า 1 เท่า หมายความว่าบริษัทมี EBITDA (Annualized) ไม่เพียงพอสำหรับการชำระภาระผูกพัน อย่างไรก็ตามบริษัทได้ทำแผนการบริหารจัดการเพื่อให้ผลการดำเนินงานเป็นไปตามเป้าหมาย อีกทั้งยังมีแผนที่จะขายสินทรัพย์เพื่อให้เพียงพอสำหรับการชำระภาระผูกพัน

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด (คำนวณจาก หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย + หนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน

1 ปี) หารหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับร้อยละ 47.81 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับร้อยละ 43.19 โดยอัตราส่วนดังกล่าวเพิ่มขึ้นเนื่องจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยครบภายใน 1 ปี จำนวน 12,384.67 บาท ลดลง จากปีก่อน 1,399.74 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับร้อยละ 43.19 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับร้อยละ 29.57 โดยอัตราส่วนดังกล่าวเพิ่มขึ้นเนื่องจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยครบภายใน 1 ปี จำนวน 13,784.40 บาท เพิ่มขึ้น จากปีก่อน 4,346.12 ล้านบาท

การวิเคราะห์อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็น 2.58 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2.66 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีสาเหตุจากหนี้สินของบริษัทที่ลดลงจำนวน 5,887.43 ล้านบาท โดยสาเหตุที่หนี้สินลดลง มาจากการลดลงของหุ้นกู้ จำนวน 7,364.35 ล้านบาท ขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจำนวน 1,817.95 ล้านบาท

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 โดยส่วนใหญ่มาจากการลดลงของหุ้นกู้โดยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น 508 ล้านบาท ตามเงื่อนไขภายใต้ TAS 32 กลุ่มกิจการจะต้องแสดงรายการดังกล่าวเป็นหนี้สินทางการเงินทั้งจำนวน ทั้งนี้ สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศสภาวิชาชีพบัญชีที่ 95/2562 เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ซึ่งให้การผ่อนผันการจัดประเภทหุ้นกู้ที่มีลักษณะคล้ายหุ้นที่ออกและได้รับชำระก่อนวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ให้สามารถจัดประเภทเป็นส่วนหนึ่งของส่วนของผู้ถือหุ้นได้จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 ดังนั้น กลุ่มกิจการจึงได้ปรับปรุงผลกระทบจากการนำมาตราฐานการบัญชี ฉบับที่ 32 ด้วยมูลค่าตามบัญชีที่คงเหลืออยู่ ณ วันที่เปลี่ยนแปลงการจัดประเภทรายการวันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2566 การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจึงส่งผลให้อัตราส่วนเพิ่มขึ้น

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิจากเงินสด ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (Net IBD/E) (หนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิ) เป็น 1.41 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2567 และ 1.54 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2566 ทั้งนี้การลดลงของอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เป็นผลมาจากการลดลงของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิจำนวน 4,485.65 ล้านบาท และส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง 1,817.95 ล้านบาท

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

การดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดมติสิทธิฯ

บริษัทมีหน้าที่ตามข้อกำหนดมติสิทธิฯที่จะต้องดำรงหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดมติสิทธิฯ เรื่องเงื่อนไขทางการเงิน ระบุให้หนี้สินสุทธิที่นำมาคำนวณต้องหักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว และเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน สำหรับหุ้นกู้ แต่ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่าที่เพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานทางบัญชี รวมทั้งสิ้น 1,783.80 ล้านบาท

โดยหุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) จะต้องดำรงหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.50 เท่า ได้แก่

หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2565

หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2565 ชุดที่ 1

หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2566 ชุดที่ 1

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2566 ชุดที่ 2

หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 1

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 2

หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2566 ชุดที่ 1

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2566 ชุดที่ 2

หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 1

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 2

หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2567 ชุดที่ 1

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2567 ชุดที่ 2

หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2567 ชุดที่ 1

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2567 ชุดที่ 2

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2567 ชุดที่ 1

หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2567 ชุดที่ 2

รวมจำนวน 9,357.44 ล้านบาท

หุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัทย่อย บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไชยเทส แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ที่จะต้องดำรงหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3.5 เท่า ได้แก่

หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2565 ชุดที่ 2

หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2566

หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2566 ชุดที่ 2

หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 1

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 2

หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2566 ชุดที่ 1

หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2566 ชุดที่ 2

หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 5/2566

หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 1

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 2

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2567 ชุดที่ 1

หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2567 ชุดที่ 2

รวมจำนวน 3,910.55 ล้านบาท

และหุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัทย่อย บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพมหานคร จำกัด ที่จะต้องดำรงหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 เท่า ได้แก่

หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกัน

รวมจำนวน 159.10 ล้านบาท

(ดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่หัวข้อ หุ้นกู้)

หมายเหตุ หักหุ้นกู้ที่บริษัทย่อยซื้อ หุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ได้แก่ หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2567 ชุดที่ 1 จำนวน 30 ล้านบาท และหุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2567 ชุดที่ 2 จำนวน 20 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2567 บริษัทได้ดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.41 เท่า ตามหน้าที่ในข้อกำหนดมติสิทธิฯ เรื่อง เงื่อนไขทางการเงิน

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

| ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

ข้อมูลทั่วไป

ข้อมูลบริษัท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)

ชื่อบริษัท	: บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ชื่อภาษาอังกฤษ	: Property Perfect Public Company Limited
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
เลขทะเบียนบริษัท	: 0107536001231
Home Page	: www.pf.co.th
โทรศัพท์	: 0-2245-6640-8, 0-2247-7500-4
โทรสาร	: 0-2247-3328
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 10,011,313,269 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 1 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 10,011,080,604 บาท

ข้อมูลนิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567) 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 ดีเวลลอปเม้นท์ 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 10110
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 10110
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 16,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 1,600,000,000 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 10160
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 ชั้นที่ 3 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 สตาร์ จำกัด)

ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทศูนย์การค้าและพื้นที่เชิงพาณิชย์

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 : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ที่ตั้ง : 2922/305-306 อาคารชาวยุโรปสโรวเวอร์ 2 ชั้น 29 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่
แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310

โทรศัพท์ : 0-2308-2708-10

โทรสาร : 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 30,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 10 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 300,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 45.00%

ชื่อบริษัท	: บริษัท เอชเคแอล เพอร์เฟค จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: ลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 14 ห้อง14 อาร์บี-อาร์ซี 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 ห้อง14 อาร์บี-อาร์ซี 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 ยูนิคัส 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 อาคารรวมสมบัติ ชั้น 14 ห้อง 14 อาร์บี-อาร์ซี 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 ยูนิคัส 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 อาคารรวมสมบัติ ชั้น 14 ห้อง 14 อาร์บี-อาร์ซี 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 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 พีเอฟ-เชกิชุย 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	: ลงทุนก่อสร้างและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณราชพฤกษ์ตัดใหม่
เพื่อจำหน่าย	
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 ซีโอปปิง 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 เทรนด์ดี้ ชั้นที่ 21 ห้องเลขที่ 2102C ซอยสุขุมวิท 13 (แสงจันทร์)
ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ 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.) (บริษัทย่อยของ 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	: Keystone Solar Technologies Pty Ltd. (บริษัทย่อยของ Property Perfect International Pte.Ltd.)
ประเภทธุรกิจ	: ลงทุนในบริษัทอื่น
ที่ตั้ง	: HSBC Building Suite 303 Level 3, 728 George Street, Haymarket, NSW Australia
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 1,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 1,000 ดอลลาร์ออสเตรเลีย
สัดส่วนการถือหุ้น	: 100%

ชื่อบริษัท	: Banksia Solar Project Pty Ltd. (บริษัทย่อยของ Property Perfect International Pte.Ltd.)
ประเภทธุรกิจ	: ผลิตและจัดจำหน่ายกระแสไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์
ที่ตั้ง	: HSBC Building Suite 303 Level 3, 728 George Street, Haymarket, NSW Australia
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 100 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 100 ดอลลาร์ออสเตรเลีย
สัดส่วนการถือหุ้น	: 100%

ชื่อบริษัท	: Hokkaido Holiday Service Co., Ltd. (บริษัทย่อยของ Kiroro Resort Holdings Co., Ltd.)
ประเภทธุรกิจ	: ประกอบกิจการบริหารจัดการห้องชุดและบริการตัวแทนนำหน้าด้านที่พักอาศัย
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 แปซิฟิค เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
(บริษัทย่อยของ บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้)

ประเภทธุรกิจ : ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน

ที่ตั้ง : 2922/305 อาคารชาลวอฮิสสระทาวเวอร์ 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 Buildings, 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 โฮเทลส์ 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 : 35.48%

สัดส่วนการถือหุ้นทางตรง : 8.58%

ชื่อบริษัท	: บริษัท อีวี แกรนด์ จำกัด (เดิมชื่อบริษัท แกรนด์ อีคิวตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด) (บริษัทย่อยของ บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไไฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้)
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 ไไฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้)
ประเภทธุรกิจ	: ประกอบธุรกิจด้านการโรงแรม
ที่ตั้ง	: 388 อาคารเอ็กเซน 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 ไไฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้)
ประเภทธุรกิจ	: ประกอบธุรกิจด้านการโรงแรม
ที่ตั้ง	: 388 อาคารเอ็กเซน 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 โกลฟ์ จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไไฮเทลส์ 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 : 983,917,233 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 2,575,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว : 25,750,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม : 45%

ชื่อบริษัท : บริษัท ทียู 3 จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท ที ยูทีลิตี้ส์ จำกัด)
ประเภทธุรกิจ : ลงทุนในโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค
ที่ตั้ง : 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว : หุ้นสามัญ 3,250,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว : 32,500,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม : 45%

ชื่อบริษัท : บริษัท ทียู 5 จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท ที ยูทีลิตี้ส์ จำกัด)
ประเภทธุรกิจ : ลงทุนในโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค
ที่ตั้ง : 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว : หุ้นสามัญ 3,250,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว : 32,500,000 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 1,300,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 13,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	: 60%

ข้อมูลสำคัญอื่น

ผู้สอบบัญชี

นางสาวศนิชา อัครกิตติลาภ

นางสาวนภานุ อภิชาติเสถียร

นายกฤษณ์ ชัชวาลวงศ์

บริษัท ไพร์วอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

เลขที่ 179/74-80 อาคารบางกอกกิตติ์ทาวเวอร์ 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)

1101 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพฯ 10400

นายทะเบียนหลักทรัพย์**บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด**

เลขที่ 62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ชั้น 4, 6 - 7

ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110

โทรศัพท์ 0-2359-1200-1 โทรสาร 0-2359-1259

โทรศัพท์ 0-2643-8223 โทรสาร 0-2643-8224

นายทะเบียนหุ้นกู้**ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)**

สำนักงานใหญ่ เลขที่ 400/22 ถนนพหลโยธิน

แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400

โทรศัพท์ 0-2222-0000

ที่ปรึกษากฎหมาย**บริษัท วีระวงศ์, ชินวัฒน์ และพาร์ทเนอร์ส จำกัด**

เลขที่ 1 อาคารพาร์คสลิ้ม ชั้น 39 ถนนคอนแวนต์ แขวงสีลม

เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500

โทรศัพท์ 0-2264-8000

ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีข้อพิพาททางกฎหมายที่ยังไม่สิ้นสุด ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อบริษัทและบริษัทย่อย แต่ไม่มีข้อพิพาทที่มีผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานของบริษัทหรือบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ (ไม่เกินร้อยละ 5 ของมูลค่าส่วนของเจ้าของ) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ก) ในปี พ.ศ. 2562 บริษัทย่อยกับพวกรวมอีก 5 คน ถูกนิติบุคคลของโครงการหนึ่ง กับพวกอีก 2 คน โจทก์ได้ยื่นคำร้องขอถอนฟ้องในประเด็นเรื่องการผิดสัญญา คำพรณนาทรัพย์ส่วนกลางและการให้ปฏิบัติตามสัญญาจำเลยที่ 4 และจำเลยที่ 5 เนื่องจากไม่ได้เกี่ยวข้องกับนิติบุคคลดังกล่าว ปัจจุบันอยู่ในกระบวนการพิจารณาตีความของศาลอุทธรณ์ โดยทางทนายมีความเห็นว่ามีโอกาสที่ศาลจะมีคำพิพากษาที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัท บริษัทย่อยจึงไม่ได้ตั้งสำรองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความนี้

ข) ในปี พ.ศ. 2562 บริษัทย่อยกับพวกรวมอีก 5 คนถูกนิติบุคคลของโครงการหนึ่ง กับพวกอีก 5 คน ยื่นฟ้องในประเด็นเรื่องการผิดสัญญา คำพรณนาทรัพย์ส่วนกลางและการให้ปฏิบัติตามสัญญา ปัจจุบันอยู่ในกระบวนการพิจารณาตีความของศาลอุทธรณ์ โดยทางทนายมีความเห็นว่ามีโอกาสที่ศาลจะมีคำพิพากษาที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัท บริษัทย่อยจึงไม่ได้ตั้งสำรองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความนี้

ค) ในปี พ.ศ. 2565 กลุ่มกิจการได้ใช้สิทธิในการต่อสัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมแห่งหนึ่งของกลุ่มกิจการกับผู้ให้เช่าซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วม แต่เจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 25 ไม่ยินยอมให้มีการต่ออายุสัญญาเช่า เมื่อวันที่ 12 เมษายน 2565 กลุ่มกิจการได้ยื่นฟ้องเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมที่ถือครองที่ดินในสัดส่วนร้อยละ 25 ของที่ดินทั้งหมด จำนวน 2 ราย เป็นจำเลยร่วมในคดีแพ่งต่อศาลแพ่งมีนบุรี ในฐานความผิด ผิดสัญญาและเรียกให้ปฏิบัติตามสัญญา โดยกลุ่มกิจการได้ขอให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้จำเลยทั้งสองปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรม เดอะเวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท โดยให้บริษัทเช่าที่ดินดังกล่าวต่อไปอีก 20 ปี นับแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินเดิม เมื่อวันที่ 19 มกราคม 2567 ศาลได้พิพากษายกฟ้องโจทก์ อย่างไรก็ตาม กลุ่มกิจการได้ดำเนินการยื่นอุทธรณ์ต่อศาลแล้วในเดือนสิงหาคม 2567

เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2565 กลุ่มกิจการได้รับสำเนาคำฟ้องคดีแพ่งจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมที่ถือครองที่ดินในสัดส่วนร้อยละ 25 ของที่ดินทั้งหมด จำนวน 2 ราย เป็นโจทก์ร่วมในคดีแพ่งต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ โดยกล่าวอ้างว่า กลุ่มกิจการได้กระทำผิดสัญญาและให้ชดเชยทรัพย์สินออกจากพื้นที่เช่า ทุนทรัพย์จำนวน 378.38 ล้านบาท และเรียกร้องค่าเสียหายเป็นจำนวนเงินประมาณ 378.38 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี รวมทั้งให้ กลุ่มกิจการชำระค่าเสียหายในอดีตจำนวน 1,216,667 บาท นับจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่า กลุ่มกิจการจะชดเชยทรัพย์สินและบริวารออกจากที่ดินและอาคารโรงแรม โดยเมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2567 ศาลได้มีคำพิพากษาโดยสรุปว่าจำเลยผิดสัญญาเช่าต่อโจทก์ทั้งสองที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 25 โจทก์จึงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า และเมื่อสัญญาสิ้นสุดลงกรรมสิทธิ์ในอาคารจึงตกเป็นของโจทก์และเจ้าของ

กรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 75 ทั้งนี้ศาลกำหนดว่าไม่มีค่าเสียหายที่จำเป็นจะต้องชดเชยต่อโจทก์อีก และให้กลุ่มกิจการขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากอาคารและที่ดินเท่านั้น หากไม่ดำเนินการให้ถือเอาค่าพิพาทษาแทนการแสดงเจตนา และให้จำเลยชดใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ทั้งสอง กำหนดค่าทนาย 50,000 บาท และค่าขออื่นให้ยก อย่างไรก็ตาม หมายความของกลุ่มกิจการอยู่ในระหว่างทำคำอุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษา รวมถึงการทูลเกล้าฯ บังคับคดีเพื่อยื่นต่อศาลในชั้นต่อไป

ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารและฝ่ายกฎหมายของกลุ่มกิจการประเมินว่า กลุ่มกิจการยังสามารถดำเนินกิจการโรงแรมบนอาคารและที่ดินดังกล่าวได้ในปัจจุบันโดยไม่ผิดต่อคำสั่งศาลและกฎหมายจนกว่าจะมีการบังคับคดี อีกทั้งสัญญาเช่าที่ดินกลุ่มกิจการมีกับผู้ถือเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 75 ยังมีผลบังคับใช้ ทั้งนี้ ผู้บริหารของกลุ่มกิจการประมาณการว่า ค่าฤชาธรรมเนียมที่ศาลสั่งให้บริษัทชดใช้แทนโจทก์ รวมถึงค่ากำหนดทนายเป็นจำนวนที่ไม่มีสาระสำคัญ และไม่มีค่าเสียหายที่จำเป็นจะต้องชดเชยต่อโจทก์อีก

ซึ่งต่อมาในวันที่ 27 ธันวาคม พ.ศ. 2567 กลุ่มกิจการได้เข้าทำสัญญาซื้อที่ดินกับโจทก์ทั้งสองที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินมูลค่า 1,200.00 ล้านบาท ทั้งนี้กลุ่มกิจการและโจทก์จะร่วมกันลงนามในคำร้องและสัญญาประนีประนอมยอมความเพื่อยุติข้อพิพาทระหว่างกันเมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวครบถ้วนตามสัญญา โดยทั้งสองฝ่ายจะไม่บังคับคดีหรือฟ้องคดีแพ่งหรือคดีอาญารวมทั้งไม่ติดใจเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ ต่อกัน

ง) ในปี พ.ศ. 2566 ผู้พักอาศัยจำนวน 46 ราย ยื่นฟ้องบริษัทเพื่อพิจารณาคดี/เรียกทรัพย์สิน/ละเมิด, เรียกค่าสินไหมทดแทน และเรียกค่าเสียหาย โดยมีทุนทรัพย์ในคดี เป็นเงิน 137.00 ล้านบาท ตามคำฟ้องบริษัทได้มอบหมายทนายความยื่นคำให้การต่อสู้คดีแล้ว ศาลชั้นต้นมีคำพิพากษายกฟ้อง โจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์ต่อศาลอุทธรณ์ในเวลาต่อมา ปัจจุบันคดีอยู่ในกระบวนการพิจารณาคดีความของศาลอุทธรณ์

จ) ในปี พ.ศ. 2566 ผู้พักอาศัยกับพวกรวม 13 คน ในโครงการหนึ่งและผู้พักอาศัยกับพวกรวม 13 คน ในอีกโครงการใกล้เคียง ได้ยื่นฟ้องบริษัท มีทุนทรัพย์ในคดีเป็นเงิน 3.90 ล้านบาท และ 4.90 ล้านบาท ตามลำดับ ในเรื่องเรียกทรัพย์สิน/ละเมิด โครงการของลูกบ้านบริษัทได้มอบหมายทนายความยื่นคำให้การต่อสู้คดีแล้ว ศาลชั้นต้นมีคำพิพากษายกฟ้อง โจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์ต่อศาลอุทธรณ์ในเวลาต่อมา ปัจจุบันคดีอยู่ในกระบวนการพิจารณาคดีความของศาลอุทธรณ์

ฉ) ในปี พ.ศ. 2567 ผู้พักอาศัยจำนวน 53 ราย ยื่นฟ้องบริษัท ขอให้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน เรียกทรัพย์สิน เรียกค่าสินไหมทดแทน และค่าเสียหาย โดยมีทุนทรัพย์ในคดี เป็นเงิน 75.00 ล้านบาท บริษัทได้มอบหมายทนายความยื่นคำให้การต่อสู้คดีแล้ว ศาลชั้นต้นมีคำพิพากษายกฟ้อง โจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์ต่อศาลอุทธรณ์ในเวลาต่อมา ปัจจุบันคดีอยู่ในกระบวนการพิจารณาคดีความของศาลอุทธรณ์

ช) ในปี พ.ศ. 2567 ผู้พักอาศัยจำนวน 53 ราย ยื่นฟ้องบริษัท ขอให้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน เรียกทรัพย์สิน เรียกค่าสินไหมทดแทน และค่าเสียหาย โดยมีทุนทรัพย์ในคดี เป็นเงิน 45.00 ล้านบาท บริษัทได้มอบหมายทนายความยื่นคำให้การต่อสู้คดีแล้ว ศาลชั้นต้นมีคำพิพากษายกฟ้อง โจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์ต่อศาลอุทธรณ์ในเวลาต่อมา ปัจจุบันคดีอยู่ในกระบวนการพิจารณาคดีความของศาลอุทธรณ์

ซ) ในปี พ.ศ. 2567 บริษัทย่อยถูกบริษัทแห่งหนึ่งฟ้องประเด็นเรื่องงานก่อสร้างเพิ่มเติม ศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษาให้จ่ายค่าเสียหาย 5.05 ล้านบาท จำเลยได้ยื่นอุทธรณ์ต่อศาลอุทธรณ์ในเวลาต่อมา ปัจจุบันคดีอยู่ในกระบวนการพิจารณาคดีความของศาลอุทธรณ์

02

การกำกับ ดูแลกิจการ



I การกำกับดูแลกิจการ

นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

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

บริษัทมีการกำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัท ครอบคลุมสิทธิของผู้ถือหุ้น การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส และความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการ โดยมีองค์ประกอบ ดังนี้

หมวดที่ 1 สิทธิของผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัทตระหนักและให้ความสำคัญถึงสิทธิของผู้ถือหุ้น ซึ่งสิทธิพื้นฐานที่ผู้ถือหุ้นได้รับโดยเท่าเทียมตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ สิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น สิทธิในการมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน 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 วัน ก่อนการประชุม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับข้อมูลทันเวลาและมีเวลาเพียงพอในการพิจารณาและตัดสินใจลงคะแนนในวันประชุม หรือทำการมอบ

ฉันทะให้กรรมการอิสระเป็นผู้เข้าร่วมประชุมแทน และยังได้ประกาศลงหนังสือพิมพ์รายวันติดต่อกันไม่น้อยกว่า 3 วันและก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 3 วัน นอกจากนี้ บริษัทยังได้เผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับกำหนดการจัดประชุมผู้ถือหุ้น และวาระการประชุมบนเว็บไซต์ของบริษัทก่อนการประชุม 30 วัน เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหรือนักลงทุนสามารถส่งคำถามล่วงหน้าได้ก่อนวันประชุม

หมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทให้ความสำคัญในการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน โดยคณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการโดยคำนึงถึงสิทธิของผู้ถือหุ้น และปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน ซึ่งได้ดำเนินการต่างๆ ดังนี้

- เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยเสนอระเบียบวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้า โดยบริษัทได้เผยแพร่ข้อมูลดังกล่าวบนเว็บไซต์ของบริษัท
- จัดให้มีกระบวนการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นที่โปร่งใสและมีประสิทธิภาพเป็นไปตามข้อบังคับของบริษัทและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิอย่างเท่าเทียมกันในการแสดงความคิดเห็นและตั้งคำถามในที่ประชุมโดยจัดสรรเวลาให้อย่างเพียงพอ
- ดำเนินการให้กรรมการทุกคน ผู้บริหารระดับสูงของบริษัท และผู้สอบบัญชี เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อตอบข้อซักถาม โดยกรรมการและผู้บริหารจะอธิบายและชี้แจงเหตุผลอย่างตรงไปตรงมา
- ในกรณีผู้ถือหุ้นไม่ได้เข้าร่วมประชุมตั้งแต่เวลาเริ่มการประชุมสามารถลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมเพื่อใช้สิทธิออกเสียงในวาระที่เหลือได้
- จัดให้มีการพิจารณาและลงมติเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล และพิจารณาคำตอบแทนกรรมการ รวมทั้งแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและอนุมัติค่าสอบบัญชี และวาระอื่นตามที่กำหนดในหนังสือเชิญประชุม
- จัดให้มีบัตรลงคะแนนเสียงสำหรับทุกวาระ
- เปิดโอกาสให้ตัวแทนผู้เข้าร่วมประชุมเข้าสังเกตการณ์การลงคะแนน และประกาศผลการลงคะแนนของผู้ถือหุ้นที่ลงมติ เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง ในแต่ละวาระต่อที่ประชุม
- มีการบันทึกรายงานการประชุมอย่างครบถ้วน ซึ่งประกอบด้วยข้อมูลที่มีสาระสำคัญ ได้แก่ คำถาม คำชี้แจงและความคิดเห็นของที่ประชุม มติที่ประชุมและผลการลงคะแนนเสียงที่เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง และจัดเก็บไว้ที่บริษัท

- กำหนดมาตรการป้องกันการใช้ข้อมูลภายในเพื่อหาผลประโยชน์ของกรรมการและผู้บริหารโดยการแจ้งให้ทราบถึงบทบาทภาระหน้าที่ที่ต้องรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของตน คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะซึ่งถือหลักทรัพย์ของบริษัท และรับทราบการจัดทำรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ทุกครั้งที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ ต่อคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ปี 2535 ภายใน 3 วันทำการหลังจากวันที่ซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์
- กำหนดนโยบายและขั้นตอนการอนุมัติรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยได้ถือปฏิบัติตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ใช้บังคับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันอย่างเคร่งครัด เพื่อประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นโดยรวมอย่าง เท่าเทียมกัน นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้เสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อรับทราบรายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งได้มีการพิจารณาความเหมาะสมอย่างรอบคอบ และได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

หมวดที่ 3 บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

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

ผู้ถือหุ้น

บริษัทจะดูแลรักษาการลงทุนของผู้ถือหุ้นให้ได้ผลตอบแทนที่เหมาะสมและยุติธรรม ตลอดจนมุ่งเน้นปรับปรุงและพัฒนากระบวนการของบริษัทเพื่อความเจริญเติบโตและยั่งยืนของบริษัท รวมถึงบริษัทคำนึงถึงความโปร่งใสในการเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างถูกต้องครบถ้วนทันเวลา โดยผ่านช่องทางต่างๆ เช่น การแจ้งข้อมูลผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และการแจ้งข้อมูลผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัท การประกาศทางหนังสือพิมพ์ การจัดทำ Press Release หรือการจัดส่งจดหมายเป็นลายลักษณ์อักษร

พนักงานบริษัท

บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของพนักงานซึ่งเป็นพลังขับเคลื่อนที่สำคัญขององค์กรในการประกอบธุรกิจ จึงได้มีความมุ่งมั่นที่จะเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างบริษัทกับพนักงานให้เกิดความผูกพัน ความสามัคคี ผ่านกิจกรรมต่าง ๆ มีการกำหนดนโยบายในการพัฒนาพนักงาน การบริหารผลตอบแทนและสวัสดิการอย่างเป็นรูปธรรม ซึ่งบริษัทมีการบริหารค่าตอบแทนอย่างเป็นธรรมโดยได้แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนเพื่อทำหน้าที่พิจารณากำหนดการจ่ายผลตอบแทน การพิจารณาการปรับเลื่อนตำแหน่งให้พนักงานอย่างเหมาะสมตามความ

สามารถของแต่ละบุคคลและเป็นธรรมเป็นไปตามแผนเส้นทางความก้าวหน้าสายอาชีพ (Career path) และให้การดูแลสวัสดิการพนักงานและสิทธิที่ควรพึงได้รับอย่างชัดเจนเพื่อให้บุคลากรมีความสุขทั้งทางร่างกายและจิตใจอันจะส่งผลให้สามารถปฏิบัติงานได้อย่างเต็มศักยภาพ

ลูกค้า

บริษัทให้ความสำคัญในการผลิตสินค้าที่มีคุณภาพและบริการที่มีมาตรฐานเพื่อความพึงพอใจของลูกค้า นอกจากนี้ยังให้ความสำคัญเรื่องจรรยาบรรณในการปฏิบัติ โดยเอาใจใส่และรับผิดชอบต่อลูกค้า ให้บริการที่มีคุณภาพและมีมาตรฐาน รวมทั้งการแก้ปัญหาที่ลูกค้าร้องเรียนหรือให้ข้อเสนอแนะต่อบริษัท โดยเร็วที่สุด รวมถึงการให้ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์และบริการกับลูกค้าที่ถูกต้องไม่กล่าวอ้างเกินความเป็นจริง และความสะดวกในการติดต่อหรือร้องเรียนเกี่ยวกับคุณภาพสินค้า

คู่แข่ง

บริษัทปฏิบัติตามกรอบกติกาของการแข่งขันโดยยึดมั่นการดำเนินธุรกิจด้วยความเป็นธรรมและโปร่งใสภายใต้กรอบของกฎหมาย โดยสนับสนุนการส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและไม่ร่วมทำสัญญาการค้าหรือข้อตกลง ที่ทำให้เกิดผลให้เกิดการแข่งขันที่ไม่เป็นธรรมหรือผูกขาดทางการค้า และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการได้รับผลตอบแทนที่เป็นธรรมต่อทั้งสองฝ่าย รวมถึงไม่แสวงหาหรือละเมิดข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้าด้วยวิธีการที่ไม่สุจริตหรือไม่เหมาะสมเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท และไม่ทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งทางการค้าด้วยการกล่าวหาในทางเสื่อมเสียโดยปราศจากข้อมูลความจริง

เจ้าหนี้

บริษัทปฏิบัติตามเงื่อนไข สัญญา ข้อตกลงที่มีต่อเจ้าหนี้สถาบันการเงินและผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเคร่งครัด มีการรายงานฐานะทางการเงินของบริษัทแก่เจ้าหนี้ อย่างถูกต้อง ตรงเวลา มีความรับผิดชอบ โปร่งใส ไม่ปกปิดข้อมูลหรือข้อเท็จจริงอันจะทำให้เจ้าหนี้เกิดความเสียหาย บริษัทได้ออกหุ้นกู้ตามข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ปฏิบัติตามนโยบายและมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นอย่างเคร่งครัด หากไม่สามารถปฏิบัติตามข้อผูกพันในสัญญา จะรีบแจ้งหรือเปิดเผยข้อมูลเพื่อพิจารณาร่วมกันในการแก้ไขปัญหาและป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น

ผู้จำหน่ายสินค้า

การจัดหาผู้จำหน่ายสินค้า บริษัทจะแจ้งกติกา โอกาส เวลา ข้อมูล และตัวเลขที่ชัดเจนถูกต้อง และถือปฏิบัติต่อผู้จำหน่ายสินค้า ที่เข้าร่วมประกวดราคาอย่างทัดเทียมกัน ดำเนินการจัดหาอย่างโปร่งใส ยุติธรรม และซื่อสัตย์ และไม่ให้อิทธิพลใดๆ ที่ไม่ชอบแทรกแซงได้ รวมถึงการรักษาข้อมูลต่าง ๆ ที่ได้รับจากผู้เสนอราคา หรือผู้ร่วมประกวดราคา แต่ละรายให้เป็นความลับ ไม่เปิดเผยตัวเลข ราคาหรือข้อมูลทางเทคนิคที่ได้รับจากรายใดรายหนึ่งให้กับรายอื่นเพื่อหวังผลประโยชน์ในระยะสั้น และระมัดระวังผู้ที่ทำตัวเป็นนายหน้าหาข้อมูล ดำเนินการจัดหาโดยมีการดำเนินงานภายใต้ข้อกำหนด ISO 9001:2015 เช่น วิธีการคัดเลือกผู้จำหน่ายสินค้า วิธีการสอบราคา วิธีการพิเศษ และการประเมินผู้จำหน่ายสินค้า

ผู้รับเหมา

การจัดหาผู้รับเหมาบริษัทจะดำเนินการคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ ผลงานถึงเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด และมีผลงานที่ผ่านมาเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป ตลอดจนมีศักยภาพด้านการเงิน ดำเนินการจัดหาอย่างโปร่งใส ยุติธรรม และซื่อสัตย์ และไม่ให้มีอิทธิพลใด ๆ ที่ไม่ชอบแทรกแซงได้ โดยผู้รับเหมาทุกรายต้องผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการจัดหากลางของบริษัท บริษัทจะว่าจ้างผู้รับเหมาในราคาที่เป็นธรรม โดยมีการดำเนินงานภายใต้ข้อกำหนด ISO 9001:2015 เช่น วิธีการคัดเลือกผู้รับเหมา วิธีการประกวดราคา การจัดทำราคากลาง และการประเมินผู้รับเหมา

หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส โดยมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอแก่ผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย พร้อมทั้งดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง 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 อีเมล ir@pf.co.th หรือที่ www.pf.co.th/ir

คณะกรรมการบริษัทได้เปิดเผยบทบาทและหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย รวมทั้งจำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละท่านเข้าร่วมประชุมไว้ภายใต้หัวข้อ “การจัดการ” และมีการเปิดเผยนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารระดับสูงไว้ภายใต้หัวข้อ “ค่าตอบแทนกรรมการ”

บริษัทได้ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่เกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจดทะเบียน หรือการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียน แล้วแต่กรณี รวมทั้งกำหนดนโยบายและวิธีการดูแลไม่ให้ผู้บริหารและผู้ที่เกี่ยวข้องนำข้อมูลภายในของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน

บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อระบบการควบคุมภายใน ทั้งในระดับบริหาร และระดับปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ มีการกำหนดการดำเนินการของผู้ปฏิบัติงาน ผู้บริหาร ว่าเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจน สำหรับการตรวจสอบภายในได้มีการจัดตั้งสำนักตรวจสอบภายในขึ้นเฉพาะ เพื่อรับผิดชอบช่วยตรวจสอบการปฏิบัติงานให้มีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ หน่วยงานตรวจสอบภายในจะรายงานผลการตรวจสอบโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

โครงสร้างคณะกรรมการ

บริษัทกำหนดให้มีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนรวมของคณะกรรมการบริษัท แต่ไม่น้อยกว่า 3 คน โดยปัจจุบันบริษัทมีคณะกรรมการที่มีประสบการณ์และมีความรู้ ความสามารถจำนวน 12 คน ประกอบด้วย

- กรรมการที่เป็นผู้บริหาร (Executive Director)
จำนวน 5 คน
- กรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร (Non-Executive Director)
จำนวน 2 คน
- กรรมการอิสระ (Independent Director)
จำนวน 5 คน

ทั้งนี้ ประธานกรรมการมิได้เป็นบุคคลเดียวกันกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อให้มีการแบ่งแยกหน้าที่ในการกำหนดนโยบายกำกับดูแล และการบริหารงานประจำ

คณะกรรมการของบริษัททุกคน มีความเป็นอิสระอย่างเต็มที่ในการแสดงความคิดเห็น บริษัทให้ความสำคัญกับความเห็นของคณะกรรมการอิสระมาก ในกรณีที่กรรมการอิสระมีข้อสงสัยหรือไม่เห็นด้วยในเรื่องใด จะต้องนำเรื่องกลับไปพิจารณาทบทวนอีกครั้งหนึ่ง เพื่อหาข้อสรุปที่ชัดเจนโปร่งใสในเรื่องนั้นๆ

ปัจจุบัน โครงสร้างการจัดการของบริษัทประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อยที่ขึ้นตรงต่อคณะกรรมการบริษัท 5 คณะ ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการธรรมาภิบาล และคณะกรรมการบริหาร รวมทั้งหมด 5 คณะ (รายละเอียดคณะกรรมการบริษัท เกี่ยวกับรายชื่อ หน้าที่ความรับผิดชอบ และ รายละเอียดคณะกรรมการชุดย่อย ในส่วนของข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่น ๆ

จรรยาบรรณธุรกิจ

คณะกรรมการบริษัท ยังได้จัดทำ “จรรยาบรรณธุรกิจ” ขึ้น ซึ่งครอบคลุมกฎเกณฑ์ นโยบายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนแนวทางปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม เพื่อให้พนักงานยึดถือเป็นแนวปฏิบัติร่วมกัน และถือเป็นส่วนหนึ่งของระเบียบข้อบังคับพนักงาน ทั้งนี้ได้ประกาศให้พนักงานทุกคนรับทราบ และเผยแพร่ในเว็บไซต์ของบริษัท โดยสามารถดูรายละเอียดได้ที่ www.pf.co.th/ir

I โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่น ๆ

ปัจจุบัน โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการของบริษัท ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยที่ขึ้นตรงต่อคณะกรรมการบริษัททั้งสิ้น 4 ชุด

คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 14 ท่าน จำนวนครั้งที่มีการประชุมทั้งสิ้น รวม 5 ครั้ง ตามรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนครั้งการประชุม คณะกรรมการ	การเข้าร่วมการประชุม คณะกรรมการ
1	ดร.ทณ พิกยะ	ประธานกรรมการ	5	5
2	นายคานิต อรรถกัญญานสกุล	กรรมการ รองประธานกรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	5	5
3	นายวิทยา เนติวิวัฒน์	กรรมการ	5	5
4	นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	กรรมการ	5	5
5	นายวงศกรณ ประสิทธิ์วิภาต *	กรรมการ	5	5
6	นายวิชาญ ศิริเวชวรารุณ	กรรมการ	5	5
7	นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์ **	กรรมการ	5	3
8	นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์	กรรมการ	5	5
9	นายธงชัย จีรอลงกรณ์	กรรมการ	5	5
10	นายวัฒนา สุทธิพิณธรรม	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	5	5
11	นายเอกกมล ศิริวัฒน์	กรรมการอิสระ	5	5
12	นายบรรลือ อันทาคิชัย	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ	5	5
13	นายมานิตย์ สุราพร	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ	5	5
14	นายรุ่งโรจน์ สิงหนัดกิจ	กรรมการ	5	5

