

PROPERTY PERFECT

แบบแสดงรายงานประจำปี 2568

(56-1 One Report)

สารบัญ

	หน้า
ข้อมูลสำคัญทางการเงิน	1
ส่วนที่ 1 : การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน	
โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท	2
การบริหารจัดการความเสี่ยง	92
การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน	100
การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ	109
ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น	131
ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ	
นโยบายการกำกับดูแลกิจการ	145
โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับ คณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่น ๆ	149
รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ	166
การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน	169
ส่วนที่ 3 งบการเงิน	
รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	177
งบแสดงฐานะการเงิน	
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม	
รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท	
ส่วนที่ 4 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	
การรับรองความถูกต้องของข้อมูลสำหรับการส่งแบบ 56-1 One Report	
เอกสารแนบ 1	
เอกสารแนบ 2	
เอกสารแนบ 3	
เอกสารแนบ 4	
เอกสารแนบ 5	

ข้อมูลทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

	2568	2567	2566
ฐานะการเงิน			
สินทรัพย์รวม	42,211	45,516	53,222
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและรอการพัฒนา	14,760	19,022	20,394
สินค้าคงเหลือ	-	12	15
หนี้สินรวม	33,180	32,797	38,685
ส่วนของผู้ถือหุ้น-ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	8,456	11,260	12,589
ผลการดำเนินงาน			
รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจโรงแรม และค่าเช่าและบริการ	4,754	8,917	10,824
รายได้รวม	5,349	9,417	11,404
กำไรขั้นต้น	1,597	3,100	4,061
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ - ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	(2,813)	(1,010)	(196)
อัตราส่วนทางการเงิน			
อัตรากำไรสุทธิ (%)	(68.75)	(15.00)	(5.75)
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (%)	(11.70)	(8.47)	(1.50)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม (%)	(2.90)	0.58	1.75
อัตราหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	3.67	2.58	2.66
อัตราเงินทุนหมุนเวียน (เท่า)	1.07	1.24	1.32
ข้อมูลต่อหุ้น			
กำไรสุทธิต่อหุ้น (เฉพาะกิจการ) (บาท)	(0.49)	(0.0345)	0.0683
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	-	-	0.013
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น-ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่ (บาท)	1.12	1.26	1.35

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือ กลยุทธ์ของบริษัท/กลุ่ม

วิสัยทัศน์ในการดำเนินธุรกิจ

บริษัทมีวิสัยทัศน์ในการดำเนินธุรกิจ คือ เป็นผู้นำด้านอสังหาริมทรัพย์ที่มีการพัฒนาอย่างไม่หยุดนิ่งในการสร้างความสุขและความพึงพอใจให้แก่ลูกค้าในทุกช่วงชีวิต รวมถึงชุมชน พันธมิตร ผู้ถือหุ้น ตลอดจนพนักงานโดยเน้นคุณภาพชีวิตในสิ่งแวดล้อมที่สมบูรณ์แบบ

ภารกิจที่ต้องดำเนินการ

1. สร้างสรรค์-พัฒนาสินค้าและบริการที่ทันสมัย ในทำเลที่มีศักยภาพ ตอบสนองแนวคิดใหม่ ๆ ของการใช้ชีวิตอย่างทันสมัยและต่อเนื่อง
2. สร้าง-พัฒนาความมั่นคงของฐานะทางการเงินเพื่อให้รองรับกับการพัฒนาอย่างยั่งยืนทั้งในส่วนขององค์กรและผู้มีส่วนได้เสียอย่างครบถ้วน
3. สร้าง-พัฒนาการบริหารจัดการที่เป็นเลิศโดยทีมบุคลากรมืออาชีพภายใต้ระบบการปฏิบัติงานที่เป็นมาตรฐานอย่างต่อเนื่อง
4. สร้าง-พัฒนาความสุข ความพึงพอใจในสินค้าและบริการ ด้วยสิ่งแวดล้อมที่ดีกว่า คุณภาพชีวิตที่เหนือกว่า และตอบสนองความต้องการของลูกค้าในทุกช่วงชีวิต
5. สร้าง-พัฒนาชื่อเสียงและความภาคภูมิใจด้วยการดำเนินธุรกิจอย่างรับผิดชอบ มีจรรยาบรรณ และคำนึงถึงผลประโยชน์และผลกระทบต่อทุกส่วนของสังคมที่เกี่ยวข้อง

บริษัทดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมเพื่อขายเป็นหลัก โดยบริษัทมีนโยบายในการบริหารงานและว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างที่อยู่อาศัยตามแบบที่กำหนด และมีการควบคุมการก่อสร้างโดยการส่งวิศวกรและสถาปนิกของบริษัทเข้าไปตรวจสอบคุณภาพในทุกขั้นตอน บริษัทยังมีบริษัทย่อยในธุรกิจก่อสร้าง เพื่อรับงานก่อสร้างและดำเนินการพัฒนาโครงการให้กับเฉพาะกลุ่มบริษัทเป็นหลัก นอกเหนือจากการว่าจ้างบริษัทก่อสร้างจากภายนอกเพื่อเป็นการลดต้นทุนในการก่อสร้างอีกทางหนึ่ง นอกจากนี้บริษัทยังมีบริษัทย่อยเพื่อพัฒนาและบริหารโครงการศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน พื้นที่เชิงพาณิชย์ ธุรกิจค้าปลีก ธุรกิจโรงแรมและการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ

เป้าหมายการดำเนินงานในธุรกิจหลักของบริษัทคือ การมอบบ้านที่มีความสุขและการอยู่อาศัยที่สมบูรณ์แบบภายใต้แนวความคิด HAPPY LIVING ให้กับลูกค้าโดยยึดหลักดำเนินงานอย่างมีจริยธรรม ให้ความสำคัญต่อสิ่งแวดล้อม และรับผิดชอบต่อสังคมและผู้ถือหุ้น

การดำเนินนโยบายต่าง ๆ บริษัทให้ความสำคัญต่อการพัฒนาโครงการ เพื่อให้เกิดมูลค่าเพิ่ม คือ การสร้างความสุขแก่ผู้อยู่อาศัยในทุกรายละเอียด เพื่อให้ได้รับความพอใจสูงสุด ทั้งทำเลที่ตั้งโครงการ และรูปแบบโครงการ โดยเน้นที่คุณภาพสินค้าและคุณภาพการอยู่อาศัย ตั้งแต่การออกแบบที่สวยงามมีความลงตัวและเกิดประโยชน์ใช้สอยสูงสุดในทุกแบบบ้านและทุกรูปแบบโครงการ ตลอดจนการเพิ่มความร่มรื่นภายในโครงการด้วยต้นไม้ ทะเลสาบ และการจัดสวนภายในโครงการเพื่อสร้างบรรยากาศธรรมชาติ การจัดให้มีสโมสรส่วนกลางและบริการต่าง ๆ สำหรับบริการผู้อยู่อาศัย อีกทั้งดูแลความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัยโดยมีระบบโทรทัศน์วงจรปิดในจุดที่สำคัญและมีพนักงานรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมงตั้งแต่ประตูทางเข้า รวมทั้งจัดให้มีกิจกรรมสร้างความบันเทิงช่วงวันหยุดและเทศกาลต่าง ๆ เพื่อให้เกิดสังคมและมิตรภาพระหว่างเพื่อนบ้านภายในโครงการ ทั้งนี้บริษัทใส่ใจและทุ่มเทในการพัฒนาโครงการที่มีคุณภาพและมุ่งเน้นเสริมสร้างความสุขในการพักอาศัยทำให้ผลิตภัณฑ์ของบริษัทและบริษัทย่อยได้รับการยอมรับด้วยดีตลอดมา

บริษัทยังคงมุ่งมั่นในการพัฒนาโครงการที่มีคุณภาพให้แก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทซึ่งครอบคลุมทุกกลุ่มอายุ ในทุกทำเล โดยปัจจุบันบริษัทได้พัฒนาโครงการทั้งบ้านแฝด บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมตั้งแต่ระดับราคา 899,000 บาทถึง 150 ล้านบาท ในหลากหลายทำเล เพื่อการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายให้ได้มากที่สุดและสร้างความภูมิใจในการอยู่อาศัยในโครงการของกลุ่มบริษัทหรือพอร์ดี เพอร์เฟค ทั้งนี้บริษัทเชื่อในการบริหารจัดการว่า การมีคุณภาพชีวิตและสิ่งแวดล้อมที่ดี ย่อมสร้างสังคมที่ดีและเพิ่มคนดีให้กับสังคมต่อไป

การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

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

จากผลของการเกิดวิกฤตการณ์ทางการเงินและเศรษฐกิจของประเทศ และผลกระทบจากการประกาศลอยตัวค่าเงินบาท เมื่อปี 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) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ได้จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ในประเทศออสเตรเลีย ชื่อบริษัท Keystone Solar Technologies Pty Ltd. (Keystone) ประเภทธุรกิจเพื่อลงทุนในบริษัทอื่น และภายหลังการจัดตั้งบริษัทย่อย 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 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 รอรับการจ่ายเงินปันผลเป็นหุ้นสามัญสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2564 ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท

ปี 2564 :

- ณ วันที่ 22 พฤศจิกายน 2564 บริษัทได้ออขายธุรกิจ Kiroro Resort Holdings Co.,Ltd. (“KRH”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก 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 เป็นกองทุนทรัสต์ที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย

ของประเทศญี่ปุ่น และหลังจากที่ KRH ได้โอนธุรกิจสีและโรงแรมในประเทศญี่ปุ่นแก่ GKMM และ NAPIER TMK แล้ว KRH ยังคงดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศญี่ปุ่นต่อไป

การใช้เงินที่ได้จากการระดมทุนเป็นไปตามวัตถุประสงค์

การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายตราสารหนี้ปี 2562 (PF235A)

การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้ โดยประมาณ (ล้านบาท)	ระยะเวลาที่ใช้เงิน โดยประมาณ	รายละเอียด/ความคืบหน้าของการใช้เงิน/ เหตุผลและมาตรการดำเนินการ กรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์
เพื่อชำระคืนหนี้จากการ ออกตราสารหนี้ และ/ หรือ เป็นเงินทุนหมุนเวียน ของกลุ่มบริษัท	1,844.60	ภายใน พ.ศ.2562	- เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงานและรองรับการขยายธุรกิจของกลุ่มบริษัท และ/ หรือ เพื่อซื้อที่ดินในการพัฒนาโครงการของบริษัท และ/หรือ ชำระคืนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนด ไถ่ถอน

การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายตราสารหนี้ปี 2563 (PF231A)

การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้ โดยประมาณ (ล้าน บาท)	ระยะเวลาที่ใช้เงิน โดยประมาณ	รายละเอียด/ความคืบหน้าของการใช้เงิน/ เหตุผลและมาตรการดำเนินการ กรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์
เพื่อชำระคืนหนี้จากการ ออกตราสารหนี้ และ/ หรือ เป็นเงินทุนหมุนเวียน ของกลุ่มบริษัท	1,665.00	ภายใน พ.ศ.2563	- เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2559 ชุดที่2 (PF206A) ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 2 มิถุนายน 2563 - เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงาน

การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายตราสารหนี้ปี 2564 (PF23NA ,PF241A ,PF244A ,PF248A)

การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้ โดยประมาณ (ล้าน บาท)	ระยะเวลาที่ใช้เงิน โดยประมาณ	รายละเอียด/ความคืบหน้าของการใช้เงิน/ เหตุผลและมาตรการดำเนินการ กรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์
เพื่อชำระคืนหนี้จากการ ออกตราสารหนี้ และ/ หรือ เป็นเงินทุนหมุนเวียน ของกลุ่มบริษัท	3,279.80	ภายใน พ.ศ.2564	- เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2560 ชุดที่2 (PF214A) ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 7 เมษายน 2564 - เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561 (PF214B) ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 27 เมษายน 2564 - เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2561 (PF217A) ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 19 กรกฎาคม 2564 - เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2560 (PF219A) ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 22 กันยายน 2564 - เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2560 (PF21NA) ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2564

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

การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้ โดยประมาณ (ล้านบาท)	ระยะเวลาที่ใช้เงิน โดยประมาณ	รายละเอียด/ความคืบหน้าของการใช้เงิน/ เหตุผลและมาตรการดำเนินการ กรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์
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 หรือฟเพอร์ดี เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2561 (PF222A) ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2565 - เพื่อชำระคืนหนี้เงินกู้ บริษัท หรือฟเพอร์ดี เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2561 (PF226A) ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 7 มิถุนายน 2565 - เพื่อชำระคืนหนี้เงินกู้ บริษัท หรือฟเพอร์ดี เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2562 (PF229A) ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 26 กันยายน 2565 - เพื่อชำระคืนหนี้เงินกู้ บริษัท หรือฟเพอร์ดี เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2562 ชุดที่ 2 (PF220A) ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 5 ตุลาคม 2565 - เพื่อชำระคืนหนี้เงินกู้ บริษัท หรือฟเพอร์ดี เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2563 (PF231A) ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 31 มกราคม 2566 - เพื่อชำระคืนหนี้เงินกู้ บริษัท หรือฟเพอร์ดี 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	จำนวนเงินที่ใช้ โดยประมาณ (ล้านบาท)	ระยะเวลาที่ใช้เงิน โดยประมาณ	รายละเอียด/ความคืบหน้าของการใช้เงิน/ เหตุผลและมาตรการดำเนินการ กรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์
เพื่อชำระคืนหนี้จากการออกตราสารหนี้ และ/หรือ เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกลุ่มบริษัท	4,119.70	ภายใน พ.ศ.2566 ถึง พ.ศ.2567	<ul style="list-style-type: none"> - เพื่อชำระคืนหนี้เงินกู้ บริษัท หรือฟเพอร์ดี เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565 ชุดที่ 1 (PF232A) ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2566 - เพื่อชำระคืนหนี้เงินกู้ บริษัท หรือฟเพอร์ดี เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2562 (PF235A) ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 10 พฤษภาคม 2566 - เพื่อชำระคืนหนี้เงินกู้ บริษัท หรือฟเพอร์ดี เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2564 (PF23NA) ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 10 พฤศจิกายน 2566 - เพื่อชำระคืนหนี้เงินกู้ บริษัท หรือฟเพอร์ดี เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2564 (PF241A) ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 22 มกราคม 2567 - เพื่อชำระคืนหนี้เงินกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นไถ่ถอนเมื่อเลิกบริษัทซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด และมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใดๆ ของบริษัท หรือฟเพอร์ดี เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561 (PF18PA) ไถ่ถอนในวันที่ 29 พฤศจิกายน 2566 - เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงาน

การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายตราสารหนี้ปี 2567

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

การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้ โดยประมาณ (ล้านบาท)	ระยะเวลาที่ใช้เงิน โดยประมาณ	รายละเอียด/ความคืบหน้าของการใช้เงิน/ เหตุผลและมาตรการดำเนินการ กรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์
เพื่อชำระคืนหนี้จากการออกตราสารหนี้ และ/หรือ เพื่อใช้ชำระหนี้สถาบันการเงิน และ/หรือ เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกลุ่มบริษัท	3,048.40	ภายใน พ.ศ.2567	<ul style="list-style-type: none"> - เพื่อชำระคืนหนี้เงินกู้ บริษัท หรือฟเพอร์ดี เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565 ชุดที่ 2 (PF242A) ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567 - เพื่อชำระคืนหนี้เงินกู้ บริษัท หรือฟเพอร์ดี เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2564 (PF244A) ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 22 เมษายน 2567 - เพื่อชำระคืนหนี้เงินกู้ บริษัท หรือฟเพอร์ดี เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2564 (PF248A) ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 11 สิงหาคม 2567 - เพื่อชำระคืนหนี้เงินกู้ บริษัท หรือฟเพอร์ดี เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2566 (PF24NB) ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 3 พฤศจิกายน 2567 - เพื่อชำระคืนหนี้เงินกู้ บริษัท หรือฟเพอร์ดี เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2565 ชุดที่ 2 (PF24NA) ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 10 พฤศจิกายน 2567 - เพื่อชำระหนี้สถาบันการเงิน - เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงาน

การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายตราสารหนี้ปี 2568 (PF26NA, PF268B, PF271A, PF260A)

การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้ โดยประมาณ (ล้านบาท)	ระยะเวลาที่ใช้เงิน โดยประมาณ	รายละเอียด/ความคืบหน้าของการใช้เงิน/ เหตุผลและมาตรการดำเนินการ กรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์
เพื่อชำระคืนหนี้จากการ ออกตราสารหนี้ และ/ หรือ เพื่อใช้ชำระหนี้ สถาบันการเงิน และ/หรือ เป็นเงินทุนหมุนเวียนของ กลุ่มบริษัท	785.60	ภายใน พ.ศ.2568	<ul style="list-style-type: none"> - เพื่อชำระคืนหุ้นกู้มีประกันของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน (PF254C) - เพื่อชำระคืนหุ้นกู้มีประกันของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2566 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน (PF254A) - เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงาน

โครงสร้างรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน จำแนกตามผลิตภัณฑ์

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน และรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย จากโครงการต่างๆ มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อโครงการ	พัฒนาโครงการโดย	ลักษณะโครงการ	ปี 2568		ปี 2567		ปี 2566	
			ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
แบรนด์ “เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช”								
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช (เซ็นจูรี่) งามคำแหง – สุวรรณภูมิ	PF	SDH	63.59	3.46%	157.26	3.82%	113.11	2.12%
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช แจ้งวัฒนะ	PF	SDH	5.08	0.28%	–	–	–	–
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช กรุงเทพมหานคร	PF	SDH	109.00	5.93%	426.65	0.37%	483.61	9.05%
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช สุขุมวิท 77 – สุวรรณภูมิ (4)	PF	SDH	(0.04)	0.00%	224.64	5.46%	501.10	9.38%
เบลล่า เดล มอนเต้ เซาใหญ่ (2)	PF	SDH	220.08	11.97%	33.89	0.82%	45.30	0.85%
วาวีล่า สุขุมวิท 77	EP	SDH	–	–	46.92	1.14%	34.91	0.65%
แบรนด์ “เพอร์เฟค เพลส”								
เพอร์เฟค เพลส งามคำแหง เฟส 1	PF	SDH	6.21	0.34%	–	–	–	–
เพอร์เฟค เพลส งามคำแหง เฟส 2	PF	SDH	8.93	0.49%	16.52	0.40%	–	–
เพอร์เฟค เพลส งามคำแหง เฟส 3	PF	Land	–		2.18	0.05%	–	–
เพอร์เฟค เพลส งามคำแหง เฟส 6	PF	SDH	12.26	0.67%	–	–	–	–
เพอร์เฟค เพลส งามคำแหง – สุวรรณภูมิ 3	PF	SDH	60.79	3.31%	83.60	2.03%	150.68	2.82%
เพอร์เฟค เพลส งามคำแหง – สุวรรณภูมิ 3 (เดอะมาสเตอร์พีชโซน)	PF	SDH	15.87	0.86%	–	–	–	–
เพอร์เฟค เพลส งามอินทรา – วงแหวน (3)	PF	SDH	44.08	2.40%	113.83	2.77%	127.73	2.39%
เพอร์เฟค เพลส แจ้งวัฒนะ (2)	PF	SDH	86.61	4.71%	156.36	3.80%	106.47	1.99%
เพอร์เฟค เพลส สุขุมวิท 77 – สุวรรณภูมิ	EP	SDH	143.60	7.81%	396.77	9.65%	496.37	9.29%
เพอร์เฟค เพลส เชียงใหม่	RN 9	SDH	5.40	0.29%	–	–	4.69	0.09%
เพอร์เฟค เพลส รังสิต – ทางด่วนบางพูน	PF	SDH	40.78	2.22%	89.98	2.19%	162.51	3.04%
เพอร์เฟค เพลส รัตนาธิเบศร์ – สถานีไทรมา	PF	SDH	7.30	0.40%	10.77	0.26%	107.48	2.01%
เพอร์เฟค เพลส พระราม 9 – กรุงเทพมหานคร	PF	SDH	31.89	1.73%	193.01	4.69%	653.60	12.23%
เพอร์เฟค เพลส เอ็กชัคลูซีฟ รัตนาธิเบศร์ – สถานีไทรมา	PF	SDH	–	–	40.08	0.97%	40.04	0.75%
เพอร์เฟค เพลส ราชพฤกษ์ – รัตนาธิเบศร์	PF	SDH	38.45	2.09%	74.93	1.82%	–	–
แบรนด์ “เพอร์เฟค พาร์ค”								
มณีรินทร์ เลค & พาร์ค ราชพฤกษ์ – ดิวนานท์	PF	SDH	6.39	0.35%	–	–	–	–
เพอร์เฟค พาร์ค พระราม 5 – บางใหญ่	PF	SDH	–	–	36.67	0.89%	72.28	1.35%
เพอร์เฟค พาร์ค รังสิต (2)	PF	SDH	–	–	11.91	0.29%	95.07	1.78%
เพอร์เฟค พาร์ค สุวรรณภูมิ	EP	SDH	67.50	3.67%	139.70	3.40%	194.19	3.63%
เพอร์เฟค พาร์ค บางนา	BD	SDH	5.70	0.31%	45.28	1.10%	4.66	0.09%
เพอร์เฟค พาร์ค ชัยพฤกษ์	RN 9	SDH	13.14	0.71%	48.39	1.18%	50.40	0.94%
เพอร์เฟค พาร์ค แจ้งวัฒนะ	PF	SDH	9.87	0.54%	89.06	2.17%	200.71	3.76%
เพอร์เฟค พาร์ค กรุงเทพมหานคร – งามคำแหง	PF	SDH	27.48	1.49%	168.92	4.11%	180.80	3.38%
เพอร์เฟค พาร์ค เวสต์เกต	RN 9	SDH	21	1.14%	59.22	1.44%	101.72	1.90%
เพอร์เฟค พาร์ค ราชพฤกษ์ – ปทุมธานี	RN 9	SDH	16.80	0.91%	68.78	1.67%	153.76	2.88%
เพอร์เฟค พาร์ค พหลโยธิน – จตุโชติ	PF	SDH	28.32	1.54%	38.13	0.93%	47.41	0.89%
เพอร์เฟค พาร์ค บางใหญ่	PF	SHD	11.83	0.64%	42.69	1.04%	45.72	0.86%
เพอร์เฟค พาร์ค แจ้งวัฒนะ – ราชพฤกษ์	RN 9	SDH	25.29	1.38%	111.64	2.71%	66.71	1.25%
แบรนด์ “เดอะ เมทโร / โมดิ วิลล่า”								
เดอะ เมทโร รัตนาธิเบศร์	PF	TH	–	–	12.28	0.30%	25.31	0.47%
เดอะ เมทโร ราชพฤกษ์ – ปทุมธานี	PF	TH	3.56	0.19%	31.77	0.77%	35.01	0.66%
โมดิ วิลล่า ชัยพฤกษ์	PF	TH,SDH	–	–	–	–	18.47	0.35%
โมดิ วิลล่า ทาวน์โฮม ชัยพฤกษ์	PF	TH	2.74	0.15%	–	–	–	–
โมดิ วิลล่า รังสิต (2)	PF	TH	31.03	1.69%	46.93	1.14%	20.46	0.38%
โมดิ วิลล่า รังสิต คลอง 7	PF	TH	10.65	0.58%	11.41	0.28%	24.20	0.45%
เดอะ เมทโร สาทร	PF	TH	3.30	0.18%				
เดอะ เมทโร แจ้งวัฒนะ	PF	TH	11.35	0.62%	40.50	0.98%	51.64	0.97%
เดอะ เมทโร เพชรเกษม 48	PF	TH	38.71	2.11%	71.70	1.74%	100.61	1.88%
เดอะ เมทโร งามวงศ์วาน	BD	TH	21.96	1.19%	0.51	0.01%	43.13	0.81%
โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์ตัดใหม่	PF	TH	19.40	1.06%	74.19	1.80%	92.86	1.74%
โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์ – ดิวนานท์	PF	TH	8.23	0.45%	57.75	1.40%	46.44	0.87%
โมดิ วิลล่า บางใหญ่	PF	TH	8.94	0.49%	13.44	0.33%	29.39	0.55%

ชื่อโครงการ	พัฒนา โครงการโดย	ลักษณะ โครงการ	ปี 2568		ปี 2567		ปี 2566	
			ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
โมดิ วิลล่า (ทาวนโฮม) ลาดกระบัง	EP	TH	20.66	1.12%	33.84	0.82%	53.67	1.00%
โมดิ วิลล่า (ทาวนโฮม) บางนา	EP	TH	8.83	0.48%	45.32	1.10%	65.76	1.23%
โมดิ วิลล่า (ทาวนโฮม) รังสิต คลอง 7	EP	TH	5.81	0.32%	13.98	0.34%	38.44	0.72%
โมดิ วิลล่า ปิ่นเกล้า สาย 5	EP	SDH	-	-	-	-	9.21	0.17%
โมดิ วิลล่า พระราม 5 - กาญจนภิเษก	EP	SDH	20.08	1.09%	133.29	3.24%	101.18	1.89%
โมดิ วิลล่า บางนา (2)	BD	SDH	9.74	0.53%	23.52	0.57%	17.00	0.32%
แบรนด์ “เพอร์เฟค เรสซิเดนซ์”								
เพอร์เฟค เรสซิเดนซ์ พระราม 9 - กรุงเทพมหานคร	PF	SDH	(0.07)	0.00	-	-	78.59	1.47%
แบรนด์ “เมโทร บิซทาวน์”								
เมโทร บิซทาวน์ บางบัวทอง (2)	RN 9	Shop	-	-	-	-	-	-
เมโทร บิซทาวน์ บางนา	BD	Shop	-	-	11.62	0.28%	-	-
เมโทร บิซทาวน์ แจ้งวัฒนะ (4)	PF	Shop	-	-	-	-	20.00	0.37%
เมโทร บิซทาวน์ แจ้งวัฒนะ (5)	PF	Shop	-	-	58.53	1.47%	11.47	0.21%
อื่นๆ								
นันทนาการเดินเทรพาร์กซ์	PF	SDH	-	-	-	-	1.80	0.03%
นันทนาการเดินรังสิต	PF	SDH	1.56	0.08%	-	-	-	-
นันทนาการเดินรังสิต เทพารักษ์(บ้านตัวอย่าง)	PF	SDH	0.80	0.04%	-	-	-	-
เพนตัน อารีย์-สุทธิสาร	PF	Shop	45.50	2.48%	138.81	3.38%	-	-
เพนตัน อารีย์-สุทธิสาร (2)	BD	SDH	174.65	9.50%	68.76	1.67%	49.00	0.92%
มาร์เก็ต อเวนิว แจ้งวัฒนะ - ราชพฤกษ์	BD	Shop	85.58	4.66%	275.25	6.69%	169.66	3.17%
ที่ดินเปล่า ปากเกร็ด แจ้งวัฒนะ	PF	Land	22.92	1.25%	-	-	-	-
ริเวอร์ทาวน์(River Town)	PF	Land	14.25	0.78%	-	-	-	-
ที่ดินเปล่า กรุงเทพมหานคร	PF	Land	29.46	1.60%	-	-	-	-
อื่นๆ	PF /EP /RN9/	TH,SDH, Shop	73.28	3.99%	21.39	0.52%	1.80	0.03%
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน รวม			1,838	100%	4,112.57	100%	5,344.33	100%

หมายเหตุ :

PF = บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) EP = บริษัท เอสเตท เพอร์เฟคท์ จำกัด
BD = บริษัท โบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด RN 9 = บริษัท เรสซิเดนซ์ นมเบอร์ไนน์ จำกัด
SDH = บ้านเดี่ยว, TH = ทาวน์เฮาส์, Land = ที่ดินเปล่า, Shop = อาคารพาณิชย์

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินที่ปรากฏในงบการเงินรวมของบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2568 และปี 2567 และปี 2566 เป็นรายได้รวมจากโครงการที่ดำเนินงานภายใต้ บมจ.พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำนวน 1,168.48 ล้านบาท จำนวน 2,589.78 ล้านบาท และจำนวน 3,689.89 ล้านบาท ตามลำดับ และเป็นรายได้จากบริษัทย่อย จำนวน 669.52 ล้านบาท จำนวน 1,522.79 ล้านบาท และจำนวน 1,654.44 ล้านบาท ตามลำดับ

โครงสร้างรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย จำแนกตามผลิตภัณฑ์

ชื่อโครงการ	พัฒนาโครงการโดย	ลักษณะโครงการ	ปี 2568		ปี 2567		ปี 2566	
			ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เมโทร พาร์ค สาทร	PF	CONDO	4.71	1.05%	9.47	1.05%	12.22	0.67%
เดอะ สกาย สุขุมวิท	PF	CONDO	62.37	13.97%	147.76	16.45%	260.96	14.28%
เมโทร ลักซ์ ริเวอร์ฟรอนท์	PF	CONDO	11.65	2.61%	36.41	4.05%	90.09	4.93%
เมโทร ลักซ์ พลัสโยธิน (2)	PF	CONDO	-	-	-	-	-	-
เบลล่า คอสต้า หัวหิน	PF	CONDO	3.88	0.87%	3.68	0.41%	19.41	1.06%
เมโทร สกาย ประชาธิ์น	PF	CONDO	57.50	12.88%	71.83	8.00%	421.57	23.07%
เมโทร ลักซ์ รัชดา	BD	CONDO	-	-	-	-	12.88	0.70%
เมโทร สกาย วุฒากาศ	BD	CONDO	16.14	3.61%	104.05	11.59%	241.38	13.21%
โอคอนโด ศาลายา	BD	CONDO	-	-	4.76	0.53%	-	-
โอคอนโด ศาลายา (2)	BD	CONDO	-	-	-	-	-	-
โอคอนโด เสรีไทย	BD	CONDO	-	-	-	-	-	-
โอคอนโด สุขุมวิท 105	BD	CONDO	-	-	-	-	-	-
โอคอนโด สุขุมวิท 77	EP	CONDO	-	-	-	-	3.06	0.17%
โอคอนโด แอคทีฟ พัฒนาการ	PF	CONDO	46.95	10.51%	305.50	34.02%	103.13	5.65%
ไฮต์ (2) สุขุมวิท 11	GRAND	CONDO	26.59	5.95%	55.10	6.14%	169.20	9.26%
อยู่รวย คอนโด	BD	CONDO	8.49	1.90%	14.79	1.65%	14.53	0.80%
ยู ดีโรระ	KRH	CONDO	208.26	46.64%	144.66	16.11%	478.64	26.20%
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยรวม			446.54	100%	898.01	100%	1,827.07	100%

หมายเหตุ :

PF = บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

BD = บริษัท โบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด

KRH = Kiroro Resort Holdings Co., Ltd.

EP = บริษัท เอสเตท เพอร์เฟค จำกัด

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

CONDO = คอนโดมิเนียม

รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ปรากฏในงบการเงินรวมของบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2568 และปี 2567 และปี 2566 เป็นรายได้รวมจากโครงการที่ดำเนินงานภายใต้ บมจ.พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำนวน 187.06 ล้านบาท จำนวน 574.65 ล้านบาท และจำนวน 907.38 ล้านบาท ตามลำดับ และเป็นรายได้จากบริษัทย่อยจำนวน 259.48 ล้านบาท จำนวน 323.36 ล้านบาท และจำนวน 919.69 ล้านบาท ตามลำดับ

(สามารถศึกษาข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จากงบการเงินในส่วนของบริษัทมหาชนได้)

ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

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

1. บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์

บริษัทและบริษัทย่อย ดำเนินการพัฒนา เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่แตกต่างกัน ในแต่ละทำเลที่มีศักยภาพตามความเหมาะสมในระดับราคา ตั้งแต่ 2.00 – 150.00 ล้านบาท ภายใต้แบรนด์ต่าง ๆ ตามรายละเอียดดังนี้

บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และ ทาวน์โฮม



โครงการ เบลล่า เดล มอนต์

ระดับราคา

25.00 – 80.00 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

เบลล่า เดล มอนต์ เขาใหญ่



LAKE LEGEND
A WATERFRONT LEGACY

โครงการ เลค เลเจนด์

ระดับราคา

25.00 – 150.00 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

(โครงการร่วมทุน)

เลค เลเจนด์ แจ่งวัฒนะ

เลค เลเจนด์ แจ่งวัฒนะ (2)

เลค เลเจนด์ บางนา-สุวรรณภูมิ

PENTON

โครงการ เพนตัน

(โฮมออฟฟิศเพนท์เฮาส์)

ระดับราคา

49.00 – 109.00 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

เพนตัน อารีย์-สุทธิสาร

PERFECT
MASTERPIECE

โครงการเพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ

ระดับราคา

35.00 – 90.00 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ เซ็นจูรี รามคำแหง

เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ พระราม 9-กรุงเทพฯ
กรีทา

VAVILA

โครงการ วาวิล่า

ระดับราคา

23.00 – 40.00 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

วาวิล่า สุขุมวิท 77

บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และ ทาวน์โฮม

PERFECT
PLACE

โครงการ เพอร์เฟค เพลส
ระดับราคา
8.00 – 15.00 ล้านบาท



PERFECT
Park

โครงการ เพอร์เฟค พาร์ค
ระดับราคา
5.00 – 8.00 ล้านบาท



LAKE FOREST

โครงการ เลค ฟอว์เรส
ระดับราคา 3.99-10.00 ล้านบาท



MODI
VILLA

โครงการ โมดิ วิลล่า
ระดับราคา 3.49 – 5.00 ล้านบาท



THE METRO

โครงการ เดอะ เมโทร
ระดับราคา 2.29 – 7.00 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

เพอร์เฟค เพลส ราชพฤกษ์-รัตนธิเบศร์
เพอร์เฟค เพลส รังสิต-ทางด่วนบางพูน
เพอร์เฟค เพลส แจ้งวัฒนะ (2)
เพอร์เฟค เพลส รามคำแหง-สุวรรณภูมิ (3)
เพอร์เฟค เพลส สุขุมวิท77-สุวรรณภูมิ (9)
เพอร์เฟค เพลส รามอินทรา-วงแหวน (3)
เพอร์เฟค เพลส เมืองเชียงใหม่

ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

เพอร์เฟค พาร์ค สุวรรณภูมิ
เพอร์เฟค พาร์ค ชัยพฤกษ์
เพอร์เฟค พาร์ค บางนา
เพอร์เฟค พาร์ค ราชพฤกษ์ 346
เพอร์เฟค พาร์ค แจ้งวัฒนะ
เพอร์เฟค พาร์ค แจ้งวัฒนะ-ราชพฤกษ์
เพอร์เฟค พาร์ค เวสต์เกต
เพอร์เฟค พาร์ค กรุงเทพมหานคร-รามคำแหง
เพอร์เฟค พาร์ค พหลโยธิน-จตุโชติ
เพอร์เฟค พาร์ค บางใหญ่ (2)

ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

เลค ฟอว์เรส
- เพอร์เฟค พาร์ค ราชพฤกษ์ตัดใหม่
- เพอร์เฟค เพลส ราชพฤกษ์ตัดใหม่

ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

โมดิ วิลล่า รังสิต คลอง 7
โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์ตัดใหม่
โมดิ วิลล่า พระราม 5-กาญจนาภิเษก
โมดิ วิลล่า บางนา (2)

ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

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

บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และ ทาวน์โฮม



โครงการ โมดิ วิลล่า
(ทาวน์โฮม)
ระดับราคา 2.00 – 3.50 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 3.69 – 5.00 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:
เมโทร บิซทาวน์ บางนา



โครงการ มาร์เก็ต อเวนิว
(อาคารพาณิชย์)
ระดับราคา 7.50 – 12.00 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:
มาร์เก็ต อเวนิว แจ้งวัฒนะ – ราชพฤกษ์

ปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อย เปิดโครงการใหม่และขยายเฟสเพิ่มเติมในโครงการทำเลเดิม รายละเอียดดังนี้

1. มาร์เก็ต อเวนิว แจ้งวัฒนะ (2)	มูลค่าโครงการ	1,200	ล้านบาท
2. เบลล่า เดล มอนต์ เขาใหญ่ (2)	มูลค่าโครงการ	1,500	ล้านบาท
รวมมูลค่าโครงการรวมทั้งสิ้น 2,700 ล้านบาท			

2. คอนโดมิเนียม

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

คอนโดมิเนียม



โครงการ ไฮด์

ระดับราคา: 6.90 – 150.00 ล้านบาท



โครงการ ยู คิโรโร

ระดับราคา: 20.00 – 145.00 ล้านบาท



โครงการ เดอะ สกาย

ระดับราคา: 3.50 – 7.90 ล้านบาท



โครงการ เมโทร สกาย

ระดับราคา: 2.50 – 5.00 ล้านบาท



โครงการ เมโทร ลักซ์

ระดับราคา: 2.00 – 5.90 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:
(โครงการบริษัทในเครือ)
ไฮด์ สุขุมวิท 11
ไฮด์ เฮอร์เทจ ทองหล่อ



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:
ยู คิโรโร ประเทศญี่ปุ่น



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:
เดอะ สกาย สุขุมวิท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:
เมโทร สกาย ประชาชื่น
เมโทร สกาย วุฒากาศ



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:
เมโทรลักซ์ ลักซ์ ริเวอร์ฟรอนท์

คอนโดมิเนียม



โครงการ ไอคอนโด แอคทีฟ พัฒนาการ
ระดับราคา: 2.50 – 4.80 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:
ไอคอนโด แอคทีฟ พัฒนาการ



โครงการ เบลล่า คอสตา
ระดับราคา: 4.29 – 10.00 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:
เบลล่า คอสตา หัวหิน



โครงการ อยู่รวยคอนโด
ระดับราคาเริ่มต้น 0.98 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:
อยู่รวย คอนโด นวมินทร์ 135

ในการพิจารณาเปิดโครงการของบริษัทและบริษัทย่อยจะมีการทำวิจัยเพื่อรับทราบความต้องการของผู้บริโภคที่แท้จริงในแต่ละทำเลที่ตั้งโครงการทั้งในเรื่องของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ประเภทแบบบ้านและราคาที่เหมาะสม โดยทุก โครงการจะต้องผ่านการพิจารณาอย่างรอบคอบจากฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องโดยการจัดทำการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการบนทำเลที่มีศักยภาพ โดยมุ่งเน้นที่จะพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพ มีการออกแบบที่ดี ตลอดจนมีสภาพแวดล้อมที่ดีเหมาะแก่การอยู่อาศัย รวมทั้งการให้บริการที่ดีทั้งก่อนและหลังการขาย โดยภายหลังจากส่งมอบบ้านให้ลูกค้าแล้ว บริษัทและบริษัทย่อยยังคงสร้างความมั่นใจให้กับลูกค้าในการรับประกันบ้านเป็นระยะเวลา 1 ปี นับจากวันโอนกรรมสิทธิ์ โดยบริษัทมีแผนกบริการภายหลังการขาย (Perfect Service) ซึ่งทำหน้าที่ดูแลและบริการลูกค้าที่บริษัทและบริษัทย่อยได้ทำการส่งมอบบ้านแล้วทั้งในระยะรับประกันและนอกระยะเวลาประกันโดยคำนึงถึงความรวดเร็วในการให้บริการและสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้าโดยการคัดสรรบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ ความซื่อสัตย์และมีพื้นฐานของการให้บริการจากการฝึกอบรมทั้งเรื่องความรู้ความสามารถในด้านต่าง ๆ

นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยยังจัดให้มีการจัดการด้านการบริหารชุมชน พื้นที่พักผ่อน ตลอดจนสาธารณูปโภค สาธารณูปการต่าง ๆ ในโครงการของกลุ่มบริษัทจนกระทั่งได้ดำเนินการก่อสร้างโครงการจนแล้วเสร็จ เพื่อส่งมอบให้คณะกรรมการหมู่บ้าน หรือ คณะกรรมการนิติบุคคลเพื่อดูแลต่อไป

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 มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างหลากหลาย

โรงแรม

THE WESTIN
GRANDE SUKHUMVIT
BANGKOK



โรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท


SHERATON
Bangkok
Royal Orchid Riverside Hotel



โรงแรมรอยัลออร์คิด เซอราทัน
ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ


SHERATON
Hua Hin Resort & Spa



โรงแรมเซอราทัน หัวหิน
รีสอร์ท แอนด์ สปา


SHERATON
Hua Hin Pranburi Villas



โรงแรมเซอราทัน หัวหิน
ปราณบุรี วิลล่า

4. อาคารสำนักงานให้เช่า

ปัจจุบันอยู่ระหว่างการหาอาคารสำนักงานให้เช่าแห่งใหม่ เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าต่อไป

5. ธุรกิจค้าปลีก

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์ ดำเนินการโดย บมจ. วีรีเทล (บริษัทย่อย) ซึ่งได้พัฒนาและเปิดดำเนินการโครงการศูนย์การค้าชุมชน เมโทรทาวน์ บนถนนกัลปพฤกษ์ โครงการคอมมูนิตี้ มอลล์ภายใต้ชื่อเมโทร บิซทาวน์ บริเวณแจ้งวัฒนะ ถนนหอการค้าไทย และล่าสุดโครงการอาคารสำนักงานและห้างสรรพสินค้ายุคใหม่ ในชื่อโครงการ รัชดามาร์เก็ต

ข้อมูลโครงการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีโครงการที่อยู่ระหว่างการขายทั้งสิ้น 51 โครงการ โดยมีมูลค่าคงเหลือขายรวม 31,534 ล้านบาท และรอโอนกรรมสิทธิ์ มูลค่ารวม 955.31 ล้านบาท ซึ่งบริษัทคาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ภายในปี 2569 มูลค่ารวม 955.31 ล้านบาท

ทั้งนี้สามารถแบ่งตามบริษัท และบริษัทย่อยได้ดังนี้

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

ประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการเปิดขายรวม 28 โครงการ มูลค่าโครงการคงเหลือขายรวมทั้งสิ้น 16,440 ล้านบาท และรอโอนกรรมสิทธิ์ มูลค่ารวม 489.31 ล้านบาท

บริษัท เอสเตท เพอร์เฟค จำกัด

ประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ในทำเลต่าง ๆ ที่มีศักยภาพ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บจ.เอสเตท เพอร์เฟค มีโครงการที่อยู่ระหว่างการเปิดขาย 9 โครงการ มูลค่าโครงการคงเหลือขายรวมทั้งสิ้น 3,912 ล้านบาท และรอโอนกรรมสิทธิ์ มูลค่ารวม 158 ล้านบาท

บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด

ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมเพื่อการอยู่อาศัย โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บจ.ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ มีโครงการที่เปิดขายรวม 9 โครงการ คิดเป็นมูลค่าโครงการคงเหลือขายรวม 2,801 ล้านบาท และรอโอนกรรมสิทธิ์ มูลค่ารวม 244 ล้านบาท

บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด

ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยแนวราบที่เป็นโครงการขนาดเล็ก ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บจ.เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ มีโครงการ ที่เปิดขายอยู่ 5 โครงการ คิดเป็นมูลค่าคงเหลือขายรวม 4,529 ล้านบาท และรอโอนกรรมสิทธิ์ มูลค่ารวม 26 ล้านบาท

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

บมจ.แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ ดำเนินธุรกิจด้านการโรงแรมและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บมจ.แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ มีโครงการ ที่เปิดขายอยู่ 3 โครงการ ได้แก่ โครงการไฮด์ สุขุมวิท 11, โครงการหัวหิน บลู ลาгуน รีสอร์ท และโครงการอมารธา เรสซิเดนเชส ระยอง คิดเป็นมูลค่าคงเหลือขายรวม 3,852 ล้านบาท และรอโอนกรรมสิทธิ์ มูลค่ารวม 38 ล้านบาท

*หมายเหตุ จำนวนคงเหลือขายไม่ใช่สินค้าคงเหลือ แต่หมายถึง จำนวนทั้งหมด (มูลค่าโครงการ) หักด้วย ความคืบหน้าในการขาย

บริษัทและบริษัทย่อยมีลักษณะผลิตภัณฑ์แยกตามโครงการปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 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)	
โครงการภายใต้การพัฒนาของบมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค (PF)																	
1	เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ (เซ็นจูรี่) รามคำแหง-สุวรรณภูมิ	2559-2568	SDH	97	2,023	1,075	94.50	88	1,749	90.72	9	274	85	1,669	3	80	
	ที่ตั้ง : แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง จ.กรุงเทพฯ																
2	เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ พระราม 9-กรุงเทพมหานคร	2560-2568	SDH	157	4,565	1,802	88.17	129	3,133	82.17	28	1,433	127	3,056	2	77	
	ที่ตั้ง : แขวงคลองสองต้นนุ่น เขตลาดกระบัง จ.กรุงเทพฯ																
3	เบลล่า เดล มอนเต้ เขาใหญ่	2558-2569	SDH	30	1,076	553	73.26	19	666	63.33	11	410	16	526	3	140	
	ที่ตั้ง : ต.หมูสี อ.ปากช่อง จ.นครราชสีมา																
4	เบลล่า เดล มอนเต้ ครีก วิลเลจ (เบลล่า เดล มอนเต้ 2)	2564-2569	SDH	58	1,360	386	51.96	2	178	3.45	56	1,182	-	-	2	178	
	ที่ตั้ง : ต.หมูสี อ.ปากช่อง จ.นครราชสีมา																
5	เพนตัน อาร์รี่-สุทธิสาร	2562-2567	SDH	6	285	185	95.98	5	222	83.33	1	63	4	176	1	46	
	ที่ตั้ง : แขวงสามเสนใน เขตพญาไท จ.กรุงเทพฯ																
6	เพอร์เฟค เพลส แจ้งวัฒนะ (2)	2556-2570	SDH	372	2,436	1,064	62.57	200	1,378	53.76	172	1,058	198	1,362	2	16	
	ที่ตั้ง : ต.บางตะไนย์ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี																
7	เพอร์เฟค เพลส รามคำแหง สุวรรณภูมิ (3)	2558-2566	SDH	320	1,942	1,072	91.49	288	1,742	90.00	32	199	288	1,742	-	-	
	ที่ตั้ง : แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี จ.กรุงเทพฯ																
8	เพอร์เฟค เพลส รังสิต-ทางด่วนบางพูน	2561-2568	SDH	199	1,300	646	78.22	132	921	66.33	67	378	130	909	2	12	
	ที่ตั้ง : ต.สวนพริกไทย อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี																
9	เพอร์เฟค เพลส รามอินทรา-วงแหวน (3)	2562-2570	SDH	316	2,110	805	82.00	192	1,056	60.76	124	1,054	190	1,042	2	14	
	ที่ตั้ง : แขวงสามวาตะวันตก เขตคลองสามวา จ.กรุงเทพฯ																
10	เพอร์เฟค เพลส ราชพฤกษ์-รัตนธิเบศร์	2566-2570	SDH	163	2,067	298	29.97	11	145	6.75	152	1,922	6	75	5	70	
	ที่ตั้ง : ต.ทำอัฐ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี																
11	เพอร์เฟค พาร์ค แจ้งวัฒนะ	2561-2569	SDH	358	1,815	996	86.04	300	1,455	83.80	58	360	298	1,445	2	10	
	ที่ตั้ง : ต.บางตะไนย์ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี																
12	เพอร์เฟค พาร์ค พหลโยธิน-จตุโชติ	2564-2570	SDH	143	861	224	57.03	25	153	16.78	118	708	24	141	1	12	
	ที่ตั้ง : แขวงสามวาตะวันตก เขตคลองสามวา จ.กรุงเทพฯ																
13	เพอร์เฟค พาร์ค กรุงเทพมหานคร-รามคำแหง	2562-2570	SDH	220	1,299	565	70.86	137	765	62.27	83	534	134	745	3	20	
	ที่ตั้ง : แขวงคลองสองต้นนุ่น เขตลาดกระบัง จ.กรุงเทพฯ																
14	เพอร์เฟค พาร์ค บางใหญ่ (2)	2564-2570	SDH	464	2,115	320	24.40	21	88	4.53	443	2,026	21	88	-	-	
	ที่ตั้ง : ต.บ้านใหม่ อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี																
15	เมโทรไทร บิซทาวน์ แจ้งวัฒนะ (5)	2565-2569	SHOP	7	80	24	65.72	7	80	10.00	-	-	6	70	1	10	
	ที่ตั้ง : ต.คลองพระอุดม อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี																
16	โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์-ติวานนท์	2561-2569	SDH	311	790	411	78.33	226	555	72.67	85	235	226	555	-	-	
	ที่ตั้ง : ต.บางคูวัด อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี																

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)
17	โมดิ วิลล่า รังสิต คลอง 7	2559-2569	SDH,DH	230	852	336	69.26	100	343	43.48	130	509	100	343	-	-
	ที่ตั้ง : ต.ลำผักกูด อ.ธัญบุรี จ.ปทุมธานี															
18	โมดิ วิลล่า รังสิต (2)	2560-2568	TH	295	847	459	85.35	186	530	63.05	109	317	186	530	-	-
	ที่ตั้ง : ต.สวนพริกไทย อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี															
19	โมดิ วิลล่า บางใหญ่	2561-2568	TH	146	418	274	92.72	106	294	72.60	40	124	105	291	1	3
	ที่ตั้ง : ต.บางแม่นาง อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี															
20	โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์ตัดใหม่	2562-2570	TH	288	1,135	462	69.56	144	570	50.00	144	565	144	570	-	-
	ที่ตั้ง : ต.บางเตือ อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี															
21	เดอะเมทโทร ราชพฤกษ์ ปทุมธานี	2561-2571	SDH	314	1,106	437	53.57	79	213	25.16	235	893	78	210	1	3
	ที่ตั้ง : ต.บางเตือ อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี															
22	เดอะ เมทโทร เพชรเกษม 48	2562-2566	SDH,DH	128	715	406	96.92	104	558	81.25	24	158	103	551	1	7
	ที่ตั้ง : แขวงบางด้วน เขตภาษีเจริญ จ.กรุงเทพฯ															
23	เดอะ เมทโทร แจ้งวัฒนะ	2562-2569	TH	289	950	433	58.52	137	436	47.40	152	514	136	432	1	4
	ที่ตั้ง : ต.คลองพระอุดม อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี															
24	เดอะ สกาย สุขุมวิท (เมโทร สกาย สุขุมวิท)	2555-2558	CD	900	3,466	2,481	99.40	707	2,540	78.56	193	926	703	2,513	4	27
	ที่ตั้ง : แขวงบางนา เขตบางนา จ.กรุงเทพฯ															
25	เมโทร ลิกซ์ ริเวอร์ฟรอนท์ (เมโทร ริเวอร์ฟรอนท์)	2557-2560	CD	606	1,730	1,102	99.11	446	1,344	73.60	160	386	445	1,341	1	3
	ที่ตั้ง : ต.โทรมา อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี															
26	เบลล่า คอสต้า หัวหิน	2557-2560	CD	323	1,546	905	96.48	162	836	50.15	161	709	161	829	1	7
	ที่ตั้ง : ต.ปากน้ำปราณ อ.ปราณบุรี จ.ประจวบคีรีขันธ์															
27	เมโทร สกาย ประชานิ	2558-2560	CD	1,328	3,700	1,961	96.90	1,298	3,605	97.74	30	95	1,296	3,596	2	9
	ที่ตั้ง : แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ จ.กรุงเทพฯ															
28	โอคอนโด แอคทีฟ พัฒนาการ	2562-2567	CD	445	1,181	656	95.08	154	418	34.61	291	763	150	407	4	11
	ที่ตั้ง : แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง จ.กรุงเทพฯ															
	รวมโครงการที่ดำเนินการอยู่ปัจจุบัน-PF			8,513	43,770			5,405	25,973		3,108	17,796	5,360	25,214	45	759
	โครงการภายใต้ บจก.เอสเตท เพอร์เฟ็คท์ (EP-บริษัทย่อย) - (สัดส่วนการถือหุ้น 100%)															
29	เพอร์เฟ็ค เพลส สุขุมวิท 77-สุวรรณภูมิ เฟส 9	2564-2569	SDH	163	1,577	566	73.92	107	1,001	65.64	56	575	103	941	4	60
	ที่ตั้ง : ต.คลองราชาเทวะ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ															
30	เพอร์เฟ็ค พาร์ค สุวรรณภูมิ เฟส 5	2561-2570	SDH	427	2,361	728	68.95	232	1,231	54.33	195	1,131	229	1,209	3	22
	ที่ตั้ง : แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี จ.กรุงเทพฯ															
31	เพอร์เฟ็ค เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 77	2550-2568	SDH	108	1,153	470	85.76	79	858	73.15	29	295	78	847	1	11
	ที่ตั้ง : ต.คลองราชาเทวะ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ															
32	โมดิ วิลล่า ทาวน์ไฮม์-ลาดกระบัง	2555-2568	TH	472	1,065	602	88.75	424	941	89.83	48	124	420	927	4	14
	ที่ตั้ง : ต.คลองหลวงแพ่ง อ.เมือง จ.ฉะเชิงเทรา															
33	โมดิ วิลล่า ทาวน์ไฮม์ บางนา	2556-2568	TH	449	1,068	634	92.82	407	944	90.65	42	125	407	944	-	-
	ที่ตั้ง : ต.บางเสาธง อ.บางเสาธง จ.สมุทรปราการ															
34	โมดิ วิลล่า ทาวน์ไฮม์ รังสิต คลอง 7	2559-2569	TH	489	1,242	426	53.22	201	463	41.10	288	778	201	463	-	-
	ที่ตั้ง : ต.ลำผักกูด อ.ธัญบุรี จ.ปทุมธานี															
35	โมดิ วิลล่า พระราม5-กาญจนาภิเษก	2561-2569	SDH,DH,TH	429	1,381	584	73.80	277	841	64.57	152	540	276	837	1	4
	ที่ตั้ง : ต.บางใหญ่ อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี															

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)
36	วาล้า สุขุมวิท 77	2565-2569	SDH,TH	23	705	141	36.51	2	82	8.70	21	623	2	82	-	-
	ที่ตั้ง : แขวงลาดกระบัง เขตลาดกระบัง จ.กรุงเทพฯ															
รวมโครงการที่ดำเนินการอยู่ปัจจุบัน-EP				2,560	10,552			1,729	6,361		831	4,192	1,716	6,250	13	111
โครงการภายใต้ บจก.โบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ (BD-บริษัทย่อย) - (สัดส่วนการถือหุ้น 100%)																
37	มาร์เก็ต อเวนิว แจ้งวัฒนะ-ราชพฤกษ์	2566-2568	SHOP	142	1,323	283	50.17	77	664	54.23	65	659	58	445	19	219
	ที่ตั้ง : ต.คลองข่อย อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี															
38	เพนตัน อาร์รี่-สุทธิสาร (2)	2566-2567	SDH	6	354	158	81.98	4	248	66.67	2	106	2	118	2	130
	ที่ตั้ง : แขวงสามเสนใน เขตพญาไท จ.กรุงเทพฯ															
39	เพอร์เฟค พาร์ค บางนา	2558-2568	SDH,DH	115	538	296	99.22	75	332	65.22	40	205	75	332	-	-
	ที่ตั้ง : ต.บางเสาธง อ.บางเสาธง จ.สมุทรปราการ															
40	เมโทร บิซทาวน์ บางนา	2560-2569	SHOP	117	522	143	45.75	26	119	22.22	91	404	26	119	-	-
	ที่ตั้ง : ต.บางเสาธง อ.บางเสาธง จ.สมุทรปราการ															
41	เดอะ เมโทร รามวงค์วาน	2558-2566	TH	60	321	165	96.24	54	281	90.00	6	41	54	281	-	-
	ที่ตั้ง : ต.บางเขน อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี															
42	โมดิ วิลล่า บางนา (2)	2564-2568	TH	96	439	182	78.64	26	107	27.08	70	333	26	107	-	-
	ที่ตั้ง : ต.บางเสาธง อ.บางเสาธง จ.สมุทรปราการ															
43	เมโทร สกาย วุฒากาศ	2560-2564	CD	527	1,549	971	93.87	285	762	54.08	242	787	281	749	4	13
	ที่ตั้ง : แขวงตลาดพลู เขตธนบุรี จ.กรุงเทพฯ															
44	อู๋ราย คอนโด	2561-2562	CD	1,393	1,378	687	90.00	902	789	32.58	491	589	840	727	62	62
	ที่ตั้ง : แขวงนวลจันทร์ เขตบึงกุ่ม จ.กรุงเทพฯ															
รวมโครงการที่ดำเนินการอยู่ปัจจุบัน-BD				2,456	6,425			1,449	3,301		1,007	3,124	1,362	2,877	87	424
โครงการภายใต้ บจก.เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ (RN 9-บริษัทย่อย) - (สัดส่วนการถือหุ้น 100%)																
45	เพอร์เฟค เพลส เชียงใหม่	2557-2570	SDH	206	1,121	364	56.25	70	350	33.98	136	771	70	350	-	-
	ที่ตั้ง : ต.สันผีเสื้อ อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่															
46	เพอร์เฟค พาร์ค ชัยพฤกษ์	2559-2568	SDH	154	707	356	90.59	127	565	82.47	27	142	126	561	1	4
	ที่ตั้ง : ต.บางบัวทอง อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี															
47	เพอร์เฟค พาร์ค ราชพฤกษ์-ปทุมธานี	2561-2570	SDH	210	1,255	520	69.16	124	706	59.05	86	549	124	706	-	-
	ที่ตั้ง : ต.บางเดื่อ อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี															
48	เพอร์เฟค พาร์ค เวสต์เกต	2561-2570	SDH,DH	399	1,711	498	48.69	142	613	35.59	257	1,098	141	609	1	4
	ที่ตั้ง : ต.บ้านใหม่ อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี															
49	เพอร์เฟค พาร์ค แจ้งวัฒนะ-ราชพฤกษ์	2566-2570	SDH	204	1,162	230	35.12	34	198	16.67	170	964.63	31	181	3	17
	ที่ตั้ง : ต.บางตะไนย์ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี															
50	โมดิ วิลล่า บางใหญ่ (2)	2566-2571	TH	389	1,098	92	13.65	-	-	-	389	1,098	-	-	-	-
	ที่ตั้ง : ต.บางแม่นาง อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี															
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

ลำดับ	โครงการ	ระยะพัฒนาโครงการ	ประเภท	จำนวนทั้งหมด		ความคืบหน้าการก่อสร้าง		ความคืบหน้าการขาย			จำนวนคงเหลือขาย		จำนวนที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว		จำนวนที่รอโอนกรรมสิทธิ์	
				หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ (%)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ (%)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)
บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ (สัดส่วนการถือหุ้น ทางตรง 8.58% ทางอ้อม 35.48%)																
1	ไฮด์ สุขุมวิท 11			476	4,290	1,687	100.00	404	3,454	78.53	72	836	401	3,416	3	38
2	หัวหิน บลู ลาгуน			145	1,287	1,032	100.00	144	1,279	99.38	1	8	144	1,279	-	-
3	อมาธारा เรสซิเดนเชส ระยอง			61	3,008	668	15.00	-	-	-	61	3,008	-	-	-	-
รวมโครงการที่ดำเนินการอยู่ปัจจุบัน-GRAND				682	8,586			548	4,733		134	3,852	545	4,695	6	38
รวมโครงการที่ดำเนินการอยู่ปัจจุบัน-ทั้งหมด				15,773	76,385			9,628	42,791		6,145	33,593	9,472	41,417	156	1,374