โดยมี นายปราโมทย์ เจริญสินี เป็นเลขานุการคณะกรรมการบริษัท

หมายเหตุ : * นายวงศกรณ ประสิทธิ์วิภาต ลาออกจากการเป็นกรรมการบริษัท มีผลตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ.2568

** นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์ ลาออกจากการเป็นกรรมการบริษัท มีผลตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ.2568

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทประกอบด้วย

- (1) นายศานิต อรรถญาณสกุล นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา นายวิชาญ ศิริเวชวรารุช นายสันต์ ศรีรัตนพงษ์ นายรุ่งโรจน์ สิงหนัดกิจ กรรมการสองในห้าคนนี้ ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท
- (2) นายศานิต อรรถญาณสกุล หรือนางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา หรือนายวิชาญ ศิริเวชวรารุช หรือนายสันต์ ศรีรัตนพงษ์ หรือนายรุ่งโรจน์ สิงหนัดกิจ ลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัทเฉพาะในเรื่อง ดังต่อไปนี้
 - (1) การรับรองสำเนาเอกสารใด ๆ ของบริษัท
 - (2) กระทรวงพาณิชย์และหน่วยงานราชการในสังกัดกระทรวงพาณิชย์
 - (3) กรมสรรพากรและหน่วยงานราชการในสังกัดกรมสรรพากร
 - (4) กรมที่ดินและหน่วยงานราชการในสังกัดกรมที่ดิน
 - (5) กรมโยธาธิการและผังเมืองและหน่วยงานราชการในสังกัดกรมโยธาธิการและผังเมือง
 - (6) กรุงเทพมหานครและเมืองพัทยาและหน่วยงานราชการในสังกัดกรุงเทพมหานครและเมืองพัทยา
 - (7) เทศบาล องค์การบริหารส่วนจังหวัด องค์การบริหารส่วนตำบล
 - (8) หน่วยงานราชการหรือรัฐวิสาหกิจหรือหน่วยงานเอกชน ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการน้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ ไปรษณีย์ และอินเทอร์เน็ต ในเรื่องการยื่นขออนุญาตต่างๆ การโอนสิทธิและรับโอนสิทธิ การวางเงินหรือการขอรับเงินประกันคืน การโอนและการรับโอนเงินประกันคืนเกี่ยวกับน้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ ไปรษณีย์ และอินเทอร์เน็ต

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมคณะกรรมการอาจกำหนดชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทพร้อมประทับตราสำคัญของบริษัทได้

อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท เป็นผู้ที่มีอำนาจหน้าที่ในการตัดสินใจ และดูแลการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ ข้อบังคับ มติประชุมผู้ถือหุ้น และกฎหมาย เว้นแต่การตัดสินใจหรือการดำเนินงานในเรื่องที่ตามกฎหมาย ประกาศ และข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กำหนดให้ต้องรับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งคณะกรรมการบริษัทจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนจึงจะดำเนินการได้ โดยที่ข้อบังคับของบริษัทได้ให้อำนาจคณะกรรมการ

บริษัทแต่งตั้งคณะกรรมการบริหาร เพื่อทำหน้าที่ควบคุมการดูแลกิจการรายวันของบริษัทให้เป็นไปตามนโยบายและงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทและกิจการอื่นตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายซึ่ง ได้แก่ การอนุมัติการดำเนินงานตามขอบเขตอำนาจที่คณะกรรมการบริษัทได้ให้ไว้ และการกลั่นกรองเรื่องใด ๆ ที่อยู่นอกเหนือขอบเขตอำนาจของตนเพื่อเข้าสู่การพิจารณาของคณะกรรมการบริษัท นอกจากนี้ ข้อบังคับได้ให้อำนาจคณะกรรมการบริษัท มีสิทธิแต่งตั้งเจ้าหน้าที่ หรือคณะทำงานอื่น ๆ เพื่อช่วยเหลือคณะกรรมการในการบริหารงานได้ด้วย

คณะกรรมการชุดย่อย

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

1. คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ประกอบด้วยกรรมการอิสระ จำนวน 3 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายบสสโล อ้นกาศศิย	ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
2	นายวัฒนา สุทธิพิณจรรณ	กรรมการตรวจสอบ
3	นายมานิตย สุราพร	กรรมการตรวจสอบ

โดยมี นางสาวดวงพร เริ่มยินดี เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ บริษัทมีการจัดประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 5 ครั้ง โดยมีรายละเอียดผู้เข้าร่วมประชุม ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวน ครั้งเข้า ประชุม
1 นายบสสโล อ้นกาศศิย	ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ	5 / 5
2 นายวัฒนา สุทธิพิณจรรณ	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) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน 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 ข้อกำหนดของ ตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
 - (ง) ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
 - (จ) ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - (ฉ) จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
 - (ช) ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์ (charter)

(ซ) รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

7. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ
8. จัดทำกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบให้สอดคล้องกับขอบเขตความรับผิดชอบในการดำเนินงาน โดยได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท และทบทวนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
9. วางแผนการตรวจสอบระบบการควบคุมภายในร่วมกับหน่วยงานตรวจสอบภายใน โดยพิจารณาถึงประเภทและระดับความเสี่ยง รวมทั้งกำกับดูแลการปฏิบัติงานตรวจสอบให้เป็นไปตามแผนงาน มาตรฐานการปฏิบัติงานวิชาชีพตรวจสอบภายใน
10. สอบทานและให้ความเห็นชอบกฎบัตรหน่วยงานตรวจสอบภายในอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อให้มั่นใจว่าวัตถุประสงค์อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบสอดคล้องกับองค์ประกอบภาคบังคับของกรอบการปฏิบัติงานวิชาชีพตรวจสอบภายในที่เป็นสากล

ความรับผิดชอบ

1. หลังจากคณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบกรณีจากผู้สอบบัญชีพบพฤติกรรมอันควรสงสัยว่ากรรมการผู้จัดการ หรือบุคคลซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทกระทำความผิดตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ 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 วันนับแต่วันที่ได้รับความแจ้งจากผู้สอบบัญชี
2. ในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ หากพบหรือมีข้อสงสัยว่ามีรายการหรือการกระทำดังต่อไปนี้ ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท ให้คณะกรรมการตรวจสอบรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อดำเนินการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควร
 - (1) รายการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - (2) การทุจริตหรือมีสิ่งผิดปกติหรือมีความบกพร่องที่สำคัญในระบบควบคุมภายใน
 - (3) การฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

หากคณะกรรมการบริษัทหรือผู้บริหารไม่ดำเนินการให้มีการแก้ไขปรับปรุงภายในเวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบกำหนด กรรมการตรวจสอบรายใดรายหนึ่งอาจรายงานว่ามีรายการหรือการกระทำดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. หรือตลาดหลักทรัพย์ฯ

2. คณะกรรมการสรรหาและพิจารณา คำตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ประกอบด้วยกรรมการ จำนวน 2 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายวิทยา เบตวิวัฒน์	ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
2	นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

โดยมี นายปราโมทย์ เจริญดี เป็นเลขานุการคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาการจ้างประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 1 ครั้ง โดยมีรายละเอียดผู้เข้าร่วมประชุมดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวน ครั้งเข้า ประชุม
1 นายวิทยา เบตวิวัฒน์	ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	1 / 1
2 นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	1 / 1

อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของ

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

1. การปฏิบัติงานด้านการสรรหา

- (ก) คัดเลือกและสรรหาบุคคลที่มีความเหมาะสมในการเป็นกรรมการบริษัทเพื่อเสนอชื่อผู้ได้รับการคัดเลือกต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และหรือนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขอมติแต่งตั้งต่อไป
- (ข) การพิจารณาคัดเลือกและสรรหาบุคคลดังกล่าว คณะกรรมการจะต้องพิจารณาถึงคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถ รวมทั้งประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องในการเป็นกรรมการบริษัท ซึ่งหัวข้อในการคัดสรรดังกล่าว จะต้องมีส่วนที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานกิจการของบริษัท นอกจากนี้ คณะกรรมการยังต้องพิจารณาถึงคุณสมบัติของผู้ที่จะถูกเสนอชื่อดังกล่าว จะต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมาย โดยเฉพาะอย่างยิ่ง คณะกรรมการจะต้องพิจารณาถึงคุณสมบัติของผู้ที่จะเสนอชื่อเป็นกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบเป็นพิเศษ
- (ค) ในการคัดสรรผู้เข้าเสนอชื่อในตำแหน่งกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบนั้น คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจะต้องคำนึงถึง

- ผู้ได้รับการคัดเลือกต้องถือหุ้นของบริษัท บริษัทร่วม บริษัทในเครือ บริษัทย่อย หรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกันไม่เกินร้อยละ 1 ของทุนชำระแล้วของแต่ละบริษัท ทั้งนี้ การนับจำนวนหุ้นให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้อง เช่น คู่สมรส บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะด้วย
- ผู้ได้รับการเสนอชื่อต้องไม่ใช่ผู้เกี่ยวข้องหรือเป็นญาติสนิทของผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
- ผู้รับการคัดเลือกต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งในด้านการเงิน และการบริหารของบริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
- ผู้ได้รับการเสนอชื่อต้องไม่ใช่ผู้ที่มีความสัมพันธ์กับบริษัทและบริษัทที่เกี่ยวข้องในลักษณะที่มีส่วนได้เสีย หรือได้ผลประโยชน์ในด้านการเงิน หรือการบริหารงาน ทั้งในปัจจุบันและช่วง 2 ปีก่อนเป็นกรรมการอิสระ โดยลักษณะความสัมพันธ์ดังกล่าว เช่น
 - เป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน พนักงาน ลูกจ้างที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำหรือผู้มีอำนาจควบคุม
 - เป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพ เช่น เป็นผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษากฎหมาย ที่ปรึกษาทางการเงิน หรือผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน
 - เป็นผู้มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ เช่น ซื้อ/ขายสินค้าหรือบริการ ซื้อขายสินทรัพย์ ให้รับความช่วยเหลือทางการเงิน เป็นต้น
- ในกรณีที่ผู้ได้รับการเสนอชื่อดังกล่าวเป็นกรรมการอิสระของบริษัทอื่นในธุรกิจเดียวกับบริษัทจะต้องเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวและคำตอบแทนที่ได้รับจากบริษัทนั้นด้วย
- ผู้ได้รับการเสนอชื่อให้เป็นกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ ไม่ได้เป็นกรรมการใดๆ ในบริษัทจดทะเบียนอื่นที่มีธุรกิจเดียวกับธุรกิจของบริษัท
- บริษัทต้องแจ้งตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยทันทีที่กรรมการตรวจสอบลาออก หรือถูกให้ออกก่อนครบวาระ
- (ง) ผู้ได้รับการคัดสรรสามารถปฏิบัติหน้าที่และแสดงความเห็นหรือรายงานผลการปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายได้โดยอิสระ และไม่อยู่ภายใต้การควบคุมของผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท รวมทั้งผู้ที่เกี่ยวข้องหรือญาติสนิทของบุคคลดังกล่าว

การนำเสนอชื่อผู้ได้รับการคัดสรรเพื่อเสนอชื่อให้เป็นกรรมการบริษัทต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทนั้น คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ต้องดำเนินการคัดสรรและเสนอชื่อบุคคลเพียงเท่าที่จำเป็นจะต้องแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัทเท่านั้น เว้นแต่คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ไม่สามารถพิจารณาและตกลงกันในคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนได้ไม่ว่าเหตุใดๆ

ก็ตาม คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจึงสามารถนำเสนอชื่อผู้อยู่ในข่ายการคัดสรรทั้งหมดต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาและมีมติเลือกผู้ได้รับการคัดสรรเอง

2. การปฏิบัติงานด้านการพิจารณาคำตอบแทน

- (ก) พิจารณานโยบายและหลักเกณฑ์ในการพิจารณาจ่ายค่าตอบแทนสำหรับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการ และที่ปรึกษาของบริษัท
- (ข) พิจารณากำหนดค่าตอบแทนประจำปี การปรับเงินเดือนประจำปี การปรับเงินเดือนระหว่างปี รวมทั้งผลประโยชน์อื่นอันเป็นการตอบแทนการทำงานของฝ่ายต่าง ๆ ของบริษัทและพนักงานทุกระดับ
- (ค) พิจารณาระเบียบการจ้างงาน ระเบียบการทำงาน และพิจารณาเกณฑ์การลงโทษให้เหมาะสมและเป็นธรรมต่อพนักงานบริษัท
- (ง) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนรับผิดชอบโดยตรงต่อคณะกรรมการบริษัท และมีหน้าที่ชี้แจง ตอบคำถามเกี่ยวกับคำตอบแทนพนักงานทุกระดับในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือ มอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัท หรือ บริษัทย่อย เว้นแต่เป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามปกติธุรกิจที่มีการกำหนดขอบเขตชัดเจน

3. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

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

โดยมี นายธีรวิทย์ สิงห์ณรงค์ธรร เป็นเลขานุการคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

บริษัทมีการจัดประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 4 ครั้ง โดยมีรายละเอียดผู้เข้าร่วมประชุมดังนี้

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

โดยมี นายธีรวิทย์ สิงห์ณรงค์ธรร เป็นเลขานุการคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

1. สอบทานและนำเสนอแนะนโยบายการบริหารความเสี่ยงและความเสี่ยงที่ยอมรับได้ให้แก่คณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณานุมัติ
2. กำกับดูแลการพัฒนาและการปฏิบัติตามกรอบการบริหารความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กร
3. สอบทานรายงานการบริหารความเสี่ยงเพื่อติดตามความเสี่ยงที่สำคัญและดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าองค์กรมีการจัดการความเสี่ยงอย่างเพียงพอและเหมาะสม
4. นำเสนอความเสี่ยงในภาพรวมของบริษัท รวมถึงความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน เพื่อการจัดการความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่สำคัญให้กับคณะกรรมการบริษัท
5. ให้คำแนะนำกับบริษัทในด้านการบริหารความเสี่ยง และการพิจารณาแก้ไขข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวกับการพัฒนาระบบการบริหารความเสี่ยง
6. ให้มีอำนาจแต่งตั้งคณะทำงานประเมินและติดตามความเสี่ยงของบริษัท
7. เรื่องอื่นๆ เกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยงตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

4. คณะกรรมการธรรมาภิบาล

คณะกรรมการธรรมาภิบาลของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายมานิตย์ สุราพร	ประธานคณะกรรมการธรรมาภิบาล
2	นายวงศ์กรณ์ ประสิทธิ์วิภาต*	กรรมการธรรมาภิบาล
3	นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์	กรรมการธรรมาภิบาล

โดยมี นายธีรวัชร์ สิงห์ณรงค์ธร เป็นเลขานุการคณะกรรมการธรรมาภิบาล

บริษัทมีการจัดประชุมคณะกรรมการธรรมาภิบาล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 2 ครั้ง โดยมีรายละเอียดผู้เข้าร่วมประชุมดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนครั้ง เข้าประชุม
1 นายมานิตย์ สุราพร	ประธานคณะกรรมการธรรมาภิบาล	2 / 2
2 นายวงศ์กรณ์ ประสิทธิ์วิภาต*	กรรมการธรรมาภิบาล	2 / 2
3 นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์	กรรมการธรรมาภิบาล	2 / 2

โดยมี นายธีรวัชร์ สิงห์ณรงค์ธร เป็นเลขานุการคณะกรรมการธรรมาภิบาล

หมายเหตุ : * นายวงศ์กรณ์ ประสิทธิ์วิภาต ลาออกจากการเป็นกรรมการบริษัท มีผลตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ.2568

อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการธรรมาภิบาล

1. เสนอแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีต่อคณะกรรมการบริษัท
2. ให้คำแนะนำแก่คณะกรรมการบริษัทในเรื่องเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี
3. ดูแลการปฏิบัติงานของกรรมการและฝ่ายจัดการเพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
4. ติดตามและทบทวนระบบงานต่าง ๆ ภายในองค์กรให้สอดคล้องกับแนวปฏิบัติที่ดีตามที่กำหนดไว้
5. ติดตามและสั่งการในกรณีที่การปฏิบัติงานของฝ่ายจัดการและพนักงานมีประเด็นในการไม่ปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติที่วางไว้
6. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

5. คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารของบริษัท ณ วันที่ 6 มีนาคม 2568 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายคำนิต อรรถญาณสกุล	ประธานคณะกรรมการบริหาร (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)
2	นายวิชาญ ศิริเวชวราวุธ	กรรมการบริหาร (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)
3	นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	กรรมการบริหาร และเลขานุการคณะกรรมการบริหาร (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)
4	นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์	กรรมการบริหาร (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)
5	นายรุ่งโรจน์ สิงหนัดกิจ	กรรมการบริหาร (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)

หมายเหตุ : ⁽¹⁾ นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์ ลาออกจากการเป็นกรรมการบริษัท มีผลตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ.2568

⁽²⁾ นายวงศ์กรณ์ ประสิทธิ์วิภาต ลาออกจากการเป็นกรรมการบริษัท มีผลตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ.2568

⁽³⁾ นายสุรศักดิ์ วัชรพงศ์ปรีชา เกษียนอายุ มีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2568

อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร*

1. บริหารงานในเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทภายใต้นโยบายของคณะกรรมการบริษัท 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 รวมถึงเหตุผลในการขายประกอบการพิจารณา ทั้งนี้ การขายที่ดินจะต้องได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 15 ต่อปี และหากได้รับผลตอบแทนต่ำกว่าที่กำหนดข้างต้น ให้นำเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาอนุมัติ
- 6 พิจารณาและอนุมัติการทำธุรกรรมที่อยู่นอกเหนือแผนงานงบประมาณที่มีวงเงินไม่เกินกว่า 100 ล้านบาทขึ้นไป
- 7 พิจารณาและอนุมัติการกู้เงินหรือขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินรวมถึงตลอดถึงการชำระหรือใช้จ่ายเงินเพื่อธุรกรรมปกติของบริษัท ดังนี้
- วงเงินกู้ส่วนที่ใช้ทำโครงการ (Project Finance) ให้พิจารณาและอนุมัติการกู้เงินและขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินในวงเงินไม่เกิน 1,500 ล้านบาทต่อโครงการ โดยไม่นับรวมวงเงินหนี้สืบทอดจากธนาคารพาณิชย์
 - วงเงินกู้ส่วนที่ใช้สำหรับ Working Capital ให้พิจารณาและอนุมัติการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินในวงเงินไม่เกิน 1,200 ล้านบาท
- 8 พิจารณาการเข้าค้าประกันการขอเงินสินเชื่อของบริษัทย่อยตามเงื่อนไขของสถาบันการเงิน หรือพิจารณาการเข้าค้าประกันการ
- 9 จัดทำ เสนอแนะ และกำหนดนโยบายธุรกิจ รวมทั้งกลยุทธ์ทางธุรกิจของบริษัทต่อคณะกรรมการบริษัท
- 10 พิจารณาและอนุมัติแผนการตลาด แผนการโฆษณาและประชาสัมพันธ์
- 11 ประเมินผลการดำเนินงานของบริษัท ทั้งในด้านการจัดการบริหารทรัพยากร และการบริหารการเงิน เพื่อให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล
- 12 ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

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

ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร

ผู้บริหารของบริษัท ณ วันที่ 6 มีนาคม 2568 ตามนิยามในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มีจำนวน 5 ท่าน มีดังนี้

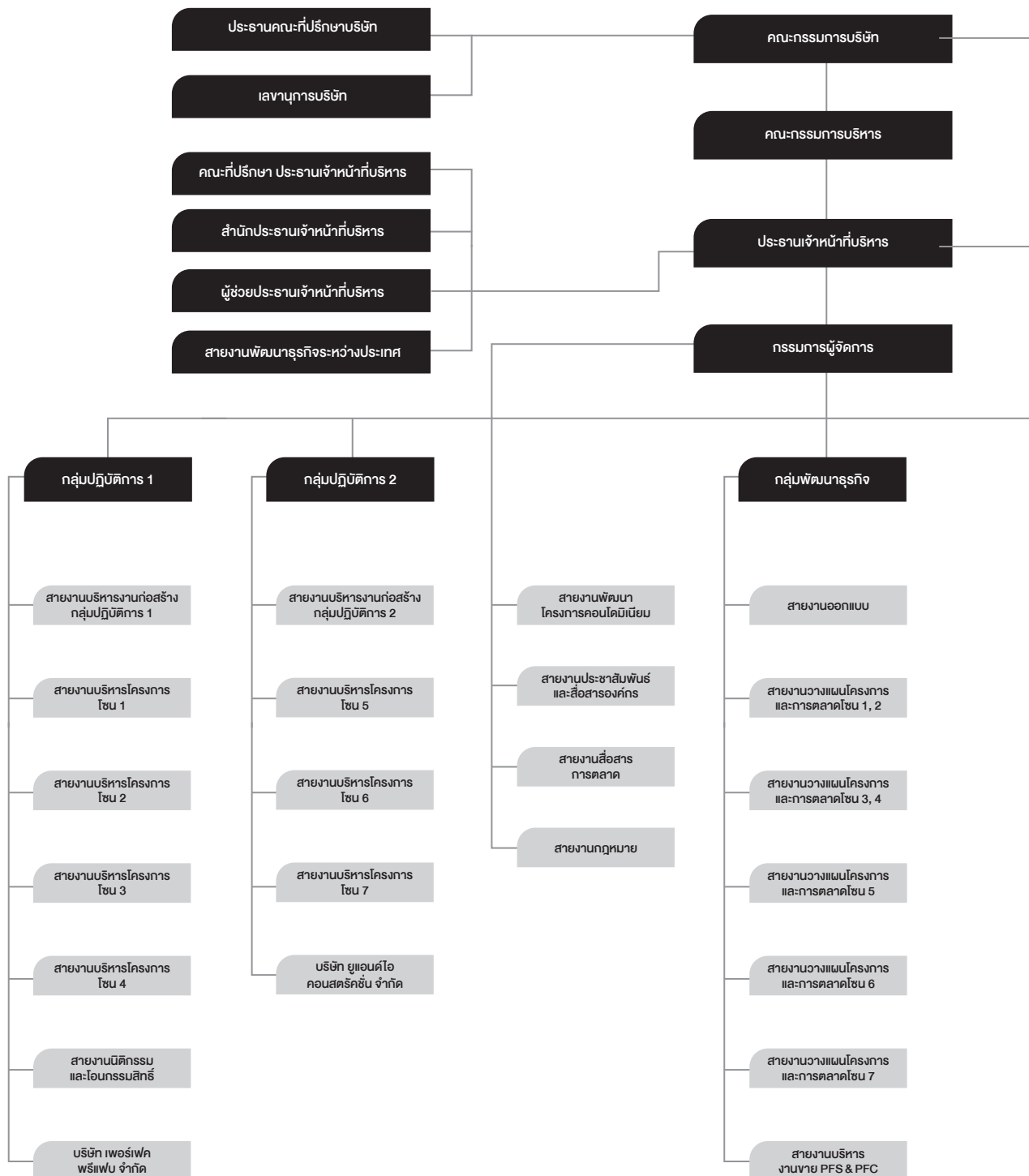
ชื่อสกุล	ตำแหน่ง
นายศานิต อรรถกานกุล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / รักษาการกรรมการผู้จัดการ
นางสาววิลาวัณย์ เหลืองนาคทองดี	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
นายวิชาญ ศิริเวชราชูร	ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 1/ รักษาการประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 2
นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มการเงิน / รักษาการประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มสนับสนุน
นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์	ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มพัฒนารุทกิจ

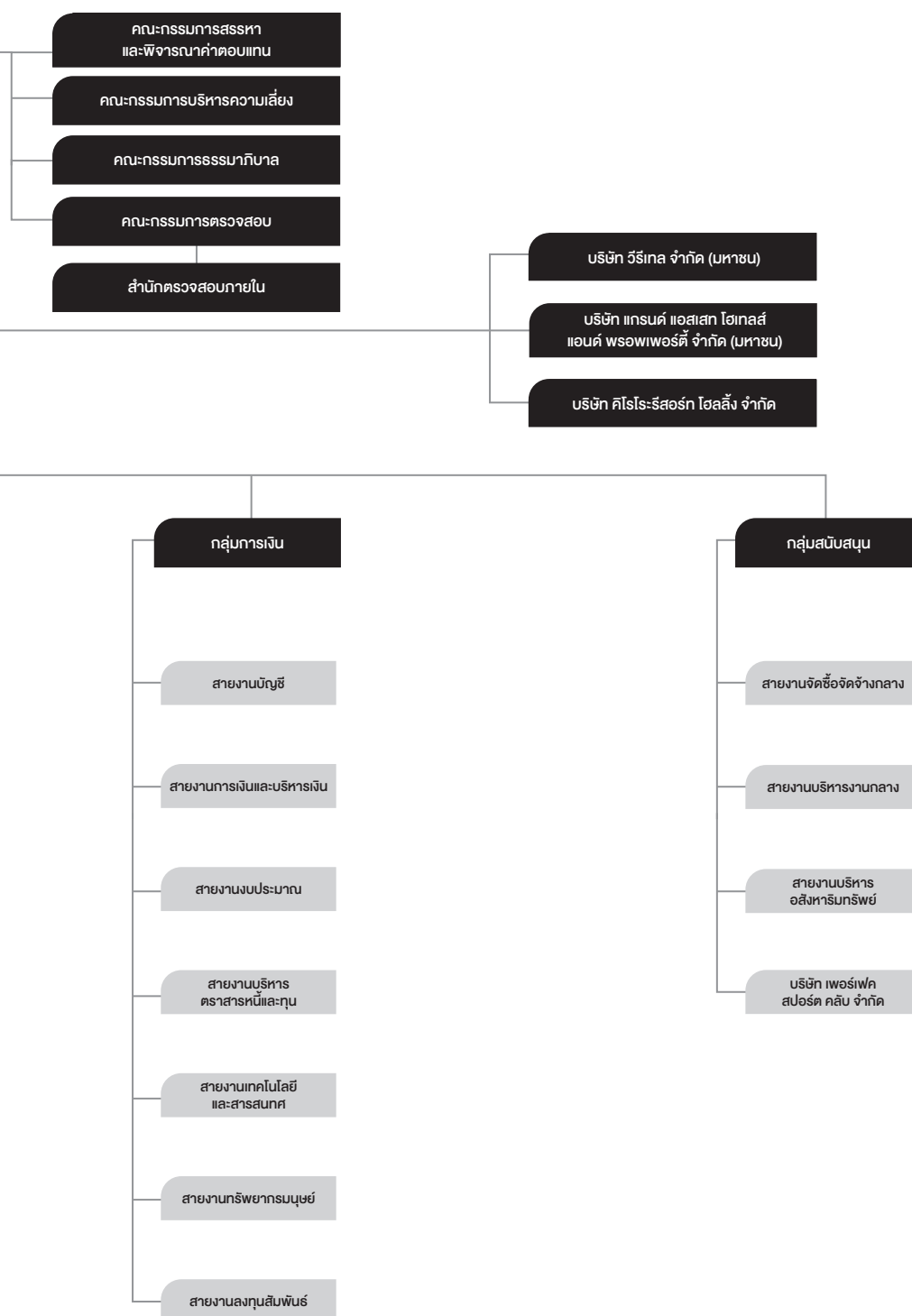
หมายเหตุ : ⁽¹⁾ นายวงศ์กรณ์ ประสิทธิ์วิภาต ลาออกจากการเป็นกรรมการบริษัท และกรรมการผู้จัดการ มีผลตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ.2568

⁽²⁾ นายพรสวรรค์ เกษจุฬาศรีไธจันทร์ ลาออกจากการเป็นกรรมการบริษัท และประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 2 มีผลตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ.2568

⁽³⁾ นายสุรศักดิ์ วัชรพงษ์ปรีชา เกษียณอายุ มีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2568

โครงสร้างการจัดการของ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2567





คำตอบแบบกรรมการและผู้บริหาร

คำตอบแบบที่เป็นตัวเงิน

บริษัทที่มีคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแบบและทรัพยากรมนุษย์ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบในการพิจารณานโยบายและหลักเกณฑ์ในการพิจารณาจ่ายค่าตอบแทนสำหรับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการ และที่ปรึกษาของบริษัท รวมทั้งกำหนดค่าตอบแทนประจำปี การปฏิบัติงานประจำปี การปฏิบัติงานประจำปี ผลประโยชน์อื่นอันเป็นการตอบแทนการทำงานของบริษัทและพนักงานทุกระดับ และพิจารณาจะเยียวยาการทำงาน ระเบียบการทำงาน และพิจารณาเกณฑ์การลงโทษที่เหมาะสมและเป็นธรรมต่อพนักงานบริษัท

คำตอบแบบกรรมการ

บริษัทมีการจ่ายค่าตอบแทนในรูปแบบของเบี้ยประชุมและค่าบำเหน็จกรรมการ ซึ่งแปรตามผลการดำเนินงานของ บริษัทให้แก่กรรมการแต่ละราย ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	คำตอบแบบกรรมการ (ล้านบาท)				
		เงินบำนาญ	เบี้ยประชุม ณ 31 ธันวาคม 2567			
			คณะกรรมการ ตรวจสอบ	คณะกรรมการ สรรหาและ พิจารณา ค่าตอบแทน	คณะกรรมการ บริหาร ความเสี่ยง	คณะกรรมการ ธรรมาภิบาล
1. ดร.ณง พิทยะ	ประธานกรรมการ	1.60	0.50	-	-	-
2. นายศานิต อรรถกฤษณาสกุล	กรรมการบริษัท / รองประธานกรรมการ / ประธานคณะกรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	0.85	0.35	-	-	-
3. นายวิทยา เบตต์วัฒน์	กรรมการบริษัท / กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	0.85	0.25	0.05	-	-
4. นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	กรรมการบริษัท / กรรมการบริหาร / กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	0.85	0.25	0.03	-	-
5. นายณรงค์ฤทธิ์ ⁽¹⁾ ประสิทธิ์ภักดี	กรรมการบริษัท / กรรมการธรรมาภิบาล	0.85	0.25	-	-	0.06
6. นายวิชาญ ศิริพงษ์วรารุ	กรรมการบริษัท	0.85	0.25	-	-	-
7. นายพรสวัสดิ์ ⁽²⁾ เก่งจุฬาศรีโรจน์	กรรมการบริษัท	0.85	0.15	-	-	-
8. นายสันติ ศรีรัตนพงษ์	กรรมการบริษัท / กรรมการธรรมาภิบาล	0.85	0.25	-	-	0.06
9. นายรัชชัย จีรอลงกรณ์	กรรมการบริษัท	0.85	0.25	-	-	-
10. นายวัฒนา สุทธิพิณธรรม *	กรรมการบริษัท / กรรมการตรวจสอบ / ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	0.80	0.15	-	0.20	-
11. นายเอกภมล ศรีวัฒน์ *	กรรมการบริษัท	0.85	0.25	-	-	-
12. นายบรรณสิทธิ์ ันนาคาศัย *	กรรมการบริษัท / กรรมการตรวจสอบ	0.85	0.25	0.25	-	-

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	ค่าตอบแทนกรรมการ (ล้านบาท)				
		เบี้ยประชุม ณ 31 ธันวาคม 2567				คณะกรรมการ รรรรกก
		เงินบำเหน็จ บริษัท	คณะกรรมการ ตรวจสอบ	คณะกรรมการ สรรหาและ พิจารณา ค่าตอบแทน	คณะกรรมการ บริหาร ความเสี่ยง	
13. นายมานิตย์ สุราษฎร์ *	กรรมการบริษัท / กรรมการตรวจสอบ / ประธานคณะกรรมการรรรรกก	0.85	0.25	0.15	-	0.10
14. นายรุ่งโรจน์ สิงหนัดกิจ	กรรมการบริษัท	0.85	0.25	-	-	-
15. นายบุญเยี่ยม เหลืองนาคทองดี	กรรมการบริหารความเสี่ยง	-	-	-	0.12	-
16. นายพงษ์ศรี บุญสม	กรรมการบริหารความเสี่ยง	-	-	-	0.12	-
17. นายปราโมทย์ เรณียันต์	เลขาธิการบริษัท	0.64	-	-	-	-
18. นางสาวสมศรี เกียรติธรรัตน์	ผู้ช่วยเลขาธิการบริษัท	0.60	-	-	-	-
รวม		13.84	3.75	0.55	0.08	0.22

หมายเหตุ: (นอกเหนือจากค่าตอบแทนในรูปแบบเบี้ยประชุมในฐานะกรรมการบริษัท กรรมการบริษัทจะได้รับค่าตอบแทนในฐานะที่เป็นผู้บริหารและกรรมการบริหารของบริษัท)

* กรรมการอิสระ

⁽¹⁾ นายวงศ์ภรณ์ ประสิทธิ์วิภาต ลาออกจากกรรมการบริษัท มีผลตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ.2568

⁽²⁾ นายพชรศักดิ์ เกษมสุภาศรีโรจน์ ลาออกจากกรรมการบริษัท มีผลตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ.2568

ค่าตอบแทนของผู้บริหาร มีรายละเอียดดังนี้

โดยในเดือน มกราคม - ธันวาคม ปี 2567 บริษัทได้จ่ายค่าตอบแทนประกอบด้วยเงินเดือน และโบนัสให้กับผู้บริหาร* จำนวน 8 ราย รวมทั้งสิ้น 52.52 ล้านบาท

ค่าตอบแทนอื่น

ค่าตอบแทนอื่นของกรรมการ

- ไม่มี-

ค่าตอบแทนอื่นของผู้บริหาร

สวัสดิการ เงินประกันสังคม และเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพที่บริษัทและพนักงานจ่ายเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 ถึง 10 ของเงินเดือน ซึ่งในเดือน มกราคม - ธันวาคม ปี 2567 บริษัทได้จ่ายเงินตอบแทนในส่วนนี้ให้กับผู้บริหาร* จำนวน 8 ราย รวมทั้งสิ้น 4.53 ล้านบาท

ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน

จำนวนพนักงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทและบริษัทย่อย มีจำนวนพนักงานทั้งสิ้น 901 คน โดยบริษัทมีพนักงานแบ่งตามแต่ละสายงานได้ดังนี้

สังกัด	จำนวนพนักงาน (คน)
	31 ธ.ค. 2567
1 สำนักประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	13
2 สายงานวางแผนโครงการและการตลาดแนวราบ	28
3 สายงานพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม	8
4 สายงานบริหารงานขาย	11
5 ส่วนบริการปฏิบัติการ	127
6 สายงานออกแบบ	12
7 สายงานบริหารงานก่อสร้างกลุ่มปฏิบัติการ 1	30
8 สายงานบริหารงานก่อสร้างกลุ่มปฏิบัติการ 2	46
9 สายงานสื่อสารการตลาด	22
10 สายงานประชาสัมพันธ์และสื่อสารองค์กร	7
11 สายงานบัญชี	39
12 สำนักตรวจสอบภายใน	4
13 สายงานนิติกรรมและโอนกรรมสิทธิ์	51
14 สายงานการเงินและบริหารเงิน	26
15 สายงานกฎหมาย	3
16 สายงานพัฒนารัฐกิจต่างประเทศ	27
17 สำนักงบประมาณ	3
18 สายงานเทคโนโลยีสารสนเทศ	8
19 สายงานบริหารอสังหาริมทรัพย์	17
20 สายงานบริหารตราสารหนี้และทุน	2
21 สายงานลงทุนสัมพันธ์	1
22 สายงานทรัพยากรมนุษย์	6
23 สายงานบริหารงานกลาง	27
24 สายงานจัดซื้อจัดจ้างกลาง	9
25 สายงานบริหารโครงการ โซน 1 – 7 (รวมสายงานบริหารโครงการคอนโดมิเนียม)	374
รวม	901

***หมายเหตุ: จำนวนพนักงานฝ่ายที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์ ปฏิบัติงานในสายงานบริหารโครงการ 1-7 (รวมสายงานบริหารโครงการคอนโดมิเนียม) มีจำนวนทั้งหมด 86 คน

ทั้งนี้ ในระยะเวลา 3 ปี ที่ผ่านมาบริษัทไม่เคยมีปัญหากฎหมายเกี่ยวกับข้อพิพาทด้านแรงงานแต่อย่างใด

คำตอบแทนพนักงาน

บริษัทมีคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทนและทรัพยากรมนุษย์ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบ ในการพิจารณานโยบายและ

หลักเกณฑ์ในการพิจารณาจ่ายค่าตอบแทนสำหรับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการ และที่ปรึกษาของบริษัท รวมทั้งกำหนดค่าตอบแทนประจำปี การปรับเงินเดือนประจำปี การปรับเงินเดือนระหว่างปี ผลประโยชน์อื่นอันเป็นการตอบแทนการทำงานของฝ่ายบริษัทและพนักงานทุกระดับ และพิจารณาระเบียบการจ้างงาน ระเบียบการทำงาน และพิจารณาเกณฑ์การลงโทษให้เหมาะสมและเป็นธรรมต่อพนักงานบริษัท

ค่าตอบแทนรวมของบุคลากร (ไม่รวมผู้บริหาร) ของบริษัทประกอบด้วย เงินเดือน โบนัส สวัสดิการ ล่วงเวลา เบี้ยเลี้ยง และเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ในปี 2567 ระหว่างเดือน มกราคม - ธันวาคม จำนวน 700.88 ล้านบาท