หมายเหตุ จำนวนคงเหลือขายไม่ใช่สินค้าคงเหลือ แต่หมายถึง จำนวนทั้งหมด (มูลค่าโครงการ) หักด้วย ความคืบหน้าในการขาย
 มูลค่าความคืบหน้าการก่อสร้าง หมายถึง ราคาทุนของค่าก่อสร้างซึ่งไม่รวมค่าที่ดิน

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 รวมถึงยังมุ่งมั่นที่จะมีส่วนร่วมในการรักษาสีเขียวอย่างต่อเนืองตามแนวคิด Go Green โดยทีมงานออกแบบหลักของบริษัทเป็นทีมงานที่มีประสิทธิภาพสูงในการออกแบบที่อยู่อาศัย อีกทั้งยังมีการปรับปรุงแบบเพิ่มเติมร่วมกับบริษัทสถาปนิกชั้นนำจากภายนอกเพื่อสร้างสรรค์แบบนวัตกรรมใหม่ ๆ ตลอดมา

ปี 2568 บริษัทเน้นการตลาดกลุ่มเป้าหมายระดับกลาง-บน ระดับราคา 7 ล้านบาทขึ้นไป โดยเน้นพัฒนาบ้านพร้อมอยู่ในทำเลเดิมที่มีศักยภาพ โดยการปรับปรุงรูปแบบโครงการ และรูปแบบบ้าน ในคอนเซ็ปต์ใหม่ที่มีทันสมัยเหมาะสมกับการใช้ชีวิตของคนยุคปัจจุบัน ให้ความสำคัญกับฟังก์ชันเพื่อตอบสนองความต้องการที่มากขึ้นของครอบครัว โดยเพิ่มพื้นที่ใช้สอยของตัวบ้านให้มากขึ้น และออกแบบในสไตล์ใหม่ที่ลูกค้าชื่นชอบ ทั้งยังคงเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมและประหยัดพลังงานด้วยบ้านนวัตกรรม ตาม Concept Go Green ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก และยังปลอดภัยต่อสุขภาพ (แต่ละรุ่นจะมีรูปแบบที่แตกต่างกัน ตามแต่ละแบรนด์) ดังนี้

1. โครงการเพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ ได้พัฒนาแบบบ้านรุ่นใหม่ Modern Eclectic Style เน้นความหรูหรา สง่างาม ผสมผสานกลิ่นอายความร่วมมือ คฤหาสน์ขนาดใหญ่ 400 – 850 ตารางเมตร Grand Garage แยกส่วน พร้อม Pool Villa ส่วนตัว ก่อสร้างอย่างพิถีพิถันด้วยวัสดุคุณภาพระดับมาสเตอร์พีซ บนที่ดินขนาดใหญ่ 135 – 250 ตารางวา
2. โครงการเพอร์เฟค เพลส พัฒนาแบบบ้านรุ่นใหม่ สไตล์ Modern เน้นหน้ากว้าง และฟังก์ชันแบบใหม่ที่กว้างมากขึ้น ขยายพื้นที่ใช้สอยให้ใหญ่ขึ้นเทียบเท่าบ้านระดับ Luxury เพิ่มฟังก์ชันระดับหรูเพื่อตอบสนองความต้องการที่มากขึ้นของครอบครัว โดยมี 4 ห้องนอน ในทุกแบบบ้าน (ห้องนอนชั้นล่าง ที่สามารถเป็นห้องเอนกประสงค์ได้)
3. โครงการเพอร์เฟค พาร์ค พัฒนาแบบบ้านใหม่สไตล์โมเดิร์น คลาสสิก เรียบหรู เพดานสูง ขยายพื้นที่ใช้สอยและเพิ่มฟังก์ชันครบให้ตอบรับกับครอบครัวเริ่มต้นที่มีไลฟ์สไตล์ที่แตกต่าง มีทั้งรุ่น 3 ห้องนอน และ 4 ห้องนอน
4. โครงการวาล์ว บ้าน 3 ชั้น เป็นการพัฒนาสินค้าใหม่ ในทำเลเมือง ที่เน้นความต้องการพื้นที่ใช้สอย ระดับ 400–575 ตารางเมตร บนขนาดที่ดิน 50–70 ตารางวา ด้วยดีไซน์ โมเดิร์น คลาสสิก ที่เน้นให้ทุกพื้นที่ใช้สอย รองรับทุกสมาชิกในครอบครัว พร้อมลิฟท์ และสรวายน้ำส่วนตัว ผสานกับระบบ Smart home เพื่อให้ชีวิตง่ายขึ้น
5. โครงการเพนตัน อารี-สุทธิสาร เป็นการพัฒนารูปแบบใหม่ ที่มีให้เลือกทั้งบ้านเดี่ยว และ Home Office หูหรรษา ใจกลางเมือง ที่เน้นพื้นที่ใช้สอย ทั้งการอยู่อาศัย และการประกอบธุรกิจ มาพร้อมกับที่จอดรถ และสรวายน้ำภายในอาคาร
6. โครงการภายใต้การร่วมทุนกับพันธมิตรธุรกิจ มีการพัฒนารูปแบบบ้านเดี่ยวระดับไฮเอนด์ ที่มีความเป็นเอกลักษณ์ประกอบด้วย
 - 6.1 “บ้านนวัตกรรมอากาศบริสุทธิ์” ซึ่งเป็นความร่วมมือกับ เชกิชยู เคมิคอล ในสไตล์ European และ Oriental Classic ที่เน้นความหรูหรา
 - 6.2 โครงการ “เลค เลเจนด์” ภายใต้การร่วมทุนกับ ส่องกง แลนด์ เป็นคฤหาสน์ดีไซน์หรูในสไตล์ Modern French รูปแบบภายนอกเน้นความงดงามคลาสสิก พร้อมฟังก์ชันครบครันแบบ Luxury House

6.3 โครงการ “เลค ฟอเรสต์” ภายใต้ความร่วมมือกับ ชุมิตโม ฟอเรสทรี เป็นรูปแบบบ้านที่ผสานความโดดเด่นของไทยและญี่ปุ่นเข้าด้วยกันอย่างลงตัว

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

● คอนโดมิเนียม

บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการพัฒนาการออกแบบคอนโดมิเนียมโดยแยกประเภทโครงการออกเป็น 2 กลุ่มคือ คอนโดมิเนียมประเภทที่มีความสูงไม่เกิน 8 ชั้น (Low Rise) และ คอนโดมิเนียมประเภทที่มีความสูงเกินกว่า 8 ชั้น (High Rise) โดยใช้ชื่อแบรนด์ที่แตกต่างกันตามรูปแบบโครงการและ Segment ของกลุ่มของลูกค้าเป้าหมาย บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับการออกแบบโครงการเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งการใช้ประโยชน์สูงสุดของพื้นที่ใช้สอยในโครงการทั้งส่วนที่เป็นพื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่ภายในห้องชุดพักอาศัย ตลอดจนภาพลักษณ์ของโครงการให้ต้องมีความสวยงามทันสมัยโดดเด่นสะท้อนแนวความคิดการใช้ชีวิตและไลฟ์สไตล์ของคนในเมืองได้เป็นอย่างดี

คุณภาพของสินค้าและบริการ (Quality and Service)

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

อย่างไรก็ตาม บริษัทเห็นถึงปัญหาความเสี่ยงด้านงานก่อสร้างที่อาจเกิดขึ้น เช่น การขาดแคลนแรงงานก่อสร้าง ต้นทุนวัสดุก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้น และกำหนดระยะเวลาการส่งมอบที่ล่าช้า บริษัทและบริษัทย่อยจึงลงทุนขยายกำลังการผลิตบ้านแบบสำเร็จรูป (Prefabrication) และนำระบบ Tunnel Formwork¹ มาใช้เพื่อแก้ปัญหาข้างต้น ทำให้ในปัจจุบันบริษัทสามารถลดระยะเวลาก่อสร้างจากเดิม 6 - 8 เดือน เหลือเพียง 4 - 5 เดือนสำหรับโครงการที่มีการนำเทคโนโลยีดังกล่าวมาปรับใช้ บริษัทยังให้ความสำคัญด้านคุณภาพของวัสดุที่นำมาใช้ในการก่อสร้างโดยการใช้ผลิตภัณฑ์วัสดุก่อสร้างหลักจากบริษัท เอสซีจี ผลิตภัณฑ์ก่อสร้าง จำกัด เพื่อสร้างความมั่นใจในความคงทนแข็งแรงและสวยงาม ทั้งนี้บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการบริหารต้นทุนการซื้อสินค้าและวัตถุดิบหลักโดยการเจรจาสั่งซื้อจำนวนมากเพื่อเพิ่มอำนาจการต่อรองและช่วยให้บริษัทสามารถกำหนดและคำนวณต้นทุนการพัฒนาโครงการได้ถูกต้องมากยิ่งขึ้น

(หมายเหตุ ระบบ Tunnel Formwork เป็นระบบก่อสร้างที่ใช้แบบหล่อเป็นรูปอุโมงค์ เพื่อทำการติดตั้งแบบหล่อเป็นห้องหรือเป็นแถวและเทคอนกรีตผนังรับน้ำหนักและพื้นพร้อมกันอย่างต่อเนื่อง)

การนำเสนอขายบ้านพร้อมที่ดินของบริษัทและบริษัทย่อยนั้น จะนำเสนอในรูปแบบของบ้านสร้างเสร็จก่อนขาย หรือบ้านพร้อมอยู่ โดยเป็นการสร้างบ้านตามแบบที่กำหนดให้เสร็จก่อนนำมาเปิดขายให้กับลูกค้า ซึ่งตอบโจทย์ลูกค้าที่ต้องการบ้านที่สามารถเข้าอยู่ได้ทันที ได้เห็นบ้านที่เสร็จสมบูรณ์ก่อนตัดสินใจซื้อ โดยลูกค้าสามารถทำการโอนกรรมสิทธิ์และเข้าอยู่ได้ภายในระยะเวลาไม่เกิน 1 เดือนหลังจากจองซื้อ

สำหรับโครงการคอนโดมิเนียม บริษัทและบริษัทย่อยได้ให้ความสำคัญในทุกขั้นตอนตั้งแต่การคัดเลือกผู้รับเหมาที่น่าเชื่อถือ มีความพร้อมในการลงทุน และมีประสบการณ์ยาวนาน โดยบริษัทและบริษัทย่อยจะจัดให้มีทีมประสานงานอย่างใกล้ชิดระหว่างการก่อสร้าง มีทีมงานวิศวกรตรวจสอบคุณภาพงานให้เป็นไปตามมาตรฐานการก่อสร้างทุกขั้นตอน มีหน่วยงานควบคุมมาตรฐานกลาง อีกทั้ง ยังได้จ้างบริษัทที่ปรึกษา (Consult and Construction Management) ที่มีประสบการณ์ด้านอาคารสูงเพื่อกำกับดูแลการก่อสร้างให้เป็นไปตามหลักวิศวกรรมและสถาปัตยกรรมให้ได้งานที่มีคุณภาพ ส่งมอบตามเวลาที่กำหนดและมีความปลอดภัย ที่ผ่านมามีบริษัทได้เลือกใช้บริษัทรับเหมาชั้นนำที่มีชื่อเสียงและมี

มาตรฐานการก่อสร้าง เป็นผู้รับเหมาหลัก เช่น บริษัท อิตาเลียนไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัท แสงฟ้าก่อสร้าง จำกัด นอกจากนี้แล้ว มีการจัดฝึกอบรมและงานให้กับทั้งทีมงานวิศวกร ผู้ควบคุมการก่อสร้างของบริษัทและผู้รับเหมาจัดทำคู่มือระเบียบปฏิบัติงานก่อสร้าง และขั้นตอนการตรวจสอบงานก่อสร้างให้กับทีมงานของบริษัทและผู้รับเหมา ปัจจุบันบริษัทได้มีการชะลอการเปิดโครงการใหม่และเร่งระบายสต็อกคงค้างที่มีอยู่

รูปแบบโครงการและสิ่งแวดล้อม (Environment Impact Assessment)

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

- ปี 2559 รางวัลประเภทบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานดีเด่นด้านสถาปัตยกรรมประจำปี 2559 แบบบ้าน Verbena V-Series โครงการเพอร์เฟค เฟส 3 รัตนาธิเบศร์-ราชพฤกษ์
- ปี 2559 รางวัลประเภทบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานดีเด่นประจำปี 2559 แบบบ้าน Vernorica V-Series โครงการเพอร์เฟค เฟส 3 รัตนาธิเบศร์-ราชพฤกษ์
- ปี 2560 รางวัลประเภทบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานดีเด่นประจำปี 2560 จากโครงการเพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ รวม 4 รางวัล ประกอบด้วย ประเภทบ้านเดี่ยว 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 มาสเตอร์พีซ รวม 4 รางวัล ประเภทบ้านเดี่ยว พื้นที่ใช้สอยมากกว่า 200 ตร.ม. แต่ไม่เกิน 300 ตร.ม. จากแบบบ้าน Regist, Repose และ Recency และประเภทบ้านเดี่ยว พื้นที่ใช้สอยมากกว่า 300 ตร.ม. จากแบบบ้าน Rediance
- ปี 2565 โครงการภายใต้การร่วมทุนระหว่าง บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และ ส่องกงแลนด์ 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 พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และ ส่องกงแลนด์ 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 อารีย์ - 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 ภายใต้เอสซีจี 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** จากโครงการเลค ฟอเรสต์ และ รางวัล **People's Choice Awards** มอบให้กับผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับความชื่นชอบจากประชาชน

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

○ กลยุทธ์ด้านราคา (Price)

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายในการตั้งราคาเพื่อสร้างแรงจูงใจและความคุ้มค่าตามลักษณะสินค้า เหมาะสมกับสถานะเศรษฐกิจและสภาพการแข่งขัน สำหรับทั้งโครงการบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม โดยพิจารณาร่วมกับปัจจัยด้านต้นทุน ทำเล รูปแบบโครงการ เงื่อนไขการตลาด ตลอดจนพิจารณาเปรียบเทียบกับคู่แข่ง อาทิเช่น การตั้งราคาขายใกล้เคียงกับคู่แข่ง แต่เพิ่มคุณค่าด้านสภาพแวดล้อมและสิ่งอำนวยความสะดวกที่ดีกว่า เป็นต้น ทั้งนี้บริษัทและบริษัทย่อยมีการพัฒนาโครงการหลายรูปแบบ และหลายระดับราคาโดยแบ่งเป็น












บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์






มีโครงการตั้งแต่ละดับราคา 2.00 ล้านบาทขึ้นไปจนถึงโครงการหกระดับราคา 150.00 ล้านบาท ครอบคลุมความต้องการซื้อในทุก ๆ กลุ่มเป้าหมาย

คอนโดมิเนียม

มีโครงการตั้งแต่ละดับราคา 0.89 ล้านบาทขึ้นไป จนถึงโครงการระดับราคา 150.00 ล้านบาท

ตารางแสดงระดับราคาผลิตภัณฑ์แบ่งตามแบรนด์

ประเภท	ระดับราคาผลิตภัณฑ์ (หน่วย : ล้านบาท)					
	3.0-4.0	4.0-5.0	5.0-9.0	9.0-10.0	10.0-15.0	สูงกว่า 15.0
SDH (บ้านเดี่ยวและบ้าน แฝด)	<div>  <p>25 - 80 ล้านบาท</p> </div> <div>  <p>25 - 150 ล้านบาท</p> </div> <div>  <p>49 - 109 ล้านบาท</p> </div> <div>  <p>35 - 90 ล้านบาท</p> </div> <div>  <p>23 - 40 ล้านบาท</p> </div> <div>  <p>8 - 15 ล้านบาท</p> </div> <div>  </div> <div>  <p>5 - 8 ล้านบาท</p> </div> <div>  <p>3.45 - 5 ล้านบาท</p> </div>					
TH (ทาวน์เฮ้าส์)	<div>  <p>2.29 - 7 ล้านบาท</p> </div> <div>  <p>2 - 3.5 ล้านบาท</p> </div>					

ประเภท	ระดับราคาผลิตภัณฑ์ (หน่วย : ล้านบาท)					
	1.0-2.0	2.0-3.0	3.0-4.0	4.0-5.0	5.0-9.0	สูงกว่า 9.0
						 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 โดยอยู่ใกล้แนวรถไฟฟ้าหรือถนนตัดใหม่สายสำคัญ อาทิ

● โซนเหนือและตะวันตก

โครงการจะตั้งอยู่ใกล้แนวรถไฟฟ้าสายสีม่วง(บางซื่อ-บางใหญ่) รถไฟฟ้าสายสีแดง (บางซื่อ-รังสิต), รถไฟฟ้าสายสีชมพู (แคราย-มีนบุรี) บนถนนสายหลัก อาทิ ถนนราชพฤกษ์ ถนนชัยพฤกษ์ ถนนรัตนธิเบศร์ 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, ห้างเซ็นทรัล-แจ้งวัฒนะ, ห้างเซ็นทรัล-รัตนธิเบศร์, ห้างฟิวเจอร์พาร์ค-รังสิต, ห้าง Zpell รังสิต, ศูนย์การค้าคริสตัล ฟิฟท์ อ.ชัยพฤกษ์, ศูนย์การค้าเดอะคริสตัล ราชพฤกษ์

● โซนตะวันออก

โครงการจะตั้งอยู่ใกล้แนวรถไฟฟ้า Airport Rail Link รถไฟฟ้าสายสีชมพู (แคราย-มีนบุรี) รถไฟฟ้าสายสีส้ม (ตลิ่งชัน-มีนบุรี) ในทำเลใกล้สนามบินสุวรรณภูมิ บนถนนสายหลัก อาทิ ถนนรามคำแหง ถนนสุขุมวิท 77 ถนนร่มเกล้า พร้อมเดินทางสะดวกมากขึ้นด้วยถนนมอเตอร์เวย์ที่เชื่อมต่อจากกลางเมืองสู่ภาคตะวันออก-ชลบุรี-พัทยา และถนนวงแหวนรอบนอก (ฝั่งตะวันออก) ที่เชื่อมต่อพื้นที่โซนเหนือและใต้ของกรุงเทพฯ นอกจากนี้แล้วยังมีถนนศรีนครินทร์ ร่มเกล้า (กรุงเทพมหานครใหม่) ซึ่งเป็นถนนคู่ขนาน กับ ถนนมอเตอร์เวย์จะช่วยระบายรถจากมอเตอร์เวย์ ซึ่งจะทำให้สามารถเดินทางจากร่มเกล้า ไปสู่ New CBD พระราม 9-รัชดาได้ภายในเวลา 20 นาที

● โซนในเมือง

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

● โซนต่างจังหวัด

บริษัทและบริษัทย่อย ได้ขยายโครงการออกไปในทำเลต่างจังหวัด โดยมุ่งเน้นไปที่จังหวัดที่มีศักยภาพในการเติบโตของตลาดที่อยู่อาศัยสูง ซึ่งมีการเปิดโครงการแล้วจำนวน 2 โครงการ คือ โครงการเพอร์เฟค เพลส เมืองเชียงใหม่ เป็นโครงการบ้านเดี่ยวในจังหวัดเชียงใหม่ บนทำเลใกล้เมือง และโครงการ เบลล่า คอสต้า หัวหิน เป็นคอนโดมิเนียมติดทะเล ริมชายหาดเขาเต่าที่มีความสวยงาม ในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ (หัวหิน) นอกจากนี้แล้ว ยังมีโครงการ Resort Residence เบลล่า เดล มอนเต้ ที่เขาใหญ่ อีกด้วย

● กลยุทธ์ด้านการส่งเสริมการขาย (Promotion)

การโฆษณาประชาสัมพันธ์ (Advertising & PR)

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายในการทำการตลาดโดยใช้สื่อแบบผสมผสานสำหรับทั้งโครงการบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และคอนโดมิเนียม โดยพิจารณาตามความเหมาะสมในการเลือกใช้สื่อต่าง ๆ ทั้ง Online และ Offline เช่น สื่อหนังสือพิมพ์ สื่อโทรทัศน์ สื่อวิทยุ ป้ายโฆษณากลางแจ้ง (Billboard) จดหมายแผ่นพับ (Direct Mail) ฯลฯ เน้นการใช้สื่อในแบบบูรณาการ ผสานกับการสื่อสารการตลาดทางตรง (Direct Marketing) โดยคัดเลือกรูปแบบการใช้สื่อให้เหมาะสมกับลักษณะกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และวัตถุประสงค์ของการประชาสัมพันธ์ การจัดกิจกรรมการตลาด และการทำ

การตลาดแบบการบริหารลูกค้าสัมพันธ์โดยเน้นการดูแล บริการกลุ่มลูกค้าที่อาศัยในโครงการต่าง ๆ ของบริษัทและมีการจัดกิจกรรมเพื่อเป็นการขอบคุณลูกค้าที่อาศัยอยู่ในโครงการต่าง ๆ ของบริษัทที่แนะนำเพื่อนให้มาซื้อโครงการบ้านหรือคอนโดมิเนียมของบริษัทซึ่งเป็นการขยายช่องทางในการเข้าถึงลูกค้าและช่วยให้บริษัทสามารถเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายอย่างมีประสิทธิภาพและมีต้นทุนต่ำ จากการวางกลยุทธ์การบริหารลูกค้าสัมพันธ์ที่ได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี ทำให้ในปัจจุบันอัตราส่วนการตัดสินใจซื้อสินค้าของบริษัทและบริษัทย่อยผ่านการแนะนำจากเพื่อนและญาติพี่น้องให้มาซื้อโครงการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญตามลำดับ

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

บริษัทและบริษัทย่อย พิจารณาเลือกใช้กลยุทธ์การส่งเสริมการขายที่เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่มีความต้องการที่แตกต่างกัน เพื่อกระตุ้นการตัดสินใจของลูกค้าที่หลากหลาย โดยคำนึงถึงปัจจัยสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจในแต่ละช่วงเวลา อาทิ ข้อเสนอพิเศษสำหรับลูกค้าที่ต้องการบ้านพร้อมอยู่ ด้วยเงื่อนไขทางการเงิน โดยร่วมกับสถาบันการเงินชั้นนำ เสนอเงื่อนไขพิเศษ เช่น สินเชื่อดอกเบี้ยต่ำ การขยายระยะเวลากู้ การผ่อนแบบขั้นบันได เป็นต้น การร่วมมือกับบริษัทผู้ผลิตเฟอร์นิเจอร์ชั้นนำ ให้ออกแบบตกแต่งเฟอร์นิเจอร์ภายในบ้าน เพื่อให้ลูกค้าได้บ้านพร้อมเฟอร์นิเจอร์ในราคาพิเศษ เป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้า และลดภาระการจัดหาวัสดุตกแต่งบ้าน รวมถึงการจัดหาสินค้าอื่น ๆ ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยที่สูงกว่าสินเชื่อบ้าน

การสร้างตราสินค้า

บริษัทและบริษัทย่อยได้มีแนวความคิดการพัฒนาตราสินค้าของบริษัทโดยการเน้นรูปแบบการอยู่อาศัยที่แตกต่างจากคู่แข่ง โดยปัจจุบันบริษัทได้พัฒนากลยุทธ์การสร้างตราสินค้าของบริษัทภายใต้แนวความคิด มาตรฐานความสุขในการอยู่อาศัย (Happy Living) โดยคำนึงถึงความสุขในการใช้ชีวิตภายในโครงการของบริษัท

- คุณภาพ คือ ความสุขที่ได้เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยคุณภาพสูง บริษัทมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยคุณภาพสูง โดยเริ่มตั้งแต่กระบวนการออกแบบโดยผู้เชี่ยวชาญที่ได้คำนึงถึงการใช้ประโยชน์สูงสุดของพื้นที่ มีความสวยงามทันสมัย เลือกใช้วัสดุอุปกรณ์ที่มีคุณภาพ ตลอดจนการนำเทคโนโลยีการก่อสร้างสมัยใหม่มาใช้กับกระบวนการก่อสร้าง ซึ่งช่วยทำให้เกิดความรวดเร็วในการผลิต และได้คุณภาพที่เป็นมาตรฐานในทุกโครงการ รวมทั้งกำหนดให้มีการตรวจเช็คความเรียบร้อยในขั้นตอนสุดท้ายก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า

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

- ความปลอดภัย คือ ความสุขจากความรู้สึกปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน เนื่องจากบริษัทเข้าใจความต้องการของผู้บริโภคที่ต้องการอยู่อาศัยในโครงการที่มีระบบรักษาความปลอดภัยสูงสุด บริษัทจึงได้มีการร่วมมือกับบริษัท ไทยซี




คอมพิทักษ์กิจ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทรักษาความปลอดภัยชั้นนำจากประเทศญี่ปุ่นเพื่อให้บริการรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง ตั้งแต่ทางเข้าโครงการ ชุมประตู ป้อมยาม พื้นที่ภายในโครงการ ตลอดจนภายในตัวบ้านด้วยระบบรักษาความปลอดภัยที่ได้มาตรฐาน






- การตอบสนองรูปแบบการใช้ชีวิต คือ ความสุขในการอยู่อาศัยในสิ่งแวดล้อมและสังคมที่สามารถตอบสนองรูปแบบการใช้ชีวิตของคนในยุคปัจจุบัน โดยบริษัทส่งเสริมให้มีการจัดกิจกรรมต่าง ๆ ภายในโครงการบ้านและคอนโดของบริษัท อาทิเช่น การออกแบบพื้นที่ส่วนกลางให้กว้างขวาง จัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน เช่น สโมสรหมู่บ้านขนาดใหญ่ พื้นที่สำหรับออกกำลังกาย ฟิตเนส สระว่ายน้ำ ห้องแอโรบิค ร้านค้าและบริการต่างๆ ตลอดจนการจัดให้มีพื้นที่ส่วนกลางที่สามารถใช้พักผ่อน สังสรรค์ และทำกิจกรรมสำหรับครอบครัวได้หลากหลาย โดยไม่จำเป็นต้องเดินทางออกไปหาภายนอกโครงการ
- พื้นที่สีเขียว คือ ความสุขในการอยู่อาศัยในสถานที่ที่ใกล้ชิดกับธรรมชาติท่ามกลางสิ่งแวดล้อมที่ดี บริษัทจึงได้ออกแบบพื้นที่ส่วนกลางให้มีทั้งสวนพักผ่อน และทะเลสาบขนาดใหญ่ ซึ่งช่วยให้ความร่มรื่นเย็นสบายและอากาศบริสุทธิ์ รวมไปถึงการเลือกใช้วัสดุที่ช่วยประหยัดพลังงานและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เช่น หลังคาบ้านที่ไม่เก็บกักความร้อน เชิงชายแบบระบายความร้อน กระฉีกเขี้ยวตัดแสง แผ่นฝ้ากันความร้อน ตลอดจนการใช้วัสดุทดแทนธรรมชาติ เพื่อช่วยรักษาสีสิ่งแวดล้อม เช่น การใช้พื้นไม้ลามิเนตซึ่งเป็นวัสดุสังเคราะห์ที่แข็งแรงแต่สวยงามเหมือนไม้จริง การใช้วงกบอลูมิเนียมที่มีทั้งความทนทานและสวยงาม เป็นต้น

บริษัทเชื่อว่าการสร้างแบรนด์ที่ดีต้องเกิดจากประสบการณ์ของลูกค้าอันนำไปสู่ความมั่นคงของภาพพจน์บริษัท ดังนั้นบริษัทจึงได้ให้ความสำคัญกับคุณภาพของงานก่อสร้าง การออกแบบและวางผังโครงการที่ดี การจัดการสภาพแวดล้อมภายในโครงการ ระบบสาธารณูปโภค และระบบรักษาความปลอดภัย อีกทั้งยังได้มีการจัดกิจกรรมเชื่อมความสัมพันธ์สำหรับลูกค้าที่อาศัยในโครงการ ทำให้เกิดเป็นสังคมที่มีคุณภาพ อบอวน และเป็นสุขส่งผลให้เกิดการบอกต่อกันของลูกค้าที่อยากให้เพื่อน/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

แบรนด์	ลักษณะกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ราคาขาย ต่อหน่วย ¹
	<p>กลุ่มเป้าหมาย : เจ้าของธุรกิจขนาดกลาง-ใหญ่ ผู้บริหารระดับสูงในองค์กร งานบริการเฉพาะทาง อาทิ แพทย์เฉพาะทาง นักบิน</p> <p>ช่วงอายุ : 40 – 55 ปี</p> <p>ระดับการศึกษา : ปริญญาโทขึ้นไป</p> <p>รายได้ส่วนตัวต่อเดือน : 200,000 บาทขึ้นไป</p> <p>รายได้รวมครอบครัวต่อเดือน : 300,000 บาทขึ้นไป</p> <p>จำนวนสมาชิกในครอบครัว : 4 – 6 คน</p>	35.00 – 90.00 ล้านบาท
	<p>กลุ่มเป้าหมาย : ผู้บริหารระดับสูงในองค์กร เจ้าของธุรกิจ-ขนาดกลาง แพทย์ นักบิน</p> <p>ช่วงอายุ : 35 – 45 ปี</p> <p>ระดับการศึกษา : ปริญญาโทขึ้นไป</p> <p>รายได้ส่วนตัวต่อเดือน : 150,000 บาทขึ้นไป</p> <p>รายได้รวมครอบครัวต่อเดือน : 250,000 บาทขึ้นไป</p> <p>จำนวนสมาชิกในครอบครัว : 4 – 8 คน</p>	23.00 – 40.00 ล้านบาท
	<p>กลุ่มเป้าหมาย : เจ้าของธุรกิจ SME ผู้บริหารระดับกลาง งานบริการเฉพาะทาง อาทิ แพทย์ทั่วไป วิศวกร สถาปนิก</p> <p>ช่วงอายุ : 35 – 45 ปี</p> <p>ระดับการศึกษา : ปริญญาตรีขึ้นไป</p> <p>รายได้ส่วนตัวต่อเดือน : 50,000 – 100,000 บาท</p> <p>รายได้รวมครอบครัวต่อเดือน : 100,000 – 200,000 บาท</p> <p>จำนวนสมาชิกในครอบครัว : 3 – 4 คน</p>	8.00 – 15.00 ล้านบาท
	<p>กลุ่มเป้าหมาย : พนักงานบริษัทระดับผู้จัดการขึ้นไป ผู้บริหารระดับกลาง วิศวกร สถาปนิก</p> <p>ช่วงอายุ : 30 – 40 ปี</p> <p>ระดับการศึกษา : ปริญญาตรีขึ้นไป</p> <p>รายได้ส่วนตัวต่อเดือน : 30,000 – 50,000 บาท</p> <p>รายได้รวมครอบครัวต่อเดือน : 60,000 – 100,000 บาท</p> <p>จำนวนสมาชิกในครอบครัว : 3 – 4 คน</p>	5.00 – 8.00 ล้านบาท
	<p>กลุ่มเป้าหมาย: พนักงานบริษัทระดับผู้จัดการ เจ้าของธุรกิจขนาดเล็ก</p> <p>ช่วงอายุ: 30 – 40 ปี</p> <p>ระดับการศึกษา: ปริญญาตรีขึ้นไป</p> <p>รายได้ส่วนตัวต่อเดือน: 25,000 – 50,000 บาท</p> <p>รายได้รวมครอบครัวต่อเดือน: 50,000 – 100,000 บาท</p> <p>จำนวนสมาชิกในครอบครัว: 2 – 4 คน</p>	3.49 – 5.00 ล้านบาท

โครงการทาวน์เฮ้าส์

แบรนด์	ลักษณะกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ราคาขาย ต่อหน่วย ^{/1}
	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	2.29 – 7.00 ล้านบาท
	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	2.00 – 3.50 ล้านบาท

โครงการคอนโดมิเนียม

แบรนด์	กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ราคาขาย ต่อ ตร.ม. ^{/1}
	เป็นคอนโดมิเนียมระดับซูเปอร์ลักซ์ซัวรี่ ตั้งอยู่ในพื้นที่ใจกลางเมือง กลุ่มเป้าหมาย: ผู้บริหารระดับสูง เจ้าของกิจการ นักธุรกิจชาวต่างชาติ รายได้ตั้งแต่ 200,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป	200,000 – 310,000
	เป็นคอนโดมิเนียมระดับ High-end ตั้งอยู่ในพื้นที่ธุรกิจใจกลางเมือง กลุ่มเป้าหมาย: ผู้บริหารระดับกลาง-สูง เจ้าของกิจการ พนักงานบริษัท นักธุรกิจชาวต่างชาติ รายได้ตั้งแต่ 100,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป	120,000 – 170,000
	เป็นคอนโดมิเนียมระดับกลาง ตั้งอยู่ในพื้นที่ชานเมือง กลุ่มเป้าหมาย: ผู้บริหารระดับกลาง-สูง เจ้าของกิจการ พนักงานบริษัท นักธุรกิจชาวต่างชาติ รายได้ตั้งแต่ 70,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป	90,000 – 140,000
	กลุ่มเป้าหมาย: ผู้บริหารระดับสูง เจ้าของกิจการ กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ 1,000,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป และสามารถซื้อเงินสดได้ ไม่ประสงค์ขอสินเชื่อ	360,000 – 420,000
	กลุ่มเป้าหมาย: ผู้บริหารระดับกลาง-สูง เจ้าของกิจการ พนักงานบริษัท นักธุรกิจชาวต่างชาติ กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระหว่าง 50,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป	75,000 – 120,000
	กลุ่มเป้าหมาย: พนักงานบริษัทระดับกลาง กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระหว่าง 50,000 – 100,000 บาทต่อเดือน	100,000 – 150,000
	ตัวอย่างกลุ่มลูกค้า ผู้บริหารระดับสูง เจ้าของกิจการ นักธุรกิจชาวต่างชาติ กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ 150,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป	80,000 – 140,000
	ตัวอย่างกลุ่มลูกค้า พนักงานบริษัทระดับต้น กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระหว่าง 15,000 – 20,000 บาทต่อเดือน	39,000 – 55,000

หมายเหตุ /1 ราคาขายเฉลี่ยโดยประมาณ

การเพิ่มผลิตภัณฑ์บ้าน ทาวน์เฮาส์และคอนโดมิเนียมให้ครอบคลุมทุกระดับราคาทำให้บริษัทสามารถตอบสนองกับความต้องการของลูกค้าได้อย่างกว้างขวางขึ้น ซึ่งเป็นการเพิ่มโอกาสทางการตลาดให้กับบริษัท รวมทั้งช่วยให้บริษัทสามารถนำเสนอผลิตภัณฑ์ให้แก่กลุ่มลูกค้ากลุ่มใหม่ สามารถเพิ่มส่วนแบ่งทางการตลาด และลดการพึ่งพากลุ่มลูกค้าเพียงกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง

การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

บริษัทและบริษัทย่อยเป็นผู้จำหน่ายบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ 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 กำลังซื้อจากต่างชาติที่ยังมีแนวโน้มฟื้นตัวขึ้นต่อเนื่อง, จำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น มีส่วนช่วยกระตุ้นตลาดกำลังซื้อเพื่อการลงทุน, และการก่อสร้างและเปิดใช้รถไฟฟ้าสายใหม่ รวมถึงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ทั้งในกรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมถึงต่างจังหวัด เป็นการเปิดโอกาสให้สามารถพัฒนาโครงการใหม่ๆ ในหลากหลายทำเลได้มากขึ้น อย่างไรก็ตาม อัตราการขยายตัวคาดว่าจะอยู่ในระดับต่ำ จากปัจจัยกดดัน ได้แก่ แรงกดดันด้านการฟื้นตัวของกำลังซื้อ ส่งผลให้ตัดสินใจยังไม่ซื้อที่อยู่อาศัยหรือชะลอการซื้อออกไป, ความเข้มงวดในการให้สินเชื่อของสถาบันการเงินและอัตราดอกเบี้ยที่ยังอยู่ในระดับสูงกดดันความสามารถในการซื้อของผู้บริโภค, ต้นทุนการก่อสร้างที่ยังอยู่ในระดับสูง ส่งผลให้ราคาที่อยู่อาศัยปรับตัวสูงขึ้นตาม จากราคาที่ดิน

การตลาดและภาวะการแข่งขัน

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การแข่งขัน

การแข่งขันยังคงทวีความรุนแรงเพื่อแย่งชิงส่วนแบ่งทางการตลาดทั้งจากผลิตภัณฑ์ของแนวราบ (บ้านเดี่ยว, ทาวน์เฮาส์, อาคารพาณิชย์) และแนวสูง (คอนโดมิเนียม) โดยเฉพาะสถานที่ตั้งโครงการและผลิตภัณฑ์ที่ระดับราคาตั้งแต่ 3 ล้านบาทขึ้นไป ซึ่งถือว่ากลุ่มนี้ยังอยู่ในความต้องการและได้รับความสนใจของตลาดเป็นอย่างมาก ผู้ประกอบการทั้งรายเล็กและรายใหญ่ต่างมีแผนการเปิดตัวโครงการใหม่อย่างต่อเนื่องเพื่อนำเสนอผลิตภัณฑ์ที่สามารถตอบโจทย์ความต้องการของตลาด นอกจากนี้ผู้ประกอบการต่างก็คิดแคมเปญเพื่อหาช่องทางระบายผลิตภัณฑ์คงค้างของปีก่อนหน้าจึงถือว่าเป็นความท้าทายของการแข่งขันในการทำธุรกิจ

การตลาด

จากความท้าทายการแข่งขันของธุรกิจส่งผลทำให้ผู้ประกอบการพยายามศึกษาแนวโน้มความต้องการของตลาดเพื่อวางกลยุทธ์ทางการตลาดให้สามารถตอบสนองต่อความต้องการของกลุ่มเป้าหมายในแต่ละผลิตภัณฑ์ของธุรกิจ มีการนำเสนอจุดเด่นของโครงการ อาทิ ทำเลที่ตั้งโครงการใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกเดินทางสบาย, การให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการภายในโครงการโดยคำนึงถึงการรักษาสีแวดล้อมและความปลอดภัย, การนำเทคโนโลยีและนวัตกรรมเข้ามาใช้เพื่อเป็นเครื่องมืออำนวยความสะดวกภายในบ้านและโครงการให้กับผู้บริโภค บริษัทฯ ได้ศึกษาและพัฒนาผลิตภัณฑ์อย่างต่อเนื่องและคาดหวังว่าการนำเสนอผลิตภัณฑ์ในรูปแบบต่างๆ ของธุรกิจจะสามารถตอบโจทย์ความต้องการของผู้บริโภค

ธุรกิจโรงแรม

ธุรกิจโรงแรม จะมีการเติบโตต่อเนื่อง จากจำนวนนักท่องเที่ยวโดยรวมที่มีแนวโน้มฟื้นตัวได้ดีต่อเนื่อง โดยคาดว่านักท่องเที่ยวต่างชาติจะกลับมาอยู่ที่ระดับ 40 ล้านคนในปี 2568 จากนโยบายของรัฐบาลในการกระตุ้นการท่องเที่ยว ความต้องการท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวทั่วโลกที่ยังอยู่ในระดับสูง

ธุรกิจค้าปลีก

การตลาดและการแข่งขัน

ตลาดค้าปลีกให้เข้าในปี 2568 มีการแข่งขันสูงและแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องอย่างค่อยเป็นค่อยไป ตามอุปทานใหม่ที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากปี 2567 จากโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและการรีโนเวทเพิ่มเติม โดยโครงการที่จะแล้วเสร็จส่วนใหญ่เป็นโครงการขนาดใหญ่ที่มีแนวโน้มดึงดูดผู้เช่าได้ดี ขณะที่สถานการณ์กำลังซื้อในประเทศมีแนวโน้มฟื้นตัวได้มากขึ้น แต่ยังคงติดตามภาวะหนี้ครัวเรือน และภาระค่าใช้จ่ายที่ยังอยู่ในระดับสูง อาจยังกดดันกำลังซื้อในกลุ่มเปราะบาง ขณะที่อัตราค่าเช่ามีแนวโน้มขยายตัวเล็กน้อย ใกล้เคียงกับอัตราในปีก่อนหน้า ตามกำลังซื้อที่ค่อย ๆ ฟื้นตัว และภาระต้นทุนที่ปรับตัวสูงขึ้น การปรับตัวของผู้พัฒนาเพื่อตอบสนองต่อความต้องการของตลาดและพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนไป จะเป็นกุญแจสำคัญในการรักษาความสำเร็จ

การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทและบริษัทย่อยใช้ระยะเวลาในการดำเนินงานพัฒนาโครงการโดยเริ่มต้นตั้งแต่ขั้นตอนการศึกษาความเป็นไปได้ จนกระทั่งส่งมอบบ้านหรือทาวน์เฮ้าส์ที่สร้างเสร็จประมาณ 12 - 18 เดือน และ 22 - 36 เดือนสำหรับโครงการคอนโดมิเนียม โดยบริษัทและบริษัทย่อยใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างคอนโดมิเนียมประมาณ 12 - 14 เดือนสำหรับโครงการคอนโดมิเนียมสูงไม่เกิน 8 ชั้นและประมาณ 18 - 24 เดือนสำหรับโครงการคอนโดมิเนียมสูงเกิน 8 ชั้น การเริ่มต้นพัฒนาโครงการต่าง ๆ ของบริษัทสามารถแบ่งออกเป็น 2 กรณี ได้แก่

1. บริษัทนำที่ดินเปล่าที่มีศักยภาพซึ่งบริษัทเป็นเจ้าของอยู่แล้วมาพัฒนาเป็นโครงการต่าง ๆ โดยทำการสำรวจตลาดเพื่อศึกษาความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย ก่อนนำเสนอรูปแบบและประเภทของโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้กับทีมงานเพื่อพิจารณาความเป็นไปได้ก่อนจัดทำรายละเอียดโครงการเพื่อนำเสนอผู้บริหารในขั้นต่อไป
2. เมื่อบริษัทมีความสนใจที่จะดำเนินงานก่อสร้างและพัฒนาโครงการบริเวณใด บริษัทจะศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ โดยการสำรวจสถานะตลาด อุปทาน และความต้องการของลูกค้าในพื้นที่เป้าหมายที่จะดำเนินโครงการ หลังจากนั้นบริษัทจึงจะดำเนินการเจรจาซื้อที่ดินจากเจ้าของที่ดินหรือนายหน้าขายที่ดิน

เนื่องจากที่ดินในปัจจุบันมีแนวโน้มที่จะปรับราคาเพิ่มขึ้นจึงทำให้การนำที่ดินเปล่าที่บริษัทและบริษัทย่อยเป็นเจ้าของอยู่แล้วมาพัฒนาโครงการมีต้นทุนค่าที่ดินต่ำกว่า อย่างไรก็ตาม สำหรับทั้ง 2 กรณี สายงานกลุ่มพัฒนาธุรกิจจะเป็นผู้รับผิดชอบจัดทำการศึกษาความต้องการของตลาด รวมทั้งจัดทำรายงานการศึกษาความเป็นไปได้และนำเสนอให้แก่ผู้บริหารของบริษัทเพื่ออนุมัติตามเงื่อนไขการยอมรับหรือปฏิเสธโครงการซึ่งเป็นข้อกำหนดที่บริษัทได้กำหนดไว้ล่วงหน้า อาทิเช่น การกำหนดอัตราค่าไถ่ที่ดิน ผลตอบแทนของโครงการ ฯลฯ ทั้งนี้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของฝ่ายพัฒนาธุรกิจครอบคลุมถึง

- สายงานวางแผนและพัฒนาโครงการ ทำหน้าที่ดูแลการสำรวจความต้องการของตลาดโดยใช้ข้อมูลจากหน่วยงานภายใน/จัดหาข้อมูลจากบริษัทผู้เชี่ยวชาญภายนอก ประสานงานกับทีมบริหารจัดการงานก่อสร้างเพื่อจัดทำรายงานการศึกษาความเป็นไปได้ จัดเตรียมงบประมาณของโครงการในภาพรวม และ วางแผนการขายและการผลิต
- สายงานออกแบบ กำหนดแนวทาง ลักษณะ และรูปแบบของบ้าน ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมสำหรับโครงการที่ได้รับอนุมัติแล้วจากผู้บริหาร และร่วมมือกับบริษัทออกแบบภายนอก (Outsource) เพื่อพัฒนาแบบสำหรับโครงการใหม่
- สายงานสื่อสารการตลาด ประชาสัมพันธ์ และบริหารงานขาย จัดทำแผนเพื่อกำหนดรูปแบบการขาย (Theme) ประเภทสื่อ และบริหารจัดการงบประมาณด้านการขาย การตลาด และประชาสัมพันธ์ของทั้งบริษัทและโครงการ
- การบริหารจัดการงานก่อสร้างจะอยู่ภายใต้การดูแลของกลุ่มปฏิบัติการซึ่งแบ่งการบริหารออกเป็น
- สายงานบริหารงานก่อสร้าง (ส่วนกลาง) ทำหน้าที่เป็นหน่วยงานกลางในการจัดทำรายการตรวจสอบปริมาณวัสดุ คำนวณราคาต้นทุนค่าก่อสร้าง สรรหาผู้รับเหมาที่มีความชำนาญเฉพาะด้าน จัดซื้อวัสดุหลักที่ใช้ในการก่อสร้าง

- สายงานบริหารโครงการ (โซน) ทำหน้าที่ดูแลและดำเนินการก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนและกรอบงบประมาณที่กำหนดไว้ คัดเลือกผู้รับเหมารายย่อยควบคุมคุณภาพและตรวจรับงานโครงการต่าง ๆ
- สายงานนิติกรรมและโอนกรรมสิทธิ์ สนับสนุนกลุ่มงานบริหารจัดการงานก่อสร้างด้านการส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์บ้าน ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมที่สร้างแล้วเสร็จ ดำเนินการยื่นขอใบอนุญาตก่อสร้างรวมทั้งประสานติดต่อกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

การจัดซื้อที่ดินและวัสดุก่อสร้าง

ที่ดิน

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

การแข่งขันในปัจจุบันเป็นการแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการรายใหญ่ ซึ่งส่วนใหญ่ไม่มีข้อจำกัดทางการเงิน ดังนั้น แนวทางการปฏิบัติโดยทั่วไปของอุตสาหกรรมจึงนิยมทำสัญญาจะซื้อจะขายในนามของตัวแทนกับเจ้าของที่ดิน โดยเงื่อนไขในสัญญานั้นจะสามารถโอนให้กับบุคคล/นิติบุคคลอื่นได้ ทำให้สามารถโอนกรรมสิทธิ์เป็นชื่อบริษัทเมื่อจ่ายเงินส่วนที่เหลือเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ตัวแทนในการรวบรวมที่ดินให้บริษัทเป็นบุคคลที่บริษัทไว้วางใจ และได้ทำธุรกิจต่อเนื่องให้บริษัทมาเป็นเวลานาน อย่างไรก็ตาม เพื่อป้องกันกรณีที่ตัวแทนก่อให้เกิดความเสียหายกับบริษัท บริษัทจึงกำหนดให้มีการทำสัญญาระหว่างตัวแทนกับบริษัทเมื่อบริษัทหรือบริษัทย่อยจ่ายเงินตรงจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินให้กับตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดินซึ่งสัญญาดังกล่าวจะมีผลบังคับทางกฎหมายให้บริษัทสามารถเรียกร้องเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินคืนจากตัวแทนได้ หากตัวแทนไม่ปฏิบัติตามสัญญาในการรวบรวมที่ดินของบริษัทและบริษัทย่อย ทั้งนี้ บริษัทจะจ่ายค่านายหน้าให้กับตัวแทนที่เป็นบุคคลภายนอกเท่านั้นในอัตราเท่ากับร้อยละ 3 ซึ่งเป็นอัตราตามปกติทั่วไป

วัสดุก่อสร้าง

โดยทั่วไปแล้ว ผู้รับเหมาโครงการจะเป็นผู้จัดหาซื้อเองโดยตรง ยกเว้นวัสดุบางชนิดที่ต้องใช้ปริมาณมาก หรือวัสดุก่อสร้างที่มีราคาแพง ซึ่งบริษัทต้องการควบคุมคุณภาพและรูปแบบให้ได้มาตรฐานตามที่กำหนด และเพื่อประโยชน์ในการบริหารต้นทุนวัสดุก่อสร้างจากการสั่งซื้อจำนวนมาก อาทิ เสาเข็ม ประตู-หน้าต่าง อลูมิเนียม บัมบ้า กระเบื้อง งานสุขภัณฑ์ งานคอนกรีต งานเหล็กเสริมคอนกรีต เป็นต้น ซึ่งเราสามารถลดต้นทุนการก่อสร้างลงไปได้มาก โดยบริษัทจะเป็นผู้จัดหาวัสดุดังกล่าวเอง เพื่อลดภาระของผู้รับเหมาและจัดหาวัสดุในราคาที่ต่ำกว่าผู้รับเหมาจัดซื้อเอง วัสดุที่บริษัท สั่งซื้อส่วนใหญ่มักจะใช้ในขั้นตอนการก่อสร้างที่สามารถแยกจากขั้นตอนการทำงานของผู้รับเหมาได้อย่างชัดเจน ทำให้บริษัทสามารถควบคุมงานก่อสร้างของผู้รับเหมาได้ด้วย

บริษัทฯ ได้ดำเนินนโยบาย เพื่อความลดความเสี่ยงของราคาวัสดุก่อสร้างที่ผันผวน โดยดำเนินการจัดซื้อ วัสดุก่อสร้างประเภทเหล็กเสริมคอนกรีต วัสดุประเภทโครงสร้างสำเร็จรูป อุปกรณ์สำหรับงานคอนโด เป็นต้น โดยบริษัทใช้กลยุทธ์ใน

การจัดซื้อจัดจ้างทั้งระยะสั้น และระยะยาว มีระยะเวลาตั้งแต่ 1 เดือนจนถึง 1 ปีโดยมีการติดตามสถานการณ์ของวัสดุก่อสร้างต่าง ๆ ในตลาดอย่างใกล้ชิด ทำให้บริษัทสามารถควบคุมราคาและลดความเสี่ยงจากราคาวัสดุที่ผันผวนได้ อีกทั้งปริมาณวัสดุที่จัดซื้อจัดจ้างโดยส่วนมากจะมีปริมาณมาก จึงทำให้บริษัทสามารถต่อรองราคา และลดต้นทุนค่าก่อสร้างให้ต่ำลงได้ นอกจากนี้ บริษัทยังเลือกใช้วัสดุที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ใช้ผลิตภัณฑ์คอนกรีตคาร์บอนต่ำ CPAC เป็นองค์ประกอบหลักในการผลิตแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปในโรงงานพรีแคบ ซึ่งเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก และยังปลอดภัยต่อสุขภาพ

การบริหารงานก่อสร้างและเทคโนโลยีการก่อสร้าง

ปัจจุบันบริษัทได้พิจารณาเลือกใช้ระบบการผลิตที่เหมาะสมในแต่ละโครงการตามลักษณะโครงการเพื่อความเร็วและเพิ่มประสิทธิภาพการแข่งขันในด้านการผลิต โดยสามารถแบ่งเป็น

โครงการทาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝด บ้านเดี่ยว บริษัทไม่มีข้อจำกัดใดในกระบวนการผลิตบ้านเดี่ยว โดยบริษัทใช้วิธีการจ้างผู้รับเหมาภายนอกเป็นผู้ก่อสร้างงานโครงการของบริษัท การจัดหาผู้รับเหมาส่วนใหญ่จะเป็นผู้รับเหมาขนาดกลาง และผู้รับเหมาขนาดใหญ่ เพื่อให้งานที่แต่ละผู้รับเหมารับผิดชอบมีความสอดคล้องกับขนาดและเงินลงทุน และเพื่อให้ได้บ้านที่มีคุณภาพเป็นไปตามมาตรฐานที่บริษัทกำหนด บริษัทมีระเบียบและขั้นตอนการคัดเลือกผู้รับเหมาโดยพิจารณาจากผู้รับเหมาที่มีความชำนาญมีประสบการณ์ และมีความพร้อมในการลงทุนโดยการว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างบ้านในแต่ละแบบจะเป็นราคามาตรฐานเดียวกันสำหรับผู้รับเหมาแต่ละราย ตลอดจนมีการติดตามประเมินผลงานทั้งด้านคุณภาพและส่งมอบงานตรงเวลา เพื่อปรับขึ้นและเพิ่มวงเงินในการพิจารณาจ้างอย่างเท่าเทียมกัน

ตลอดปีที่ผ่านมาเพื่อลดระยะเวลาการก่อสร้างและปัญหาต้นทุนแรงงานที่อาจจะเกิดขึ้น บริษัทได้ให้บริษัท เพอร์เฟก พรีแคบ จำกัด (เพอร์เฟก พรีแคบ) ดำเนินการผลิต และประกอบติดตั้ง โครงสร้าง ระบบชั้นส่วนสำเร็จรูป ซึ่งเป็นส่วนประกอบของ บ้านพักอาศัย ทาวน์เฮ้าส์ รั้วบ้านและรั้วโครงการ และชิ้นส่วนสำหรับคอนโดมิเนียม นอกจากนี้ยังได้ว่าจ้างให้ บริษัทปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัท ซี แพนเนล จำกัด เป็นต้น ทำการผลิตและติดตั้งโครงสร้างระบบชิ้นส่วนสำเร็จรูปอีกด้วย

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

เทคโนโลยีการก่อสร้าง ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีวงจรและเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วและการแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการที่เพิ่มสูงตั้งแต่ปี 2565 ได้ส่งผลให้เกิดภาวะขาดแคลนแรงงานมีฝีมือ จากสถานการณ์โควิด-19 ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ทำให้แรงงานต่างด้าวเดินทางเข้าประเทศไทยอย่างถูกกฎหมายไม่เพียงพอ ซึ่งภาวะดังกล่าวมีแนวโน้มที่จะรุนแรงมากขึ้น ดังนั้นเพื่อลดการพึ่งพิงแรงงาน บริษัทได้นำเทคโนโลยีการก่อสร้างสมัยใหม่เข้ามาผสมผสานการก่อสร้างแบบเดิม

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

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

ด้านคุณภาพและความสวยงามสามารถทำได้เป็นอย่างดี เนื่องจากใช้แบบหล่อที่แข็งแรง เรียบ ตรง ประกอบกับการควบคุมคุณภาพที่ดีในโรงงาน ทำให้ชิ้นส่วนที่หล่อสำเร็จนั้นมีความเรียบ ได้แนว และขนาดถูกต้อง มีความคลาดเคลื่อนต่ำ เมื่อเทียบกับระบบการก่อสร้างทั่วไป

นอกจากนี้ยังมีข้อดีอื่น ๆ ของการใช้ระบบการก่อสร้างด้วยคอนกรีตสำเร็จรูปอีก อาทิเช่น การลดงานก่อสร้างในสถานที่ก่อสร้างลง ทำให้ลดการสูญเสียของวัสดุ ลดที่กองเก็บวัสดุหน้างานทำให้สถานที่ดูเรียบร้อยสะอาดตา ลดฝุ่นละออง PM2.5 ลดการใช้แรงงาน ควบคุมเวลาและต้นทุนได้ดี อย่างไรก็ตาม ข้อจำกัดของการใช้ระบบนี้ได้แก่ การลงทุนที่ค่อนข้างสูง เนื่องจากต้องมีการลงทุนในโรงงานและเครื่องจักร จำเป็นต้องใช้เครื่องจักรในการติดตั้ง

บริษัท เพอร์เฟค พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ได้ดำเนินการย้ายโรงงาน ช่วงปลายปี 2563 แล้วเสร็จต้นปี 2564 และบริษัทมีแผนขยายกำลังการผลิตเป็น 1,700-1,800 หลังต่อปี แต่เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว บริษัทได้ชะลอการขยายโรงงาน แต่ได้ดำเนินการปรับปรุงสายการผลิตให้ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก ลดฝุ่น PM2.5

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

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ลักษณะสำคัญของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อขาย รายละเอียดทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อขายของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	วงเงินจำนอง (ล้านบาท)	เงินกู้/หุ้นกู้คงค้าง (ล้านบาท)	หมายเหตุ
โครงการภายใต้ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)							
แบรนด์ "เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ"							
1	เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ รัตนนิเบศร์	บ้านเดี่ยว และที่ดินเปล่า ตั้งอยู่บน ถ.รัตนนิเบศร์ อ.เมือง จ.นนทบุรี	0.50	-	-	-	
2	เบลล่า เดล มอนเต้ เขาใหญ่	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บริเวณเขาใหญ่ อ.ปากช่อง จ.นครราชสีมา	85.95	644.66	278.50	265.44	สถาบันการเงิน
3	เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ (เซ็นจูรี) รามคำแหง - สุวรรณภูมิ	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.รามคำแหง เขตมีนบุรี กรุงเทพฯ	4.84	132.80	-	-	KTbB กู้ร่วม
4	เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ พระราม 9 - กรุงเทพมหานคร	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.ศรีนครินทร์-ร่มเกล้า เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ	11.98	461.63	596.00	26.18	สถาบันการเงิน
แบรนด์ "เพอร์เฟค เพลส"							
5	เพอร์เฟค เพลส Exclusive Zone (รามคำแหง)	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.รามคำแหง เขตมีนบุรี กรุงเทพฯ	0.36	4.32	-	-	
6	เพอร์เฟค เพลส รัตนนิเบศร์ 1 - 3 ราชพฤกษ์	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.รัตนนิเบศร์ อ.เมือง จ.นนทบุรี	2.58	13.74	-	-	
7	เพอร์เฟค เพลส 3 รามคำแหง - สุวรรณภูมิ	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.รามคำแหง เขตมีนบุรี กรุงเทพฯ	5.88	126.09	-	-	KTbB กู้ร่วม
8	เพอร์เฟค เพลส แจ้งวัฒนะ 1-2	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.แจ้งวัฒนะ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	23.35	396.05	-	-	
9	เพอร์เฟค เพลส 3 รามอินทรา - วงแหวน	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.กาญจนาภิเษก 5 แยก 1 เขตคลองสามวา กรุงเทพฯ	20.81	386.59	-	-	หลักประกันหุ้นกู้
10	เพอร์เฟค เพลส รังสิต ทางด่วนบางพูน	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี	7.33	178.49	-	-	KTbB กู้ร่วม
11	เพอร์เฟค เพลส ราชพฤกษ์ - รัตนนิเบศร์	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.ราชพฤกษ์ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	26.57	646.03	548.50	208.76	iBank
แบรนด์ "เพอร์เฟค พาร์ค" (Rebrand มาจาก "มณีนีรินทร์")							
12	มณีนีรินทร์ เลค & พาร์ค ดิวนนท์ - วงแหวน	บ้านเดี่ยวและที่ดินเปล่า ตั้งอยู่บน ถ.สะพานนนทบุรี-บางบัวทอง อ.เมือง จ.ปทุมธานี	3.68	31.08	-	-	
13	เพอร์เฟค พาร์ค บางใหญ่ 2	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.ประชาธิปไตย อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี	45.72	586.97	720.40	190.69	KTbB
14	เพอร์เฟค พาร์ค กรุงเทพมหานคร - รามคำแหง	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.ร่มเกล้า เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ	11.64	247.18	-	-	KTbB กู้ร่วม
15	เพอร์เฟค พาร์ค แจ้งวัฒนะ	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.แจ้งวัฒนะ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	7.43	178.84	-	-	LG/KTbB
16	เพอร์เฟค พาร์ค พหลโยธิน - จตุโชติ	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.คลองสามวา กรุงเทพฯ	17.17	333.29	383.67	87.09	KTbB