นโยบายในการพัฒนาบุคลากร

บริษัทเล็งเห็นถึงความสำคัญของบุคลากร โดยมีความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาบุคลากรในบริษัทอย่างต่อเนื่องเพื่อเพิ่มพูนความรู้ความสามารถและทักษะการปฏิบัติงานให้เหมาะสมกับบทบาทความรับผิดชอบตามหน้าที่งานให้สามารถผลิตผลงานคุณภาพแก่ลูกค้ารวมถึงสร้างการขยายและการบริการที่เป็นมาตรฐาน ดังนั้น บริษัทจึงได้กำหนดนโยบายการพัฒนาบุคลากรที่สอดคล้องกับสายอาชีพและเหมาะสมกับระดับตำแหน่งของพนักงาน มีการฝึกอบรมให้สอดคล้องกับแนวทางและแผนงาน การดำเนินธุรกิจทั้งในแผนงานระยะสั้นระยะยาว และได้มีการนำระบบ Competency มาใช้พัฒนาทักษะความรู้ความสามารถให้กับบุคลากรในองค์กรโดยเน้นการพัฒนาที่เหมาะสมรายบุคคล

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

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

1. การพัฒนาทักษะด้านการบริหารจัดการ
บริษัทให้ความสำคัญกับการพัฒนาพนักงานเพื่อเตรียมความพร้อมขึ้นสู่ตำแหน่งงานระดับหัวหน้างาน 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
บริษัทมีนโยบายที่จะขยายงานโดยการเปิดโครงการใหม่ ๆ 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 รับทราบข้อมูลต่าง ๆ เพื่อเป็นประโยชน์ในการตัดสินใจซื้อได้ดียิ่งขึ้น ซึ่งการเริ่มต้นที่ดีคือ ทักษะการโทรเชิญลูกค้าอย่างมีประสิทธิภาพ
6. การพัฒนาทักษะการบริการหลังการขาย
บริษัทมีความต้องการให้ลูกค้าได้รับความพึงพอใจในการบริการ

ทั้งก่อนและหลังซื้อบ้านในโครงการ ตามวิสัยทัศน์ของผู้บริหาร และมาตรฐานการปฏิบัติงานขององค์กร เพื่อให้การบริการเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้าอย่างสูงสุด รวมทั้งการวิเคราะห์ปัญหาต่าง ๆ ทำให้เกิดการแก้ไขและป้องกันไม่ให้เกิดปัญหาเกิดขึ้นอีก และยังปรับปรุงการบริการให้ดียิ่งขึ้น ซึ่งผู้ที่ได้รับประโยชน์สูงสุดคือ ลูกค้า และบริษัทยังได้รับความไว้วางใจอีกด้วย

การฝึกอบรมและพัฒนาศักยภาพพนักงาน

บริษัทให้ความสำคัญกับการฝึกอบรมและพัฒนาพนักงานทุกตำแหน่งงานให้พร้อมที่จะปฏิบัติงานในหน้าที่ของตนอย่างสมบูรณ์ ครบถ้วน 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 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

ในปี 2567 ตั้งแต่เดือน มกราคม – ธันวาคม ปี 2567 บริษัทได้จัดหลักสูตรฝึกอบรมภายใน (In-House Training) จำนวน 23 หลักสูตร จำนวน 1,113 คน รวมทั้งส่งพนักงานไปฝึกอบรมกับสถาบันภายนอก (Public Training) จำนวน 14 หลักสูตร จำนวน 25 คน ดังนั้น จำนวนรวมหลักสูตรทั้งสิ้นในช่วง มกราคม – ธันวาคม ปี 2567 จำนวน 37 หลักสูตร รวมผู้เข้าอบรมทั้งสิ้น 1,138 คน

เลขาธิการบริษัท

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 ให้นำความรวมถึงการเก็บรักษาด้วยระบบคอมพิวเตอร์หรือระบบอื่นใดที่สามารถเรียกดูได้โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงข้อความ

- (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 รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท มติคณะกรรมการ ตลอดจน

มติที่ประชุมผู้ถือหุ้น และไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

- 6) ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบและความระมัดระวังเยี่ยงวิญญูชนผู้ประกอบธุรกิจเช่นนี้จะพึงกระทำภายใต้สถานการณ์อย่างเดียวกัน โดย
 - (1) การตัดสินใจได้กระทำไปด้วยความเชื่อโดยสุจริตและสมเหตุสมผลว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญ
 - (2) การตัดสินใจได้กระทำบนพื้นฐานข้อมูลที่เชื่อโดยสุจริตว่าเพียงพอ และ
 - (3) การตัดสินใจได้กระทำไปโดยตนไม่มีส่วนได้เสีย ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมในเรื่องที่ตัดสินใจนั้น

ในกรณีที่เลขานุการบริษัทพ้นจากตำแหน่งไม่ว่าจะปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้คณะกรรมการแต่งตั้งเลขานุการบริษัทคนใหม่ภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่เลขานุการบริษัทคนเดิมพ้นจากตำแหน่งหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ และมอบหมายให้นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา ปฏิบัติหน้าที่แทนในช่วงเวลาดังกล่าว

ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี

บริษัทฯ มอบหมายให้นางสาวคมิสา ชิตานวัตร ผู้อำนวยการสายงานบัญชี เป็นผู้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี ตั้งแต่วันที่ 17 กรกฎาคม 2566

ผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

ในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 1/2568 วันที่ 28 มกราคม 2568 คณะกรรมการตรวจสอบได้เห็นชอบให้นางสาวดวงพร เริ่มยินดี ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่สำนักตรวจสอบภายใน ดำรงตำแหน่งหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในของบริษัทต่อไปอีก เนื่องจากมีวุฒิการศึกษา ประสบการณ์ด้านการตรวจสอบภายในในธุรกิจ และมีความเข้าใจในกิจกรรมดำเนินงานของบริษัทเป็นอย่างดี มีการอบรมเหมาะสมเพียงพอกับการปฏิบัติหน้าที่ จึงเห็นว่ามีคุณสมบัติเหมาะสมที่จะปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว และบริษัทมีแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการแต่งตั้ง ถอดถอน และโยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ โดยคุณสมบัติของผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในปรากฏในเอกสารแนบ

รายชื่อหัวหน้างานนักลงทุนสัมพันธ์

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

คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

คำตอบแทนจากการสอบบัญชี (audit fee) รอบ สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายการที่	ชื่อบริษัทผู้จ่าย	ชื่อ	ค่าสอบบัญชี
1	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอ็มเอเอส จำกัด	3,450,000
2	บริษัทย่อย	บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอ็มเอเอส จำกัด	10,215,000
3	บริษัทร่วมค้า	บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอ็มเอเอส จำกัด	3,088,400
รวมคำตอบแทนจากการสอบบัญชี (audit fee)			16,753,400

ค่าบริการอื่น (non-audit fee) มีรายละเอียด ดังนี้

รายการที่	ชื่อบริษัทผู้จ่าย	ประเภทของงานบริการอื่น (non-audit service)	ผู้ให้บริการ	คำตอบแทน
4	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	-ไม่มี-	บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอ็มเอเอส จำกัด	-
รวมคำตอบแทนสำหรับงานบริการอื่น (non-audit fee)				-

I รายงานผลการดำเนินงานสำคัญ

ด้านการกำกับดูแลกิจการ

สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

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

หมายเหตุ * กรรมการอิสระ

** นายวงศกรณ ประสิทธิ์วิภาต ลาออกจากการเป็นกรรมการบริษัท มีผลวันที่ 1 มีนาคม พ.ศ.2568

*** นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์ ลาออกจากการเป็นกรรมการบริษัท มีผลวันที่ 1 มีนาคม พ.ศ.2568

การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทมีนโยบายส่งตัวแทน เข้าร่วมเป็นกรรมการ และผู้บริหาร เพื่อควบคุมและกำหนดนโยบายในการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ซึ่งได้ตระหนักและให้ความสำคัญในหลักการกำกับการดูแลกิจการที่ดี โดยเน้นความโปร่งใสของการดำเนินธุรกิจ ตามหลักธรรมาภิบาล

การดูแลการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทมีนโยบายห้ามกรรมการและผู้บริหารนำข้อมูลภายในของบริษัทซึ่งยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนไปเปิดเผยเพื่อแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตนหรือเพื่อประโยชน์แก่ผู้อื่นไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม นอกจากนี้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทที่ได้รับข้อมูลทางการเงินของบริษัทต้องไม่ใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าวในระยะ

เวลา 1 เดือนก่อนเปิดเผยสู่สาธารณะ โดยบริษัทได้แจ้งให้กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทข้างต้นหลีกเลี่ยงการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทก่อนที่งบการเงินจะเปิดเผยสู่สาธารณะ รวมทั้งได้แจ้งให้กรรมการและผู้บริหารเข้าใจถึงภาระหน้าที่ในการรายงานการถือครองหลักทรัพย์ในบริษัท ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตามมาตรา 59 และบทลงโทษตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดบทลงโทษทางวินัยต่อพนักงานของบริษัทที่กระทำการฝ่าฝืนระเบียบข้อบังคับ หรือประกาศของบริษัท ซึ่งระบุไว้ในระเบียบข้อบังคับในการปฏิบัติงานของพนักงาน

การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

นโยบายต่อต้านการทุจริต บริษัทมีนโยบายที่จะดำเนินงานด้วยความโปร่งใส มีคุณธรรม ภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมายและจริยธรรมทางธุรกิจ และมีการดำเนินการเพื่อป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริตและคอร์รัปชัน ดังนี้

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

รวมถึงบริษัทได้จัดตั้งสำนักตรวจสอบภายใน เพื่อรับผิดชอบตรวจสอบการปฏิบัติงานภายในองค์กรให้เป็นไปตามกฎระเบียบ หลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด ซึ่งครอบคลุมการจัดซื้อจัดจ้าง และแต่งตั้งคณะกรรมการจัดซื้อจัดจ้าง เพื่อพิจารณารายการจัดซื้อจัดจ้างเพื่อให้เกิดความโปร่งใสและเป็นธรรม

แนวทางการป้องกันการมีส่วนร่วมเกี่ยวข้องกับคอร์รัปชัน บริษัทกำหนดหลักการในจริยธรรมทางธุรกิจห้ามพนักงานเรียกร้องทรัพย์สินหรือประโยชน์อื่นใดจากคู่ค้า ผู้รับเหมา หรือผู้เกี่ยวข้องอื่น ๆ ห้ามใช้ทรัพย์สินหรือแอบอ้างชื่อของบริษัท รวมถึงใช้อำนาจหน้าที่เพื่อแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตัว ผู้บริหารและพนักงานทุกคนควรหลีกเลี่ยงการรับของกำนัลจากคู่ค้า ผู้รับเหมา เว้นแต่ของขวัญตามเทศกาลประเพณีที่มีมูลค่าตามสมควรไม่สูงกว่าปกติทั่วไป ทั้งนี้องค์กรได้พิจารณาถึงโอกาสที่จะเกิดการทุจริต ในการประเมินความเสี่ยงที่จะบรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กร มีการทบทวนเป้าหมายการปฏิบัติงานอย่างรอบคอบว่ามีความเป็นไปได้ ผลตอบแทนที่ให้สมเหตุผลและไม่ส่งเสริมให้พนักงานกระทำการไม่เหมาะสม รวมถึงคณะกรรมการตรวจสอบได้สอบถามผู้บริหารเกี่ยวกับโอกาสในการเกิดทุจริตและมาตรการที่บริษัทดำเนินการเพื่อป้องกันเรื่องดังกล่าว

บริษัทกำหนดแนวปฏิบัติให้พนักงานถือปฏิบัติต่อผู้รับเหมาทุกรายอย่างเท่าเทียม โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่เป็นธรรมทั้งสองฝ่ายตามข้อตกลงทางการค้าที่ทำระหว่างกัน และมีให้กระทำการหรือยกเว้นกระทำการใดๆ ที่เป็นการเอื้อประโยชน์ให้แก่ผู้รับเหมา หากฝ่าฝืนบริษัทจะถือเป็นความผิดร้ายแรงและลงโทษสถานหนัก และมีการดำเนินการเพื่อป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริตและคอร์รัปชัน ดังนี้

- บริษัทได้สื่อสารนโยบายไปทั้งระดับกรรมการ ผู้บริหารและพนักงาน ให้ดำเนินการด้วยความซื่อสัตย์สุจริต อยู่ภายใต้กฎหมายโดยเคร่งครัด และยึดถือจริยธรรมของบริษัท

- มอบหมายให้สายงานทรัพยากรมนุษย์ สำนักเลขานุการบริษัท และสำนักตรวจสอบภายใน ให้คำแนะนำปรึกษาแก่พนักงาน เพื่อป้องกันการกระทำความผิดโดยไม่เจตนา
- บริษัทจัดให้มีช่องทางการรายงานการพบเห็นพฤติกรรมที่อาจเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชันภายในบริษัท
- การให้ความร่วมมือกับผู้ตรวจสอบภายในและผู้ตรวจสอบจากภายนอก บุคลากรทุกระดับจะต้องให้ความร่วมมืออย่างเต็มที่ รวมทั้งให้ข้อมูลที่สมบูรณ์ต่อสำนักตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชีของบริษัทซึ่งมีหน้าที่ตรวจสอบและประเมินขั้นตอนกระบวนการ ตลอดจนระบบการควบคุมภายในว่ามีอยู่เพียงพอมิประสิทธิผล สามารถตอบสนองต่อเป้าหมายได้อย่างสมบูรณ์

การติดตามผลและประเมินผลตามนโยบายการป้องกันการมีส่วนร่วมเกี่ยวข้องกับคอร์รัปชัน

บริษัทมีการติดตามและประเมินผลตามนโยบายต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน ซึ่งหน่วยงานที่มีหน้าที่ตรวจสอบการกำกับดูแลกิจการของบริษัทอยู่เสมอ ได้แก่ สำนักตรวจสอบภายใน ฝ่ายทรัพยากรมนุษย์ และเลขานุการบริษัท บริษัทคาดหวังให้ทุกคนรายงานโดยสุจริตถึงการปฏิบัติที่ขัดหรือสงสัยว่าจะขัดต่อหลักการฯ ต่อผู้บังคับบัญชาโดยตรงหรือในกรณีที่ไมอาจรายงานต่อผู้บังคับบัญชาได้อาจขอคำปรึกษาจากเลขานุการบริษัท สำนักตรวจสอบภายใน หรือฝ่ายทรัพยากรมนุษย์ โดยข้อมูลที่ให้นั้นจะถือเป็นความลับ ทั้งนี้ผู้บังคับบัญชาเองก็มีภาระหน้าที่ต้องสอดส่องและแนะนำผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้นให้ปฏิบัติให้สอดคล้องกับนโยบายและจรรยาบรรณที่บริษัทได้กำหนดไว้ในหลักการฯ อย่างสม่ำเสมอ

จรรยาบรรณธุรกิจ คณะกรรมการบริษัท ยังได้จัดทำ “จรรยาบรรณธุรกิจ” ขึ้น ซึ่งครอบคลุมกฎเกณฑ์ นโยบายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจน แนวปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม เพื่อให้พนักงานยึดถือเป็นแนวปฏิบัติร่วมกัน และถือเป็นส่วนหนึ่งของระเบียบข้อบังคับพนักงาน ทั้งนี้ได้ประกาศให้พนักงานทุกคนได้รับทราบ และเผยแพร่ไว้ในเว็บไซต์ของบริษัท โดยสามารถดูรายละเอียดได้ที่ www.pf.co.th/ir

รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ ในรอบปีที่ผ่านมา

ในปี 2567 บริษัทมีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ 5 ครั้ง โดยมีการตรวจสอบเข้าประชุมครบองค์ประชุมทุกครั้ง ทั้งนี้ได้เปิดเผยรายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีที่ผ่านมา โดยครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้

1. การสอบทานรายงานทางการเงิน
2. การสอบทานระบบการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง
3. การสอบทานการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
4. การสอบทานรายการที่เกี่ยวข้องโยกกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
5. การตรวจสอบภายใน
6. การพิจารณา คัดเลือกผู้สอบบัญชีประจำปี 2568

I การควบคุมภายใน

ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในของบริษัท

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 27-28 กุมภาพันธ์ 2568 โดยมีกรรมการอิสระเข้าร่วมประชุมครบทั้ง 5 ท่าน และเป็นกรรมการตรวจสอบ 3 ท่าน คณะกรรมการบริษัทได้ประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัท ตามแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ซึ่งรวมถึงการบริหารจัดการความเสี่ยง โดยการซักถามข้อมูลจากฝ่ายบริหาร พิจารณาผลการสอบทานความเพียงพอของการควบคุมภายในโดยคณะกรรมการตรวจสอบแล้วสรุปได้ว่า จากการประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทในด้านต่าง ๆ 5 องค์ประกอบ คือ การควบคุมภายในองค์กร การประเมินความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงาน ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และระบบการติดตาม คณะกรรมการบริษัทเห็นว่าระบบการควบคุมภายในของบริษัทมีความเพียงพอและเหมาะสม และได้จัดทำมีบุคลากรอย่างเพียงพอที่จะดำเนินการตามระบบได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งมีการติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อย ทำให้สามารถป้องกันทรัพย์สินของบริษัทและบริษัทย่อยจากการที่กรรมการหรือผู้บริหารนำไปใช้โดยมิชอบหรือโดยไม่มีอำนาจ และบริษัทไม่พบข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่มีสาระสำคัญที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อการดำเนินงานของบริษัท นอกจากนี้ ผู้สอบบัญชีของบริษัทคือ บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส์ เอปียเอส จำกัด ซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบงบการเงินรายไตรมาสและประจำปี 2567 ไม่มีข้อสังเกตเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่มีสาระสำคัญซึ่งมีผลกระทบต่องบการเงินของบริษัท และคณะกรรมการตรวจสอบได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี การบริหารความเสี่ยง การกำกับดูแลการปฏิบัติงาน และการควบคุมภายในของบริษัท ในปี 2567 ตามที่แสดงไว้ในเอกสารแนบ 5 รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการบริษัทยึดถือการดำเนินธุรกิจตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อสร้างคุณค่าให้แก่บริษัทให้สามารถดำรงอยู่ได้อย่างยั่งยืน โดยให้ความสำคัญกับธรรมาภิบาลทางธุรกิจ ความเป็นธรรมกับทุกฝ่าย ตระหนักและรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม และบริหารจัดการผู้มีส่วนได้เสียอย่างเหมาะสม บริษัทมีคณะกรรมการธรรมาภิบาล ทำหน้าที่เสนอ ทบทวน กำกับดูแลงานด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี คณะกรรมการมีความเป็นอิสระจากฝ่ายบริหาร และทำหน้าที่กำกับดูแล (Oversight) และพัฒนาการดำเนินการด้านการควบคุมภายใน มีการกำหนดบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการแยกจากฝ่ายบริหาร สวมสิทธิเฉพาะอำนาจของกรรมการบริษัทไว้อย่างชัดเจน ฝ่ายบริหารมีบทบาทสำคัญอย่างยิ่งในการผลักดันให้บริษัทบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายภายใต้การบริหารจัดการที่ดีเป็นไปตาม

กฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ฝ่ายบริหารถือปฏิบัติตามนโยบายของคณะกรรมการบริษัทโดยเคร่งครัด บริษัทมีคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ทำหน้าที่ดูแลและบริหารจัดการความเสี่ยงในภาพรวม และมีสำนักตรวจสอบภายในทำหน้าที่ในการสร้างความเชื่อมั่น (Assurance) และให้คำปรึกษา (Advisory) ด้านการควบคุมภายในเพื่อให้กระบวนการทำงานภายในบริษัทมีการกำกับดูแลกิจการที่ดี การบริหารความเสี่ยงเหมาะสม การควบคุมภายในมีประสิทธิภาพ รวมถึงการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์การดำเนินงานขององค์กร สำนักตรวจสอบภายในปฏิบัติหน้าที่โดยการกำกับดูแลของคณะกรรมการตรวจสอบที่ได้รับแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัทเพื่อทำหน้าที่ตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คณะกรรมการตรวจสอบมีความเป็นอิสระและเป็นกลไกสำคัญในการติดตามและดูแลให้บริษัทสามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างมีประสิทธิภาพโดยยึดประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีโดยบริษัทมีรายละเอียดการควบคุมภายในทั้ง 5 ด้านดังนี้

การควบคุมภายในองค์กร

บริษัทมีสภาพแวดล้อมการควบคุมภายในที่ดี มีความเหมาะสมเพียงพอและมีประสิทธิภาพในการดำเนินธุรกิจ คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารมีแนวทาง และปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อตรงและรักษาจรรยาบรรณทั้งในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ลูกค้า คู่ค้า ผู้มีส่วนได้เสียอื่นและบุคคลภายนอก คณะกรรมการบริษัทกำหนดจรรยาบรรณธุรกิจ (Code of conduct) ซึ่งกำหนดแนวปฏิบัติที่ดีด้านต่าง ๆ ได้แก่ ความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น ลูกค้า คู่ค้า คู่แข่งทางการค้า พนักงาน และส่วนรวม การเคารพสิทธิมนุษยชน ต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ปฏิเสธการรับของกำนัลและการเลี้ยงรับรอง และไม่ปฏิบัติตนในลักษณะที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัท เพื่อให้พนักงานยึดถือเป็นแนวปฏิบัติ มีจริยธรรมตามที่บริษัทคาดหวัง โดยมีกรรมการ ผู้บริหาร ประพฤติตนเป็นแบบอย่างที่ดี กำหนดนโยบายการกำกับดูแลการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบปฏิบัติงานของบริษัท นโยบายการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง และมีข้อกำหนดห้ามผู้บริหารและพนักงานปฏิบัติตนในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ กรณีมีการปฏิบัติไม่สอดคล้องหรือบริษัทได้รับข้อร้องเรียนจากภายในหรือภายนอกบริษัทจะมีการตรวจสอบข้อเท็จจริงตามขั้นตอนที่กำหนดไว้ รายงานทรัพยากรมนุษย์เน้นย้ำให้บุคลากรดำเนินงานด้วยความโปร่งใส ครอบคลุมทั้งการปฏิบัติหน้าที่ประจำวัน การตัดสินใจในเรื่องต่าง ๆ และการปฏิบัติตนต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม และสื่อสารกรณีศึกษาการปฏิบัติไม่ถูกต้องตามกฎหมาย ระเบียบของบริษัท และจรรยาบรรณธุรกิจ ให้พนักงานรับทราบเพื่อเป็นแนวทางป้องกัน

คณะกรรมการบริษัททำหน้าที่กำกับดูแลให้บริษัทกำหนดเป้าหมายการดำเนินธุรกิจที่ชัดเจน วัดผลได้ และกำกับดูแลการพัฒนาและการดำเนินการด้านการควบคุมภายในของบริษัท ฝ่ายบริหารกำหนดโครงสร้างองค์กรที่สนับสนุนการบรรลุวัตถุประสงค์ของบริษัทโดยพิจารณาถึงความเหมาะสมทั้งทางธุรกิจและกฎหมาย กำหนดอำนาจในการสั่งการและความรับผิดชอบที่เหมาะสม แบ่งแยกหน้าที่ให้เกิดการตรวจสอบและถ่วงดุลระหว่างกัน และกำหนดให้บุคลากรมีหน้าที่และความรับผิดชอบการควบคุมภายใน บริษัทมีนโยบายและวิธีปฏิบัติการพัฒนาและรักษาบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ

การประเมินความเสี่ยง

บริษัทตระหนักและให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยง เพื่อให้บริษัทบรรลุวัตถุประสงค์การดำเนินงานภายใต้การเปลี่ยนแปลงที่อาจส่งผลกระทบต่อบริษัททั้งจากภายในและภายนอก โดยบริษัทมีคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงรับผิดชอบการพิจารณาโครงสร้าง นโยบายกรอบการบริหารความเสี่ยง แผนการจัดการความเสี่ยง การทบทวนและติดตาม และรายงานผลต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงสื่อสารนโยบายการบริหารความเสี่ยงให้ผู้บริหารหน่วยงานรับทราบและถือปฏิบัติ โดยบริษัทมีการระบุความเสี่ยงทุกประเภทที่อาจมีผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจทั้งระดับองค์กรและหน่วยงาน เพื่อกำหนดมาตรการและแผนปฏิบัติงานเพื่อจัดการความเสี่ยง ประเมินโอกาสที่จะเกิดการทุจริต และกำหนดมาตรการเพื่อป้องกันหรือแก้ไข

การควบคุมการปฏิบัติงาน

มาตรการควบคุมของบริษัทเหมาะสมกับความเสี่ยงขององค์กร และมีมาตรการควบคุมภายในที่เป็นลายลักษณ์อักษรครอบคลุมกระบวนการต่าง ๆ 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

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 เฟซบุ๊ก และบริษัทมี Call Center 1375 เป็นศูนย์กลางการให้ข้อมูลทั้งสินค้าและข่าวสารของบริษัท ตลอดจนเข้าร่วมกิจกรรมบริษัทจดทะเบียนพบผู้ลงทุนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงมีหน่วยงานลงทุนสัมพันธ์ที่บริษัทมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงเพื่อเปิดเผยข้อมูลสำคัญแก่ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอย่างสม่ำเสมอ

ระบบการติดตาม

บริษัทมีการติดตามและประเมินผลการควบคุมภายใน เพื่อให้มั่นใจว่าการควบคุมภายในยังดำเนินไปอย่างครบถ้วน เหมาะสม และมีการพัฒนาปรับปรุงให้เหมาะสมอยู่เสมอ โดยผู้บริหารหน่วยงาน ประเมินความเสี่ยงของหน่วยงาน ทบทวนและแลกเปลี่ยนข้อมูลกับสำนักตรวจสอบภายใน กำหนดการควบคุมของหน่วยงาน ติดตามและประเมินผล เพื่อกำกับดูแลหน่วยงานให้ปฏิบัติตามข้อกำหนดระเบียบปฏิบัติงาน บริษัทมีสำนักตรวจสอบภายในที่เป็นอิสระซึ่งขึ้นตรงกับคณะกรรมการตรวจสอบ ทำหน้าที่ตรวจสอบการปฏิบัติตามระบบการควบคุมภายในที่วางไว้ และประเมินประสิทธิภาพระบบการควบคุมภายใน กรณีมีข้อควรปรับปรุงมีการรายงานผู้บริหารระดับสูง เพื่อกำหนดแนวทางปรับปรุง และติดตามการปรับปรุงการควบคุมภายในตามข้อเสนอแนะ และรายงานผลการประเมินการควบคุมภายในของบริษัทต่อคณะกรรมการตรวจสอบเป็นรายไตรมาส บริษัทส่งเสริมให้ผู้ตรวจสอบภายในปฏิบัติหน้าที่ตามมาตรฐานสากล การปฏิบัติงานวิชาชีพตรวจสอบภายใน บริษัทมีนโยบายให้ฝ่ายบริหารรายงานต่อคณะกรรมการบริษัททันทีในกรณีเกิดเหตุการณ์หรือสงสัยว่ามีเหตุการณ์ทุจริตอย่างร้ายแรง นอกจากนี้ บริษัทมีกระบวนการติดตามการปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจ และข้อกำหนดห้ามผู้บริหารและพนักงานปฏิบัติตนในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยผู้บังคับบัญชาของหน่วยงาน สายงานทรัพยากรมนุษย์ และสำนักตรวจสอบภายใน

หัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน

ในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 1/2568 วันที่ 28 มกราคม 2568 คณะกรรมการตรวจสอบได้เห็นชอบให้นางสาวดวงพร เริ่มยินดี ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่สำนักตรวจสอบภายใน ดำรงตำแหน่งหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในของบริษัทต่อเนื่องไปอีก เนื่องจากมีวุฒิ การศึกษา ประสบการณ์ด้านการตรวจสอบภายในในธุรกิจ และมีความเข้าใจในกิจกรรมดำเนินงานของบริษัทเป็นอย่างดี มีการอบรม

เหมาะสมเพียงพอกับการปฏิบัติหน้าที่ จึงเห็นว่ามีความเหมาะสมที่จะปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว และบริษัทมีแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการแต่งตั้ง ถอดถอน และโยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบ ภายในต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ โดย คุณสมบัติของผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน ปรากฏในเอกสารแนบ 3

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)			ปี 2567 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2566 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2565 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการ ตรวจสอบ
	ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา อสังหาริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา อสังหาริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา อสังหาริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา อสังหาริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา อสังหาริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา อสังหาริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา อสังหาริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา อสังหาริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา อสังหาริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา อสังหาริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา อสังหาริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา อสังหาริมทรัพย์	
ให้เข้าพื้นที่																
เงินประกันเข้าพื้นที่	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	บริษัทให้บริษัทเช่าที่ดินพื้นที่ในสร ห้องชุด เพื่อใช้เป็นสถานที่ประกอบกร ร้านสะดวกซื้อ
รายได้อื่น	4	4	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุน การดำเนินงานของบริษัท 2) ราคาและเงื่อนไขเป็นไปตามที่ บุคคลภายนอก
เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า																
เงินประกันเข้าพื้นที่	3	3	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	บริษัทเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าของบริษัท ย่อยเพื่อใช้เป็นสำนักงานของบริษัท ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อ สนับสนุนการดำเนินงานของบริษัท 2) ราคาและเงื่อนไขเป็นไปตามที่ บุคคลภายนอก
ค่าเช่า	11	11	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	บริษัทเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าของบริษัท ย่อยเพื่อใช้เป็นสำนักงานของบริษัท ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อ สนับสนุนการดำเนินงานของบริษัท 2) ราคาและเงื่อนไขเป็นไปตามที่ บุคคลภายนอก
ว่าจ้างผลิตชิ้นส่วนสำเร็จรูป ก่อสร้าง และปรับปรุงอาคาร สำนักงาน																
มูลค่าสัญญา	40	151	319	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	บริษัทว่าจ้างบริษัทย่อยผลิตชิ้นส่วน สำเร็จรูป ว่าจ้างก่อสร้าง และปรับปรุง อาคารสำนักงาน ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุน การดำเนินงานของบริษัท 2) อัตราค่าบริการเป็นราคาที่กำหนด ร่วมกันโดยพิจารณาจากต้นทุนบวก กำไร
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	70	225	419	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	บริษัทว่าจ้างบริษัทย่อยผลิตชิ้นส่วน สำเร็จรูป ว่าจ้างก่อสร้าง และปรับปรุง อาคารสำนักงาน ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุน การดำเนินงานของบริษัท 2) อัตราค่าบริการเป็นราคาที่กำหนด ร่วมกันโดยพิจารณาจากต้นทุนบวก กำไร
เจ้าหน้าที่การค้า	57	65	207	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	บริษัทว่าจ้างบริษัทย่อยบริหารในสร ในโครงการของบริษัท ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุน การดำเนินงานของบริษัท 2) อัตราค่าบริการเป็นราคาที่กำหนด ร่วมกันโดยพิจารณาจากต้นทุนบวก กำไร
ว่าจ้างให้บริหารงานสโมสร																
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2	3	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	บริษัทว่าจ้างบริษัทย่อยบริหารในสร ในโครงการของบริษัท ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุน การดำเนินงานของบริษัท 2) อัตราค่าบริการเป็นราคาที่กำหนด ร่วมกันโดยพิจารณาจากต้นทุนบวก กำไร
ซื้อสินค้าและบริการ																
ค่าใช้จ่ายในการขาย	-	1	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	บริษัทซื้อสินค้าและบริการจากบริษัทย่อย ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุน การดำเนินงานของบริษัท 2) ราคาเป็นไปตามที่บุคคลภายนอก

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)		ปี 2567 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2566 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2565 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2567	ปี 2566	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้างและค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้างและค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้างและค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้างและค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้างและค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้างและค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้างและค้าปลีก	
รับเงินจากลูกค้าแทนบริษัทย่อย															บริษัทรับเงินจองซื้อหุ้นชุดโครงการของบริษัทย่อยผ่านระบบรับชำระเป็นออปชันของบริษัทย่อย เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้า
	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการค้าเป็นธุรกิจของบริษัทย่อย 2) รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นจริง
	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	
ยื่นหลักประกัน															
มูลค่าสัญญา	-	18	21	-	-	-	-	-	18	-	-	-	21	-	บริษัทนำหลักประกันของบริษัทย่อยมาเป็นหลักประกันในการออกหุ้นกู้ของบริษัทย่อยและจ่ายค่าธรรมเนียมให้แก่บริษัทย่อย
ค่าธรรมเนียมและค่าบริการอื่นๆ	9	19	9	-	9	-	-	-	19	-	-	-	9	-	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวมีความสอดคล้องผลเนื่องจากบริษัทมีความจำเป็นต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขในการออกหุ้นกู้และค่าธรรมเนียมเป็นไปตามอัตราที่บริษัทและบริษัทย่อยกำหนดร่วมกัน
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	
เจ้าหนี้อื่น	1	7	-	-	1	-	-	-	7	-	-	-	-	-	
เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการใช้สินเชื่อ (Commitment Fee)															บริษัทเรียกเก็บ Commitment Fee ที่จ่ายให้แก่ธนาคารซึ่งบริษัทกู้ยืมเงินมาเพื่อนำไปให้บริษัทย่อยกู้ยืมต่อเพื่อนำไปใช้ในการดำเนินงาน
ลูกค้า	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นจริง 2) รายการที่เรียกเก็บเท่ากับราคากู้
กู้ยืมเงิน															บริษัทกู้ยืมเงินจากบริษัทย่อยเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน
1 ม.ค.	36	35	351	-	36	-	-	35	-	-	-	-	351	-	
ผู้เพิ่ม	741	340	356	641	98	-	2	304	36	-	-	-	356	-	
(ชำระคืน)	(245)	(339)	(672)	(206)	(39)	-	-	(339)	-	-	-	-	(672)	-	
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	(7)	-	-	-	(7)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
31 ธ.ค.	525	36	35	435	88	-	2	-	36	-	-	-	35	-	

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)			ปี 2567 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2566 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2565 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาฯ รับทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาฯ รับทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาฯ รับทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาฯ รับทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาฯ รับทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาฯ รับทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาฯ รับทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาฯ รับทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาฯ รับทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาฯ รับทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาฯ รับทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาฯ รับทรัพย์	
ดอกเบี้ยค้างจ่าย																
1 บ.ค.	-	-	5	-	-	-	-	-	-	-	-	5	-	-	-	
ดอกเบี้ยจ่าย	13	3	13	11	2	-	3	-	-	-	-	13	-	-	-	
(ชำระดอกเบี้ย)	(11)	(3)	(18)	(10)	(1)	-	(3)	-	-	-	-	(18)	-	-	-	
31 ธ.ค.	2	-	-	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ																
รายการดังกล่าวเป็นการบริหารสภาพคล่องของบริษัทในกลุ่ม โดยกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่างกันอ้างอิงจากต้นทุนทางการเงินของผู้ให้กู้																
และบริษัทกู้ยืมเงินจากบริษัทย่อยกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรมกลุ่ม TPROP&GRAND เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน โดยกำหนดอัตราดอกเบี้ยจากต้นทุนทางการเงินของบริษัท+0.50%																
หมายเหตุ																
บริษัทฯได้กู้ยืมเงินจากบริษัทย่อยกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรมกลุ่ม TPROP&GRAND																
ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ																
รายการดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขการเสนอขายหุ้นกู้ของบริษัทฯที่ได้รับอนุญาตแล้ว																
คำปรึกษา																
บริษัทฯได้ปรึกษากับผู้เกี่ยวข้องของบริษัทฯ ย่อยกับสถาบันการเงิน																
ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ																
รายการดังกล่าวมีความสอดคล้องและเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานธุรกิจของบริษัทฯ เนื่องจากมี																
ในการขอรับการสนับสนุนทางการเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานธุรกิจ																
เงินปันผล																
บริษัทฯได้รับเงินปันผลจากบริษัทย่อย																
ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ																
รายการดังกล่าวเป็นไปตามมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ																