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	วงเงินจำนอง (ล้านบาท)	เงินกู้/หุ้นกู้ คงค้าง (ล้านบาท)	หมายเหตุ
แบรนด์ “เมโทร พาร์ค” “เมโทร สกาย” และ “เมโทร ลักซ์”							
17	เมโทร พาร์ค สาทร เฟส 3 **	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ถ.กัลปพฤกษ์ เขตภาษีเจริญ กรุงเทพฯ	158.79	6.54	-	-	
18	เดอะ สกาย สุขุมวิท**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ถ.สุขุมวิท เขตพระโขนง กรุงเทพฯ	7,740.48	704.68	1,372.90	1,364.25	หลักประกันหุ้นกู้
19	เมโทร ลักซ์ พหลโยธิน 2**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ถ.สุทธิสารวินิจฉัย เขตพญาไท กรุงเทพฯ	62.78	4.29	22.00	22.00	สถาบันการเงิน
20	เบลล่า คอสต้า**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ต.ปากน้ำปรางค์ อ.ปรางค์บุรี จ.ประจวบคีรีขันธ์	8,693.07	538.33	900	897.33	หลักประกันหุ้นกู้
21	เมโทร สกาย ประชาชื่น**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ถ.ประชาชื่น เขตบางซื่อ กรุงเทพฯ	646.55	42.16	1,425.24	-	สถาบันการเงิน
22	เมโทร ลักซ์ ริเวอร์ฟรอนท์**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ถ.รัตนธิเบศร์ อ.เมือง จ.นนทบุรี	4,868.64	280.62	600	595.92	หลักประกันหุ้นกู้
23	เมโทร ลักซ์ พระราม 4**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ถ.พระราม 4 เขตคลองเตย กรุงเทพฯ	128.24	9.21	-	-	
24	ไอคอนโด แอคทีฟ พัฒนาการ**	คอนโดมิเนียม ถ.พัฒนาการ แขวงพัฒนาการ เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ	7,522.15	504.69	-	-	สถาบันการเงิน, KTB กู้ร่วม
แบรนด์ “โมดิ วิลล่า” “เดอะ เมโทร” และ “เพนตัน”							
25	โมดิ วิลล่า 2 รังสิต	ทาวน์เฮ้าส์ ตั้งอยู่บน ถ.ทางหลวงชนบท สาย 3309 อ.เมือง จ.ปทุมธานี	5.98	136.17	3,800	-	KTB กู้ร่วม
26	โมดิ วิลล่า รังสิต คลอง 7	บ้านแฝด ตั้งอยู่บน ถ.รังสิต-นครนายก อ.ธัญบุรี จ.ปทุมธานี	12.00	214.34	57.77	8.41	TCR BANK กู้ร่วม
27	เดอะ เมโทร แจ้งวัฒนะ	ทาวน์เฮ้าส์ ตั้งอยู่บน ต.คลองพระอุดม อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	8.84	282.34	-	-	KTB กู้ร่วม
28	เดอะ เมโทร ราชพฤกษ์ - ปทุมธานี	ทาวน์เฮ้าส์ ตั้งอยู่บน ถ.นนทบุรี-ปทุมธานี อ.เมือง จ.ปทุมธานี	18.30	391.96	-	-	KTB กู้ร่วม
29	โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์ - ดิوانนท์	ทาวน์เฮ้าส์ ตั้งอยู่บน ถ.ดิวนนท์ - ราชพฤกษ์ 345 อ.เมือง จ.ปทุมธานี	5.33	118.66	4,900.00	2,926.84	KTB กู้ร่วม
30	โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์ตัดใหม่	ทาวน์เฮ้าส์ ตั้งอยู่บน ต.บางเตือ อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี	14.83	255.33	117.10	-	TCR BANK กู้ร่วม, หลักประกันหุ้นกู้
31	เพนตัน อารีย์ - สุทธิสาร	อาคารพาณิชย์ ตั้งอยู่บน ถ.สุทธิสารวินิจฉัย เขตพญาไท กรุงเทพฯ	0.19	35.86	155.00	10.03	สถาบันการเงิน
32	เดอะ เมโทร เพชรเกษม 48	ทาวน์เฮ้าส์ ตั้งอยู่บน แขวงบางด้วน เขตภาษีเจริญ กรุงเทพฯ	1.05	106.83	210.00	75.35	สถาบันการเงิน
33	โมดิ วิลล่า บางใหญ่	ทาวน์โฮม ตั้งอยู่บน ถ.ประชาอุทิศ อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี (มีบ้านแฝด 4 หลัง)	2.50	81.81	-	-	LG/KTB
34	ที่ดินบริเวณคลอง 7 บ้านตัวอย่าง	ต.ลำผักกูด อ.ธัญบุรี จ.ปทุมธานี	0.41	5.46	-	-	
35	เมโทร บิซทาวน์ แจ้งวัฒนะ 5	อาคารพาณิชย์ ตั้งอยู่บน ต.คลองข่อย อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	0.13	3.70	-	-	

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	วงเงินจำนอง (ล้านบาท)	เงินกู้/หุ้นกู้ คงค้าง (ล้านบาท)	หมายเหตุ
โครงการภายใต้ บริษัท เอสเตท เพอร์เฟกต์ จำกัด							
36	วาลิลา สุขุมวิท 77	บ้านเดี่ยว 3 ชั้น ตั้งอยู่บน ถ.อ่อนนุช-ลาดกระบัง เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ	3.23	172.41	330.00	26.21	สถาบันการเงิน
37	เพอร์เฟค เพลส สุขุมวิท 77 - สุวรรณภูมิ	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.อ่อนนุช-ลาดกระบัง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	4.40	103.52	-	-	KTB กู้ร่วม
38	เพอร์เฟค เพลส สุขุมวิท 77 - สุวรรณภูมิ เฟส 9	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.อ่อนนุช-ลาดกระบัง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	7.72	229.10	-	-	KTB กู้ร่วม
39	เพอร์เฟค เพลส กรุงเทพกรีฑา	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.ร่มเกล้า เขตมีนบุรี กรุงเทพฯ	17.78	143.28	149.00	123.07	GSB
40	เพอร์เฟค พาร์ค สุวรรณภูมิ	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.ร่มเกล้า เขตมีนบุรี กรุงเทพฯ	27.09	276.66	-	-	หลักประกันหุ้นกู้
41	เดอะวิลล่า (ทาวนโฮม) ลาดกระบัง	ทาวน์เฮ้าส์ ตั้งอยู่บน ต.คลองหลวงแพ่ง อ.เมือง จ.ฉะเชิงเทรา	3.16	44.46	-	-	
42	โมติ วิลล่า (ทาวนโฮม) บางนา	ทาวน์เฮ้าส์ ตั้งอยู่บน ต.บางเสาธง อ.บางเสาธง จ.สมุทรปราการ	2.97	47.56	-	-	
43	โมติ วิลล่า (ทาวนโฮม) รัชสิตร คลอง 7	ทาวน์เฮ้าส์ ตั้งอยู่บน ต.ลำผักกูด อ.ธัญบุรี จ.ปทุมธานี	15.93	201.58	-	-	หลักประกันหุ้นกู้
44	โมติ วิลล่า พระราม 5 - กาญจนภิเษก	ทาวน์เฮ้าส์ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ตั้งอยู่บน อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี	11.70	196.89	-	-	KTB กู้ร่วม
45	วาลิลา กรุงเทพกรีฑา	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ต.คลองสองต้นนุ่น อ.ลาดกระบัง กทม.	13.99	180.86	97.90	97.90	KTB
โครงการภายใต้ บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด							
46	ยูนิลอฟท์ ศาลายา (10 ไร่)**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน อ.ศาลายา จ.นครปฐม	204.09	7.53	-	-	
47	ไอคอนโด งามวงศ์วาน 2 **	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ถ.ดวงมณี จ. นนทบุรี	45.69	2.41	-	-	
48	เมโทร ลักซ์ เกษตร**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ถ.ประเสริฐมนูกิจ เขตบางเขน กรุงเทพฯ	61.03	3.45	-	-	
49	เพอร์เฟค พาร์ค บางนา	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ต.บางเสาธง อ.บางเสาธง จ.สมุทรปราการ	4.77	109.74	-	-	KTB กู้ร่วม
50	เมโทร บิช ทาวน์ บางนา	อาคารพาณิชย์ ตั้งอยู่บน ต.บางเสาธง อ.บางเสาธง จ.สมุทรปราการ	4.20	114.11	-	-	KTB กู้ร่วม
51	เมโทร สกาย วุดกาาศ**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน แขวงตลาดพลู เขตธนบุรี กรุงเทพฯ	8,678.16	585.61	-	-	หลักประกันหุ้นกู้
52	อยู่รวย คอนโด**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ถ.นวมินทร์ เขตปทุมธานี กรุงเทพฯ	13,002.48	354.56	220.00	145.97	สถาบันการเงิน

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	วงเงินจำนอง (ล้านบาท)	เงินกู้/หุ้นกู้ คงค้าง (ล้านบาท)	หมายเหตุ
53	อยู่รวย คอนโด เฟส 2	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ถ.นวนิมิตร เขตปทุมธานี กรุงเทพฯ	5.19	491.16			หลักประกันหุ้นกู้
54	โมดิ วิลล่า บางนา (2)	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ตั้งอยู่บน อ.บางเสาธง จ.สมุทรปราการ	11.19	191.67	-	-	KTbB กู้ร่วม
55	เพนตัน อาร์รี่ - สุทธิสาร	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.สุทธิสาร เขตพญาไท กรุงเทพฯ	0.16	32.73	-	-	สถาบันการเงิน
56	เดอะ เมทโร งามวงศ์วาน	ทาวน์เฮ้าส์ ตั้งอยู่บน ถ.ดวงมณี จ.นนทบุรี	0.16	12.00	-	-	TCR BANK กู้ร่วม
57	มาร์เก็ต อเวนิว แจ้งวัฒนะ - ราชพฤกษ์	อาคารพาณิชย์ ตั้งอยู่บน ถ.พหลโยธิน อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	10.72	290.79	-	-	KTbB กู้ร่วม
โครงการภายใต้ บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์วัน จำกัด							
58	เพอร์เฟกต์ เพลส เชียงใหม่	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.สันติสุข อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	21.40	218.70	-	-	หลักประกันหุ้นกู้
59	เพอร์เฟกต์ พาร์ค ชัยพฤกษ์	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.บางบัวทอง อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี	3.38	69.67	-	-	KTbB กู้ร่วม
60	เพอร์เฟกต์ พาร์ค เวสต์เกต	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.บ้านใหม่ อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี	27.23	329.45	-	-	KTbB กู้ร่วม
61	เพอร์เฟกต์ พาร์ค ราชพฤกษ์ - ปทุมธานี	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.บางเตย อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี	9.86	220.78	-	-	TCR BANK กู้ร่วม และKTbB กู้ร่วม
62	เพอร์เฟกต์ พาร์ค แจ้งวัฒนะ - ราชพฤกษ์	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.แจ้งวัฒนะ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	18.92	278.33	521.00	153.14	สถาบันการเงิน
63	โมดิ วิลล่า บางใหญ่ 2	ทาวน์เฮ้าส์ ตั้งอยู่บน ถ.บ้านใหม่ อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี	22.64	252.39	369.77	118.17	KTbB
โครงการภายใต้ บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย							
64	ไฮด์ สุขุมวิท ซอย 11**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ถ.สุขุมวิท ซอยสุขุมวิท 11 กรุงเทพฯ	1,908.56	221.61	1,317.20	1,317.20	หลักประกันหุ้นกู้
65	หัวหิน บลู ลา구나 รีสอร์ท**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ถ.เพชรเกษม อ.ชะอำ จ.เพชรบุรี	148.00	5.50	-	-	
66	โครงการ อมาธรา เรสซิเดนซ์ ระยอง	ตั้งอยู่บน ถนนสายเพ-แหลมแม่พิมพ์ อ.แกลง จ.ระยอง	37.03	1,076.96	1,241.30	1,241.30	หลักประกันหุ้นกู้
67	โครงการ ระยอง คอนโด	ตั้งอยู่บน ถนนสายเพ-แหลมแม่พิมพ์ อ.แกลง จ.ระยอง	5.14	52.23	-	-	หลักประกันหุ้นกู้
โครงการอื่น ๆ							
69	บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้	โครงการสาธารณูปโภค-รังสิต	1.19	2.34	-	-	
70	โครงการอื่น ๆ		20.79	348.37	-	-	
รวม (ยกเว้นอาคารชุดที่แสดงพื้นที่คงเหลือเป็นตารางเมตร)			656.28	11,582.55	14,475.91	5,558.59	
รวม (อาคารชุดเฉพาะที่แสดงพื้นที่คงเหลือเป็นตารางเมตร) **			52,080.67	3,176.98	5,857.34	4,342.67	
รวมทั้งหมด				14,759.53			

หมายเหตุ ** หมายถึง พื้นที่คงเหลือ มีหน่วยเป็น "ตารางเมตร"

ที่ดินรอการพัฒนา

รายละเอียดที่ดินรอการพัฒนาของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่ คงเหลือ (ไร่)	มูลค่าตาม บัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ราคา ประเมิน	ประเมิน โดย	วันที่ประเมิน ราคา	วิธี ประเมิน	วงเงิน จำนอง	เงินกู้/ หุ้นกู้คงค้าง (ล้านบาท)	หมายเหตุ
โครงการภายใต้ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)											
1	บริเวณรามคำแหง	ถ.รามคำแหง เขตมีนบุรี และเขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ	3.77	19.61	32.11	D	กันยายน 2557	B	-	-	
2	บริเวณรัตนนิเบศร์	ช.ทำอิฐ ถ.รัตนนิเบศร์ ต.โทรมัว อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี			N/A	-	-	-	-	-	KTB กู้ร่วม
			14.51	112.97	132.83	F	ตุลาคม 2557	B	1,023.10	1,016.20	
		ช.ทำอิฐ ถ.รัตนนิเบศร์ ต.โทรมัว อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี	1.08	20.20	21.11	F	ตุลาคม 2557	B	-	-	
3	บริเวณแจ้งวัฒนะ	ถนนหอการค้าไทย ตำบลบางตะไนย์ อำเภอ ปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี	18.16	48.61	N/A	-	-	-	-	-	สถาบันการเงินกู้ร่วม
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	บริเวณกรุงเทพกรีฑา	แขวงคลองสองต้นนุ่น เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ	38.67	137.22	697.40	-	-	-	-	-	หลักประกันหุ้นกู้
6	เมโทร บิซทาวน์ ราชพฤกษ์-ปทุมธานี	อาคารพาณิชย์ ถนนนนทบุรี-ปทุมธานี ช.วัดหนองปรัง-วัดโพธิ์ฟ้า จ.ปทุมธานี	2.22	7.53	N/A	B	กันยายน 2563	B	3,000	2,113.95	สถาบันการเงิน
7	ที่ดินบริเวณ จ.นนทบุรี	ถ.รัตนนิเบศร์ อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี	10.00	109.49	N/A	-	-	-	-	-	LG/CIMB
		ต.โทรมัว อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี	2.62	36.75	42.00	D	กันยายน 2557	B	15.00	14.63	สถาบันการเงิน
		ถ.สายบ้านบางขุนกอง-บ้านวัดไทยเจริญ ต. บางขุนกอง อ.บางกรวย จ.นนทบุรี	0.97	11.70	13.92	D	กุมภาพันธ์ 2563	B	-	-	KTB กู้ร่วม
8	บริเวณรามคำแหง - นานาชาติ	ถ. รามคำแหง แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กรุงเทพฯ	108.07	469.05	N/A	-	-	-	200.00	200.00	สถาบันการเงิน
9	ที่ดินบริเวณ บางพลี สมุทรปราการ	ต.ราชาเทวะ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	4.86	22.36	N/A	-	-	-	5.00	5.00	สถาบันการเงิน
10	บริเวณถนนกาญจนาภิเษก	ต.บางหลวง อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี	108.75	215.37	N/A	-	-	-	1,358.30	1,358.30	หลักประกันหุ้นกู้

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่ คงเหลือ (ไร่)	มูลค่าตาม บัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ราคา ประเมิน	ประเมิน โดย	วันที่ประเมิน ราคา	วิธี ประเมิน	วงเงิน จำนอง	เงินกู้/ หุ้นกู้คงค้าง (ล้านบาท)	หมายเหตุ
11	ที่ดินบริเวณมีนบุรี (คลองสอง)	แขวงมีนบุรี(คลองสอง) เขตมีนบุรี(แสน แสน) กรุงเทพฯ	24.86	172.92	N/A	-	-	-	327.00	301.35	สถาบันการเงิน
12	เพอร์เฟค เพลส ราชพฤกษ์	ถ.ราชพฤกษ์ ตำบลบางรักน้อย อำเภอเมือง นนทบุรี จ.นนทบุรี	15.35	40.29	55.63	C	ตุลาคม 2557	-	5.00	-	สถาบันการเงิน
13	บริเวณกิ่งแก้ว ช.39	กิ่งแก้ว ช.39 ต.ราชาเทวะ อ.บางพลี จ. สมุทรปราการ	17.48	157.64	171.00	D	เมษายน 2563	-	60.00	68.50	สถาบันการเงิน
14	ที่ดินบริเวณถนนรัชดา	ช.รัชดาภิเษก42แยก4-5 ถ.รัชดาภิเษก แขวง จันทระเกษม เขตจตุจักร กทม.	5.70	380.69	390.00	D	มีนาคม 2563	-	100.00	68.55	สถาบันการเงิน
15	ที่ดินบริเวณถนนรัชดา	ช.รัชดาภิเษก17 แยกจากถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กทม.	3.42	849.73	-	-	-	-	572.00	450.00	สถาบันการเงิน
16	เพอร์เฟค พาร์ค เอ็กเซลูซีฟ แจ้งวัฒนะ 2,3	ต.คลองข่อย อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	16.37	49.39	-	-	-	-	90.00	90.00	สถาบันการเงิน
17	โรงแรมเขาใหญ่	ต.หมูสี อ.ปากช่อง จ. นครราชสีมา	19.60	106.36	-	-	-	-	60.00	42.89	สถาบันการเงิน
18	ที่ดินเปล่า กรุงเทพมหานคร	แขวงคลองสองต้นนุ่น เขตลาดกระบัง กทม.	3.20	17.15	-	-	-	-	-	-	
19	ถนน 30 เมตร ในโครงการแจ้งวัฒนะ		-	7.14	-	-	-	-	-	-	
20	เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ 46 ไร่	บ้านเดี่ยว ตั้งบนถนนราชพฤกษ์ อ.เมือง จ. นนทบุรี	46.14	1,372.12	-	-	-	-	1,708.00	918.00	สถาบันการเงิน
21	เพอร์เฟค เพลส ราชพฤกษ์-ปทุมธานี	บ้านเดี่ยว ถ.นนทบุรี-ปทุมธานี (รอพัฒนา) (วัดหนองปรัง-วัดโพธิ์ฟ้า)	41.89	720.00	-	-	-	-	673.00	215.00	สถาบันการเงิน
22	เพอร์เฟค เพลส รามอินทรา วงแหวน (ไพรม์)	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน แขวงสามวาตะวันตก เขตคลองสามวา จ.กรุงเทพ	36.29	333.92	-	-	-	-	845.00	115.27	สถาบันการเงิน
โครงการภายใต้ บริษัท เอสเตท เพอร์เฟคท์ จำกัด											
23	บริเวณถนนร่มเกล้า	ถ.ร่มเกล้า เขตมีนบุรี กรุงเทพฯ	1.57	7.65	-	-	-	-	-	-	
โครงการภายใต้ บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด											
24	เมโทร สกาย จรัญ-ท่าพระ	คอนโดมิเนียม แขวงวัดท่าพระ เขตบางกอกใหญ่ กรุงเทพฯ	3.70	664.37	-	-	-	-	-	-	หลักประกันหุ้นกู้
25	บริเวณพัฒนาการ 37	ช.พัฒนาการ 37	0.04	-	-	-	-	-	-	-	สถาบันการเงิน
26	บริเวณรัชดา	ช.อินทมระ 47	0.14	7.76	-	-	-	-	-	-	หลักประกันหุ้นกู้

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่ คงเหลือ (ไร่)	มูลค่าตาม บัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ราคา ประเมิน	ประเมิน โดย	วันที่ประเมิน ราคา	วิธี ประเมิน	วงเงิน จำนอง	เงินกู้/ หุ้นกู้คงค้าง (ล้านบาท)	หมายเหตุ
27	โมดิ วิลล่า พหลโยธิน-คูคตสแตนด์	ตั้งอยู่บน ต. คูคต อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี	30.03	151.06	-	-	-	-	94.59	94.59	ตัว P/N KTB
โครงการภายใต้ บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด											
28	ที่ดินบริเวณ เพอร์เฟค พาร์ค บางบัวทอง	ต.บางบัวทอง อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี	0.57	1.78	6.21	E	สิงหาคม 2552	B	-	-	
29	ที่ดินเพอร์เฟค พาร์ค ราชพฤกษ์ - ปทุมธานี	ต.บางมะเดื่อ อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี	0.26	1.25	-	-	-	-	-	-	
30	ที่ดินบริเวณจังหวัดตราด	ตั้งอยู่บน ต.ไม้รุ่ต อ.คลองใหญ่ จ.ตราด	59.87	127.49	176.00	D	พฤษภาคม 2564	B	-	-	KTB กู้ร่วม
โครงการภายใต้ บริษัท เชียงใหม่ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด											
31	ที่ดินบริเวณ เชียงใหม่	ตั้งอยู่บน ต.แม่แรม อ.แมริม จ.เชียงใหม่	165.03	236.55	318.01	D	พฤษภาคม 2564	G	-	-	หลักประกันหุ้นกู้
32	เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช แมริม	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่ ต.แม่แรม อ.แมริม จ.เชียงใหม่	83.24	221.93	-	-	-	-	-	-	หลักประกันหุ้นกู้
โครงการภายใต้ บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)											
33	ที่ดินบริเวณระยอง	ถนนสายแพ-แหลมแม่พิมพ์ ต.ชากพง อ.แกลง จ.ระยอง	16.96	106.95	-	-	-	-	501.80	501.80	หลักประกันหุ้นกู้
34	ที่ดินบริเวณ หัวหิน	ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จ.เพชรบุรี	0.83	0.73	-	-	-	-	-	-	
โครงการภายใต้ Kiroro Resort Holdings Co., Ltd.											
35	Kiroro	เกาะชอกโกโต ประเทศญี่ปุ่น	178.29	91.25	-	-	-	-	-	-	
บริเวณอื่น ๆ			3.74	98.99	-	-	-	-	-	-	
รวมบริษัท			1099.35	7,402.20					9,579.49	6,205.73	

วิธีการประเมิน

ประเมินราคาเป็นการประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ ซึ่งได้ปรับราคาประเมินให้เป็นปัจจุบันโดยการนำมูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมิน บวกค่าที่ดิน ที่เพิ่มขึ้นในระหว่างงวด

- A วิธีมูลค่าคงเหลือ
- B วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด
- C วิธีมูลค่าคงเหลือ และวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด
- D วิธีคิดลดกระแสเงินสด
- E วิธีคิดลดกระแสเงินสด
- F วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาดและสมมติฐานการพัฒนา
- G วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน

รหัส ชื่อบริษัทประเมิน

- A บริษัท บรอด เวิลด์เอสเตท จำกัด
- B บริษัท เอเจนซี ฟอว์ริเยลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
- C บริษัท แอดวานซ์ แอฟไพร์ซ จำกัด
- D บริษัท เอส.แอล สแตนดาร์ด แอฟไพร์ซ จำกัด
- E บริษัท ไนท์ แฟรงก์ ชาร์เตอร์
- F บริษัท เวลท์ แอฟไพร์ซ จำกัด
- G บจก. ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์
- H บจก.สยามอิมพิเรียล แอฟเพรชัล จำกัด

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ

รายละเอียดที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ประกอบด้วย
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าทางบัญชี สุทธิ (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	โครงการต่าง ๆ	166.40	เป็นเจ้าของ ^{6/10/11}	ไม่มี
อาคารสำนักงาน, สโมสรและส่วน ปรับปรุงอาคาร	สำนักงานใหญ่และโครงการต่าง ๆ	189.72	เป็นเจ้าของ ^{1/2/5/6/8/11}	ไม่มี / สโมสรเพื่อให้บริการ ลูกค้าในโครงการ
เครื่องมือและอุปกรณ์ตกแต่ง สำนักงานและสโมสร	สำนักงานใหญ่และโครงการต่าง ๆ	36.59	เป็นเจ้าของ ^{1/2/3/4/5/6/7/8/9/11}	ไม่มี
ยานพาหนะ	สำนักงานใหญ่และโครงการต่าง ๆ	0.66	เป็นเจ้าของ ^{1/2/3/4/6}	ไม่มี
งานระหว่างก่อสร้าง	โครงการต่าง ๆ	0.14	เป็นเจ้าของ ⁸	ไม่มี
รวม		393.51	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 สपोर्टคลับ จำกัด
^{7/} U&I = บริษัท ยูแอนด์ไอ 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 วีวีเทล จำกัด (มหาชน)

ธุรกิจโรงแรมและอาคารสำนักงานในประเทศ

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าทางบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1. ที่ดิน - โรงแรมเดอะเวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท (เฉพาะพื้นที่บริเวณด้านหน้าโรงแรม) เนื้อที่ 40.70 ตร.วา - โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา (เฉพาะบริเวณทางเข้าโรงแรม) เป็นพื้นที่ 149.70 ตร.วา - โรงแรมระยอง เป็นพื้นที่ 33-2-60.40 ไร่	ถนนสุขุมวิทระหว่างซอย 17 และ 19 กรุงเทพมหานคร ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี ถนนสายเพ-แหลมแม่พิมพ์ ตำบลซากพง อำเภอแกลง จังหวัดระยอง	71.22 6.77 633.09	เป็นเจ้าของ ¹ เป็นเจ้าของ ¹ เป็นเจ้าของ ¹	ไม่มี ไม่มี ทรัพย์สินมูลค่า 632.64 ลบ. เป็นหลักประกันการชำระหนี้การออกหุ้นกู้วงเงินจำนวน 300 ลบ. 359.90 ลบ. และ 201.80 ลบ. คงเหลือทรัพย์สินที่ไม่มีภาระผูกพันมูลค่า 0.45 ลบ.
- โรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพ เป็นพื้นที่ 5-1-65 ไร่	ถนนเจริญกรุง บางรัก กรุงเทพมหานคร	3,403.20	อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของ กองทรัสต์แห่งหนึ่ง ²	ไม่มี
ที่ดิน รวม		4,114.28	ล้านบาท	
2. ส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ 2.1 ส่วนปรับปรุงที่ดิน - โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปรามบุรี วิลล่า - โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา - โรงแรมระยอง	ถนนเลียบริมชายหาดปรามบุรี ตำบลปากน้ำปราม อำเภอปรามบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี ถนนสายเพ-แหลมแม่พิมพ์ ตำบลซากพง อำเภอแกลง จังหวัดระยอง	1.26 0.02 6.09	เป็นเจ้าของ ³ เป็นเจ้าของ ⁴ เป็นเจ้าของ ¹	ไม่มี ไม่มี ทรัพย์สินทั้งจำนวน เป็นหลักประกันการชำระหนี้การออกหุ้นกู้ วงเงินจำนวน 300 ลบ., 359.90 ลบ. และ 201.80 ลบ.
2.2 อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร - โรงแรมเดอะเวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท	ถนนสุขุมวิทระหว่างซอย 17 และ 19 กรุงเทพมหานคร	2.89	เป็นเจ้าของ ¹	ไม่มี
- โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปรามบุรี วิลล่า - โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา - โรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพ - โรงแรมระยอง	ถนนเลียบริมชายหาดปรามบุรี ตำบลปากน้ำปราม อำเภอปรามบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี ถนนเจริญกรุง บางรัก กรุงเทพมหานคร ถนนสายเพ-แหลมแม่พิมพ์ ตำบลซากพง อำเภอแกลง จังหวัดระยอง	31.91 9.22 1,379.99 24.83	เป็นเจ้าของ ³ เป็นเจ้าของ ⁴ อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของ กองทรัสต์แห่งหนึ่ง เป็นเจ้าของ ¹	ไม่มี ไม่มี ไม่มี ทรัพย์สินทั้งจำนวน เป็นหลักประกันการชำระหนี้การออกหุ้นกู้ วงเงินจำนวน 300 ลบ., 359.90 ลบ. และ 201.80 ลบ.

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าทางบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
2.3 ส่วนปรับปรุงอาคาร	สำนักงานใหญ่	0.32	เป็นเจ้าของ ^{1,5}	ไม่มี
2.4 อุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง	โครงการต่าง ๆ	124.13	เป็นเจ้าของ ^{1/2/3/4}	ไม่มี
2.5 งานระหว่างก่อสร้าง	โครงการต่าง ๆ	63.02	เป็นเจ้าของ ^{1/2/3/4}	ทรัพย์สินบางส่วนติดจำนองเป็นหลักประกันการชำระหนี้การออกหุ้นกู้วงเงินจำนอง 300 ลบ., 359.90 ลบ. และ 201.80 ลบ.
2.6 อุปกรณ์สำนักงานและเครื่องใช้ในการดำเนินงาน อื่น ๆ	โครงการต่าง ๆ	34.50	เป็นเจ้าของ ^{1/2/3/4/5/6}	
2.7 ยานพาหนะ	โครงการต่าง ๆ	1.16	เป็นเจ้าของ ^{1/2}	
ส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ รวม		1,680.15		
รวม		5,794.43	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 บิวซิเนส 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	131.62	เป็นเจ้าของ ¹	ไม่มี
ส่วนปรับปรุงอาคาร	ฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น	6.61	เป็นเจ้าของ ^{1/2}	ไม่มี
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้	ฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น	24.53	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		278.42		
คิดเป็นเงินไทยบาท มีมูลค่า		56.28	ล้านบาท	

หมายเหตุ อัตราแลกเปลี่ยนอัตราเฉลี่ย ณ วันที่ทำการสุดท้าย 31 ธันวาคม 2568 : 100 เยน เท่ากับ 20.5195 บาท

^{1/} KRH = Kiroro Resort Holdings Co., Ltd.

^{2/} HHS = Hokkaido Holiday Service Co., Ltd.

ธุรกิจผลิตและจัดจำหน่ายกระแสไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ในต่างประเทศ

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าทางบัญชีสุทธิ (ล้านดอลลาร์ ออสเตรเลีย)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
ที่ดิน	ประเทศออสเตรเลีย	9.50	เป็นเจ้าของ ¹	ไม่มี
งานระหว่างก่อสร้าง	ประเทศออสเตรเลีย	16.30	เป็นเจ้าของ ¹	ไม่มี
รวม		25.80		
คิดเป็นเงินไทยบาท มีมูลค่า		545.72	ล้านบาท	
รวม ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ ณ 31 ธันวาคม 2568		6,789.94	ล้านบาท	

หมายเหตุ อัตราแลกเปลี่ยนอัตราเฉลี่ย ณ วันที่ทำการสุดท้าย 31 ธันวาคม 2568 : 1 ดอลลาร์ออสเตรเลีย เท่ากับ 21.5206 บาท

^{1/} = Banksia Solar Project Pty

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ประกอบด้วย

โครงการ	ลักษณะโครงการ	เนื้อที่โครงการ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	ถือกรรมสิทธิ์โดย	มูลค่า (ล้านบาท)	ภาวะผูกพัน
โครงการสีลม	พื้นที่เชิงพาณิชย์	0-0-56	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	136.28	ไทยเครดิตค้าประกัน LG วงเงิน 80 ลบ. จดจำนองลำดับที่2 วงเงิน 117.10 ลบ. จดจำนองลำดับที่3 วงเงิน 57.77 ลบ.
โครงการมณียา 3 (โรงเรียนอนุบาลมณียา)	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	2-0-03	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	7.87	ไม่มี
ที่ดินบริเวณ แขวง สามเสนนอกฝั่งเหนือ เขตห้วยขวาง กทม. (เหม่งจ๋าย)	ที่ดิน	9-1-81	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) มี สิทธิการเช่าที่ดิน 10 ปี(ระยะเวลาเช่าคงเหลือ 1 ปี)	6.70	ไม่มี
ที่ดินบริเวณถนนรัชดา	ที่ดิน	2-3-42	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) มี สิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปี(ระยะเวลาเช่าคงเหลือ 7 เดือน)	1.84	ไม่มี
ที่ดินบริเวณถนนรัชดา	ที่ดิน	0-2-36	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) มี สิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปี(ระยะเวลาเช่าคงเหลือ 27 ปี)	0.84	ไม่มี
โครงการแจ้งวัฒนะ	ที่ดิน	2-2-9.2	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	13.04	ไม่มี
เบลล่า คอสต้า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	12-0-29	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)มี สิทธิการเช่าที่ดิน 3 ปี(ระยะเวลาเช่าคงเหลือ 8 เดือน)	0.63	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 ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด	316.69	หลักประกันเงินกู้ PF
โครงการ Bangkok Midtown ฝั่งตะวันออก (ถนนรัชดาภิเษก ใกล้ ศูนย์วัฒนธรรม)	พื้นที่เชิงพาณิชย์และ อาคารสำนักงาน	7-3-62.1	บริษัท เซ็นเตอร์ พ้อยท์ ซุปเปอร์ มอลล์ จำกัด มีสิทธิ การเช่าที่ดินเช่า 30 ปี (ระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 11 ปี)	146.14	ไม่มี
		1-0-7.6	บริษัท เซ็นเตอร์ พ้อยท์ ซุปเปอร์ มอลล์ จำกัด	188.73	ติดจำนองกับสถาบัน การเงิน กู้วงเงิน จำนอง 200 ลบ.
โครงการ Bangkok Midtown ฝั่งตะวันตก (ถนนรัชดาภิเษก ใกล้ ศูนย์วัฒนธรรม)	ศูนย์การค้าและพื้นที่เชิง พาณิชย์ พื้นที่ก่อสร้าง ประมาณ 150,000 ตร.ม. (อยู่ระหว่างก่อสร้าง)	13-2-9.2	บริษัท เซ็นเตอร์ พ้อยท์ ซุปเปอร์ มอลล์ จำกัด มีสิทธิ การเช่าที่ดินเช่า 30 ปี (ระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 19 ปี))	1,487.41	ไม่มี
โครงการ Metro Town (ถนนสาทร- กัลปพฤกษ์)	พื้นที่เชิงพาณิชย์ พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 15,000 ตร.ม.	6-0-59	บริษัท วีริเทล จำกัด (มหาชน) มีสิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปี (ระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 19 ปี 3 เดือน)	325.84	เปลี่ยนชื่อโครงการ จาก “เมโทร เวสต์ ทาวน์” เป็น เมโทร ทาวน์” ติดจำนองกับ สถาบันการเงิน ในส่วนที่เป็น กรรมสิทธิ์ของบริษัท กู้วงเงินจำนอง 60 ลบ.
		5-0-53.6	บริษัท วีริเทล จำกัด (มหาชน)		

โครงการ	ลักษณะโครงการ	เนื้อที่โครงการ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	ถือกรรมสิทธิ์โดย	มูลค่า (ล้านบาท)	ภาวะผูกพัน
โครงการแจ้งวัฒนะ	ที่ดินเปล่า	3-3-96	บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) มีสิทธิการเช่าที่ดิน 17 ปี (ระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 11 ปี 7 เดือน)	9.23	ไม่มี
		2-2-9.2	บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) มีสิทธิการเช่าที่ดิน 17 ปี (ระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 11 ปี 7 เดือน)		ไม่มี
ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ ให้เช่าภายในโครงการ ไฮด์ สุขุมวิท 11**	ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์	242.84**	บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	25.36	เป็นหลักประกันการชำระหนี้การออกหุ้นกู้ วงเงิน 648.50 ลบ. (เพิ่มหลักทรัพย์ ไม่เพิ่มวงเงินจำนอง)
ห้องชุดให้เช่า โครงการ ไฮด์ สุขุมวิท 11**	ห้องชุดพักอาศัย	3,940.23**	บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	485.62	เป็นหลักประกันการชำระหนี้การออกหุ้นกู้ วงเงิน 648.50 ลบ. และ 668.70 ลบ. (เพิ่มหลักทรัพย์ ไม่เพิ่มวงเงินจำนอง)
ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ ให้เช่าภายในโครงการ เดอะเทรนต์**	ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์	134.76**	บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	3.95	ไม่มี
			รวม	3,158.35	

หมายเหตุ ** พื้นที่เป็นตารางเมตร

- 1) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ถือหุ้น ร้อยละ 94.98 ในบริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน)
- 2) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ถือหุ้น ร้อยละ 100 ในบริษัท เอสเตท เพอร์เฟค จำกัด
- 3) บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) ถือหุ้น ร้อยละ 100 ในบริษัท เซ็นเตอร์ พ้อยท์ ซุปเปอร์ มอลล์ จำกัด
- 4) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด(มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 94.60 ในบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
- 5) บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 35.48 ในบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายละเอียดสิทธิการเช่าของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 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 ตำบลไม้รูด อำเภอคลองใหญ่ จังหวัดตราด
ค่าเช่า	คิดอัตราค่าเช่าเป็นรายปี เป็นระยะเวลา 50 ปี โดยมีการปรับอัตราค่าเช่าขึ้นทุก ๆ 5 ปี
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	312.47 ล้านบาท

บจ. รามอินทรา มอลล์ (เดิมชื่อ บจ. มาริยา สตर्फ)

คู่สัญญา	ผู้เช่า: บจ. รามอินทรา มอลล์ (เดิมชื่อ บจ. มาริยา สตर्फ) 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	343.95 ล้านบาท

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

คู่สัญญา	ผู้เช่า: บจ. รามอินทรา มอลล์ (เดิมชื่อ บจ. มาริยา สตर्फ) 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	42.51 ล้านบาท

บมจ. แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ 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 บริเวณถนนเลียบริมชายหาดปราณบุรี ตำบลปากน้ำปราณ อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	158.34 ล้านบาท

คู่สัญญา	ผู้เช่า: บจ. ฮอนเนอร์ บิวซิเนส ผู้ให้เช่า: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้
อายุสัญญา	9 ปี เริ่มตั้งแต่ 12 ตุลาคม 2560 ถึง 11 ตุลาคม 2569 ²
วัตถุประสงค์	เช่าโรงแรม เซอรادتัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	79.91 ล้านบาท

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

บมจ. โรงแรม รอยัลออคิต (ประเทศไทย)

คู่สัญญา	ผู้เช่า: บมจ. โรงแรมรอยัล ออคิต (ประเทศไทย) ผู้ให้เช่า: สถานเอกอัครราชทูต โปรตุเกส
อายุสัญญา	10 ปี เริ่มตั้งแต่ 1 มกราคม 2563 ถึง 31 ธันวาคม 2572
วัตถุประสงค์	เช่าเพื่อเป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งของโรงแรม รอยัล ออคิต เซอรادتน์ ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	51.58 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 ไร่ในโครงการศูนย์การค้าพลาซ่าเดียม เวสต์ ซุปเปอร์มาร์เก็ต กรุงเทพฯ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	0.24 ล้านบาท

อื่นๆ

คู่สัญญา	ผู้เช่า: บริษัทฯและบริษัทลูก ผู้ให้เช่า: บริษัทหลายแห่ง
อายุสัญญา	อยู่ระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม 2538 ถึง 31 กรกฎาคม 2575
วัตถุประสงค์	เช่าเพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงาน ,เป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์,อุปกรณ์และยานพาหนะ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	85.83 ล้านบาท

มูลค่ารวมสินทรัพย์สิทธิการใช้ ตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2568 เท่ากับ 1,074.83 ล้านบาท

สรุปรวมทรัพย์สินของบริษัทที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

1. พื้นที่ขายส่วนที่เป็นพื้นที่ขายที่พัฒนาแล้วเป็นโครงการจัดสรร จำนวน 656.28 ไร่ มูลค่า 11,582.55 ล้านบาท และติดภาระผูกพัน อยู่ 9,522 ล้านบาท
2. พื้นที่ขายส่วนที่เป็นคอนโดที่รอขาย จำนวน 52,080.67 ตร.ม. มูลค่า 3,176.98 ล้านบาท และติดภาระผูกพันอยู่ที่ 4,482 ล้านบาท
3. พื้นที่ขายส่วนที่เป็นที่ดินรอพัฒนา จำนวน 1,099.35 ไร่ มูลค่า 7,402.20 ล้านบาท และติดภาระผูกพันอยู่ที่ 6,910 ล้านบาท

บริษัทมีทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ดังนี้ ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ,ที่ดินรอการพัฒนา,ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์,อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ไม่มีภาระผูกพันเท่ากับ 777.03 ล้านบาท และสินทรัพย์รวมเท่ากับ 27,956.30 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.78 ของสินทรัพย์รวม (ตามงบการเงินเฉพาะกิจการ)

นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทร่วม

บริษัทมีนโยบายในการลงทุนในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมที่มีวัตถุประสงค์ในการประกอบกิจการที่มีลักษณะเดียวกันหรือใกล้เคียงกัน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อันจะทำให้บริษัทมีผลประโยชน์การเพิ่มมากขึ้น หรือธุรกิจที่เอื้อประโยชน์ (Synergy) ให้กับบริษัท โดยคณะกรรมการของบริษัทจะร่วมกันพิจารณาตามนโยบายการลงทุนของบริษัทโดยคำนึงถึงความจำเป็น เหมาะสม และประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ในการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม บริษัทมีนโยบายส่งตัวแทนเข้าร่วมเป็นกรรมการและผู้บริหาร หรือคัดเลือกผู้บริหารที่มีคุณสมบัติและประสบการณ์ที่เหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจเพื่อเป็นตัวแทนในการบริหารงานและกำหนดนโยบายที่สำคัญและควบคุมการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมดังกล่าว

รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

-ไม่มี-

งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่จะต้องส่งมอบสินค้าให้กับผู้ซื้อบ้านและคอนโดมิเนียม ตามที่ระบุในสัญญาซื้อขายโดยแบ่งเป็นภาระผูกพันในแต่ละโครงการ ดังนี้

ชื่อโครงการ	พัฒนาโครงการโดย	งานค้างส่งมอบ	
		หน่วย	ล้านบาท
<u>แบรนด์ “เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช”</u>			
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช เซ็นจูรี รามคำแหง - สุวรรณภูมิ	PF	1	15.00
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช พระราม 9 - กรุงเทพมหานคร	PF	1	44.00
<u>แบรนด์ “วาวีล่า”</u>			
วาวีล่า สุขุมวิท 77	EP	1	31.00
<u>แบรนด์ “เพอร์เฟค เรสซิเดนซ์”</u>			
เพอร์เฟค เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 77	EP	2	21.00
<u>แบรนด์ “เพอร์เฟค เพลส”</u>			
เพอร์เฟค เพลส แจ้งวัฒนะ (2)	PF	1	6.80
เพอร์เฟค เพลส รามคำแหง-สุวรรณภูมิ 3	PF	1	6.00
เพอร์เฟค เพลส รังสิต ทางด่วนบางพูน	PF	4	27.20
เพอร์เฟค เพลส (3) รามอินทรา - วงแหวน	PF	1	6.60
เพอร์เฟค เพลส ราชพฤกษ์ - รัตนธิเบศร์	PF	2	23.45
เพอร์เฟค เพลส สุขุมวิท 77 - สุวรรณภูมิ (8)	EP	2	17.00
เพอร์เฟค เพลส สุขุมวิท 77 - สุวรรณภูมิ (9)	EP	4	56.00
<u>แบรนด์ “เพอร์เฟค พาร์ค”</u>			
เพอร์เฟค พาร์ค แจ้งวัฒนะ	PF	1	5.60
เพอร์เฟค พาร์ค กรุงเทพมหานคร - รามคำแหง	PF	2	13.29
เพอร์เฟค พาร์ค สุวรรณภูมิ (5)	EP	1	7.00
เพอร์เฟค พาร์ค บางนา	BD	1	5.10
เพอร์เฟค พาร์ค ราชพฤกษ์-ปทุมธานี	RN 9	3	16.00
เพอร์เฟค พาร์ค เวสต์เกต	RN 9	1	6.00
เพอร์เฟค พาร์ค แจ้งวัฒนะ - ราชพฤกษ์	RN 9	1	5.00
<u>แบรนด์ “มาร์เก็ต อเวนิว”</u>			
มาร์เก็ต อเวนิว แจ้งวัฒนะ - ราชพฤกษ์	BD	15	191.34
<u>แบรนด์ “เดอะ เมทโร / เมโทร บิซทาวน์ / โมดิ วิลล่า¹”</u>			
เดอะ เมทโร แจ้งวัฒนะ	PF	4	12.90
เมโทร บิซทาวน์ แจ้งวัฒนะ 5	PF	1	10.00
โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์-ติวานนท์	PF	2	6.68
โมดิ วิลล่า 2 รังสิต	PF	1	3.50
โมดิ วิลล่า รังสิต คลอง 7	PF	1	3.15
โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์ตัดใหม่	PF	1	3.40
โมดิ วิลล่า (ทาวน์โฮม) บางนา	EP	1	5.00
โมดิ วิลล่า (ทาวน์โฮม) ลาดกระบัง	EP	4	17.00
โมดิ วิลล่า บางนา (2)	BD	1	4.00

ชื่อโครงการ	พัฒนาโครงการโดย	งานค้างส่งมอบ	
		หน่วย	ล้านบาท
แบรนด์ “เดอะ สกาย / เมโทร สกาย / เมโทร ลักซ์ / เบลล่า คอสต้า / ไฮด์”			
เมโทร สกาย วุฒากาศ	BD	2	5.41
เบลล่า คอสต้า หัวหิน	PF	1	6.90
ไฮด์ สุขุมวิท 11	GRAND	3	38.00
“เบลล่า เดล มอนเต้”			
เบลล่า เดล มอนเต้ ศรีภวี่ วังเลี่ย	PF	3	212.74
แบรนด์ “ไอคอนโด / อยู่รวย คอนโด”			
ไอคอนโด แอคทีฟ พัฒนาการ	PF	3	7.10
อยู่รวย คอนโด	BD	39	38.57
รวม		112	877.73

1 ทาวน์เฮ้าส์ 2 คอนโดมิเนียม

PF = บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

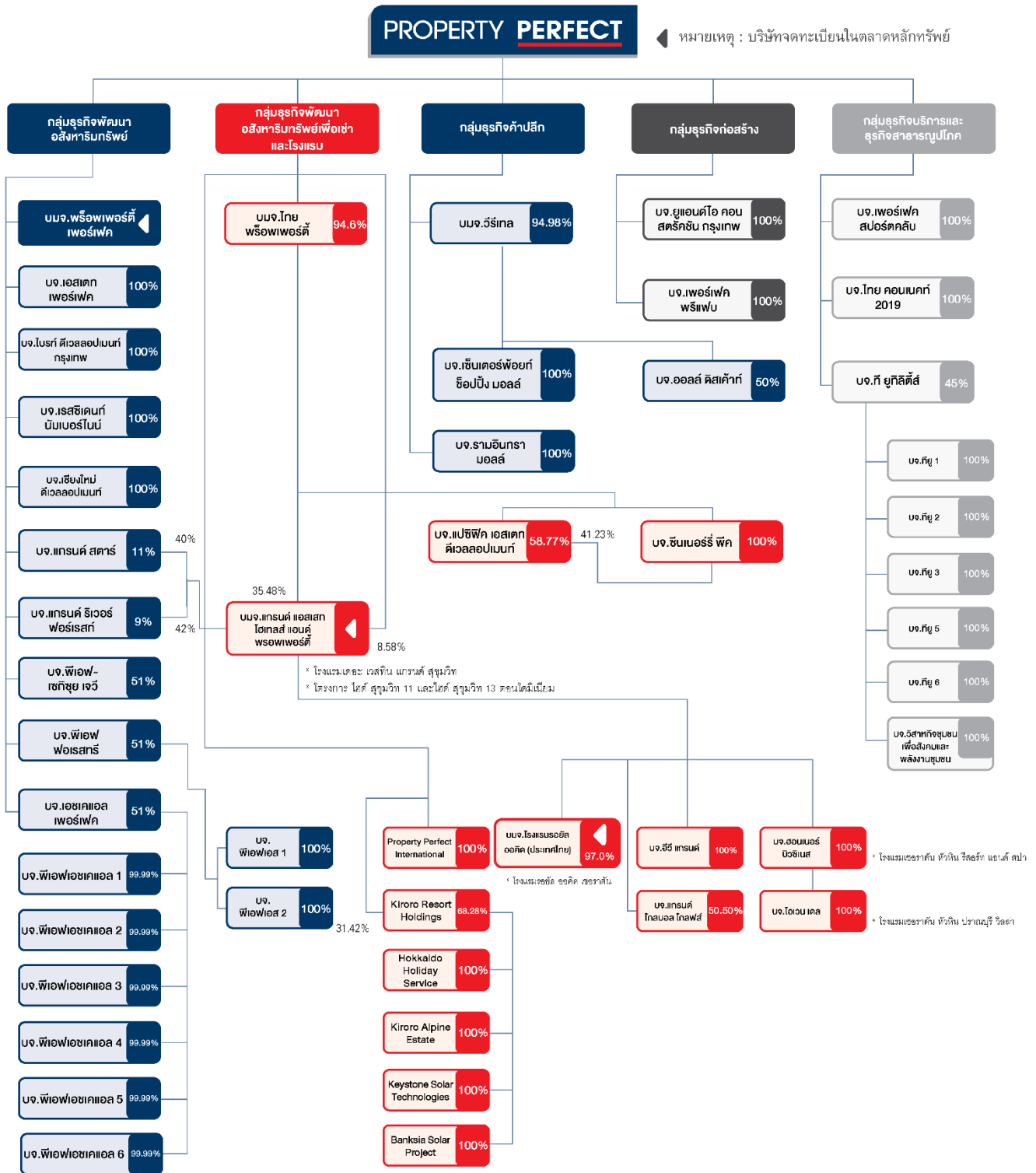
EP = บริษัท เอสเตท เพอร์เฟค จำกัด

BD = บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด

RN 9 = บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด

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

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท



บริษัทและบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทพัฒนาที่ดินและก่อสร้างที่อยู่อาศัยโดยเน้นการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรร และโครงการอาคารชุด ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลเป็นหลัก

โดยโครงสร้างการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม แบ่งออกเป็น 5 กลุ่ม ได้แก่

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2568 บริษัทและบริษัทย่อยตามแต่ละกลุ่มธุรกิจมีดังนี้

กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นหลัก เป็นโครงการเพื่ออยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

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

ประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีโครงการที่อยู่ระหว่างการเปิดขายรวม 28 โครงการ มูลค่าโครงการคงเหลือขายรวมทั้งสิ้น 16,440 ล้านบาท (สามารถศึกษารายละเอียดโครงการของบริษัทและบริษัทย่อยเพิ่มเติมในส่วนลักษณะการประกอบธุรกิจ ตารางผลิตภัณฑ์แยกตามโครงการปัจจุบัน)

บริษัท เอสเตท เพอร์เฟค จำกัด (บริษัทย่อย)

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

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บจ.เอสเตท เพอร์เฟค มีโครงการที่อยู่ระหว่างการเปิดขาย 9 โครงการ มูลค่าโครงการคงเหลือขายรวมทั้งสิ้น 3,912 ล้านบาท (สามารถศึกษารายละเอียดโครงการของบริษัทย่อยเพิ่มเติมในส่วนลักษณะการประกอบธุรกิจ ตารางผลิตภัณฑ์แยกตามโครงการปัจจุบัน)

กรรมการของ บจ.เอสเตท เพอร์เฟค ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายวิชาญ*	ศิริเวชวรารุช	กรรมการ
2. นายวสันต์	ศรีรัตนพงษ์	กรรมการ
3. นายรุ่งโรจน์*	สิงหนัดกิจ	กรรมการ

หมายเหตุ* นายวิชาญ ศิริเวชวรารุช ลาออกจากกรรมการบริษัทมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2569

บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ ก่อตั้งเมื่อปี 2550 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมเพื่อการอยู่อาศัย ปัจจุบัน บจ. ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ มีทุนจดทะเบียน 1,500 ล้านบาท ทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว 1,500 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บจ.ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ มีโครงการที่เปิดขายรวม 9 โครงการ คิดเป็นมูลค่าโครงการคงเหลือขายรวม 2,801 ล้านบาท (สามารถศึกษารายละเอียดโครงการของบริษัทย่อยเพิ่มเติมในส่วนลักษณะการประกอบธุรกิจ ตารางผลิตภัณฑ์แยกตามโครงการปัจจุบัน)

กรรมการของ บจ.ไบท ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายวิชาญ* ศิริเวชวรารุช	กรรมการ
2. นายสุเมธ สุจนกรณ์	กรรมการ
3. นายพิพัฒน์* นิตยโกศล	กรรมการ

หมายเหตุ* นายวิชาญ ศิริเวชวรารุช ลาออกจากกรรมการบริษัทมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2569
นายพิพัฒน์ นิตยโกศล ลาออกจากกรรมการบริษัทมีผลตั้งแต่วันที่ 30 เมษายน 2569

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 มีความต้องการบ้านเดี่ยวหรือทาวน์เฮาส์ในระดับราคา 1.9 – 6.0 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บจ.เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ มีโครงการ ที่เปิดขายอยู่ 5 โครงการ คิดเป็นมูลค่าคงเหลือขายรวม 4,529 ล้านบาท (สามารถศึกษารายละเอียดโครงการของบริษัทย่อยเพิ่มเติมในส่วนลักษณะการประกอบธุรกิจ ตารางผลิตภัณฑ์แยกตามโครงการปัจจุบัน)

กรรมการของ บจ.เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์	กรรมการ
2. นายสุเมธ สุจนกรณ์	กรรมการ
3. นายพิพัฒน์* นิตยโกศล	กรรมการ

หมายเหตุ* นายพิพัฒน์ นิตยโกศล ลาออกจากกรรมการบริษัทมีผลตั้งแต่วันที่ 30 เมษายน 2569

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 มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นช่องทางของบริษัทในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์สำหรับการอยู่อาศัยในรูปแบบของการขายและเช่า โดยจะเน้นการพัฒนาโครงการแนวราบในบริเวณจังหวัดเชียงใหม่เป็นหลัก ปัจจุบัน บจ.เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ เริ่มพัฒนาที่ดินเพื่อเตรียมสำหรับการพัฒนาโครงการในอนาคต

กรรมการของ บจ.เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวน 2 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>
1 นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์	กรรมการ
2. นายพิพัฒน์* นิตยโกศล	กรรมการ

หมายเหตุ* นายพิพัฒน์ นิตยโกศล ลาออกจากกรรมการบริษัทมีผลตั้งแต่วันที่ 30 เมษายน 2569

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 ห้อง 14 อาร์บี-อาร์ซี ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ เพื่อลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ปัจจุบัน มีทุนจดทะเบียน 40 ล้านบาท เรียกชำระแล้วเต็มจำนวน โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51

กรรมการของ บจ.เอชเคแอล เพอร์เฟค ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายศานิต อรรถญาณสกุล	กรรมการ
2. นายเชษฐา ชาญชัยวงศ์	กรรมการ
3. นายวิลเลียม เจมส์ ปาร์ค ไบรท์	กรรมการ
4. นายตัน เอ็ง เกียต	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 ห้อง 14 อาร์บี-อาร์ซี ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณแจ้งวัฒนะเพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน

กรรมการของ บจ.พีเอฟเอชเคแอล 1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์	กรรมการ
2. นายจิตติวัฒน์ อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นางสาวปภาวี อัสวตากร	กรรมการ
4. นายตัน เอ็ง เกียต	กรรมการ

บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 2 จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

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

กรรมการของ บจ.พีเอฟเอชเคแอล 2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายเชษฐา ชาญชัยวงศ์	กรรมการ
2. นายลิ้ม เทียน เม้ง	กรรมการ
3. นายฮัก 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 ห้อง 14 อาร์บี-อาร์ซี ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณสนามบินสุวรรณภูมิเพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน

กรรมการของ บจ.พีเอฟเอชเคแอล 3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์	กรรมการ
2. นายจิตติวัฒน์ อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นางสาวปภาวี อัสวตากร	กรรมการ
4. นายตัน เอ็ง เกียต	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 2568 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายเชษฐา ชาญชัยวงศ์	กรรมการ
2. นายลิ้ม เทียน เม้ง	กรรมการ
3. นายวิลเลียม เจมส์ ปาร์ค ไบรท์	กรรมการ
4. นายฮัก ชิง เทเรนซ์ 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 2568 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นางสาวปภาวี	อัครดาการ	กรรมการ
2. นายฮัก ชิง เทเรนซ์ ลี		กรรมการ
3. นายจิตติวัฒน์	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
4. นายลิม เทียน เม็ง		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 2568 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายวสันต์	ศรรัตนพงษ์	กรรมการ
2. นายเจษฎ์	เจษฎ์ปิยวงศ์	กรรมการ
3. นายตัน เอ็ง เกียด		กรรมการ
4. นายวิลเลียม เจมส์ ปาร์ค ไบรท์		กรรมการ

บริษัท พีเอฟ-เชกิชู เจวี จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.พีเอฟ-เชกิชู เจวี เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทและกับ Sekisui Chemical Company Limited ซึ่งเป็นบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญและมีเครือข่ายที่กว้างขวาง ทั้งในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับวัสดุและอุปกรณ์พลาสติกคุณภาพสูง ผลิตภัณฑ์เกี่ยวกับโครงสร้างพื้นฐานของชุมชนเมืองและสิ่งแวดล้อม และธุรกิจรับสร้างบ้าน รวมทั้งธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ทั้งในประเทศญี่ปุ่นและประเทศต่างๆ 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-เชกิชู เจวี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายรุ่งโรจน์	สิงหนัดกิจ	กรรมการ
2. นายจิตติวัฒน์	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นายเทะสิจิ	อันโตะ	กรรมการ
4. นายโทโมฮิโระ	ฮิโอะกิ	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 และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51

กรรมการของ บจ.พีเอฟ ฟอเรสทรี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายศานิต	อรรถญาณสกุล กรรมการ
2. นายวสันต์	ศรีรัตนพงษ์ กรรมการ
3. นายโยสุเกะ	มัตสึโอกะ กรรมการ
4. นายโคอิชิ	โนโมโตะ กรรมการ

บริษัท พีเอฟเอส 1 จำกัด (บริษัทย่อย)

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

กรรมการของ บจ.พีเอฟเอส 1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวน 2 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายพิพัฒน์*	นิตยโกศล กรรมการ
2. นายเคนจิโร่	ฮิราตะ กรรมการ

หมายเหตุ* นายพิพัฒน์ นิตยโกศล ลาออกจากกรรมการบริษัทมีผลตั้งแต่วันที่ 30 เมษายน 2569

บริษัท พีเอฟเอส 2 จำกัด (บริษัทย่อย)

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

กรรมการของ บจ.พีเอฟเอส 2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวน 2 ท่าน ดังนี้

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

บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

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

กรรมการของ บจ.แกรนด์ สตาร์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายศานิต	อรรถญาณสกุล กรรมการ
2. นายวิทวัส	วิภากุล กรรมการ
3. นายโยสุเกะ	มัตสึโอกะ กรรมการ
4. นายโคอิชิ	โนโมโตะ ⁽¹⁾ กรรมการ

หมายเหตุ : ⁽¹⁾ เข้าเป็นกรรมการบริษัทแทนนายโยทาโร ทานากะ เมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2568

บริษัท แกรนด์ รีเวอร์ ฟอว์เรสต์ จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.แกรนด์ รีเวอร์ ฟอว์เรสต์ เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง บริษัท ซูมิโตโม ฟอว์เรสต์ จำกัด บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ 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 เขตคลองเตย กรุงเทพฯ ลงทุนและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณถนนเจริญนครเพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 1,780 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 9 และถือหุ้นทางอ้อมในสัดส่วนร้อยละ 17.70

กรรมการของ บจ.แกรนด์ รีเวอร์ ฟอว์เรสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายศานิต	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
2. นายวิทวัส	วิภากุล	กรรมการ
3. นายโยสุเกะ	มัตสึโอกะ	กรรมการ
4. นายโคอิชิ	โนโมโตะ ⁽¹⁾	กรรมการ

หมายเหตุ : ⁽¹⁾เข้าเป็นกรรมการบริษัทแทนนายโยทาโร ทานากะ เมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2568

กลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าและโรงแรม**บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อย)**

บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ ตั้งอยู่เลขที่ 2922/305-306 อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 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 2568 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. ดร.พิจิตต์	รัตกุล	ประธานกรรมการ
2. นายประสงค์	วรรัตน์กุล	กรรมการ
3. นายวิทวัส	วิภากุล	กรรมการ
4. นายปราโมทย์	เริ่มยินดี	กรรมการ
5. นายอัศวิน	รักมณุษย์	กรรมการ

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

บจ.แปซิฟิค เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ ตั้งอยู่เลขที่ 2922/305 อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 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 ปัจจุบันอยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้โครงการใหม่

กรรมการของ บจ.แปซิฟิค เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. ดร.พิจิตต์	รัตกุล	ประธานกรรมการ
2. นายวิทวัส	วิภากุล	กรรมการ
3. นายปราโมทย์	เริ่มยินดี	กรรมการ
4. นายอัศวิน	รักมณุษย์	กรรมการ

บริษัท ชินเนอร์รี พิค จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้)

บจ.ชินเนอร์รี พิค ตั้งอยู่ที่ Quastisky Buildings, PO Box 4389, Road Town, Tortola, British Virgin Islands จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัด เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2553 ปัจจุบัน บริษัท ชินเนอร์รี พิค จำกัด มีทุนจดทะเบียน US\$ 50,000 ทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว US\$ 50,000 โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 94.60 ปัจจุบันบริษัทประกอบธุรกิจการลงทุน

กรรมการของ บจ.ชินเนอร์รี พิค ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวน 1 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายวิทวัส วิชากุล	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 ปัจจุบันบริษัทถือหุ้นแกรนด์ผ่าน 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

และยังมีโครงการมิกซ์ยูสอยู่ระหว่างก่อสร้างและพัฒนาโครงการ ที่ประกอบไปด้วย บ้านพักตากอากาศวิลล่า โรงแรม และคอนโดมิเนียม ที่จังหวัดระยอง ขนาดพื้นที่ประมาณ 93 ไร่ บนเนินแหลมแม่พิมพ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บมจ.แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ มีโครงการ ที่เปิดขายอยู่ 3 โครงการ ได้แก่ โครงการไฮด์ สุขุมวิท 11, โครงการหัวหิน บลู ลาگون รีสอร์ท และโครงการอมาธารา เรสซิเดนเชส ระยอง คิดเป็นมูลค่าคงเหลือรวม 3,852 ล้านบาท

(สามารถศึกษารายละเอียดโครงการของบริษัทย่อยเพิ่มเติมในส่วนลักษณะการประกอบธุรกิจ ตารางผลิตภัณฑ์แยกตามโครงการปัจจุบัน)

กรรมการของ บมจ.แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวน 9 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายวิชัย ทองแดง	ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ
2. ดร.พิจิตต์ รัตกุล	รองประธานกรรมการ และประธานกรรมการบริหาร
3. นายศานิต อรรถญาณสกุล	กรรมการ
4. นายวิทวัส วิชากุล	กรรมการ
5. นายสุรเดช นฤหาล้า	กรรมการ
6. นายอมรินทร์ นฤหาล้า	กรรมการ
7. นายพรชัย กิตติปัญญางาม	กรรมการอิสระ กรรมการบริหารความเสี่ยง และ ประธานกรรมการตรวจสอบ
8. นายชัยวัฒน์ อุทัยวรรณ	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง

9.ดร.บุญรักษ์ ยอดเพชร กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
หมายเหตุ : ดร. บุญรักษ์ ยอดเพชร กลับเข้าดำรงตำแหน่ง เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2567

บริษัท อีวี แกรนด์ จำกัด (เดิมชื่อบริษัท แกรนด์ อีคิว ดีเวลล็อปเม้นท์ จำกัด บริษัทย่อยของ บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไสเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้)

บจ.อีวี แกรนด์ ตั้งอยู่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขต คลองเตย กรุงเทพฯ บริษัทถือหุ้นผ่าน บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไสเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ เป็นสัดส่วนร้อยละ 100 บจ.อีวี แกรนด์ ดำเนินธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ขณะนี้บริษัทอยู่ระหว่างการสรรหาที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาในอนาคต

กรรมการของ บจ.อีวี แกรนด์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. ดร.พิจิตต์ รัตตกุล	กรรมการ
2. นายศานิต อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นายวิฑูรย์ วิชากุล	กรรมการ
4. นายอมรินทร์ นฤหาล	กรรมการ

บริษัท สอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไสเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้)

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

กรรมการของ บจ.สอนเนอร์ บิวซิเนส ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. ดร.พิจิตต์ รัตตกุล	กรรมการ
2. นายศานิต อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นายวิฑูรย์ วิชากุล	กรรมการ
4. นายอมรินทร์ นฤหาล	กรรมการ

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

บมจ.โรงแรมรอยัลออคิด (ประเทศไทย) (“ROH”) ตั้งอยู่เลขที่ 2 ตรอกกัปตันบุช 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 โดยบมจ.แกรนด์ แอสเสท ไสเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ (“GRAND”) ถือหุ้น ROH ทั้งหมด 910,710,380 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 97

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

กรรมการของ บมจ.โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวน 11 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายวิชัย ทองแดง	ประธานกรรมการ
2. ดร.พิจิตต์ รัตตกุล	รองประธานกรรมการ
3. นายศานิต อรรถญาณสกุล	ประธานกรรมการบริหาร / กรรมการ
4. นายวิฑูรย์ วิชากุล	กรรมการผู้จัดการ / กรรมการ

5. นายปราโมทย์	เริ่มยินดี	กรรมการ / เลขานุการ
6. นายอมรินทร์	นฤหาล้า	กรรมการ
7. นางสาวกนกณัฐ	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
8. นายธวัชชัย	หนูนุกัถิ	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ
9. ดร.เสรี	วงษ์มณฑา	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
10. พล.ต.อ.เอก	อัสสนานนท์	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
11. นายอำนาจ	ปรีมนวงศ์	กรรมการอิสระ

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

บจ.โอเวนเดล ตั้งอยู่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขต คลองเตย กรุงเทพฯ บริษัทถือหุ้นผ่าน บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไสเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ เป็นสัดส่วนร้อยละ 100 บจ. โอเวนเดล ดำเนินธุรกิจด้านการโรงแรม โดยเป็นเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดิน และอาคารสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า

กรรมการของ บจ.โอเวนเดล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. ดร.พิจิตต	รัตตกุล
2. นายศานิต	อรรถญาณสกุล
3. นายวิทวัส	วิภากุล
4. นายอมรินทร์	นฤหาล้า

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

บจ.แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไสเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัท วัฒนชัยรับเบอร์เมท จำกัด ก่อตั้งเมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2563 สำนักงานใหญ่ ตั้งอยู่เลขที่ 4 ซอยรามคำแหง 19 (เจริญพลอย) แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ มีทุนจดทะเบียน 350 ล้านบาท และทุนชำระแล้ว 162.50 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นผ่าน บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไสเทิลส์ 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 2568 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. ดร.พิจิตต	รัตตกุล
2. นายศานิต	อรรถญาณสกุล
3. นางสาวเบญจมาศ	กองวาริ
4. นางสาวพัทธวิรา	นิธิพรพิมพ์

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 2568 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายศานิต	อรรถญาณสกุล
2. นายฐิติวัฒน์	อรรถญาณสกุล
3. นายลิ้ม เทียน เม้ง	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 ซื้อทรัพย์สินโครงการคิโรโร รีสอร์ทจาก Mitsui Fudosan Resort Co.,Ltd. ซึ่งประกอบไปด้วยที่ดินจำนวน 292 ไร่ อาคารโรงแรม 2 อาคาร (ห้องพัก 422 ห้อง) ทรัพย์สินและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการการเล่นสกีจาก Mitsui Fudosan Resort Co.,Ltd. ในราคา 1,039.99 ล้านเยน หรือประมาณ 425.2 ล้านบาท รวมเป็นราคาซื้อขาย 1,200 ล้านเยน หรือประมาณ 490 ล้านบาท และภาษีจากการโอนทรัพย์สินอีก 700 ล้านเยน หรือประมาณ 280 ล้านบาท รวมเป็นราคาทรัพย์สินทั้งสิ้น 1,900 ล้านเยน หรือ ประมาณ 770 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2564 บริษัทฯ ได้โอนขายธุรกิจสกีและโรงแรมในประเทศญี่ปุ่นให้แก่ GODO KAISHA KIRORO MANAGEMENT (“GKKM”) และ NAPIER TOKUTEI MOKUTEKI KAISHA (“NAPIER TMK”)

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

กรรมการของ Kiroro Resort Holdings ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวน 6 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>		<u>ตำแหน่ง</u>
1. ดร.ปิยสวัสดิ์	อัมระนันท์	ประธานกรรมการ
2. นายศานิต	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นายวิฑูรย์	วิภากุล	กรรมการ
4. นายเจษฎ์	เจษฎ์ปิยะวงศ์	กรรมการ
5. นายจิตติวัฒน์	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
6. นายลิ้ม เทียน มั่ง		กรรมการ

Hokkaido Holiday Service Co., Ltd.**(บริษัทย่อยของ Kiroro Resort Holdings Co., Ltd.)**

Hokkaido Holiday Service (HHS) ตั้งอยู่เลขที่ 128-1 Tokiwa, Akaigawa-mura, Yoichigun, Hokkaido, Japan เป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศญี่ปุ่น เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน พ.ศ.2562 Kiroro Resort Holdings Company Limited ร่วมลงทุนกับ Niseko Alpine Developments Company Limited (“NISADE”) ก่อตั้ง Hokkaido Holiday Services Company Limited เพื่อประกอบกิจการบริหารจัดการห้องชุด Yu Kiroro และ บริการตัวแทนนายหน้าด้านที่พักอาศัย ทุนจดทะเบียน 5,000,000 เยน ซึ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 50,000 เยน เรียกชำระเต็มมูลค่าแล้ว โดย Kiroro Resort Holdings Co., Ltd. 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 ล้านเยน เป็นหุ้นสามัญจำนวน 620 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 50,000 เยน ปัจจุบันทุนที่เรียกชำระแล้วของ HHS มีจำนวน 41,000,000 เยน

กรรมการของ Hokkaido Holiday Service ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>		<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายจิตติวัฒน์	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
2. นายณพงศ์	ปานทอง	กรรมการ
3. นายนาโงะ	ทาเกชิ	กรรมการ

Kiroro Alpine Estate Co., Ltd.**(บริษัทย่อยของ Kiroro Resort Holdings Co., Ltd.)**

Kiroro Alpine Estate (KAE) ตั้งอยู่เลขที่ 128-1 Tokiwa, Akaigawa-mura, 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 2568 มีจำนวน 1 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายจิรุตติวงศ์ 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 2568 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>
1. ดร.ปิยสวัสดิ์ อัมระนันทน์	กรรมการ
2. นายจิรุตติวงศ์ อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นายลิม เทียน มั่ง	กรรมการ
4. นายอาลี ซูซานโต 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 ไโดมอน กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) จดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2544 และถือหุ้นสามัญร้อยละ 99.99 ของ บจ.เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซุปเปอร์ มอลล์ ซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์ และถือหุ้นสามัญร้อยละ 50 ของ บจ. ออลล์ ดิสเคาท์ ซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาและประกอบธุรกิจค้าปลีกต้นทุนต่ำรูปแบบใหม่

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

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

คณะกรรมการของ บมจ.วีรีเทล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวน 6 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>
1. ดร.สฤติย์ ลิ้มพงศ์พันธ์	ประธานกรรมการ
2. นายศานิต อรรถญาณสกุล	รองประธานกรรมการและรักษาการประธานเจ้าหน้าที่
3. นายกัมพล ตติยกุล	กรรมการ
4. นายไชยกร บุญลพพัทธ์	กรรมการ
5. นายเจษฎ์ ทรัพย์ประเสริฐ	กรรมการ
6. นายสุเมธ สุวรรณกร	กรรมการ

บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบปิง มอลล์ จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ.วีทีแอล)

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

บจ.เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบปิง มอลล์ เป็นเจ้าของที่ดินและสิทธิการเช่าบริเวณถนนรัชดาภิเษกฝั่งตะวันออก โครงการเมโทรไลฟ์ บริษัทได้ดำเนินการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าคือ โครงการวี สเปซ และ จ๊อด แฟร์ ในที่มาร์เก็ต ตั้งอยู่ริมถนนรัชดาภิเษก ซาออก (ฝั่งตะวันตก) โดยมีแผนจะพัฒนาเป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่มีพื้นที่ก่อสร้างรวมกว่า 99,430 ตารางเมตร มี 2 อาคาร ประกอบด้วย อาคาร A และอาคาร B ปัจจุบันอาคาร A ได้ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์แล้ว ส่วนอาคาร B อยู่ระหว่างการก่อสร้างโดยได้ทำฐานรากเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

กรรมการของ บจ.เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบปิง มอลล์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>		<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายศานิต	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
2. นายยิ่งพงศ์	เกษมสิน	กรรมการ
3. นายสุเมธ	สุจนกรณ์	กรรมการ
4. นายเจษฎ์	เจษฎ์ปิยะวงศ์	กรรมการ
5. นายไพบุลย์	อุดมกานต์กิจ	กรรมการ

บริษัท ออลล์ ดิสเคาท์ จำกัด (บริษัทร่วมทุนของ บมจ.วีทีแอล)

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

กรรมการของ บจ.ออลล์ ดิสเคาท์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>		<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายศานิต	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
2. นายพรสวัสดิ์	เกษจุพาศรีโรจน์	กรรมการ
3. นายพิศิษฐ์	ภูสนาคม	กรรมการ
4. นายอริวัฒน์	ภักปภาดา	กรรมการ

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

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

ในเดือนสิงหาคม 2557 บจ.มาริยา สต๊าฟ 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 2568 มีจำนวน 2 ท่าน ดังนี้

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

กลุ่มธุรกิจก่อสร้าง

บริษัท ยูแอนดีไอ คอนสตรัคชั่น กรุงเทพ จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.ยูแอนดีไอ คอนสตรัคชั่น กรุงเทพ ตั้งอยู่ที่เลขที่ 212/3 โครงการเมโทร ทาวน์ ชั้น 2 ห้องเลขที่ ดี2-04 ถนนกัลปพฤกษ์ แขวงบางหว้า เขตภาษีเจริญ กรุงเทพฯ ก่อตั้งเมื่อเดือนเมษายน 2554 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท ทุนเรียกชำระแล้ว 100 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

วัตถุประสงค์เพื่อทำธุรกิจรับเหมาก่อสร้างและพัฒนาก่อสร้างบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมให้กลุ่มบริษัทเป็นหลัก เป็นการรับงานก่อสร้างจากกลุ่มบริษัทซึ่งเป็นเจ้าของโครงการโดยตรง เพื่อเพิ่มความคล่องตัวในการบริหารงานก่อสร้าง เน้นการจัดการเรื่องการบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทานและการหาบริษัทผู้รับเหมารายย่อยเพื่อเป็นการควบคุมต้นทุนการก่อสร้าง และระยะเวลาก่อสร้าง รวมถึงการควบคุมปริมาณ และคุณภาพในการก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ

กรรมการของ บจ.ยูแอนดีไอ คอนสตรัคชั่น กรุงเทพ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายวิชาญ ศิริเวชวรารุช	กรรมการ
2. นายสุเมธ สุวจนกรณ์	กรรมการ
3. นายพิพัฒน์ นิตยโกศล	กรรมการ

บริษัท เพอร์เฟค พรีเมียม จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.เพอร์เฟค พรีเมียม ตั้งอยู่ที่เลขที่ 212/3 โครงการเมโทร ทาวน์ ชั้นที่ 3 ห้องเลขที่ ดี 3-05 ถนนกัลปพฤกษ์ แขวงบางหว้า เขตภาษีเจริญ กรุงเทพฯ ก่อตั้งเมื่อเดือนมิถุนายน 2554 มีทุนจดทะเบียน 60 ล้านบาท ปัจจุบันบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

วัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการผลิต และประกอบติดตั้ง โครงสร้าง ระบบชิ้นส่วนสำเร็จรูป ซึ่งเป็นส่วนประกอบของ บ้านพักอาศัย ทาวน์เฮ้าส์ และรั้วโครงการ ชิ้นส่วนสำหรับคอนโดมิเนียม โดยนำระบบโรงงานมาใช้ เพื่อลดปัญหาแรงงานขาดแคลน ซึ่งบริษัทจะได้รับประโยชน์ ในด้านความชำนาญเฉพาะด้านและเทคโนโลยีพรีเมียมจากบริษัทแห่งนี้ ปัจจุบันได้ดำเนินการผลิตชิ้นส่วนสำเร็จรูปให้กับโครงการของบริษัทโดยมีกำลังการผลิต ประมาณ 1,000 หลังต่อปี

กรรมการของ บจ.เพอร์เฟค พรีเมียม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายวิชาญ ศิริเวชวรารุช	กรรมการ
2. นายรุ่งโรจน์ สิงหนัดกิจ	กรรมการ
3. นายพิพัฒน์ นิตยโกศล	กรรมการ
4. นายประกิต ฤกษ์ปรีดาพงศ์	กรรมการ

กลุ่มธุรกิจบริการและธุรกิจสาธารณูปโภค

บริษัท เพอร์เฟค สपोर्टคลับ จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.เพอร์เฟค สपोर्टคลับ ตั้งอยู่ที่เลขที่ 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 2568 มีจำนวน 1 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1 นายกฤตภาส พงศ์ภักดิ์วัตร	กรรมการ

บริษัท ไทย คอนเนคท์ 2019 จำกัด* (บริษัทย่อย เดิมชื่อ บริษัท ยูนิลอฟท์ เซอร์วิส (ประเทศไทย) จำกัด)

บจ.ไทย คอนเนคท์ 2019 ตั้งอยู่ที่เลขที่ 100/1 อาคารารสมบัติ 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 บาทรวมเป็นทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้วมูลค่า 1,325,000 บาท ปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

บจ.ไทย คอนเนคท์ 2019 เป็นผู้บริหารและจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทให้เช่าต่าง ๆ ของกลุ่มบริษัท กรรมการของ บจ. ไทย คอนเนคท์ 2019 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>		<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายจิตติวัฒน์	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
2. นายณัฐพล	สีบอ	กรรมการ
3. นายเจษฎ์	เจษฎ์ปิยะวงศ์	กรรมการ

บริษัท ที ยูทิลิตี้ส์ จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

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

กรรมการของ บจ.ที ยูทิลิตี้ส์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>		<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายพิจิตต	รัตกุล	กรรมการ
2. นายศานิต	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นายนันทพล	พัฒน์พงศ์พานิช	กรรมการ
4. นางสาวอุณดา	พฤตินารากร	กรรมการ
5. นายเกรียงไกร	เพียรวิทยาสกุล	กรรมการ

บริษัท ทียู 1 จำกัด (บริษัทย่อย)

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

กรรมการของ บจ.ทียู 1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>		<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายเจษฎ์	เจษฎ์ปิยะวงศ์	กรรมการ
2. นายเกรียงไกร	เพียรวิทยาสกุล	กรรมการ
3. นายนันทพล	พัฒน์พงศ์พานิช	กรรมการ
4. นายณัฐศาสตร์อัครวารานิช		กรรมการ
5. หม่อมราชวงศ์กฤษฎ	กฤดากร	กรรมการ

บริษัท ทียู 2 จำกัด (บริษัทย่อย)

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

กรรมการของ บจ.ทียู 2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>		<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายเจษฎ์	เจษฎ์ปิยะวงศ์	กรรมการ
2. นายเกรียงไกร	เพียรวิทยาสกุล	กรรมการ

3. นายันทพล	พัฒน์พงศ์พานิช	กรรมการ
4. นายณัฐศาสตร์	อัครถาวรวานิช	กรรมการ
5. หม่อมราชวงศ์กฤษฎ	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 2568 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>		<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายเจริญ	เจริญปิยะวงศ์	กรรมการ
2. นายเกรียงไกร	เพียรวิทย์สกุล	กรรมการ
3. นายันทพล	พัฒน์พงศ์พานิช	กรรมการ
4. หม่อมราชวงศ์กฤษฎ	กฤดากร	กรรมการ

บริษัท ทียู 5 จำกัด (บริษัทย่อย)

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

กรรมการของ บจ.ทียู 5 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>		<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายเจริญ	เจริญปิยะวงศ์	กรรมการ
2. นายเกรียงไกร	เพียรวิทย์สกุล	กรรมการ
3. นายันทพล	พัฒน์พงศ์พานิช	กรรมการ
4. หม่อมราชวงศ์กฤษฎ	กฤดากร	กรรมการ

บริษัท ทียู 6 จำกัด (บริษัทย่อย)

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

กรรมการของ บจ.ทียู 6 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>		<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายเจริญ	เจริญปิยะวงศ์	กรรมการ
2. นายเกรียงไกร	เพียรวิทย์สกุล	กรรมการ
3. นายันทพล	พัฒน์พงศ์พานิช	กรรมการ
4. นายณัฐศาสตร์	อัครถาวรวานิช	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 2568 มีจำนวน 2 ท่าน ดังนี้

<u>รายชื่อกรรมการ</u>		<u>ตำแหน่ง</u>
1. นายันทพล	พัฒน์พงศ์พานิช	กรรมการ
2. นายณัฐศาสตร์	อัครถาวรวานิช	กรรมการ

ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 10,011,313,269 บาท (หุ้นสามัญ 10,011,313,269 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท) โดยมีทุนที่ออกและเรียกชำระแล้วจำนวน 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	นายศานิต 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	นางสาวกรรณิการ์ อรรถญาณสกุล	529,158,779	5.29
5	บริษัท อันตามัน เวลต์ รีสอร์ท จำกัด ^{/1}	497,260,655	4.97
6	นายโกมล จรุงเรืองกิจ	344,933,765	3.45
7	นายเด่นชัย ปันกาญจน์ไพบุลย์	239,854,998	2.40
8	นางสาวกฤษศณี เตชะไชยวงศ์	239,104,432	2.39
9	นางพรทิพย์ เสมบรี	202,125,000	2.02
10	นายปราโมทย์ เริ่มยินดี	158,327,400	1.58

ข้อมูลจาก บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

หมายเหตุ

/1 บริษัท อันตามัน เวลต์ รีสอร์ท จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท อันตามัน ลอนบีช รีสอร์ท จำกัด) มีผู้ถือหุ้นใหญ่คือ 1) บริษัท แปซิฟิค เวลเนส จำกัด ซึ่งถือหุ้นอยู่ร้อยละ 70.00 2) นายวิทวัส วิกากุล ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 29.00 3) นายเฉลิมโชค ณ พัทลุง ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 1.00 อย่างไรก็ตาม นายวิทวัส วิกากุล และนายเฉลิมโชค ณ พัทลุง ไม่มีความสัมพันธ์กันในลักษณะของการมีผู้ถือหุ้นใหญ่กลุ่มเดียวกัน การมีกรรมการหรือเจ้าหน้าที่บริหารร่วมกัน หรือการมีความสัมพันธ์ในลักษณะ nominee account นอกจากนี้ กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ก็ไม่ได้มีความสัมพันธ์กับบริษัท อันตามัน เวลต์ รีสอร์ท จำกัด บริษัท รีสอร์ท โฮลดิ้ง จำกัด และบริษัท แปซิฟิค เวลเนส จำกัด ในฐานะกรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้น หรือผู้มีอำนาจควบคุมแต่อย่างใด มีเพียงกรรมการบางรายของบริษัทเป็นพันธมิตรธุรกิจกับนายวิทวัส วิกากุล และเป็นกรรมการและกรรมการผู้มีอำนาจในบริษัทย่อยบางบริษัทของบริษัท

จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ณ สิ้นงวดบัญชี	31 ธ.ค. 2565	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
ทุนจดทะเบียน				
- มูลค่า (บาท)	10,011,313,269	10,011,313,269	10,011,313,269	10,011,313,269
- จำนวน (หุ้น)	10,011,313,269	10,011,313,269	10,011,313,269	10,011,313,269
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว				
- มูลค่า (บาท)	10,011,080,604	10,011,080,604	10,011,080,604	10,011,080,604
- จำนวน (หุ้น)	10,011,080,604	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 2568 บริษัทมีทุนจดทะเบียน จำนวน 10,011,313,269 บาท (หุ้นสามัญ 10,011,313,269 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท) โดยมีทุนที่ออกและชำระแล้วเป็นจำนวนเงิน 10,011,080,604 บาท (หุ้นสามัญ 10,011,080,604 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท)

รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

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

1. ให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิม 9,000,000,000.- บาท ให้เหลือทุนจดทะเบียน 8,667,826,432.- บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 8,667,826,432 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท ทั้งนี้เป็นหุ้นสามัญที่ยังมิได้นำออกจำหน่ายจำนวน 332,173,568 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ 1.- บาท ทั้งนี้ เป็นหุ้นสามัญจัดทำเป็นจำนวน 300,000,000 หุ้น ที่คงเหลือจากการจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 72/2558 เรื่องการอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด และเป็นหุ้นสามัญอีกจำนวน 32,173,568 หุ้น ซึ่งที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2559 ยังไม่มีมติให้จัดสรรใด ๆ
2. มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิม 8,667,826,432.- บาท ให้เป็นทุนจดทะเบียน 10,022,174,312.- บาท กล่าวคือ ให้เพิ่มทุนจดทะเบียนขึ้นอีก 1,354,347,880.- บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่เป็นจำนวน 1,354,347,880 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท
3. มีมติอนุมัติให้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่ทั้งจำนวน 1,354,347,880 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท ดังนี้
 - 3.1) ให้บริษัทนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่จำนวนไม่เกิน 1,083,478,304 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท ออกจัดสรรและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering) ในอัตราส่วน 8 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ (ในกรณีที่มีเศษหุ้นจากการคำนวณ ให้ปัดทิ้ง) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1.- บาท ซึ่งเป็นราคาที่เท่ากับมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทคือ หุ้นละ 1.- บาท
 - 3.2) ในกรณีมีผู้ถือหุ้นเดิมจองซื้อหุ้นสามัญไม่ครบตามจำนวนที่ได้รับการจัดสรรตามข้อ 3.1 ข้างต้น หรือมีหุ้นคงเหลือไม่ว่ากรณีใด 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) ในการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทข้างต้น มอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือคณะกรรมการบริหารของบริษัท และ/หรือกรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัท และ/หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทหรือคณะกรรมการบริหารหรือกรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัทที่มีอำนาจพิจารณากำหนดและเปลี่ยนแปลงรายละเอียดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่ม

ทุน 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 และยกเลิกการออกไปสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทจำนวนไม่เกิน 270,869,576 หน่วย ที่บริษัทจะจัดสรรไปสำคัญแสดงสิทธิให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทเฉพาะรายที่ได้ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามที่เคยได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 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 เพื่อนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่จัดสรรเป็นหุ้นปันผลสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2562 ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท และได้นำหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่จัดสรรเป็นหุ้นปันผลกับผู้ลงทุนทั้งสิ้นจำนวน 866,757,634 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท

ณ วันที่ 25 เมษายน 2565 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2565 ได้มีมติ ดังนี้

3. 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

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 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 11,606.02 ล้านบาท

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

(1) หุ้นกู้เสี่ยงสูงไม่มีประกัน ครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 2 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้เสี่ยงสูงไม่มีประกันของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน โดยเลื่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน ครั้งที่ 1
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 7.70 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันที่ 25 สิงหาคม พ.ศ. 2567 เป็นต้นไป
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB/Stable โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ณ วันออกหุ้นกู้	:	
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

(2) หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกัน ครั้งที่ 4/2566 ชุดที่ 1 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2566 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน โดยเลื่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน ครั้งที่ 1
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 2571
อัตราดอกเบี้ย	:	ปีที่ 1: อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.00 ต่อปี ปีที่ 2: อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.10 ต่อปี หลังจากปีที่ 2: อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.35 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้

การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันที่ 16 พฤศจิกายน พ.ศ.2567 เป็นต้นไป
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB/Stable โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด
ณ วันออกหุ้นกู้	:	
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)

(3) หุ้นกู้เสี่ยงสูงไม่มีประกัน ครั้งที่ 4/2566 ชุดที่ 2 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้เสี่ยงสูงไม่มีประกันของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2566 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน โดยเลื่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน ครั้งที่ 1
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	:	188,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	188.00 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 16 พฤศจิกายน 2566
อายุ	:	อายุ 1 ปี 9 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 16 สิงหาคม 2570
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.50 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันที่ 16 พฤศจิกายน พ.ศ.2567 เป็นต้นไป
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB/Stable โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด
ณ วันออกหุ้นกู้	:	
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)

(4) หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกัน ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 1 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน โดยเลื่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน ครั้งที่ 1
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 2570
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.25 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันที่ 9 สิงหาคม พ.ศ.2567 เป็นต้นไป
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1

การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ : อันดับเครดิต BB/Stable โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด

ณ วันออกหุ้นกู้

ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ : บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด

นายทะเบียนหุ้นกู้ : ธนาकरเกียรติ์นาคินภัทร จำกัด (มหาชน)

(5) หุ้นกู้เสี่ยงสูงไม่มีประกัน ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 2 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้ : หุ้นกู้เสี่ยงสูงไม่มีประกันของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน โดยเลื่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน ครั้งที่ 1

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 2570

อัตราดอกเบี้ย : อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.35 ต่อปี

การชำระคืนเงินต้น : ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้

การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด : ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันที่ 9 สิงหาคม พ.ศ.2567 เป็นต้นไป

เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ : บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1

การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ : อันดับเครดิต BB/Stable โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด

ณ วันออกหุ้นกู้

ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ : บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด

นายทะเบียนหุ้นกู้ : ธนาकरเกียรติ์นาคินภัทร จำกัด (มหาชน)

(6) หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกัน ครั้งที่ 2/2567 ชุดที่ 1 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้ : หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2567 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน โดยเลื่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน ครั้งที่ 1

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 2571

อัตราดอกเบี้ย : อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.25 ต่อปี

การชำระคืนเงินต้น : ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้

การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด : ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันที่ 5 ตุลาคม พ.ศ.2567 เป็นต้นไป

เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ : บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1

การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ : อันดับเครดิต BB/Stable โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด

ณ วันออกหุ้นกู้

ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ : บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด

นายทะเบียนหุ้นกู้ : ธนาकरเกียรติ์นาคินภัทร จำกัด (มหาชน)

(7) หุ้นกู้เสี่ยงสูงไม่มีประกัน ครั้งที่ 2/2567 ชุดที่ 2 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้เสี่ยงสูงไม่มีประกันของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2567 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน โดยเลื่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน ครั้งที่ 1
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 2570
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.55 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันที่ 5 ตุลาคม พ.ศ.2567 เป็นต้นไป
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB/Stable โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)

(8) หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกัน ครั้งที่ 3/2567 ชุดที่ 1 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2567 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน โดยเลื่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน ครั้งที่ 1
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 7.25 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวน 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)

(9) หุ้นกู้เสี่ยงสูงไม่มีประกัน ครั้งที่ 3/2567 ชุดที่ 2 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้เสี่ยงสูงไม่มีประกันของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2567 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน โดยเลื่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน ครั้งที่ 1
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 2571
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.55 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวน 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)

(10) หุ้นกู้เสี่ยงสูงไม่มีประกัน ครั้งที่ 4/2567 ชุดที่ 1 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้เสี่ยงสูงไม่มีประกันของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2567 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน โดยเลื่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน ครั้งที่ 1
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 2571
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.50 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันที่ 30 เมษายน 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)

(11) หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกัน ครั้งที่ 4/2567 ชุดที่ 2 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2567 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน โดยเลื่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน ครั้งที่ 1
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 2571
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.25 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันที่ 7 พฤษภาคม 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) หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกัน ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 1 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน โดยเลื่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน ครั้งที่ 1
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ 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 2571
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 วันออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB/Negative โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

(13) หุ้นกู้เสี่ยงสูงไม่มีประกัน ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 2 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้เสี่ยงสูงไม่มีประกันของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน โดยเลื่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน ครั้งที่ 1
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ 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 2571
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.50 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันที่ 19 สิงหาคม พ.ศ.2568 เป็นต้นไป
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB/Negative โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด
ณ วันออกหุ้นกู้	:	
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบลลิค จำกัด
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

(14) หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกัน ครั้งที่ 2/2568 ชุดที่ 1 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2568 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2572 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน โดยเลื่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน ครั้งที่ 1
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	:	119,400 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	199.40 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 11 เมษายน 2568
อายุ	:	อายุ 1 ปี 9 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 11 มกราคม 2572
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	:	อันดับเครดิต B/Negative โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด
ณ วันออกหุ้นกู้	:	
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบลลิค จำกัด
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

(15) หุ้นกู้เสี่ยงสูงไม่มีประกัน ครั้งที่ 2/2568 ชุดที่ 2 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้เสี่ยงสูงไม่มีประกันของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2568 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน โดยเลื่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน ครั้งที่ 1
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	:	12,400 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	12.4 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 11 เมษายน 2568
อายุ	:	อายุ 1 ปี 6 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 11 ตุลาคม 2571
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.50 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันที่ 19 สิงหาคม พ.ศ.2568 เป็นต้นไป
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต B/Negative โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด
ณ วันออกหุ้นกู้	:	
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

(1) หุ้นกู้มีประกัน ครั้งที่ 4/2565 ชุดที่ 2 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ 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
อัตราดอกเบี้ยผันแปร	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 9.15 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 6 เดือน นับจากวันออกหุ้นกู้
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB-/Negative โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด
ณ วันออกหุ้นกู้	:	
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

(2) หุ้นกู้มีประกัน ครั้งที่ 1/2566 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2566 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 โดยเลื่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน ครั้งที่ 2 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
จำนวนหุ้นกู้	:	881,400 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	950 บาท (ทยอยไถ่ถอนหุ้นกู้บางส่วนในอัตราร้อยละ 5)
มูลค่าหุ้นกู้คงเหลือ	:	837.33 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 27 เมษายน 2566
อายุ	:	อายุ 4 ปี 8 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 27 ธันวาคม 2571
อัตราดอกเบี้ย	:	1. อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.00 ต่อปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้ จนถึง(แต่ไม่นับรวม) วันที่ 27 เมษายน 2568 2. อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.30 ต่อปี นับแต่วันที่ 27 เมษายน 2568 จนถึง(แต่ไม่นับรวม) วันที่ 27 ธันวาคม 2568 3. อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.45 ต่อปี นับแต่วันที่ 27 ธันวาคม 2568 จนถึง(แต่ไม่นับรวม) วันที่ 27 ธันวาคม 2570
การชำระคืนเงินต้น	:	ทยอยชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้ตามงวด ดังนี้ <u>งวดที่ 1</u> ภายในวันที่ 27 ธันวาคม 2568 ชำระเงินต้นคืนร้อยละ 5 ของมูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย ณ วันออกหุ้นกู้ <u>งวดที่ 2</u> ภายในวันที่ 27 มีนาคม 2569 ชำระเงินต้นคืนจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย ณ วันออกหุ้นกู้ <u>งวดที่ 3</u> ภายในวันที่ 27 ธันวาคม 2569 ชำระเงินต้นคืนจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย ณ วันออกหุ้นกู้ <u>งวดที่ 4</u> วันที่ 27 ธันวาคม 2570 ชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้ส่วนที่คงเหลือทั้งหมด
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 3 เดือน นับจากวันออกหุ้นกู้
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB-/Negative โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

(3) หุ้นกู้มีประกัน ครั้งที่ 2/2566 ชุดที่ 2 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2566 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 โดยเลื่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน ครั้งที่ 2 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 5 ปี 2 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 29 สิงหาคม 2571

อัตราดอกเบี้ย	:	1. อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.25 ต่อปี นับจากวันออกหุ้นกู้ จนถึง(แต่ไม่นับรวม) วันที่ 29 ธันวาคม 2568
		2. อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.55 ต่อปี นับแต่วันที่ 29 ธันวาคม 2568 จนถึง(แต่ไม่นับรวม) วันที่ 29 สิงหาคม 2569
		3. อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.70 ต่อปี นับแต่วันที่ 29 สิงหาคม 2569 จนถึง(แต่ไม่นับรวม) วันที่ 29 สิงหาคม 2571
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระเงินต้นหุ้นกู้ด้วยการทยอยชำระคืน ดังนี้ งวดที่ 1 ภายในวันที่ 29 สิงหาคม 2569 ชำระเงินต้นคืนร้อยละ 5 ของมูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย ณ วันออกหุ้นกู้ งวดที่ 2 ภายในวันที่ 29 พฤศจิกายน 2569 ชำระเงินต้นคืนจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย ณ วันออกหุ้นกู้ งวดที่ 3 ภายในวันที่ 29 สิงหาคม 2570 ชำระเงินต้นคืนจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย ณ วันออกหุ้นกู้ งวดที่ 4 วันที่ 29 สิงหาคม 2571 ชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้ส่วนที่คงเหลือทั้งหมด
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 3 เดือน นับจากวันออกหุ้นกู้
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB-/Negative โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

(4) หุ้นกู้มีประกัน ครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 1 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไสเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 1 โดยเลื่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน ครั้งที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ 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 4 ปี 8 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 14 มีนาคม 2571
อัตราดอกเบี้ย	:	1. อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.25 ต่อปี นับจากวันออกหุ้นกู้ จนถึง(แต่ไม่นับรวม) วันที่ 14 กรกฎาคม 2568
		2. อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.55 ต่อปี นับแต่วันที่ 14 กรกฎาคม 2568 จนถึง(แต่ไม่นับรวม) วันที่ 14 มีนาคม 2569
		3. อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.70 ต่อปี นับแต่วันที่ 14 มีนาคม 2569 จนถึง(แต่ไม่นับรวม) วันที่ 14 มีนาคม 2571
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระเงินต้นหุ้นกู้ด้วยการทยอยชำระคืน ดังนี้ งวดที่ 1 ภายในวันที่ 14 มีนาคม 2569 ชำระเงินต้นคืนร้อยละ 5 ของมูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย ณ วันออกหุ้นกู้ งวดที่ 2 ภายในวันที่ 14 มิถุนายน 2569 ชำระเงินต้นคืนจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย ณ วันออกหุ้นกู้ งวดที่ 3 ภายในวันที่ 14 มีนาคม 2570 ชำระเงินต้นคืนจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย ณ วันออกหุ้นกู้ งวดที่ 4 วันที่ 14 มีนาคม 2571 ชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้ส่วนที่คงเหลือทั้งหมด

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

(5) หุ้นกู้มีประกัน ครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 2 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ไม่มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โยเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 2 โดยเลื่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน ครั้งที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 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 4 ปี 8 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 14 มีนาคม 2571
อัตราดอกเบี้ย	:	1. อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.40 ต่อปี นับจากวันออกหุ้นกู้ จนถึง(แต่ไม่นับรวม) วันที่ 14 กรกฎาคม 2568 2. อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.70 ต่อปี นับแต่วันที่ 14 กรกฎาคม 2568 จนถึง(แต่ไม่นับรวม) วันที่ 14 มีนาคม 2569 3. อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.85 ต่อปี นับแต่วันที่ 14 มีนาคม 2569 จนถึง(แต่ไม่นับรวม) วันที่ 14 มีนาคม 2571
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระเงินต้นหุ้นกู้ด้วยการทยอยชำระคืน ดังนี้ <u>งวดที่ 1</u> ภายในวันที่ 14 มีนาคม 2569 ชำระเงินต้นคืนร้อยละ 5 ของมูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย ณ วันออกหุ้นกู้ <u>งวดที่ 2</u> ภายในวันที่ 14 มิถุนายน 2569 ชำระเงินต้นคืนจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย ณ วันออกหุ้นกู้ <u>งวดที่ 3</u> ภายในวันที่ 14 มีนาคม 2570 ชำระเงินต้นคืนจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย ณ วันออกหุ้นกู้ <u>งวดที่ 4</u> วันที่ 14 มีนาคม 2571 ชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้ส่วนที่คงเหลือทั้งหมด
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 3 เดือน นับจากวันออกหุ้นกู้
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB-/Negative โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด
ณ วันออกหุ้นกู้	:	
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)

(6) หุ้นกู้มีประกัน ครั้งที่ 4/2566 ชุดที่ 1 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ 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	:	875 บาท (ไถ่ถอนหุ้นกู้บางส่วนในอัตราร้อยละ 12.5)
มูลค่าหุ้นกู้คงเหลือ	:	176.58 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
อัตราดอกเบี้ยผิวนัด	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 9.35 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 3 เดือน นับจากวันออกหุ้นกู้
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB-/Negative โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ณ วันออกหุ้นกู้	:	
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)

(7) หุ้นกู้มีประกัน ครั้งที่ 5/2566 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 5/2566 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 โดยเลื่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนครั้งที่ 2 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 4 ปี 5 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 21 พฤษภาคม 2571
อัตราดอกเบี้ย	:	1. อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.45 ต่อปี นับจากวันออกหุ้นกู้ จนถึง(แต่ไม่นับรวม) วันที่ 21 กันยายน 2568 2. อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.75 ต่อปี นับแต่วันที่ 21 กันยายน 2568 จนถึง(แต่ไม่นับรวม) วันที่ 21 พฤษภาคม 2569 3. อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.90 ต่อปี นับแต่วันที่ 21 พฤษภาคม 2569 จนถึง(แต่ไม่นับรวม) วันที่ 21 พฤษภาคม 2571
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระเงินต้นหุ้นกู้ด้วยการทยอยชำระคืน ดังนี้ <u>งวดที่ 1</u> ภายในวันที่ 21 พฤษภาคม 2569 ชำระเงินต้นคืนร้อยละ 5 ของมูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย ณ วันออกหุ้นกู้ <u>งวดที่ 2</u> ภายในวันที่ 21 สิงหาคม 2569 ชำระเงินต้นคืนจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย ณ วันออกหุ้นกู้

การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	งวดที่ 3	ภายในวันที่ 21 พฤษภาคม 2570 ชำระเงินต้นคืนจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย ณ วันออกหุ้นกู้
	งวดที่ 4	วันที่ 21 พฤษภาคม 2571 ชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้ส่วนที่คงเหลือทั้งหมด
	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 3 เดือน นับจากวันออกหุ้นกู้
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB-/Negative โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ณ วันออกหุ้นกู้	:	
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)

(8) หุ้นกู้มีประกัน ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 1 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 โดยเลื่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน ครั้งที่ 1 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 4 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 11 เมษายน 2571
อัตราดอกเบี้ย	:	1. อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.25 ต่อปี นับจากวันออกหุ้นกู้ จนถึง(แต่ไม่นับรวม) วันที่ 11 เมษายน 2569 2. อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.40 ต่อปี นับแต่วันที่ 11 เมษายน 2569 จนถึง(แต่ไม่นับรวม) วันที่ 11 เมษายน 2571
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระเงินต้นหุ้นกู้ด้วยการทยอยชำระคืน ดังนี้ งวดที่ 1 ภายในวันที่ 11 เมษายน 2569 ชำระเงินต้นคืนร้อยละ 5 ของมูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย ณ วันออกหุ้นกู้ งวดที่ 2 ภายในวันที่ 11 กรกฎาคม 2569 ชำระเงินต้นคืนจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย ณ วันออกหุ้นกู้ งวดที่ 3 ภายในวันที่ 11 เมษายน 2570 ชำระเงินต้นคืนจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย ณ วันออกหุ้นกู้ งวดที่ 4 วันที่ 11 เมษายน 2571 ชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้ส่วนที่คงเหลือทั้งหมด
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 3 เดือน นับจากวันออกหุ้นกู้
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB-/Negative โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ณ วันออกหุ้นกู้	:	
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)

(9) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 2 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ไม่มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 โดยเลื่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนครั้งที่ 2 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 4 ปี 2 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 11 มิถุนายน 2571
อัตราดอกเบี้ย	:	1. อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.40 ต่อปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้ จนถึง(แต่ไม่นับรวม) วันที่ 11 ตุลาคม 2568 2. อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.70 ต่อปี นับแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2568 จนถึง(แต่ไม่นับรวม) วันที่ 11 มิถุนายน 2569 3. อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.85 ต่อปี นับแต่วันที่ 11 มิถุนายน 2569 จนถึง(แต่ไม่นับรวม) วันที่ 11 มิถุนายน 2571
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระเงินต้นหุ้นกู้ด้วยการทยอยชำระคืน ดังนี้ <u>งวดที่ 1</u> ภายในวันที่ 11 มิถุนายน 2569 ชำระเงินต้นคืนร้อยละ 5 ของมูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย ณ วันที่ออกหุ้นกู้ <u>งวดที่ 2</u> ภายในวันที่ 11 กันยายน 2569 ชำระเงินต้นคืนจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย ณ วันที่ออกหุ้นกู้ <u>งวดที่ 3</u> ภายในวันที่ 11 มิถุนายน 2570 ชำระเงินต้นคืนจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย ณ วันที่ออกหุ้นกู้ <u>งวดที่ 4</u> วันที่ 11 มิถุนายน 2571 ชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้ส่วนที่คงเหลือทั้งหมด
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 3 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันที่ออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB-/Negative โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)

(10) หุ้นกู้มีประกัน ครั้งที่ 2/2567 ชุดที่ 1 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้เสี่ยงสูง ไม่มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2567 ชุดที่ 1 โดยเลื่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน ครั้งที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 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 3 ปี 8 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 12 พฤษภาคม 2571
อัตราดอกเบี้ย	:	1. อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.40 ต่อปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้ จนถึง(แต่ไม่นับรวม) วันที่ 12 กันยายน 2568

	2. อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.70 ต่อปี นับแต่วันที่ 12 กันยายน 2568 จนถึง(แต่ไม่นับรวม) วันที่ 12 พฤษภาคม 2569
	3. อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.85 ต่อปี นับแต่วันที่ 12 พฤษภาคม 2569 จนถึง(แต่ไม่นับรวม) วันที่ 12 พฤษภาคม 2571
การชำระคืนเงินต้น	: ชำระเงินต้นคืนด้วยการทยอยชำระคืน ดังนี้ งวดที่ 1 ภายในวันที่ 12 พฤษภาคม 2569 ชำระเงินต้นคืนร้อยละ 5 ของมูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย ณ วันออกหุ้นกู้ งวดที่ 2 ภายในวันที่ 12 สิงหาคม 2569 ชำระเงินต้นคืนจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย ณ วันออกหุ้นกู้ งวดที่ 3 ภายในวันที่ 12 พฤษภาคม 2570 ชำระเงินต้นคืนจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย ณ วันออกหุ้นกู้ งวดที่ 4 วันที่ 12 พฤษภาคม 2571 ชำระคืนเงินต้นคืนหุ้นกู้ส่วนที่คงเหลือทั้งหมด
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	: ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 3 เดือน นับจากวันออกหุ้นกู้
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	: บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	: อันดับเครดิต B+/Negative โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ณ วันออกหุ้นกู้	
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	: บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)

(11) หุ้นกู้มีประกัน ครั้งที่ 2/2567 ชุดที่ 2 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	: หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2567 ชุดที่ 2 ครอบคลุมไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 โดยเลื่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนครั้งที่ 1 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 3 ปี 6 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	: วันที่ 12 มีนาคม 2571
อัตราดอกเบี้ย	: 1. อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.20 ต่อปี นับจากวันออกหุ้นกู้ จนถึง(แต่ไม่นับรวม) วันที่ 12 มีนาคม 2569 2. อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.35 ต่อปี นับแต่วันที่ 12 มีนาคม 2569 จนถึง(แต่ไม่นับรวม) วันที่ 12 มีนาคม 2571
การชำระคืนเงินต้น	: ชำระเงินต้นคืนด้วยการทยอยชำระคืน ดังนี้ งวดที่ 1 ภายในวันที่ 12 มีนาคม 2569 ชำระเงินต้นคืนร้อยละ 5 ของมูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย ณ วันออกหุ้นกู้ งวดที่ 2 ภายในวันที่ 12 มิถุนายน 2569 ชำระเงินต้นคืนจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย ณ วันออกหุ้นกู้ งวดที่ 3 ภายในวันที่ 12 มีนาคม 2570 ชำระเงินต้นคืนจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย ณ วันออกหุ้นกู้ งวดที่ 4 วันที่ 12 มีนาคม 2571 ชำระคืนเงินต้นคืนหุ้นกู้ส่วนที่คงเหลือทั้งหมด
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	: ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 3 เดือน นับจากวันออกหุ้นกู้
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	: บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3.5 ต่อ 1

การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	: อันดับเครดิต B+/Negative โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด
ณ วันออกหุ้นกู้	
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	: บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)

(12) หุ้นกู้มีประกัน ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 1 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	: หุ้นกู้เสี่ยงสูง มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 1 ครอบคลุมดอกเบี้ยปี พ.ศ. 2572 โดยเลื่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนครั้งที่ 1 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 4 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	: วันที่ 23 มกราคม 2572
อัตราดอกเบี้ย	: 1. อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.20 ต่อปี นับจากวันออกหุ้นกู้ จนถึง(แต่ไม่นับรวม) วันที่ 23 มกราคม 2570 2. อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.35 ต่อปี นับแต่วันที่ 23 มกราคม 2570 จนถึง(แต่ไม่นับรวม) วันที่ 23 มกราคม 2572
การชำระคืนเงินต้น	: ชำระเงินต้นหุ้นกู้ด้วยการทยอยชำระคืน ดังนี้ งวดที่ 1 ภายในวันที่ 23 มกราคม 2570 ชำระเงินต้นคืนร้อยละ 5 ของมูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย ณ วันออกหุ้นกู้ งวดที่ 2 ภายในวันที่ 23 เมษายน 2570 ชำระเงินต้นคืนจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย ณ วันออกหุ้นกู้ งวดที่ 3 ภายในวันที่ 23 มกราคม 2571 ชำระเงินต้นคืนจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย ณ วันออกหุ้นกู้ งวดที่ 4 วันที่ 23 มกราคม 2572 ชำระเงินต้นคืนหุ้นกู้ส่วนที่คงเหลือทั้งหมด
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	: ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 3 เดือน นับจากวันออกหุ้นกู้
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	: บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	: อันดับเครดิต B+/Negative โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด
ณ วันออกหุ้นกู้	
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	: บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

(13) หุ้นกู้มีประกัน ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 2 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	: หุ้นกู้เสี่ยงสูง ไม่มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 2 ครอบคลุมดอกเบี้ยปี พ.ศ. 2571 โดยเลื่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน ครั้งที่ 1 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 3 ปี 6 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 23 กรกฎาคม 2571
อัตราดอกเบี้ย	:	1. อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.40 ต่อปี นับจากวันออกหุ้นกู้ จนถึง(แต่ไม่นับรวม) วันที่ 23 กรกฎาคม 2569 2. อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.55 ต่อปี นับแต่วันที่ 23 กรกฎาคม 2569 จนถึง(แต่ไม่นับรวม) วันที่ 23 กรกฎาคม 2571
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระเงินต้นหุ้นกู้ด้วยการทยอยชำระคืน ดังนี้ งวดที่ 1 ภายในวันที่ 23 กรกฎาคม 2569 ชำระเงินต้นคืนร้อยละ 5 ของมูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย ณ วันออกหุ้นกู้ งวดที่ 2 ภายในวันที่ 23 ตุลาคม 2569 ชำระเงินต้นคืนจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย ณ วันออกหุ้นกู้ งวดที่ 3 ภายในวันที่ 23 กรกฎาคม 2570 ชำระเงินต้นคืนจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย ณ วันออกหุ้นกู้ งวดที่ 4 วันที่ 23 กรกฎาคม 2571 ชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้ส่วนที่คงเหลือทั้งหมด
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 3 เดือน นับจากวันออกหุ้นกู้
เงื่อนไขที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต B+/Negative โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน

(1) หุ้นกู้ด้อยสิทธิคล้ายทุน ครั้งที่ 1/2560 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนไถ่ถอนเมื่อเลิกบริษัทซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด และมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใด ๆ ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้เพอร์เฟกต์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560
ประเภทของหุ้นกู้	:	ประเภทด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน ชำระคืนเงินต้นเพียงครั้งเดียว ไถ่ถอนเมื่อเลิกบริษัท ไม่มีประกัน ไม่แปลงสภาพ มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ย พร้อมกับสะสมดอกเบี้ยจ่ายไปชำระในวันใด ๆ ก็ได้
จำนวนหุ้นกู้	:	447,700 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	447.70 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 27 เมษายน 2560
อายุ	:	ไม่กำหนดระยะเวลา (Perpetual)
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	ไม่กำหนดระยะเวลา (Perpetual)
อัตราดอกเบี้ย	:	ปีที่ 1 – 5: ร้อยละ 9.5 ต่อปี ปีที่ 6 – 25: อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี + ร้อยละ 7.61 ต่อปี ปีที่ 26 เป็นต้นไป: อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี + ร้อยละ 8.36 ต่อปี ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี จะถูกปรับอัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ทุก 5 ปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	บริษัทมีสิทธิที่จะไถ่ถอนหุ้นกู้ ณ วันครบกำหนด 5 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้ หรือเงื่อนไขอื่นตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB+/Stable โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต B+/Stable โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด

ผู้แทนผู้ถือหุ้น : ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

นายทะเบียนหุ้นกู้ : ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

ตัวเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 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

บริษัทย่อยมีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่ต่ำกว่า ร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการหลังหักสำรองตามกฎหมาย โดยให้พิจารณา ฐานะการเงิน สภาพคล่อง การขยายธุรกิจ และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัทฯ เป็นส่วนประกอบในการพิจารณาด้วย

ประวัติการจ่ายเงินปันผลตามรอบปีผลประกอบการของบริษัทมีรายละเอียดดังนี้

งบการเงินเฉพาะกิจการ	2568	2567	2566
อัตรากำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท) ^{1/}	(0.490)	(0.0345)	0.0683
อัตราเงินปันผลต่อหุ้น (บาท) ^{2/}	-	-	0.013
อัตรการจ่ายเงินปันผล (%) ^{3/}	-	-	19.02

หมายเหตุ

1/ อัตรากำไรสุทธิต่อหุ้น อ้างอิงมาจากกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี

2/ อัตราเงินปันผลต่อหุ้น อ้างอิงมาจากอัตราเงินปันผลต่อหุ้นตามรอบปีผลประกอบการที่บริษัทแจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

3/ อัตรการจ่ายเงินปันผล คำนวณมาจากเงินปันผลจ่ายตามรอบปีผลประกอบการหารด้วยกำไรสุทธิ

การบริหารจัดการความเสี่ยง

ปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญของบริษัทฯ และแนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยงสามารถสรุปได้ดังนี้

1. ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ

1.1 ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานที่ขาดทุนต่อเนื่อง

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 3,676.95 ล้านบาท 1,412.63 ล้านบาท และ 656.03 ล้านบาทตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีผลขาดทุนเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 2,264.32 ล้านบาท โดยมีสาระสำคัญ ดังนี้

1. รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ลดลงจำนวน 3,600.31 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 61.18 จากปี 2567 เนื่องจากบริษัทฯ ชะลอการเปิดขายโครงการใหม่ โดยมีสาเหตุจากสภาวะทางเศรษฐกิจที่ยังไม่ฟื้นตัวและมีผลกระทบต่อกำลังซื้อ และความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ ทำให้บริษัทฯ มีรายได้รวมของ ปี 2568 เท่ากับ 4,753.75 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าจำนวน 4,163.13 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 46.69
2. ต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้น เพิ่มขึ้นจำนวน 125.33 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.93 จากการบริหารสภาพคล่องและต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ลดลง
3. กำไรขั้นต้นของ ปี 2568 เท่ากับ 1,597.41 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,502.47 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 48.47 จากงวดเดียวกันของปี 2567

แนวทางลดความเสี่ยง

จากผลการดำเนินงานที่ขาดทุนต่อเนื่อง เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจที่มีการขยายตัวที่ต่ำ ค่าครองชีพที่สูงขึ้น และปัญหาหนี้ครัวเรือนที่สูงขึ้น 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 ประกอบกับมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวต่าง ๆ ของภาครัฐ ส่งผลให้นักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าประเทศมากขึ้น ส่งผลดีต่ออัตราการเข้าพักของโรงแรม เริ่มเห็นการฟื้นตัวของผลการดำเนินงานอย่างชัดเจน

1.2 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และการเปลี่ยนแปลงของเศรษฐกิจซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของบริษัท

ด้วยสภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวในปัจจุบัน รวมถึงความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ ส่งผลให้อุปสงค์ของสินค้าอสังหาริมทรัพย์ลดลง ในขณะที่อุปทานยังคงเท่าเดิม ทำให้มีสินค้าคงเหลือในตลาดมาก เกิดการแข่งขันที่รุนแรงระหว่างผู้ประกอบการ จึงมีความเสี่ยงที่ยอดขายของบริษัทจะไม่เป็นไปตามเป้า และส่งผลให้รายได้ลดลง

แนวทางลดความเสี่ยง

บริษัทฯ เน้นศึกษาลูกค้ากลุ่มเป้าหมายอย่างละเอียด พิจารณาถึงทำเลที่ตั้งของโครงการ รวมถึงกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายอย่างชัดเจน โดยการสร้างแบรนด์ต่าง ๆ เช่น เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช, เพอร์เฟค เพลส, เพอร์เฟค พาร์ค, โมดิ วิลล่า, เดอะ เมทโทร เป็นต้น ด้วยแบรนด์ที่หลากหลายรองรับลูกค้าได้ทุกระดับ จะช่วยลดความเสี่ยงด้านความผันผวนของรายได้ รวมถึงแผนรองรับการเปลี่ยนแปลงให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป โดยพิจารณาความเหมาะสมของการเปิดโครงการใหม่ และชะลอการลงทุนในอาคารชุดพักอาศัย

1.3 ความเสี่ยงจากการสร้างสินค้าเสร็จก่อนขาย

บริษัทมีนโยบายสร้างสินค้าประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ให้เสร็จ / โกลด์เสร็จก่อนการขาย เนื่องจากลูกค้าส่วนมากที่เห็นบ้านพร้อมเข้าอยู่ภายใน 1 - 2 เดือน จะตัดสินใจซื้อง่ายและเร็วกว่า แต่ก็ตามมาด้วยความเสี่ยงที่บริษัทไม่ได้รับเงินจากลูกค้ามาเป็นเงินทุนหมุนเวียนในระหว่างการก่อสร้าง รวมทั้งความไม่แน่นอนของปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อตลาดสินทรัพย์ที่อยู่อาศัยของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย อาทิ เช่น (1) ความเชื่อมั่นในการบริโภคและกำลังซื้อของผู้บริโภคซึ่งเปลี่ยนแปลงตามสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยและเศรษฐกิจโลก (2) อัตราดอกเบี้ยที่อยู่อาศัยและนโยบายการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ และ (3) มาตรการจากภาครัฐ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อและการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย เป็นต้น บริษัทอาจมีความเสี่ยงด้านภาระต้นทุนสินค้าคงเหลือในปริมาณสูง ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องและความสามารถในการสร้างกำไรของบริษัท

บริษัทได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวจึงได้กำหนดให้มีมาตรการต่าง ๆ ดังนี้

1. ก่อนจะเริ่มพัฒนาโครงการ บริษัทจะใช้ข้อมูลด้านพฤติกรรมของลูกค้าที่ได้จาก การสำรวจความคิดเห็น, ใช้ข้อมูลการขายในอดีตในการวิเคราะห์ความต้องการของลูกค้า เป็นต้น เพื่อจะสร้างสินค้าที่เป็นที่ต้องการลูกค้าให้ได้ หรือใกล้เคียงมากที่สุด
2. บริษัทจะแบ่งแผนงานก่อสร้างบ้าน และ/หรือทาวน์เฮ้าส์ เป็นเฟสย่อย และทยอยก่อสร้างให้ดำเนินการก่อสร้างตามที่บริษัทวางแผนงานไว้ ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงหากสถานการณ์ต่าง ๆ ไม่เป็นไปตามที่บริษัทคาดไว้ ยกตัวอย่างเช่น พฤติกรรมของผู้บริโภคเปลี่ยนไปอย่างมีนัยสำคัญ ความสามารถในการซื้อของลูกค้าเปลี่ยนไป หรือกรณีที่ยอดขายในทำเลนั้น ๆ ไม่เป็นไปตามที่ประมาณการ เป็นต้น บริษัทก็จะสามารถปรับแผนการก่อสร้างได้อย่างทันท่วงที อาจจะปรับขนาดของบ้านและทาวน์เฮ้าส์ให้ตรงกับความต้องการของลูกค้า หรืออาจหยุดการก่อสร้างต่อหากยังไม่ทราบถึงสาเหตุที่ยอดขายไม่เป็นไปตามเป้า เป็นต้น

1.4 ความเสี่ยงจากการจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อพัฒนาโครงการของบริษัท

ในปัจจุบันความเสี่ยงในส่วนนี้ได้ถูกจำกัดอยู่ในการพัฒนาโครงการแนวราบ เนื่องจากบริษัทได้ชะลอการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมที่ใช้ต้นทุนสูง ใช้เวลาในการก่อสร้างนาน และต้องสร้างเสร็จทั้งโครงการก่อนจึงจะสามารถเริ่มเปิดโอนเพื่อรับรู้รายได้ สำหรับโครงการแนวราบส่วนใหญ่จะเป็นการกู้ยืมในลักษณะ Project loan ซึ่งที่ผ่านมาบริษัทได้รับการสนับสนุนที่ดีจากธนาคารพาณิชย์มาโดยตลอด นอกจากนี้โครงการร่วมทุนต่าง ๆ บริษัทจะให้ผู้ร่วมทุนเป็นผู้จัดหาแหล่งเงินทุน ซึ่งคาดว่าจะมีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่ถูกกว่าการจัดหาแหล่งเงินทุนผ่านทางบริษัทเอง

1.5 ความเสี่ยงจากการทรุดโทรมหรือล้าสมัยของบ้าน ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมคงเหลือ

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายต้องพัฒนาโครงการใหม่อย่างต่อเนื่องถึงแม้ว่าโครงการเดิมจะอยู่ระหว่างการขาย เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ใช้ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการตั้งแต่เริ่มจนถึงขายเสร็จเป็นเวลานาน โดยโครงการคอนโดมิเนียมที่เป็นประเภท High rise ต้องใช้ระยะเวลาประมาณ 3 - 5 ปี โครงการคอนโดมิเนียมที่เป็นประเภท Low rise ต้องใช้ระยะเวลาประมาณ 2 - 3 ปี และโครงการแนวราบที่ทยอยสร้างและทยอยขายต้องใช้เวลาประมาณ 6 เดือน - 1 ปี เพราะฉะนั้นหากบริษัทไม่สามารถขายสินค้าได้ตามเป้าที่วางไว้ จะมีความเสี่ยงที่สินค้าคงเหลือจะเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง และหากบริษัทระบายสินค้าคงเหลือได้ช้าก็อาจเกิดการทรุดโทรมตามกาลเวลา หรือการออกแบบที่อาจจะเริ่มล้าสมัย ซึ่งก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายในการตกแต่ง ซ่อมแซม บำรุงรักษาเพื่อให้อยู่ในสภาพพร้อมขาย หรืออาจทำให้ขายได้ในราคาต่ำกว่าต้นทุน

แนวทางลดความเสี่ยง

สำหรับโครงการแนวราบ (บ้านและทาวน์เฮ้าส์) แม้ว่าบริษัทมีนโยบายสร้างบ้านเสร็จก่อนขาย แต่ก็เพียงการสร้างที่ละเฟสเท่านั้น เพราะฉะนั้นหากเกิดเหตุการณ์ที่ยอดขายไม่เป็นไปตามเป้าที่วางไว้ บริษัทจะสามารถปรับเปลี่ยนรูปแบบโครงการได้ทันที จึงส่งผลให้สินค้าคงเหลือไม่มาก

สำหรับโครงการคอนโดมิเนียม ที่มีอายุเกิน 3 ปี นับจากวันก่อสร้างแล้วเสร็จ บริษัทจะปรับกลยุทธ์การโฆษณาประชาสัมพันธ์ และเพิ่มโปรโมชั่นการขาย เช่น การลดราคาขาย การส่งเสริมการขายผ่านพนักงานขายประจำโครงการ หรือการให้ข้อเสนอของแถมเพิ่มเติม เป็นต้น ซึ่งบริษัทมองว่าการจัดโปรโมชั่นเพื่อเร่งยอดขายคุ้มกว่าความเสี่ยงจากค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม ตกแต่งโครงการเดิม หรือการออกแบบที่อาจจะเริ่มล้าสมัยและเริ่มไม่เป็นที่ต้องการ เป็นต้น

1.6 ความเสี่ยงจากการปรับเปลี่ยนกฎระเบียบ ข้อบังคับ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในกฎระเบียบ ข้อบังคับ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น การถูกจำกัดประโยชน์ในการใช้พื้นที่ในการก่อสร้างอาคารบางประเภท เขตจำกัดความสูง ระยะถอยร่นของอาคาร รวมทั้งปัญหาพิพาทแนวเขตที่ดินกับเจ้าของที่ดินข้างเคียง ตลอดจนปัญหาการร้องเรียนระหว่างก่อสร้าง หรือการถูกเวนคืนที่ดินเพื่อการก่อสร้างสาธารณูปโภคของภาครัฐ หรือปัญหาอันเกิดจากการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ และข้อกำหนดต่าง ๆ ของทางราชการที่มีผลบังคับใช้ในช่วงที่บริษัทถือครองที่ดิน แต่อยู่ระหว่างการเตรียมงานเพื่ออนุญาตต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

แนวทางลดความเสี่ยง

บริษัทมีนโยบายในการปฏิบัติงาน ให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ บริษัทจะตรวจสอบกฎหมายที่ควบคุมธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างรอบคอบก่อนดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เพื่อลดความเสี่ยงจากการปรับเปลี่ยนกฎระเบียบ 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. อื่น ๆ 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

บริษัทมีเป้าหมายที่จะระบายนการถือครองที่ดินรอการพัฒนาที่มีอยู่ให้เหมาะสมเพียงพอสำหรับการดำเนินงาน เพื่อลดภาระหนี้สินและเพิ่มกระแสเงินสด นอกจากนี้บริษัทวางแผนในการพัฒนาโครงการให้มีประสิทธิภาพดีขึ้นและเร็วขึ้น ซึ่งจะช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายด้านการเงิน ด้านภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างลงได้

2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการผลิต

2.1 ความเสี่ยงจากความผันผวนของต้นทุนในการก่อสร้าง

วัสดุก่อสร้างเป็นต้นทุนหลักในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงของราคาวัสดุก่อสร้างย่อมส่งผลกระทบต่อราคาต้นทุน และกระทบไปถึงกำไรของโครงการ บริษัทจึงลดความเสี่ยงด้วยวิธี จัดซื้อวัสดุบางรายการจากผู้ผลิตโดยตรง จัดให้มีการประกวดราคา ตรวจสอบคุณภาพ รวมถึงเปรียบเทียบราคาตลาด เพื่อเลือกวัสดุก่อสร้างที่คุณภาพเหมาะสมกับราคามากที่สุด อีกทั้งบริษัทถือว่าเป็นบริษัทที่ใหญ่ ติด 1 ใน 10 ของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งพัฒนาหลายโครงการพร้อมกัน จึงมีอำนาจต่อรองกับผู้ผลิต ผู้จำหน่าย จากการสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างในปริมาณที่มาก

2.2 ความเสี่ยงจากผู้รับเหมาและแรงงาน

บริษัทมีเกณฑ์พิจารณาการจัดชั้นคุณภาพของผู้รับเหมาที่มีคุณภาพตามผลงาน ตลอดจนมีการปรับราคาก่อสร้างตามสภาวะตลาดและวัสดุก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นอันเป็นผลกระทบจากอัตราค่าจ้างแรงงานขึ้นต่ำโดยการพิจารณาอย่างเป็นธรรม และมีมาตรฐานการตรวจสอบให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนด ปีละ 2 ครั้ง อีกทั้งมีการพิจารณาจำนวนงานที่จะจัดจ้างผู้รับเหมาแต่ละรายอย่างโปร่งใส มีการจ่ายเงินตรงต่อเวลา เพื่อเป็นข้อมูลสำหรับคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างปัจจุบันบริษัททำสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างทั้งขนาดกลางและขนาดเล็กจำนวนรวมมากกว่า 100 ราย โดยมีการกำหนดคุณสมบัติผู้รับเหมาและราคาก่อนที่จะมีการตกลงทำสัญญาและกำหนดระยะเวลาการส่งมอบงานที่ชัดเจน ทำให้บริษัทไม่มีความจำเป็นต้องพึ่งพิงผู้รับเหมารายใดรายหนึ่ง

ในขณะเดียวกันเพื่อป้องกันการเกิดภาวะการขาดแคลนแรงงาน บริษัทได้นำแนวคิดการก่อสร้างบ้านแบบสำเร็จรูป (Prefabrication) หรือ การก่อสร้างแบบพรีคาสต์ (Precast Construction) มาใช้โดยเพิ่มสัดส่วนการก่อสร้างบ้านแบบสำเร็จรูปเพื่อลด

ระยะเวลาการก่อสร้าง ทั้งนี้การก่อสร้างแบบปริศาสที่จะใช้ผนังและชั้นงานสำเร็จรูปซึ่งผลิตจากโรงงานมาประกอบทำให้บริษัทลดการพึ่งพาแรงงานที่มีฝีมือลงไปได้ บริษัท ได้จัดตั้ง บจ. เพอร์เฟค พร็อพเพอร์ตี้ ตั้งแต่ปี 2554 เพื่อดำเนินการผลิต ประกอบและติดตั้งโครงสร้างระบบขึ้นส่วนสำเร็จรูป ซึ่งเป็นส่วนประกอบของบ้านพักอาศัย ทาวน์เฮาส์และรั้วโครงการ ตลอดจนขึ้นส่วนสำเร็จรูปสำหรับโครงการคอนโดมิเนียม มีกำลังการผลิตประมาณ 850 หลังต่อปี นอกจากนี้ยังได้จ้างให้ บริษัทปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน), บริษัท ซีพีแอนด์ จำกัด และอื่น ๆ ทำการผลิตและติดตั้งโครงสร้างระบบขึ้นส่วนสำเร็จรูป ในปี 2564 ได้ขยายโรงงานผลิตของบริษัทเพอร์เฟค พร็อพเพอร์ตี้ 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 ทาวน์เฮาส์ และ คอนโดมิเนียม Low Rise ให้เฉพาะกลุ่มบริษัท เป็นการรับงานก่อสร้างจากกลุ่มบริษัทซึ่งเป็นเจ้าของโครงการโดยตรง ซึ่งช่วยให้บริษัทสามารถควบคุมต้นทุนและระยะเวลาก่อสร้าง รวมถึง การควบคุมปริมาณ คุณภาพในการก่อสร้าง และลดความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ

3. ความเสี่ยงด้านการบริหาร การจัดการ

3.1 ความเสี่ยงจากการค้าประกันบริษัทย่อยและบริษัทร่วมค้า

บริษัทได้มีการค้าประกันวงเงินกู้ยืมให้แก่บริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 เท่ากับ 1,175 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทอาจมีความเสี่ยงที่เกิดจากการค้าประกันให้แก่บริษัทย่อยดังกล่าว หากบริษัทย่อยไม่สามารถชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยให้กับเจ้าหนี้ที่บริษัทได้เข้าไปค้าประกันเงินกู้ยืมได้ตามกำหนด อย่างไรก็ตาม การที่บริษัทย่อยดังกล่าว มีการจัดหาเงินกู้ยืมและวงเงินสินเชื่อเพื่อวัตถุประสงค์ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นการประกอบธุรกิจหลักของบริษัทย่อย ทำให้บริษัทสามารถกำหนดนโยบายในการควบคุมดูแลการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยอย่างใกล้ชิด เพื่อให้บริษัทย่อยมีผลกำไรจากผลประกอบการและกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเพียงพอที่จะชำระคืนหนี้เงินกู้ยืม

4. ความเสี่ยงด้านการเงิน

4.1 ความเสี่ยงด้านความสามารถชำระดอกเบี้ย

บริษัทจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อดำเนินธุรกิจจากหลากหลายช่องทาง ไม่ว่าจะเป็น การกู้ยืมจากธนาคาร หรือการออกหุ้นกู้ เป็นต้น ซึ่งต้องจ่ายดอกเบี้ยตอบแทนในวันที่กำหนดไว้ในสัญญานั้น ๆ บริษัทจึงจำเป็นต้องมีเงินสดเพียงพอเพื่อชำระค่าดอกเบี้ยดังกล่าว

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (ICR)* ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 เท่ากับ (0.36) เท่า 0.31 เท่า และ 0.60 เท่าตามลำดับ ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยต่ำกว่า 1 เท่า หมายความว่า EBITDA ของบริษัทไม่เพียงพอสำหรับการชำระภาระดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นในงวดนั้น อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการของกลุ่มบริษัทเริ่มดีขึ้น และบริษัทยังมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 เท่ากับ 694.49 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าเพียงพอต่อการรองรับต้นทุนทางการเงินที่จะเกิดขึ้นได้

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

4.2 ความเสี่ยงด้านความสามารถชำระภาระผูกพัน

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (DSCR) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 เท่ากับ (0.08) เท่า, 0.07 เท่า และ 0.11 เท่า ตามลำดับ ซึ่งเป็นอัตราส่วนที่น้อยกว่า 1 เท่า หมายความว่าบริษัทมี EBITDA ไม่เพียงพอสำหรับการชำระภาระผูกพัน สาเหตุจากผลการดำเนินงานที่ยังมีผลขาดทุนอยู่ บริษัทจำเป็นต้องหาแหล่งเงินทุนอื่นเพื่อมาชำระหนี้สินจากภาระผูกพัน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 บริษัทมีหนี้สินที่จะครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี ทั้งหมดอยู่ที่ 5,109.45 ล้านบาท โดยเป็นหนี้สินเงินกู้ยืมระยะสั้น อยู่ที่ 1,593.95 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) ผังฯเข้า มูลค่าประมาณ 1,900 ล้านบาท ในปี 2569 มูลค่ารวมประมาณ 2,900 ล้านบาท (การรับรู้รายได้ดังกล่าวอาจคลาดเคลื่อนจากแผนข้างต้นได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสถานการณ์ทางเศรษฐกิจและความต้องการและการต่อรองของผู้ซื้อ นอกจากนั้นบริษัทอาจมีการขายที่ดินและการลงทุนอื่น หากมีผู้สนใจซื้อ)

4.3 ความเสี่ยงจากการที่บริษัทพึ่งพิงแหล่งเงินทุนจากการระดมทุนจากหุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 บริษัทมีหุ้นกู้คงค้างจำนวน 8,568.90 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 34.14 ของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย และมีหุ้นกู้ที่มีลักษณะคล้ายทุนจำนวน 447.70 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.78 ของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย รวมคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 35.92 ของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 25,102.80 ล้านบาท ที่ผ่านมาบริษัทใช้หุ้นกู้เป็นแหล่งเงินทุนหลักในการดำเนินธุรกิจ เนื่องจากหุ้นกู้มีข้อจำกัดการเบิกใช้ที่น้อยกว่าเงินกู้จากสถาบันการเงิน ทำให้แผนธุรกิจต่างๆ ของบริษัทดำเนินการได้สะดวกกว่า ซึ่งสัดส่วนระหว่างหนี้หุ้นกู้กับเงินกู้จากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 อยู่ที่ 49 : 51 (สิ้นปี 2567 เท่ากับ 71 : 29) ซึ่งในแต่ละปีบริษัทและบริษัทย่อยจะมีหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระประมาณ 7,000 – 10,000 ล้านบาท ซึ่งการมีหนี้หุ้นกู้ในสัดส่วนที่สูง จะส่งผลให้บริษัทมีความเสี่ยงที่จะผิดนัดชำระหนี้สูงได้ง่ายกว่าการที่บริษัทมีหนี้สินจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในสัดส่วนที่มาก เนื่องจากหนี้สินจากสถาบันการเงินส่วนมากเป็นรูปแบบของ Project loan ซึ่งมีเงื่อนไขการชำระเมื่อโอนโครงการได้ แตกต่างจากหนี้หุ้นกู้ที่มีวันกำหนดชำระที่แน่นอน

บริษัทมีตราสารหนี้ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนทั้งหมดภายใน 12 เดือนข้างหน้า จำนวน 824.26 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทมีแผนสำหรับการชำระหนี้หุ้นกู้จากรายได้จากการดำเนินงาน การขายที่ดินที่ยังไม่มีแผนพัฒนา การขายเงินลงทุน และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ทั้งนี้ ซึ่งคาดว่าหนี้หุ้นกู้กับหนี้จากสถาบันการเงินจะมีสัดส่วนที่ใกล้เคียงกันในอีก -1 - 2 ปีข้างหน้า

ทั้งนี้บริษัทรับรู้ถึงความเสี่ยง และพยายามลดหนี้หุ้นกู้อย่างต่อเนื่อง โดยปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีหุ้นกู้คงค้าง ลดลง 566.69 ล้านบาท ในปี 2567 ลดลง 7,364.35 ล้านบาท และในปี 2568 ลดลง 4,808.19 ล้านบาท (ไม่รวมเงินกู้ที่มีลักษณะคล้ายทุน)

4.4 ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

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

สำหรับความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการซื้อขายของผู้บริโภคนั้น มีผลกระทบเพียงเล็กน้อย เนื่องจากการกู้ซื้อบ้านเป็นการกู้ยืมระยะยาว การปรับขึ้นลงของอัตราดอกเบี้ยจึงส่งผลต่อยอดผ่อนชำระรายเดือนไม่มากนัก อีกทั้งผู้บริโภคได้มีการชำระเงินดาวน์ไปแล้วส่วนหนึ่ง นอกจากนี้บริษัทสามารถจัดข้อเสนอพิเศษด้านอัตราดอกเบี้ยร่วมกับธนาคารพาณิชย์ อีกทั้งการมีสินค้าหลายระดับราคาซึ่งเน้นที่กำลังซื้อของผู้อยู่อาศัยจริงเป็นหลัก ก็เป็นส่วนที่ช่วยลดผลกระทบของความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยที่มีต่อผู้ซื้อด้วย

ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยตามงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 จำนวน 25,102.80 ล้านบาท แต่อย่างไรก็ตามภาระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยดังกล่าวส่วนใหญ่เป็นหุ้นกู้ที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ เพราะฉะนั้นหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะได้รับผลกระทบหากอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น คือ เงินกู้ประเภท Project Finance ซึ่งมีจำนวน 7,978.80 ล้านบาท โดยถ้าอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 บริษัทจะมีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นประมาณ 79.78 ล้านบาท

4.5 ความเสี่ยงด้านการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

การดำเนินงานของบริษัทมีการใช้แหล่งเงินทุน ทั้งจากการกู้ยืมเงินจากธนาคาร สถาบันการเงินและการระดมทุนจากการออกหุ้นกู้ ซึ่งตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้น บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนของ “หนี้สินสุทธิ” ต่อ “ส่วนของผู้ถือหุ้น” (Net Debt to Equity Ratio) ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละไตรมาสหรือ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีไม่เกินอัตราส่วน 2.50 : 1 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2568 วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2566 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.95 เท่า 1.41 เท่า และ 1.54 เท่า ตามลำดับ

หากพิจารณาการออกหุ้นกู้ในครั้งที่ 2/2568 ชุดที่ 1 และ ชุดที่ 2 ซึ่งมีมูลค่าการเสนอขายทั้ง 2 ชุด รวมกันประมาณ 650 ล้านบาท และสามารถเสนอขายหุ้นกู้ได้ครบเต็มจำนวนทั้ง 2 ชุด เมื่อหักส่วนที่นำไปชำระคืนหุ้นกู้ PF254A จำนวน 599 ล้านบาท จะทำให้อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นยังคงเท่ากับ 1.41 เท่า อีกทั้งอย่างไรก็ตามหากผลการดำเนินงานในอนาคตเป็นขาดทุน 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 สูงได้แก่นั่นสร้างที่อยู่อาศัยแนวราบมากกว่าแนวสูง
2. ขายที่ดินที่ไม่มีแผนพัฒนาโครงการให้แก่ผู้ที่สนใจ
3. จำหน่ายสินทรัพย์และเงินลงทุน ของกลุ่มบริษัทให้ผู้ที่สนใจ เพื่อเป็นการเสริมสภาพคล่องให้บริษัทเป็นการลดหนี้และเพิ่มกำไรในการดำเนินงาน อันจะทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้น เพิ่มขึ้น

ทั้งนี้แนวทางดังกล่าวข้างต้น จะช่วยเพิ่มกระแสเงินสดให้แก่บริษัทมากกว่าการดำเนินธุรกิจตามปกติ และสามารถนำกระแสเงินสดส่วนนี้ไปลดภาระหนี้สินจากสถาบันการเงิน トラสารหนี้ระยะสั้นและตราสารหนี้ระยะยาวได้ ซึ่งจะทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

*หนี้สินสุทธิ หมายถึง หนี้สินรวมตามที่ปรากฏในงบดุลรวมของผู้ถือหุ้นกู้ที่ได้ตรวจสอบ หรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีแล้ว ที่มีภาระดอกเบี้ย หรือตกอยู่ภายใต้ส่วนลด ซึ่งรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ถือหุ้นกู้เข้าค้ำประกันอาคาร หรือก่อภาระผูกพันอื่นในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใด ๆ หรือนิติบุคคลอื่น (แต่รวมบริษัทย่อย) ซึ่งไม่ได้รวมอยู่ในงบดุลรวมแต่เปิดเผยอยู่ในหมายเหตุประกอบงบดุลรวม แต่ไม่รวมถึงหนี้อื่นเกี่ยวข้องกับการขอออกหนังสือค้ำประกันจากสถาบันการเงินเพื่อวาง เป็นประกันในการจัดสรรที่ดิน หรือสาธารณูปโภค หรือการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้หักด้วยเงินสดและรายการที่เทียบเท่าเงินสดตามที่ปรากฏในงบดุลรวม โดยรวมถึงบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นกู้ซึ่งผู้ถือหุ้นกู้นำไปเป็นหลักประกันไว้กับบุคคลใด ๆ ทั้งนี้ เพื่อป้องกันข้อสงสัยในการตีความหนี้สินดังกล่าวนี้ไม่รวมถึงเจ้าหนี้การค้า เงินรับล่วงหน้า หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่า หนี้สินที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชี หรือ หนี้ใดๆที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย

5. ความเสี่ยงของตราสาร

5.1 ความเสี่ยงด้านเครดิต (Credit Risk)

ผู้ถือหุ้นก็มีความเสี่ยงที่อาจจะไม่ได้รับชำระดอกเบี้ยหรือเงินต้น ในกรณีที่ธุรกิจและผลการดำเนินงานของผู้ถือหุ้นกู้ไม่เป็นไปตามที่คาดหมาย หรือทรัพย์สินของผู้ถือหุ้นกู้ มีไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ ดังนั้น ก่อนการตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนควรพิจารณาฐานะการเงินและความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ถือหุ้นกู้จากข้อมูลที่ระบุไว้ในร่างหนังสือชี้ชวน ในการประเมินความเสี่ยงด้านเครดิตของหุ้นกู้ ผู้ลงทุนสามารถดูการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้ที่จัดทำโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือประกอบการตัดสินใจลงทุนได้ ถ้าการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้ต่ำ แสดงว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของหุ้นกู้หรือผู้ถือหุ้นกู้นสูง ผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับควรจะสูงด้วยเพื่อชดเชยความเสี่ยงที่สูงของหุ้นกู้ดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม การจัดอันดับความน่าเชื่อถือมิได้เป็นการให้คำแนะนำให้ซื้อ ขาย หรือถือครองหุ้นกู้ที่เสนอขายแต่อย่างใด และการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออาจมีการยกเลิกหรือเปลี่ยนแปลงได้ตลอดอายุของหุ้นกู้ ผู้ลงทุนควรติดตามข้อมูลข่าวสารของบริษัทผู้ถือหุ้นกู้นรวมถึงการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ได้จากเว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่เกี่ยวข้อง หรือสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย

5.2 ความเสี่ยงด้านราคา (Price Risk)

ความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นเมื่อผู้ถือหุ้นต้องการขายหุ้นก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน หุ้นอาจขายได้ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้หรือราคาที่ซื้อ มา ซึ่งเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในตลาด กล่าวคือ หากอัตราดอกเบี้ยในตลาดสูงขึ้นราคาหุ้นก็จะลดลง ทั้งนี้ โดยทั่วไป ราคาของหุ้นที่มีอายุคงเหลือยาวกว่าจะได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในตลาดมากกว่า

5.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง (Liquidity Risk)

ความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นเมื่อผู้ถือหุ้นประสงค์จะขายหุ้นในตลาดรองก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน ผู้ถือหุ้นอาจไม่สามารถขายหุ้นได้ตามที่ในราคาที่ต้องการ เนื่องจากการซื้อขายเปลี่ยนมือของตราสารในตลาดรองอาจมีไม่มาก ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นก็ไม่ได้มาหุ้นไปซื้อขายในตลาดรองใด ๆ อย่างไรก็ดี ผู้ถือหุ้นก็สามารถซื้อขายหุ้นในตลาดรองได้กับผู้มีใบอนุญาตค้าตราสารหนี้ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นธนาคารพาณิชย์และ บริษัทฯ หลักทรัพย์ หากมีผู้ประสงค์จะซื้อหุ้นจากผู้ถือหุ้นที่ต้องการขายหุ้นตัวเองผ่านผู้มีใบอนุญาตค้าตราสารหนี้ นั้น ๆ นอกจากนั้นผู้ถือหุ้นก็จะไม่สามารถขายหรือโอนหุ้นให้แก่บุคคลใด ๆ โดยทั่วไปได้ แต่จะถูกจำกัดให้ขายหรือโอนหุ้นได้เฉพาะภายในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ ตามที่ผู้ถือหุ้นได้จัดซื้อจำกัดการโอนไว้กับสำนักงาน ก.ล.ต. ให้จำกัดการโอนหุ้นเฉพาะภายในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบัน 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 จะทำให้ผู้ถือหุ้นไม่มีความด้อยสิทธิกว่าเจ้าหนี้ที่มีลำดับในการรับชำระหนี้คืนก่อนอย่างมีนัยสำคัญเมื่อพิจารณาจากสิทธิเรียกร้องในสินทรัพย์ของบริษัท

ซึ่งในการเสนอขายหุ้นในครั้งนี้ ผู้ถือหุ้นได้ทำการเสนอขายหุ้นซึ่งมีลักษณะแตกต่างที่สำคัญในด้านหลักประกัน พร้อมกัน โดยผู้ถือหุ้นได้มีการเสนอขายหุ้นที่มีหลักประกันพร้อมกับหุ้นที่ไม่มีหลักประกัน โดยผู้ถือหุ้นที่มีหลักประกันจะถือเป็นเจ้าหนี้ที่มีหลักประกันของผู้ถือหุ้นในกรณีที่ผู้ถือหุ้นเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์บนหลักประกัน หรือจะถือเป็นเจ้าหนี้ที่มีหลักประกันของผู้ให้หลักประกัน ในกรณีที่ผู้ให้หลักประกันเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์บนหลักประกัน (ตามแต่กรณี) และ ผู้ถือหุ้นที่ไม่มีหลักประกันจะถือเป็นเจ้าหนี้สามัญของผู้ถือหุ้น

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นถูกพิทักษ์ทรัพย์ ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย หรือมีการชำระบัญชีเพื่อการเลิกกิจการ ทำให้จำเป็นต้องมีการชำระหนี้คืนเจ้าหนี้ของบริษัทนั้น โครงสร้างลำดับชั้นในการได้รับชำระหนี้คืนของเจ้าหนี้ซึ่งจะเป็นสิ่งกำหนดลำดับเจ้าหนี้ที่จะได้รับชำระหนี้คืนก่อนหรือหลังนั้น จะจัดลำดับไปตามประเภทของเจ้าหนี้ โดยเจ้าหนี้ที่มีหลักประกันจะได้รับการชำระหนี้จากหลักประกันก่อนเจ้าหนี้รายอื่น ๆ ที่มีลำดับชั้นที่ต่ำกว่าเช่น เจ้าหนี้สามัญ เป็นต้น ซึ่งในกรณีที่ผู้ถือหุ้นเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์บนหลักประกัน เจ้าหนี้ที่มีหลักประกันจะได้รับการชำระหนี้จากหลักประกันซึ่งผู้ถือหุ้นเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ก่อนเจ้าหนี้ของผู้ถือหุ้นรายอื่น ๆ ที่มีลำดับชั้นที่ต่ำกว่า และในกรณีที่ผู้ให้หลักประกันเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์บนหลักประกัน เจ้าหนี้ที่มีหลักประกันจะได้รับการชำระหนี้จากหลักประกันซึ่งผู้ให้หลักประกันเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์บนหลักประกันดังกล่าวก่อนเจ้าหนี้ของผู้ให้หลักประกันรายอื่น ๆ ที่มีลำดับชั้นที่ต่ำกว่า

หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวขึ้นแล้วย่อมเป็นไปได้ว่าผู้ถือหุ้นจะได้รับสิทธิในการได้รับชำระหนี้ที่ไม่เท่ากัน ขึ้นอยู่กับประเภทของหุ้นกู้ที่ผู้ถือหุ้นนั้นถืออยู่ ผู้ถือหุ้นที่ไม่มีหลักประกันอาจจะเผชิญความเสี่ยงจากการที่จะได้รับชำระหนี้คืนหลังจากที่ผู้ถือหุ้นที่มีหลักประกันได้รับการชำระหนี้คืนจากการขายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันให้หุ้นกู้ก่อน จึงอาจทำให้เกิดความเป็นไปได้ที่ผู้ถือหุ้นจะมีทรัพย์สินไม่เพียงพอหรือมีมูลค่าไม่เพียงพอที่จะขายหรือนำมาชำระคืนเจ้าหนี้สามัญ หรือเจ้าหนี้ในลำดับชั้นถัดลงมาได้

อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 นั้น ในงบการเงินรวม ทางบริษัทมีหนี้สิน มีหลักประกันอยู่ที่ 16,925.48 ล้านบาท (ในงบการเงินเฉพาะกิจการ หนี้สินมีหลักประกันอยู่ที่ 12,415.95 ล้านบาท) โดยในงบการเงินรวม มีทรัพย์สินที่ติดภาระผูกพัน 23,194.00 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็น 54.95% ของทรัพย์สินทั้งหมด (ในงบการเงินเฉพาะกิจการทรัพย์สินที่ติดภาระผูกพันอยู่ที่ 13,351.00 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็น 47.76% ของทรัพย์สินทั้งหมด) โดยที่มีจำนวนที่สามารถครอบคลุมมูลค่าหนี้สินมีหลักประกันทั้งหมด ในส่วนหนี้สินที่ไม่มีหลักประกันนั้น ในงบการเงินรวมทางบริษัทมีหนี้สินที่ไม่มีหลักประกันอยู่ที่ 16,254.39 ล้านบาท (ในงบการเงินเฉพาะกิจการ หนี้สินที่ไม่มีหลักประกันอยู่ที่ 6,067.79 ล้านบาท) และในงบการเงินรวมทรัพย์สินที่ไม่ติดภาระผูกพันของบริษัทนั้นอยู่ที่ 19,016.53 ล้านบาท โดยคิดเป็น 45.05% ของทรัพย์สินทั้งหมด (ในงบการเงินเฉพาะกิจการ ทรัพย์สินที่ไม่ติดภาระผูกพันอยู่ที่ 14,605.30 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็น 52.24% ของทรัพย์สินทั้งหมด) และในงบการเงินเฉพาะกิจการ บริษัทมีทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ได้แก่ ต้นทุนการพัฒนา

โครงการอสังหาริมทรัพย์ , ที่ดินรอการพัฒนา , ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ไม่มีภาระผูกพันเท่ากับ 776.03 ล้านบาท และมีสินทรัพย์รวมทั้งหมด (ในงบการเงินเฉพาะกิจการ) เท่ากับ 27,956.30 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.78 % ของสินทรัพย์รวมทั้งหมด โดยที่ทรัพย์สินที่ไม่ติดภาระผูกพันของบริษัทนั้นมีจำนวนมากกว่าหนี้สินที่ไม่มีหลักประกันของทางบริษัท ซึ่งในอนาคตหากเกิดเหตุการณ์ที่บริษัทมีความจำเป็นต้องชำระหนี้สินที่ไม่มีหลักประกันนั้น บริษัทอาจพิจารณานำสินทรัพย์ที่ไม่ติดภาระผูกพันมาจำหน่ายหรือใช้เป็นหลักประกันการกู้ยืมกับสถาบันการเงินหรือแหล่งเงินทุนอื่นเพื่อนำมาชำระหนี้สิน

5.5 ข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ที่ไม่มีข้อกำหนดจำกัดการก่อหลักประกันหรือภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินและรายได้ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

เนื่องจากลักษณะของการประกอบธุรกิจของผู้ออกหุ้นกู้เป็นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีความจำเป็นต้องมีความคล่องตัวในการขอสินเชื่อและการก่อหลักประกันหรือภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินและรายได้ของผู้ออกหุ้นกู้ ดังนั้น ข้อกำหนดสิทธิสำหรับหุ้นกู้ของผู้ออกหุ้นกูรรวมถึงหุ้นกู้ในครั้ง นี้ จะไม่มีข้อกำหนดจำกัดการก่อหลักประกันหรือภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินและรายได้ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของผู้ออกหุ้นกู้ทั้งในปัจจุบันและอนาคต ผู้ถือหุ้นกู้จึงมีความเสี่ยงหาก ผู้ออกหุ้นกู้นำทรัพย์สินหรือรายได้ไปก่อหลักประกันหรือภาระผูกพันเป็นประกันหนี้ ทำให้เมื่อเกิดเหตุผิดนัดชำระหนี้ บริษัทจะไม่มีทรัพย์สินเพียงพอต่อการชำระคืนหุ้นกู้ และผู้ถือหุ้นกู้จะไม่สามารถเรียกร้องการชำระคืนได้เต็มมูลค่าหุ้นกู้

แต่ถึงแม้ไม่มีข้อกำหนดดังกล่าว ข้อกำหนดสิทธิได้มีข้อกำหนดของภาระหนี้ของผู้ออกหุ้นกู้ ภายใต้การดำรงอัตราส่วนจำนวนรวมของหนี้สินสุทธิต่อจำนวนรวมของส่วนของผู้ถือหุ้นของผู้ออกหุ้นกู้ (Debt to Equity Ratio) โดยผู้ออกหุ้นกู้จะต้องดำรงอัตราส่วน ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละไตรมาสหรือ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีกรณีไตรมาสสุดท้ายไม่เกิน 2.50:1 (สองจุดห้าศูนย์ต่อหนึ่ง)

อย่างไรก็ตาม บริษัทมีทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจที่ปลอดภาระผูกพันจำนวน 776.03 ล้านบาท และหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ไม่มีหลักประกันจำนวน 3,602.46 ล้านบาท (ตามงบการเงินเฉพาะกิจการ)

การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน


นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน


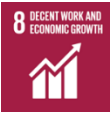

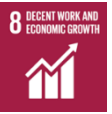





บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และให้เช่า โดยมีนโยบายให้ความสำคัญต่อการปฏิบัติตามหลักการค้ากับดูแลกิจการที่ดี คำนึงถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ทั้งผู้บริโภคน ผู้ถือหุ้น พนักงาน และคู่ค้า ตลอดจนชุมชน สังคมและสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องด้วยหลักบรรษัทภิบาล 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 ให้ความสำคัญและพิจารณาร่วมกับปัจจัยความเสี่ยง และประเด็นความยั่งยืนตลอดห่วงโซ่มูลค่า โดยขับเคลื่อนองค์กรที่สอดคล้องกับเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืนในระดับสากล หรือ Sustainable Development Goals รวม 9 เป้าหมาย ครอบคลุมทั้ง 3 มิติ ได้แก่ เศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ดังนี้

เป้าหมายด้าน SDGs	ประเด็นความยั่งยืนที่สำคัญ
	ให้ความรู้ด้านการกำจัดของเสียและลดการเกิดของเสียจากกระบวนการผลิต
	เลือกใช้วัสดุอุปกรณ์ก่อสร้างประหยัดพลังงานเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม
 	ออกแบบงานระบบสาธารณูปโภคเพื่อให้เกิดการใช้น้ำ ไฟฟ้าอย่างมีประสิทธิภาพ
	ออกแบบบ้านประหยัดพลังงาน และส่งเสริมการใช้พลังงานสะอาดทั้งภายในบ้านและในระดับโครงการ
	การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม
	การต่อต้านทุจริต

เป้าหมายด้าน SDGs	ประเด็นความยั่งยืนที่สำคัญ
  	การเคารพสิทธิมนุษยชน
	การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม
 	ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค
  	การร่วมพัฒนาชุมชนและสังคม
	การส่งเสริมด้านสุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดีของสมาชิกในโครงการ

การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจ

การบริหารห่วงโซ่มูลค่า

บริษัทได้นำหลักการพัฒนายั่งยืน มากำหนดแนวทางการบริหารห่วงโซ่มูลค่า โดยพิจารณาตลอดทั้งกระบวนการตั้งแต่ต้นน้ำถึงปลายน้ำ ภายใต้แนวคิด HAPPY LIVING และอาศัยความร่วมมือกับทุกฝ่ายเป็นสำคัญภายใต้หลักบรรษัทภิบาล อันจะนำมาซึ่งการพัฒนาทั้งธุรกิจสังคมและสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืนต่อไป

- 1** การจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพสำหรับการพัฒนาโครงการ - บริษัทจะศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการ กำหนดลูกค้าเป้าหมายและวิเคราะห์คู่แข่ง และวิเคราะห์ความเสี่ยงและประเด็นสำคัญทางด้านกฎหมาย และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง
- 2** การออกแบบและการเตรียมการในการพัฒนาโครงการ - บริษัทจะออกแบบแนวคิดโครงการและพัฒนาแบบสำหรับใช้ในวัตถุประสงค์ต่างๆ 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 สังคม และสิ่งแวดล้อม 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 ด้วยการมุ่งเน้นปรับปรุงและพัฒนากระบวนการของบริษัเพื่อความเร็วเติบโตและยั่งยืน - คำนึงถึงความโปร่งใสในการเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างถูกต้องครบถ้วนทันเวลา 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) และให้การดูแลสวัสดิการพนักงานและสิทธิที่ควรพึงได้รับอย่างชัดเจนเพื่อให้บุคลากรมีความสุขทั้งทางร่างกายและจิตใจอันจะส่งผลให้สามารถปฏิบัติงานได้อย่างเต็มศักยภาพ
ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กร		
ลูกค้า	<ul style="list-style-type: none"> - ได้รับสินค้าที่มีคุณภาพ และการบริการที่พึงพอใจ - 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"> - ปฏิบัติตามกรอบกติกาของการแข่งขันโดยยึดมั่นการดำเนินธุรกิจด้วยความเป็นธรรมและโปร่งใสภายใต้กรอบของกฎหมาย - สนับสนุนการส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรี - ไม่ร่วมทำสัญญาการค้าหรือข้อตกลงที่ทำให้เกิดผลให้เกิดการแข่งขันที่ไม่เป็นธรรมหรือผูกขาดทางการค้า และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการได้รับผลตอบแทนที่เป็นธรรมต่อทั้งสองฝ่าย - ไม่แสวงหาหรือละเมิดข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้าด้วยวิธีการที่ไม่สุจริตหรือไม่เหมาะสมเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท - ไม่ทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งทางการค้าด้วยการกล่าวหาในทางเสื่อมเสียโดยปราศจากข้อมูลความจริง
เจ้าหนี้	<ul style="list-style-type: none"> - ปฏิบัติตามเงื่อนไขสัญญาข้อตกลงที่มีต่อเจ้าหนี้สถาบันการเงินและผู้ถือหุ้นอย่างเคร่งครัด 	<ul style="list-style-type: none"> - รายงานฐานะทางการเงินของบริษัทแก่เจ้าหนี้อย่างถูกต้อง ตรงเวลา มีความรับผิดชอบ โปร่งใส ไม่ปกปิดข้อมูลหรือข้อเท็จจริงอันจะทำให้เจ้าหนี้เกิดความเสียหาย

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	การตอบสนองความคาดหวัง
		<ul style="list-style-type: none"> - ออกหุ้นกู้ตามข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ - ปฏิบัติตามนโยบายและมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นอย่างเคร่งครัด หากไม่สามารถปฏิบัติตามข้อผูกพันในสัญญา จะรีบแจ้งหรือเปิดเผยข้อมูลเพื่อพิจารณา ร่วมกันในการแก้ไขปัญหาและป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น
ผู้จำหน่ายสินค้า	<ul style="list-style-type: none"> - ปฏิบัติต่อผู้จำหน่ายสินค้าที่เข้าร่วมอย่างทัดเทียมกัน 	<ul style="list-style-type: none"> - แจ้งกติกา โอกาส เวลา ข้อมูล และตัวเลขที่ชัดเจนถูกต้อง และถือปฏิบัติต่อผู้จำหน่ายสินค้าที่เข้าร่วมประกวดราคาอย่างทัดเทียมกัน - ดำเนินการจัดหาอย่างโปร่งใส ยุติธรรมและซื่อสัตย์ และไม่ให้อภิสิทธิ์ใด ๆ ที่ไม่ชอบแทรกแซงได้ - รักษาข้อมูลต่าง ๆ ที่ได้จากผู้เสนอราคา หรือผู้ร่วมประกวดราคาแต่ละรายให้เป็นความลับ ไม่เปิดเผยตัวเลขราคาหรือข้อมูลทางเทคนิคที่ได้รับจากรายใดรายหนึ่งให้กับรายอื่น เพื่อหวังผลประโยชน์ในระยะสั้น - รมั้ดระวังผู้ทำตัวเป็นนายหน้าหาข้อมูลดำเนินการจัดหา โดยมีการดำเนินงานภายใต้ข้อกำหนด ISO 9001: 2015 เช่น วิธีการคัดเลือกผู้จำหน่ายสินค้า วิธีการสอบราคา วิธีการพิเศษ และการประเมินผู้จำหน่ายสินค้า
ผู้รับเหมา	<ul style="list-style-type: none"> - ปฏิบัติต่อผู้รับเหมาอย่างโปร่งใส ยุติธรรม 	<ul style="list-style-type: none"> - คัดเลือกผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ ผลงานถึงเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด และมีผลงานที่ผ่านมาเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป ตลอดจนมีศักยภาพด้านการเงิน - ดำเนินการจัดหาอย่าง โปร่งใส ยุติธรรม ซื่อสัตย์ และไม่ให้อภิสิทธิ์ใด ๆ ที่ไม่ชอบแทรกแซงได้ โดยผู้รับเหมาทุกรายต้องผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการจัดจ้างกลางของบริษัท - ว่าจ้างผู้รับเหมาในราคาที่เป็นธรรม โดยมีการดำเนินงานภายใต้ข้อกำหนด ISO 9001: 2015 เช่น วิธีการคัดเลือกผู้รับเหมา วิธีการประกวดราคา การจัดทำราคากลาง และการประเมินผู้รับเหมา

การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

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

นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

การบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมเกี่ยวกับงานก่อสร้างแนวราบ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ ซึ่งได้มีการจัดทำแผนงานการก่อสร้างโครงการ และแผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง โดยแบ่งเป็น 3 ระยะ ได้แก่ ก่อนการก่อสร้าง ระหว่างการก่อสร้าง และหลังการก่อสร้าง

ก่อนการก่อสร้าง

การออกแบบ

- การวางผังโครงการ การวางผังบ้าน คำนึงถึงทิศทางแดดลม
- เน้นพื้นที่สีเขียว เก็บรักษาคงสภาพทรัพยากรธรรมชาติ
- ออกแบบเพื่อรองรับน้ำท่วม
- ออกแบบงานระบบสาธารณูปโภคเพื่อให้เกิดการใช้ไฟฟ้า อย่างมีประสิทธิภาพ

ระหว่างการก่อสร้าง

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

หลังการก่อสร้าง

- การให้คำแนะนำ คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในด้านระบบสาธารณูปโภค
- การประชาสัมพันธ์ให้ความรู้ด้านการกำจัดของเสีย เช่นการป้องกันฝุ่นละออง หรือการจัดการขยะ

ผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม

บริษัทกำหนดนโยบายและแนวทางในการดำเนินการ เพื่อสร้างสิ่งแวดล้อมที่ดีอย่างยั่งยืน ควบคู่ไปกับการสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีให้กับผู้อยู่อาศัยในโครงการ ภายใต้แนวคิด “Go Green” ผ่าน 4 แกนหลัก ประกอบด้วย

(1) Clean Energy ส่งเสริมการใช้พลังงานสะอาดทั้งในระดับโครงการและภายในบ้าน

บริษัทได้ดำเนินการเพื่อขับเคลื่อนการใช้พลังงานทางเลือก ทั้งการติดตั้งโซลาร์รูฟ ระบบผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาอาคารสโมสร และสำนักงานขาย การติดตั้งโซลาร์รูฟให้กับบ้านในโครงการเพอร์เฟค มาสเตอร์พีช, เพอร์เฟค เพลส และ เลค เลเจนด์ ยังมีการติดตั้งเครื่องชาร์จรถยนต์ไฟฟ้าในบ้าน (EV Charger) สำหรับบ้านเดี่ยวสร้างใหม่ ทั้งในโครงการ เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช, เลค เลเจนด์ และวาลิลา รวมถึงยังได้มีการติดตั้งระบบที่รองรับการติดตั้งอุปกรณ์ชาร์จรถยนต์ไฟฟ้า (EV Ready) สำหรับบ้านเดี่ยวในโครงการเพอร์เฟค เพลส, เพอร์เฟค พาร์ค และโมติ วิลล่า เพื่อเป็นการสนับสนุนให้เกิดการใช้พลังงานทดแทนในชีวิตประจำวัน ที่ลดการปล่อยมลพิษก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ เพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีอย่างยั่งยืน

(2) Water Saving การใช้ทรัพยากรน้ำอย่างคุ้มค่าและเกิดประโยชน์สูงสุด

บริษัทให้ความสำคัญต่อการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้ทรัพยากรน้ำ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการใช้น้ำในครัวเรือน เพื่อลดการใช้น้ำอย่างสิ้นเปลือง และส่งเสริมการใช้น้ำอย่างมีประสิทธิภาพ อันนำไปสู่ความยั่งยืนด้านสิ่งแวดล้อมในระยะยาว ผ่านการเลือกใช้สุขภัณฑ์และก๊อกน้ำประหยัดน้ำ ที่ช่วยประหยัดทรัพยากรน้ำและยังทำให้ผู้อยู่อาศัยในโครงการสามารถประหยัดค่าน้ำประปาได้อีกทางหนึ่ง พร้อมกันนี้ ยังมีแนวคิดในการพัฒนาโครงการที่มีทะเลสาบขนาดใหญ่ ควบคู่ไปกับการดูแลคุณภาพแหล่งน้ำและทะเลสาบภายในโครงการ มีระบบการบำบัดน้ำเสีย การหมุนเวียนน้ำกลับมาใช้ประโยชน์อย่างคุ้มค่า

(3) Materials & Process การเลือกใช้วัสดุก่อสร้างที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม

การเลือกใช้วัสดุที่ลดการใช้ทรัพยากรธรรมชาติ และลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากกระบวนการผลิต เป็นหนึ่งในแนวทางสำคัญที่บริษัทดำเนินการอย่างต่อเนื่อง ซึ่งมีส่วนในการรักษาสีเขียวสิ่งแวดล้อม ใช้ทรัพยากรอย่างรู้คุณค่า ลดการสร้างมลพิษ อีกทั้งยังยกระดับคุณภาพชีวิตให้กับผู้อยู่อาศัยในโครงการ

จากการเป็นพันธมิตรทางธุรกิจกับ “SCG” ในการนำวัสดุก่อสร้างฉลาก SCG Green Choice มาใช้ ซึ่งเป็นวัสดุที่ได้รับการรับรองทั้งด้านการประหยัดพลังงาน ลดโลกร้อน ประหยัดทรัพยากรธรรมชาติ และยืดอายุการใช้งาน การเลือกใช้วัสดุ SCG Green Choice ทำให้บริษัทมีส่วนช่วยลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากกระบวนการผลิตวัสดุ ไม่ว่าจะเป็น การเลือกใช้วัสดุคอนกรีตรักษ์โลกทั้งกระเบื้องหลังคาคอนกรีต คอนกรีตบล็อกประสานปูพื้น รั้วคอนกรีต ที่ใช้วัสดุรีไซเคิลในการผลิต สามารถลดการใช้ทรัพยากรธรรมชาติทดแทนการใช้หิน ททราย และซีเมนต์ การใช้โครงหลังคาสำเร็จรูปประหยัดการใช้เหล็ก ขณะที่การใช้กระเบื้องปูพื้นและบุผนังเซรามิก กระเบื้องเกรซพอสเลน กระเบื้องโมเสก ช่วยลดการใช้น้ำจากการผลิตวัสดุ นอกจากนี้ จากการเลือกใช้สุขภัณฑ์และก๊อกน้ำประหยัดน้ำ ยังช่วยลดการใช้น้ำในครัวเรือนได้ ช่วยประหยัดทรัพยากรน้ำและยังทำให้ผู้อยู่อาศัยในโครงการสามารถประหยัดค่าน้ำประปาได้อีกด้วย

บริษัทยังเป็นพันธมิตรกับ “TOA” โดยเลือกใช้สินค้าที่กระบวนการผลิตเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ทั้ง ฝ้ายิปซัมรีไซเคิล ที่มีแนวคิดจากความพยายามในการลดเศษวัสดุก่อสร้างด้วยการรีไซเคิลให้สามารถนำกลับมาใช้ใหม่ให้ได้มากที่สุด และผลิตภัณฑ์ในกลุ่มสีมาตรฐานสากล Green Certified ที่สามารถช่วยลดโลกร้อนและยังปลอดภัยต่อสุขภาพของผู้อยู่อาศัย จากการเลือกใช้สินค้าของ ทีโอเอ ทำให้บริษัทสามารถช่วยลดปริมาณการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์หรือก๊าซเรือนกระจกได้อีกทางหนึ่ง

บริษัทยังมุ่งสู่อุตสาหกรรมก่อสร้างสีเขียว โดยร่วมมือกับ CPAC ในเครือ SCG นำคอนกรีตคาร์บอนต่ำซีแพค มาเป็นวัตถุดิบในกระบวนการผลิตแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปหรือชิ้นส่วนปริคาสท์ ในโรงงานปริคาสท์เพอร์เฟกต์ พร็อพเพอร์ตี้ เป็นโรงงานผลิต ปริคาสท์แห่งแรกในประเทศไทย ที่นำคอนกรีตคาร์บอนต่ำซีแพคมาใช้ในกระบวนการผลิต โดยคอนกรีตคาร์บอนต่ำของ CPAC เป็นสูตรที่ใช้ปูนซีเมนต์งานโครงสร้างเอสซีจีคาร์บอนต่ำ และใช้เถ้าลอยถ่านหินมาทดแทนการใช้ปูนซีเมนต์ ทำให้ช่วยลดการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ อย่างน้อย 17 KgCO₂e (กิโลกรัมคาร์บอนไดออกไซด์) ปัจจุบันบริษัทดำเนินการก่อสร้างบ้านโครงการแนวราบด้วยระบบปริคาสท์กว่า 40 โครงการ ซึ่งนอกจากทำให้บ้านมีความแข็งแรง ทนทาน ใช้เวลาในการก่อสร้างรวดเร็ว ยังลดปัญหามลพิษ ลดขยะจากเศษวัสดุเหลือใช้ในการก่อสร้างได้เป็นอย่างมาก อีกทั้งยังมีการนำเศษคอนกรีตส่วนที่เหลือมาทำผลิตภัณฑ์ขึ้นเล็ก เช่น คันทัน แผ่นปูทางเท้า ได้อีกด้วย

(4) Good Health & Well-Being การสร้างเสริมสุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดีอย่างยั่งยืนสำหรับคนทุกวัย

บริษัทได้จัดให้มีคลับเฮ้าส์ภายในโครงการต่างๆ เพื่อเป็นศูนย์กลางการออกกำลังกาย ที่ให้ความสะดวกสบายโดยสมาชิกโครงการไม่ต้องเดินทางไปไกล มีกิจกรรมออกกำลังกายเพื่อสุขภาพที่ดีสำหรับทุกคนในทุกวัย ทั้งฟิตเนส พร้อมอุปกรณ์ทันสมัย สระว่ายน้ำ ส่วนส่วนกลางเพื่อการพักผ่อนหรือออกกำลังกายท่ามกลางธรรมชาติ สนามเด็กเล่นที่ช่วยเสริมสร้างทักษะและพัฒนาการทางร่างกายให้แก่เด็กๆ เป็นต้น

บริษัทยังมีแผนปรับปรุงคลับเฮ้าส์เพื่อยกระดับการให้บริการ จากพื้นที่ออกกำลังกายทั่วไป สู่การเป็น “Health Club” ที่ตอบโจทย์การมีสุขภาพที่ดีอย่างยั่งยืนของสมาชิกโครงการ ด้วยเห็นถึงแนวโน้มพฤติกรรมของผู้บริโภคยุคใหม่ ที่หันมาให้ความสำคัญกับการดูแลสุขภาพกายใจและการใช้ชีวิตสมดุล

นอกจากนี้ บริษัทยังมีการจัดกิจกรรมด้านสิ่งแวดล้อม โดยณรงค์ให้สมาชิกโครงการเข้ามามีส่วนร่วม เพื่อสร้างสภาพแวดล้อมที่ดี และส่งเสริมความเป็นอยู่ที่ดีของผู้อยู่อาศัยในโครงการ อาทิ กิจกรรม Go Green เชิญชวนให้นำขยะอิเล็กทรอนิกส์หรือขวดพลาสติกมาแลกกับถุงผ้ารักษ์โลก ส่งเสริมการทิ้งขยะอิเล็กทรอนิกส์ให้ถูกที่โดยจัดจุดรับ E-Waste ให้สมาชิกในโครงการนำขยะอิเล็กทรอนิกส์ต่างๆ มาทิ้งเพื่อนำไปจัดการรีไซเคิลอย่างถูกวิธีและลดมลพิษ เป็นต้น



การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสังคม

บริษัทมีการกำหนดวิสัยทัศน์และพันธกิจที่ชัดเจน ในการดำเนินงานโดยตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อสังคมในกระบวนการหลักของกิจการ มีการเชื่อมโยงกิจกรรมต่าง ๆ ในกระบวนการดำเนินธุรกิจควบคู่ไปกับการรับผิดชอบต่อสังคม และคำนึงถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่มที่เข้ามามีส่วนร่วมกับการดำเนินงานของบริษัทในมิติต่าง ๆ

นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคม

1. การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

การแข่งขันที่เป็นธรรม บริษัทปฏิบัติตามกรอบกติกาของการแข่งขันโดยยึดมั่นการดำเนินธุรกิจด้วยความเป็นธรรมและโปร่งใส ภายใต้กรอบของกฎหมาย โดยสนับสนุนการส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและไม่ร่วมทำสัญญาการค้าหรือข้อตกลง ที่ทำให้เกิดผลให้เกิดการแข่งขันที่ไม่เป็นธรรมหรือผูกขาดทางการค้า และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการได้รับผลตอบแทนที่เป็นธรรมต่อทั้งสองฝ่าย รวมถึงไม่แสวงหาหรือละเมิดข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้าด้วยวิธีการที่ไม่สุจริตหรือไม่เหมาะสม เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท และไม่ทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งทางการค้าด้วยการกล่าวหาในทางเสื่อมเสีย โดยปราศจากข้อมูลความจริง โดยมีแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

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

การส่งเสริมความรับผิดชอบต่อสังคมในห่วงโซ่อุปทาน บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นผู้มีส่วนได้เสียภายใน ได้แก่ ผู้ถือหุ้น พนักงาน และผู้มีส่วนได้เสียภายนอก ได้แก่ ลูกค้า คู่แข่งเจ้าหนี้ (ผู้จำหน่ายสินค้าหรือผู้รับเหมาก่อสร้าง) ภาครัฐและหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจน สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยบริษัทได้พยายามดำเนินนโยบายเพื่อให้เกิดความยุติธรรมและเหมาะสมกับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม

2. การต่อต้านทุจริต

บริษัทมีนโยบายที่จะดำเนินงานด้วยความโปร่งใส มีคุณธรรม ภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมายและจริยธรรมทางธุรกิจ และมีการดำเนินการเพื่อป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริตและคอร์รัปชัน ดังนี้

- 1) บริษัทกำหนดแนวปฏิบัติให้พนักงานถือปฏิบัติต่อผู้รับเหมาทุกรายอย่างเท่าเทียม โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่เป็นธรรมทั้งสองฝ่ายตามข้อตกลงทางการค้าที่ทำระหว่างกัน และมีให้กระทำการ หรือยกเว้นกระทำการใด ๆ ที่เป็นการเอื้อประโยชน์ให้แก่ผู้รับเหมา หากฝ่าฝืนบริษัทจะถือเป็นความผิดร้ายแรงและลงโทษสถานหนัก
- 2) บริษัทได้สื่อสารนโยบายไปทั้งระดับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ให้ดำเนินการด้วยความซื่อสัตย์สุจริต อยู่ภายใต้กฎหมายโดยเคร่งครัด และยึดถือจริยธรรมของบริษัท
- 3) มอบหมายให้สายงานทรัพยากรมนุษย์ สำนักเลขานุการบริษัท และสำนักตรวจสอบภายใน ให้คำ แนะนำปรึกษาแก่พนักงานเพื่อป้องกันการกระทำ ความผิดโดยไม่เจตนา
- 4) บริษัทจัดให้มีช่องทางการรายงานการพบเห็นพฤติกรรมที่อาจเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชันภายในบริษัท รวมถึงบริษัทได้จัดตั้งสำนักตรวจสอบภายใน เพื่อรับผิดชอบตรวจสอบการปฏิบัติงานภายในองค์กรให้เป็นไปตามกฎระเบียบหลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด ซึ่งครอบคลุมการจัดซื้อจัดจ้าง และแต่งตั้งคณะกรรมการจัดซื้อจัดจ้าง เพื่อพิจารณารายการจัดซื้อจัดจ้างเพื่อให้เกิดความโปร่งใสและเป็นธรรม

3. การเคารพสิทธิมนุษยชน

การดำเนินธุรกิจของบริษัทต้องอาศัยบุคลากรจากหลายภาคส่วนด้วยกัน ได้แก่

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

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

บริษัทไม่ให้การสนับสนุนการละเมิดสิทธิมนุษยชน การใช้แรงงานเด็ก การใช้แรงงานผิดกฎหมาย กระบวนการการค้ามนุษย์ การนำเข้าแรงงานต่างด้าวที่ผิดกฎหมาย ทั้งทางตรงและทางอ้อม ดังนั้น ในการดำเนินงานต่าง 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

เพื่อให้เกิดความเข้าใจสามารถปฏิบัติได้ถูกต้องตามกฎหมายกำหนด

มาตรการที่สำคัญเกี่ยวกับสิทธิของแรงงาน บริษัทจัดให้มีระบบการทำงานที่ปลอดภัยสำหรับพนักงานและส่งเสริมให้เกิดสภาพแวดล้อมในการทำงานที่เหมาะสม ถูกสุขอนามัยเพื่อผู้ทำงานมีสุขภาพอนามัยอันดี มีความปลอดภัยในชีวิตและร่างกาย เป็นการสร้างความสุขในการทำงาน โดยได้กำหนดเป็นนโยบายดังนี้

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

4. การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

การจ้างงานและแรงงานสัมพันธ์ บริษัทมีนโยบายการว่าจ้างอย่างเป็นธรรม โดยมีการกำหนดโครงสร้างเงินเดือนที่เหมาะสมกับตำแหน่ง /ลักษณะงาน/หน้าที่ความรับผิดชอบ รวมถึงประสบการณ์เดิมของพนักงานแต่ละคน นอกจากนี้ทางบริษัทยังได้แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนเพื่อทำหน้าที่พิจารณากำหนดการจ่ายผลตอบแทนให้กับพนักงานและกำหนดขั้นตอนพิจารณาปรับเลื่อนตำแหน่งให้เกิดความเป็นธรรมแก่ทุกฝ่าย

ในด้านแรงงานสัมพันธ์ทางบริษัทได้มีการจัดตั้งคณะกรรมการสวัสดิการในสถานประกอบการเข้ามาทำหน้าที่เป็นส่วนหนึ่งในการกำหนดนโยบาย แนวทาง และมาตรการด้านสวัสดิการแรงงาน ทั้งนี้ได้จัดสวัสดิการต่าง ๆ สำหรับพนักงานที่พึงได้รับอย่างชัดเจน เช่น วันหยุดตามประเพณี/ประกันสังคม/กองทุนเงินทดแทน/สิทธิในการลาป่วย ลากิจ ลาพักร้อน ลาคลอด ลาอุปสมบท ลาเพื่อทำหมัน ลาเพื่อเข้ารับการศึกษา ลาเพื่อฝึกอบรม/ประกันสุขภาพ/ประกันชีวิต/ค่ารักษาพยาบาลในกรณีผู้ป่วยนอก/กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เมื่อพนักงานใหม่เข้ามาเริ่มงานจะมีการปฐมนิเทศเพื่อสร้างความเข้าใจที่ถูกต้องเกี่ยวกับสิทธิและสวัสดิการที่พึงได้รับตลอดจนแนะนำข้อมูลต่าง ๆ เพื่อให้พนักงานใหม่สามารถปรับตัวเข้ากับองค์กรได้อย่างรวดเร็วที่สุด สำหรับพนักงานที่ปฏิบัติงานในส่วนต่าง ๆ ทางบริษัทได้จัดฝึกอบรมเพื่อเสริมสร้างความรู้ ทักษะ ประสบการณ์ ให้กับพนักงานตามความเหมาะสมของตำแหน่งหน้าที่และลักษณะงานเพื่อให้สามารถปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ ประสิทธิภาพ บรรลุตามเป้าหมายที่กำหนด นอกจากนี้ระหว่างการทำงานทางบริษัทยังได้มีการสื่อสารข้อความ ข่าวสาร กิจกรรมภายในต่าง ๆ ภายในองค์กรผ่านช่องทาง Intranet และ Application และยังเปิดโอกาสให้พนักงาน

เสนอความคิดเห็น โดยบริษัทยินดีรับฟังข้อเสนอแนะจากทางพนักงานเพื่อปรับปรุงค่าจ้าง สวัสดิการสภาพการทำงานให้พนักงานมีคุณภาพชีวิตในการทำงานที่ดีขึ้น

5. ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

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

ซึ่งการดำเนินงานของบริษัทตามนโยบายได้กำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานตามมาตรฐาน ISO 9001 : 2015 ดังนี้

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

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

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

6. การร่วมพัฒนาชุมชนและสังคม

บริษัทมีนโยบายในการดำเนินกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อสังคมอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งการให้ความสำคัญกับการพัฒนาคุณภาพชีวิตของชุมชนที่อยู่ใกล้เคียงกับโครงการต่าง ๆ ของบริษัทเป็นประจำและสม่ำเสมอ โดยบริษัทได้ดำเนินงานด้านการพัฒนาชุมชนและสังคมในโครงการต่าง ๆ ประกอบด้วย

- การดำเนินงานด้านรักษาสุขภาพแวดล้อม อาทิ การตรวจเช็คอุปกรณ์บำบัดน้ำในโครงการต่าง 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 บริษัทมีการจัดกิจกรรม "Perfect Happy Giving" หนึ่งคนให้...หลายคนรับ ด้วยการเชิญชวนสมาชิกในโครงการ ร่วมบริจาคโลหิตให้กับสภากาชาดไทย โดยจัดขึ้นอย่างต่อเนื่องในโครงการต่าง ๆ ของบริษัท

การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ (Management Discussion and Analysis: MD&A)

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ปี 2567 มีแนวโน้มที่จะฟื้นตัว แต่ยังเผชิญความเสี่ยงในหลายประการ เช่น สภาพเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจของประเทศที่ยังคงชะงัก ค่าครองชีพที่สูงขึ้นและปัญหานี้ครีวเรือนที่ส่งผลต่อความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยและการขอสินเชื่อ และยังคงมีโอกาสนี้จะไม่สามารถเข้าถึงสินเชื่อ เนื่องจากสถาบันการเงินมีเกณฑ์ในการพิจารณาสินเชื่อที่เข้ม โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยในระดับราคาปานกลางถึงระดับราคาต่ำ ขณะที่ราคาขายมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ส่วนทางความต้องการซื้อลด โดยมีปัจจัยสำคัญมาจากต้นทุนที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องทั้งจากราคาวัสดุก่อสร้าง การปรับขึ้นค่าแรง ราคาที่ดินในปัจจุบัน รวมทั้งความผันผวนของราคาน้ำมันเชื้อเพลิงส่งผลให้ผู้พัฒนาอสังหาฯ ต้องปรับขึ้นราคาอย่างเลี่ยงไม่ได้ การเปิดตัวบ้านเดี่ยวจะเน้นไปที่ตลาดระดับกลาง การเปิดตัวบ้านหรูจะมีทิศทางคงที่ เนื่องจากผู้พัฒนามุ่งเน้นไปที่ตลาดระดับบน ราคา 15-30 ล้านบาท ตลาดบ้านเดี่ยวจะมีความแข็งแกร่งและยังคงมีการแข่งขันสูง การกำหนดราคาที่เหมาะสม รวมถึงการมอบนวัตกรรมด้านที่อยู่อาศัยนั้นมีความสำคัญ เพราะจะทำให้เห็นความแตกต่างในการแข่งขันได้ชัดเจน ในส่วนของภาครัฐ นอกเหนือจากการขยายระยะเวลามาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัยที่ขยายระยะเวลาไปจนถึงปลายปี 2567 และมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจที่จะเน้นการสนับสนุนการฟื้นตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยมีนโยบายเชื่อมโยงระหว่างการกระตุ้นการท่องเที่ยวฟรีวีซ่าของประเทศจีน อินเดีย ได้หัวแล้ว ก็หวังว่ารัฐบาลจะมีมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจอื่น ๆ ออกมา เพื่อเสริมความเชื่อมั่นและกำลังซื้อของผู้บริโภค

ภาพรวมของกลุ่มบริษัท

รายได้และธุรกิจของกลุ่มบริษัทสามารถแบ่งออกเป็น 3 ประเภทหลัก ดังต่อไปนี้

(1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจหลักที่ทำรายได้ให้กลุ่มบริษัท โดยกลุ่มบริษัทดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้แบรนด์ต่าง ๆ และสามารถแบ่งตามลักษณะโครงการออกเป็น 3 ประเภทย่อย ดังนี้

- **บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ (โครงการแนวราบ):** กลุ่มบริษัทดำเนินการพัฒนาโครงการบ้านและทาวน์เฮ้าส์ภายใต้แบรนด์ต่าง ๆ อาทิ เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช, เพอร์เฟค เฟลส, เพอร์เฟค พาร์ค, โมดิ วิลล่า, เดอะ เมโทร, โมดิ วิลล่า (ทาวน์โฮม), เพอร์เฟค เรสซิเดนซ์ และ เบลล่า เดล มอนเต้
- **อาคารชุด (โครงการแนวสูง):** กลุ่มบริษัทมีการดำเนินการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมทั้งประเภทโครงการที่สูงไม่เกิน 8 ชั้น (Low Rise) และโครงการคอนโดมิเนียมที่สูงเกิน 8 ชั้น (High Rise) โดยจะเน้นเลือกทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพสูงใจกลางเมือง ใกล้แหล่งรถไฟฟ้า อยู่ใกล้แหล่งชุมชน และสามารถสัญจรไปมาได้สะดวก โดยปัจจุบันกลุ่มบริษัทมีการพัฒนาอาคารชุดภายใต้แบรนด์ต่าง ๆ อาทิเช่น โครงการไฮด์ โครงการเดอะ สกาย โครงการเมโทร สกาย โครงการเมโทร ลักซ์ โครงการเดอะ เลด โครงการไอคอนโด โครงการเบลล่า คอสต้า นอกจากนี้ บริษัทยังมีโครงการยู คิโรระ คอนโดมิเนียมที่ประเทศญี่ปุ่น
- **ที่ดินรอการพัฒนา:** กลุ่มบริษัทมีนโยบายซื้อที่ดินมาเพื่อพัฒนาโครงการ อย่างไรก็ตาม บริษัทอาจพิจารณาขายที่ดินที่ยังไม่มีแผนพัฒนาในเวลาอันใกล้ หรือที่ดินบริเวณรอบข้างของโครงการปัจจุบัน ที่มีทำเลที่ตั้งที่ไม่สอดคล้องกับแผนการพัฒนาโครงการในอนาคต ให้แก่บุคคลภายนอกที่สนใจ

(2) ธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ท

ดำเนินการโดย บมจ. แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ (บริษัทย่อย) เน้นการลงทุนในระดับโรงแรม 5 ดาว โดยจะเลือกลงทุนในสถานที่ที่สะดวกในการเดินทางและอยู่ในย่านธุรกิจของกรุงเทพฯ บริษัทฯ จะลงทุนในการพัฒนาและจัดจ้างบริษัทผู้บริหารโรงแรมที่มีประสบการณ์และมีเครือข่ายทั่วโลกมาบริหารทรัพย์สินนั้น ๆ โดยบริษัทฯ ได้จัดจ้างกลุ่มบริษัท Marriott International เป็นผู้บริหารโรงแรมของกลุ่มกิจการ อีกทั้ง บริษัทฯ มีนโยบายกระจายความเสี่ยงของการลงทุนในธุรกิจโรงแรมไปยังต่างจังหวัด โดยเลือกทำเลที่เป็นสถานที่ท่องเที่ยวและมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างหลากหลาย ปัจจุบันมีกิจการโรงแรมอยู่ 4 แห่ง

1. โรงแรม เดอะเวสติน แกรนด์ สุขุมวิท
2. โรงแรม รอยัล ออคิด เชอราตัน ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ
3. โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา
4. โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า

(3) ธุรกิจค้าปลีก

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์ ดำเนินการโดย บมจ. วีริเทล (บริษัทย่อย) ซึ่งได้พัฒนาและเปิดดำเนินการโครงการศูนย์การค้าชุมชน เมโทรทาวน์ บนถนนกัลปพฤกษ์ โครงการคอมมูนิตี้ มอลล์ ภายใต้ชื่อเมโทร บิชทาวน์ บริเวณแจ้งวัฒนะ ถนนหอการค้าไทย และล่าสุดโครงการอาคารสำนักงานและห้างสรรพสินค้ายุคใหม่ ในชื่อโครงการ รัชตามาร์เก็ต

สรุปผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

ในช่วงปีที่ผ่านมา บริษัทและบริษัทย่อย เน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ และชะลอการเปิดโครงการแนวสูงออกไปก่อน เพื่อให้สอดคล้องกับสภาวะเศรษฐกิจ และปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อตลาดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

สำหรับผลการดำเนินงานของ ปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม ไม่รวมรายได้อื่น จำนวน 4,753.75 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 2,284.54 ล้านบาท รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 1,985.88 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าและบริการ 483.33 ล้านบาท บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,755.36 ล้านบาท ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 1,024.34 ล้านบาท และต้นทุนการให้เช่าและบริการจำนวน 376.65 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 33.60 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลขาดทุนสุทธิรวมทั้งสิ้น 3,676.95 ล้านบาท คิดเป็นอัตรขาดทุนสุทธิร้อยละ 68.75 (โดยเป็นผลขาดทุนสุทธิ ส่วนของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่ 2,813.30 ล้านบาท คิดเป็นอัตรขาดทุนสุทธิร้อยละ 52.60) โดยผลขาดทุนมาจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจโรงแรม

สำหรับผลการดำเนินงานของ ปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม ไม่รวมรายได้อื่น จำนวน 8,916.88 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 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

รายได้

งบการเงินรวม	สำหรับงวด สิ้นสุดวันที่					
	ปี 2568		ปี 2567		ปี 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,284.54	48.06	5,884.85	66.00	7,929.22	73.25
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	1,985.88	41.78	2,529.67	28.37	2,406.40	22.23
รายได้ค่าเช่าและบริการ	483.33	10.17	502.36	5.63	488.76	4.52
รายได้รวม	4,753.75	100.00	8,916.88	100.00	10,824.38	100.00

โดยมีรายละเอียดของรายได้พอสรุปได้ดังนี้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยจะบันทึกการขายบ้านพร้อมที่ดินและรายการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์แก่ผู้ซื้อแล้ว

สำหรับปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 2,284.54 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 48.06 ของรายได้ทั้งหมด ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2567 จำนวน 3,600.31 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 61.18 โดยมีสาเหตุมาจากสภาวะทางเศรษฐกิจที่ยังไม่ฟื้นตัวและมีผลกระทบต่อกำลังซื้อและการแข่งขันที่มีความรุนแรงขึ้น ทางบริษัทใช้มาตรการกระตุ้นยอดขายโดยการโฆษณาทางการตลาด ส่งเสริมการขาย และตั้งราคาที่ดึงดูดใจลูกค้า โดยจะเน้นไปพัฒนาโครงการแนวราบในกลุ่มตลาดบนถึงสูงที่มีความต้องการที่แท้จริง

สำหรับปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 5,884.85 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 66.00 ของรายได้ทั้งหมด ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2566 จำนวน 2,044.37 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 25.78 โดยมีสาเหตุมาจากสภาวะทางเศรษฐกิจที่ยังไม่ฟื้นตัวและมีผลกระทบต่อกำลังซื้อและการแข่งขันที่มีความรุนแรงขึ้น ทางบริษัทใช้มาตรการกระตุ้นยอดขายโดยการโฆษณาทางการตลาด ส่งเสริมการขาย และตั้งราคาที่ดึงดูดใจลูกค้า โดยจะเน้นไปพัฒนาโครงการแนวราบในกลุ่มตลาดบนถึงสูงที่มีความต้องการที่แท้จริง

รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม

สำหรับปี 2568 รายได้จากกิจการโรงแรม จำนวน 1,985.88 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 41.78 ของรายได้ทั้งหมด ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 543.79 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 21.50 จากบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ได้จำหน่ายทรัพย์สินทั้งหมดที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจของโรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท ในไตรมาสที่ 4 ปี 2567 ส่งผลให้ในปี 2568 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรมลดลง

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

รายได้ค่าเช่าและบริการ

สำหรับปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 483.33 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.17 ของรายได้ทั้งหมด ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2567 จำนวน 19.03 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3.79

สำหรับปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 502.36 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.63 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2566 จำนวน 13.60 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.78 โดยส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากการบริหารจัดการ

รายได้อื่น

รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้ดอกเบี้ยรับ รายได้จากการบริหารจัดการ รายได้จากเงินปันผลรับ รายได้จากการขายสินทรัพย์และอื่น ๆ

สำหรับปี 2568 บริษัทมีรายได้อื่นจำนวน 594.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2567 จำนวน 94.52 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.89 โดยสาเหตุที่เพิ่มขึ้นหลักๆ เป็น เรื่องการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขสัญญาหนี้สินทางการเงิน

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

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และอื่น ๆ

ต้นทุนขายและให้บริการของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับปี 2568 มีจำนวนรวม 3,156.34 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2567 จำนวน 2,660.66 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 45.74 ตามรายได้จากการขายที่ลดลง

ต้นทุนขายและให้บริการของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับปี 2567 มีจำนวนรวม 5,817.00 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2566 จำนวน 946.07 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 13.99 ตามรายได้จากการขายที่ลดลง

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารสำหรับปี 2568 มีจำนวน 2,783.61 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2567 จำนวน 593.08 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 17.56 โดยค่าใช้จ่ายในการขายลดลง 449.22 ล้านบาท ตามรายได้จากการขายที่ลดลง และค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง 143.86 ล้านบาท เป็นไปตามรายได้ที่ลดลงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

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

ต้นทุนและกำไรขั้นต้น

งบการเงินรวม	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2568		31 ธันวาคม 2567		31 ธันวาคม 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนขายและการให้บริการ						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,755.35	55.62	4,183.90	71.93	5,085.70	75.20
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม	1,024.34	32.45	1,217.65	20.93	1,233.32	18.24
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	376.65	11.93	415.45	7.14	444.05	6.56
รวมต้นทุนขายและการให้บริการ	3,156.34	100.00	5,817.00	100.00	6,763.07	100.00

■ ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินจะแสดงตามราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ โดยต้นทุนการพัฒนาประกอบด้วย ค่าที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืม ฯลฯ

สำหรับปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,755.35 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2567 จำนวน 2,428.55 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 58.04 ตามรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินที่ลดลง

สำหรับปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 4,183.90 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2566 จำนวน 901.80 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 17.73 ตามรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินที่ลดลง

■ ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม

สำหรับปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมเท่ากับ 1,024.34 ล้านบาท ลดลง 193.31 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 15.88 จากงวดเดียวกันของปีก่อน สอดคล้องกับรายได้ของธุรกิจโรงแรมที่ลดลง

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

■ ต้นทุนการให้เช่าและบริการ

สำหรับปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการให้เช่าและบริการเท่ากับ 376.65 ล้านบาท ลดลง 38.80 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 9.34 จากงวดเดียวกันของปีก่อน โดยส่วนใหญ่ลดลงจากธุรกิจก่อสร้างที่รายได้ลดลง

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

กำไรขั้นต้น และ อัตรากำไรขั้นต้น

จากข้อมูลรายได้และต้นทุนของบริษัทและบริษัทย่อย สามารถสรุปกำไรขั้นต้นของแต่ละประเภทธุรกิจได้ดังนี้

งบการเงินรวม			
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์			
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	529.18	1,700.95	2,843.52
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	23.16	28.90	35.86
ธุรกิจโรงแรม			
กำไร(ขาดทุน)ขั้นต้น (ล้านบาท)	961.54	1,312.02	1,173.08
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	48.42	51.87	48.75

สำหรับปี 2568 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีรายได้เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2567 รายได้ลดลง 3,600.31 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 61.18 มีกำไรขั้นต้น 529.18 ล้านบาท อัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับ 23.16 ลดลงเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งปี 2567 มีผลกำไรขั้นต้น 1,700.95 ล้านบาท อัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับ 28.90

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 2,843.52 ล้านบาท อัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับ 35.86

สำหรับปี 2568 ธุรกิจโรงแรมมีรายได้เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2567 รายได้ลดลง 543.79 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 21.50 มีกำไรขั้นต้น 961.54 ล้านบาท อัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 48.42 ลดลงเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งปี 2567 มีผลกำไรขั้นต้น 1,312.02 ล้านบาท อัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับ 51.87

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

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายหลักของบริษัทและบริษัทย่อยประกอบด้วยค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์และค่าใช้จ่ายทางการตลาด และค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

สำหรับปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 429.32 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.03 ของรายได้ทั้งหมด (ไม่รวมรายได้อื่น) ลดลง 449.22 ล้านบาท จากงวดเดียวกันของปี 2567 เนื่องจากยอดขายกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ลดลง

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

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารประกอบด้วยเงินเดือน ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียม ค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

สำหรับปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 2,354.29 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 49.52 ของรายได้ทั้งหมด (ไม่รวมรายได้อื่น) ลดลง 143.86 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2567 จากการลดลงของการขายและการที่บริษัทมีการควบคุมค่าใช้จ่าย

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

กลับรายการ (ผลขาดทุน) จากการด้อยค่าของสินทรัพย์

สำหรับปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อย มีผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ จำนวน 568.68 ล้านบาท เกิดจากการตั้งสำรองค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินให้กู้ยืม, เงินลงทุนแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน, เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

สำหรับปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อย มีการกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ จำนวน 10.40 ล้านบาท เกิดจากการกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าของอาคาร และมีการตั้งสำรองค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินให้กู้ยืม, เงินลงทุนแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน, เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยประกอบไปด้วย ดอกเบี้ยจ่าย และค่าธรรมเนียมทางการเงิน

สำหรับปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายทางการเงิน จำนวน 1,934.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 125.33 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยโดยรวมที่เพิ่มขึ้น

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

ภาษีเงินได้

สำหรับปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ จำนวน 470.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2567 จำนวน 580.15 ล้านบาท โดยภาษีเงินได้ของบริษัทและบริษัทย่อย ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันจำนวน 107.00 ล้านบาทและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้รอตัดบัญชี 363.87 ล้านบาท

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

กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)

กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษีเงินได้และค่าเสื่อมราคา คำนวณจากกำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้บวกกลับด้วยค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย สรุปได้ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินรวม		
	ปี 2568	ปี 2567	ปี 2566
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษีเงินได้ และค่าเสื่อมราคา (EBITDA)	(813.31)	807.61	1,518.82
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(3,676.95)	(1,412.63)	(656.03)
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	(2,813.30)	(1,009.95)	(196.37)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(863.65)	(402.68)	(459.66)

สำหรับปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมี EBITDA ขาดทุนเท่ากับ 813.31 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.21 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2567 เท่ากับ 1,620.92 ล้านบาท

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

กำไรสุทธิ และ อัตรากำไรสุทธิ

บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิ ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินรวม		
	ปี 2568	ปี 2567	ปี 2566
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(3,676.95)	(1,412.63)	(656.03)
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	(2,813.30)	(1,009.95)	(196.37)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(863.65)	(402.68)	(459.66)
อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ (ร้อยละ)	(68.75)	(15.00)	(5.75)

สำหรับปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลขาดทุนสุทธิ 3,676.95 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2567 เป็นจำนวน 2,264.32 ล้านบาท หรือคิดเป็นการขาดทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 160.29 โดยการขาดทุนส่วนใหญ่มาจากต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้นและงบประมาณกิจการของบริษัทก็มีผลขาดทุนสุทธิ 4,929.23 ล้านบาท โดยขาดทุนส่วนใหญ่มาจากการตั้งต้อยค่าสินทรัพย์ทางการเงิน

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

ข้อมูลแสดงอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินรวม		
	ปี 2568	ปี 2567	ปี 2566
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(3,676.95)	(1,412.63)	(656.03)
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	(2,813.3)	(1,009.95)	(196.37)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(863.65)	(402.68)	(459.66)
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	10,011.08	10,011.08	10,011.08
ส่วนของผู้ถือหุ้น	9,030.66	12,718.88	14,536.83
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	8,455.72	11,259.59	12,588.92
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	574.94	1,459.29	1,947.91
อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)*	(11.70)	2.10	6.19

* โดยคำนวณจาก กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี / ส่วนของผู้ถือหุ้นเฉลี่ย

สำหรับปี 2568 ปี 2567 และปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ (11.70) , 2.10 และ 6.19 ตามลำดับ

ฐานะการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย**ตารางแสดงฐานะการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย**

หน่วย : ล้านบาท	สินทรัพย์	หนี้สิน	ส่วนของผู้ถือหุ้น
ณ 31 ธันวาคม 2568	42,210.53	33,179.87	9,030.66
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

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 42,210.53 ล้านบาท ลดลง 3,305.61 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2567 ทั้งนี้ โครงสร้างสินทรัพย์ ณ 31 ธันวาคม 2568 มีรายการเรียงตามมูลค่าสินทรัพย์ดังนี้ ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 14,759.53 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 34.97 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 6,789.94 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 16.09 ที่ดินรอการพัฒนาจำนวน 7,402.20 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 17.54 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 3,158.35 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 7.48 เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 2,749.60 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6.51 เงินลงทุนในการร่วมค้าจำนวน 1,760.07 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 4.17 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 694.49 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.65 สินทรัพย์สิทธิการใช้จำนวน 1,074.84 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 2.55 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นจำนวน 792.57 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 1.88 และเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินจำนวน 212.29 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 0.50

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 เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 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

ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาโครงการจะถูกบันทึกอยู่ในรายการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงิน และจะรับรู้เป็นต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 14,759.53 ล้านบาท ลดลง 4,262.91 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2567 โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 34.97

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

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิจำนวน 6,789.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 34.16 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 16.09

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

ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาสุทธิประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน ต้นทุนงานก่อสร้าง และดอกเบี้ยส่วนที่ถือเป็นต้นทุน หักด้วยต้นทุนที่โอนไปเป็นต้นทุนขาย และค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของที่ดินรอการพัฒนา

โดยสาเหตุสำคัญที่ดินรอการพัฒนาสุทธิเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นและลดลง เป็นไปตามแผนงานของบริษัท ซึ่งได้มีการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อให้ครอบคลุมทำเลต่างๆ และจะพิจารณาโอนรายการที่ดินรอการพัฒนาไปบันทึกเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ก็ต่อเมื่อได้เริ่มมีการพัฒนาโครงการแล้ว อาทิเช่น การเริ่มปรับปรุงพื้นที่ หรือการกำหนดผังการจัดสรร เป็นต้น ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการลงทุนในที่ดินเพื่อรองรับการขยายตัวไปในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งในแนวราบและแนวสูง รวมถึง มีการขายที่ดินรอพัฒนาให้กับผู้ลงทุนอื่นๆ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินรอการพัฒนาสุทธิจำนวน 7,402.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,822.49 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2567 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 17.54

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

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 3,158.35 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 117.53 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2567 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 7.48

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 3,040.82 ล้านบาท ลดลง 276.27 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2566 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 6.68

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 2,749.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 31.21 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2567 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 6.51

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

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 694.49 ล้านบาท ลดลง 760.80 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2567 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 1,455.29 ล้านบาท สาเหตุหลักๆ มาจากการจ่ายชำระหนี้สิน บริษัทได้รับเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 709.91 ล้านบาท เงินใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 259.62 ล้านบาท และเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 1,193.09 ล้านบาท และมีผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 18.00 ล้านบาท

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 มาจากการจ่ายชำระหนี้สิน บริษัทได้รับเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 1,019.19 ล้านบาท เงินสดได้มาจากกิจกรรมลงทุนจำนวน 4,218.83 ล้านบาท และเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 6,874.56 ล้านบาท และมีผลกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 28.64 ล้านบาท

สินทรัพย์สิทธิการใช้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์สิทธิการใช้ จำนวน 1,074.84 ล้านบาท ลดลง 200.76 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2567 โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 2.55

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

กลุ่มกิจการได้นำ TFRS 16 มาถือปฏิบัติ โดยการรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าที่ได้เคยถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 (TAS 17) เรื่อง สัญญาเช่า ทั้งนี้ หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่นำ TFRS 16 มาถือปฏิบัติดังกล่าวจะรับรู้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของหนี้สินที่จะต้องชำระ คิดลดด้วยอัตราคู่ยืมส่วนเพิ่ม ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 โดยอัตราคู่ยืมส่วนเพิ่มที่กลุ่มกิจการนำมาใช้ในการคิดลดดังกล่าว คือ ร้อยละ 5.58 ถึง 13.00 สำหรับสัญญาเช่าที่เดิมกลุ่มกิจการได้รับรู้เป็นสัญญาเช่าการเงินนั้น จะรับรู้ด้วยมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์ตามสัญญาเช่าการเงินและหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่นำ TFRS 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรกและปรับปรุงด้วยรายการที่เกี่ยวข้องกับการต่อสัญญาและการยกเลิกสัญญาเช่า โดยจัดประเภทเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้ และหนี้สินตามสัญญาเช่า ทั้งนี้ กลุ่มกิจการจะเริ่มนำข้อกำหนดของการรับรู้รายการภายใต้ TFRS 16 มาถือปฏิบัติกับรายการดังกล่าวภายหลังวันที่ถือปฏิบัติครั้งแรก

(สามารถพิจารณารายละเอียดได้จากเอกสารแนบ 8 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน หัวข้อ สิทธิการเช่าและสินทรัพย์สิทธิการใช้)

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน หมายถึง เงินมัดจำค่าที่ดินที่บริษัทจ่ายล่วงหน้าให้แก่เจ้าของที่ดินหรือทรงจ่ายให้กับตัวกลางในการรวบรวมที่ดิน เมื่อได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเรียบร้อยแล้ว จึงจะย้ายไปบันทึกเป็นต้นทุนค่าพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ หรือที่ดินรอการพัฒนา

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวน 212.29 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2567 จำนวน 516.28 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 0.50

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายละเอียดเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน ดังต่อไปนี้

- เงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่เจ้าของที่ดินหลายรายตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยและตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดินลงนามร่วมกับเจ้าของที่ดิน คิดเป็น จำนวน 375.51 ล้านบาท
- เงินจ่ายล่วงหน้าให้กับตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดินและอยู่ในระหว่างการลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับเจ้าของที่ดิน จำนวน 185.56 ล้านบาท

ทั้งนี้เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินบางรายการค้างชำระเกินกว่า 1 ปี ซึ่งทางบริษัทได้ตั้งค่าเผื่อฯ ไว้สำหรับรายการดังกล่าวไว้บางส่วน จำนวนเป็นจำนวนรวม 348.78 ล้านบาท นอกจากนั้นบริษัทมีระบบควบคุมภายใน ในการติดตามความคืบหน้าของเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินอย่างสม่ำเสมอ

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 716.29 ล้านบาท
- เงินจ่ายล่วงหน้าให้กับตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดินและอยู่ในระหว่างการลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับเจ้าของที่ดิน จำนวน 189.56 ล้านบาท

ทั้งนี้เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินบางรายการค้างชำระเกินกว่า 1 ปี ซึ่งทางบริษัทได้ตั้งค่าเผื่อฯ ไว้สำหรับรายการดังกล่าวไว้บางส่วนจำนวนเป็นจำนวนรวม 177.28 ล้านบาท นอกจากนั้นบริษัทมีระบบควบคุมภายใน ในการติดตามความคืบหน้าของเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินอย่างสม่ำเสมอ

เงินลงทุนในการร่วมค้า

รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้าตามวิธีส่วนได้เสียสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังต่อไปนี้ (หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		
	ปี 2568	ปี 2567	ปี 2566
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,683.58	1,728.10	1,579.59
ธุรกิจให้บริการและสาธารณูปโภค	76.49	28.79	86.66
ราคาตามบัญชีปลายปี	1,760.07	1,756.89	1,666.25

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีส่วนแบ่งขาดทุนที่กระทบต่อเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 111.93 ล้านบาท ประกอบด้วยผลขาดทุน ของบริษัท แกรนด์ ริเวอร์ ฟอर्सส์ จำกัด 1.22 ล้านบาท บริษัท เอชเคแอล เพอร์เฟค จำกัด 58.21 ล้านบาท บริษัท พีเอฟ ฟอเรสทรี จำกัด 61.73 ล้านบาท และบริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด 94.69 ล้านบาท ซึ่งบริษัทร่วมที่กล่าวมานั้น กำลังอยู่ในระหว่างการพัฒนาโครงการ และดำเนินการก่อสร้างโรงงานยังไม่แล้วเสร็จ และ มีผลกำไรจาก บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด จำนวน 53.52 ล้านบาท และ บริษัท พีเอฟ-เชกซู เจวี จำกัด จำนวน 2.70 ล้านบาท และมีการปรับมูลค่า บริษัท ที ยูทิลิตี้ส์ จำกัด จำนวน 47.70 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรที่กระทบต่อเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 52.98 ล้านบาท ประกอบด้วยผลขาดทุน ของบริษัท แกรนด์ ริเวอร์ ฟอर्सส์ จำกัด 1.20 ล้านบาท บริษัท ที ยูทิลิตี้ส์ จำกัด จำนวน 8.84 ล้านบาท ซึ่งบริษัทร่วมที่กล่าวมานั้น กำลังอยู่ในระหว่างการพัฒนาโครงการ และดำเนินการก่อสร้างโรงงานยังไม่แล้วเสร็จ และ มีผลกำไรจาก บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด จำนวน 42.90 ล้านบาท และ บริษัท เอชเคแอล เพอร์เฟค จำกัด 18.75 ล้านบาท บริษัท พีเอฟ-เชกซู เจวี จำกัด จำนวน 1.37 ล้านบาท

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น มีมูลค่าเท่ากับ 792.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 52.93 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2567 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 1.88 (รายละเอียดในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ประจำปี 2568 ข้อ 8)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น มีมูลค่าเท่ากับ 739.64 ล้านบาท ลดลง 189.76 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2566 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 1.63 ในจำนวนนี้ เป็นลูกหนี้ตัวสัญญาครบสัญญาจำนวน 190.26 ล้านบาท (รายละเอียดในหมายเหตุประกอบงบการเงินประจำปี 2567 ข้อ 9)

หนี้สิน

บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 33,179.87 ล้านบาท โดยหนี้สินรวม เพิ่มขึ้นจำนวน 382.61 ล้านบาท เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2567 สัดส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม ณ สิ้นวันที่ 31 ธันวาคม 2568 คิดเป็นร้อยละ 78.61 โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงหนี้สินที่สำคัญใน ปี 2568 ดังนี้

1. เปลี่ยนแปลงที่ลดลงจาก หุ้นกู้จำนวน 4,808.19 ล้านบาท หนี้สินตามสัญญาเช่า 66.16 ล้านบาท หนี้สินตามสัญญา 62.42 ล้านบาท ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน 61.94 ล้านบาท
2. การเปลี่ยนแปลงที่เพิ่มขึ้นจาก หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน 136.75 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 3,423.92 ล้านบาท ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย 60.33 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้น 512.8 ล้านบาท หนี้สินหมุนเวียนและไม่หมุนเวียนอื่น 343.26 ล้านบาท เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น 801.05 ล้านบาท

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

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

หุ้นกู้ (รวมหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีหุ้นกู้มูลค่ารวมเท่ากับ 8,568.90 ล้านบาท ลดลง 4,808.19 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2567 คิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 25.83 และหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน มูลค่ารวมเท่ากับ 447.70 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 1.35 หุ้นกู้ทั้งหมดออกโดยบริษัทและบริษัทย่อยโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้ชำระคืนหนี้หุ้นกู้ที่ครบกำหนด ชำระคืนเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน และใช้หมุนเวียนในกิจการ

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

บริษัทวางแผนทางในการลดหนี้หุ้นกู้ โดยออกหุ้นกู้ใหม่ในจำนวนที่ลดลงเพื่อชำระคืนหนี้หุ้นกู้ที่ครบกำหนด ส่วนที่เหลือใช้เงินสดจากการดำเนินงานและการขายสินทรัพย์

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินรวม		
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
หุ้นกู้ (บริษัทและบริษัทย่อย)	8,568.90	13,377.09	20,741.44
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	447.70	447.70	447.70

รายละเอียดของหุ้นกู้ที่ยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังต่อไปนี้

	มูลค่า(ล้านบาท)	วันเริ่ม	วันสิ้นสุด	เงื่อนไขการดำรง อัตราส่วนทางการเงิน
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนออกครั้งที่ 1/2560 มูลค่า 447.70 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ย ปีที่ 1-5 : 9.50% ต่อปี ปีที่ 6-25 : ผลรวมของอัตราผลตอบแทนพันธบัตร รัฐบาลอายุ 5 ปี + Initial Credit Spread + 7.61% ต่อปี ปีที่ 26 เป็นต้นไป : ผลรวมของอัตราผลตอบแทนพันธบัตร รัฐบาลอายุ 5 ปี + Initial Credit Spread + 8.36% ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	447.70	27 เมษายน 2560	-	-
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 2 มูลค่า 359.90 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.60 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	355.26	25 สิงหาคม 2566	25 มีนาคม 2571	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2566 ชุดที่ 1 มูลค่า 568.30 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยต่อปี ปีที่1= 7.0%,ปีที่2 =7.35%,หลังจากปีที่2 =7.45% จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	565.14	16 พฤศจิกายน 2566	16 พฤษภาคม 2571	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2566 ชุดที่ 2 มูลค่า 186.88 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.50 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	185.44	16 พฤศจิกายน 2566	16 สิงหาคม 2570	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 1 มูลค่า 592.20 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.25 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	587.23	9 กุมภาพันธ์ 2567	9 พฤศจิกายน 2570	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 2 มูลค่า 45.20 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.35 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	44.49	9 กุมภาพันธ์ 2567	9 สิงหาคม 2570	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2567 ชุดที่ 1 มูลค่า 900.00 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.25 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	891.38	5 เมษายน 2567	5 มกราคม 2571	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2567 ชุดที่ 2 มูลค่า 147.80 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.55 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	145.15	5 เมษายน 2567	5 ธันวาคม 2570	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2567 ชุดที่ 1 มูลค่า 505.90 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.25 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	500.52	7 สิงหาคม 2567	7 พฤษภาคม 2571	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2567 ชุดที่ 2 มูลค่า 103.90 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.55 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	101.76	7 สิงหาคม 2567	7 เมษายน 2571	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2567 ชุดที่ 1 มูลค่า 153.40 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.50 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	149.70	31 ตุลาคม 2567	30 เมษายน 2571	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2567 ชุดที่ 2 มูลค่า 600 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.25 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	591.66	7 พฤศจิกายน 2567	7 สิงหาคม 2571	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า

	มูลค่า(ล้านบาท)	วันเริ่ม	วันสิ้นสุด	เงื่อนไขการดำรง อัตราส่วนทางการเงิน
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 1 มูลค่า 517.2 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.25 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	509.03	19 กุมภาพันธ์ 2568	19 พฤศจิกายน 2571	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 2 มูลค่า 56.6 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.50 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	55.10	19 กุมภาพันธ์ 2568	19 สิงหาคม 2571	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2568 ชุดที่ 1 มูลค่า 199.4 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.25 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	195.93	11 เมษายน 2568	11 มกราคม 2572	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2568 ชุดที่ 2 มูลค่า 12.4 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.50 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	12.04	11 เมษายน 2568	11 ตุลาคม 257	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
รวม-หุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัท	5,337.53			
หุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)				
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2565 ชุดที่ 2 มูลค่า 300 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 9.15 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	301.65	22 ธันวาคม 2565	22 มิถุนายน 2568	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2566 มูลค่า 881.40 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.45 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	825.59	27 เมษายน 2566	27 ธันวาคม 2571	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2566 ชุดที่ 2 มูลค่า 359.90 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.55 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	357.59	29 มิถุนายน 2566	29 สิงหาคม 2571	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 1 มูลค่า 648.5 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.55 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	641.47	14 กรกฎาคม 2566	14 มีนาคม 2571	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 2 มูลค่า 48.9 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.70 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	47.43	14 กรกฎาคม 2566	14 มีนาคม 2571	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2566 ชุดที่ 1 มูลค่า 201.80 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 9.35 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	177.49	12 ตุลาคม 2566	12 ตุลาคม 2568	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 5/2566 มูลค่า 180.80 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.75 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	160.61	21 ธันวาคม 2566	21 พฤษภาคม 2571	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.5 เท่า

	มูลค่า(ล้านบาท)	วันเริ่ม	วันสิ้นสุด	เงื่อนไขการดำรง อัตราส่วนทางการเงิน
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 1 มูลค่า 668.70 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.25 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	660.27	11 เมษายน 2567	11 เมษายน 2571	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 2 มูลค่า 155.80 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.70 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	153.43	11 เมษายน 2567	11 มิถุนายน 2571	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2567 ชุดที่ 1 มูลค่า 85.90 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.70 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	83.51	12 กันยายน 2567	12 พฤษภาคม 2571	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2567 ชุดที่ 2 มูลค่า 144.80 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.20 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	142.02	12 กันยายน 2567	12 มีนาคม 2571	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 1 มูลค่า 134.60 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.20 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	131.36	23 มกราคม 2568	23 มกราคม 2572	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 2 มูลค่า 48.10 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.40 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	46.65	23 มกราคม 2568	23 กรกฎาคม 2571	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.5 เท่า
รวม-หุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัทย่อย บริษัท แกรนด์ แอสเสท โชนะ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	3,729.07			
รวม	9,066.60			
หัก หุ้นกู้ที่บริษัทย่อยซื้อ PF หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2567 ชุดที่ 1	(30.00)			
หัก หุ้นกู้ที่บริษัทย่อยซื้อ PF หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2567 ชุดที่ 2	(20.00)			
รวมทั้งหมด	9,016.60			

หมายเหตุ

¹ “จำนวนรวมของหนี้สินสุทธิ” หมายถึง หนี้สินรวมตามที่ปรากฏในงบดุลรวมของผู้ถือหุ้นที่ได้ตรวจสอบ หรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีแล้ว ที่มีภาระดอกเบี้ย หรือดอกเบี้ยอยู่ได้ส่วนลด ซึ่งรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ถือหุ้นกู้เข้าค่าประกัน อาวัล หรือภาระผูกพันอื่นในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใด ๆ หรือนิติบุคคลอื่นซึ่งไม่ได้รวมอยู่ในงบดุลรวมแต่เปิดเผยอยู่ในหมายเหตุประกอบงบดุลรวม แต่ไม่รวมถึงหนี้อื่นที่เกี่ยวข้องกับการขอออกหนังสือค้ำประกันจากสถาบันการเงินเพื่อวาง เป็นประกันในการจัดสรรที่ดิน หรือสาธารณูปโภค หรือการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้หักด้วยเงินสดและรายการที่เทียบเท่าเงินสดตามที่ปรากฏในงบดุลรวม โดยรวมถึงบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นกู้ซึ่งผู้ถือหุ้นกู้นำไปเป็นหลักประกันไว้กับบุคคลใด ๆ ทั้งนี้ เพื่อป้องกันข้อสงสัยในการตีความหนี้สินดังกล่าวนี้ไม่รวมถึงเจ้าหนี้การค้า เงินรับล่วงหน้า หนี้สินจากการผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่า หนี้สินที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชี หรือ หนี้ใด ๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินที่มีภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

ในระหว่างปี 2564 บริษัท โรงแรม รอยัลออกคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาขายทรัพย์สินและเช่าทรัพย์สินกลับจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ รอยัล ออกคิด โฮสพิทาลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน (“GROREIT”) โดยภาระผูกพันในการซื้อคืนทรัพย์สินดังกล่าวมีเนื้อหาเป็นเสมือนธุรกรรมการจัดหาเงินและไม่ถือเป็นการขายทรัพย์สินทางบัญชี ดังนั้น กลุ่มกิจการแสดงรายการเป็น “หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน” ในงบแสดงฐานะการเงิน ซึ่งวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย (Amortised cost) การชำระค่าเช่าและเงินจ่ายซื้อคืนที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าให้ GROREIT ถือว่าเป็นการลดหนี้สินและบันทึกดอกเบี้ยจ่าย

การเปลี่ยนแปลงของหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืนสุทธิจากค่าใช้จ่ายทางตรงที่เกี่ยวข้องและตัดจำหน่ายสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีรายละเอียดดังนี้

	ข้อมูลทางการเงินรวม
	ล้านบาท
ยอดต้นงวด	4,659.06
จ่ายชำระค่าเช่าทรัพย์สินในระหว่างงวด	(226.00)
โอนค่าเช่าทรัพย์สินที่ถึงกำหนดชำระไปแสดงในเจ้าหนี้อื่น	(46.00)
รับรู้ดอกเบี้ยจ่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	408.75
ยอดสิ้นงวด	4,795.81

มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืนมีมูลค่าใกล้เคียงราคาตามบัญชี โดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 ซึ่งข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีสาระสำคัญที่ใช้ในการประเมิน ได้แก่ อัตราคิดลดที่ปรับด้วยความเสี่ยง ประมาณโดยอ้างอิงจากต้นทุนเงินของบริษัทย่อย

เงินกู้ยืมระยะยาว

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินรวม		
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
เงินกู้ยืมระยะยาว	7,978.80	4,554.87	3,634.22
หัก : ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	(1,968.27)	(1,190.11)	(1,068.84)
เงินกู้ยืมระยะยาว (สุทธิ)	6,010.53	3,364.76	2,565.38

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินกู้ระยะยาวเท่ากับ 7,978.80 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น 3,423.93 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มูลค่าเงินกู้ระยะยาวคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 24.05 ตามลำดับ เงินกู้ยืมระยะยาวเหล่านี้มีวัตถุประสงค์เพื่อชำระหนี้, นำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และเป็นเงินทุนหมุนเวียน

เงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 แบ่งเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเท่ากับ 1,968.27 ล้านบาท และเงินกู้ระยะยาวสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเท่ากับ 6,010.53 ล้านบาท

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

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของบริษัทและบริษัทย่อยมีจำนวนเท่ากับ 3,588.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 801.05 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2567 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 10.82 เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีการชำระค่าสินค้าและบริการทำให้สัดส่วนเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น

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

เงินกู้ยืมระยะสั้น

เงินกู้ยืมระยะสั้น ประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินและเจ้าหนี้ตัวเงินจ่าย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ของบริษัทและบริษัทย่อยมีจำนวน 1,449.36 ล้านบาท เจ้าหนี้ตัวเงินจ่าย จำนวน 144.59 ล้านบาท รวมเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้น จำนวน 1,593.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 539.84 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2567 โดย คิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 4.80

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ของบริษัทและบริษัทย่อยมีจำนวน 939.51 ล้านบาท เจ้าหนี้ตัวเงินจ่าย จำนวน 114.59 ล้านบาท รวมเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้น จำนวน 1,054.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 298.65 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2566 โดย คิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 3.21

ส่วนของผู้ถือหุ้น**โครงสร้างส่วนของผู้ถือหุ้น ประกอบด้วย**

งบการเงินรวม (หน่วย : ล้านบาท)	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
ทุนที่ออกจำหน่ายและชำระแล้ว	10,011.08	10,011.08	10,011.08
ส่วนตํามูลค่าหุ้น	(90.50)	(90.50)	(90.50)
กำไรสะสมที่จัดสรรแล้ว - สํารองตามกฎหมาย	635.60	635.60	635.60
กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร	(2,276.25)	479.68	935.33
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	175.79	223.73	1,097.41
รวมส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	8,455.72	11,259.59	12,588.92
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	574.94	1,459.29	1,947.91
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	9,030.66	12,718.88	14,536.83

รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นในแต่ละปีมีดังต่อไปนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 9,030.66 ล้านบาท ลดลงจำนวน 3,688.22 ล้านบาท จากวันที่ 31 ธันวาคม 2567

มีการรับรู้ผลขาดทุนสุทธิสำหรับงวดจำนวน 2,813.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้นในส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น จำนวน 9.43 ล้านบาท ลดลงของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม 884.35 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

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

มีการรับรู้ขาดทุนสุทธิสำหรับงวดจำนวน 1,009.95 ล้านบาท ลดลงในส่วนของการขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น จำนวน 189.24 ล้านบาท ลดลงของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม 488.62 ล้านบาท

ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

- อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 3.67 เท่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.58 เท่า

การวิเคราะห์กระแสเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อย**งบกระแสเงินสดระหว่างปี**

งบการเงินรวม (หน่วย : ล้านบาท)	สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
เงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงาน	709.91	1,019.19	661.15
เงินสดสุทธิได้มาจากการลงทุน	(259.62)	4,218.83	1,068.91
เงินสดสุทธิได้มาจากการจัดหาเงิน	(1,193.09)	(6,874.56)	(1,620.55)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(742.80)	(1,636.54)	109.51

- กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

สำหรับปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานจากการขายอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจโรงแรม และให้บริการอื่นๆ จำนวน 1,722.58 ล้านบาท ได้รับดอกเบี้ยรับ 51.79 ล้านบาท รับเงินคืนภาษีจากกรมสรรพากร 91.95 ล้านบาท จ่ายดอกเบี้ย 1,067.84 ล้านบาท จ่ายภาษี 88.57 ล้านบาท ทำให้มีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงาน เท่ากับ 709.91 ล้านบาท

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

- กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

สำหรับปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนสุทธิ เท่ากับ 259.62 ล้านบาท รายการที่สำคัญคือ เงินสดจ่ายเพื่อซื้อ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สุทธิจำนวน 236.45 ล้านบาท เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในการร่วมค้า 155.89 ล้านบาท เงินปันผลรับ 184.63 ล้านบาท

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

■ กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

สำหรับปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิเท่ากับ 1,193.09 ล้านบาท โดยมีเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวสุทธิจำนวน 3,396.93 ล้านบาท เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นสุทธิจำนวน 764.23 เงินสดจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องสุทธิจำนวน 30.01 ล้านบาท เงินสดจ่ายจากหุ้นกู้สุทธิจำนวน 4,766.89 ล้านบาท เงินสดจ่ายจากหนี้สินทางการเงินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน 273.00 ล้านบาท เงินสดจ่ายคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า 162.15 ล้านบาท และเงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมหุ้นกู้และเงินกู้ยืม 122.20 ล้านบาท

สำหรับปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิเท่ากับ 6,874.56 ล้านบาท โดยมีเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวสุทธิจำนวน 917.54 ล้านบาท เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นสุทธิจำนวน 318.14 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

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
ปี 2567	งดจ่ายเงินปันผล		

ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นดังต่อไปนี้

■ ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ก) บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนจำนวนเงินประมาณ 2,554.00 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 140.00 ล้านบาท) (ปี 2567: 2,580.00 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการปี 2567: 144.15 ล้านบาท)) ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง ออกแบบ และค่าที่ปรึกษาโครงการบ้านพร้อมที่ดิน คอนโดมิเนียม อาคารโรงแรมและอาคารชุด การปรับปรุงอาคารสำนักงาน และการซื้ออุปกรณ์

ข) บริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนจำนวนเงินประมาณ 61.00 ล้านบาท (ปี 2567: 1.65 ล้านบาท) ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง การออกแบบ และค่าที่ปรึกษาสำหรับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ค) บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่เกี่ยวข้องกับการซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ เป็นจำนวนเงินประมาณ 458.00 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 420.00 ล้านบาท) (ปี 2567: 1,434.39 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการปี 2567: 356.12 ล้านบาท))

■ ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงานและบริการ

บริษัทและบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานและบริการ อายุของสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 1 ถึง 5 ปี สัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาที่บอกเลิกไม่ได้ และมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคต ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

จ่ายชำระภายใน	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
ภายใน 1 ปี	20.00	32.85	41.04
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	8.00	16.40	15.19
เกินกว่า 5 ปี	-	-	-
รวม	28.00	49.25	56.23

■ ภาระผูกพันเกี่ยวกับการซื้อเงินลงทุน

บริษัทมีภาระผูกพันจากการทำสัญญาซื้อเงินลงทุนในกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 1,416 ล้านบาท ทั้งนี้ภาระผูกพันดังกล่าวอยู่ระหว่างการเจรจาต่อรองวันที่ครบกำหนดชำระ

■

■ ภาระหนี้ค้ำประกันอื่น

บริษัทและบริษัทย่อยมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทและบริษัทย่อย ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ 31 ธันวาคม 2568	ณ 31 ธันวาคม 2567	ณ 31 ธันวาคม 2566	ณ 31 ธันวาคม 2568	ณ 31 ธันวาคม 2567	ณ 31 ธันวาคม 2566
งานสาธารณูปโภค	1,889	2,089	2,197	1,293	1,394	1,423

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงินที่สำคัญ

การวิเคราะห์อัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่อง เป็นการวัดอัตราส่วนระหว่างสินทรัพย์หมุนเวียนกับหนี้สินหมุนเวียนซึ่งสามารถบ่งบอกความสามารถในการชำระหนี้สินระยะสั้นของกิจการด้วยทรัพย์สินหมุนเวียนได้ หากอัตราส่วนนี้ลดลงมากกว่า 1 เท่าอาจจะบ่งบอกถึงการที่บริษัทไม่มีทรัพย์สินหมุนเวียนที่เพียงพอต่อการชำระหนี้ได้

บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 1.07 เท่า และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 1.24 เท่า โดยอัตราส่วนลดลงจากสิ้นปี 2567 มีรายการสำคัญเนื่องจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 760.80 ล้านบาท และบริษัทขายอสังหาริมทรัพย์ตามปกติแต่ชะลอการลงทุนโครงการใหม่จึงทำให้ต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ มีมูลค่าลดลง 4,262.91 ล้านบาท

ในส่วนของหนี้สินหมุนเวียนลดลง 1,756.92 ล้านบาท มีรายการสำคัญเนื่องจาก เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เพิ่มขึ้น 801.05 ล้านบาท หักหนี้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ลดลง 8,631.33 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้น 539.84 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี เพิ่มขึ้น 778.15 ล้านบาท หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี เพิ่มขึ้น 4,795.81 ล้านบาท

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 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น 299.60 ล้านบาทและสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น 34.52 ล้านบาท

ในส่วนของหนี้สินหมุนเวียนลดลง 1,217.54 ล้านบาท เนื่องจาก เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ลดลง 148.06 ล้านบาท หักที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี 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

อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว เป็นการวัดอัตราส่วนระหว่างสินทรัพย์หมุนเวียนในส่วนที่มีสภาพคล่องที่สูงกับหนี้สินหมุนเวียนซึ่งสามารถบ่งบอกความสามารถในการชำระหนี้สินระยะสั้นของกิจการด้วยทรัพย์สินที่มีสภาพคล่องสูงได้ หากอัตราส่วนนี้ลดลงมากกว่า 1 เท่าอาจจะบ่งบอกถึงการที่บริษัทไม่มีทรัพย์สินที่มีสภาพคล่องสูงได้ที่เพียงพอต่อการชำระหนี้สินหมุนเวียนได้

บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (คำนวณจากสินทรัพย์หมุนเวียนหักต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หักด้วยหนี้สินหมุนเวียน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2568 อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเท่ากับ 0.14 เท่า และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 0.16 เท่า สาเหตุของการเพิ่มขึ้นของอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว เนื่องจากสินทรัพย์หมุนเวียนไม่รวมต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลง 663.39 ล้านบาท และหนี้สินหมุนเวียน ลดลง 1,756.92 ล้านบาท ส่งผลให้อัตราส่วนสภาพคล่องลดลง