2. รายการระหว่างกันของ PF กับบริษัทร่วมค้า

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)			ปี 2567 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2566 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2565 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565	กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ร่วมทุน HKL	กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ร่วมทุน SEKISUI	กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ร่วมทุน SUMITOMO	กลุ่มธุรกิจบริการและธุรกิจสาธารณูปโภคร่วมทุน TU	กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ร่วมทุน HKL	กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ร่วมทุน SEKISUI	กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ร่วมทุน SUMITOMO	กลุ่มธุรกิจบริการและธุรกิจสาธารณูปโภคร่วมทุน TU	กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ร่วมทุน HKL	กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ร่วมทุน SEKISUI	กลุ่มธุรกิจบริการและธุรกิจสาธารณูปโภคร่วมทุน TU		
เงินให้กู้ยืม	1 ม.ค.	2,303	1,890	1,996	1,357	269	677	-	1,281	-	609	-	1,226	51	719	-
	กู้เพิ่ม	74	893	98	-	-	74	-	505	306	82	-	51	-	47	-
	(รับชำระ)	(194)	(482)	(153)	-	(122)	(72)	-	(435)	(31)	(16)	-	-	(51)	(102)	-
	จัดประเภทดอกเบี้ยค้างรับเป็นส่วนที่ไม่นับเงิน	463	-	-	463	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	(กลับรายการ) ค่าเผื่อนลดตามแปลงเป็นเงินลงทุน ในการร่วมค้า	(37)	2	10	(39)	2	-	-	6	(6)	2	-	4	-	6	-
		-	-	(61)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(61)	-
	31 ธ.ค.	2,609	2,303	1,890	1,781	149	679	-	1,357	269	677	-	1,281	-	609	-
	ดอกเบี้ยค้างรับ															
	1 ม.ค.	384	269	190	357	6	21	-	258	-	11	-	169	-	21	-
	ดอกเบี้ยรับ	177	157	144	108	18	51	-	100	8	49	-	91	2	51	-
ค่าเผื่อนลดตาม	(รับชำระ)	(96)	(41)	(63)	-	(24)	(72)	-	-	(2)	(39)	-	-	(2)	(61)	-
	(2)	(1)	(2)	(2)	(2)	-	-	-	(1)	-	-	(2)	-	-	-	-
	(463)	-	-	(463)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	31 ธ.ค.	-	384	269	-	-	-	-	357	6	21	-	258	-	11	-
	การจ่ายค่าใช้จ่ายดำเนินงาน															
สุกหนี้																
1 ม.ค.	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
เพิ่ม(ลด)	-	(1)	1	-	-	-	-	-	-	-	(1)	-	-	-	1	-
31 ธ.ค.	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)			ปี 2567 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)			ปี 2566 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)			ปี 2565 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)			ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565	กลุ่มพัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ ร่มกุ่ม HKL	กลุ่มพัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ ร่มกุ่ม SEKISUI	กลุ่มธุรกิจ บริการและธุรกิจ สาธารณูปโภค ร่มกุ่ม TU	กลุ่มพัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ ร่มกุ่ม HKL	กลุ่มพัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ ร่มกุ่ม SEKISUI	กลุ่มธุรกิจ บริการและธุรกิจ สาธารณูปโภค ร่มกุ่ม TU	กลุ่มพัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ ร่มกุ่ม HKL	กลุ่มพัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ ร่มกุ่ม SEKISUI	กลุ่มธุรกิจ บริการและธุรกิจ สาธารณูปโภค ร่มกุ่ม TU	
รับจ้างพัฒนาโครงการ บริหารงานขายและจัดการทั่วไป งานวิจัยการตลาด	59	43	36	4	47	8	5	-	38	3	-	33	-
รายได้จากการบริหารจัดการ	26	35	48	-	2	24	2	-	33	-	-	48	-
ลูกหนี้	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้รับล่วงหน้า													
บริษัทรับจ้างพัฒนาโครงการ บริหารงานขายและจัดการทั่วไป งานวิจัยการตลาด ให้แก่บริษัทร่มกุ่ม													
ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ													
1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการค้าขายและจัดการโครงการของบริษัท													
2) อัตราค่าบริการเป็นราคาที่บริษัทและบริษัทร่มกุ่มกำหนดร่วมกัน													
สรุป													
บริษัทจ่ายให้กับบริษัทร่มกุ่มเพื่อให้บริษัทร่มกุ่มดำเนินงานต่อไปได้แก่พนักงานที่เกษียณอายุตามโครงการผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุของบริษัท เนื่องจากสัญญาโอนย้ายพนักงานกับบริษัททำกับบริษัทร่มกุ่มเพื่อให้บริษัทเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว													
ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ													
รายการดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขสัญญาที่ตกลงกัน													
สรุป													
บริษัทให้ค่าตอบแทนกับบริษัทร่มกุ่ม													
ค่าตอบแทนเงิน													
ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ													
รายการดังกล่าวมีความเหมาะสมและเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานของบริษัทร่มกุ่ม เนื่องจากมีความจำเป็นจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขในการขอรับการสนับสนุนเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานโครงการต่างๆ เป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท													

3. รายการระหว่างกันของ PF กับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)			ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
			ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565	
บริษัท อินดาบัส เอเชีย จำกัด ความสัมพันธ์กับ PF : เป็นนิติบุคคลที่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท แปซิฟิก เวลเนส จำกัด ซึ่งบริษัท แปซิฟิก เวลเนส จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ บริษัท อินดาบัส เวลส์ รีสอร์ท จำกัด และบริษัท อินดาบัส เวลส์ รีสอร์ท จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ PF	บริษัท อินดาบัส เอเชีย จำกัด	กู้ยืมเงิน	-	-	-	บริษัทกู้ยืมเงินจากบริษัท อินดาบัส เอเชีย จำกัด เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน
		1 ม.ค.	-	-	-	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ เงินกู้ยืมดังกล่าวกำหนดอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ 6.5% ต่อปี ซึ่งต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยที่บริษัทออกขาย
		กู้ยืม	200	-	-	
		(ชำระคืน)	-	-	-	
		31 ธ.ค.	200	-	-	
นายสมิทธิ์ อรรถกัญญาสกุล (นายสมิทธิ์) ความสัมพันธ์กับ PF : รองประธานกรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ประธานกรรมการบริหาร กรรมการผู้มีอำนาจ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	เงินคดรองจ่ายค่าที่ดิน	เงินคดรองจ่ายค่าที่ดิน	-	-	-	บริษัทคดรองจ่ายเงินให้แก่นายสมิทธิ์ เพื่อวัตถุประสงค์ในการรองรับซื้อที่ดินเพื่อนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการของบริษัท
	ลูกหนี้	ลูกหนี้	-	-	-	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวได้รับอนุมัติจ่ายโดยผู้มีอำนาจอนุมัติ
	1 ม.ค.	1 ม.ค.	9	6	-	
	เพิ่ม(ลด)	เพิ่ม(ลด)	(2)	3	6	
	สำรองค่าเผื่อด้วยค่าของสินทรัพย์	สำรองค่าเผื่อด้วยค่าของสินทรัพย์	(3)	-	-	
บริษัท เดอะ ไบโน กรุ๊ป จำกัด ความสัมพันธ์กับ PF : เป็นนิติบุคคลที่นายอภิวีธ อิกากุล กรรมการของบริษัทย่อยของ PF และกรรมการรองกรรมการบริหารของบริษัทย่อยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่	31 ธ.ค.	31 ธ.ค.	4	9	6	บริษัทจ่ายค่านายหน้าจากการขายที่ดินจากการพัฒนาให้แก่ บริษัท เดอะ ไบโน กรุ๊ป จำกัด
	จ่ายค่านายหน้า	จ่ายค่านายหน้า	-	2	-	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ ค่าตอบแทนใกล้เคียงกับอัตราทั่วไป
	ค่าใช้จ่ายในการขาย	ค่าใช้จ่ายในการขาย	-	-	-	
			-	-	-	
			-	-	-	

4. รายการระหว่างกันของบริษัทย่อยกับบริษัทย่อย

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)			ปี 2567 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)						ปี 2566 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)						ปี 2565 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)						ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาฯ บริการฯ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาฯ บริการฯ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาฯ บริการฯ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาฯ บริการฯ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาฯ บริการฯ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาฯ บริการฯ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาฯ บริการฯ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาฯ บริการฯ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาฯ บริการฯ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาฯ บริการฯ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาฯ บริการฯ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาฯ บริการฯ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาฯ บริการฯ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาฯ บริการฯ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาฯ บริการฯ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาฯ บริการฯ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาฯ บริการฯ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาฯ บริการฯ	
บริษัท เอสเตท เพอร์ฟิเคิร์ก จำกัด (EP) ว่าจ้างผลิตชิ้นส่วนสำเร็จรูป และก่อสร้าง	56	66	106	-	-	-	-	56	-	-	-	66	-	-	-	106	-	-	-	-	-	EP ว่าจ้างบริษัทย่อยกลุ่มธุรกิจก่อสร้าง ผลิตชิ้นส่วนสำเร็จรูปที่ใช้ในการก่อสร้าง และว่าจ้างก่อสร้าง
	63	81	111	-	-	-	-	63	-	-	-	81	-	-	-	111	-	-	-	-	-	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	108	84	138	-	-	-	-	108	-	-	-	84	-	-	-	138	-	-	-	-	-	1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุน การดำเนินงานของ EP
																						2) อัตราค่าบริการเป็นราคาที่กำหนดร่วมกับโดยพิจารณาจากต้นทุนบวกกำไร
ให้เข้าพื้นที่	1	1	1	-	-	-	-	1	-	-	-	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	EP ให้บริษัทย่อยกลุ่มธุรกิจบริการและอื่นๆ เข้าที่ดิน พื้นที่ในสระ เพื่อใช้เป็นสถานที่ ประกอบการก่อสร้างอาคาร
																						ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
เข้าพื้นที่ศูนย์การค้า	1	1	1	-	-	-	-	1	-	-	-	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุน การดำเนินงานของ บริษัทย่อย
																						2) ราคาและเงื่อนไขเป็นเช่นเดียวกับบุคคลภายนอก
ขายสิทธิการเช่าที่ดินและค่าปรับปรุง	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	EP ขายสิทธิการเช่าที่ดินและค่าปรับปรุง ให้กับบริษัทย่อยกลุ่มธุรกิจบริการและอื่นๆ ใช้เพื่อทำร้านค้าให้เช่า เนื่องจาก EP ไม่ได้ ใช้ประโยชน์จากที่ดินแปลงดังกล่าวแล้ว
	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
ลูกหนี้	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุน การดำเนินงานของ บริษัทย่อย
																						2) จำนวนที่เรียกเก็บเท่ากับราคาทุน

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)			ปี 2567 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)			ปี 2566 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)			ปี 2565 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)			ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาฯ	กลุ่มธุรกิจ อสังหาฯ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาฯ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาฯ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาฯ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาฯ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาฯ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาฯ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาฯ	
ให้เข้าพื้นที่	1	1	1	-	-	-	1	-	-	-	-	1	R9 ได้รับเข้าออกกลุ่มธุรกิจโรงแรมและอื่นๆ เข้าที่ดิน พื้นที่โล่ง เพื่อใช้เป็นสถานที่ประกอบกิจการสวนสาธารณะ
	รายได้ค่าเช่า												
เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	R9 เช่าพื้นที่ศูนย์การค้าของบริษัทย่อย เพื่อใช้เป็นสำนักงาน
	ค่าเช่า												
บริษัท ยูเอสบีไอ คอมมูนิเคชั่น กรุ๊ป จำกัด (บ.ย.)	9	-	4	-	-	2	7	-	-	-	4	-	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	มูลค่าสัญญา												
รับจ้างก่อสร้าง	9	-	4	-	-	2	7	-	-	-	4	-	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	รายได้จากงานก่อสร้าง												
ลูกค้า	6	2	3	-	-	3	3	-	-	-	3	-	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	ลูกค้า												
เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า	1	1	1	-	-	1	-	-	-	-	1	-	B&I รับจ้างปรับปรุงอาคารสำนักงานและก่อสร้างอาคารเพื่อทำร้านค้าให้ใช้ให้แก่นักชื้อกลุ่มธุรกิจค้าปลีกและกลุ่มธุรกิจบริการและอื่นๆ
	ค่าเช่า												
บริษัท วีริเทค จำกัด (มหาชน) (WR)	2	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	มูลค่าสัญญา												
รับจ้างเป็นที่ปรึกษาด้านการบริหารงาน	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	รายได้อื่น												

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)			ปี 2567 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)			ปี 2566 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)			ปี 2565 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)			ลักษณะรายการ เหตุผลและความเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ	
	ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ และอื่นๆ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ และอื่นๆ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ และอื่นๆ			
Property Perfect International Pte.Ltd. (PPI)														PPI เรียกร้องค่าที่ปรึกษาจากบริษัทย่อย กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและ โรงแรมแห่งหนึ่ง ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นจริง 2) จำนวนที่เรียกเก็บเท่ากับราคาทุน
คิดค่าใช้จ่ายจากริษัทย่อย														
Kiroo Resort Holdings Co. Ltd. (KRH)	2	3	3	-	2	-	-	3	-	-	-	-	1) รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นจริง 2) จำนวนที่เรียกเก็บเท่ากับราคาทุน	
	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-		
	329	-	-	-	329	-	-	-	-	-	-	-	KRH ให้บริษัทย่อยกลุ่มพัฒนาอสังหา- ริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรมแห่งนี้นำไป ประเภคสังคโปร์ กู้ยืมเงินเพื่อนำเงินไปให้ บริษัทย่อยในประเภคออสเตรสียชื้อยืมต่อ เพื่อนำเงินไปซื้อหุ้นสามัญกับจำนวนของ บริษัทผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้าจาก พลังงานแสงอาทิตย์ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้ง ตามกฎหมายประเภคออสเตรสีย	
	10	-	-	-	10	-	-	-	-	-	-	-	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวเป็นการให้ความช่วยเหลือทางการเงินระหว่างบริษัทย่อย โดย คิดดอกเบี้ยไม่ต่ำกว่าต้นทุนทางการเงิน ของบริษัทย่อยผู้ให้กู้	
ดอากเบี้ยรับ	10	-	-	-	10	-	-	-	-	-	-	-		
ดอากเบี้ยค้างรับ	10	-	-	-	10	-	-	-	-	-	-	-		
คำบริหารงาน														
รายได้อื่น	6	-	-	-	6	-	-	-	-	-	-	-	KRH เรียกร้องค่าบริหารงานจากบริษัท ย่อยกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อ เช่าและโรงแรมแห่งหนึ่งไปประเภคสังคโปร์	
													ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นจริง 2) จำนวนที่เรียกเก็บเท่ากับราคาทุน	
การรองจ่ายค่าใช้จ่ายดำเนินงาน														
ลูกหนี้	15	15	8	-	15	-	-	-	15	-	-	8	KRH กดรองจ่ายค่าใช้จ่ายดำเนินงาน ให้กับบริษัทย่อยกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	
													ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นจริง 2) จำนวนที่เรียกเก็บเท่ากับราคาทุน	

5. รายละเอียดระหว่างกันของบริษัทย่อย กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทย่อย	บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	การลงจ่ายเงินค่าที่ดิน	มูลค่ารวม (ล้านบาท)			ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
			ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565	
บริษัท วีริทอล จำกัด (มหาชน) (WR)	นายคานิต อรรถกัญญานสกุล (นายคานิต) ความสัมพันธ์กับ WR : รองประธานกรรมการ ปรุระกรรมการบริหาร กรรมการผู้มีอำนาจ	การลงจ่ายเงินค่าที่ดิน				WR ทรองจ่ายเงินให้คานิตคานิต เพื่อวัตถุประสงค์ในการรวมรวมซื้อที่ดินเพื่อนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการของ WR
		ลูกหนี้				ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจอนุมัติ
		1 บ.ค.	-	2	-	
		เพิ่ม(ลด)	-	(2)	2	
		31 ธ.ค.	-	-	2	
Banksia Solar Property Pty Ltd. (Banksia)	นายวิฑิตวิวัฒน์ อรรถกัญญานสกุล (นายวิฑิตวิวัฒน์) ความสัมพันธ์กับ Banksia : - บุตรชายนายคานิต อรรถกัญญานสกุล - กรรมการของ Keystone Solar Technologies Pty Ltd. (Keystone) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ Banksia	กู้ยืมเงิน				นายวิฑิตวิวัฒน์ ให้ PPI กู้ยืมเงินเพื่อนำไปให้ Keystone กู้ยืมต่อ ก่อนให้ Banksia กู้ยืมเพื่อวัตถุประสงค์นำไปจ่ายค่าใช้จ่ายดำเนินงาน
		เจ้าหนี้เงินกู้ยืม				ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทย่อย
		1 บ.ค.	-	-	-	
		กู้เพิ่ม	27	-	-	
		(ชำระคืน)	-	-	-	
		31 ธ.ค.	27	-	-	

03

งบการเงิน



รายงานผู้สอบบัญชี

เสนอผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงฐานะการเงินรวมของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ รวมถึงกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการประกอบด้วย

- งบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการซึ่งประกอบด้วยนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มกิจการและบริษัทตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณดังกล่าว ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสม เพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับรอบระยะเวลาปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้ระบุเรื่อง การประเมินการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบและได้นำเรื่องนี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องนี้

การประเมินการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย

อ้างถึงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.11 นโยบายการบัญชีเกี่ยวกับการด้อยค่าของสินทรัพย์ หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6 ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้วิจารณญาณเกี่ยวกับค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย และหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัททดสอบการด้อยค่าเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่บ่งชี้ว่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยอาจมีการด้อยค่า ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดตามมาตรฐานการบัญชีไทยฉบับที่ 36 เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 บริษัทย่อยบางแห่งไม่สามารถดำเนินธุรกิจได้ตามแผนที่คาดการณ์ โดยมีผลการดำเนินงานที่ยังคงขาดทุนอย่างต่อเนื่อง มีผลประกอบการเป็นขาดทุนสะสม และมีมูลค่าตามบัญชีสูงกว่ามูลค่าสุทธิของส่วนของผู้ถือหุ้นในงบการเงินรวม 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 และพิจารณาความสมเหตุสมผลของวิธีการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรม เพื่อพิจารณาว่าข้อสมมติฐานและวิธีการของผู้ประเมินราคาอิสระอยู่ในเกณฑ์ที่สามารถยอมรับได้

นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้ทดสอบการคำนวณตัวเลขสำคัญที่ได้จากการประมาณการตามข้อสมมติฐานข้างต้น เพื่อเปรียบเทียบมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนกับมูลค่าตามบัญชี

จากวิธีการตรวจสอบข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนและข้อสมมติฐานที่สำคัญดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลตามหลักฐานที่มีอยู่

ข้อมูลอื่น

กรรมการเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับคณะกรรมการตรวจสอบ

ความรับผิดชอบของกรรมการต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

กรรมการมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่กรรมการพิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ กรรมการรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่กรรมการมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มกิจการและบริษัท หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ช่วยกรรมการในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญ เมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกต และสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจ

เกี่ยวกับการมีส่วนร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริง หรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

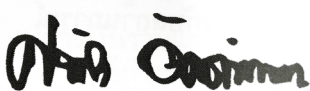
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มกิจการและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่กรรมการใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยกรรมการ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของกรรมการและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มกิจการและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการ และเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มกิจการเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแลและการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่คณะกรรมการตรวจสอบว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในระยะเวลาปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพร์ซพอร์เตอร์ฮาสส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด



ศนิชา อัครกิตติลาภ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 8470

กรุงเทพมหานคร

งบฐานะการเงิน

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
หมายเหตุ		พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	1,455,290	3,063,190	206,447	932,127
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย		16,920	132,217	6,162	8,928
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	9	739,641	929,396	264,002	788,700
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	32	461,000	161,400	11,000	31,400
สินค้าคงเหลือ		12,386	14,561	-	-
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	11	19,022,442	20,393,934	11,505,286	12,626,676
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		123,528	89,010	8,951	7,524
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		21,831,207	24,783,708	12,001,848	14,395,355
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	8	115,633	24,792	3,014	11,287
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม					
ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		122,729	134,098	3,389	2,474
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน		285,215	-	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	12	-	-	8,651,907	8,651,907
เงินลงทุนในการร่วมค้า	13	1,756,893	1,666,247	780,612	814,344
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	32	2,718,394	2,896,586	6,448,884	5,930,134
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	14	728,571	702,634	199,900	232,225
ที่ดินรอการพัฒนา	15	4,579,709	5,157,161	3,353,267	3,389,307
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	16	3,078,205	3,354,478	185,764	196,412
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	17	6,755,779	11,012,555	39,059	52,941
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		11,617	55,891	2,272	3,000
สินทรัพย์สิทธิการไว้	18	1,275,600	1,446,533	387,509	382,850
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	19	1,854,415	1,644,057	282,696	249,690
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		402,178	342,781	108,429	71,874
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		23,684,938	28,437,813	20,446,702	19,988,445
รวมสินทรัพย์		45,516,145	53,221,521	32,448,550	34,383,800

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

บริษัท พรีเมียมพอร์ต เวิร์ฟ จำกัด (มหาชน)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะสั้น	20	1,054,105	755,454	579,603
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	21	2,787,407	2,935,464	1,479,620
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	20, 32	27,038	-	724,350
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22	9,455,593	11,421,292	6,190,076
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	1,190,115	1,068,842	938,376
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	18	657,817	538,816	339,194
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน		950,584	769,373	224,400
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		708,048	693,957	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		793,897	658,943	335,361
รวมหนี้สินหมุนเวียน		17,624,604	18,842,141	10,810,980
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
หุ้นกู้	22	3,921,498	9,320,145	3,167,368
หุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น	23	447,700	447,700	447,700
เงินกู้ยืมระยะยาว	20	3,364,763	2,565,382	3,061,916
หนี้สินตามสัญญาเช่า	18	1,125,983	1,262,196	331,981
หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจาก				
สัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	24	4,659,059	4,533,613	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	25	460,468	442,308	212,440
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - ไม่หมุนเวียน		68,292	58,781	48,381
กำไรหรือรับรู้ของรายการระหว่างกันจากการร่วมค้า		432,127	490,168	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	19	690,088	713,248	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		2,682	9,009	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		15,172,660	19,842,550	7,269,786
รวมหนี้สิน		32,797,264	38,684,691	18,080,766

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)				
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น	26			
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)
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	635,600	635,600	635,600	635,600
ยังไม่ได้จัดสรร	479,685	935,335	3,817,618	4,292,873
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	223,726	1,097,407	(6,013)	(6,745)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	11,259,590	12,588,921	14,367,784	14,842,307
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,459,291	1,947,909	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	12,718,881	14,536,830	14,367,784	14,842,307
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	45,516,145	53,221,521	32,448,550	34,383,800

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

บริษัท พรีเมียมพอร์ต เวิร์ฟ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
รายได้				
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	4,112,572	5,344,326	2,587,387	3,689,885
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	898,008	1,827,067	574,660	907,383
รายได้จากการขายที่ดิน	874,269	757,817	300,775	495,154
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	2,529,670	2,406,400	-	-
รายได้ค่าเช่าและบริการ	502,361	488,770	182,221	138,414
รวมรายได้	8,916,880	10,824,380	3,645,043	5,230,836
ต้นทุนขายและการให้บริการ				
ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน	(2,824,521)	(3,486,896)	(1,808,578)	(2,315,212)
ต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	(640,568)	(1,273,324)	(410,404)	(632,670)
ต้นทุนการขายที่ดิน	(718,812)	(325,480)	(116,850)	(269,008)
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม	(1,217,649)	(1,233,314)	-	-
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	(415,450)	(444,054)	(176,142)	(165,687)
รวมต้นทุนขายและการให้บริการ	(5,817,000)	(6,763,068)	(2,511,974)	(3,382,577)
กำไรขั้นต้น	3,099,880	4,061,312	1,133,069	1,848,259
รายได้อื่น	27	500,235	580,279	660,234
ค่าใช้จ่ายในการขาย		(878,541)	(1,060,132)	(396,351)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		(2,498,148)	(2,502,705)	(754,011)
กลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		143,577	-	-
กลับรายการ(ผลขาดทุน)จากการด้อยค่า ของสินทรัพย์ทางการเงิน	28	(84,149)	(213,941)	(79,209)
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในการร่วมค้า	13, 28	(49,032)	-	(49,032)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	13	52,978	78,899	-
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้		286,800	943,712	514,700
ต้นทุนทางการเงิน		(1,808,711)	(1,608,876)	(893,004)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้		(1,521,911)	(665,164)	(378,304)
ภาษีเงินได้	29	109,280	9,134	33,189
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี		(1,412,631)	(656,030)	(345,115)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ(ต่อ)

บริษัท พรีเมียมพอร์ต เวิร์ฟ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
		พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น					
รายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ใน					
กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ					
เงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วย					
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		(11,369)	(17,803)	915	(253)
กลับรายการส่วนเกินทุนจากการตีราคาใหม่		(224,991)	-	-	-
การวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน		-	40,387	-	-
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่จัดประเภท					
รายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง		47,272	(4,517)	(183)	51
รายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ใน					
กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน		(107,613)	(66,009)	-	-
ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่					
เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง		21,523	13,202	-	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี		(275,178)	(34,740)	732	(202)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		(1,687,809)	(690,770)	(344,383)	683,367
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)					
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่		(1,009,953)	(196,366)	(345,115)	683,569
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(402,678)	(459,664)	-	-
		(1,412,631)	(656,030)	(345,115)	683,569
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม					
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่		(1,199,191)	(241,280)	(344,383)	683,367
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(488,618)	(449,490)	-	-
		(1,687,809)	(690,770)	(344,383)	683,367
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น					
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	30	(0.1009)	(0.0196)	(0.0345)	0.0683

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

งบการเงินรวม													
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่													
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น													
หมายเหตุ	กุญแจออก และชำระแล้ว	ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น	กำไรสะสม		กำไรสุทธิ								
			จัดสรรแล้ว	กำไรสุทธิ	กำไรสุทธิ	กำไรสุทธิ	กำไรสุทธิ	กำไรสุทธิ	กำไรสุทธิ	กำไรสุทธิ	กำไรสุทธิ	กำไรสุทธิ	
พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
10,011,081	(90,502)	599,600	1,354,298	(15,174)	1,427,895	(121,764)	(46,092)	(88,926)	1,155,939	13,030,416	2,397,399	15,427,815	
31	-	36,000	(36,000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	(200,215)	-	-	-	-	-	-	(200,215)	-	(200,215)	(200,215)
	-	-	(182,748)	(6,120)	-	(52,412)	-	-	(58,532)	(241,280)	(449,490)	(690,770)	(690,770)
10,011,081	(90,502)	635,600	935,335	(21,294)	1,427,895	(174,176)	(46,092)	(88,926)	1,097,407	12,588,921	1,947,909	14,536,830	
10,011,081	(90,502)	635,600	935,335	(21,294)	1,427,895	(174,176)	(46,092)	(88,926)	1,097,407	12,588,921	1,947,909	14,536,830	
31	-	-	(130,140)	-	-	-	-	-	-	(130,140)	-	(130,140)	(130,140)
	-	-	684,443	-	(684,443)	-	-	-	(684,443)	-	-	-	-
	-	-	(1,009,953)	(3,410)	(99,995)	(85,833)	-	-	(189,238)	(1,199,191)	(488,618)	(1,687,809)	(1,687,809)
10,011,081	(90,502)	635,600	479,685	(24,704)	643,457	(260,009)	(46,092)	(88,926)	223,726	11,259,590	1,459,291	12,718,881	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567													

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

งบการเงินเฉพาะกิจการ										
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้นเจ้าของ										
หมายเหตุ	งบกำไรขาดทุนและกำไรสุทธิ	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน
หมายเหตุ	งบกำไรขาดทุนและกำไรสุทธิ	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน
31	งบกำไรขาดทุนและกำไรสุทธิ	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน
31	งบกำไรขาดทุนและกำไรสุทธิ	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน	ส่วนเกิน

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

บริษัท พรีเมียมपोर्ट ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	(1,521,911)	(665,164)	(378,304)	759,800
รายการปรับปรุง				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	520,810	575,111	58,072	67,050
(กลับรายการ)ขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์ทางการเงิน	84,149	213,941	79,209	(37,848)
กลับรายการขาดทุนจากการปรับมูลค่าสุทธิที่ได้รับ	11, 15	28,917	(4,227)	6,450
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในการร่วมค้า	13	49,032	-	49,032
กลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์				
และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(143,577)	-	-	-
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(15,109)	-	-	-
(กำไร)ขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	501	(1,075)	(330)	(845)
กำไรจากการยกเลิกสินทรัพย์และหนี้จากสัญญาเช่า	(1,487)	(41,861)	-	(24)
(กำไร)ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์และหนี้จากสัญญาเช่า	(82)	9,842	-	-
ตัดจำหน่ายเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	24,200	-	24,200	-
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมของหุ้นกู้และเงินกู้ยืม	175,274	167,433	98,284	74,528
(กำไร)ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	-	(7,327)	7,701
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	45,897	44,944	16,508	16,697
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	13	(52,978)	(78,899)	-
กำไรหรือรับรู้ของรายการระหว่างกันจากการร่วมค้า		(58,041)	(302,539)	-
รายได้เงินปันผล	27	(11,057)	(10,535)	(134,000)
รายได้ดอกเบี้ย	27	(258,291)	(294,833)	(473,440)
ต้นทุนทางการเงิน		1,633,437	1,441,443	794,720
				575,855

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

บริษัท พรีเมียมพอร์ติ เพอร์ฟิค จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
การเปลี่ยนแปลงในเงินทุนหมุนเวียน				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุน				
ตัดจำหน่าย - เงินมัดจำ	8,142	(53,546)	2,650	(3,824)
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(168,862)	(87,841)	(120,464)	(15,101)
สินค้าคงเหลือ	1,713	866	-	-
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	2,153,928	1,828,143	1,587,370	953,477
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	39,285	2,670	(1,427)	93
เงินจ่ายล่วงหน้าซื้อที่ดิน	(444,975)	(523,684)	(83,929)	(63,611)
ที่ดินรอการพัฒนา	593,892	135,926	87,040	137,658
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	4,518	(14,631)	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(64,777)	12,912	(112,926)	(214,629)
หนี้สินตามสัญญา	288,480	197,758	36,171	(58,328)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	141,749	186,428	62,579	13,538
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	25 (20,585)	(33,262)	(2,910)	(4,112)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(6,327)	(540)	-	-
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	3,025,865	2,704,780	1,587,228	1,352,373
ดอกเบี้ยรับ	144,561	90,840	301,445	271,698
ดอกเบี้ยจ่าย	(1,993,459)	(1,968,020)	(1,233,553)	(1,197,063)
ภาษีเงินได้รับคืน	22,762	8,620	-	-
ภาษีเงินได้จ่าย	(180,544)	(175,066)	(57,024)	(85,792)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	1,019,185	661,154	598,096	341,216

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เวิร์ฟ จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากประจำที่ครบภายใน 12 เดือนลดลง	59,258	29,904	-	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน(เพิ่มขึ้น)ลดลง	(90,841)	1,814,731	8,273	1,822,943
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	32 (75,000)	(104,500)	-	(51,000)
เงินสดรับคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	32 71,400	40,600	31,400	30,600
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	32 (74,882)	(841,551)	(420,662)	(1,832,261)
เงินสดรับคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	32 382,500	512,040	678,911	1,036,511
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	(125,000)
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในการร่วมค้า	(86,700)	(30,600)	(15,300)	(5,400)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่ถือเป็นการซื้อสินทรัพย์				
- สุทธิจากเงินสดที่ได้มา	(291,277)	-	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(75,012)	(175,466)	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(299,123)	(133,446)	(3,823)	(15,737)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	4,694,578	2,842	348	1,219
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(3,128)	(4,677)	(37)	(1,361)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์สิทธิการใช้	(4,000)	(51,500)	(4,000)	(4,000)
เงินปันผลรับ	11,057	10,535	134,000	408,005
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน	4,218,830	1,068,912	409,110	1,264,519
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้น	20 5,221,158	1,523,178	1,301,243	1,311,897
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น	20 (4,903,020)	(1,510,447)	(1,096,200)	(1,381,897)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	20, 32 27,038	-	940,500	340,143
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	20, 32 -	-	(245,294)	(338,825)
เงินสดรับจากหุ้นกู้	22 4,053,600	7,238,000	3,048,400	4,119,700
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้	22 (11,484,280)	(7,845,000)	(6,667,700)	(4,682,500)
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น	-	(60,300)	-	(60,300)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	20 4,321,290	2,189,723	4,252,626	1,741,633
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	20 (3,403,751)	(2,473,212)	(3,020,127)	(1,964,457)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมหุ้นกู้และเงินกู้ยืม	20, 22 (134,113)	(131,191)	(91,169)	(68,820)
เงินสดจ่ายคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(170,343)	(202,094)	(25,025)	(26,921)
เงินสดจ่ายคืนหนี้สินทางการเงินจากภาระผูกพันที่เกิดจาก				
สัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	24 (272,000)	(272,000)	-	-
เงินสดรับจากเงินประกันสัญญาเช่า	-	123,000	-	-
เงินสดจ่ายปันผล	(130,140)	(200,215)	(130,140)	(200,215)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)ในกิจกรรมจัดหาเงิน	(6,874,561)	(1,620,558)	(1,732,886)	(1,210,562)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(1,636,546)	109,508	(725,680)	395,173
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	3,063,190	2,970,016	932,127	536,954
ผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	28,646	(16,334)	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	1,455,290	3,063,190	206,447	932,127
รายการที่ใช้เงินสด				
เจ้าหนี้จากการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	55,520	171,200	-	-
โอนต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นที่ดินรอการพัฒนา	-	388,204	-	388,110
โอนต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	-	264,716	-	-
โอนต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	282,982	-	-	-
โอนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	330,784	363,657	-	26,940
โอนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเป็นที่ดินรอการพัฒนา	51,000	54,109	51,000	9,446
โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	-	330,252	-	46,131
สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่าที่เพิ่มขึ้นจากสัญญาใหม่	18	38,917	29,710	41,395
ยกเลิกหนี้สินตามสัญญาเช่า	18	1,487	-	1,047
แปลงดอกเบี้ยค้างรับเป็นเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	41,594	-	-
แปลงเงินให้กู้ยืมเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	375,000
การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	-
ไปเป็นต้นทุนลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	383,149	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เป็นบริษัทมหาชนจำกัดและเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งจัดตั้งขึ้นและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย บริษัทมีที่อยู่ตามที่ตั้งทะเบียนดังนี้

เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

การดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทและบริษัทย่อย (รวมเรียกว่า “กลุ่มกิจการ”) คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่าและให้บริการธุรกิจก่อสร้าง และธุรกิจโรงแรม

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทยและข้อกำหนดภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นเรื่องที่เกี่ยวข้องในนโยบายการบัญชีในลำดับต่อไป

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทยกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้วิจารณญาณของผู้บริหารตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการไปถือปฏิบัติ กลุ่มกิจการเปิดเผยเรื่องการใช้วิจารณญาณของผู้บริหารหรือรายการที่มีความซับซ้อน และรายการเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

3 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง

มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่และมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 ไม่มีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกลุ่มกิจการ

กลุ่มกิจการไม่ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 มาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้ ผู้บริหารของกลุ่มกิจการอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาใช้

4 นโยบายการบัญชี

4.1 เงินลงทุนในบริษัทย่อย และการร่วมค้า

บริษัทย่อย

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในบริษัทย่อยบันทึกด้วยวิธีราคาทุน

การร่วมค้า

ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในการร่วมค้าบันทึกด้วยวิธีส่วนได้เสีย

4.2 สกูลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและก็นำเสนองบการเงิน

งบการเงินแสดงในสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกิจการและเป็นสกุลเงินที่ให้นำเสนองบการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

4.3 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าวัดมูลค่าภายหลังการรับรู้รายการด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายของสิ่งตอบแทนที่กิจการมีสิทธิในการได้รับชำระโดยปราศจากเงื่อนไข หักด้วยค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

4.4 สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือแสดงด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนของสินค้าคำนวณโดยวิธีเข้าก่อนออกก่อน

4.5 ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา คืออสังหาริมทรัพย์ที่ถือไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาและขายในการดำเนินธุรกิจปกติ ซึ่งแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุน ประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการ (ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง) และต้นทุนการกู้ยืม เพื่อใช้ในอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาที่เกี่ยวข้อง รวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้ในการดำเนินธุรกิจปกติหักด้วยค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการขาย

4.6 สินทรัพย์ทางการเงิน

การรับรู้รายการและการตัดรายการ

ในการซื้อหรือได้มาหรือขายสินทรัพย์ทางการเงินโดยปกติ กลุ่มกิจการจะรับรู้รายการ ณ วันที่ทำรายการค้า โดยกลุ่มกิจการจะตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกเมื่อสิทธิในการได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์นั้นสิ้นสุดลงหรือได้ถูกโอนไปและกลุ่มกิจการได้โอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการเป็นเจ้าของสินทรัพย์ออกไป

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก กลุ่มกิจการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมบวกต้นทุนการทำรายการ ซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์นั้นในกรณีสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วย FVPL สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย FVPL กลุ่มกิจการจะรับรู้ต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

ตราสารหนี้

กลุ่มกิจการจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้ โดยพิจารณาจาก ก) โมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์ดังกล่าว และ ข) ลักษณะกระแสเงินสดตามสัญญาว่าเข้าเงื่อนไขของการเป็นเงินต้นและดอกเบี้ย (SPPI) หรือไม่

กลุ่มกิจการจะพิจารณาสินทรัพย์ทางการเงินซึ่งมีอนุพันธ์แฝงในภาพรวมว่าลักษณะกระแสเงินสดตามสัญญาว่าเข้าเงื่อนไขของการเป็นเงินต้นและดอกเบี้ย (SPPI) หรือไม่

การวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้สามารถแบ่งได้เป็น 3 ประเภทดังนี้

- ราคาทุนตัดจำหน่าย - สินทรัพย์ทางการเงินที่กลุ่มกิจการถือไว้เพื่อรับชำระกระแสเงินสดตามสัญญาซึ่งประกอบด้วยเงินต้นและดอกเบี้ยเท่านั้น จะวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย และรับรู้รายได้ดอกเบี้ยจากสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงและแสดงในรายการรายได้อื่น กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการจะรับรู้โดยตรงในกำไรหรือขาดทุน และแสดงรายการในกำไร/(ขาดทุน)อื่นพร้อมกับกำไร/ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
- มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI) - สินทรัพย์ทางการเงินที่กลุ่มกิจการถือไว้เพื่อ ก) รับชำระกระแสเงินสดตามสัญญาซึ่งประกอบด้วยเงินต้นและดอกเบี้ยเท่านั้น และ ข) เพื่อขาย จะวัดมูลค่าด้วย FVOCI และรับรู้การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ยกเว้น 1) รายการขาดทุน/กลับรายการจากการด้อยค่า 2) รายได้ดอกเบี้ยที่คำนวณตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง และ 3) กำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน เมื่อกลุ่มกิจการตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว กำไรหรือขาดทุนที่รับรู้สะสมไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะถูกโอนจัดประเภทใหม่เข้ากำไรหรือขาดทุนและแสดงในรายการกำไร/(ขาดทุน)อื่น รายได้ดอกเบี้ยจะแสดงในรายการรายได้อื่น กำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนจะแสดงในรายการกำไร/(ขาดทุน)อื่น รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
- มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVPL) - กลุ่มกิจการจะวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่ไม่เข้าเงื่อนไขการวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือ FVOCI ข้างต้น ด้วย FVPL โดยกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการวัดมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็นรายการสุทธิในกำไร/(ขาดทุน)อื่นในรอบระยะเวลาที่เกิดรายการ

กลุ่มกิจการจะสามารถจัดประเภทเงินลงทุนในตราสารหนี้ใหม่ก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงในโมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์เท่านั้น

ตราสารทุน

ยกเว้นเงินลงทุนในตราสารทุนที่ถือไว้เพื่อค่าซึ่งจะวัดมูลค่าด้วย FVPL เท่านั้น กลุ่มกิจการสามารถเลือก ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก (ซึ่งไม่สามารถเปลี่ยนแปลงได้) ที่จะวัดมูลค่าเงินลงทุนในตราสารทุนได้ 2 ประเภทดังนี้

- มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVPL) - กลุ่มกิจการวัดมูลค่าตราสารทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมและการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในรายการกำไร/(ขาดทุน)อื่น ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
- มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI) - กลุ่มกิจการวัดมูลค่าตราสารทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมและการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น กลุ่มกิจการจะไม่โอนจัดประเภทกำไร/ขาดทุนที่รับรู้สะสมดังกล่าวไปยังกำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการตัดรายการเงินลงทุนในตราสารทุนดังกล่าวออกไป ขาดทุน/กลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าจะไม่แสดงเป็นรายการแยกต่างหากจากการเปลี่ยนแปลงอื่นในมูลค่ายุติธรรม

ทั้งนี้ เงินปันผลจากเงินลงทุนในตราสารทุนดังกล่าว (FVPL/FVOCI) จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน และแสดงในรายการรายได้อื่นเมื่อกลุ่มกิจการมีสิทธิได้รับเงินปันผลนั้น

การด้อยค่า

กลุ่มกิจการใช้วิธีอย่างง่าย (Simplified approach) ตาม TFRS 9 ในการรับรู้การด้อยค่าของลูกหนี้การค้า สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา และลูกหนี้ตามสัญญาเช่า ตามประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตตลอดอายุของสินทรัพย์ดังกล่าวตั้งแต่วันที่กลุ่มกิจการเริ่มรับรู้ลูกหนี้การค้า สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา และลูกหนี้ตามสัญญาเช่า

ในการพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ผู้บริหารได้จัดกลุ่มลูกหนี้และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามกลุ่มระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ ทั้งนี้เนื่องจากสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญานั้นเป็นงานที่ส่งมอบแต่ยังไม่ได้เรียกเก็บซึ่งมีลักษณะความเสี่ยงใกล้เคียงกับลูกหนี้สำหรับสัญญาประเภทเดียวกัน ผู้บริหารจึงได้ใช้อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตของลูกหนี้กับสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาที่เกี่ยวข้องด้วย อัตราขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นพิจารณาจากลักษณะการจ่ายชำระในอดีต

ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต รวมทั้งข้อมูลและปัจจัยในอนาคตที่อาจมีผลกระทบต่อการจ่ายชำระของลูกหนี้

สำหรับลูกหนี้ตามสัญญาเช่า ลูกหนี้การค้าไม่หมุนเวียน และสินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย และ FVOCI กลุ่มกิจการใช้วิธีการทั่วไป (General approach) ตาม TFRS 9 ในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งกำหนดให้พิจารณาผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นภายใน 12 เดือนหรือตลอดอายุสินทรัพย์ ขึ้นอยู่กับว่ามีการเพิ่มขึ้นของความเสียหายด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญหรือไม่ และรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าตั้งแต่เริ่มรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว

กลุ่มกิจการประเมินความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว ณ ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ว่ามีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเมื่อแรกเริ่มหรือไม่ (เปรียบเทียบความเสี่ยงของการผิดสัญญาที่จะเกิดขึ้น ณ วันที่รายงาน กับความเสี่ยงของการผิดสัญญาที่จะเกิดขึ้น ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก)

กลุ่มกิจการพิจารณาและรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยพิจารณาถึงการคาดการณ์ในอนาคตมาประกอบกับประสบการณ์ในอดีต โดยผลขาดทุนด้านเครดิตที่รับรู้เกิดจากมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินสดที่คาดว่าจะไม่ได้รับทั้งหมด ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก โดยจำนวนเงินสดที่คาดว่าจะไม่ได้รับ หมายถึงผลต่างระหว่างกระแสเงินสดตามสัญญาทั้งหมดและกระแสเงินสดซึ่งกลุ่มกิจการคาดว่าจะได้รับ คัดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเมื่อแรกเริ่มของสัญญา

กลุ่มกิจการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยสะท้อนถึงปัจจัยต่อไปนี้

- จำนวนเงินที่คาดว่าจะไม่ได้รับถ่วงน้ำหนักตามประมาณการความน่าจะเป็น
- มูลค่าเงินตามเวลา
- ข้อมูลสนับสนุนและความสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน เกี่ยวกับประสบการณ์ในอดีต สภาพการณ์ในปัจจุบัน และการคาดการณ์ในอนาคต

ผลขาดทุนและการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุน เป็นรายการแยกต่างหาก

4.7 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรง แสดงด้วยราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี)

4.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มกิจการคืออสังหาริมทรัพย์ซึ่งกลุ่มกิจการถือไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าในระยะยาวหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์ และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกิจการในกลุ่มกิจการ รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างหรือพัฒนาเพื่อเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในอนาคต

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้รายการเริ่มแรกด้วยราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำรายการและต้นทุนในการกู้ยืม หลังจากการรับรู้เมื่อเริ่มแรก อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะบันทึกด้วยวิธีราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า

กลุ่มกิจการรวมรายการในภายหลังเป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ก็ต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มกิจการจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตในรายการนั้น เมื่อมีการเปลี่ยนแทนสินส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กลุ่มกิจการจะตัดมูลค่าตามบัญชีของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนออก

ที่ดินไม่มีการหักค่าเสื่อมราคา ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอื่น ๆ จะคำนวณตามวิธีเส้นตรง เพื่อที่ปันส่วนราคาทุนตลอดประมาณการอายุการให้ประโยชน์เท่ากับมูลค่าคงเหลือ หรือวิธีเส้นตรงตามอายุที่สั้นกว่าระหว่างอายุสินทรัพย์และระยะเวลาการเช่าสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้ ดังต่อไปนี้

อาคาร	30 - 50 ปี
ส่วนปรับปรุงอาคาร	10 - 25 ปี
สินทรัพย์สิทธิการใช้	7 ปี

4.9 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

การวัดมูลค่าภายหลังการรับรู้เริ่มแรกของที่ดินแสดงด้วยวิธีราคาที่เป็นใหม่ โดยที่ดินรับรู้ด้วยมูลค่ายุติธรรม ซึ่งมูลค่ายุติธรรมนั้นมาจากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระภายนอก โดยจะมีการทบทวนการประเมินอย่างสม่ำเสมอ

การตีราคาที่ดินที่ทำให้มูลค่าตามบัญชีเพิ่มขึ้นจะรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและจะแสดงอยู่ภายใต้ ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ในส่วนของผู้เจ้าของ และหากมูลค่าของส่วนที่เคยตีราคาเพิ่มนั้นลดลง ส่วนที่ลดลงจากการตีราคาใหม่จะรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและรับรู้ลดผลสะสมในส่วนของผู้เจ้าของเท่ากับผลสะสมของราคาที่ตีเพิ่มที่รับรู้ไว้ ส่วนที่ลดลงที่เหลือจะบันทึกไปยังกำไรหรือขาดทุน ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดินจะถูกโอนไปยังกำไรสะสมเมื่อสินทรัพย์นั้นถูกจำหน่ายออกไป

อาคารและอุปกรณ์ทั้งหมดวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม ต้นทุนเริ่มแรกจะรวมต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการซื้อสินทรัพย์นั้น

ต้นทุนที่เกิดขึ้นภายหลังจะรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ เมื่อต้นทุนนั้นคาดว่าจะก่อให้เกิดประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต มูลค่าตามบัญชีของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนจะถูกตัดรายการออกไป

บริษัทจะรับรู้ต้นทุนค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอื่น ๆ เป็นค่าใช้จ่ายในกำไรขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์อื่นคำนวณโดยใช้วิธีเส้นตรงเพื่อที่ปันส่วนราคาทุนตลอดประมาณการอายุการให้ประโยชน์เท่ากับมูลค่าคงเหลือ หรือวิธีเส้นตรงตามอายุที่สั้นกว่าระหว่างอายุสินทรัพย์และระยะเวลาการเช่าสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้ ดังต่อไปนี้

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

กลุ่มกิจการได้มีการทบทวนและปรับปรุงมูลค่าคงเหลือและอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ให้เหมาะสมทุกสิ้นรอบปีบัญชี

ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ คำนวณโดยเปรียบเทียบสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์กับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ และจะรับรู้บัญชีผลกำไรหรือขาดทุนสุทธิในกำไรหรือขาดทุน

4.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่ซื้อมาจะถูกบันทึกด้วยราคาทุน และจะถูกตัดจำหน่ายตลอดอายุประมาณการให้ประโยชน์ภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 - 10 ปี

4.11 การด้อยค่าของสินทรัพย์

กลุ่มกิจการจะทดสอบการด้อยค่าเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่บ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจมีการด้อยค่า รายการขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน โดยมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงจำนวนที่สูงกว่าระหว่างมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการจำหน่ายและมูลค่าจากการใช้

4.12 สัญญาเช่า

สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า

กลุ่มกิจการคิดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้ ตามวิธีเส้นตรงตามอายุที่สั้นกว่าระหว่างอายุสินทรัพย์และระยะเวลาการเช่า หากกลุ่มกิจการมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือกซื้อ สินทรัพย์สิทธิการใช้จะถูกคิดค่าเสื่อมราคาตามอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์อ้างอิง

กลุ่มกิจการบันทึบสิ่งตอบแทนในสัญญาไปยังส่วนประกอบของสัญญาที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบของสัญญาที่ไม่เป็นการเช่าตามราคาเอกเทศเปรียบเทียบของแต่ละส่วนประกอบ สำหรับสัญญาที่ประกอบด้วยส่วนประกอบของสัญญาที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบของสัญญาที่ไม่เป็นการเช่า ยกเว้นสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า โดยกลุ่มกิจการเลือกที่จะไม่แยกส่วนประกอบของสัญญา และรวมแต่ละส่วนประกอบเป็นส่วนประกอบที่เป็นการเช่าเท่านั้น

กลุ่มกิจการจะคิดลดค่าเช่าจ่ายข้างต้นด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยนัยตามสัญญา หากไม่สามารถหาอัตราดอกเบี้ยโดยนัยได้ กลุ่มกิจการจะคิดลดด้วยอัตราการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่า ซึ่งก็คืออัตราที่สะท้อนถึงการกู้ยืมเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกัน ในสถานะเศรษฐกิจ อายุสัญญา และเงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน

ค่าเช่าที่จ่ายตามสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรง สัญญาเช่าระยะสั้นคือสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าน้อยกว่าหรือเท่ากับ 12 เดือน

สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ให้เช่า

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าเงินทุนบันทึกเป็นลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุนด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่า

รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้จ่ายให้แก่ผู้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงระยะเวลาการให้เช่า

4.13 หนี้สินทางการเงิน

การจัดประเภท

กลุ่มกิจการจะพิจารณาจัดประเภทเครื่องมือทางการเงินที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ออกเป็นหนี้สินทางการเงินหรือตราสารทุนโดยพิจารณาภาระผูกพันตามสัญญา

การวัดมูลค่า

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกกลุ่มกิจการต้องวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินทั้งหมดภายหลังการรับรู้รายการด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ยกเว้นหนี้สินทางการเงินที่มีอนุพันธ์แฝง เช่น หุ้นกู้แปลงสภาพ ซึ่งกลุ่มกิจการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินดังกล่าวด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVPL) / ยกเว้นหุ้นกู้แปลงสภาพซึ่งกลุ่มกิจการได้รับรู้ ก) ส่วนของหนี้สิน ณ วันที่รับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ซึ่งคำนวณโดยอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยในตลาดของหุ้นกู้ที่ไม่สามารถแปลงสภาพได้ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย และ ข) ส่วนของสิทธิในการแปลงสภาพ ซึ่งคำนวณจากผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรมของจำนวนเงินที่ได้รับจากการออกหุ้นกู้แปลงสภาพ และมูลค่ายุติธรรมของส่วนของหนี้สิน จะรับรู้ไปยังส่วนของเจ้าของ ซึ่งจะไม่มีการวัดมูลค่าใหม่ในภายหลัง / จะรับรู้เป็นสัญญาอนุพันธ์ ซึ่งวัดมูลค่าในภายหลังด้วย FVPL

การตัดรายการและการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญา

กลุ่มกิจการตัดรายการหนี้สินทางการเงินเมื่อภาระผูกพันที่ระบุในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว หรือได้มีการยกเลิกไป หรือสิ้นสุดลงแล้ว

หากกลุ่มกิจการมีการเจรจาต่อรองหรือเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของหนี้สินทางการเงิน กลุ่มกิจการจะต้องพิจารณาว่ารายการดังกล่าวเข้าเงื่อนไขของการตัดรายการหรือไม่ หากเข้าเงื่อนไขของการตัดรายการ กลุ่มกิจการจะต้องรับรู้หนี้สินทางการเงินใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินใหม่นั้น และตัดรายการหนี้สินทางการเงินนั้นด้วยมูลค่าตามบัญชีที่เหลืออยู่ และรับรู้ส่วนต่างในรายการกำไร/ขาดทุนอื่นในกำไรหรือขาดทุน

หากกลุ่มกิจการพิจารณาแล้วว่าการต่อรองเงื่อนไขดังกล่าวไม่เข้าเงื่อนไขของการตัดรายการ กลุ่มกิจการจะปรับปรุงมูลค่าของหนี้สินทางการเงินโดยการคิดลดกระแสเงินสดใหม่ตามสัญญาด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเดิม (Original effective interest rate) ของหนี้สินทางการเงินนั้น และรับรู้ส่วนต่างในรายการกำไรหรือขาดทุนอื่นในกำไรหรือขาดทุน

4.14 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข ต้องนำมารวมเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์

4.15 ภาษีเงินได้รอบระยะเวลาปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบันคือภาษีที่คาดว่าจะต้องจ่ายจากรายได้ทางภาษีในปี โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะแสดงหักกลบกันก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบัน และทั้งสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้ที่ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกัน สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบันและหนี้สินภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบันจะแสดงหัก

กลับกันก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายในการนำสินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าวมาหักกลับกันและตั้งใจจะจ่ายหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบันด้วยยอดสุทธิ

ภาษีเงินได้ของการตัดบัญชีรับรู้ตามผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบการเงินและฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน ภาษีเงินได้ของการตัดบัญชีคำนวณจากอัตราภาษี (และกฎหมาย) ที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน และคาดว่าจะอัตราภาษีดังกล่าวจะนำไปใช้เมื่อสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องได้ใช้ประโยชน์ หรือหนี้สินภาษีเงินได้ของการตัดบัญชีได้มีการจ่ายชำระ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของการตัดบัญชีจะรับรู้หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มกิจการจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำจำนวนผลต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์

4.16 ผลประโยชน์พนักงาน

โครงการสมทบเงิน

กลุ่มกิจการจะจ่ายสมทบให้กับกองทุนกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามข้อบังคับ เงินสมทบจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานเมื่อถึงกำหนดชำระ

ผลประโยชน์ เมื่อเกษียณอายุ

ภาระผูกพันผลประโยชน์นี้คำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระ ด้วยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ ซึ่งมูลค่าปัจจุบันของโครงการผลประโยชน์จะประมาณโดยการคิดลดกระแสเงินสดจ่ายในอนาคต โดยใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินประมาณการกระแสเงินสด และวันครบกำหนดของหุ้นกู้ใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องชำระภาระผูกพันโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่จะรับรู้ในส่วนของเจ้าของผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในรอบระยะเวลาที่เกิดขึ้น และรวมอยู่ในกำไรสะสมในการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

4.17 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มกิจการจะวัดมูลค่าของจำนวนประมาณการหนี้สินโดยใช้มูลค่าปัจจุบันของรายการจ่ายที่คาดว่าจะต้องนำมาจ่ายชำระภาระผูกพันการเพิ่มขึ้นของประมาณการหนี้สินเนื่องจากมูลค่าของเงินตามเวลาจะรับรู้เป็นดอกเบี้ยจ่าย

4.18 การรับรู้รายได้

รายได้หลักรวมถึงรายได้ที่เกิดจากกิจกรรมปกติทางธุรกิจทุกประเภท รวมถึงรายได้อื่น ๆ ที่กลุ่มกิจการได้รับจากการส่งมอบสินค้าและให้บริการในกิจกรรมตามปกติธุรกิจ

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้สุทธิจากภาษีมูลค่าเพิ่มซึ่งกลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้เมื่อคาดว่าจะมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะได้รับชำระเมื่อส่งมอบสินค้าหรือให้บริการ

สำหรับสัญญาที่มีหลายองค์ประกอบที่กลุ่มกิจการจะต้องส่งมอบสินค้าหรือให้บริการหลายประเภท กลุ่มกิจการต้องแยกเป็นแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติที่แยกต่างหากจากกัน และต้องปันส่วนราคาของรายการของสัญญาดังกล่าวไปยังแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัดส่วนของราคาขายแบบเอกเทศหรือประมาณการราคาขายแบบเอกเทศ กลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้ของแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติแยกต่างหากจากกันเมื่อกลุ่มกิจการได้ปฏิบัติตามภาระนั้นแล้ว

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มกิจการพัฒนาและขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย ซึ่งจะรับรู้รายได้เมื่อโอนการควบคุมในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้า โดยทั่วไปแล้ว กลุ่มกิจการไม่มีทางเลือกในการนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นตามข้อจำกัดของสัญญา แต่เนื่องจากกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิที่สามารถบังคับให้ลูกค้าจ่ายชำระจนกว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายให้แก่ลูกค้า ดังนั้น กลุ่มกิจการจึงรับรู้รายได้เมื่อการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายให้แก่ลูกค้า

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้ตามราคาซื้อขายที่ตกลงกันในสัญญา โดยปกติ กลุ่มกิจการรับรู้รายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมาย แต่ในบางกรณีซึ่งไม่เกิดขึ้นบ่อยอาจมีการตกลงเลื่อนระยะเวลาการชำระเงินออกไป โดยส่วนใหญ่เป็นระยะเวลาไม่เกิน 12 เดือน กลุ่มกิจการจึงไม่ปรับปรุงราคาของรายการสำหรับผลกระทบเรื่ององค์ประกอบการจัดหาเงิน

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม ประกอบด้วย จำนวนเงินที่ได้รับจากการให้เช่าห้องพัก การขายอาหารและเครื่องดื่ม และบริการเสริมอื่นๆ รายได้จากการให้เช่าห้องพักจะรับรู้ตลอดช่วงเวลาที่ลูกค้าเข้าพัก รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม รวมทั้งการขายสินค้าจะรับรู้ ณ จุดขาย โดยกลุ่มกิจการมีสิทธิในการได้รับชำระเงินทันทีที่ลูกค้าของโรงแรมเข้าพัก และได้รับบริการและสินค้า

รายได้จากการให้เช่าพื้นที่

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้จากสัญญาให้เช่าพื้นที่ที่มีลักษณะการให้บริการแบบต่อเนื่องตามวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงรอบระยะเวลาการชำระเงินตามสัญญา

รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลา โดยพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของช่วงเวลานึงจนถึงวันครบอายุและพิจารณาจากจำนวนเงินต้นที่เป็นยอดคงเหลือในบัญชีสำหรับการบันทึกค้างรับของบริษัท

รายได้เงินปันผล

รายได้เงินปันผลรับรู้เมื่อเกิดสิทธิที่จะได้รับเงินปันผลนั้น

สินทรัพย์และหนี้สินที่เกิดจากสัญญา

กลุ่มกิจการรับรู้สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาเมื่อกลุ่มกิจการรับรู้รายได้จากการปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัญญา ก่อนที่จะรับชำระหรือถึงกำหนดชำระตามสัญญา และรับรู้หนี้สินที่เกิดจากสัญญาเมื่อได้รับชำระจากลูกค้าหรือถึงกำหนดชำระตามสัญญา ก่อนที่กลุ่มกิจการจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติ

ในแต่ละสัญญาที่ทำกับลูกค้า กลุ่มกิจการจะแสดงเป็นยอดสุทธิสินทรัพย์หรือหนี้สินที่เกิดจากสัญญาหลังจากหักกลบกันระหว่างสินทรัพย์และหนี้สินที่เกิดจากสัญญานั้นๆ โดยแสดงเป็นส่วนหนึ่งของรายการ “ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ” หรือ “หนี้สินตามสัญญา” ในงบฐานะการเงิน

ต้นทุนส่วนเพิ่มในการได้มาซึ่งสัญญา

กลุ่มกิจการรับรู้ต้นทุนส่วนเพิ่มในการได้มาซึ่งสัญญา ซึ่งส่วนใหญ่คือค่านายหน้าที่ยจ่ายให้แก่บุคคลภายนอกและพนักงานสำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์ เป็นสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา โดยแสดงเป็นส่วนหนึ่งของรายการ “ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น” ในงบฐานะการเงิน และตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายในการขายตามรูปแบบเดียวกับการรับรู้รายได้ของสัญญาที่เกี่ยวข้อง

4.19 การจ่ายเงินปันผล

เงินปันผลที่จ่ายไปยังผู้ถือหุ้นของกิจการจะรับรู้เป็นหนี้สินในงบการเงินเมื่อการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และการจ่ายเงินปันผลประจำปีได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท

4.20 อนุพันธ์ทางการเงิน

อนุพันธ์ทางการเงินรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่กลุ่มกิจการเข้าทำสัญญาอนุพันธ์ และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

5 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

5.1 ปัจจัยความเสี่ยงด้านการเงิน

กิจกรรมของกลุ่มกิจการมีความเสี่ยงทางการเงิน ซึ่งได้แก่ ความเสี่ยงจากตลาด (รวมถึงความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงด้านราคา) ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง แผนการจัดการความเสี่ยงของกลุ่มกิจการจึงมุ่งเน้นไปยังความผันผวนของตลาดการเงินและบริหารจัดการเพื่อลดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ กลุ่มกิจการจึงใช้อนุพันธ์เพื่อป้องกันความเสี่ยงบางประการที่จะเกิดขึ้น

กลุ่มกิจการมีส่วนงานบริหารการเงินในการจัดการความเสี่ยง โดยนโยบายของกลุ่มกิจการรวมถึงนโยบายความเสี่ยงในด้านต่าง ๆ ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ความเสี่ยงจากราคา ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง ทั้งนี้ หลักการในการป้องกันความเสี่ยงจะเป็นไปตามนโยบายที่คณะกรรมการบริษัท อนุมัติ เพื่อสื่อสารและใช้เป็นเครื่องมือในการควบคุมส่วนงานบริหารการเงินในทุกกิจการของกลุ่มกิจการ

5.1.1 ความเสี่ยงจากตลาด

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

เนื่องจากกลุ่มกิจการมีการดำเนินงานในประเทศจึงมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ โดยเฉพาะจากสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐและสกุลเงินเยน อันเกี่ยวเนื่องมาจากเงินกู้ยืมในสกุลเงินต่างประเทศ กลุ่มกิจการมีแนวทางบริหารความเสี่ยงโดยการเข้าทำสัญญาแลกเปลี่ยนสกุลเงิน

กลุ่มกิจการไม่ได้นำการบัญชีป้องกันความเสี่ยงมาถือปฏิบัติ จึงรับรู้สัญญาแลกเปลี่ยนสกุลเงินดังกล่าวเป็นรายการตราสารอนุพันธ์และรับรู้กำไรหรือขาดทุนที่เกี่ยวข้องในกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มกิจการและบริษัทที่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ซึ่งสรุปเป็นสกุลเงินบาท ดังนี้

	งบการเงินรวม					
	ดอลลาร์สหรัฐ		ดอลลาร์ออสเตรเลีย		เยน	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้						
หมุนเวียนอื่น	9,294	8,505	-	-	18,464	35,168
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้						
หมุนเวียนอื่น	71,646	65,851	42,976	-	32,313	34,072

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เยน	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	พันบาท	พันบาท
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	2,571	1,090
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	1,599	326
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	58,187	36,345

กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยนสุทธิที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน สามารถสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท

กำไร (ขาดทุน)จากอัตราแลกเปลี่ยนสุทธิ				
ที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	-	-	7,327	(7,701)

การเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนจะส่งผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินในสกุลเงินต่างประเทศ ในอัตราส่วนและทิศทางเดียวกัน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยส่วนใหญ่ของกลุ่มกิจการเกิดจากเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ ที่มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวหรืออัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ทั้งนี้ กลุ่มกิจการจะเข้าทำสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยเพื่อบริหารความเสี่ยงเมื่อจำเป็น

ในการทำสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย กลุ่มกิจการจะตกลงกับคู่สัญญาเพื่อแลกเปลี่ยนผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่คำนวณจากอัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยลอยตัวในช่วงเวลาที่กำหนดไว้โดยอ้างอิงจากจำนวนฐานที่ใช้เป็นเกณฑ์คำนวณเงินต้นตามที่ตกลงกัน และรับรู้ส่วนต่างที่จะต้องจ่ายหรือจะได้รับตามสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยไว้เป็นส่วนประกอบของรายได้ดอกเบี้ยหรือค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยตลอดระยะเวลาตามข้อตกลง

กลุ่มกิจการไม่ได้นำการบัญชีป้องกันความเสี่ยงมาถือปฏิบัติ

ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2567 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท
อัตราดอกเบี้ยผันแปร				
เงินกู้ยืมระยะสั้น	94,590	479,910	-	384,271
เงินกู้ยืมระยะยาว	3,690,301	2,281,521	3,311,703	1,807,635
หุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น	447,700	447,700	447,700	447,700
	4,232,591	3,209,131	3,759,403	2,639,606
อัตราดอกเบี้ยคงที่				
เงินกู้ยืมระยะสั้น	959,515	275,544	579,603	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	27,038	-	724,350	36,345
เงินกู้ยืมระยะยาว	864,577	1,352,703	688,589	967,064
หุ้นกู้	13,377,091	20,741,437	9,357,444	12,947,131
	15,228,221	22,369,684	11,349,986	13,950,540

ความเสี่ยงด้านราคา

กลุ่มกิจการมีความเสี่ยงจากราคาของหลักทรัพย์ของเงินลงทุนในกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI)

5.1.2 ความเสี่ยงด้านเครดิต

การบริหารความเสี่ยง

กลุ่มกิจการบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตโดยการจัดกลุ่มของความเสี่ยง สำหรับเงินฝากธนาคารและสถาบันการเงิน กลุ่มกิจการจะเลือกทำรายการกับสถาบันการเงินที่ได้รับการจัดอันดับจากสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่เป็นอิสระในระดับ BBB+ เป็นอย่างน้อย

สำหรับการทำธุรกรรมกับลูกค้า กลุ่มกิจการจะพิจารณาความเสี่ยงจากการจัดอันดับจากสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่เป็นอิสระ ในกรณีที่ไม่มีการจัดอันดับไว้ กลุ่มกิจการจะประเมินความเสี่ยงจากคุณภาพเครดิตของลูกค้า โดยพิจารณาจากฐานะทางการเงิน ประสบการณ์ที่ผ่านมา และปัจจัยอื่น ๆ กลุ่มกิจการพิจารณากำหนดวงเงินสินเชื่อจากผลการประเมินดังกล่าวซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดและวงเงินที่กำหนดโดยคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ ผู้บริหารในสายงานที่เกี่ยวข้องจะมีการตรวจสอบการปฏิบัติตามข้อกำหนดการให้วงเงินสินเชื่อแก่ลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ

กลุ่มกิจการและบริษัทไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านเครดิตที่เป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเป็นการกระจุกตัวจากลูกค้าแต่ละราย หรือการกระจุกตัวในอุตสาหกรรมใดอุตสาหกรรมหนึ่ง

การค้ำประกันของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มกิจการมีสินทรัพย์ทางการเงินที่ต้องมีการพิจารณาตามโมเดลการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น
- เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน
- สินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

แม้ว่ากลุ่มกิจการจะมีรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดซึ่งเข้าเงื่อนไขการพิจารณาการด้อยค่าภายใต้ TFRS 9 แต่กลุ่มกิจการพิจารณาว่าการด้อยค่าของรายการดังกล่าวเป็นจำนวนเงินที่ไม่มีความสำคัญ

5.1.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

การจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องอย่างรอบคอบคือ การมีเงินสด หลักทรัพย์ที่อยู่ในความต้องการของตลาด และการมีแหล่งเงินทุนที่สามารถเบิกใช้ได้จากวงเงินด้านสินเชื่อที่เพียงพอต่อการชำระภาระผูกพันเมื่อถึงกำหนดชำระ และเพียงพอต่อการปิดสถานะ

จากลักษณะของการดำเนินธุรกิจของกลุ่มกิจการซึ่งเป็นธุรกิจที่มีความยืดหยุ่นและเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา ส่วนงานบริหารการเงินของกลุ่มกิจการได้คงไว้ซึ่งความยืดหยุ่นในแหล่งเงินทุนโดยการคงไว้ซึ่งวงเงินสินเชื่อที่เพียงพอ

ผู้บริหารได้พิจารณาประมาณการกระแสเงินสดของกลุ่มกิจการอย่างสม่ำเสมอโดยพิจารณาจาก ก) เงินสำรองหมุนเวียน (จากวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้) และ ข) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด นอกเหนือจากนี้ กลุ่มกิจการยังได้ทำการประมาณการกระแสเงินสดในสกุลเงินหลักต่าง ๆ พิจารณาสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่องสูงและอัตราส่วนสภาพคล่องตามข้อกำหนดต่าง ๆ และคงไว้ซึ่งแผนการจัดหาเงิน

การจัดการด้านการจัดหาเงิน

กลุ่มกิจการมีวงเงินกู้ที่ยังไม่ได้เบิกใช้ ดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ว.ศ. 2567	ว.ศ. 2566	ว.ศ. 2567	ว.ศ. 2566
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
อัตราดอกเบี้ยผันแปร				
หมดอายุภายในหนึ่งปี	809,172	508,454	256,420	230,053
หมดอายุเกินกว่าหนึ่งปี	1,511,114	1,902,047	1,475,173	1,140,898
อัตราดอกเบี้ยคงที่				
หมดอายุภายในหนึ่งปี	-	190,053	-	111,734
หมดอายุเกินกว่าหนึ่งปี	480,627	785,000	480,627	785,000
รวม	2,800,913	3,385,554	2,212,220	2,267,685

วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน

ตารางต่อไปนี้แสดงให้เห็นหนี้สินทางการเงินที่จัดประเภทตามระยะเวลาการครบกำหนดตามสัญญา ซึ่งแสดงด้วยจำนวนเงินตามสัญญาที่ไม่ได้มีการคิดลด ทั้งนี้ ยอดคงเหลือที่ครบกำหนดภายในระยะเวลา 12 เดือน จะเท่ากับมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการการคิดลดไม่มีความสำคัญ

งบการเงินรวม					
เมื่อ เรียกชำระ พันธบัตร	ภายใน 1 ปี พันธบัตร	1-5 ปี พันธบัตร	มากกว่า 5 ปี พันธบัตร	รวม พันธบัตร	มูลค่า ตามบัญชี พันธบัตร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

รายการที่มีใช้ทุนพันธบัตร

เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	1,090,814	-	-	1,090,814	1,054,105
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้						
หมุนเวียนอื่น	205,107	2,582,300	-	-	2,787,407	2,787,407
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	27,038	-	-	27,038	27,038
หุ้นกู้	-	9,989,487	4,087,989	-	14,077,476	13,377,091
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	-	44,412	58,526	548,578	651,516	447,700
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	1,651,362	3,187,330	-	4,838,692	4,554,878
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	728,116	751,508	3,584,150	5,063,774	1,783,800
รวม	205,107	16,113,529	8,085,353	4,132,728	28,536,717	24,032,019

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

รายการที่มีใช้ทุนพันธบัตร

เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	763,604	-	-	763,604	755,454
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้						
หมุนเวียนอื่น	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
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	-	-	-	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
รวม	334,130	17,611,223	13,480,159	4,504,732	35,930,244	30,315,291

งบการเงินเฉพาะกิจการ					
เมื่อเรียกชำระ: ปันบาท	ภายใน 1 ปี ปันบาท	1-5 ปี ปันบาท	มากกว่า 5 ปี ปันบาท	รวม ปันบาท	มูลค่าตามบัญชี ปันบาท
-	603,962	-	-	603,962	579,603
-	1,479,620	-	-	1,479,620	1,479,620
522,850	202,139	1,525	-	726,514	724,350
-	6,575,089	3,255,979	-	9,831,068	9,357,444
-	44,412	58,526	548,578	651,516	447,700
-	1,162,637	3,139,462	-	4,302,099	4,000,292
-	375,479	150,123	1,873,960	2,399,562	671,175
-	964,000	1,263,981	-	2,227,981	-
522,850	11,407,338	7,869,596	2,422,538	22,222,322	17,260,184

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566						
รายการที่มีใช้ทุนปัน						
	-	390,541	-	-	390,541	384,271
	-	1,606,731	-	-	1,606,731	1,606,731
37,435	-	-	-	-	37,435	36,345
-	7,322,793	6,533,689		-	13,856,482	12,947,131
-	-	-	532,873		532,873	447,700
-	785,140	2,225,507		-	3,010,647	2,774,699
-	299,222	193,499	1,903,690		2,396,411	624,602
-	1,297,000	1,190,981		-	2,487,981	-
37,435	11,701,427	10,143,676	2,436,563	24,319,101	18,821,479	

5.2 การบริหารส่วนของเงินทุน

5.2.1 การบริหารความเสี่ยง

วัตถุประสงค์ของการบริหารส่วนของทุน คือ

- การรักษาไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่อง เพื่อที่จะสามารถก่อให้เกิดผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นและก่อให้เกิดประโยชน์แก่ผู้มีส่วนได้เสียอื่น ๆ และ
- การรักษาโครงสร้างเงินทุนไว้ให้อยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดเพื่อลดต้นทุนเงินทุน

การที่จะรักษาหรือปรับระดับโครงสร้างของเงินทุนนั้น กลุ่มกิจการอาจต้องปรับจำนวนเงินปันผลจ่าย ปรับการคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้น การออกหุ้นใหม่ หรือการขายสินทรัพย์เพื่อลดภาระหนี้สิน

เช่นเดียวกับกิจการอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกัน กลุ่มกิจการพิจารณาระดับเงินทุนอย่างสม่ำเสมอจากอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน

กลยุทธ์ของกลุ่มกิจการคือการรักษาอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนภายใต้เงื่อนไขของวงเงินกู้ส่วนใหญ่ให้อยู่ในช่วงร้อยละ 250 รวมทั้งการคงไว้ซึ่งอันดับเครดิตที่ระดับ BB (พ.ศ. 2566 : BB) กลุ่มกิจการมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2567 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท
หนี้สิน (ภายใต้เงื่อนไขของวงเงินกู้) ส่วนของเจ้าของ (รวมส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม)	17,845,931	22,358,616	14,169,416	15,601,459
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน	ร้อยละ 140	ร้อยละ 154	ร้อยละ 99	ร้อยละ 105

การคงไว้ซึ่งอัตราส่วนตามสัญญาเงินกู้ (Loan covenants)

ภายใต้เงื่อนไขของวงเงินกู้ส่วนใหญ่ของกลุ่มกิจการ ปัจจุบัน กลุ่มกิจการสามารถคงไว้ซึ่งอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าว

6 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้วิจารณญาณ

การประมาณการข้อสมมติฐานและการใช้วิจารณญาณได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีสมเหตุสมผลในสถานการณ์ขณะนั้น

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและตราสารอนุพันธ์

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่องวัดมูลค่าโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่า กลุ่มกิจการใช้วิจารณญาณในการเลือกวิธีการและตั้งข้อสมมติฐานซึ่งส่วนใหญ่อ้างอิงจากสถานะของตลาดที่มีอยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

การผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุขึ้นอยู่กับข้อสมมติฐานหลายข้อ ข้อสมมติฐานที่ใช้และผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงที่เป็นไปได้ของข้อสมมติฐานได้เปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุข้อ 25

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลขาดทุนทางภาษียกมา

บริษัทย่อยมีผลขาดทุนจากการดำเนินงาน โดยการคำนวณกำไรทางภาษีในอนาคตซึ่งอ้างอิงจากแผนธุรกิจและงบประมาณที่ได้รับอนุมัติ กลุ่มกิจการสรุปว่าจะสามารถใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีดังกล่าวได้ภายในระยะเวลา 5 ปี

การกำหนดอายุสัญญาเช่า

กลุ่มกิจการพิจารณาข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจทางเศรษฐกิจสำหรับผู้เช่า ในการใช้สิทธิขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่ใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่าเพื่อกำหนดอายุสัญญาเช่า กลุ่มกิจการพิจารณาการกำหนดอายุสัญญาเช่าที่ต่อเมื่อสัญญาเช่านั้นมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่ระยะเวลาการเช่าจะถูกขยายหรือถูกยกเลิก

สำหรับการเช่าสังหาริมทรัพย์ ปัจจัยหลักที่เกี่ยวข้องมากที่สุดในการประมาณการต่ออายุสัญญาเช่าคือระยะเวลาการเช่าในอดีต ค่าใช้จ่าย และสภาพของสินทรัพย์ที่เช่า

สิทธิขยายอายุสัญญาเช่าส่วนใหญ่ในสัญญาเช่าอาคารสำนักงานและยานพาหนะไม่ได้ถูกรวมอยู่ในหนี้สินตามสัญญาเช่า เนื่องจากกลุ่มกิจการพิจารณา ก) สภาพของสินทรัพย์ที่เช่า และ/หรือ ข) การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์จะไม่ก่อให้เกิดต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