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

การวิเคราะห์อัตราส่วนความสามารถทางการเงิน

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) (Annualized) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ (30.86) เท่า และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 32.07 เท่า โดยบริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 25,102.80 ล้านบาท วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 25,903.67 ล้านบาท ลดลง 800.87 ล้านบาท และ EBITDA Annualized ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน (813.31) ล้านบาท วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 807.61 ล้านบาท ลดลง 1,620.92 ล้านบาท บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2567

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

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (ICR) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ (0.36) เท่า 0.31 เท่า และ 0.60 เท่า ตามลำดับ โดยอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยต่ำกว่า 1 เท่า หมายความว่า EBITDA ของบริษัทไม่เพียงพอสำหรับการชำระภาระดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นในงวดนั้น อย่างไรก็ตามบริษัทได้ทำแผนการบริหารสภาพคล่องจากกระแสเงินสดรับและกระแสเงินสดจ่ายเพื่อให้เพียงพอต่อการชำระดอกเบี้ย

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

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (DSCR) (Annualized) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ (0.08) เท่า 0.07 เท่า และ 0.11 เท่า ตามลำดับ อัตราส่วนที่น้อยกว่า 1 เท่า หมายความว่าบริษัทมี EBITDA (Annualized) ไม่เพียงพอสำหรับการชำระภาระผูกพัน อย่างไรก็ตามบริษัทได้ทำแผนการบริหารจัดการเพื่อให้ผลการดำเนินงานเป็นไปตามเป้าหมาย อีกทั้งยังมีแผนที่จะขายสินทรัพย์เพื่อให้เพียงพอสำหรับการชำระภาระผูกพัน

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด (คำนวณจาก หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย + หนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี) หักหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับร้อยละ 39.46 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับร้อยละ 47.81 โดยอัตราส่วนดังกล่าวเพิ่มขึ้น เนื่องจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยครบภายใน 1 ปี จำนวน 9,905.26 ล้านบาท ลดลง จากปีก่อน 2,479.41 ล้านบาท

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

การวิเคราะห์อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็น 3.67 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2.58 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีสาเหตุจากหนี้สินของบริษัทที่เพิ่มขึ้นจำนวน 382.61 ล้านบาท ขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจำนวน 3,688.23 ล้านบาท เนื่องจากผลขาดทุนประจำปีจากการตั้งค่างานของสินทรัพย์ต่างๆ

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

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิจากเงินสด ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (Net IBD/E) (หนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่ระบุไว้ในข้อกำหนดมติ) เป็น 1.95 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2568 และ 1.41 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2567 ทั้งนี้การเพิ่มขึ้นของอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เป็นผลมาจากการลดลงของเงินสดสุทธิจำนวน 644.05 ล้านบาท, หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิลดลงจำนวน 871.46 ล้านบาท และส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง 3,688.23 ล้านบาท

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิจากเงินสด ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (Net IBD/E) (หนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่ระบุไว้ในข้อกำหนดมติ) 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

การดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดมติ

บริษัทมีหน้าที่ตามข้อกำหนดมติที่จะต้องดำรงหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดมติ เรื่องเงื่อนไขทางการเงิน ระบุให้หนี้สินสุทธิที่นำมาคำนวณต้องหักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว และเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน สำหรับหุ้นกู้ แต่ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่าที่เพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานทางบัญชี รวมทั้งสิ้น 1,717.64 ล้านบาท

โดยหุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) จะต้องดำรงหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่น้อยกว่า 2.50 เท่า ได้แก่

- 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
- หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 1
- หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 2
- หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2568 ชุดที่ 1
- หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2568 ชุดที่ 2

รวมจำนวน 4,889.83 ล้านบาท

หุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัทย่อย บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ที่จะต้องต้องดำรงหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 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 5/2566
 หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 1
 หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 2
 หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2567 ชุดที่ 1
 หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2567 ชุดที่ 2
 หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 1
 หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 2

รวมจำนวน 3,729.07 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.2568 บริษัทได้ดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.95 เท่า ตามหน้าที่ในข้อกำหนดสิทธิฯ 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 2568)

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 2568)

- 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 ฟอว์เรสต์ จำกัด
 ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
 ที่ตั้ง : 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้นที่ 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
 จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว : หุ้นสามัญ 17,800,000 หุ้น
 มูลค่าที่ตราไว้ : 100 บาท
 มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว : 1,780,000,000 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 Raffles 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 สต๊าฟ 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 อาคารชาลยอิสสระทาวเวอร์ 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 ยูนิตบี ชั้น 20 ถนนราชดำริ์ 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 : พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณสนามบิณสุวรรณภูมิเพื่อจำหน่าย
 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 4 จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณสนามบินสุวรรณภูมิเพื่อจำหน่าย
ที่ตั้ง	: 127 อาคารเกษร ทาวเวอร์ ยูนิตบี ชั้นที่ 20 ถนนราชดำริห์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์	: 0-2645-0971
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 50,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 5,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	: 51.00%
ชื่อบริษัท	: บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 5 จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณแจ้งวัฒนะเพื่อจำหน่าย
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 14 ห้อง14 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-เชกิชยู เจวี จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: ลงทุนก่อสร้างและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์	: 0-2245-6640-8
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 2,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 200,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 51.00%

ชื่อบริษัท : บริษัท พีเอฟ ฟอเรสทรี จำกัด
 ประเภทธุรกิจ : ลงทุนก่อสร้างและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย
 ที่ตั้ง : 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง
 กรุงเทพฯ 10310
 โทรศัพท์ : 0-2245-6640-8
 จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว : หุ้นสามัญ 5,000,000 หุ้น
 มูลค่าที่ตราไว้ : 100 บาท
 มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว : 500,000,000 บาท
 สัดส่วนการถือหุ้น : 51.00%

ชื่อบริษัท : บริษัท พีเอฟเอส 1 จำกัด
 ประเภทธุรกิจ : ลงทุนก่อสร้างและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณราชพฤกษ์ตัดใหม่เพื่อจำหน่าย
 ที่ตั้ง : 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง
 กรุงเทพฯ 10310
 โทรศัพท์ : 0-2245-6640-8
 จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว : หุ้นสามัญ 2,800,000 หุ้น
 มูลค่าที่ตราไว้ : 100 บาท
 มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว : 280,000,000 บาท
 สัดส่วนการถือหุ้น : 51.00%

ชื่อบริษัท : บริษัท พีเอฟเอส 2 จำกัด
 ประเภทธุรกิจ : ลงทุนก่อสร้างและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณราชพฤกษ์ตัดใหม่เพื่อจำหน่าย
 ที่ตั้ง : 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 10 โซนแอลซี ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง
 กรุงเทพฯ 10310
 โทรศัพท์ : 0-2245-6640-8
 จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว : หุ้นสามัญ 2,100,000 หุ้น
 มูลค่าที่ตราไว้ : 100 บาท
 มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว : 210,000,000 บาท
 สัดส่วนการถือหุ้น : 51.00%

- บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นโดยอ้อม

ชื่อบริษัท : บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซีโอปปิง มอลล์ จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ.วีวีเทล)
 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 ดิสเค๊าท์ จำกัด (บริษัทร่วมทุนของ บมจ.วีวีเทล)
 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 อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 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 ซีนเนอร์จี พี 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 อีควิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด) (บริษัทย่อยของ บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไชเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้)
ประเภทธุรกิจ ที่ตั้ง	: ประกอบธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ : 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 สอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไชเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้)
ประเภทธุรกิจ ที่ตั้ง	: ประกอบธุรกิจด้านการโรงแรม : 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 1,250,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 125,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	: 42.15%
ชื่อบริษัท	: บริษัท โอเวนเดล จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไชเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้)
ประเภทธุรกิจ ที่ตั้ง	: ประกอบธุรกิจด้านการโรงแรม : 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 โกลฟส์ จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไชเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้)
ประเภทธุรกิจ ที่ตั้ง	: ประกอบธุรกิจผลิตและจัดจำหน่ายถุงมือยางทางการแพทย์ : 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 ไชเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้)
ประเภทธุรกิจ ที่ตั้ง	: ประกอบธุรกิจด้านการโรงแรม : 2 ตรอกกัปตันบุช ถนนเจริญกรุง แขวงบางรัก เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 938,917,233 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 938,917,233 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	: 40.88%

ชื่อบริษัท : บริษัท ที่ยู่ 1 จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท ที่ 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 ที่ยู่ 2 จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท ที่ 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 ที่ยู่ 3 จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท ที่ 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 ที่ยู่ 5 จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท ที่ 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 ที่ยู่ 6 จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท ที่ 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 ที่ 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
นางสาวนภนุช อภิชาติเสถียร
นายกฤษฎ์ ชีवालวงศ์
บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส์ เอบีเอส จำกัด
เลขที่ 179/74-80 อาคารบางกอกซิตี้ทาวเวอร์ ชั้น 15 ถนนสาทรใต้
แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์ 0-2844-1000 โทรสาร 0-2286-5050

สถาบันการเงิน
ที่ติดต่อประจำ

ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
35 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120
ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
44 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
ธนาคารทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน)
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
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
สำนักงานใหญ่ เลขที่ 1222 ถนนพระรามที่ 3
แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์ 0-2296-2000
ธนาคารเกียรตินาคิน ภัทร จำกัด (มหาชน)
สำนักงานใหญ่ เลขที่ 209 อาคารเคเคพี ทาวเวอร์
ถนนสุขุมวิท 21 (อโศก) แขวงคลองเตยเหนือ
เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์ 0-2165-5555

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 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีข้อพิพาททางกฎหมายที่ยังไม่สิ้นสุด ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อบริษัทและบริษัทย่อย แต่ไม่มีข้อพิพาทที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทหรือบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ (ไม่เกินร้อยละ 5 ของมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้น) โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ก) ผู้พักอาศัยยื่นฟ้องบริษัทเพื่อพิจารณคดี/เรียกทรัพย์สิน/ละเมิดเรียกค่าสินไหมทดแทน และเรียกค่าเสียหาย โดยมีทุนทรัพย์ในคดี รวมเป็นจำนวนเงิน 137 ล้านบาท ตามคำฟ้อง บริษัทได้มอบหมายทนายความยื่นคำให้การต่อสู้คดีแล้ว ศาลชั้นต้นมีคำพิพากษายกฟ้อง โจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์ต่อศาลอุทธรณ์ในเวลาต่อมา ปัจจุบันคดีอยู่ในกระบวนการพิจารณาคดีความของศาลอุทธรณ์
- ข) ผู้พักอาศัยยื่นฟ้องบริษัทขอหาพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน เรียกทรัพย์สินเรียกค่าสินไหมทดแทนและค่าเสียหาย โดยมีทุนทรัพย์ในคดี รวมเป็นจำนวนเงิน 120 ล้านบาท บริษัทได้มอบหมายทนายความยื่นคำให้การต่อสู้คดีแล้วศาลชั้นต้นมีคำพิพากษายกฟ้องโจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์ต่อศาลอุทธรณ์ในเวลาต่อมา ปัจจุบันคดีอยู่ในกระบวนการพิจารณาคดีความของศาลอุทธรณ์
- ค) บริษัทย่อยใช้สิทธิในการต่อสัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมแห่งหนึ่งของบริษัทย่อยกับผู้ให้เช่าซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมตามสัญญาเช่าและพัฒนาที่ดินวันที่ 25 เมษายน 2531 แต่เจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 25 ไม่ยินยอมให้มีการต่ออายุสัญญาเช่า

เมื่อวันที่ 12 เมษายน 2565 บริษัทย่อยเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อการพัฒนาและประกอบธุรกิจ (เฉพาะส่วน) เป็นระยะเวลา 20 ปีกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 75 โดยบริษัทย่อยต้องจ่ายค่าตอบแทนสิทธิการเช่าเป็นจำนวนเงิน 375 ล้านบาท ซึ่งชำระแล้วในวันทำสัญญาจำนวน 56 ล้านบาท ส่วนที่เหลือชำระในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5 ต่อปีนับแต่วันทำสัญญา สำหรับค่าเช่าชำระเป็นรายไตรมาสตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญา

บริษัทย่อยได้ยื่นฟ้องเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 25 ให้เป็นจำเลยต่อศาลแพ่ง민บุรี เพื่อให้ปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าว ในการต่ออายุสัญญาเช่าให้แก่บริษัทย่อย เมื่อวันที่ 19 มกราคม 2567 ศาลได้พิพากษายกฟ้องโจทก์ อย่างไรก็ตาม บริษัทย่อยอยู่ระหว่างยื่นอุทธรณ์ต่อศาลแพ่ง민บุรี

นอกจากนี้ เจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 25 ได้ยื่นฟ้องบริษัทย่อยเป็นจำเลยต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ ซึ่งอ้างว่าบริษัทย่อยผิดสัญญาและให้ขนย้ายทรัพย์สินออกจากพื้นที่เช่า โดยเรียกร้องค่าเสียหายเป็นจำนวนเงินประมาณ 378 ล้านบาทพร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี

เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2567 ศาลได้มีคำพิพากษาโดยสรุปว่าจำเลยผิดเรื่องสัญญาเช่าต่อโจทก์ทั้งสองที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 25 โจทก์จึงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า และเมื่อสัญญาลิ้นสุดลงกรรมสิทธิ์ในอาคารจึงตกเป็นของโจทก์และเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 75 โดยศาลไม่กำหนดค่าเสียหายให้โจทก์ทั้งสองอีก และให้บริษัทย่อยขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากอาคารและที่ดิน หากไม่ดำเนินการให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา และให้จำเลยชดเชยค่าเช่าธรรมเนียมแทนโจทก์ทั้งสอง โดยกำหนดค่าหมาย 50,000 บาท และค่าชดเชยอื่นให้ยก

ต่อมา บริษัทย่อยให้สำนักงานกฎหมายจัดทำคำอุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษาและคำร้องดการบังคับคดีเพื่อยื่นต่อศาล และได้วางเงินต่อศาลเป็นหลักประกันสำหรับการบังคับคดีดังกล่าวจำนวน 100 ล้านบาท และศาลมีคำสั่งการบังคับคดีไว้ชั่วคราวจนกว่าศาลอุทธรณ์จะมีคำสั่งใหม่ในเรื่องการขอทุเลาของจำเลย

เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2567 บริษัทย่อยเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินที่พิพาทดังกล่าวกับโจทก์ ทั้งสองในส่วนที่โจทก์ทั้งสองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 25 โดยสัญญามีมูลค่าทั้งสิ้น 1,200 ล้านบาท และมีกำหนดการโอนกรรมสิทธิ์ในวันที่ 27 มิถุนายน 2568 ทั้งนี้ เมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวและบริษัทย่อยได้ชำระเงินให้กับโจทก์ครบถ้วนตามสัญญาให้ถือว่าทั้งสองคดีข้างต้นเป็นอันยุติ โดยทั้งสองฝ่ายจะไม่บังคับคดีหรือฟ้องคดีแพ่งหรือคดีอาญา รวมทั้งไม่ติดใจเรียกร้องค่าเสียหายใดๆต่อกัน บริษัทย่อยและโจทก์จะร่วมกันลงนามในคำร้องและสัญญาประนีประนอมยอมความเพื่อยุติข้อพิพาทระหว่างกัน และนำไปยื่นต่อศาลทั้งสองคดี เพื่อให้ศาลพิพากษาตามสัญญาประนีประนอมยอมความอันเป็นการยุติข้อพิพาทดังกล่าว ต่อมา ในระหว่างเดือนกรกฎาคมถึงเดือนตุลาคม 2568 บริษัท

ย่อยได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจะซื้อขายที่ดินกับเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมรวม 3 ฉบับ เพื่อขยายระยะเวลาโอนกรรมสิทธิ์และชำระค่าซื้อที่ดินจำนวน 1,050 ล้านบาท พร้อมกำหนดค่าปรับในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ล่าช้า ต่อมาในวันที่ 1 ธันวาคม 2568 บริษัทย่อยไม่สามารถจ่ายชำระค่าซื้อที่ดิน ทำให้ไม่สามารถรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในวันดังกล่าวได้ และไม่มีการขยายเวลาการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอีก ดังนั้น สัญญาจะซื้อขายที่ดินดังกล่าวจึงเป็นอันสิ้นสุดลง

ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์

- ง) เมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2568 ผู้ถือหุ้นกู้รายหนึ่งได้ยื่นฟ้องบริษัทย่อยต่อศาลจังหวัดสกลนครในเรื่องผิดสัญญาหุ้นกู้ ซึ่งผู้ถือหุ้นกู้ได้มีหนังสือบอกเลิกสัญญา และให้บริษัทย่อยชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยตามสัญญา และขอเรียกค่าเสียหายในอัตราร้อยละ 15 ของเงินต้นทั้งหมดจนกว่าบริษัทย่อยจะชำระเสร็จสิ้น โดยศาลจังหวัดสกลนครได้มีคำพิพากษาเมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2569 และมีคำพิพากษาโดยสรุปว่า ข้อความที่บริษัทย่อยระบุในหนังสือขอเชิญประชุมผู้ถือหุ้นกู้ ครั้งที่ 1/2568 แสดงให้เห็นว่าบริษัทย่อยขาดสภาพคล่องทางการเงิน จึงถือว่าบริษัทย่อยประกาศว่าไม่สามารถปฏิบัติตามภาระหน้าที่ทางการเงินของตนอันเป็นเหตุผิดนัดตามข้อกำหนดสิทธิข้อ 11.1 (ญ) และพิพากษาให้บริษัทย่อยชำระเงินจำนวน 45 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 9.35 ต่อปี ของเงินต้นนับแต่วันที่ 16 มิถุนายน 2568 เป็นต้นไป โดยให้นำเงินจำนวนประมาณ 6 ล้านบาท ที่บริษัทย่อยชำระให้แก่โจทก์แล้วเมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2568 หักออกจากหนี้ที่บริษัทย่อยต้องชำระแก่โจทก์ และให้จำเลยชดเชยค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ ค่าขออื่นขอให้ยก ปัจจุบัน บริษัทย่อยอยู่ระหว่างการยื่นคำอุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษาในประเด็นดังกล่าวพร้อม คำร้องขอทุเลาการบังคับคดีต่อศาลอุทธรณ์ ทั้งนี้ หนี้ความของบริษัทย่อยประเมินว่าโอกาสในการแพ้หรือชนะคดีของคู่ความแต่ละฝ่ายในชั้นศาลอุทธรณ์ขึ้นอยู่กับการวินิจฉัยของศาลว่าจะให้น้ำหนักกับพยานหลักฐานของฝ่ายโจทก์หรือจำเลยมากกว่ากัน
- จ) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 18 บริษัทย่อยได้ผิดนัดชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยของหุ้นกู้มีประกันของบริษัทย่อยครั้งที่ 4/2565 ชุดที่ 2 (GRAND256A) โดยมีมูลค่าหุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอนจำนวน 300 ล้านบาท ซึ่งบริษัทย่อยได้ปรึกษาหารือเกี่ยวกับรายละเอียดการชำระคืนหนี้หุ้นกู้ชุดดังกล่าวกับผู้ถือหุ้นกู้ แต่บริษัทย่อยยังไม่สามารถเจรจาตกลงกับผู้ถือหุ้นกู้ได้ ต่อมาเมื่อวันที่ 25 กันยายน 2568 บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ได้ยื่นฟ้องบริษัทย่อย เป็นจำเลยต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ในเรื่องผิดสัญญาหุ้นกู้และจำนอง และให้บริษัทย่อยชำระเงินพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 9.15 ต่อปี จำนวนรวม 313 ล้านบาท นับตั้งแต่วันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าบริษัทย่อยจะชำระให้แก่โจทก์เสร็จสิ้น โดยบริษัทย่อยจะมีการเจรจาไกล่เกลี่ยกับผู้ถือหุ้นกู้เพื่อหาแนวทางการชำระคืนหนี้หุ้นกู้ชุดดังกล่าวต่อไป

ส่วนที่ 2 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 และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ โดยมีองค์ประกอบ ดังนี้

หมวดที่ 1 สิทธิของผู้ถือหุ้น

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

บริษัทส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นทุกรายเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการพิจารณาตัดสินใจในเรื่องสำคัญต่างๆ ของบริษัท โดยบริษัทมีการประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นปีละครั้ง ภายในระยะเวลาไม่เกิน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบบัญชี คณะกรรมการอาจเรียกประชุมวิสามัญในวัน เวลา และสถานที่ตามที่คณะกรรมการกำหนด

ในการจัดการประชุมผู้ถือหุ้น คณะกรรมการบริษัทได้ให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้ถือหุ้น โดยบริษัทจะจัดส่งหนังสือเชิญประชุมทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษที่มีรายละเอียดวาระการประชุม พร้อมความเห็นของคณะกรรมการ หนังสือมอบฉันทะตามที่กฎหมายกำหนด และรายชื่อของกรรมการอิสระพร้อมทั้งคำแนะนำในการมอบฉันทะ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถเลือกที่จะมอบฉันทะให้เข้าประชุมแทนได้ รวมทั้งแผนที่แสดงสถานที่ประชุมให้ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วันก่อนการประชุม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับข้อมูลทันเวลาและมีเวลาเพียงพอในการพิจารณาและตัดสินใจลงคะแนนในวันประชุม หรือทำการมอบฉันทะให้กรรมการอิสระเป็นผู้เข้าร่วมประชุมแทน และยังได้ประกาศลงหนังสือพิมพ์รายวันติดต่อกันไม่น้อยกว่า 3 วันและก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 3 วัน นอกจากนี้ บริษัทยังได้เผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับกำหนดการจัดประชุมผู้ถือหุ้น และวาระการประชุมบนเว็บไซต์ของบริษัทก่อนการประชุม 30 วัน เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหรือนักลงทุนสามารถส่งคำถามล่วงหน้าได้ก่อนวันประชุม

หมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทให้ความสำคัญในการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน โดยคณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการโดยคำนึงถึงสิทธิของผู้ถือหุ้น และปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน ซึ่งได้ดำเนินการต่างๆ ดังนี้

- เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยเสนอระเบียบวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้า โดยบริษัทได้เผยแพร่ข้อมูลดังกล่าวบนเว็บไซต์ของบริษัท
- จัดให้มีกระบวนการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นที่โปร่งใสและมีประสิทธิภาพเป็นไปตามข้อบังคับของบริษัทและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิอย่างเท่าเทียมกันในการแสดงความคิดเห็นและตั้งคำถามในที่ประชุมโดยจัดสรรเวลาให้เพียงพอ
- ดำเนินการให้กรรมการทุกคน ผู้บริหารระดับสูงของบริษัท และผู้สอบบัญชี เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อตอบข้อซักถาม โดยกรรมการและผู้บริหารจะอธิบายและชี้แจงเหตุผลอย่างตรงไปตรงมา
- ในกรณีผู้ถือหุ้นไม่ได้เข้าร่วมประชุมตั้งแต่เวลาเริ่มการประชุมสามารถลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมเพื่อใช้สิทธิออกเสียงในวาระที่เหลือได้

- จัดให้มีการพิจารณาและลงมติเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล และพิจารณาคำตอบแทนกรรมการ รวมทั้งแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และอนุมัติค่าสอบบัญชี และวาระอื่นตามที่กำหนดในหนังสือเชิญประชุม
- จัดให้มีบัตรลงคะแนนเสียงสำหรับทุกวาระ
- เปิดโอกาสให้ตัวแทนผู้เข้าร่วมประชุมเข้าสังเกตการณ์การตรวจนับคะแนน และประกาศผลการลงคะแนนของผู้ถือหุ้นที่ลงมติ เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง ในแต่ละวาระต่อที่ประชุม
- มีการบันทึกรายงานการประชุมอย่างครบถ้วน ซึ่งประกอบด้วยข้อมูลที่มีสาระสำคัญ ได้แก่ คำถาม คำชี้แจงและความคิดเห็นของที่ประชุม มติที่ประชุมและผลการลงคะแนนเสียงที่เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง และจัดเก็บไว้ที่บริษัท
- กำหนดมาตรการป้องกันการใช้อิทธิพลภายในเพื่อหาผลประโยชน์ของกรรมการและผู้บริหารโดยการแจ้งให้ทราบถึงบทบาทภาระหน้าที่ที่ต้องรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของตน 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) ภาครัฐและหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจน สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยบริษัทได้พยายามดำเนินนโยบาย เพื่อให้เกิดความยุติธรรมและเหมาะสมกับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ดังนี้ (ทั้งนี้รายละเอียดเพิ่มเติมจะอยู่ในส่วนที่ 3 การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน)

ผู้ถือหุ้น

บริษัทจะดูแลรักษาการลงทุนของผู้ถือหุ้นให้ได้ผลตอบแทนอย่างเหมาะสมและยุติธรรม ตลอดจนมุ่งเน้นปรับปรุงและพัฒนาระบบงานของบริษัทเพื่อความเจริญเติบโตและยั่งยืนของบริษัท รวมถึงบริษัทคำนึงถึงความโปร่งใสในการเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างถูกต้องครบถ้วนทันเวลา โดยผ่านช่องทางต่าง ๆ เช่น การแจ้งข้อมูลผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และการแจ้งข้อมูลผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัท การประกาศทางหนังสือพิมพ์ การจัดทำ Press Release หรือการจัดส่งจดหมายเป็นลายลักษณ์อักษร

พนักงานบริษัท

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

ลูกค้า

บริษัทให้ความสำคัญในการผลิตสินค้าที่มีคุณภาพและบริการที่มีมาตรฐานเพื่อความพึงพอใจของลูกค้า นอกจากนี้ยังให้ความสำคัญเรื่องจรรยาบรรณในการปฏิบัติ โดยเอาใจใส่และรับผิดชอบต่อลูกค้า ให้บริการที่มีคุณภาพและมีมาตรฐาน รวมทั้งการแก้ปัญหาที่ลูกค้าร้องเรียนหรือให้ข้อเสนอแนะต่อบริษัท โดยเร็วที่สุด รวมถึงการให้ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์และบริการกับลูกค้าที่ถูกต้องไม่กล่าวอ้างเกินความเป็นจริง และความระมัดระวังในการติดต่อหรือร้องเรียนเกี่ยวกับคุณภาพสินค้า

คู่แข่ง

บริษัทปฏิบัติตามกรอบกติกาของการแข่งขันโดยยึดมั่นการดำเนินธุรกิจด้วยความเป็นธรรมและโปร่งใสภายใต้กรอบของกฎหมาย โดยสนับสนุนการส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและไม่ร่วมทำสัญญาการค้าหรือข้อตกลง ที่ทำให้เกิดผลให้เกิดการแข่งขันที่ไม่เป็นธรรมหรือผูกขาดทางการค้า และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการได้รับผลตอบแทนที่เป็นธรรมต่อทั้งสองฝ่าย รวมถึงไม่แสวงหาหรือละเมิดข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้าด้วยวิธีการที่ไม่สุจริตหรือไม่เหมาะสมเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท และไม่ทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งทางการค้าด้วยการกล่าวหาในทางเสื่อมเสียโดยปราศจากข้อมูลความจริง

เจ้าหนี้

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

ผู้จำหน่ายสินค้า

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

ผู้รับเหมา

การจัดหาผู้รับเหมาบริษัทจะดำเนินการคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีคุณภาพผลงานถึงเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด และมีผลงานที่ผ่านมาเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป ตลอดจนมีศักยภาพด้านการเงิน ดำเนินการจัดหาอย่างโปร่งใส ยุติธรรม และซื่อสัตย์ และไม่ให้มีอิทธิพลใด ๆ ที่ไม่ชอบแทรกแซงได้ โดยผู้รับเหมาทุกรายต้องผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการจัดทากลางของบริษัท บริษัทจะจ้างผู้รับเหมาในราคาที่เป็นธรรม โดยมีการดำเนินงานภายใต้ข้อกำหนด ISO 9001:2015 เช่น วิธีการคัดเลือกผู้รับเหมา วิธีการประกวดราคา การจัดทำราคากลาง และการประเมินผู้รับเหมา

หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส โดยมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอแก่ผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย พร้อมทั้งดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง น่าเชื่อถือ ครบถ้วนและทันเวลา และทุกฝ่ายสามารถเข้าถึงข้อมูลได้อย่างเท่าเทียมกัน

สำหรับการเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่สำคัญนั้น บริษัทได้มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอในงบการเงิน โดยการเปิดเผยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ และเผยแพร่ผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเว็บไซต์ของบริษัท ซึ่งงบการเงินดังกล่าวได้ผ่านการตรวจสอบ/สอบทานและให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขจากผู้สอบบัญชีรับ

อนุญาต และผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบก่อนเปิดเผยต่อผู้ถือหุ้น โดยคณะกรรมการบริษัทได้เปิดเผยรายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงินในรายงานประจำปีด้วย

ในการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญของบริษัท ทั้งรายงานทางการเงินและข้อมูลที่มีข้อมูลทางการเงิน บริษัทได้เผยแพร่ตามช่องทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และยังได้เผยแพร่ในเว็บไซต์ของบริษัท เพื่อให้ผู้สนใจทั่วไปได้รับทราบข้อมูลของบริษัทได้อย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทั้งถึง เท่าเทียม โปร่งใส และทันการณ์ ทั้งนี้ บริษัทได้จัดตั้งฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสารสนเทศเพื่อทำหน้าที่ติดต่อสื่อสารและเผยแพร่ข้อมูลของบริษัทให้กับผู้ถือหุ้น นักลงทุน นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ ทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ ได้อย่างถูกต้อง เท่าเทียมและทันเวลา โดยผู้ลงทุนสามารถติดต่อขอทราบข้อมูลบริษัทได้ที่ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ 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 ทั้งในระดับบริหารและระดับปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ มีการกำหนดการดำเนินการของผู้ปฏิบัติงาน ผู้บริหาร ไว้เป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจน สำหรับการตรวจสอบภายในได้มีการจัดตั้งสำนักตรวจสอบภายในขึ้นเฉพาะ เพื่อรับผิดชอบช่วยตรวจสอบการปฏิบัติงานให้มีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ หน่วยงานตรวจสอบภายในจะรายงานผลการตรวจสอบโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการ

โครงสร้างคณะกรรมการ

บริษัทกำหนดให้มีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนรวมของคณะกรรมการบริษัท แต่ไม่น้อยกว่า 3 คน โดยปัจจุบันบริษัทมีคณะกรรมการที่มีประสิทธิภาพและมีความรู้ ความสามารถจำนวน 11 คน ประกอบด้วย

- กรรมการที่เป็นผู้บริหาร (Executive Director) จำนวน 4 คน
- กรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร (Non-Executive Director) จำนวน 2 คน
- กรรมการอิสระ (Independent Director) จำนวน 5 คน

ทั้งนี้ ประธานกรรมการมิได้เป็นบุคคลเดียวกันกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อให้มีการแบ่งแยกหน้าที่ในการกำหนดนโยบายกำกับดูแล และการบริหารงานประจำ

คณะกรรมการของบริษัททุกคน มีความเป็นอิสระอย่างเต็มที่ในการแสดงความคิดเห็น บริษัทให้ความสำคัญกับความเห็นของคณะกรรมการอิสระมาก ในกรณีที่กรรมการอิสระมีข้อท้วงติงหรือไม่เห็นด้วยในเรื่องใด จะต้องนำเรื่องกลับไปพิจารณาทบทวนอีกครั้งหนึ่ง เพื่อหาข้อสรุปที่ชัดเจนโปร่งใสในเรื่องนั้น ๆ

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

โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่น ๆ

ปัจจุบัน โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการของบริษัท ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยที่ขึ้นตรงต่อคณะกรรมการบริษัททั้งสิ้น 4 ชุด

คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 11 ท่าน จำนวนครั้งที่มีการประชุมทั้งสิ้นรวม 5 ครั้ง ตามรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนครั้งการประชุม คณะกรรมการ	การเข้าร่วมการประชุม คณะกรรมการ
1	ดร.ทง พัทยะ	ประธานกรรมการ	5	5
2	นายศานิต อรรถญาณสกุล	กรรมการ รองประธานกรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	5	5
3	นายวิทยา เนติวัฒน์	กรรมการ	5	5
4	นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา *	กรรมการ	5	3
5	นายวงศกรณ์ ประสิทธิ์วิภาต **	กรรมการ	5	1
6	นายวิชาญ ศิริเวชราวุธ	กรรมการ	5	5
7	นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์ ***	กรรมการ	5	-
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 จันทาศิต	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ	5	5
13	นายมานิตย์ สุภาพร	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ	5	5
14	นายรุ่งโรจน์ สิงหนัดกิจ	กรรมการ	5	5
โดยมี นางสาวกฤติญา ธนโกจารย์ เป็นเลขานุการคณะกรรมการบริษัท				

หมายเหตุ : * นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา ลาออกจากกรรมการบริหาร มีผลตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568

** นายวงศกรณ์ ประสิทธิ์วิภาต ลาออกจากกรรมการบริหาร มีผลตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ.2568

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

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทประกอบด้วย

- (1) นายศานิต อรรถญาณสกุล นายวิชาญ ศิริเวช วราวุธ นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์ นายรุ่งโรจน์ สิงหนัดกิจ กรรมการสองในสี่คนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท
- (2) นายศานิต อรรถญาณสกุล หรือนายวิชาญ ศิริเวช วราวุธ หรือนายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์ หรือนายรุ่งโรจน์ สิงหนัดกิจลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัทเฉพาะในเรื่อง ดังต่อไปนี้
 - (1) การรับรองสำเนาเอกสารใด ๆ ของบริษัท
 - (2) กระทรวงพาณิชย์และหน่วยงานราชการในสังกัดกระทรวงพาณิชย์
 - (3) กรมสรรพากรและหน่วยงานราชการในสังกัดกรมสรรพากร
 - (4) กรมที่ดินและหน่วยงานราชการในสังกัดกรมที่ดิน
 - (5) กรมโยธาธิการและผังเมืองและหน่วยงานราชการในสังกัดกรมโยธาธิการและผังเมือง
 - (6) กรุงเทพมหานครและเมืองพัทยาและหน่วยงานราชการในสังกัดกรุงเทพมหานครและเมืองพัทยา
 - (7) เทศบาล องค์การบริหารส่วนจังหวัด องค์การบริหารส่วนตำบล
 - (8) หน่วยงานราชการหรือรัฐวิสาหกิจหรือหน่วยงานเอกชนใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการน้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ ไปรษณีย์ และอินเทอร์เน็ต ในเรื่องการยื่นขออนุญาตต่าง ๆ การโอนสิทธิและรับโอนสิทธิ การวางเงินหรือการขอรับเงินประกันคืน การโอนและการรับโอนเงินประกันคืนเกี่ยวกับน้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ ไปรษณีย์ และอินเทอร์เน็ต

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมคณะกรรมการอาจกำหนดชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทพร้อมประทับตราสำคัญของบริษัทได้

อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท เป็นผู้มีอำนาจหน้าที่ในการตัดสินใจ และดูแลการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ ข้อบังคับ มติประชุมผู้ถือหุ้น และกฎหมาย เว้นแต่การตัดสินใจหรือการดำเนินงานในเรื่องที่ตามกฎหมาย ประกาศ และข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กำหนดให้ต้องรับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งคณะกรรมการบริษัทจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนจึงจะดำเนินการได้ โดยที่ข้อบังคับของบริษัทได้ให้อำนาจคณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งคณะกรรมการบริหาร เพื่อทำหน้าที่ควบคุมการดูแลกิจการรายวันของบริษัทให้เป็นไปตามแนวนโยบายและงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทและกิจการอื่นตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายซึ่ง ได้แก่ การอนุมัติการดำเนินงานตามขอบเขตอำนาจที่คณะกรรมการบริษัทได้ให้ไว้ และการกลั่นกรองเรื่องใด ๆ ที่อยู่นอกเหนือขอบเขตอำนาจของตนเพื่อเข้าสู่การพิจารณาของคณะกรรมการบริษัท นอกจากนี้ ข้อบังคับได้ให้อำนาจคณะกรรมการบริษัท มีสิทธิแต่งตั้งเจ้าหน้าที่ หรือคณะทำงานอื่น ๆ เพื่อช่วยเหลือคณะกรรมการในการบริหารงานได้ด้วย

คณะกรรมการชุดย่อย

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

1. คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายบรรลือ จันทาติศัย	ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
2	นายวัฒนา สุทธิพิณิจธรรม	กรรมการตรวจสอบ
3	นายมานิตย์ สุธาทพร	กรรมการตรวจสอบ

โดยมี นางสาวดวงพร เริ่มยินดี เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

บริษัทมีการจัดประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 6 ครั้ง โดยมีรายละเอียดผู้เข้าร่วมประชุม ดังนี้

	รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนครั้ง เข้าประชุม
1	นายบรรลือ จันทาติศัย	ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ	6 / 6
2	นายวัฒนา สุทธิพิณิจธรรม	กรรมการตรวจสอบ	6 / 6
3	นายมานิตย์ สุธาทพร	กรรมการตรวจสอบ	6 / 6

โดยมี นางสาวดวงพร เริ่มยินดี เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

ขอบเขตหน้าที่

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทดังต่อไปนี้

1. สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ
2. สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน (internal control) และระบบการตรวจสอบภายใน (internal audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้าง หัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
3. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
4. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และเสนอคำตอบแทนของบุคคลดังกล่าว รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
5. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
6. จัดทำรายงานคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบและต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (ก) ความเห็นเรื่องความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท
 - (ข) ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท
 - (ค) ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
 - (ง) ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
 - (จ) ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - (ฉ) จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
 - (ช) ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎบัตร (charter)
 - (ซ) รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
7. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ
 8. จัดทำกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบให้สอดคล้องกับขอบเขตความรับผิดชอบในการดำเนินงาน โดยได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท และทบทวนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
 9. วางแผนการตรวจสอบระบบการควบคุมภายในร่วมกับหน่วยงานตรวจสอบภายใน โดยพิจารณาถึงประเภทและระดับความเสี่ยง รวมทั้งกำกับดูแลการปฏิบัติงานตรวจสอบให้เป็นไปตามแผนงาน มาตรฐานการปฏิบัติงานวิชาชีพตรวจสอบภายใน
 10. สอบทานและให้ความเห็นชอบกฎบัตรหน่วยงานตรวจสอบภายในอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อให้มั่นใจว่าวัตถุประสงค์ อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบสอดคล้องกับองค์ประกอบภาคบังคับของกรอบการปฏิบัติงานวิชาชีพตรวจสอบภายในที่เป็นสากล

ความรับผิดชอบ

1. หลังจากคณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบกรณีที่ผู้สอบบัญชีพบพฤติกรรมอันควรสงสัยว่ากรรมการผู้จัดการ 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 หากพบหรือมีข้อสงสัยว่ามีรายการหรือการกระทำดังต่อไปนี้ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท ให้คณะกรรมการตรวจสอบรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อดำเนินการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควร
 - (1) รายการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - (2) การทุจริตหรือมีสิ่งผิดปกติหรือมีความบกพร่องที่สำคัญในระบบควบคุมภายใน
 - (3) การฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

หากคณะกรรมการบริษัทหรือผู้บริหารไม่ดำเนินการให้มีการแก้ไขปรับปรุงภายในเวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบกำหนด กรรมการตรวจสอบรายใดรายหนึ่งอาจรายงานว่ามีรายการหรือการกระทำดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. หรือตลาดหลักทรัพย์ฯ

2. คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 1 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายวิทยา เนติวิวัฒน์	ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณา คำตอบแทน

โดยมี นายปรโมทย์ เริ่มยินดี เป็นเลขานุการคณะกรรมการสรรหา

บริษัทมีการจัดประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 1 ครั้ง โดยมีรายละเอียดผู้เข้าร่วมประชุมดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนครั้ง เข้าประชุม
1 นายวิทยา เนติวิวัฒน์	ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณา คำตอบแทน	1 / 1
2 นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา *	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	1 / 1

หมายเหตุ : * นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา ลาออกจากการเป็นกรรมการบริษัท มีผลตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568

อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

1. การปฏิบัติงานด้านการสรรหา

- (ก) คัดเลือกและสรรหาบุคคลที่มีความเหมาะสมในการเป็นกรรมการบริษัทเพื่อเสนอชื่อผู้ได้รับการคัดเลือกต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และหรือนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขอมติแต่งตั้งต่อไป
- (ข) การพิจารณาคัดเลือกและสรรหาบุคคลดังกล่าว คณะกรรมการจะต้องพิจารณาถึงคุณวุฒิ ความรู้ ความสามารถ รวมทั้งประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องในการเป็นกรรมการบริษัท ซึ่งหัวข้อในการคัดสรรดังกล่าว จะต้องมีส่วนที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินกิจการของบริษัท 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
 - ผู้ได้รับการเสนอชื่อต้องไม่ใช่ผู้ที่มีความสัมพันธ์กับบริษัท และบริษัทที่เกี่ยวข้องในลักษณะที่มีส่วนได้เสียหรือได้ผลประโยชน์ในด้านการเงิน หรือการบริหารงาน ทั้งในปัจจุบันและช่วง 2 ปีก่อนเป็นกรรมการอิสระ โดยลักษณะความสัมพันธ์ดังกล่าว เช่น
 - เป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน พนักงาน ลูกจ้าง ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำหรือผู้มีอำนาจควบคุม
 - เป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพ เช่น เป็นผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษากฎหมาย ที่ปรึกษาทางการเงิน หรือผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน

- เป็นผู้มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ เช่น ซื้อ/ขายสินค้าหรือบริการ ซื้อขายสินทรัพย์ ให้/รับความช่วยเหลือทางการเงิน เป็นต้น
 - ในกรณีที่ผู้ได้รับการเสนอซื้อดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการอิสระของบริษัทอื่นในธุรกิจเดียวกับบริษัทจะต้องเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวและคำตอบแทนที่ได้รับจากบริษัทนั้นด้วย
 - ผู้ได้รับการเสนอซื้อให้เป็นกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ ไม่ได้เป็นกรรมการใด ๆ ในบริษัทจดทะเบียนอื่นที่มีธุรกิจเดียวกับธุรกิจของบริษัท
 - บริษัทต้องแจ้งตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยทันทีที่กรรมการตรวจสอบลาออก หรือถูกให้ออกก่อนครบวาระ
- (ง) ผู้ได้รับการคัดสรรสามารถปฏิบัติหน้าที่และแสดงความเห็นหรือรายงานผลการปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายได้โดยอิสระ และไม่อยู่ภายใต้การควบคุมของผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท รวมทั้งผู้ที่เกี่ยวข้องหรือญาติสนิทของบุคคลดังกล่าว

การนำเสนอซื้อผู้ได้รับการคัดสรรเพื่อเสนอซื้อให้เป็นกรรมการบริษัทต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทนั้น คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ต้องดำเนินการคัดสรรและเสนอชื่อบุคคลเพียงเท่าที่จำเป็นจะต้องแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัทเท่านั้น เว้นแต่คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ไม่สามารถพิจารณาและตกลงกันในคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนได้ไม่ว่าเหตุใด ๆ ก็ตาม คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจึงสามารถนำเสนอชื่อผู้อยู่ในข่ายการคัดสรรทั้งหมดต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาและมีมติเลือกผู้ได้รับการคัดสรรเอง

2. การปฏิบัติงานด้านการพิจารณาคำตอบแทน

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

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

3. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายวัฒนา สุทธิพนิจธรรม	ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
2	นายบุญเลียม เหลืองนาคทองดี	กรรมการบริหารความเสี่ยง
3	นายพงษ์ศิริ บุญสม	กรรมการบริหารความเสี่ยง

โดยมี นายชัยพลก มิติสม เป็นเลขานุการคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

บริษัทมีการจัดประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 4 ครั้ง โดยมีรายละเอียดผู้เข้าร่วมประชุมดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนครั้ง เข้าประชุม
1 นายวัฒนา สุทธิพนิจธรรม	ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	4 / 4
2 นายบุญเยี่ยม เหลืองนาททองดี	กรรมการบริหารความเสี่ยง	4 / 4
3 นายพงษ์ศิริ บุญสม	กรรมการบริหารความเสี่ยง	4 / 4

โดยมี นายชัยพฤกษ์ มิตติสม เป็นเลขานุการคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

1. สอบทานและนำเสนอแนะนโยบายการบริหารความเสี่ยงและความเสี่ยงที่ยอมรับได้ให้แก่คณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ
2. กำกับดูแลการพัฒนาและการปฏิบัติตามกรอบการบริหารความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กร
3. สอบทานรายงานการบริหารความเสี่ยงเพื่อติดตามความเสี่ยงที่สำคัญและดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าองค์กรมีการจัดการความเสี่ยงอย่างเพียงพอและเหมาะสม
4. นำเสนอความเสี่ยงในภาพรวมของบริษัท รวมถึงความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน เพื่อการจัดการความเสี่ยงด้านต่างๆที่สำคัญให้กับคณะกรรมการบริษัท
5. ให้คำแนะนำกับบริษัทในด้านการบริหารความเสี่ยง และการพิจารณาแก้ไขข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวกับการพัฒนาระบบการบริหารความเสี่ยง
6. ให้มีอำนาจแต่งตั้งคณะทำงานประเมินและติดตามความเสี่ยงของบริษัท
7. เรื่องอื่นๆ เกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยงตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

4. คณะกรรมการธรรมาภิบาล

คณะกรรมการธรรมาภิบาลของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวน 2 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายมานิตย์ สุธาทพร	ประธานคณะกรรมการธรรมาภิบาล
2	นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์	กรรมการธรรมาภิบาล

โดยมี นายชัยพฤกษ์ มิตติสม เป็นเลขานุการคณะกรรมการธรรมาภิบาล

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

อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการธรรมาภิบาล

1. เสนอแนะปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีต่อคณะกรรมการบริษัท
2. ให้คำแนะนำแก่คณะกรรมการบริษัทในเรื่องเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี
3. ดูแลการปฏิบัติงานของกรรมการและฝ่ายจัดการเพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
4. ติดตามและทบทวนระบบงานต่าง ๆ ภายในองค์กรให้สอดคล้องกับแนวปฏิบัติที่ดีตามที่กำหนดไว้
5. ติดตามและสั่งการในกรณีที่มีการปฏิบัติงานของฝ่ายจัดการและพนักงานมีประเด็นในการไม่ปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติที่วางไว้
6. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

5. คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารของบริษัท ณ วันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2569 มีจำนวน 6 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายศานิต อรรถญาณสกุล	ประธานคณะกรรมการบริหาร (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)
2	ดร.วิวัฒน์ วิฑูรเกียรติ	กรรมการบริหาร
3	นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์	กรรมการบริหาร (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)
4	นายเจษฎ์ เจษฎ์ปิยะวงศ์	กรรมการบริหาร
5	นายรุ่งโรจน์ สิงห์ถนัดกิจ	กรรมการบริหาร (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)
6	นางสาวกฤติญา ธนโกจารย์	เลขานุการกรรมการบริหาร

หมายเหตุ : นายสุรศักดิ์ วัชรพงศ์ปรีชา เกษียณอายุ มีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2568

นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์ ลาออกจากการเป็นกรรมการบริหาร มีผลตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ.2568

นายวงศกรณ ประสิทธิ์วิภาต ลาออกจากการเป็นกรรมการบริหาร มีผลตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ.2568

นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา ลาออกจากการเป็นกรรมการบริหาร มีผลตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2568

นายวิชาญ ศิริเวชชาวุธ ลาออกจากการบริหาร มีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2569

อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร*

- บริหารงานในเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทภายใต้นโยบายของคณะกรรมการบริษัท และภายในขอบเขตของกฎหมาย เงื่อนไข กฎระเบียบหนังสือบริคณห์สนธิ และข้อบังคับของบริษัท ยกเว้นในเรื่องการทำธุรกรรมใด ๆ เกี่ยวกับการเปิดโครงการ และการลงทุนที่ไม่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักของบริษัท
- แต่งตั้งผู้บริหารระดับสูงเพื่อบริหารงานของบริษัท
- พิจารณาการจัดสรรงบประมาณประจำปี เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ
- พิจารณาก่อนการโครงการลงทุนต่าง ๆ ของบริษัทเพื่อนำเสนอต่อ คณะกรรมการบริษัท
- พิจารณาและอนุมัติการจัดซื้อที่ดินและ/หรือการขายที่ดิน(มีหรือไม่มีสิ่งปลูกสร้าง) ที่มีได้เป็นที่ดินแปลงจัดสรรในโครงการภายในวงเงินเกินกว่า 500,000,000 บาท แต่ไม่เกิน 800,000,000 บาท โดยวงเงินรวมในการซื้อที่ดินจะต้องไม่เกินกว่างบประมาณที่คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติไว้ และในการอนุมัติเพื่อจัดซื้อที่ดินและ/หรือเพื่อขายที่ดินจะต้องเตรียมเอกสารเพื่อประกอบการพิจารณา ดังนี้
 - การอนุมัติจัดซื้อที่ดินในแต่ละครั้งจะต้องมีการกำหนดแผนเบื้องต้น และรายงานความเป็นไปได้ของโครงการประกอบการพิจารณา
 - การอนุมัติขายที่ดินในแต่ละครั้งจะต้องจัดทำสรุปราคาขาย ต้นทุนที่ดิน ค่าใช้จ่าย และกำไร(ขาดทุน)ขั้นต้น รวมถึงเหตุผลในการขายประกอบการพิจารณา ทั้งนี้ การขายที่ดินจะต้องได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 15 ต่อปี และหากได้รับผลตอบแทนต่ำกว่าที่กำหนดข้างต้น ให้นำเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาอนุมัติ
- พิจารณาและอนุมัติการทำธุรกรรมที่อยู่นอกเหนือแผนงานงบประมาณที่มีวงเงินไม่เกินกว่า 100 ล้านบาทขึ้นไป
- พิจารณาและอนุมัติการกู้เงินหรือขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน รวมตลอดถึงการชำระหรือใช้จ่ายเงินเพื่อธุรกรรมปกติของบริษัท ดังนี้
 - วงเงินกู้ส่วนที่ใช้ทำโครงการ (Project Finance) ให้พิจารณาและอนุมัติการกู้เงินและขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินในวงเงินไม่เกิน 1,500 ล้านบาทต่อโครงการ โดยไม่นับรวมวงเงินหนังสือค้ำประกันสาธณูปโภค
 - วงเงินกู้ส่วนที่ใช้สำหรับ Working Capital ให้พิจารณาและอนุมัติการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินในวงเงินไม่เกิน 1,200 ล้านบาท

- 8 พิจารณาการเข้าค้าประกันการขวงเงินสินเชื่อของบริษัทย่อยตามเงื่อนไขของสถาบันการเงิน หรือพิจารณาการเข้าค้าประกันการขวงเงินสินเชื่อของบริษัทร่วมหรือบริษัทร่วมทุนตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในวงเงินค้าประกันไม่เกิน 1,000,000,000 บาท
- 9 จัดทำ เสนอแนะ และกำหนดนโยบายธุรกิจ รวมทั้งกลยุทธ์ทางธุรกิจของบริษัทต่อคณะกรรมการบริษัท
- 10 พิจารณาและอนุมัติแผนการตลาด แผนการโฆษณาและประชาสัมพันธ์
- 11 ประเมินผลการดำเนินงานของบริษัท ทั้งในด้านการจัดการบริหารทรัพย์สิน และการบริหารการเงิน เพื่อให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล
- 12 ปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

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

ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร

ผู้บริหารของบริษัท ณ วันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2569 ตามนิยามในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มีจำนวน 4 ท่าน มีดังนี้

ชื่อสกุล	ตำแหน่ง
1. นายศานิต อรรถญาณสกุล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / รักษาการกรรมการผู้จัดการ / รักษาการประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มการเงิน
2. นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์	ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มพัฒนาธุรกิจ
3. นายเจษฎ์ เจษฎ์ปิยะวงศ์	กรรมการบริหาร
4. นายรุ่งโรจน์ สิงหนัดกิจ	ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ

หมายเหตุ : นายสุรศักดิ์ วัชรพงศ์ปรีชา เกษียณอายุ มีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2568

นายวงศกรณ ประสิทธิ์วิภาต ลาออกจากการเป็นกรรมการบริษัท และกรรมการผู้จัดการ มีผลตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ.2568

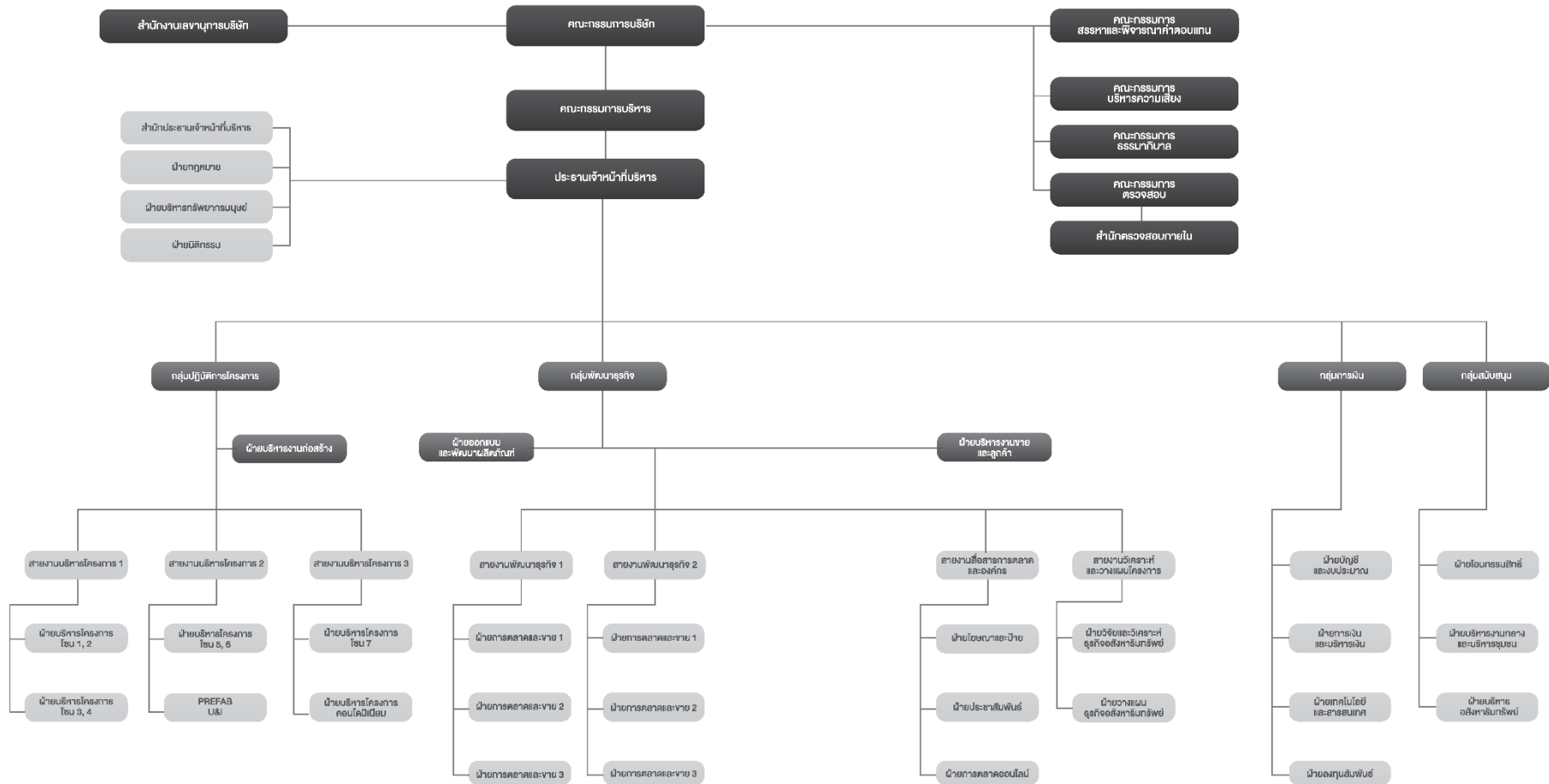
นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์ ลาออกจากการเป็นกรรมการบริษัท และประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 2 มีผลตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ.2568

นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาคทองดี ลาออกจากการเป็นผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่ มีผลตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม พ.ศ. 2568

นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา ลาออกจากการเป็นกรรมการบริษัท มีผลตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2568

นายวิชาญ ศิริเวชาราชู ลาออกจากการบริหาร มีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2569

โครงสร้างการจัดการของ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 2 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2569



คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

คำตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

บริษัทมีคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทนและทรัพยากรมนุษย์ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบในการพิจารณานโยบายและหลักเกณฑ์ในการพิจารณาจ่ายคำตอบแทนสำหรับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการ และที่ปรึกษาของบริษัท รวมทั้งกำหนดคำตอบแทนประจำปี การปรับเงินเดือนประจำปี การปรับเงินเดือนระหว่างปี ผลประโยชน์อื่นอันเป็นการตอบแทนการทำงานของฝ่ายบริษัทและพนักงานทุกระดับ และพิจารณาระเบียบการจ้างงาน ระเบียบการทำงาน และพิจารณาเกณฑ์การลงโทษให้เหมาะสมและเป็นธรรมต่อพนักงานบริษัท

คำตอบแทนกรรมการ

บริษัทมีการจ่ายคำตอบแทนในรูปของเบี้ยประชุมและค่าบำเหน็จกรรมการ ซึ่งแปรตามผลการดำเนินงานของบริษัทให้แก่กรรมการแต่ละราย ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	คำตอบแทนกรรมการ (ล้านบาท)					
		เงินบำเหน็จ	เบี้ยประชุม ณ 31 ธันวาคม 2568				
			คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการตรวจสอบ	คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	คณะกรรมการธรรมาภิบาล
1.ดร.ทง พิทยะ	ประธานกรรมการ	-	0.50	-	-	-	-
2.นายศานิต อรรถญาณสกุล	กรรมการบริษัท / รองประธานกรรมการ / ประธานคณะกรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	-	0.35	-	-	-	-
3.นายวิทยา เนติวิวัฒน์	กรรมการบริษัท / กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	-	0.25	-	0.05	-	-
4.นางสาวศิริรัตน์ ⁽³⁾ วงศ์วัฒนา	กรรมการบริษัท / กรรมการบริหาร / กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	-	0.15	-	0.03	-	-
5.นายวงศ์กรณ์ ⁽¹⁾ ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการบริษัท / กรรมการธรรมาภิบาล	-	0.05	-	-	-	-
6.นายวิชาญ ศิริเวศวราวุธ	กรรมการบริษัท	-	0.25	-	-	-	-
7.นายพรสวัสดิ์ ⁽²⁾ เกษจุฬาศรีโรจน์	กรรมการบริษัท	-	-	-	-	-	-
8.นายสันต์ ศรีรัตนพงษ์	กรรมการบริษัท / กรรมการธรรมาภิบาล	-	0.25	-	-	-	-
9.นายธงชัย จีรลงกรณ์	กรรมการบริษัท	-	0.25	-	-	-	-
10.นายวัฒนา สุทธิพิณิจธรรม *	กรรมการบริษัท / กรรมการตรวจสอบ / ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	-	0.25	0.18	-	0.20	-
11.นายเอกกมล ศิริวัฒน์ *	กรรมการบริษัท	-	0.25	-	-	-	-
12.นายบรรลือ มันทาดิษฐ์ *	กรรมการบริษัท / กรรมการตรวจสอบ	-	0.25	0.30	-	-	-
13.นายมานิตย์ สุอาพร *	กรรมการบริษัท / กรรมการตรวจสอบ / ประธานคณะกรรมการธรรมาภิบาล	-	0.25	0.18	-	-	-
14.นายรุ่งโรจน์ สิงห์หนัดกิจ	กรรมการบริษัท	-	0.25	-	-	-	-
15.นายบุญเลียม เหลืองนาคทองดี	กรรมการบริหารความเสี่ยง	-	-	-	-	0.12	-
16.นายพงษ์ศิริ บุญสม	กรรมการบริหารความเสี่ยง	-	-	-	-	0.12	-
17.นายสาวกฤติญา ธนโกจารย์	เลขานุการบริษัท	-	-	-	-	-	-
18.นางสาวสมศรี เกียรติธีรรัตน์	ผู้ช่วยเลขานุการบริษัท	-	-	-	-	-	-
รวม		-	3.30	0.66	0.08	0.44	-