อายุสัญญาเช่าจะถูกประเมินใหม่เมื่อกลุ่มกิจการใช้ (หรือไม่ใช้) สิทธิหรือกลุ่มกิจการมีภาระผูกพันในการใช้ (หรือไม่ใช้) สิทธิการประเมินความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลจะเกิดขึ้นเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญหรือการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมที่มีนัยสำคัญ ซึ่งมีผลกระทบต่อการประเมินอายุสัญญาเช่าและอยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มกิจการ

การกำหนดอัตราดอกเบี้ยตามสัญญาเช่า

กลุ่มกิจการประเมินอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่าดังนี้

- ใช้ข้อมูลการจัดหาเงินทุนจากบุคคลที่สามของแต่ละกิจการที่เป็นผู้เช่าและปรับปรุงข้อมูลที่ได้รับให้สะท้อนกับการเปลี่ยนแปลงในปัจจุบันทางการเงินของผู้เช่าหากเป็นไปได้
- ปรับปรุงปัจจัยของสัญญาเช่าโดยเฉพาะเจาะจง เช่น อายุสัญญาเช่า ประเทศ สกุลเงิน และหลักประกัน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินอ้างอิงจากสมมติฐานที่เกี่ยวกับความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้และอัตราการขาดทุนที่คาดว่าจะเกิด กลุ่มกิจการใช้วิธีการอนุญาตในการประเมินข้อสมมติฐานเหล่านี้ และพิจารณาเลือกปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อจำนวนการด้อยค่าบนพื้นฐานของข้อมูลในอดีตของกลุ่มกิจการและสภาวะแวดล้อมทางตลาดที่เกิดขึ้น รวมทั้งการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต ณ ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

กลุ่มกิจการรับรู้มูลค่าภายหลังการรับรู้เริ่มแรกของที่ดินด้วยวิธีราคาที่เป็นใหม่ ซึ่งทำการประเมินมาจากมูลค่ายุติธรรมของที่ดินจากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระภายนอก โดยการประเมินมูลค่ายุติธรรมนี้ ต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ รวมถึงการใช้วิธีการอนุญาตของฝ่ายบริหารและผู้ประเมินอิสระที่ใช้ในการประเมิน โดยสมมติฐานที่สำคัญ ได้แก่ ราคาตลาดเริ่มแรกและปัจจัยที่ใช้ในตารางปรับเปลี่ยนราคาขาย (Sale Grid Adjustments) การถ่วงน้ำหนักและค่าปรับแก้ที่ใช้ รวมถึงคะแนนที่ผู้ประเมินราคาอิสระกำหนดให้ในแต่ละปัจจัยปรับแก้สำหรับที่ดินในบริเวณใกล้เคียง

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบถามการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่า หากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้วิธีการอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับสินทรัพย์นั้น

คดีฟ้องร้อง

หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ฝ่ายบริหารได้ใช้วิธีการอนุญาตในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย

กลุ่มกิจการจะทดสอบการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย เมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์บ่งชี้ว่าเงินลงทุนดังกล่าวอาจมีการด้อยค่า การประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของเงินลงทุน อาจต้องใช้พิจารณาของผู้นบริหารในการประมาณการข้อมูลในอนาคต ประมาณการกระแสเงินสด รวมถึงการใช้ข้อตรรกการคิดลดที่เหมาะสมในการคิดลดประมาณการกระแสเงินสด

7 ข้อมูลตามส่วนงานและรายได้

คณะกรรมการบริหารที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์ของกลุ่มกิจการระบุส่วนงานที่รายงานของธุรกิจเพื่อใช้ในการวัดผลการดำเนินงานของกลุ่มกิจการโดยจำแนกตามประเภทผลิตภัณฑ์และบริการ

ข้อมูลรายได้และกำไรตามส่วนงาน มีดังนี้

งบการเงินรวม									
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจโรงแรม		ธุรกิจอื่น		การตัดรายการระหว่างกัน			
พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
5,884,849	7,929,210	2,529,670	2,406,400	502,361	488,770	-	-	8,916,880	10,824,380
100	200,676	-	-	154,546	296,119	(154,646)	(496,795)	-	-
5,884,949	8,129,886	2,529,670	2,406,400	656,907	784,889	(154,646)	(496,795)	8,916,880	10,824,380
5,884,949	8,129,886	750,802	756,910	-	-	-	-	6,635,751	8,886,796
-	-	1,778,868	1,649,490	656,907	784,889	(154,646)	(496,795)	2,281,129	1,937,584
5,884,949	8,129,886	2,529,670	2,406,400	656,907	784,889	(154,646)	(496,795)	8,916,880	10,824,380
1,700,948	2,843,510	1,312,021	1,173,086	86,911	44,716	-	-	3,099,880	4,061,312
								500,235	580,279
								(878,541)	(1,060,132)
								(2,498,148)	(2,502,705)
								143,577	-
								(84,149)	(213,941)
								(49,032)	-
								52,978	78,899
								(1,808,711)	(1,608,876)
								109,280	9,134
								(1,412,631)	(656,030)

รวมรายได้

ประเภทของการรับรู้รายได้ :

ณ จุดใดจุดหนึ่ง
ตลอดช่วงระยะเวลา

กำไรจากการดำเนินงานตามส่วนงาน

รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้เป็นส่วน :

รายได้อื่น
ค่าใช้จ่ายในการขาย
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร
กำไรรายการขาดทุนจากการซื้อขายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์
และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
ขาดทุนจากการซื้อขายของสินทรัพย์ทางการเงิน
ขาดทุนจากการซื้อขายของเงินลงทุนในการร่วมค้า
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า
ต้นทุนทางการเงิน
ภาษีเงินได้

ขาดทุนสำหรับปี

ตลอดช่วงระยะเวลา

ทำไม(วาทะ)สำหรับปี

IIUU 56-1 One Report U 2567

8 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เงินสดในมือ	16,721	13,763	1,641	1,641
เงินฝากธนาคาร	1,554,202	3,074,219	207,820	941,773
รวมเงินสดและเงินฝากธนาคาร	1,570,923	3,087,982	209,461	943,414
หัก เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	(115,633)	(24,792)	(3,014)	(11,287)
รวม	1,455,290	3,063,190	206,447	932,127

9 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ลูกหนี้การค้า - บุคคลภายนอก	166,916	220,008	4,063	4,063
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุน	(17,666)	(90,473)	(4,063)	(4,063)
ลูกหนี้การค้า - บุคคลภายนอก - สุทธิ	149,250	129,535	-	-
ลูกหนี้การค้า - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุ 32)	35	156	-	-
ลูกหนี้ตั๋วเงินรับ	244,798	111,676	179,345	40,000
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุน	(54,537)	(55,709)	-	-
ลูกหนี้ตั๋วเงินรับ - สุทธิ	190,261	55,967	179,345	40,000
เงินทดรอง	66,176	103,657	3,655	5,093
เงินทดรอง - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 32)	-	-	26,108	18,234
รายได้ค้างรับ	8,671	8,761	-	-
ดอกเบี้ยค้างรับ	196	397	-	-
ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุ 32)	89,430	447,820	-	655,433
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	175,399	96,537	27,767	34,688
ลูกหนี้อื่น	21,417	44,026	556	349
ลูกหนี้อื่น - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 32)	38,806	42,540	26,571	34,903
รวม	739,641	929,396	264,002	788,700

ลักษณะของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน มูลค่ายุติธรรมจึงใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชี

การด้อยค่าของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ตัวเงินรับ

ค่าเผื่อผลขาดทุนของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ตัวเงินรับ มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม					
	พ.ศ. 2567			พ.ศ. 2566		
	ลูกหนี้การค้า พันบาท	ลูกหนี้ ตัวเงินรับ พันบาท	ค่าเผื่อ ผลขาดทุน พันบาท	ลูกหนี้การค้า พันบาท	ลูกหนี้ ตัวเงินรับ พันบาท	ค่าเผื่อ ผลขาดทุน พันบาท
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	138,088	179,345	(777)	114,628	40,000	(867)
เกินกำหนดชำระ						
ไม่เกิน 3 เดือน	10,652	-	(163)	13,508	-	(144)
3 - 6 เดือน	376	-	(125)	1,239	-	(97)
6 - 12 เดือน	423	-	(336)	754	-	(708)
เกินกว่า 12 เดือน	17,412	65,453	(70,802)	90,035	71,676	(144,366)
รวม	166,951	244,798	(72,203)	220,164	111,676	(146,182)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	พ.ศ. 2567			พ.ศ. 2566		
	ลูกหนี้การค้า พันบาท	ลูกหนี้ ตัวเงินรับ พันบาท	ค่าเผื่อ ผลขาดทุน พันบาท	ลูกหนี้การค้า พันบาท	ลูกหนี้ ตัวเงินรับ พันบาท	ค่าเผื่อ ผลขาดทุน พันบาท
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	-	179,345	-	-	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	179,345	(4,063)	4,063	40,000	(4,063)

รายการกระทบบยอดค่าเผื่อผลขาดทุนสำหรับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น มีดังนี้

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ลูกหนี้การค้า พันบาท	ลูกหนี้ตัวเงินรับ พันบาท	ลูกหนี้อื่น พันบาท	ลูกหนี้การค้า พันบาท	ลูกหนี้อื่น พันบาท
ยอดต้นปี พ.ศ. 2566	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
รับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนในกำไร หรือขาดทุน	-	-	2,826	-	5,113
กลับรายการค่าเผื่อผลขาดทุน	(354)	-	(654)	-	(2,201)
ตัดจำหน่ายลูกหนี้ที่ไม่สามารถ เรียกชำระได้ในระหว่างปี	(72,453)	-	-	-	-
อื่น ๆ	-	(1,172)	(10,631)	-	(40,770)
ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2567	17,666	54,537	97,580	4,063	57,835

10 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มกิจการและบริษัทมีเครื่องมือทางการเงิน ดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2567 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,455,290	3,063,190	206,447	932,127
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุน				
ตัดจำหน่าย	16,920	132,217	6,162	8,928
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	564,242	832,859	236,235	754,012
เงินให้กู้ระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	461,000	161,400	11,000	31,400
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	115,633	24,792	3,014	11,287
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	122,729	134,098	3,389	2,474
เงินให้กู้ระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,718,394	2,896,586	6,448,884	5,930,134

งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท

หนี้สิน

หนี้สินหมุนเวียน

เงินกู้ยืมระยะสั้น	1,054,105	755,454	579,603	384,271
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	2,787,407	2,935,464	1,479,620	1,606,731
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	27,038	-	724,350	36,345
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	9,455,593	11,421,292	6,190,076	6,646,871
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,190,115	1,068,842	938,376	618,853
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	657,817	538,816	339,194	289,341

หนี้สินไม่หมุนเวียน

หุ้นกู้	3,921,498	9,320,145	3,167,368	6,300,260
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	447,700	447,700	447,700	447,700
เงินกู้ยืมระยะยาว	3,364,763	2,565,382	3,061,916	2,155,846
หนี้สินตามสัญญาเช่า	1,125,983	1,262,196	331,981	335,261
หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	4,659,059	4,533,613	-	-

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. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน				
ค่าเผื่อผลขาดทุน				
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	(1,818)	(26,653)	(2,912)	(6,970)
- เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(38,108)	(150,975)	(35,243)	79,818
รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
กำไร(ขาดทุน)จากมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน				
ในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วย FVOCI	(11,369)	(17,803)	915	(253)

รายการกระทบยอดค่าเผื่อผลขาดทุนสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินอื่น มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เงินให้กู้ยืมแก่ กิจการที่ เกี่ยวข้องกัน พันบาท	สินทรัพย์ ไม่หมุนเวียนอื่น พันบาท	เงินให้กู้ยืมแก่ กิจการที่ เกี่ยวข้องกัน พันบาท	สินทรัพย์ ไม่หมุนเวียนอื่น พันบาท
ยอดต้นปี พ.ศ. 2566	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
รับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนในกำไรหรือขาดทุน	42,313	-	45,858	-
จัดประเภทดอกเบี้ยค้างรับเป็นส่วนที่ไม่หมุนเวียน	11,803	-	40,770	-
กลับรายการค่าเผื่อผลขาดทุน	(4,205)	-	(10,615)	-
ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2567	368,090	109,000	1,014,638	20,000

11 ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	5,809,712	6,412,332	3,446,557	4,042,076
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	13,337,349	14,099,771	8,182,822	8,702,243
รวม	19,147,061	20,512,103	11,629,379	12,744,319
หัก ค่าเผื่อการปรับมูลค่าสุทธิที่ได้รับ	(124,619)	(118,169)	(124,093)	(117,643)
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	19,022,442	20,393,934	11,505,286	12,626,676
ต้นทุนการกู้ยืม	765,116	929,614	472,351	652,987
อัตราการจัดตั้งขึ้นเป็นทุน (ร้อยละ)	5.10 - 9.70	4.85 - 11.00	5.80 - 9.70	5.25 - 7.90

รายการขาดทุนจากการปรับมูลค่าสุทธิที่จะได้รับที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
รับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุน	8,603	12,900	8,603	12,900
กลับรายการค่าเผื่อผลขาดทุน	(2,153)	(17,195)	(2,153)	(17,195)
รวม	6,450	(4,295)	6,450	(4,295)

12 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

กลุ่มกิจการมีบริษัทย่อยซึ่งรวมอยู่ในงบการเงินรวมของกลุ่มกิจการ บริษัทย่อยดังกล่าวมีหุ้นทุนเป็นหุ้นสามัญเท่านั้น ซึ่งสัดส่วนของส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของของกลุ่มกิจการถืออยู่เท่ากับสิทธิในการออกเสียงในบริษัทย่อยที่ถือโดยกลุ่มกิจการ

เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มกิจการแสดงดังต่อไปนี้

	ประเทศที่จดทะเบียน	ลักษณะของธุรกิจ	สัดส่วนความเป็นเจ้าของที่ถือโดยกลุ่มกิจการ		สัดส่วนความเป็นเจ้าของที่ถือโดยบริษัท	
			พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
			ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ
บริษัท เอสเตท เพอร์เฟ็คท์ 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 ไฮเทคส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ไทย	โรงแรม ศูนย์การค้าและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	42.15	42.15	8.58	8.58

กลุ่มกิจการมีอำนาจควบคุมกิจการที่ถูกลงทุนจากการมีกรรมกรในการที่ถูกลงทุน

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทย่อยที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ

รายละเอียดด้านล่างแสดงข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัท ย่อย ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มกิจการ จำนวนที่เปิดเผยแสดงด้วยจำนวนก่อนการตัดรายการระหว่างกัน

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2567 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท
งบฐานะการเงินโดยสรุป		
สินทรัพย์หมุนเวียน	3,929,003	3,679,740
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	9,859,961	14,701,757
หนี้สินหมุนเวียน	(4,966,058)	(6,565,728)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	(6,451,368)	(8,542,925)
สินทรัพย์สุทธิ	2,371,538	3,272,844
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,417,667	2,923,753
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยสรุป		
รายได้	2,636,621	1,939,834
ขาดทุนสำหรับปี	(711,485)	(766,164)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น	(189,821)	18,270
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	(901,306)	(747,894)
ขาดทุนสำหรับปีส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(407,877)	(437,969)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(517,691)	(427,399)
งบกระแสเงินสดโดยสรุป		
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	(292,675)	66,238
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน	3,940,383	(118,656)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(4,243,151)	(235,888)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	(595,443)	(288,306)

ในระหว่างปี พ.ศ. 2567 ผู้บริหารประเมินว่ามีข้อบ่งชี้การด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทแกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เนื่องจากบริษัทย่อยดังกล่าวมีผลขาดทุนสะสมจากการดำเนินงาน และมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนที่บันทึกด้วยวิธีราคาทุน ในงบการเงินของบริษัทย่อยสูงกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธิตามสัดส่วนการลงทุนของกลุ่มกิจการ ดังนั้นผู้บริหารจึงทดสอบการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยโดยคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมหักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย และมูลค่าจากการใช้ ซึ่งวัดมูลค่าโดยการคิดลดกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากการดำเนินงานต่อเนื่องในการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต้องอาศัยวิจารณญาณที่สำคัญของผู้บริหารในการกำหนดข้อสมมติฐานต่าง ๆ

ข้อสมมติที่สำคัญใช้ในการคำนวณมูลค่ายุติธรรมหักด้วยต้นทุนในการจำหน่ายและมูลค่าจากการใช้แสดงได้ดังต่อไปนี้

	ร้อยละ
อัตราคิดลด - บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไสเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	8.23
อัตราคิดลด - บริษัท วีวีเทล จำกัด (มหาชน)	9.30

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนจะเท่ากับมูลค่าตามบัญชี หากข้อสมมติที่ใช้ในการคำนวณมูลค่ายุติธรรมหักด้วยต้นทุนในการจำหน่ายและมูลค่าจากการใช้เปลี่ยนแปลงเป็นดังนี้

	ร้อยละ
อัตราคิดลด - บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไสเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	เพิ่มขึ้น 1.17
อัตราคิดลด - บริษัท วีวีเทล จำกัด (มหาชน)	เพิ่มขึ้น 0.63

จากการประเมินการด้อยค่าโดยฝ่ายบริหาร พบว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนสูงกว่ามูลค่าตามบัญชี ดังนั้นจึงไม่มีการตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าสำหรับเงินลงทุนในบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุน

บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด

เมื่อวันที่ 18 กันยายน พ.ศ. 2566 บริษัทได้จ่ายชำระหุ้นเพิ่มทุนสำหรับหุ้นสามัญของบริษัท บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด จำนวน 5,000,000 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 125 ล้านบาท และชำระโดยการหักกลบตั๋วสัญญาใช้เงินลงวันที่ 26 กันยายน พ.ศ. 2566 เป็นจำนวน 375 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทคงสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิมที่สัดส่วนร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 18 กันยายน พ.ศ. 2566

Keystone Solar Technologies Pty Ltd. ("Keystone")

ในระหว่างปี กลุ่มกิจการได้ลงทุนใน บริษัท Keystone Solar Technologies Pty Ltd. ("Keystone") เป็นจำนวนเงิน 1,000 ดอลลาร์ออสเตรเลีย หรือเทียบเท่า 24,158 บาท คิดเป็นร้อยละ 100 ของส่วนได้เสีย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนในกิจการโรงงานผลิตไฟฟ้าจากแสงอาทิตย์ กลุ่มกิจการมีอำนาจการควบคุมทางการเงินและการดำเนินงานของ Keystone ดังนั้น Keystone ได้ถูกจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อยของกลุ่มกิจการ

Banksia Solar Project Pty Ltd. ("Banksia")

ในระหว่างปี กลุ่มกิจการได้ลงทุนใน บริษัท Banksia Solar Project Pty Ltd. ("Banksia") เป็นจำนวนเงิน 12.62 ล้านดอลลาร์ออสเตรเลีย หรือเทียบเท่า 291.28 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 100 ของส่วนได้เสีย กลุ่มกิจการมีอำนาจการควบคุมทางการเงินและการดำเนินงานของ Banksia ดังนั้น Banksia ได้ถูกจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อยของกลุ่มกิจการ กลุ่มกิจการพิจารณาว่าการลงทุนดังกล่าวเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์เนื่องจากบริษัทดังกล่าวยังอยู่ในขั้นตอนการก่อสร้างโรงงานผลิตไฟฟ้าจากแสงอาทิตย์

รายละเอียดสิ่งตอบแทนที่จ่ายซื้อและสินทรัพย์สุทธิที่ได้มา ณ วันที่ทำรายการ มีดังนี้

	ข้อมูลทางการเงินรวม พันบาท
สิ่งตอบแทนที่จ่ายซื้อ	
เงินสดและเงินสดจ่ายชำระเจ้าหนี้การค้า	291,279
หัก เงินสดรับ	(2)
	291,277
สินทรัพย์สุทธิที่ได้มา	
มูลค่ายุติธรรมของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	278,078
มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	13,199
มูลค่ายุติธรรมของหนี้สิน	-
	291,277

13 เงินลงทุนในการร่วมค้า

การร่วมค้าแต่ละรายไม่มีสาระสำคัญ

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในการร่วมค้า - สุทธิ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และพ.ศ. 2566 มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปี	1,666,247	1,534,823	814,344	808,944
เงินลงทุนเพิ่มขึ้น	86,700	30,600	15,300	5,400
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	52,978	100,824	-	-
หัก การด้อยค่า	(49,032)	-	(49,032)	-
ยอดสิ้นปี	1,756,893	1,666,247	780,612	814,344

ในระหว่างปี บริษัท แกรนต์ รีเวอร์ ฟอर्सโพร จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมค้าของกลุ่มกิจการและบริษัท ออกหุ้นสามัญเพิ่มขึ้น โดยกลุ่มกิจการและบริษัทซื้อหุ้นสามัญที่เพิ่มขึ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิม ร้อยละ 51 และร้อยละ 9 คิดเป็นจำนวนเงิน 86.70 ล้านบาท และ 15.30 ล้านบาท ตามลำดับ

ในระหว่างปี พ.ศ. 2567 บริษัทรับรู้ค่าเผื่อการด้อยค่าของส่วนได้เสียในการร่วมค้าของบริษัท บริษัท ที ยูทิลิตี้ส์ จำกัด จำนวน 49.03 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ตารางต่อไปนี้แสดงมูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียรวมของกลุ่มกิจการในการร่วมค้าที่ไม่มีสาระสำคัญทั้งหมดซึ่งถูกบันทึกโดยใช้วิธีส่วนได้เสีย

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	พันบาท	พันบาท
มูลค่าตามบัญชีโดยรวมของการร่วมค้า		
แต่ละรายที่ไม่มีสาระสำคัญ	1,756,893	1,666,247
ส่วนแบ่งของกลุ่มกิจการในการร่วมค้า:		
กำไร	52,978	78,899
กำไรเบ็ดเสร็จ	52,978	78,899

กลุ่มกิจการรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจนมูลค่าเงินลงทุนในการร่วมค้าลดลงเป็นศูนย์และรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนของการร่วมค้าที่เกินกว่าเงินลงทุนในการร่วมค้าไว้ในเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของส่วนได้เสียในการร่วมค้า ในปี พ.ศ. 2567 กลุ่มกิจการไม่ได้รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนดังกล่าวเนื่องจากมูลค่าของเงินลงทุนในการร่วมค้าแห่งนั้นลดลงเป็นศูนย์แล้ว (พ.ศ. 2566 : 21.93 ล้านบาท) ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 กลุ่มกิจการมียอดส่วนแบ่งขาดทุนจากส่วนได้เสียในการร่วมค้าที่รับรู้ไว้ในเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสะสมเป็นจำนวน 423.63 ล้านบาท (พ.ศ. 2566 : 423.63 ล้านบาท)

14 เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินตามสัญญา				
จะซื้อจะขายที่ดิน	637,071	640,047	156,400	169,638
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินให้กับตัวแทนใน				
การรวบรวมซื้อที่ดิน	91,500	62,587	43,500	62,587
รวม	728,571	702,634	199,900	232,225
มูลค่าสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	2,933,866	1,935,685	512,518	828,351

15 ที่ดินรอการพัฒนา

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ค่าที่ดิน ค่าก่อสร้างและอื่น ๆ	4,650,288	5,205,273	3,378,989	3,415,029
หัก ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าที่ดินรอการพัฒนา	(70,579)	(48,112)	(25,722)	(25,722)
รวม	4,579,709	5,157,161	3,353,267	3,389,307

16 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

งบการเงินรวม						
ที่ดินและ ส่วนปรับปรุงที่ดิน	อาคาร สำนักงาน พันบาท	อาคาร ห้องชุด พันบาท	สินทรัพย์ สิทธิการใช้ พันบาท	งานระหว่าง ก่อสร้าง พันบาท	รวม พันบาท	
239,855	849,773	33,357	1,467,506	986,700	3,975,885	
(191)	(297,397)	(3,628)	(480,272)	-	(903,855)	
-	(41,900)	(12,078)	-	-	(53,978)	
239,664	510,476	17,651	987,234	986,700	3,018,052	
239,664	510,476	17,651	987,234	986,700	3,018,052	
-	-	-	2,547	413,364	415,911	
(164)	(12,027)	(495)	(58,558)	-	(79,485)	
239,500	498,449	17,156	931,223	1,400,064	3,354,478	
239,855	849,773	33,357	1,470,053	1,400,064	4,391,796	
(355)	(311,324)	(4,123)	(538,830)	-	(985,240)	
-	(40,000)	(12,078)	-	-	(52,078)	
239,500	498,449	17,156	931,223	1,400,064	3,354,478	

ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566

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

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

ราคาคตามบัญชีต้นปี - สุทธิ
 เพิ่มขึ้น
 โอนเข้า (ออก)
 โอนจากต้นทุนการพัฒนาคโครงการอสังหาริมทรัพย์
 จำหน่าย
 ผลขาดทุนจากการด้อยค่า
 ค่าเสื่อมราคา
 ราคาคตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

ราคาคทุน
 หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม
 หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม
 ราคาคตามบัญชี - สุทธิ

งบการเงินรวม							
ที่ต้นและ ส่วนปรับปรุงที่ต้น	อาคาร ศูนย์การค้า พื้นที่	อาคาร สำนักงาน พื้นที่	อาคาร ห้องชุด พื้นที่	สินทรัพย์ สิทธิการใช้ พื้นที่	งานระหว่าง ก่อสร้าง พื้นที่	รวม	
239,500	498,449	17,156	268,086	931,223	1,400,064	3,354,478	
-	1,925	-	-	-	101,645	103,570	
-	329,211	-	-	(13,842)	(315,369)	-	
-	-	-	282,982	-	-	282,982	
-	(485,754)	-	-	(67,781)	-	(553,535)	
-	(29,337)	-	-	-	-	(29,337)	
(165)	(11,962)	(536)	(9,824)	(57,466)	-	(79,953)	
239,335	302,532	16,620	541,244	792,134	1,186,340	3,078,205	
239,855	654,208	33,357	681,676	1,347,879	1,186,340	4,143,315	
(520)	(313,582)	(4,659)	(140,432)	(555,745)	-	(1,014,938)	
-	(38,094)	(12,078)	-	-	-	(50,172)	
239,335	302,532	16,620	541,244	792,134	1,186,340	3,078,205	

งบการเงินเฉพาะกิจการ				
ที่ดิน พันบาท	อาคาร สำนักงาน พันบาท	สินทรัพย์ สิทธิการใช้ พันบาท	งานระหว่าง ก่อสร้าง พันบาท	รวม พันบาท

ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566

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

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	149,014	17,156	28,207	2,035	196,412
ค่าเสื่อมราคา	-	(537)	(10,111)	-	(10,648)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	149,014	16,619	18,096	2,035	185,764

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

ราคาทุน	149,014	33,357	141,393	2,035	325,799
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(4,660)	(123,297)	-	(127,957)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม	-	(12,078)	-	-	(12,078)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	149,014	16,619	18,096	2,035	185,764

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2567 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท
ที่ดิน	194,967	194,967	194,967	194,967
อาคารศูนย์การค้า	635,956	1,121,658	-	-
อาคารสำนักงาน	21,515	21,515	21,515	21,515
อาคารห้องชุด	1,029,417	618,970	-	-
สินทรัพย์สิทธิการใช้	2,842,788	2,938,982	37,840	35,782
รวม	4,724,643	4,896,092	254,322	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. 2567 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2567 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท
รายได้ค่าเช่าและบริการ	154,641	133,312	20,444	16,307
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรง				
ซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับปี	97,788	99,532	5,981	5,934
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรง				
ซึ่งไม่ได้ก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับปี	33,184	45,850	4,667	4,667

ยอดรวมของรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำในอนาคตตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ไม่สามารถยกเลิกได้ มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ภายใน 1 ปี	68,127	43,371	7,160	6,789
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	46,107	27,665	8,906	13,810
เกินกว่า 5 ปี	3,637	-	3,637	4,500
รวม	117,871	71,036	19,703	25,099

กลุ่มกิจการและบริษัทมีรายการที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ภายใต้สัญญาเช่า ซึ่งจัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่า	197,142	296,699	8,507	8,507

17 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

งบการเงินรวม									
	ส่วนปรับปรุง		อาคาร		ส่วนปรับปรุง		เครื่องใช้และ		รวม
	ที่ดิน พันบาท	ที่ดิน พันบาท	อาคาร พันบาท	อาคาร พันบาท	ที่ดิน พันบาท	อาคาร พันบาท	อุปกรณ์สำนักงาน พันบาท	งานระหว่าง ก่อสร้าง พันบาท	
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566									
ราคาทุน	6,952,246	25,929	6,151,626		1,092,025		3,772,923	145,902	18,211,164
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(21,906)	(2,061,193)		(1,030,878)		(3,209,585)	-	(6,392,389)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม	(33,963)	-	(590,015)		-		(297)	-	(624,275)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	6,918,283	4,023	3,500,418		61,147		563,041	145,902	11,194,500
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566									
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	6,918,283	4,023	3,500,418		61,147		563,041	145,902	11,194,500
เพิ่มขึ้น	-	-	2,456		6,524		49,268	73,973	132,221
โดนหัก (ออก)	-	-	15,044		39,314		69,141	(123,499)	-
จำหน่าย	-	-	-		-		(1,394)	-	(1,767)
ค่าเสื่อมราคา	-	(649)	(108,830)		(19,686)		(176,617)	-	(306,656)
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	(2,053)	-	(2,626)		(153)		(811)	(100)	(5,743)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	6,916,230	3,374	3,406,462		87,146		502,628	96,276	11,012,555
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566									
ราคาทุน	6,950,193	25,929	6,166,247		1,137,067		3,828,675	96,276	18,267,066
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(22,555)	(2,170,918)		(1,049,921)		(3,325,750)	-	(6,631,384)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม	(33,963)	-	(588,867)		-		(297)	-	(623,127)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	6,916,230	3,374	3,406,462		87,146		502,628	96,276	11,012,555

งบการเงินรวม									
	ส่วนปรับปรุง		อาคาร	ส่วนปรับปรุง		เครื่องใช้และ		งานระหว่าง	
	ที่ดิน	ที่ดิน		อาคาร	อาคาร	อุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ	ก่อสร้าง	รวม
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
	6,916,230	3,374	3,406,462	87,146	502,628	439	96,276	11,012,555	
	-	3,493	11,801	10,743	57,983	1,794	217,481	303,295	
	219,347	-	-	-	-	-	58,731	278,078	
	-	2,734	24,786	61,028	57,000	-	(145,548)	-	
	-	-	-	-	550	-	-	550	
	(224,991)	-	-	-	-	-	-	(224,991)	
	(2,385,313)	-	(1,988,630)	(350)	(119,061)	-	-	(4,493,354)	
	-	(669)	(92,725)	(22,556)	(136,524)	(559)	-	(253,033)	
	-	-	172,914	-	-	-	-	172,914	
	(21,093)	-	(3,684)	(198)	(897)	-	(14,363)	(40,235)	
	4,504,180	8,932	1,530,924	135,813	361,679	1,674	212,577	6,755,779	
	4,538,143	19,915	3,605,528	1,121,726	3,254,691	44,339	212,577	12,796,919	
	-	(10,983)	(2,046,885)	(985,913)	(2,892,715)	(42,665)	-	(5,979,161)	
	(33,963)	-	(27,719)	-	(297)	-	-	(61,979)	
	4,504,180	8,932	1,530,924	135,813	361,679	1,674	212,577	6,755,779	

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ
เพิ่ม
ซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่ถือเป็นกาซื้อสินทรัพย์
โอนเข้า (ออก)
โอนจากสินทรัพย์สิทธิการใช้ (หมายเหตุ 18)
กำไรจากการส่วนเกินจากการที่ราคาใหม่
จำหน่าย
ค่าเสื่อมราคา
กำไรจากการค้าเพื่อการซื้อขาย
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

ราคาทุนหรือราคาที่ดีใหม่
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม
ราคาตามบัญชี - สุทธิ

ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566

ราคาทุน

หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม

หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม

ราคาตามบัญชี - สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ

เพิ่มขึ้น

จำหน่าย

โดนน้ำ (ออก)

ค่าเสื่อมราคา

ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ

งบการเงินเฉพาะกิจการ									
ที่ดิน พันบาท	อาคาร พันบาท	ส่วนปรับปรุง		เครื่องมือและ อุปกรณ์สำนักงาน		ยานพาหนะ พันบาท	งานระหว่าง ก่อสร้าง พันบาท		รวม พันบาท
		อาคาร พันบาท		พันบาท					
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

งบการเงินเฉพาะกิจการ							
ที่ดิน พันบาท	อาคาร พันบาท	ส่วนปรับปรุง		เครื่องใช้และ อุปกรณ์สำนักงาน		งานระหว่าง ก่อสร้าง	
		อาคาร พันบาท	อัตร พันบาท	อัตร พันบาท	ยานพาหนะ พันบาท	อัตร พันบาท	รวม พันบาท
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
-	7,764	13,077		31,494	212	394	52,941
-	-	-		3,749	-	74	3,823
-	-	-		(97)	-	-	(97)
-	-	-		468	-	(468)	-
-	(1,295)	(5,080)		(11,173)	(60)	-	(17,608)
-	6,469	7,997		24,441	152	-	39,059
32,272	101,815	25,401		277,640	14,874	-	452,002
-	(90,944)	(17,404)		(252,902)	(14,722)	-	(375,972)
(32,272)	(4,402)	-		(297)	-	-	(36,971)
-	6,469	7,997		24,441	152	-	39,059

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

ราคาทุน
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม
ราคาตามบัญชี - สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ
เพิ่มขึ้น
จำหน่าย
โอนเข้า (ออก)
ค่าเสื่อมราคา
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

ราคาทุน
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม
ราคาตามบัญชี - สุทธิ

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ของกลุ่มกิจการ มูลค่าตามบัญชีสุทธิ 4,981 ล้านบาท (พ.ศ. 2566: 4,558 ล้านบาท) อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมเอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ รอยัล ออคิด ไฮฟีทาลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน (หมายเหตุ 24)

มูลค่ายุติธรรมของที่ดิน

มูลค่ายุติธรรมของที่ดินของกลุ่มกิจการ จำนวน 4,141 ล้านบาท (ราคาทุนเดิม 6,753 ล้านบาท) อยู่ในระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่เป็นผู้ได้รับการรับรองตามมาตรฐานวิชาชีพ อ้างอิงจากวิธีเปรียบเทียบราคาขาย โดยนำราคาขายของที่ดินที่เปรียบเทียบกันได้บริเวณใกล้เคียงกัน มาปรับปรุงด้วยความแตกต่างของคุณสมบัติที่สำคัญเช่น ทำเลที่ตั้ง ขนาด เนื้อที่ดิน รูปแปลง หน้ากว้างและศักยภาพการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ในระหว่างปี กลุ่มกิจการมีการตีราคาที่ดินเพิ่มจำนวน 442.95 ล้านบาท

ไม่มีการโอนระหว่างลำดับชั้นข้อมูลค่ายุติธรรมในระหว่างปี

18 สินทรัพย์สิทธิการใช้

	งบการเงินรวม			
	อสังหาริมทรัพย์ พันบาท	อุปกรณ์ พันบาท	ยานพาหนะ พันบาท	รวม พันบาท
ยอดต้นปี พ.ศ. 2566	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
เพิ่มขึ้น	24,815	4,007	14,096	42,918
ประเมินสัญญาเช่าใหม่	-	(9)	713	704
โอนไปที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	-	(550)	-	(550)
โอนไปสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	(520)	-	(520)
ค่าเสื่อมราคา	(197,090)	(3,317)	(12,148)	(212,555)
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	(648)	(4)	(278)	(930)
ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2567	1,234,692	5,333	35,575	1,275,600

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	อสังหาริมทรัพย์ พันบาท	อุปกรณ์ พันบาท	ยานพาหนะ พันบาท	รวม พันบาท
ยอดต้นปี พ.ศ. 2566	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
เพิ่มขึ้น	23,304	-	10,407	33,711
ค่าเสื่อมราคา	(21,882)	-	(7,170)	(29,052)
ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2567	364,705	-	22,804	387,509

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่ไม่ได้รวมรับรู้ในหนี้สินตามสัญญาเช่าและสินทรัพย์สิทธิการใช้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2567 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท
กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่า	307,894	526,983	107,821	149,389
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าระยะสั้น	100,522	124,807	71,937	99,359
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ	2,704	5,950	1,788	1,904
กระแสเงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์สิทธิการใช้	4,000	51,500	4,000	4,000
รายได้จากการให้เช่าช่วงสินทรัพย์สิทธิการใช้	931	1,006	-	-

การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินตามสัญญาเช่า ที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงินในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2567 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท
ยอดต้นปี	1,801,012	1,547,325	624,602	578,059
เพิ่มขึ้น	38,917	509,556	29,710	41,395
ชำระเงิน	(236,229)	(339,358)	(30,094)	(44,126)
ดอกเบี้ย	181,928	161,816	46,957	50,321
ประเมินสัญญาเช่าใหม่	622	-	-	-
ยกเลิกสัญญาเช่า	(1,487)	(78,079)	-	(1,047)
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	(963)	(248)	-	-
ยอดสิ้นปี	1,783,800	1,801,012	671,175	624,602

19 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	2,360,331	2,594,896	355,324	322,691
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(1,196,004)	(1,664,087)	(72,628)	(73,001)
รวม	1,164,327	930,809	282,696	249,690

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภายใต้การตัดบัญชีมีดังนี้

งบการเงินรวม						
ยอดต้นปี พ.ศ. 2566 พันบาท	รายการที่รับรู้ ในกำไรหรือ ขาดทุน พันบาท	รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น พันบาท	รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น พันบาท	ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2566 พันบาท	รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น พันบาท	ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2567 พันบาท
สินทรัพย์ถาวรไม่ได้อัดบัญชี						
ค่าเผื่อผลขาดทุน	198,329	5,749	-	204,078	(79,963)	124,115
ต้นทุนการกู้ยืม	57,514	(1,131)	-	56,383	(54,059)	2,324
ค่าเสื่อมราคา	51,315	(644)	-	50,671	(8,469)	42,202
หนี้สินที่เกิดขึ้นจากสัญญา	323,055	706	-	323,761	(25,926)	297,835
หนี้สินตามสัญญาเช่า	149,701	75,184	-	224,885	8,856	233,741
ประมาณการเงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน	33,401	2,886	-	36,287	701	36,988
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	86,373	3,210	(8,078)	81,505	4,874	86,379
ผลขาดทุนทางภาษี	648,588	176,375	-	824,963	(83,747)	741,216
อื่นๆ	818,783	(29,981)	3,561	792,363	894	795,531
	2,367,059	232,354	(4,517)	2,594,896	(236,839)	2,360,331
หนี้สินถาวรไม่ได้อัดบัญชี						
สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา	(934)	-	-	(934)	-	(934)
ปรับมูลค่ายุติธรรมจากการรวมธุรกิจ	(677,148)	13,389	-	(663,759)	22,231	(641,528)
ส่วนเกินทุนจากการตีมูลค่าที่ดิน	(756,923)	-	-	(756,923)	366,683	(345,242)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(103,730)	(34,070)	-	(137,800)	34,671	(103,129)
อื่นๆ	(104,115)	(556)	-	(104,671)	(500)	(105,171)
	(1,642,850)	(21,237)	-	(1,664,087)	423,085	(1,196,004)
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	724,209	211,117	(4,517)	930,809	186,246	1,164,327

งบการเงินเฉพาะกิจการ						
ยอดในปี พ.ศ. 2566	รายการที่รับรู้ ในกำไรหรือ ขาดทุน	รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2566	รายการที่รับรู้ ในกำไรหรือขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2567
พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
50,545	6,141	-	56,686	27,186	-	83,872
24,194	(792)	-	23,402	(856)	-	22,546
37,279	(2,273)	-	35,006	(7,215)	-	27,791
13,583	(3,144)	-	10,439	566	-	11,005
115,664	9,314	-	124,978	9,321	-	134,299
27,884	2,861	-	30,745	1,094	-	31,839
37,251	2,517	-	39,768	2,720	-	42,488
1,616	-	51	1,667	-	(183)	1,484
308,016	14,624	51	322,691	32,816	(183)	355,324
(71,570)	(1,431)	-	(73,001)	373	-	(72,628)
(71,570)	(1,431)	-	(73,001)	373	-	(72,628)
236,446	13,193	51	249,690	33,189	(183)	282,696

สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม
 ค่าเผื่อผลขาดทุน
 ต้นทุนการกู้ยืม
 ค่าเสื่อมราคา
 หนี้สินที่เกิดจากสัญญาเช่า
 หนี้สินตามสัญญาเช่า
 ประมาณการเงินสมทบกองทุนมีมติบุคคลหมู่บ้าน
 การระดมทุนผลประโยชน์พนักงาน
 อื่นๆ

หนี้สินภายใต้การควบคุม
 สินทรัพย์สิทธิการใช้
 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับรายการขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ยกไปจะรับรู้ไม่เกินจำนวนที่เป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์ทางภาษีนั้น กลุ่มกิจการไม่ได้รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้ที่เกิดจากรายการขาดทุนที่สามารถยกไปเพื่อหักลบกับกำไรทางภาษีในอนาคต ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2567 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท
รายการขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	1,951,783	947,600	246,046	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ไม่ได้รับรู้ ปีที่หมดอายุ	390,357	189,520	49,209	-
	พ.ศ. 2568 ถึง พ.ศ. 2577	พ.ศ. 2567 ถึง พ.ศ. 2576	พ.ศ. 2568 ถึง พ.ศ. 2572	-

20 เงินกู้ยืม

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2567 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท
รายการหมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะสั้น	1,054,105	755,454	579,603	384,271
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	27,038	-	724,350	36,345
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,190,115	1,068,842	938,376	618,853
	2,271,258	1,824,296	2,242,329	1,039,469
รายการไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาว	3,364,763	2,565,382	3,061,916	2,155,846
รวม	5,636,021	4,389,678	5,304,245	3,195,315

การเปลี่ยนแปลงในเงินกู้ที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมจัดหาเงินในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม			
	เงินกู้ยืมระยะสั้น			รวม
	เงินกู้ยืมระยะสั้น พันบาท	จากกิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน พันบาท	เงินกู้ระยะยาว พันบาท	
ยอดต้นปี พ.ศ. 2566	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)
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้	9,598	-	21,080	30,678
ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้ารอดตัดบัญชี	(43,240)	-	(65,982)	(109,222)
ปรับปรุงอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	41,146	-	76,083	117,229
ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2566	755,454	-	3,634,224	4,389,678
เพิ่มขึ้น	5,221,158	27,038	4,321,290	9,569,486
จ่ายคืน	(4,903,020)	-	(3,403,751)	(8,306,771)
จ่ายค่าธรรมเนียม	(44,282)	-	(38,705)	(82,987)
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้	35,245	-	30,938	66,183
ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้ารอดตัดบัญชี	(53,843)	-	(77,091)	(130,934)
ปรับปรุงอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	43,920	-	87,973	131,893
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	(527)	-	-	(527)
ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2567	1,054,105	27,038	4,554,878	5,636,021

งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	เงินกู้ยืมระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะสั้น พันธบัตร	จากกิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน พันธบัตร	เงินกู้ยืม ระยะยาว พันธบัตร	รวม พันธบัตร
ยอดต้นปี พ.ศ. 2566	456,550	34,832	2,992,827	3,484,209
เพิ่มขึ้น	1,311,897	340,143	1,741,633	3,393,673
จ่ายคืน	(1,381,897)	(338,825)	(1,964,457)	(3,685,179)
จ่ายค่าธรรมเนียม	(1,125)	-	(11,636)	(12,761)
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้	963	-	16,243	17,206
ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้ารอตัดบัญชี	(12,240)	-	(54,709)	(66,949)
ปรับปรุงอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	10,123	-	54,798	64,921
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	195	-	195
ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2566	384,271	36,345	2,774,699	3,195,315
เพิ่มขึ้น	1,301,243	940,500	4,252,626	6,494,369
จ่ายคืน	(1,096,200)	(245,294)	(3,020,127)	(4,361,621)
จ่ายค่าธรรมเนียม	(21,282)	-	(37,346)	(58,628)
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้	12,163	-	26,805	38,968
ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้ารอตัดบัญชี	(6,311)	-	(69,323)	(75,634)
ปรับปรุงอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	5,719	-	72,958	78,677
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	(7,201)	-	(7,201)
ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2567	579,603	724,350	4,000,292	5,304,245

ภายใต้สัญญาเงินกู้ กลุ่มกิจการและบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขการกู้ยืมปกติ และไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยของกลุ่มกิจการบวกด้วยอัตราคงที่

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ระยะยาว ที่คำนวณจากกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่อัตราร้อยละ 6.50 ถึงร้อยละ 12.33 (พ.ศ. 2566 : ร้อยละ 7.13 ถึงร้อยละ 12.80) และอยู่ในข้อมูลระดับ 3 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567 พันธบัตร	พ.ศ. 2566 พันธบัตร	พ.ศ. 2567 พันธบัตร	พ.ศ. 2566 พันธบัตร
เงินกู้ระยะยาว	4,553,954	3,621,313	3,999,368	2,764,382

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ระยะสั้นมีมูลค่าเท่ากับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ

วงเงินสินเชื่อและเงินกู้ยืมค้ำประกันโดยสินทรัพย์ของกลุ่มกิจการและบริษัท (หมายเหตุ 33)

21 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2567 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท
เจ้าหนี้การค้า	1,671,779	1,897,683	863,365	1,077,703
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุ 32)	111	165	56,470	65,515
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	73,883	84,835	31,470	33,271
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุ 32)	-	-	184	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	216,856	277,580	124,774	141,338
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุ 32)	463	-	3,097	326
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	547,119	523,621	213,951	234,585
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุ 32)	-	-	1,039	7,412
เจ้าหนี้อื่น	277,196	151,580	185,270	46,581
รวม	2,787,407	2,935,464	1,479,620	1,606,731

22 หักบัญชี

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2567 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	9,455,593	11,421,292	6,190,076	6,646,871
หุ้นกู้	3,921,498	9,320,145	3,167,368	6,300,260
รวม	13,377,091	20,741,437	9,357,444	12,947,131

การเปลี่ยนแปลงในหุ้นกู้ที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมจัดหาเงินในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2567 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท
ยอดต้นปี	20,741,437	21,308,126	12,947,131	13,504,381
เพิ่มขึ้น	4,053,600	7,238,000	3,048,400	4,119,700
จ่ายคืนเงินกู้	(11,484,280)	(7,845,000)	(6,667,700)	(4,682,500)
จ่ายค่าธรรมเนียมหุ้นกู้	(51,126)	(107,595)	(32,541)	(56,059)
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียม	117,460	147,906	62,154	61,609
ยอดสิ้นปี	13,377,091	20,741,437	9,357,444	12,947,131

ภายใต้สัญญาหุ้นกู้ กลุ่มกิจการและบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา โดยการดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา

มูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้ ที่คำนวณจากราคาตลาดของตราสารหนี้ที่มีราคาที่สามารถสังเกตได้ ซึ่งเผยแพร่โดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย และอยู่ในข้อมูลระดับ 2 ของลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ว.ศ. 2567 พันบาท	ว.ศ. 2566 พันบาท	ว.ศ. 2567 พันบาท	ว.ศ. 2566 พันบาท
หุ้นกู้	13,499,099	20,799,500	9,406,117	12,962,598

อัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ของกลุ่มกิจการทั้งหมดเป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่โดยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ในงบฐานะการเงินอยู่ที่ร้อยละ 6.80 ถึงร้อยละ 9.28 ต่อปี (พ.ศ. 2566 : ร้อยละ 6.53 ถึงร้อยละ 8.75 ต่อปี)

หุ้นกู้ค้ำประกันโดยสินทรัพย์ของกลุ่มกิจการและบริษัท (หมายเหตุ 33)

23 หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน

เมื่อวันที่ 27 เมษายน พ.ศ. 2560 บริษัทออกหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน ("หุ้นกู้") จำนวน 448 ล้านบาท (จำนวน 447,700 หน่วยหน่วยละ 1,000 บาท) โดยเสนอขายหุ้นกู้ให้แก่ผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่

หุ้นกุดังกล่าวเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่มีประกันไม่แปลงสภาพและมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ชำระคืนเงินต้นเพียงครั้งเดียวเมื่อเลิกกิจการ ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน โดยบริษัทมีสิทธิเลื่อนการชำระดอกเบี้ยพร้อมกับสะสมดอกเบี้ยค้างชำระไปชำระในวันใด ๆ ก็ได้ ตามพิจารณาของบอร์ดผู้ถือเพียงผู้เดียว กรณีที่บริษัทเลื่อนการชำระดอกเบี้ย บริษัทห้ามประกาศหรือจ่ายเงินปันผล หรือชำระดอกเบี้ยหรือแจกจ่ายทรัพย์สินใด ๆ แก่ผู้ถือหุ้นหลักของบริษัทที่มีสถานะทางกฎหมายเท่าเทียมกับหุ้นกู้หรือผู้ถือหุ้นหลักของบริษัทที่มีสถานะทางกฎหมายด้อยกว่าหุ้นกู้ 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

24 หนี้สินจากการระดมทุนที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

ในระหว่างปี พ.ศ. 2564 บริษัท โรงแรม รอยัลฮิลด์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาขายทรัพย์สินและเช่าทรัพย์สินกลับจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ รอยัล ฮิลด์ โฮสพิทาลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน (“GROREIT”) โดยภาระผูกพันในการซื้อคืนทรัพย์สินดังกล่าวมีเนื้อหาเป็นเสมือนธุรกรรมการจัดหาเงินและไม่ถือเป็นการขายทรัพย์สินทางบัญชี ดังนั้น กลุ่มกิจการแสดงรายการเป็น “หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน” ในงบฐานะการเงิน ซึ่งวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย (Amortised cost) การชำระค่าเช่าและเงินจ่ายซื้อคืนที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าให้ GROREIT ถือว่าเป็นการลดหนี้สินและบันทึกดอกเบี้ยจ่าย

การเปลี่ยนแปลงของหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืนสุทธิจากค่าใช้จ่ายทางตรงที่เกี่ยวข้องและตัดจำหน่ายในระหว่างปี พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2567 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท
ยอดต้นปี	4,533,613	4,418,536
จ่ายชำระค่าเช่าทรัพย์สินในระหว่างปี	(226,000)	(226,000)
โอนค่าเช่าทรัพย์สินที่ถึงกำหนดชำระไปแสดงในเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(46,000)	(46,000)
รับรู้ดอกเบี้ยจ่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	397,446	387,077
ยอดสิ้นปี	4,659,059	4,533,613

มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืนมีมูลค่าใกล้เคียงราคาตามบัญชีโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 ซึ่งข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีสาระสำคัญที่ใช้ในการประเมิน ได้แก่ อัตราคิดลดที่ปรับด้วยความเสี่ยง ประเมินโดยอ้างอิงจากต้นทุนเงินของบริษัทย่อย

25 การระดมทุนผลประโยชน์พนักงาน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2567 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	457,006	438,664	212,440	198,842
ผลประโยชน์ระยะยาวอื่น	3,462	3,644	-	-
รวม	460,468	442,308	212,440	198,842

รายการเคลื่อนไหวของภาวะผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ระหว่างปีมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปี	442,308	471,025	198,842	186,257
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	34,958	36,668	11,948	12,126
ต้นทุนบริการในอดีต	-	(1,383)	-	-
ต้นทุนดอกเบี้ย	10,922	9,647	4,560	4,571
	488,188	515,957	215,350	202,954
การวัดมูลค่าใหม่				
ผลกำไรที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลง				
ข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์	-	(8,752)	-	-
ผลกำไรที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลง				
ข้อสมมติทางการเงิน	-	(10,148)	-	-
ผลกำไรที่เกิดจากประสบการณ์	-	(21,487)	-	-
	-	(40,387)	-	-
จำหน่าย	(7,135)	-	-	-
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	(20,585)	(33,262)	(2,910)	(4,112)
ยอดสิ้นปี	460,468	442,308	212,440	198,842

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้เป็นดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ
อัตราคิดลด	1.05 - 4.55	0.42 - 2.94	2.50	2.50
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดืออน	3.00 - 6.50	3.00 - 6.00	4.50 - 6.00	4.50 - 6.00

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยเป็นดังนี้

	ผลกระทบต่อการผูกพันผลประโยชน์พนักงาน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2567 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท
อัตราคิดลดเพิ่มขึ้นร้อยละ 1	(35,743)	(32,248)	(16,558)	(16,611)
อัตราคิดลดลดลงร้อยละ 1	40,997	36,755	19,042	19,103
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดอนเพิ่มขึ้นร้อยละ 1	39,916	38,713	18,200	18,258
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดอนลดลงร้อยละ 1	(35,542)	(34,474)	(16,203)	(16,254)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นนี้อ้างอิงจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติใดข้อสมมติหนึ่ง ขณะที่ให้ข้อสมมติอื่นคงที่ ในทางปฏิบัติ สถานการณ์ดังกล่าวยากที่จะเกิดขึ้น และการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติบางเรื่องอาจมีความสัมพันธ์กัน ในการคำนวณการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติหลักได้ใช้วิธีเดียวกันกับการคำนวณภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานที่รับรู้ในงบฐานะการเงิน

วิธีการและประเภทของข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวไม่ได้เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน

26 ทุนเรือนหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2567 ทุนสามัญจดทะเบียนทั้งหมดมีจำนวน 10,011,313,269 หุ้น (พ.ศ.2566 : 10,011,313,269 หุ้น) ซึ่งมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท (พ.ศ.2566 : 1.00 บาท) คิดเป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 10,011,313,269 บาท (พ.ศ.2566 : 10,011,313,269 บาท) ทุนสามัญจำนวน 10,011,080,604 หุ้น (พ.ศ. 2566 : 10,011,080,604 หุ้น) ซึ่งมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท (พ.ศ. 2566 : 1.00 บาท) ได้ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว คิดเป็นทุนที่ออกและชำระแล้วจำนวน 10,011,080,604 บาท (พ.ศ.2566 : 10,011,080,604 บาท)

27 รายได้อื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567		พ.ศ. 2566	
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
รายได้จากการบริหาร	22,088	78,246	13,486	42,409
รายได้เงินปันผล	11,057	10,535	134,000	408,005
รายได้ดอกเบี้ย	258,291	294,833	473,440	443,402
รายได้จากการรับเงินจอง	3,569	4,546	1,746	2,444
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน	8,194	222	7,950	-
รายได้ค่าบริการจัดการร้านค้าและส่วนกลาง	101,528	102,631	-	-
รายได้ค่าเช่า	29,006	28,713	-	-
อื่น ๆ	66,502	60,553	29,612	10,425
รวม	500,235	580,279	660,234	906,685

28 ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2567 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	1,545,753	1,565,595	345,820	374,431
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	520,810	575,111	58,072	67,050
ต้นทุนขายการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	4,183,901	5,085,700	2,335,832	3,216,890
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอนที่ดิน	211,145	280,295	130,575	202,705
ต้นทุนทางการเงิน	1,808,711	1,608,876	893,004	650,383
ค่าเช่าและบริการ	288,928	277,304	158,406	138,190
ค่าสาธารณูปโภค	262,815	309,897	60,250	75,246
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	256,650	238,820	107,126	112,315
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	449,063	555,051	216,932	305,819
ค่าที่ปรึกษา	43,149	36,403	29,666	27,727
(กลับรายการ)ขาดทุนจากการด้อยค่าของ สินทรัพย์ทางการเงิน	84,149	213,941	79,209	(37,848)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(52,978)	(78,899)	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในการร่วมค้า	49,032	-	49,032	-

29 ภาษีเงินได้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2567 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท
ภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบัน	76,966	201,983	-	89,424
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (หมายเหตุ 19)	(186,246)	(211,117)	(33,189)	(13,193)
รวม	(109,280)	(9,134)	(33,189)	76,231

ภาษีเงินได้สำหรับกำไรก่อนหักภาษีของกลุ่มกิจการและบริษัทมียอดจำนวนเงินที่แตกต่างจากการคำนวณกำไรทางบัญชีคู่กับอัตราภาษี โดยมีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2567 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	(1,521,911)	(665,164)	(378,304)	759,800
ภาษีคำนวณจากอัตราภาษี ร้อยละ 20	(304,383)	(133,033)	(75,661)	151,960
ผลกระทบ :				
ผลการดำเนินงานของการร่วมค้าสุทธิจากภาษี	(6,532)	(15,780)	-	-
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี	(27,394)	(93,066)	(26,800)	(96,171)
รายได้ที่ต้องเสียภาษีเพิ่มขึ้น	24,536	15,714	15,592	13,495
ค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถหักภาษี	68,371	40,519	4,471	6,947
รายจ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(5,470)	(11,161)	-	-
ผลต่างจากอัตราภาษี	(5,160)	27,736	-	-
การใช้ประโยชน์จากผลขาดทุนทางภาษีที่ผ่านมา ซึ่งยังไม่รับรู้	(349)	(3,821)	-	-
ขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกเป็นสินทรัพย์				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	147,101	163,764	49,209	-
การปรับปรุงจากของรอบระยะเวลาก่อน	-	(6)	-	-
ภาษีเงินได้	(109,280)	(9,134)	(33,189)	76,231

ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับองค์ประกอบในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นมีดังนี้

	งบการเงินรวม					
	พ.ศ. 2567			พ.ศ. 2566		
	ก่อนภาษี พันบาท	ภาษี พันบาท	หลังภาษี พันบาท	ก่อนภาษี พันบาท	ภาษี พันบาท	หลังภาษี พันบาท
กำไรจากการตีราคาที่ดิน	(224,991)	44,998	(179,993)	-	-	-
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่า						
ยุติธรรมของเงินลงทุน	(11,369)	2,274	(9,095)	(17,803)	3,561	(14,242)
การวัดมูลค่าใหม่ของภาระ						
ผูกพันผลประโยชน์						
พนักงาน	-	-	-	40,387	(8,078)	32,309
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยน						
จากการแปลงค่าทางการเงิน	(107,613)	21,523	(86,090)	(66,009)	13,202	(52,807)
รวม	(343,973)	68,795	(275,178)	(43,425)	8,685	(34,740)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	พ.ศ. 2567			พ.ศ. 2566		
	ก่อนภาษี พันบาท	ภาษี พันบาท	หลังภาษี พันบาท	ก่อนภาษี พันบาท	ภาษี พันบาท	หลังภาษี พันบาท
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่า						
ยุติธรรมของเงินลงทุน	915	(183)	732	(253)	51	(202)
การวัดมูลค่าใหม่ของภาระ						
ผูกพันผลประโยชน์						
พนักงาน	-	-	-	-	-	-
รวม	915	(183)	732	(253)	51	(202)

30 กำไรต่อหุ้น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
กำไร(ขาดทุน)ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของ				
ของบริษัทใหญ่	(1,009,953)	(196,366)	(345,115)	683,569
รวม	(1,009,953)	(196,366)	(345,115)	683,569
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	10,011,081	10,011,081	10,011,081	10,011,081
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	(0.1009)	(0.0196)	(0.0345)	0.0683

31 เงินปันผล

ในการประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อวันที่ 25 เมษายน พ.ศ. 2567 ที่ประชุมมีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลในอัตรา 0.013 บาท ต่อหุ้น เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 130.14 ล้านบาท บริษัทจ่ายเงินปันผลในวันที่ 24 พฤษภาคม พ.ศ. 2567

ในการประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อวันที่ 27 เมษายน พ.ศ. 2566 ที่ประชุมมีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลในอัตรา 0.020 บาท ต่อหุ้น เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 200.22 ล้านบาท บริษัทจ่ายเงินปันผลในวันที่ 26 พฤษภาคม พ.ศ. 2566

32 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับรายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

รายการระหว่างกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
บริษัทย่อย				
รายได้จากการขายที่ดิน	-	-	100	200,476
รายได้ค่าเช่าและบริการ	-	-	4,566	4,753
รายได้จากการบริหารและรายได้อื่น	-	-	247	4,343
เงินปันผลรับ	-	-	134,000	408,000
ดอกเบี้ยรับ	-	-	293,528	282,884
ค่าใช้จ่ายในการบริการ	-	-	11,676	22,455
ค่าเช่า	-	-	10,601	10,690
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	14,095	2,810
ต้นทุนจากขายที่ดิน	-	-	100	106,396
การร่วมค้า				
รายได้ค่าเช่าและบริการ	29,698	1,225	28,576	1,225
รายได้จากการบริหารและรายได้อื่น	39,299	78,005	30,697	42,168
ดอกเบี้ยรับ	234,402	278,793	177,460	156,659
ค่าใช้จ่ายในการบริการ	-	1,775	-	1,775
กิจการที่เกี่ยวข้องกับอื่น				
ค่าใช้จ่ายในการขาย	-	2,194	-	2,194
ดอกเบี้ยจ่าย	504	-	-	-

ยอดคงค้าง

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ลูกหนี้				
บริษัทย่อย	-	-	26,469	289,422
การร่วมค้า	128,271	490,516	26,210	419,148
รวม	128,271	490,516	52,679	708,570
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์				
บริษัทย่อย	-	-	34	106
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	3,500	9,000	3,500	9,000
บริษัทย่อย	-	-	31,000	40,000
รวม	3,500	9,000	34,500	49,000
เจ้าหนี้				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	463	-	-	-
บริษัทย่อย	-	-	60,790	73,253
การร่วมค้า	111	165	-	-
รวม	574	165	60,790	73,253
หนี้สินตามสัญญา				
การร่วมค้า	831	-	831	-
รวม	831	-	831	-
หุ้นกู้				
บริษัทย่อย	-	-	50,000	-
รวม	-	-	50,000	-

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	พันบาท	พันบาท
การรวมค่า		
ยอดต้นปี	161,400	31,400
เพิ่มขึ้น	75,000	-
รับชำระ	(71,400)	(31,400)
โอนจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	296,000	11,000
ยอดสิ้นปี	461,000	11,000

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขการกู้ยืมปกติ และไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และมีกำหนดชำระคืนภายใน 1 ปี โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยของกลุ่มกิจการบวกด้วยอัตราคงที่

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	บริษัทย่อย	การรวมค่า	บริษัทย่อย	การรวมค่า
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปี	-	2,896,586	3,658,548	2,271,586
เพิ่มขึ้น	-	74,882	346,280	74,382
รับชำระ	-	(382,500)	(516,411)	(162,500)
จัดประเภทดอกเบี้ยค้างรับเป็นส่วนที่ไม่				
หมุนเวียน	-	463,534	347,797	463,534
เพิ่มขึ้นของดอกเบี้ยค้างรับส่วนที่ไม่หมุนเวียน	-	-	11,911	-
(กลับรายการ) ค่าเผื่อผลขาดทุน	-	(38,108)	2,366	(37,609)
โอนไปเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	(296,000)	-	(11,000)
ยอดสิ้นปี	-	2,718,394	3,850,491	2,598,393

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขการกู้ยืมปกติ ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยของบริษัทบวกด้วยอัตราคงที่ และ MLR ลบด้วยอัตราคงที่

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	บริษัทย่อย พันบาท	บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน พันบาท	บริษัทย่อย พันบาท	บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน พันบาท
ยอดต้นปี	-	-	36,345	-
เพิ่มขึ้น	-	27,038	940,500	-
รับชำระ	-	-	(245,294)	-
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	-	(7,201)	-
ยอดสิ้นปี	-	27,038	724,350	-

เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขการกู้ยืมปกติ และไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยของกลุ่มกิจการบวกด้วยอัตราคงที่

คำตอบแทนผู้บริหารสำคัญของกิจการ

ผู้บริหารสำคัญของกิจการ รวมถึงกรรมการ (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่) คณะผู้บริหารระดับสูง ค่าตอบแทนที่จ่ายหรือค้างจ่ายสำหรับผู้บริหารสำคัญมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2567 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท
เงินเดือนและผลประโยชน์ระยะสั้นอื่น	210,816	218,077	57,001	58,736
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	10,319	21,053	3,630	4,419
ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้าง	3,868	-	-	-
รวม	225,003	239,130	60,631	63,155

33 สินทรัพย์ค้ำประกัน

สินทรัพย์ที่ถูกลำไ้ไปวางเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อ การค้ำประกัน หนี้กู้ยืม และเงินกู้ยืม มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2567 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	16,079,458	18,315,830	9,947,405	11,332,520
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	115,633	24,792	3,014	11,287
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	119,340	63,923	-	-
ที่ดินรอการพัฒนา	3,399,023	3,947,959	2,286,913	2,314,347
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,111,092	1,051,031	120,175	122,214
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	725,758	5,578,735	-	-
รวม	21,550,304	28,982,270	12,357,507	13,780,368

34 การผูกพันและเหตุการณ์ที่อาจเกิดขึ้น

การผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน

ภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน ซึ่งไม่ได้รับรู้ในงบการเงินมีดังนี้

	งบทางการเงินรวม					
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567			31 ธันวาคม พ.ศ. 2566		
	พันบาท	พันเยน	พันดอลลาร์ ออสเตรเลีย	พันบาท	พันเยน	พันดอลลาร์ ออสเตรเลีย
ก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์	2,423,334	1,650	297	2,713,189	23,364	-
ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,434,389	-	-	1,024,603	-	-
รวม	3,857,723	1,650	297	3,737,792	23,364	-

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	31 ธันวาคม พ.ศ. 2566
	พันบาท	พันบาท
ก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์	144,148	256,704
ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	356,118	967,966
รวม	500,266	1,224,670

สัญญาเช่าและสัญญาบริการ

ภาระผูกพันสำหรับจำนวนเงินขั้นต่ำในการจ่ายค่าเช่าและค่าบริการภายใต้สัญญาเช่าที่มีมูลค่าต่ำและอายุสัญญาเช่าเท่ากับหรือน้อยกว่า 12 เดือน และสัญญาบริการไม่สามารถยกเลิกได้ มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2567 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท
ภายใน 1 ปี	32,849	41,038	21,299	23,819
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	16,404	15,195	5,892	8,943
รวม	49,253	56,233	27,191	32,762

หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร

ธนาคารได้ออกหนังสือค้ำประกันในนามกลุ่มกิจการและบริษัทดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2567 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท
งานสาธารณูปโภคและอื่น ๆ	2,089,100	2,197,151	1,394,189	1,422,685

บริษัทค้ำประกันวงเงินกู้และวงเงินสินเชื่อให้แก่บริษัทย่อยในวงเงิน 2,228 ล้านบาท (พ.ศ. 2566 : 2,488 ล้านบาท)

คดีความฟ้องร้องที่สำคัญ

คดีความฟ้องร้องที่สำคัญ ที่ควรอ่านควบคู่กับงบการเงินของรอบปีบัญชีวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 มีดังนี้

- ก) ในปี พ.ศ. 2562 บริษัทย่อยกับพวกรวมอีก 5 คน ถูกนิติบุคคลของโครงการหนึ่ง กับพวกอีก 2 คน โจทก์ได้ยื่นคำร้องขอถอนฟ้องในประเด็นเรื่องการผิดสัญญา คำพรรณนาทรัพย์สินกลางและการให้ปฏิบัติตามสัญญาจำเลยที่ 4 และจำเลยที่ 5 เนื่องจากไม่ได้เกี่ยวข้องกับนิติบุคคลดังกล่าว ปัจจุบันอยู่ในกระบวนการพิจารณาคดีความของศาลอุทธรณ์ โดยทางทนายมีความเห็นว่ามีโอกาสที่ศาลจะมีคำพิพากษาที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัท บริษัทย่อยจึงไม่ได้ตั้งสำรองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความนี้
- ข) ในปี พ.ศ. 2562 บริษัทย่อยกับพวกรวมอีก 5 คนถูกนิติบุคคลของโครงการหนึ่ง กับพวกอีก 5 คน ยื่นฟ้องในประเด็นเรื่องการผิดสัญญา คำพรรณนาทรัพย์สินกลางและการให้ปฏิบัติตามสัญญา ปัจจุบันอยู่ในกระบวนการพิจารณาคดีความของศาลอุทธรณ์ โดยทางทนายมีความเห็นว่ามีโอกาสที่ศาลจะมีคำพิพากษาที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัท บริษัทย่อยจึงไม่ได้ตั้งสำรองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความนี้

- ค) สืบเนื่องจากคดีความปี พ.ศ. 2565 กลุ่มกิจการมีการฟ้องร้องเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 25 เนื่องจากไม่ยินยอมให้มีการต่ออายุสัญญาเช่า ซึ่งต่อมาในวันที่ 27 ธันวาคม พ.ศ. 2567 กลุ่มกิจการได้เข้าทำสัญญาซื้อที่ดินกับโจทก์ทั้งสองที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินมูลค่า 1,200.00 ล้านบาท ทั้งนี้กลุ่มกิจการและโจทก์จะร่วมกันลงนามในคำร้องและสัญญาประนีประนอมยอมความเพื่อยุติข้อพิพาทระหว่างกันเมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวครบถ้วนตามสัญญา โดยทั้งสองฝ่ายจะไม่บังคับคดีหรือฟ้องคดีแพ่งหรือคดีอาญา รวมทั้งไม่ติดใจเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ ต่อกัน
- ง) ในปี พ.ศ. 2566 ผู้พักอาศัยจำนวน 46 ราย ยื่นฟ้องบริษัทเพื่อพิจารณาคดี/เรียกทรัพย์สิน/ละเมิด, เรียกค่าสินไหมทดแทน และเรียกค่าเสียหาย โดยมีทุนทรัพย์ในคดี เป็นเงิน 137.00 ล้านบาท ตามคำฟ้อง บริษัทได้มอบหมายทนายความยื่นคำให้การต่อสู้คดีแล้ว ศาลชั้นต้นมีคำพิพากษายกฟ้อง โจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์ต่อศาลอุทธรณ์ในเวลาต่อมา ปัจจุบันคดีอยู่ในกระบวนการพิจารณาคดีความของศาลอุทธรณ์
- จ) ในปี พ.ศ. 2566 ผู้พักอาศัยกับพวกรวม 13 คน ในโครงการหนึ่ง และผู้พักอาศัยกับพวกรวม 13 คน ในอีกโครงการใกล้เคียงได้ยื่นฟ้องบริษัท มีทุนทรัพย์ในคดีเป็นเงิน 3.90 ล้านบาท และ 4.90 ล้านบาท ตามลำดับ ในเรื่องเรียกทรัพย์สิน/ละเมิด โครงการของลูกบ้าน บริษัทได้มอบหมายทนายความยื่นคำให้การต่อสู้คดีแล้ว ศาลชั้นต้นมีคำพิพากษายกฟ้อง โจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์ต่อศาลอุทธรณ์ในเวลาต่อมา ปัจจุบันคดีอยู่ในกระบวนการพิจารณาคดีความของศาลอุทธรณ์
- ฉ) ในปี พ.ศ. 2567 ผู้พักอาศัยจำนวน 53 ราย ยื่นฟ้องบริษัท ขอให้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน เรียกทรัพย์สิน เรียกค่าสินไหมทดแทนและค่าเสียหาย โดยมีทุนทรัพย์ในคดี เป็นเงิน 75.00 ล้านบาท บริษัทได้มอบหมายทนายความยื่นคำให้การต่อสู้คดีแล้ว ศาลชั้นต้นมีคำพิพากษายกฟ้อง โจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์ต่อศาลอุทธรณ์ในเวลาต่อมา ปัจจุบันคดีอยู่ในกระบวนการพิจารณาคดีความของศาลอุทธรณ์
- ช) ในปี พ.ศ. 2567 ผู้พักอาศัยจำนวน 53 ราย ยื่นฟ้องบริษัท ขอให้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน เรียกทรัพย์สิน เรียกค่าสินไหมทดแทนและค่าเสียหาย โดยมีทุนทรัพย์ในคดี เป็นเงิน 45.00 ล้านบาท บริษัทได้มอบหมายทนายความยื่นคำให้การต่อสู้คดีแล้ว ศาลชั้นต้นมีคำพิพากษายกฟ้อง โจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์ต่อศาลอุทธรณ์ในเวลาต่อมา ปัจจุบันคดีอยู่ในกระบวนการพิจารณาคดีความของศาลอุทธรณ์
- ซ) ในปี พ.ศ. 2567 บริษัทย่อยถูกบริษัทแห่งหนึ่งฟ้องประเด็นเรื่องงานก่อสร้างเพิ่มเติม ศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษาให้จ่ายค่าเสียหาย 5.05 ล้านบาท จำเลยได้ยื่นอุทธรณ์ต่อศาลอุทธรณ์ในเวลาต่อมา ปัจจุบันคดีอยู่ในกระบวนการพิจารณาคดีความของศาลอุทธรณ์

การบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง

กลุ่มกิจการและบริษัทมีภาระผูกพันจากการอนุমানในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางของโครงการที่ขาย ซึ่งไม่สามารถประมาณจำนวนเงินได้อย่างน่าเชื่อถือ ทั้งนี้จำนวนเงินที่ขาดดุลทั้งสิ้นที่รับรู้จากรายการดังกล่าวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 มีจำนวนทั้งสิ้น 23.87 ล้านบาท และ 5.05 ล้านบาท (พ.ศ. 2566 : 64.61 ล้านบาท และ 42.40 ล้านบาท) ตามลำดับ

35 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบฐานะการเงิน

การออกหุ้นกู้

เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568 บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 1 ในสกุลเงินไทยบาทซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ มูลค่า 517.20 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.00 ต่อปี กำหนดจ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน อายุ 1 ปี 9 เดือน นับจากวันออกหุ้นกู้ หุ้นกู้จะครบกำหนดชำระในวันที่ 19 พฤศจิกายน พ.ศ. 2569

เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568 บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 2 ในสกุลเงินไทยบาทซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ มูลค่า 56.60 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.25 ต่อปี กำหนดจ่ายดอกเบี้ยทุกๆ 3 เดือน อายุ 1 ปี 6 เดือน นับจากวันออกหุ้นกู้ หุ้นกู้จะครบกำหนดชำระในวันที่ 19 สิงหาคม พ.ศ. 2569

บริษัทมีวัตถุประสงค์ที่จะนำเงินที่ได้รับจากการออกหุ้นกู้ทั้งสองครั้งนี้เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนด และ/หรือเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนเพื่อการดำเนินกิจการ

เมื่อวันที่ 23 มกราคม พ.ศ. 2568 กลุ่มกิจการได้ออกหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 1 ในสกุลเงินไทยบาท ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ มูลค่า 134.60 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.20 ต่อปี กำหนดจ่ายดอกเบี้ยทุกๆ 3 เดือน อายุ 2 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้ หุ้นกู้จะครบกำหนดชำระในวันที่ 23 มกราคม พ.ศ. 2570

เมื่อวันที่ 23 มกราคม พ.ศ. 2568 กลุ่มกิจการได้ออกหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 2 ในสกุลเงินไทยบาท ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ มูลค่า 48.10 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.40 ต่อปี กำหนดจ่ายดอกเบี้ยทุกๆ 3 เดือน อายุ 1 ปี 6 เดือน นับจากวันออกหุ้นกู้ หุ้นกู้จะครบกำหนดชำระในวันที่ 23 กรกฎาคม พ.ศ. 2569

กลุ่มกิจการได้ใช้ที่ดินและหุ้นสามัญของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งเป็นหลักประกันสำหรับหุ้นกู้ชุดที่ 1 นอกจากนี้ ภายใต้ข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ กลุ่มกิจการต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการที่ระบุในข้อกำหนดสิทธิ โดยดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิ

การไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด

เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568 บริษัทฯ และบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้แจ้งความประสงค์จะใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดทั้งจำนวนของหุ้นกู้ PF254C และ BD254A มูลค่า 400.00 ล้านบาท และ 159.40 ล้านบาทตามลำดับ แก่นายทะเบียนหุ้นกู้ สมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย และผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ โดยเป็นไปตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ โดยมีรายละเอียดสำคัญดังนี้

รายละเอียดการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดทั้งจำนวน		
	PF254C	BD254A
วันไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด	วันที่ 24 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568	วันที่ 24 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568
ราคาไถ่ถอนหุ้นกู้ (ต่อหน่วย)	1,000 บาท	1,000 บาท
อัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้	ร้อยละ 6.85 ต่อปี	ร้อยละ 7.50 ต่อปี
ระยะเวลาคำนวณดอกเบี้ย	25 พฤศจิกายน พ.ศ. 2567 ถึง 23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568	26 มกราคม พ.ศ. 2568 ถึง 23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568
ค่าธรรมเนียมในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด	ร้อยละ 0.20 ของจำนวนเงินต้นหุ้นกู้	ร้อยละ 0.20 ของจำนวนเงินต้นหุ้นกู้

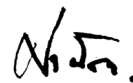
I รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท ต่อรายงานทางการเงิน

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



(ดร.ทอง พิทยะ)
ประธานกรรมการบริษัท



(นายศานิต อรรถญาณสกุล)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

คณะกรรมการบริษัท รับผิดชอบต่อรายงานทางการเงินของ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด(มหาชน)และบริษัทย่อย ที่จัดทำขึ้นเพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าได้แสดงฐานะการเงิน รายได้ ค่าใช้จ่าย และกระแสเงินสดรวมที่เป็นจริงและสมเหตุสมผล โดยได้จัดให้มีการบันทึกบัญชีที่ถูกต้องครบถ้วนเพียงพอที่รักษาไว้ซึ่งทรัพย์สิน รวมทั้งมีระบบการควบคุมภายในการป้องกันการทุจริตและการดำเนินงานที่ผิดปกติ และในการจัดทำรายงานทางการเงิน ได้มีการพิจารณาเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สะท้อนผลการดำเนินงานที่เป็นจริงของบริษัทเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไปรวมทั้งได้มีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงินซึ่งผู้ตรวจสอบบัญชีได้แสดงความเห็นต่องบการเงินของ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด(มหาชน) และ บริษัทย่อย ในรายงานผู้สอบบัญชี

04

การรับรอง ความถูกต้องของข้อมูล



I การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

บริษัทฯ ได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้ว ด้วยความระมัดระวัง บริษัทฯ ขอรับรองว่าข้อมูลดังกล่าวถูกต้อง ครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ นอกจากนี้ บริษัทฯ ขอรับรองว่า

- (1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินที่สรุปมาในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี ได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของบริษัทฯ และบริษัทย่อยแล้ว
- (2) บริษัทฯ ได้จัดให้มีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดี เพื่อให้แน่ใจว่าบริษัทฯ ได้เปิดเผยข้อมูลในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ทั้งของบริษัทฯ และบริษัทย่อยอย่างถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว
- (3) บริษัทฯ ได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ดี และควบคุมให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว และบริษัทฯ ได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบการควบคุมภายใน ณ วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2568 ต่อผู้สอบบัญชีและกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ แล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มีขอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่บริษัทฯ ได้รับรองความถูกต้องแล้ว บริษัทฯ ได้มอบหมายให้นายศานิต อรรถญาณสกุล เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของนายศานิต อรรถญาณสกุลกำกับไว้ บริษัทฯ จะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่บริษัทฯ ได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น

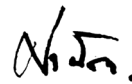
ชื่อ – สกุล

ตำแหน่ง

ลายมือชื่อ

1. นายศานิต อรรถญาณสกุล

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร /
รองประธานกรรมการบริหาร



2. นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา

กรรมการบริษัท / กรรมการบริหาร /
เลขานุการกรรมการบริหาร



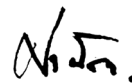
ผู้รับมอบอำนาจ

ตำแหน่ง

ลายมือชื่อ

นายศานิต อรรถญาณสกุล

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร /
รองประธานกรรมการบริหาร



เอกสารแนบ 1

รายละเอียดของกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ชื่อ – สกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณสมบัติทางการศึกษา	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่าง ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ก่อนหลัง		ชื่อหน่วยงาน / บริษัท / ประเภทธุรกิจ
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	
1. ดร.ณง พินทะ	78	<ul style="list-style-type: none">ปริญญาเอก สาขานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยอริสโตเติล ประเทศสหรัฐอเมริกาปริญญาโท สาขาคณิตศาสตร์ มหาวิทยาลัยอริสโตเติล ประเทศสหรัฐอเมริกาปริญญาตรี สาขาคณิตศาสตร์ มหาวิทยาลัยโยโกฮาม่า ประเทศญี่ปุ่นหลักสูตร Directors Accreditation Program (DAP)รุ่น 25/2547 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย	0.000%		พ.ย. 2561 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ส.ค. 2561 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ	บริษัท ส.จอมแก่น ฟู้ดส์ จำกัด (มหาชน)
					มี.ค. 2561 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท คีโรโระ รีเสิร์ช โฮลดิ้งส์ จำกัด
					ปี 2557 – ส.ค. 2563	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ	บริษัท สเปก อินเตอร์ จำกัด (มหาชน)
					ปี 2555 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ	บริษัท ซีด พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)
					ปี 2553 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท โซเยนบุรี พาวเวอร์ จำกัด
2. นายศานิต อรรถญาณสกุล	71	<ul style="list-style-type: none">นิติศาสตร์บัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเนติบัณฑิตไทย สำนักอบรมศึกษากฎหมาย แห่งเนติบัณฑิตยสภาDirector Accreditation Program (DAP) 114/2015;สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)	7.810%		ปี 2528 – ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / ประธานกรรมการบริหาร	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2560 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด
					ปี 2554 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท วัชรกุล จำกัด (มหาชน)
					ปี 2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท แกรนด์ เอสเตท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
					ปี 2550 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ซีนเตอร์ฟอยล์ ซอปปิง มอลล์ จำกัด
					ปี 2550 – ปี 2558	กรรมการ	บริษัท ไบรท์ ดีเวลอปเม้นท์ กรุ๊ป จำกัด
					ปี 2542 – ปี 2558	กรรมการ	บริษัท เอสเตท เพอร์เฟค จำกัด
					มี.ย. 2557 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการสหสาขาและพิจารณา ค่าตอบแทน	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2547 – ปัจจุบัน	กรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร (Non-Executive Director)/ กรรมการผู้จัดการ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2529 – ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท สำนักงานกฎหมายบรรษัทเจนดิวทียา จำกัด
3. นายวิทยา เติร์จวัฒน์	71	<ul style="list-style-type: none">ปริญญาโท กฎหมาย มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ วังจันทน์,USAนิติศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์Director Accreditation Program (DAP)77/2009; สมาคมส่งเสริมสถาบัน กรรมการบริษัทไทย (IOD)	1.243%		ปี 2547 – มี.ย. 2557	กรรมการสหสาขาและพิจารณาค่าตอบแทน	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ชื่อ – สกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง		ชื่อหน่วยงาน / บริษัท / ประเภทธุรกิจ
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	
4. นายสาวิตรีรัตน์ วงศ์วัฒนา	63	<ul style="list-style-type: none"> Master of Science in Finance, University of Houston – Clear Lake, U.S.A. วิทยาคาสตร์บัณฑิต เศรษฐศาสตร์-บริหารธุรกิจการเงิน มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ Director Certification Program (DCP) 126/2009; สภาส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) 	0.000 %		ปี 2554 – ปัจจุบัน	กรรมการ / กรรมการบริหารและเลขาธิการกรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มการเงิน	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2558 – ปัจจุบัน	กรรมการสหสาขาและพิจารณาค่าตอบแทน	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอสดีเค เพอร์เฟค จำกัด
					ปี 2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ไบรด์ ดีเวลอปเม้นท์ กรุ๊ป จำกัด
					ปี 2557 – ปัจจุบัน	กรรมการ / กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 1	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
5. นายวิชาญ ศิริธรรวาท	63	<ul style="list-style-type: none"> บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย วิทยาคาสตร์บัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย Director Certification Program (DCP) 126/2016; สภาส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) 	0.006%		ปี 2557 – ปัจจุบัน	กรรมการ / กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 1	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2554 – ปี 2557	กรรมการบริหาร / รักษาการประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 1 / รองประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 1	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2546 – ปี 2553	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2557 – ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท เอสดีเค เพอร์เฟค จำกัด
					ปี 2557 – ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท เพอร์เฟค พร็อพ จำกัด
6. นายพรสวัสดิ์(๒) เกษพาศรีโรจน์	59	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาตรี วิทยาศาสตร์บัณฑิต สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้า วิทยาเขตลาดกระบัง Director Certification Program (DCP) 129/2016; สภาส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) 	0.000 %		ปี 2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
					ปี 2557 – ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 2	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2553 – ปี 2557	กรรมการบริหาร / รักษาการประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 2 / รองประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 2	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2557 – ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ/ ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 2	บริษัท ไบรด์ ดีเวลอปเม้นท์ กรุ๊ป จำกัด
					ปี 2552 – ปัจจุบัน	กรรมการ / รักษาการประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 2 / ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 2	บริษัท เอสดีเค เพอร์เฟค จำกัด
					ปี 2559 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอสซีเอ็น บีเบอรี่ จำกัด
					ปี 2559 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ซิ่งใหม่ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด

ชื่อ – สกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง		ชื่อหน่วยงาน / บริษัท / ประเภทธุรกิจ
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	
7. นายวงศ์กรณ ⁽¹⁹⁾ ประสิทธิ์วิภาค	64	<ul style="list-style-type: none">บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยสถาปัตยกรรมศาสต์บัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยหลักสูตรบริหารศาส์นาร์ณิพย์ (RECU รุ่นที่ 10) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยDirector Certification Program (DCP) 126/2016; สมาคนส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)	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 / ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มพัฒนารัฐกิจ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2557 – ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท ซิเมนต์ใหม่ ดิวอลอปเม้นท์ จำกัด
					ปี 2554 – ปี 2557	กรรมการบริหาร / รักษาการประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มพัฒนารัฐกิจ/รองประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มพัฒนารัฐกิจ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
8. นายอัมรินทร์ ศรีรัตนพงษ์	58	<ul style="list-style-type: none">วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่บริหารธุรกิจบัณฑิต สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร	0.000 %		ปี 2551 – ปี 2553	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2562 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2561 – ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มพัฒนารัฐกิจ	บริษัท เอสเตท เพอร์เฟ็คท์ จำกัด
					ปี 2557 – ปี 2561	รองประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มพัฒนารัฐกิจ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2554 – ปี 2557	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มพัฒนารัฐกิจ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
9. นายรุ่งโรจน์ สิงหนัดกิจ	51	<ul style="list-style-type: none">ปริญญาโท วิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต (โยธา-การจัดการงานก่อสร้าง) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต (โยธา) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	0.001 %		ปี 2549 – ปี 2554	ผู้อำนวยการสายงานบริหารโครงการ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2561 – ปัจจุบัน	รองประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 1	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2563 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอสเตท เพอร์เฟ็คท์ จำกัด
					ปี 2562 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เพอร์เฟค พร็อพเพว จำกัด
					ปี 2562 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท พีเอฟ/ ไซท์ชุย เจวี จำกัด
10. นายเอกนส ศรีวัฒน์	80	<ul style="list-style-type: none">ปริญญาโทการเงิน มหาวิทยาลัยฮาร์วาร์ด สหรัฐอเมริกาปริญญาตรี เศรษฐศาสตร มหาวิทยาลัยแคลิฟอร์เนีย สหรัฐอเมริกาDirector Certificate Program (DCP) ปี 2548 สมาคนส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)	0.000 %		ปี 2559 – ปี 2561	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 1	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการอิสระ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2554 – ปี 2563	กรรมการอิสระ	ธนาคารกเียพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
					ปี 2548 – ปี 2558	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ	บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
					ปี 2551 – ปี 2554	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ	บริษัทหลักทรัพย์ ซิมโก้ 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 วัฒนาดีชัย • กรรมการ • กรรมการอิสระ • ประธานกรรมการตรวจสอบ	75	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท M.B.A., University of Chicago Business School, U.S.A. ปริญญาตรี B.Sc., Massachusetts Institute of Technology, U.S.A. หลักสูตรป้องกันราชอาณาจักร รัฐมนตรีเอกฯ รุ่นที่ 15 วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 9/2544 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) Advanced Audit Committee Program รุ่นที่ 27/2560 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง รุ่นที่ 5 ปี 2550 สถาบันวิชาการตลาดไทย (อิตท.) Financial Institutions Directors' Education Programme 2018, The Iclif Leadership and Governance Centre, Malaysia Risk Management Program for Corporate Leaders รุ่นที่ 15/2562 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) 	0.012 %		ปี 2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ / กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)
					ปี 2564 – ปี 2567	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท เอ็ดเฟลิทซ์ จำกัด (มหาชน)
					ปี 2561 – ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ / กรรมการบริหารความเสี่ยง / ประธานกรรมการ	Bangkok Bank Berhad, Malaysia
					ปี 2560 – ปี 2561	กรรมการอิสระ / กรรมการบริหารความเสี่ยง / ประธานกรรมการตรวจสอบ	Bangkok Bank Berhad, Malaysia
					ปี 2556 – ปี 2565	กรรมการ	คณะกรรมการส่งเสริมกิจการมหาวิทยาลัยขอนแก่น
					ปี 2553 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท ทรูสเทล จำกัด
					ปี 2549 – ปี 2562	ประธานกรรมการ	บริษัท เจริญโภคภัณฑ์สินค้า จำกัด
					ปี 2553 – ปี 2558	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไคเทค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2549 – ปี 2553	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่สายงานบัญชีและการเงิน	บริษัท ไออาร์พี จำกัด (มหาชน)
					ปี 2541 – ปี 2549	ผู้ช่วยผู้จัดการใหญ่ สายงานอำนวยการ	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

ชื่อ – สกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง		ชื่อหน่วยงาน / บริษัท / ประเภทธุรกิจ
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	
12. นายบัณฑิต สุธารพ	71	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท บริหารศาสตร์มหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เดิบัณฑิตไทย สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา ปริญญาตรี บริหารศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ หลักสูตรวิทยาศาสตรบัณฑิตราชบัณฑิตยสถาน (อ.อ.) รุ่นที่ 399 วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร หลักสูตรนักบริหารระดับสูง: ผู้นำที่มีวิสัยทัศน์และคุณธรรม สำนักงานคณะกรรมการข้าราชการพลเรือน หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 134/2553 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) หลักสูตรการบริหารจัดการด้านความมั่นคงชั้นสูง (สอ.บ.มส.) รุ่นที่ 2 สมาคมวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร ในพระบรมราชูปถัมภ์ หลักสูตร นักบริหารระดับสูง "ธรรมาศาสตร์เพื่อสังคม" รุ่นที่ 1 มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ 	0.000 %		ปี 2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ / กรรมการอิสระ: / กรรมการตรวจสอบ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2558 – ปี 2567	ที่ปรึกษากฎหมาย	บริษัท ไออาร์พีซี จำกัด (มหาชน)
					ปี 2561 – ปี 2562	เลขาธิการรัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงคมนาคม	กระทรวงคมนาคม
					ปี 2550 – ปี 2557	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายกฎหมาย	บริษัท ไออาร์พีซี จำกัด (มหาชน)
					ปี 2547 – ปี 2549	รองเลขาธิการกรรมการ หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านอำนวยความสะดวก	กระทรวงยุติธรรม
13. นายวัฒนา สุทธิพิณธรรม	79	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยนิวยอร์ก ประเทศสหรัฐอเมริกา (นักเรียนของธนาคารแห่งประเทศไทย) ปริญญาตรี สาขาการบัญชี (เกียรตินิยม) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต Director Accreditation Program (DAP) ปี 2547 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) 			ปี 2565 – ปัจจุบัน	กรรมการ / กรรมการอิสระ: / กรรมการตรวจสอบ / ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2558 – ปี 2565	กรรมการ / กรรมการอิสระ: / กรรมการตรวจสอบ / กรรมการบริหารความเสี่ยง	บริษัท แกรนด์ เอสเตท โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
					ปี 2547 – ปัจจุบัน	กรรมการ / กรรมการอิสระ: / รองประธานกรรมการ	บริษัท สานชัย สติล อินดัสตรี จำกัด (มหาชน)
					อดีต	คณะกรรมการพัฒนาตลาดทุนและผู้นำกับและตรวจสอบสถาบันการเงิน	ธนาคารแห่งประเทศไทย
					อดีต	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่	ธนาคารแห่งประเทศไทย จำกัด (มหาชน)
					อดีต	รองกรรมการผู้จัดการ และ Project Director	บริษัท เหนียวพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)

ชื่อ - สกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง		ชื่อหน่วยงาน / บริษัท / ประเภทธุรกิจ
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	
14. นายธงชัย จีรอลงกรณ์	65	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยกรุงเทพ Director Accreditation Programme (DAP) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย 	0.000 %		ปี 2560 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)
					ปี 2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท กรุงเทพเคสเคสเคส จำกัด (มหาชน)
					ปี 2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)
					ปี 2552 – ปัจจุบัน	รองกรรมการผู้จัดการ	บริษัท วิริยะประกันภัย จำกัด (มหาชน)
					ปี 2540 – ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท วิริยะอินเตอร์เนชั่นแนลโบรกเกอร์ จำกัด
					ปี 2539 – ปัจจุบัน	กรรมการและกรรมการผู้จัดการ	บริษัท ธนบุรีค้ำประกัน จำกัด
					ปี 2537 – ปัจจุบัน	กรรมการและกรรมการผู้จัดการ	บริษัท ธนบุรีพาณิชย์สิน จำกัด
					ปี 2530 – ปัจจุบัน	ผู้จัดการทั่วไป	บริษัท วิริยะสิน จำกัด
15. นางสาววิลาวัณย์ เหลืองนาคทองดี	66	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท บริหารธุรกิจ, สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาโท เศรษฐศาสตร์การเงิน, สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ ประกาศนียบัตรชั้นสูง การสอบบัญชี, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ Director Certification Program (DCP72/2006), สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย Executive Development Program รุ่นที่ 2, สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย 	0.000 %		ปี 2558 – ปัจจุบัน	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)
					ปี 2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ / กรรมการบริหาร	บริษัท เทกซ์ แอสเสท ไคเนสส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
					ปี 2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ซีเนเตอร์พอยท์ โฮมบิง บอส์ จำกัด
					ปี 2556 – ปี 2557	กรรมการบริหาร	บริษัท กรุงเทพพาณิชย์และที่ดิน จำกัด (มหาชน)
					ปี 2555 – ปี 2557	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน	บริษัท กรุงเทพพาณิชย์และที่ดิน จำกัด (มหาชน)
					ปี 2545 – ปี 2557	กรรมการ	บริษัท กรุงเทพพาณิชย์และที่ดิน จำกัด (มหาชน)
					ปี 2545 – ปี 2555	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน / ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	บริษัท กรุงเทพพาณิชย์และที่ดิน จำกัด (มหาชน)
16. นายสุศักดิ์ วัชรพงษ์ปรีชา	60	<ul style="list-style-type: none"> บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 	0.044 %		ปี 2561 – ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มสนับสนุน	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)
					ปี 2563 – ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บริษัท ไบรด์ ดีเวลอปเม้นท์ กรุ๊ป จำกัด
					ปี 2562 – ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บริษัท เพอร์เฟก สปอร์ตคลับ จำกัด
					ปี 2561 – ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บริษัท ยูเอเอเคอ คอนสตรัคชั่น จำกัด
					ปี 2557 – ปี 2561	กรรมการบริหาร / รองประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มการเงิน	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)
					ปี 2553 – ปี 2557	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มการเงิน	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)

หน้าที่ความรับผิดชอบของกรรมการบริษัท (เปิดเผยไว้ใน โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการฯ หัวข้อเฉพาะบริษัท)

หมายเหตุ : ¹ นายธงชัย จีรอลงกรณ์ ลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ.2568
² นายธงชัย จีรอลงกรณ์ ลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ.2568
³ นายสุศักดิ์ วัชรพงษ์ปรีชา เกษียณอายุ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2568

รายละเอียดการดำรงตำแหน่งของกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุม ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

รายชื่อกรรมการ	บริษัท																																		
	PF	EP	BD	R9	CMD	TPROP	PED	Sce-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-HKL2	PF-HKL3	PF-HKL4	PF-HKL5	PF-HKL6	PF-Sekisui	PF-Forestry
1. ดร.กนก พิกะ	X																																		
2. นายคณิต อรรถกนกกุล	xxx, /, /, ///								/	/	/	/	/	/	/	xx	/	/	/	/	/			/	xxx, /										
3. นายวิทยา เภาวิวัฒน์	/																																		
4. นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	/, /, ///	/	/																								/								
5. นายวิชาญ ศิริทองธารุ	/, /, ///	/																				/						/			/				
6. นายพรสวัสดิ์ ⁽¹⁾ เกษจุฬาศรีรุ่ง	/, /, ///	/	/	/	/	/	/	/							/	/	/						/												
7. นายฉงศกรณ ⁽¹⁾ ประสิทธิ์วิภาต	/, /, ///	/	/																								/	/	/			/		/	
8. นายสันต์ ศรีรัตนพงษ์	/, /, ///	/			/																													/	
9. นายรุ่งโรจน์ สิงหนัดกิจ	/	/																			/													/	
10. นายเอกกมล ศิริวัฒน์	*																																		
11. นายบรรสือ อัมภาดิศัย	*, /																																		
12. นายมานิตย์ สุราษฎร์	*, /																																		
13. นายวัฒนา พินิจสุภธรรม	*, /																																		
14. นายธงชัย จิรลงกรณ์	/																																		
15. นายปราโมทย์ เรณินต์	@					/	/									/		/							@, /										
16. นางสาววิลาวัณย์ เหลื่อนมากองดี	///							/	/		/	/													/										
17. นายสุรศักดิ์ ⁽¹⁾ วงษ์พงษ์ปรีชา	///, ///	/																			/	/	/											/	

หมายเหตุ : ⁽¹⁾ นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีรุ่ง ลาออกจากกรรมการเป็นกรรมการบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ.2568 ⁽²⁾ นายวงศกรณ์ ประสิทธิ์วิภาต ลาออกจากกรรมการเป็นกรรมการบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ.2568 ⁽³⁾ นายสุรศักดิ์ วงษ์พงษ์ปรีชา เกษียณอายุ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2568

PF หมายถึง บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
CMD หมายถึง บริษัท เซียโนม ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด
GRAND หมายถึง บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไทเทิล แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
PPI หมายถึง Property Perfect International Pte. Ltd.
ALL-D หมายถึง บริษัท ออลส์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด
U&I หมายถึง บริษัท ยูเนี่ยนดี คอนสตรัคชั่น กรุ๊ป จำกัด
ROH หมายถึง บริษัท ไรนเจอร์รี่ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
PF-HKL2 หมายถึง บริษัท ฟิวฟอเทคแอล 2 จำกัด
PF-HKL6 หมายถึง บริษัท ฟิวฟอเทคแอล 6 จำกัด
x หมายถึง ประธานกรรมการ xx หมายถึง รองประธานกรรมการ xxx หมายถึง ประธานกรรมการบริหาร * หมายถึง กรรมการอิสระ / หมายถึง กรรมการ // หมายถึง ผู้บริหาร @ หมายถึง เลขานุการบริษัท.
BD หมายถึง บริษัท ดีเวลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด
PED หมายถึง บริษัท แปซิฟิค เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
HB หมายถึง บริษัท ฮอนเนอริ บิวทินส์ จำกัด
WR หมายถึง บริษัท วีริเทล จำกัด (มหาชน)
GS หมายถึง บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด
PSC หมายถึง บริษัท เพอร์เฟค สเปเชียลตี้ จำกัด
HKL-PF หมายถึง บริษัท เอสเคแอล เพอร์เฟค จำกัด
PF-HKL4 หมายถึง บริษัท ฟิวฟอเทคแอล 4 จำกัด
PF-Forestry หมายถึง บริษัท ฟิวฟอเทค จำกัด
R9 หมายถึง บริษัท เอสซีเคเอ็ม บิวเมอเรีย จำกัด
Sce-Peak หมายถึง บริษัท สีนเนอร์จี พิค จำกัด
OWD หมายถึง บริษัท โอเวนเดล จำกัด
C-Point หมายถึง บริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ ซอยมิ่ง มอลล์ จำกัด
GRF หมายถึง บริษัท แกรนด์ รีเวอร์ ฟอเรสต์ จำกัด
T-Utilities หมายถึง บริษัท ที ยูทีลิตี้ จำกัด
PF-HKL1 หมายถึง บริษัท ฟิวฟอเทคแอล 1 จำกัด
PF-HKL5 หมายถึง บริษัท ฟิวฟอเทคแอล 5 จำกัด

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

[illegible]

[illegible]

[illegible]

นายแพทย์ : (1) นายพรสวัสดิ์ เกษงฟ้าศิริจันทร์ ลาออกจากความเป็นกรรมการบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2568

2) นายองสทกรณ์ ราชสีห์พิริยชาติ ลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริหาร โดยให้แต่งตั้งแทนที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2568

๓) นายสรศักดิ์ วัชรพงศ์ปรีชา เกษียณอายุ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568

EP	นายจ้าง บริษัท เอลดาห์ เพอร์เฟ็คท์ จำกัด	BD	นายจ้าง บริษัท ไบรท์ ดีเวลอปเม้นท์ กรุ๊ป จำกัด	RN9	นายจ้าง บริษัท แอสตินันท์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด	CMD	นายจ้าง บริษัท เซ็นใหม่ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด
PPROP	นายจ้าง บริษัท ไทย รุฟฟเพอร์ตี จำกัด (มหาชน)	PED	นายจ้าง บริษัท แอสเท็ค เอลดาห์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	MPH	นายจ้าง บริษัท ทรัมเมอร์ ทรัสต์ จำกัด	See-Peak	นายจ้าง บริษัท ซีเอ็มเอชพี จำกัด
GRAND	นายจ้าง บริษัท แกรนด์ แอสเสท เอนด์ กอล์ฟเพอร์ตี จำกัด (มหาชน)	GRE	นายจ้าง บริษัท อีวี แกรนด์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท แกรนด์ อีควิตี้ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด)	HB	นายจ้าง บริษัท ฮอนมอร์ บิวรีนส์ จำกัด	OWD	นายจ้าง บริษัท โอเวอร์แลนด์ จำกัด
PPI	นายจ้าง Property Perfect International Pte. Ltd.	KRH	นายจ้าง Kioro Resort Holding Co., Ltd.	KST	นายจ้าง Keystone Solar Technologies Pty Ltd.	BSP	นายจ้าง Bankisia Solar Project Pty Ltd.
HHS	นายจ้าง Hokkaido Holiday Service Co., Ltd.	KAE	นายจ้าง Kioro Alpine Estate Co., Ltd.	WR	นายจ้าง บริษัท วีทีแอล จำกัด (มหาชน)	G-Point	นายจ้าง บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ โฮมโปร โมดูล จำกัด
LL	นายจ้าง บริษัท ยูนอลด์ ดีเวลอป จำกัด	RM	นายจ้าง บริษัท งามอินทรา มอลล์	GS	นายจ้าง บริษัท แกรนด์ สตรา จำกัด	CRF	นายจ้าง บริษัท แกรนด์ วิลเวอร์ ฟอเรนซ์ จำกัด
ROYH	นายจ้าง บริษัท ยูเอเอค ออเนดเคชั่น กรุ๊ป จำกัด	P-PREFAB	นายจ้าง บริษัท พีเอ็มอีที พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	PSC	นายจ้าง บริษัท เพอร์ฟิค สเต็คโฮล จำกัด	T-Utilities	นายจ้าง บริษัท ที ยูทีลิตี้ จำกัด
ROH	นายจ้าง บริษัท โรงเบียร์รอยัลคิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	GGG	นายจ้าง บริษัท แกรนด์ โกลบอล อินฟรา จำกัด	HLK-PF	นายจ้าง บริษัท เอสแอล เพอร์ฟิค จำกัด	PF-HKL1	นายจ้าง บริษัท ฟิโอฟเอชแอล 1 จำกัด
PF-HK2	นายจ้าง บริษัท ฟิโอฟเอชแอล 2 จำกัด	PF-HKL3	นายจ้าง บริษัท ฟิโอฟเอชแอล 3 จำกัด	PF-HKL4	นายจ้าง บริษัท ฟิโอฟเอชแอล 4 จำกัด	PF-HKL5	นายจ้าง บริษัท ฟิโอฟเอชแอล 5 จำกัด
PF-HK6	นายจ้าง บริษัท ฟิโอฟเอชแอล 6 จำกัด	PF-SEKISU	นายจ้าง บริษัท ฟิโอฟ เอชอีซี จำกัด	PF-Foresty	นายจ้าง บริษัท ฟิโอฟ ฟอเรนซ์ จำกัด	PF51	นายจ้าง บริษัท ฟิโอฟเอส 1 จำกัด
PF52	นายจ้าง บริษัท ฟิโอฟแอล 2 จำกัด	TU1	นายจ้าง บริษัท ทัมู 1 จำกัด	TU2	นายจ้าง บริษัท ทัมู 2 จำกัด	TU3	นายจ้าง บริษัท ทัมู 3 จำกัด
TU5	นายจ้าง บริษัท ทัมู 5 จำกัด	TU6	นายจ้าง บริษัท ทัมู 6 จำกัด	SEACE	นายจ้าง บริษัท วิสาหกิจชุมชนเพื่อสังคมและพลังงานชุมชน จำกัด	TH-Connect	นายจ้าง บริษัท ไทย คอนเนคท์ 2019 จำกัด

หมายถึง ประธานกรรมการ
xx หมายถึง รองประธานกรรมการ
xxx หมายถึง ประธานกรรมการบริหาร
* หมายถึง กรรมการอิสระ
/ หมายถึง กรรมการ
// หมายถึง กรรมการบริหาร
/// หมายถึง ผู้บริหาร
๑ หมายถึง เลขานุการบริษัท

เอกสารแนบ 3

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน

ชื่อ – สกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	ปี 2559 - ปัจจุบัน	ประสบการณ์ทำงาน	ประวัติการอบรม
นางสาวดวงพร เร่มยงค์	58	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย วิทยาศาสตรบัณฑิต (บัญชี) (เกียรตินิยม) มหาวิทยาลัย เกษตรศาสตร์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 	<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 ฝ่ายบัญชี</p> <p>บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Company Secretary Program (CSP) Thai Institute of Directors (IOD) Enterprises Risk Management in Practice สมาคมบริษัทจดทะเบียน การบริหารความเสี่ยง (Risk Advance) สภาวิชาชีพบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน สภาวิชาชีพบัญชี การตรวจสอบการกำกับดูแลกิจการ สภาวิชาชีพบัญชี เทคนิคการพัฒนา Internal Audit Strategic Plan 4.0 <p>สมาคมผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย</p>

I เอกสารแนบ 4

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

รายละเอียดปรากฏตาม หัวข้อลักษณะการประกอบธุรกิจ

รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

- ไม่มี -

I เอกสารแนบ 5

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน ที่ได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ได้แก่ นายบรรลือ จันทาศิย เป็นประธานกรรมการตรวจสอบ นายมานิตย์ สุธาว และนายวัฒนา สุทธิพิณิจธรรม เป็นกรรมการตรวจสอบ โดยในปี 2567 มีการประชุมรวม 5 ครั้ง และกรรมการตรวจสอบทั้ง 3 ท่าน ได้เข้าร่วมประชุมครบทุกครั้ง

คณะกรรมการตรวจสอบปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระ ภายใต้ขอบเขตและหน้าที่ตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด และเป็นไปตามกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งมีการทบทวนให้สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบันและได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท โดยสอบทานให้บริษัทดำเนินธุรกิจตามแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืนและเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพเพียงพอและเหมาะสม การตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพ คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายด้วยความรู้และความสามารถ ความระมัดระวังรอบคอบ และไม่มีข้อจำกัดในการรับข้อมูลทั้งจากผู้บริหาร พนักงานและผู้ที่เกี่ยวข้อง

คณะกรรมการตรวจสอบมีการรายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นรายไตรมาส และประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบโดยรวมและประเมินตนเองเป็นประจำทุกปี ซึ่งผลการประเมินอยู่ในเกณฑ์ดี หัวข้อที่ประเมินครอบคลุมโครงสร้างและคุณสมบัติ บทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบ การปฏิบัติหน้าที่และการประชุม การปฏิบัติงานของเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ และการกำกับดูแลสำนักตรวจสอบภายใน สรุปการปฏิบัติหน้าที่ที่สำคัญในปี 2567 มีดังนี้

1. **การสอบทานรายงานการเงิน** คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี 2567 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** คณะกรรมการตรวจสอบร่วมวางแผนการตรวจสอบระบบการควบคุมภายในร่วมกับสำนักตรวจสอบภายในโดยพิจารณาถึงประเภทและระดับความเสี่ยงของเรื่องที่อาจส่งผลกระทบต่อบริษัท สอบทานผลการประเมินการควบคุมภายในที่สำนักตรวจสอบภายในรายงาน และจัดทำแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) กำหนด รวมถึงสอบทานผลการติดตามความคืบหน้าการดำเนินการของบริษัทตามข้อเสนอแนะของสำนักตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชี

ผลการสอบทานไม่พบข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในที่เป็นสาระสำคัญ โดยคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าการควบคุมภายในมีความเหมาะสมเพียงพอสำหรับการประกอบกิจการของบริษัท สอดคล้องกับผู้สอบบัญชีไม่ได้รับข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่มีสาระสำคัญซึ่งมีผลกระทบต่องบการเงินของบริษัท รวมถึงคณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบรายงานสรุปการบริหารความเสี่ยงของบริษัททุกไตรมาส จึงเห็นว่าบริษัทมีการบริหารความเสี่ยงที่สำคัญอย่างเพียงพอและมีการทบทวนให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลง

3. **การสอบทานการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง** คณะกรรมการตรวจสอบร่วมกับฝ่ายกฎหมายได้สอบทานการปฏิบัติงานของบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

จากการสอบทานคณะกรรมการตรวจสอบไม่พบข้อบกพร่องที่ทำให้เชื่อว่าบริษัทมีเจตนาที่จะละเว้นการไม่ปฏิบัติตาม หรือมีการดำเนินการใดๆ ที่ขัดแย้งกับข้อกำหนดของกฎหมาย

4. **การสอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์** คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานนโยบายการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ความเหมาะสมเพียงพอของระเบียบวิธีปฏิบัติในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบุคคลและนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องของบริษัท และสอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกันที่เกิดขึ้นระหว่างปี 2567 คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นแล้วตามรายการระหว่างกันแบบ 56-1 One Report ของบริษัท

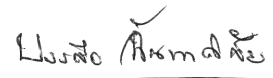
5. การตรวจสอบภายใน คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณา ทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบและกฎบัตรสำนักตรวจสอบภายในเป็นประจำทุกปี และพิจารณาภารกิจหลัก ขอบเขต การปฏิบัติงาน ขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบ ความเป็นอิสระ ในการปฏิบัติงานตรวจสอบของผู้ตรวจสอบภายใน การจัดองค์กร และอัตรากำลังของสำนักตรวจสอบภายใน ส่งเสริมให้บุคลากรมีการพัฒนาทักษะความรู้ความสามารถด้านการตรวจสอบภายใน เทคโนโลยีสารสนเทศ และกฎหมาย เพื่อให้การตรวจสอบภายใน มีประสิทธิภาพประสิทธิผล เป็นไปตามมาตรฐานสากล รวมถึง สนับสนุนให้มีการแลกเปลี่ยนข้อมูลกับผู้สอบบัญชีเพื่อบูรณาการ งานตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบสอบทานและอนุมัติแผนงานของสำนัก ตรวจสอบภายใน ติดตามการปฏิบัติงานตามแผนของสำนัก ตรวจสอบภายใน ให้ข้อเสนอแนะ และติดตามผลการปรับปรุงของ บริษัทเพื่อให้เกิดการกำกับดูแลที่ดีและมีการควบคุมภายในที่มี ประสิทธิภาพเพียงพอ และจัดให้มีระบบการประเมินความพึง พอใจของหน่วยงานรับตรวจ เพื่อปรับปรุงคุณภาพการให้บริการ ของสำนักตรวจสอบภายใน

6. การพิจารณา คัดเลือกผู้สอบบัญชีประจำปี 2568

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคัดเลือกผู้สอบบัญชีตาม “แนวทางสำหรับคณะกรรมการตรวจสอบในการพิจารณาคัด เลือกผู้สอบบัญชี” ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ได้จัดทำขึ้น คณะกรรมการตรวจสอบมีความ เห็นว่า บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด มีความเป็นอิสระ มีความรู้ ความสามารถ มีทักษะและประสบการณ์ มาตรฐานผลงาน ของสำนักงานเป็นที่ยอมรับ คณะกรรมการบริษัทมีความเห็น สอดคล้องกับคณะกรรมการตรวจสอบ จึงเสนอผู้ถือหุ้นแต่งตั้ง ผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชี ของบริษัท และอนุมัติค่าสอบบัญชีประจำปี 2568

ในนามคณะกรรมการตรวจสอบ



บรรลือ ชันหาดีชัย

ประธานกรรมการตรวจสอบ

PROPERTY PERFECT

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)

100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9
แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทร: 02-245-6640 แฟกซ์: 02-247-3328
www.pf.co.th