หมายเหตุ: (นอกเหนือจากคำตอบแทนในรูปของเบี้ยประชุมในฐานะกรรมการบริษัท กรรมการบริษัทบางคนจะได้รับคำตอบแทนในรูปเงินเดือนในฐานะที่เป็นผู้บริหารและกรรมการบริหารของบริษัท)

* กรรมการอิสระ

⁽¹⁾ นายวงศ์กรณ์ ประสิทธิ์วิภาต ลาออกจากความเป็นกรรมการบริษัท มีผลตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ.2568

⁽²⁾ นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์ ลาออกจากความเป็นกรรมการบริษัท มีผลตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ.2568

⁽³⁾ นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา ลาออกจากความเป็นกรรมการบริษัท มีผลตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2568

คำตอบแทนของผู้บริหาร มีรายละเอียดดังนี้

โดยในเดือน มกราคม – ธันวาคม ปี 2568 บริษัทได้จ่ายคำตอบแทนประกอบด้วยเงินเดือน และโบนัสให้กับผู้บริหาร* จำนวน 8 ราย รวมทั้งสิ้น 35.72 ล้านบาท

คำตอบแทนอื่น

คำตอบแทนอื่นของกรรมการ

- ไม่มี-

คำตอบแทนอื่นของผู้บริหาร

สวัสดิการ เงินประกันสังคม และเงินสืบทอดกองทุนสำรองเลี้ยงชีพที่บริษัทและพนักงานจ่ายเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตรา ร้อยละ 3 ถึง 10 ของเงินเดือน ซึ่งในเดือน มกราคม – ธันวาคม ปี 2568 บริษัทได้จ่ายเงินตอบแทนในส่วนนี้สำหรับผู้บริหาร* จำนวน 8 ราย รวมทั้งสิ้น 8.05 ล้านบาท

ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน**จำนวนพนักงาน**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทและบริษัทย่อย มีจำนวนพนักงานทั้งสิ้น 742 คน โดยบริษัทมีพนักงานแบ่งตามแต่ละสายงานได้ดังนี้

สังกัด		จำนวนพนักงาน (คน)
		31 ธ.ค. 2568
1	สำนักประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	9
2	สายงานวางแผนโครงการและการตลาดแนวราบ	22
3	สายงานพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม	8
4	สายงานบริหารงานขาย	7
5	ส่วนบริการปฏิบัติการ	133
6	สายงานออกแบบ	10
7	สายงานบริหารงานก่อสร้างกลุ่มปฏิบัติการ 1	23
8	สายงานบริหารงานก่อสร้างกลุ่มปฏิบัติการ 2	37
9	สายงานสื่อสารการตลาด	15
10	สายงานประชาสัมพันธ์และสื่อสารองค์กร	7
11	สายงานบัญชี	25
12	สำนักตรวจสอบภายใน	4
13	สายงานนิติกรรมและโอนกรรมสิทธิ์	37
14	สายงานการเงินและบริหารเงิน	15
15	สายงานกฎหมาย	2
16	สายงานพัฒนาธุรกิจต่างประเทศ	18
17	สำนักงบประมาณ	2
18	สายงานเทคโนโลยีสารสนเทศ	7
19	สายงานบริหารอสังหาริมทรัพย์	17
20	สายงานบริหารตราสารหนี้และทุน	0
21	สายงานลงทุนสัมพันธ์	0
22	สายงานทรัพยากรมนุษย์	5
23	สายงานบริหารงานกลาง	23
24	สายงานจัดซื้อจัดจ้างกลาง	3
25	สายงานบริหารโครงการ โซน 1 – 7 (รวมสายงานบริหารโครงการคอนโดมิเนียม)	313
รวม		742

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

คำตอบแทนพนักงาน

บริษัทมีคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทนและทรัพยากรมนุษย์ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบ ในการพิจารณานโยบายและหลักเกณฑ์ในการพิจารณาจ่ายค่าตอบแทนสำหรับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการ และที่ปรึกษาของบริษัท รวมทั้งกำหนดค่าตอบแทนประจำปี การปรับเงินเดือนประจำปี การปรับเงินเดือนระหว่างปี ผลประโยชน์อื่นอันเป็นการตอบแทนการทำงานของฝ่ายบริษัทและพนักงานทุกระดับ และพิจารณาระเบียบการจ้างงาน ระเบียบการทำงาน และพิจารณาเกณฑ์การลงโทษให้เหมาะสมและเป็นธรรมต่อพนักงานบริษัท

ค่าตอบแทนรวมของบุคลากร (ไม่รวมผู้บริหาร) ของบริษัทประกอบด้วย เงินเดือน โบนัส สวัสดิการ ล่วงเวลา เบี้ยเลี้ยง และเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ในปี 2568 ระหว่างเดือน มกราคม – ธันวาคม จำนวน 583.13 ล้านบาท

นโยบายในการพัฒนาบุคลากร

บริษัทเล็งเห็นถึงความสำคัญของบุคลากร โดยมีความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาบุคลากรในบริษัทอย่างต่อเนื่องเพื่อเพิ่มพูนความรู้ความสามารถและทักษะการปฏิบัติงานให้เหมาะสมกับบทบาทความรับผิดชอบตามหน้าที่งานให้สามารถผลิตผลงานคุณภาพแก่ลูกค้ารวมถึงสร้างการขยายและการบริการที่เป็นมาตรฐาน ดังนั้น บริษัทจึงได้กำหนดนโยบายการพัฒนาบุคลากรที่สอดคล้องกับสายอาชีพและเหมาะสมกับระดับตำแหน่งของพนักงาน มีการฝึกอบรมให้สอดคล้องกับแนวทางและแผนงาน การดำเนินธุรกิจทั้งในแผนงานระยะสั้น-ระยะยาว และได้มีการนำระบบ Competency มาใช้พัฒนาทักษะความรู้ความสามารถให้กับบุคลากรในองค์กรโดยเน้นการพัฒนาที่เหมาะสมรายบุคคล

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

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

1. การพัฒนาทักษะด้านการบริหารจัดการ

บริษัทให้ความสำคัญกับการพัฒนาพนักงานเพื่อเตรียมความพร้อมขั้นสู่ตำแหน่งงานระดับหัวหน้างาน และระดับบริหาร โดยได้จัดหลักสูตรเกี่ยวกับทักษะการจัดการเป็นประจำทุกปี

2. การสร้างความเป็นทีมงาน

บริษัทเล็งเห็นคุณค่าเรื่องการทำงานร่วมกันของพนักงาน การทำงานเป็นทีมอย่างสร้างสรรค์ ทั้งในและระหว่างหน่วยงาน เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในงานส่วนรวม จึงได้จัดหลักสูตร Perfect Team ให้พนักงานในหลายหน่วยงาน ได้มีโอกาสพบปะ ทำกิจกรรมร่วมกัน เป็นการสร้างความสัมพันธ์และความสามัคคีระหว่างหน่วยงาน

3. การพัฒนาพนักงานให้ทำงานอย่างมีประสิทธิภาพและเป็นไปตามข้อกำหนดของ ระบบ ISO 9001:2008

บริษัทคำนึงถึงผลประโยชน์ของลูกค้า โดยมุ่งมั่นที่จะส่งมอบสินค้าที่มีคุณภาพเสมอมา จึงได้มีการควบคุมดูแลกระบวนการผลิตทุกขั้นตอนให้เป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนดและได้นำระบบบริหารคุณภาพ ISO9001 เข้ามาประยุกต์ใช้ในการบริหารในแต่ละภาคส่วน จึงทำให้สามารถส่งมอบสินค้าที่มีคุณภาพสอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าและเป็นไปตามกฎหมายและข้อบังคับทางราชการที่เกี่ยวข้อง โดยได้มีการอบรมพนักงานทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้เข้าใจระบบคุณภาพ กระบวนการและขั้นตอนในการปฏิบัติงานเพื่อให้บรรลุเป้าหมายในการส่งมอบสินค้าคุณภาพให้แก่ลูกค้าของบริษัท ทั้งนี้ได้มีการคัดเลือกพนักงานที่มีความรู้ความสามารถโดดเด่นเข้ารับการ

ฝึกอบรมเพิ่มเติมเพื่อทำหน้าที่ Internal Audit โดยมีหน้าที่หลักในการตรวจสอบภายในเพื่อให้มั่นใจว่าแต่ละฝ่ายหรือสายงานสามารถปฏิบัติงานได้บรรลุเป้าหมายตามที่กำหนด

4. การพัฒนาทักษะด้านการขาย

บริษัทมีนโยบายที่จะขยายงานโดยมีการเปิดโครงการใหม่ๆ หลายโครงการในแต่ละปี และได้ให้ความสำคัญกับพนักงานขายซึ่งเป็นผู้ที่จะให้ข้อมูลและบริการลูกค้า จึงได้มีการจัดอบรมทักษะการขาย และการบริการให้กับพนักงานขายทุกคนของบริษัท และเพื่อให้การบริการของพนักงานขายเป็นไปอย่างมีมาตรฐาน ประทับใจลูกค้า บริษัทจึงได้เริ่มดำเนินการ สร้างมาตรฐานการบริการในแบบเฉพาะของบริษัทขึ้นโดยใช้เอกลักษณ์ Service Signature มาตั้งแต่ปี 2556 โดยในปี 2558 บริษัทได้จัดจ้าง บริษัทที่ปรึกษาที่มีประสบการณ์ในการพัฒนาทีมขายให้กับบริษัท ซึ่งเป็นบริษัทชั้นนำของโลกจากประเทศญี่ปุ่น เข้ามาวิเคราะห์ แนะนำและพัฒนาทีมงานขาย และกระบวนการขายสินค้าเพื่อให้มีประสิทธิภาพและสามารถเพิ่มยอดขายได้มากขึ้น

5. การพัฒนาทักษะด้านการโทรเชิญลูกค้าผ่านทางโทรศัพท์

ในส่วนของทักษะทางด้านการโทรเชิญลูกค้าก็ถือเป็นสิ่งสำคัญในการช่วยกระตุ้นยอดขายให้เป็นไปตามเป้าหมายของบริษัท ซึ่งบริษัทมีรายชื่อลูกค้าที่เป็นฐานข้อมูลจำนวนมากและมีมูลค่ามหาศาล หากพนักงานสามารถโทรเชิญลูกค้าให้เข้าเยี่ยมชมโครงการ รับทราบข้อมูลต่างๆ เพื่อเป็นประโยชน์ในการตัดสินใจซื้อได้ดียิ่งขึ้น ซึ่งการเริ่มต้นที่ดีคือทักษะการโทรเชิญลูกค้าอย่างมีคุณภาพ

6. การพัฒนาทักษะการบริการหลังการขาย

บริษัทมีความต้องการให้ลูกค้าได้รับความพึงพอใจในการบริการทั้งก่อนและหลังซื้อบ้านในโครงการ ตามวิสัยทัศน์ของผู้บริหารและมาตรฐานการปฏิบัติงานขององค์กร เพื่อให้การบริการเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้าอย่างสูงสุด รวมทั้งการวิเคราะห์ปัญหาต่างๆ ทำให้เกิดการแก้ไขและป้องกันไม่ให้เกิดปัญหาเกิดขึ้นอีก และยังปรับปรุงการบริการให้ดียิ่งขึ้น ซึ่งผู้ที่ได้รับประโยชน์สูงสุดคือ ลูกค้า และบริษัทยังได้รับความไว้วางใจอีกด้วย

การฝึกอบรมและพัฒนาศักยภาพพนักงาน

บริษัทให้ความสำคัญกับการฝึกอบรมและพัฒนาพนักงานทุกตำแหน่งงานให้พร้อมที่จะปฏิบัติงานในหน้าที่ของตนเองอย่างสมบูรณ์ 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 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

ในปี 2568 ตั้งแต่เดือน มกราคม – ธันวาคม ปี 2568 บริษัทได้จัดหลักสูตรฝึกอบรมภายใน (In-House Training) จำนวน 4 หลักสูตร จำนวน 249 คน รวมทั้งส่งพนักงานไปฝึกอบรมกับสถาบันภายนอก (Public Training) จำนวน 4 หลักสูตร จำนวน 10 คน ดังนั้น จำนวนรวมหลักสูตรทั้งสิ้นในช่วง มกราคม – ธันวาคม ปี 2568 จำนวน 8 หลักสูตร จำนวน 10 คน รวมผู้เข้าอบรมทั้งสิ้น 259 คน

เลขานุการบริษัท

ตามข้อกำหนดในมาตรา 89/15 พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 กำหนดให้คณะกรรมการต้องจัดให้มีเลขานุการบริษัทรับผิดชอบในนามของบริษัทหรือคณะกรรมการดำเนินการ โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2568 ได้มีมติแต่งตั้งเลขานุการบริษัท คือนางสาวกฤติญา ธนโกจารย์ ทั้งนี้ คุณสมบัติของผู้ดำรงตำแหน่งเป็นเลขานุการบริษัท

ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท

1) จัดทำและเก็บรักษาเอกสารดังต่อไปนี้

(ก) ทะเบียนกรรมการ

(ข) หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการ รายงานการประชุมคณะกรรมการและรายงานประจำปีของบริษัท

(ค) หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นและรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น

2) เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร และส่งสำเนารายงานดังกล่าวให้ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายในเจ็ดวันทำการนับแต่วันที่บริษัทได้รับรายงานนั้น

3) จัดทำระบบการเก็บรักษาเอกสารและหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการแสดงข้อมูลดังต่อไปนี้ รวมทั้งดูแลให้มีการเก็บรักษาเอกสารหรือหลักฐานดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ในระยะเวลาไม่น้อยกว่าห้าปี นับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว

การเก็บรักษาเอกสารและหลักฐานข้างต้น ให้หมายความรวมถึงการเก็บรักษาด้วยระบบคอมพิวเตอร์หรือระบบอื่นใดที่สามารถเรียกดูได้โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงข้อความ

(1) การให้ข้อมูลประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น

(2) งบการเงินและรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท หรือรายงานอื่นใดที่ต้องเปิดเผยตามมาตรา 56 มาตรา 57 มาตรา 58 หรือ มาตรา 199 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

(3) ความเห็นของบริษัทเมื่อมีผู้ทำคำเสนอซื้อหุ้นของบริษัทจากผู้ถือหุ้นเป็นการทั่วไป

(4) การให้ข้อมูลหรือรายงานอื่นใดเกี่ยวกับกิจการที่บริษัทจัดทำขึ้นเพื่อเผยแพร่ต่อผู้ถือหุ้นหรือประชาชนทั่วไปตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนกำหนด

4) ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนดต่อไป

5) ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท มติคณะกรรมการ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น และไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

6) ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบและความระมัดระวังเกี่ยววิญญูชนผู้ประกอบธุรกิจเช่นนั้นจะพึงกระทำภายใต้สถานการณ์อย่างเดียวกัน โดย

(1) การตัดสินใจได้กระทำไปด้วยความเชื่อโดยสุจริตและสมเหตุสมผลว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญ

(2) การตัดสินใจได้กระทำบนพื้นฐานข้อมูลที่เชื่อโดยสุจริตว่าเพียงพอ และ

(3) การตัดสินใจได้กระทำไปโดยตนไม่มีส่วนได้เสีย ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมในเรื่องที่ตัดสินใจนั้น

ในกรณีที่เลขานุการบริษัทพ้นจากตำแหน่งไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้คณะกรรมการแต่งตั้งเลขานุการบริษัทคนใหม่ภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่เลขานุการบริษัทคนเดิมพ้นจากตำแหน่งหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้

ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี

บริษัทฯ มอบหมายให้นางสาวดมิสา ชิตานวัตร ผู้อำนวยการสายงานบัญชี เป็นผู้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี ตั้งแต่วันที่ 17 กรกฎาคม 2566

ผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

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

รายชื่อหัวหน้างานนักลงทุนสัมพันธ์

กรณีที่นักลงทุนและผู้เกี่ยวข้องมีข้อสงสัยและต้องการสอบถาม สามารถติดต่อได้ที่ โทร. 0-2247-7500 หรือ Email: ir@pf.co.th

ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (audit fee) รอบ สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายการที่	ชื่อบริษัทผู้จ่าย	ชื่อ	ค่าสอบบัญชี
1	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	3,350,000
2	บริษัทย่อย	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	9,896,000
3	บริษัทร่วมค้า	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด, บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด	2,606,000
รวมค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (audit fee)			15,852,000

ค่าบริการอื่น (non-audit fee) มีรายละเอียด ดังนี้

รายการที่	ชื่อบริษัทผู้จ่าย	ประเภทของงานบริการอื่น (non-audit service)	ผู้ให้บริการ	ค่าตอบแทน
4	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	งานบริการอื่น	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	5,700,000
รวมค่าตอบแทนสำหรับงานบริการอื่น (non-audit fee)				5,700,000

รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ
สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

รายชื่อกรรมการ	จำนวนการเข้าประชุม / จำนวนการประชุมทั้งหมด (ครั้ง)			
	คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการตรวจสอบ	คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
1.ดร.ทนง พิทยะ	5/5	-	-	-
2.นายศานิต อรรถญาณสกุล	5/5	-	-	-
3.นายวิทยา เนติวิวัฒน์	5/5	-	1/1	-
4.นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	3/5	-	1/1	-
5.นายวงศกรณ ประสิทธิ์วิภาต **	1/5	-	-	-
6.นายวิชาญ ศิริเวชราชูร *****	5/5	-	-	-
7.นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์ ***	-/5	-	-	-
8.นายวันต์ ศรีรัตนพงษ์	5/5	-	-	-
9.นายธงชัย จิรลงกรณ์	5/5	-	-	-
10.นายวัฒนา สุทธิพิณจรรรม *	5/5	6/6	-	4/4
11.นายเอกกมล ศิริวัฒน์ *	5/5	-	-	-
12.นายบรรลือ นันทาคิตัย *	5/5	6/6	-	-
13.นายมานิตย์ สุภาพร *	5/5	6/6	-	-
14.นายรุ่งโรจน์ สิงหนัดกิจ	5/5	-	-	-
15.นายบุญเลียม เหลืองนาคทองดี	-	-	-	4/4
16.นายพงษ์ศิริ บุญสม	-	-	-	4/4
17.นางสาวกฤติญา ธนโงจารย์	1/5	-	-	-

หมายเหตุ * กรรมการอิสระ

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

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

**** นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา ลาออกจากการเป็นกรรมการบริษัท มีผลวันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2568

การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทมีนโยบายส่งตัวแทน เข้าร่วมเป็นกรรมการ และผู้บริหาร เพื่อควบคุมและกำหนดนโยบายในการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ซึ่งได้ตระหนักและให้ความสำคัญในหลักการกำกับการดูแลกิจการที่ดี โดยเน้นความโปร่งใสของการดำเนินธุรกิจ ตามหลักธรรมาภิบาล

การดูแลการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทมีนโยบายห้ามกรรมการและผู้บริหารนำข้อมูลภายในของบริษัท ซึ่งยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนไปเปิดเผยเพื่อแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตนหรือเพื่อประโยชน์แก่ผู้อื่นไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม นอกจากนี้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทที่ได้รับข้อมูลทางการเงินของบริษัทต้องไม่ใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าวในระยะเวลา 1 เดือนก่อนเปิดเผยสู่สาธารณะ โดยบริษัทได้แจ้งให้กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทข้างต้นหลีกเลี่ยงการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทก่อนที่งบการเงินจะเปิดเผยสู่สาธารณะ รวมทั้งได้แจ้งให้กรรมการและผู้บริหารเข้าใจถึงภาระหน้าที่ในการรายงานการถือครองหลักทรัพย์ในบริษัท ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 และบทลงโทษตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดบทลงโทษทางวินัยต่อพนักงานของบริษัทที่กระทำการฝ่าฝืนระเบียบข้อบังคับ หรือประกาศของบริษัท ซึ่งระบุไว้ในระเบียบข้อบังคับในการปฏิบัติงานของพนักงาน

การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

นโยบายต่อต้านการทุจริต บริษัทมีนโยบายที่จะดำเนินงานด้วยความโปร่งใส มีคุณธรรม ภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมายและจริยธรรมทางธุรกิจ และมีการดำเนินการเพื่อป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริตและคอร์รัปชัน ดังนี้

1. บริษัทกำหนดแนวปฏิบัติให้พนักงานถือปฏิบัติต่อผู้รับเหมาทุกรายอย่างเท่าเทียม โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่เป็นธรรมทั้งสองฝ่ายตามข้อตกลงทางการค้าที่ทำระหว่างกัน และมีให้กระทำการหรือยกเว้นกระทำการใด ๆ ที่เป็นการเอื้อประโยชน์ให้แก่ผู้รับเหมา หากฝ่าฝืนบริษัทจะถือเป็นความผิดร้ายแรงและลงโทษสถานหนัก
2. บริษัทได้สื่อสารนโยบายไปทั้งระดับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ให้ดำเนินการด้วยความซื่อสัตย์สุจริต อยู่ภายใต้กฎหมายโดยเคร่งครัด และยึดถือจริยธรรมของบริษัท
3. มอบหมายให้สายงานทรัพยากรมนุษย์ สำนักเลขานุการบริษัท และสำนักตรวจสอบภายใน ให้คำแนะนำปรึกษาแก่พนักงานเพื่อป้องกันการกระทำความผิดโดยไม่เจตนา
4. บริษัทจัดให้มีช่องทางการรายงานการพบเห็นพฤติกรรมที่อาจเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชันภายในบริษัท

รวมถึงบริษัทได้จัดตั้งสำนักตรวจสอบภายใน เพื่อรับผิดชอบตรวจสอบการปฏิบัติงานภายในองค์กรให้เป็นไปตามกฎระเบียบหลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด ซึ่งครอบคลุมการจัดซื้อจัดจ้าง และแต่งตั้งคณะกรรมการจัดซื้อจัดจ้าง เพื่อพิจารณาการจัดซื้อจัดจ้างเพื่อให้เกิดความโปร่งใสและเป็นธรรม

แนวทางการป้องกันการมีส่วนร่วมเกี่ยวข้องกันกับคอร์รัปชัน บริษัทกำหนดหลักการในจริยธรรมทางธุรกิจห้ามพนักงานเรียกร้องทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใดจากลูกค้า ผู้รับเหมา หรือผู้เกี่ยวข้องอื่น ๆ ห้ามใช้ทรัพย์สินหรือแอบอ้างชื่อของบริษัท รวมถึงใช้อำนาจหน้าที่เพื่อแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตัว ผู้บริหารและพนักงานทุกคนควรหลีกเลี่ยงการรับของกำนัลจากลูกค้า ผู้รับเหมา เว้นแต่ของขวัญตามเทศกาลประเพณีที่มีมูลค่าตามสมควรไม่สูงกว่าปกติทั่วไป ทั้งนี้องค์กรได้พิจารณาถึงโอกาสที่จะเกิดการทุจริต ในการประเมินความเสี่ยงที่จะบรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กร มีการทบทวนเป้าหมายการปฏิบัติงานอย่างรอบคอบว่ามีความเป็นไปได้ ผลตอบแทนที่ให้สมเหตุสมผลและไม่ส่งเสริมให้พนักงานกระทำการไม่เหมาะสม รวมถึงคณะกรรมการตรวจสอบได้สอบถามผู้บริหารเกี่ยวกับโอกาสในการเกิดทุจริตและมาตรการที่บริษัทดำเนินการเพื่อป้องกันเรื่องดังกล่าว

บริษัทกำหนดแนวปฏิบัติให้พนักงานถือปฏิบัติต่อผู้รับเหมาทุกรายอย่างเท่าเทียม โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่เป็นธรรมทั้งสองฝ่ายตามข้อตกลงทางการค้าที่ทำระหว่างกัน และมีให้กระทำการหรือยกเว้นกระทำการใด ๆ ที่เป็นการเอื้อประโยชน์ให้แก่ผู้รับเหมา หากฝ่าฝืนบริษัทจะถือเป็นความผิดร้ายแรงและลงโทษสถานหนัก และมีการดำเนินการเพื่อป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริตและคอร์รัปชัน ดังนี้

- บริษัทได้สื่อสารนโยบายไปทั้งระดับกรรมการ ผู้บริหารและพนักงาน ให้ดำเนินการด้วยความซื่อสัตย์สุจริต อยู่ภายใต้กฎหมายโดยเคร่งครัด และยึดถือจริยธรรมของบริษัท
- มอบหมายให้สายงานทรัพยากรมนุษย์ สำนักเลขานุการบริษัท และสำนักตรวจสอบภายใน ให้คำแนะนำปรึกษาแก่พนักงานเพื่อป้องกันการกระทำความผิดโดยไม่เจตนา
- บริษัทจัดให้มีช่องทางการรายงานการพบเห็นพฤติกรรมที่อาจเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชันภายในบริษัท
- การให้ความร่วมมือกับผู้ตรวจสอบภายในและผู้ตรวจสอบจากภายนอก บุคลากรทุกระดับจะต้องให้ความร่วมมืออย่างเต็มที่ รวมทั้งให้ข้อมูลที่สมบูรณ์ต่อสำนักตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชีของบริษัทซึ่งมีหน้าที่ตรวจสอบและประเมินขั้นตอน กระบวนการ ตลอดจนระบบการควบคุมภายในว่ามีอยู่เพียงพอ มีประสิทธิภาพ สามารถตอบสนองต่อเป้าหมายได้อย่างสมบูรณ์

การติดตามผลและประเมินผลตามนโยบายการป้องกันการมีส่วนร่วมเกี่ยวข้องกันกับคอร์รัปชัน

บริษัทมีการติดตามและประเมินผลตามนโยบายต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน ซึ่งหน่วยงานที่มีหน้าที่ตรวจสอบการกำกับดูแลกิจการของบริษัทอยู่เสมอ ได้แก่ สำนักตรวจสอบภายใน ฝ่ายทรัพยากรมนุษย์ และเลขานุการบริษัท บริษัทคาดหวังให้ทุกคนรายงานโดยสุจริตถึงการปฏิบัติที่ขัดหรือสงสัยว่าจะขัดต่อหลักการฯ ต่อผู้บังคับบัญชาโดยตรง หรือในกรณีที่ไม่มีอาจารย์งานต่อผู้บังคับบัญชาได้อาจขอคำปรึกษาจากเลขานุการบริษัท สำนักตรวจสอบภายใน หรือฝ่ายทรัพยากรมนุษย์ โดยข้อมูลที่ให้นั้นจะถือปฏิบัติเป็นความลับ ทั้งนี้

ผู้บังคับบัญชาเองก็มีภาระหน้าที่ต้องสอดส่องและแนะนำผู้ใต้บังคับบัญชาตามลำดับชั้น ให้ปฏิบัติให้สอดคล้องกับนโยบายและจรรยาบรรณที่บริษัทได้กำหนดไว้ในหลักการฯ อย่างสม่ำเสมอ

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

รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีที่ผ่านมา

ในปี 2568 บริษัทมีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ 6 ครั้ง โดยมีกรรมการตรวจสอบเข้าประชุมครบองค์ประชุมทุกครั้ง ทั้งนี้ได้เปิดเผยรายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีที่ผ่านมา โดยครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้

1. การสอบทานรายงานทางการเงิน
2. การสอบทานระบบการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง
3. การสอบทานการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
4. การสอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
5. การตรวจสอบภายใน
6. การพิจารณา คัดเลือกผู้สอบบัญชีประจำปี 2569

การควบคุมภายใน

ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในของบริษัท

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2569 เมื่อวันที่ 3 เมษายน 2569 โดยมีกรรมการอิสระเข้าร่วมประชุม 4 ท่าน และเป็นกรรมการตรวจสอบ 3 ท่าน คณะกรรมการบริษัทได้ประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัท ตามแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ซึ่งรวมถึงการบริหารจัดการความเสี่ยง โดยการซักถามข้อมูลจากฝ่ายบริหาร พิจารณาผลการสอบทานความเพียงพอของการควบคุมภายในโดยคณะกรรมการตรวจสอบ แล้วสรุปได้ว่า จากการประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทในด้านต่าง ๆ 5 องค์ประกอบ คือ การควบคุมภายในองค์กร การประเมินความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงาน ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และระบบการติดตาม คณะกรรมการบริษัทเห็นว่า ระบบการควบคุมภายในของบริษัทมีความเพียงพอและเหมาะสม และได้จัดให้มีบุคลากรอย่างเพียงพอที่จะดำเนินการตามระบบได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งมีการติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อย ทำให้สามารถป้องกันทรัพย์สินของบริษัทและบริษัทย่อยจากการที่กรรมการหรือผู้บริหารนำไปใช้โดยมิชอบหรือโดยไม่มีอำนาจ และบริษัทไม่พบข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่มีสาระสำคัญที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อการดำเนินงานของบริษัท นอกจากนี้ ผู้สอบบัญชีของบริษัทคือ บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบงบการเงินรายไตรมาสและประจำปี 2568 ไม่มีข้อสังเกตเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่มีสาระสำคัญซึ่งมีผลกระทบต่องบการเงินของบริษัท และคณะกรรมการตรวจสอบได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี การบริหารความเสี่ยง การกำกับดูแลการปฏิบัติงาน และการควบคุมภายในของบริษัท ในปี 2568 ตามที่แสดงไว้ในเอกสารแนบ 5 รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการบริษัทยึดถือการดำเนินธุรกิจตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อสร้างคุณค่าให้แก่บริษัทให้สามารถดำรงอยู่ได้อย่างยั่งยืน โดยให้ความสำคัญกับธรรมาภิบาลทางธุรกิจ ความเป็นธรรมกับทุกฝ่าย ตระหนักและรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม และบริหารจัดการผู้มีส่วนได้เสียอย่างเหมาะสม บริษัทมีคณะกรรมการธรรมาภิบาล ทำหน้าที่เสนอ ทบทวน กำกับดูแลงานด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี คณะกรรมการมีความเป็นอิสระจากฝ่ายบริหาร และทำหน้าที่กำกับดูแล (Oversight) และพัฒนาการดำเนินการด้านการควบคุมภายใน มีการกำหนดบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการแยกจากฝ่ายบริหาร สงวนสิทธิเฉพาะอำนาจของกรรมการบริษัทไว้อย่างชัดเจน ฝ่ายบริหารมีบทบาทสำคัญอย่างยิ่งในการผลักดันให้บริษัทบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายภายใต้การบริหารจัดการที่ดีเป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ฝ่ายบริหารถือปฏิบัติตามนโยบายของคณะกรรมการบริษัทโดยเคร่งครัด บริษัทมีคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ทำหน้าที่ดูแลและบริหารจัดการความเสี่ยงในภาพรวม และมีสำนักตรวจสอบภายในทำหน้าที่ในการสร้างความเชื่อมั่น (Assurance) และให้คำปรึกษา (Advisory) ด้านการควบคุมภายในเพื่อให้กระบวนการทำงานภายในบริษัทมีการกำกับดูแลกิจการที่ดี การบริหารความเสี่ยงเหมาะสม การควบคุมภายในมีประสิทธิภาพ รวมถึงการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์การดำเนินงานขององค์กร สำนักตรวจสอบภายในปฏิบัติหน้าที่โดยการกำกับดูแลของคณะกรรมการตรวจสอบที่ได้รับแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัทเพื่อทำหน้าที่ตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คณะกรรมการตรวจสอบมีความเป็นอิสระและเป็นกลไกสำคัญในการติดตามและดูแลให้บริษัทสามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างมีประสิทธิภาพโดยยึดประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยบริษัทมีรายละเอียดการควบคุมภายในทั้ง 5 ด้านดังนี้

การควบคุมภายในองค์กร

บริษัทมีสภาพแวดล้อมการควบคุมภายในที่ดี มีความเหมาะสมเพียงพอและมีประสิทธิผลในการดำเนินธุรกิจ 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 สายงานทรัพยากรมนุษย์เน้นย้ำให้บุคลากรดำเนินงานด้วยความโปร่งใส ครอบคลุมทั้งการปฏิบัติหน้าที่ประจำวัน การตัดสินใจในเรื่องต่างๆ และการปฏิบัติตนต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม และสื่อสารกรณีศึกษาการปฏิบัติไม่ถูกต้องตามกฎหมาย ระเบียบของบริษัท และจรรยาบรรณธุรกิจ ให้พนักงานรับทราบเพื่อเป็นแนวทางป้องกัน

คณะกรรมการบริษัททำหน้าที่กำกับดูแลให้บริษัทกำหนดเป้าหมายการดำเนินธุรกิจที่ชัดเจน วัดผลได้ และกำกับดูแลการพัฒนาและการดำเนินการด้านการควบคุมภายในของบริษัท ฝ่ายบริหารกำหนดโครงสร้างองค์กรที่สนับสนุนการบรรลุวัตถุประสงค์ของบริษัทโดยพิจารณาถึงความเหมาะสมทั้งทางธุรกิจและกฎหมาย กำหนดอำนาจในการสั่งการและความรับผิดชอบที่เหมาะสม แบ่งแยกหน้าที่ให้เกิดการตรวจสอบและถ่วงดุลระหว่างกัน และกำหนดให้บุคลากรมีหน้าที่และความรับผิดชอบการควบคุมภายใน บริษัทมีนโยบายและวิธีปฏิบัติการพัฒนาและรักษาบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ

การประเมินความเสี่ยง

บริษัทตระหนักและให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยง เพื่อให้บริษัทบรรลุวัตถุประสงค์การดำเนินงานภายใต้การเปลี่ยนแปลงที่อาจส่งผลกระทบต่อบริษัททั้งจากภายในและภายนอก โดยบริษัทมีคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงรับผิดชอบการพิจารณาโครงสร้างนโยบาย กรอบการบริหารความเสี่ยง แผนการจัดการความเสี่ยง การทบทวนและติดตาม และรายงานผลต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงสื่อสารนโยบายการบริหารความเสี่ยงให้ผู้บริหารหน่วยงานรับทราบและถือปฏิบัติ โดยบริษัทมีการระบุความเสี่ยงทุกประเภทที่อาจมีผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจทั้งระดับองค์กร และหน่วยงาน 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 และจัดให้มีการสอบทานรายการดังกล่าวเพื่อให้มั่นใจว่าได้มีการปฏิบัติหน้าที่ตามหลักเกณฑ์

ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล

บริษัทมีการบริหารจัดการ และจัดเก็บข้อมูลอย่างเหมาะสม ปลอดภัย และพัฒนาให้ทันสมัยสอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยี เพื่อให้มั่นใจว่าระบบสารสนเทศที่สำคัญและเกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัททั้งจากภายในและภายนอกมีคุณภาพ เพียงพอต่อการปฏิบัติงาน และตัดสินใจ คณะกรรมการบริษัทได้รับข้อมูลที่จำเป็นและเพียงพอสำหรับใช้ประกอบการตัดสินใจ สามารถเข้าถึงแหล่งข้อมูลที่จำเป็นต่อการปฏิบัติหน้าที่จากบุคคลที่บริษัทมอบหมาย ผู้ตรวจสอบภายใน ผู้สอบบัญชี และบริษัทรายงานข้อมูลที่สำคัญให้คณะกรรมการบริษัททราบอย่างสม่ำเสมอ บริษัทมีช่องทางการสื่อสารภายในที่เหมาะสม มีประสิทธิภาพ ได้แก่ ผ่านอินทราเน็ตของบริษัท อีเมล มีช่องทางการสื่อสารลับให้แก่บุคคลภายในแจ้งข้อมูลหรือเบาะแสเกี่ยวกับการทุจริตภายในองค์กร โดยส่งหนังสือถึงผู้บังคับบัญชาทุกระดับชั้น ผู้อำนวยการสายงานทรัพยากรมนุษย์ สำนักตรวจสอบภายใน หรือ เลขานุการบริษัท หรือ กรรมการบริษัท รวมถึงจัดให้มีช่องทางสำหรับการสื่อสารกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียภายนอกหลายช่องทาง ได้แก่ เว็บไซต์บริษัท www.pf.co.th เฟซบุ๊ก และบริษัทมี Call Center 1375 เป็นศูนย์กลางการให้ข้อมูลทั้งสินค้าและข่าวสารของบริษัท ตลอดจนเข้าร่วมกิจกรรมบริษัทจดทะเบียนพบผู้ลงทุนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงมีหน่วยงานลงทุนสัมพันธ์ที่บริษัทมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงเพื่อเปิดเผยข้อมูลสำคัญแก่ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอย่างสม่ำเสมอ

ระบบการติดตาม

บริษัทมีการติดตามและประเมินผลการควบคุมภายใน เพื่อให้มั่นใจว่าการควบคุมภายในยังดำเนินไปอย่างครบถ้วน เหมาะสม และมีการพัฒนาปรับปรุงให้เหมาะสมอยู่เสมอ โดยผู้บริหารหน่วยงาน ประเมินความเสี่ยงของหน่วยงาน ทวีคูณและแลกเปลี่ยนข้อมูลกับสำนักตรวจสอบภายใน กำหนดการควบคุมของหน่วยงาน ติดตามและประเมินผล เพื่อกำกับดูแลหน่วยงานให้ปฏิบัติตามข้อกำหนด ระเบียบปฏิบัติงาน บริษัทมีสำนักตรวจสอบภายในที่เป็นอิสระซึ่งขึ้นตรงกับคณะกรรมการตรวจสอบ ทำหน้าที่ตรวจสอบการปฏิบัติตามระบบการควบคุมภายในที่วางไว้ และประเมินประสิทธิผลระบบการควบคุมภายใน กรณีมีข้อควรปรับปรุงมีการรายงานผู้บริหารระดับสูง

เพื่อกำหนดแนวทางปรับปรุง และติดตามการปรับปรุงการควบคุมภายในตามข้อเสนอแนะ และรายงานผลการประเมินการควบคุมภายในของบริษัทต่อคณะกรรมการตรวจสอบเป็นรายไตรมาส บริษัทส่งเสริมให้ผู้ตรวจสอบภายในปฏิบัติหน้าที่ตามมาตรฐานสากล การปฏิบัติงานวิชาชีพตรวจสอบภายใน บริษัทมีนโยบายให้ฝ่ายบริหารรายงานต่อคณะกรรมการบริษัททันทีในกรณีเกิดเหตุการณ์หรือสงสัยว่ามีเหตุการณ์ทุจริตอย่างร้ายแรง นอกจากนี้ บริษัทมีกระบวนการติดตามการปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจ และข้อกำหนดห้ามผู้บริหารและพนักงานปฏิบัติตนในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยผู้บังคับบัญชาของหน่วยงาน สายงานทรัพยากรมนุษย์ และสำนักตรวจสอบภายใน

หัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน

ในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 1/2569 วันที่ 27 มกราคม 2569 คณะกรรมการตรวจสอบได้เห็นชอบให้นางสาวดวงพร เร่มยินดี ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่สำนักตรวจสอบภายใน ดำรงตำแหน่งหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในของบริษัทต่อเนื่องไปอีก เนื่องจากมีวุฒิการศึกษา ประสบการณ์ด้านการตรวจสอบภายในในธุรกิจ และมีความเข้าใจในกิจกรรมดำเนินงานของบริษัทเป็นอย่างดี มีการอบรมเหมาะสมเพียงพอกับการปฏิบัติหน้าที่ จึงเห็นว่ามีคุณสมบัติที่เหมาะสมที่จะปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว และบริษัทมีแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการแต่งตั้ง ถอดถอน และโยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ โดยคุณสมบัติของผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในปรากฏในเอกสารแนบ 3

9.2 รายการระหว่างกัน

1. รายการระหว่างกันของ PF กับบริษัทร่วมค้า

1. รายการระหว่างกันของ PF กับบริษัทร่วมค้า

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)			ปี 2568 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2567 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2566 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2568	ปี 2567	ปี 2566	กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ร่วมทุน HKL	กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ร่วมทุน SEKISUI	กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ร่วมทุน SUMITOMO	กลุ่มธุรกิจบริการและสาธารณูปโภคร่วมทุน TU	กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ร่วมทุน HKL	กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ร่วมทุน SEKISUI	กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ร่วมทุน SUMITOMO	กลุ่มธุรกิจบริการและสาธารณูปโภคร่วมทุน TU	กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ร่วมทุน HKL	กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ร่วมทุน SEKISUI	กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ร่วมทุน SUMITOMO	กลุ่มธุรกิจบริการและสาธารณูปโภคร่วมทุน TU	
เงินให้กู้ยืม																บริษัทให้บริษัทร่วมค้ากู้ยืมเงิน และซื้อหุ้นกู้ระยะสั้น/ระยะยาวที่ออกโดยบริษัทร่วมค้า <u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u> 1) รายการดังกล่าวเป็นการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทร่วมค้า โดยกำหนดอัตราดอกเบี้ยไม่ต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินของบริษัท + 0.25% ต่อปี 2) การให้กู้ยืมดังกล่าวเป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท และฝ่ายจัดการเชื่อมั่นว่าบริษัทร่วมค้าสามารถคืนเงินกู้ยืมได้
1 ม.ค.	2,609	2,303	1,890	1,781	149	679	-	1,357	269	677	-	1,281	-	609	-	
เพิ่มขึ้น	70	74	893	-	-	70	-	-	-	74	-	505	306	82	-	
(ลดลง)	(56)	(194)	(482)	-	(23)	(33)	-	-	(122)	(72)	-	(435)	(31)	(16)	-	
จัดประเภทดอกเบี้ยค้างรับเป็นส่วนที่ไม่หมุนเวียน (กลับรายการ)	-	463	-	-	-	-	-	463	-	-	-	-	-	-	-	
ค่าเผื่อผลขาดทุน	(4)	(37)	2	(2)	-	(2)	-	(39)	2	-	-	6	(6)	2	-	
31 ธ.ค.	2,619	2,609	2,303	1,779	126	714	-	1,781	149	679	-	1,357	269	677	-	
ดอกเบี้ยค้างรับ																
1 ม.ค.	-	384	269	-	-	-	-	357	6	21	-	258	-	11	-	
ดอกเบี้ยรับ (รับชำระ)	179	177	157	112	11	56	-	108	18	51	-	100	8	49	-	
ค่าเผื่อผลขาดทุน	(44)	(96)	(41)	-	(11)	(33)	-	-	(24)	(72)	-	-	(2)	(39)	-	
จัดประเภทดอกเบี้ยค้างรับเป็นส่วนที่ไม่หมุนเวียน	(4)	(2)	(1)	(4)	-	-	-	(2)	-	-	-	(1)	-	-	-	
31 ธ.ค.	-	(463)	-	-	-	-	-	(463)	-	-	-	-	-	-	-	
	131	-	384	108	-	23	-	-	-	-	-	357	6	21	-	

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)			ปี 2568 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2567 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2566 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2568	ปี 2567	ปี 2566	กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ร่วมทุน HKL	กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ร่วมทุน SEKISUI	กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ร่วมทุน SUMITOMO	กลุ่มธุรกิจบริการและสาธารณูปโภคร่วมทุน TU	กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ร่วมทุน HKL	กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ร่วมทุน SEKISUI	กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ร่วมทุน SUMITOMO	กลุ่มธุรกิจบริการและสาธารณูปโภคร่วมทุน TU	กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ร่วมทุน HKL	กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ร่วมทุน SEKISUI	กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ร่วมทุน SUMITOMO	กลุ่มธุรกิจบริการและสาธารณูปโภคร่วมทุน TU	
ทดรองจ่ายค่าใช้จ่ายดำเนินงาน																บริษัททดรองจ่ายค่าใช้จ่ายดำเนินงานให้แก่บริษัทร่วมค้า
ลูกหนี้																<u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u>
1 ม.ค.	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1) รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นจริง
เพิ่ม(ลด)	-	-	(1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1)	-	2) จำนวนที่เรียกเก็บเท่ากับราคาทุน
31 ธ.ค.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
รับจ้างพัฒนาโครงการบริหารงานขายและจัดการทั่วไปงานวิจัยการตลาด																บริษัทรับจ้างพัฒนาโครงการ บริหารงานขายและจัดการทั่วไป งานวิจัยการตลาด ให้แก่บริษัทร่วมค้า
รายได้จากการบริหารจัดการ	12	59	43	3	4	5	-	4	47	8	-	5	-	38	-	<u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u>
ลูกหนี้	5	26	35	-	2	3	-	-	2	24	-	2	-	33	-	1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการค้าเงินธุรกิจของบริษัทร่วมค้า
รายได้รับล่วงหน้า	1	1	-	-	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	2) อัตราค่าบริการเป็นราคาที่บริษัทและบริษัทร่วมค้ากำหนดร่วมกัน
ผลประโยชน์พนักงาน																บริษัทจ่ายเงินให้แก่บริษัทร่วมค้าเพื่อให้บริษัทร่วมค้านำไปจ่ายให้แก่พนักงานที่เกี่ยวข้องตามโครงการผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุของบริษัท เนื่องจากสัญญาโอนย้ายพนักงานที่บริษัททำกับบริษัทร่วมค้าระบุเงื่อนไขให้บริษัทเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-	<u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u>
เงินปันผล																บริษัทได้รับเงินปันผลจากบริษัทร่วมค้า
รายได้เงินปันผล	39	-	-	-	-	39	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u>
																รายการดังกล่าวเป็นไปตามมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทร่วมค้า

2. รายการระหว่างกันของ PF กับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)			ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
		ปี 2568	ปี 2567	ปี 2566	
บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ความสัมพันธ์กับ PF : เป็นนิติบุคคลที่บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้น 44.06% ซึ่ง PF เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	เช่าป้ายโฆษณา ค่าใช้จ่ายในการขาย เจ้าหน้าที่การค้า	4 4	- -	- -	บริษัทเช่าป้ายโฆษณาจากบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ ค่าเช่าคิดตามราคาทุน
บริษัท อันดามัน เอเซีย จำกัด ความสัมพันธ์กับ PF : เป็นนิติบุคคลที่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท แปซิฟิก เวลเนส จำกัด ซึ่งบริษัท แปซิฟิก เวลเนส จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท อันดามัน เวลด์ รีสอร์ท จำกัด และบริษัท อันดามัน เวลด์ รีสอร์ท จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ PF	กู้ยืมเงิน 1 ม.ค. กู้เพิ่ม (ชำระคืน) 31 ธ.ค. ดอกเบี้ยค้างจ่าย	200 - (20) 180 14	- 200 - 200 -	- - - - -	บริษัทกู้ยืมเงินจากบริษัท อันดามัน เอเซีย จำกัด เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ เงินกู้ยืมดังกล่าวกำหนดอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ 6.5% ต่อปี ซึ่งต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยที่บริษัทออกขาย
นายศานิต อรรถญาณสกุล ความสัมพันธ์กับ PF : รองประธานกรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ประธานกรรมการบริหาร กรรมการผู้มีอำนาจ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	ทดรองจ่ายเงินค่าที่ดิน ลูกหนี้ 1 ม.ค. เพิ่ม(ลด) สำรองค่าเผื่อตัดยค่า ของสินทรัพย์ 31 ธ.ค.	4 (4) - -	9 (2) (3) 4	6 3 - 9	บริษัททดรองจ่ายเงินให้แก่นายศานิต เพื่อวัตถุประสงค์ในการรวบรวมซื้อที่ดินเพื่อนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการของบริษัท ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวได้รับอนุมัติจ่ายโดยผู้มีอำนาจอนุมัติ
บริษัท เดอะ ไรโน้ ทรานส์ จำกัด ความสัมพันธ์กับ PF : เป็นนิติบุคคลที่นายวิวัฒน์ วิชากุล เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ซึ่งนายวิวัฒน์เป็นกรรมการของบริษัทย่อยของ PF และเป็นกรรมการของบริษัทร่วมทุนของบริษัทย่อย	จ่ายค่านายหน้า ค่าใช้จ่ายในการขาย	-	-	2	บริษัทจ่ายค่านายหน้าจากการขายที่ดินรอการพัฒนาให้แก่ บริษัท เดอะ ไรโน้ ทรานส์ จำกัด ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ ค่าตอบแทนใกล้เคียงกับอัตราทั่วไป

3. รายการระหว่างกันของบริษัทย่อย กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทย่อย	บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)			ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
			ปี 2568	ปี 2567	ปี 2566	
บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) (WR)	นายศานิต อรรถญาณสกุล ความสัมพันธ์กับ WR : รองประธานกรรมการ ประธานกรรมการบริหาร กรรมการผู้มีอำนาจ	ทดรองจ่ายเงินค่าที่ดิน ลูกหนี้ 1 ม.ค. เพิ่ม(ลด) 31 ธ.ค.	- - -	- - -	2 (2) -	WR ทดรองจ่ายเงินให้แก่นายศานิต เพื่อวัตถุประสงค์ในการรวบรวมซื้อที่ดินเพื่อนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการของ WR ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวได้รับอนุมัติจ่ายโดยผู้มีอำนาจอนุมัติ
Banksia Solar Property Pty Ltd. (Banksia)	นายฐิติวัฒน์ อรรถญาณสกุล ความสัมพันธ์กับ Banksia : - บุตรชายนายศานิต อรรถญาณสกุล - กรรมการของ Keystone Solar Technologies Pty Ltd. (Keystone) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ของ Banksia	กู้ยืมเงิน เจ้าหนี้เงินกู้ยืม 1 ม.ค. กู้เพิ่ม (ชำระคืน) 31 ธ.ค.	27 - (27) -	- 27 - 27	- - - -	นายฐิติวัฒน์ ให้ PPI กู้ยืมเงินเพื่อนำไปให้ Keystone กู้ยืมต่อ ก่อนให้ Banksia กู้ยืมเพื่อวัตถุประสงค์นำไปจ่ายค่าใช้จ่ายดำเนินงาน ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทย่อย

ส่วนที่ 3 งบการเงิน

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
รายงาน และ งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
31 ธันวาคม 2568

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

การไม่แสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน (รวมเรียกว่า “งบการเงิน”)

ข้าพเจ้าไม่สามารถแสดงความเห็นต่องบการเงินข้างต้นนี้ได้ เนื่องจากเรื่องที่กำลังกล่าวไว้ในวรรคเกณฑ์ในการไม่แสดงความเห็นมีนัยสำคัญต่องบการเงินรวมของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และ งบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

เกณฑ์ในการไม่แสดงความเห็น

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1.2 กลุ่มบริษัทมีขาดทุนจากการดำเนินงานสำหรับปี 2568 จำนวน 3,677 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 4,929 ล้านบาท) และขาดทุนสะสมจำนวน 2,276 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 1,077 ล้านบาท) นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังมีการผิ่ดนัดชำระหนี้ รวมถึงมีหนี้สินจากภาระผูกพัน และคดีความที่สำคัญ โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) กลุ่มบริษัทมีหุ้นกู้และดอกเบี้ยที่ผิ่ดนัดชำระซึ่งมียอดค้างชำระจำนวนรวม 500 ล้านบาท นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังมีหุ้นกู้ที่ทยอยครบกำหนดชำระในช่วงภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
- 2) กลุ่มบริษัทมีหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาขายและเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืนของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งที่ได้บันทึกทรัพย์สินที่เช่ากลับคืนเป็นส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ในงบการเงินรวมซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 4,895 ล้านบาท โดยบริษัทย่อยมีสิทธิในการซื้อทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องในการดำเนินธุรกิจโรงแรมคืนจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ รอยัล ออคิต โฮสพิทาลิตี้ (“GROREIT”) ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน ในราคา 4,873 ล้านบาท ภายในเดือนกรกฎาคม 2569 ทั้งนี้ หากบริษัทย่อยไม่สามารถซื้อคืนทรัพย์สินดังกล่าว บริษัทย่อยจะต้องส่งมอบทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ GROREIT

- 3) กลุ่มบริษัทมีความผิดเกี่ยวกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 25 ซึ่งที่ดินดังกล่าวเป็นที่ตั้งของโรงแรมแห่งหนึ่งของบริษัทย่อย โดยในปี 2567 บริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าวกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วม และในปี 2568 บริษัทย่อยเข้าทำบันทึกข้อตกลงต่อทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน รวม 3 ฉบับ เพื่อยายระยะเวลาชำระค่าซื้อที่ดินจำนวน 1,050 ล้านบาท ซึ่งครบกำหนดชำระแล้วเมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2568 ทั้งนี้ บริษัทย่อยไม่สามารถจ่ายชำระค่าซื้อที่ดินและรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในวันดังกล่าวได้ ทำให้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าวเป็นอันสิ้นสุดลง และปัจจุบันคดีความอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์
- 4) กลุ่มบริษัทไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าทรัพย์สินของโรงแรมแห่งหนึ่งของบริษัทย่อย และบันทึกข้อตกลงการใช้สิทธิในการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าว หากบริษัทย่อยไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าดังกล่าว ผู้ให้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทย่อยผิดนัดชำระค่าเช่า เงินมัดจำ และดอกเบี้ยผิดนัดที่เกี่ยวข้องจำนวนรวม 55 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทย่อยผิดนัดชำระค่าเช่าประจำงวดเดือน มกราคม 2569 ซึ่งครบกำหนดในเดือนมีนาคม 2569

กลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการปรับปรุงการดำเนินงานและปรับโครงสร้างทางการเงินโดยมีแผนการขายสินทรัพย์ต่าง ๆ รวมถึงการหาแหล่งสินเชื่อใหม่ (refinance) เพื่อสนับสนุนแผนการลดหนี้และเพิ่มสภาพคล่องทางการเงิน โดยกลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างเจรจากับสถาบันการเงินเพื่อปรับโครงสร้างหนี้ให้มีความยืดหยุ่นมากขึ้นเพื่อให้สามารถดำเนินการตามแผนธุรกิจที่กำหนดไว้ ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทคาดว่าจะการเจรจากับสถาบันการเงินผู้ให้กู้จะสำเร็จลุล่วงไปด้วยดี

สถานการณ์ดังกล่าวข้างต้นแสดงถึงความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญหลายประการซึ่งอาจมีความเกี่ยวเนื่องกันและมีความเป็นไปได้ที่จะก่อให้เกิดผลกระทบสะสมต่อการเงินจนเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญเกี่ยวกับความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับความสำเร็จในการดำเนินการตามแผนธุรกิจในการสร้างรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจโรงแรม ผลของการเจรจากับคู่สัญญาในการขายทรัพย์สินหรือเงินลงทุนในธุรกิจโรงแรมและกิจการร่วมค้า ผลของการเจรจากับสถาบันการเงิน ผลของคดีความฟ้องร้อง รวมถึงความสามารถของกลุ่มบริษัทในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติม

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี อย่างไรก็ตาม เรื่องที่กล่าวในวรรคเกณฑ์ในการไม่แสดงความเห็นมีความไม่แน่นอนหลายสถานการณ์ แม้ว่าข้าพเจ้าจะได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอสำหรับความไม่แน่นอนแต่ละสถานการณ์ ก็ไม่สามารถที่จะสรุปผลเพื่อให้ข้าพเจ้าใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นต่อการเงินดังกล่าวได้ในขณะนี้เนื่องจากความไม่แน่นอนต่าง ๆ อาจมีความสัมพันธ์กันและมีความเป็นไปได้ที่จะสะสม

ผลกระทบต่อการเงินดังกล่าวเพิ่มมากขึ้น

เหตุการณ์อื่นที่พบจากการปฏิบัติงานตรวจสอบ

การไม่สามารถหาหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอ

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6 ในระหว่างปี 2568 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้มีการให้เงินทดรองจ่ายแก่กรรมการของบริษัทย่อยท่านหนึ่งหลายรายการ โดยมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เป็นจำนวน 136 ล้านบาท ซึ่งแสดงเป็นส่วนหนึ่งของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันในฐานะการเงินรวม ทั้งนี้ ในระหว่างปี 2569 จนถึง ณ วันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีฉบับนี้ บริษัทย่อยได้รับชำระคืนเงินทดรองจ่ายดังกล่าวแล้วจำนวน 50 ล้านบาท นอกจากนี้ ในระหว่างปี 2568 บริษัทย่อยได้มีการให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทและกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกันหลายรายการรวมจำนวน 144 ล้านบาท โดยบริษัทย่อยได้รับชำระคืนเงินให้กู้ยืมดังกล่าวแล้วจำนวน 130 ล้านบาท ซึ่งรายการระหว่างกันในกลุ่มบริษัทถูกตัดรายการบนงบการเงินรวม และในระหว่างปี 2569 จนถึง ณ วันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีฉบับนี้ บริษัทย่อยมีการให้กู้ยืมเงินแก่กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มเติมอีกหลายรายการเป็นจำนวน 19 ล้านบาท

เนื่องจากรายการดังกล่าวข้างต้นอาจเข้าข่ายถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน และกลุ่มบริษัทอาจต้องดำเนินการตามหลักเกณฑ์หรือประกาศที่เกี่ยวข้องที่กำหนดโดยคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ปัจจุบันบริษัทฯ อยู่ระหว่างการขอความเห็นทางกฎหมายจากที่ปรึกษากฎหมายในเรื่องดังกล่าวเพื่อดำเนินการต่อไป

ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่อาจทราบได้ว่าภายหลังจากหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้องได้รับรายงานเกี่ยวกับรายการดังกล่าวข้างต้นแล้วจะพิจารณาหรือมีคำสั่งให้กลุ่มบริษัทต้องดำเนินการแก้ไขหรือดำเนินการตามขั้นตอนตามหลักเกณฑ์ ที่เกี่ยวข้องอย่างไร ข้าพเจ้าจึงยังไม่สามารถได้รับหลักฐานที่เหมาะสมอย่างเพียงพอที่จะประเมินผลกระทบต่อ งบการเงินได้

เรื่องอื่น

งบการเงินรวมของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่น ซึ่งแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขตามรายงานลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่อการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของข้าพเจ้า ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็น การรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือ รายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริง หรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- วางแผนและปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการเพื่อให้ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือหน่วยธุรกิจภายในกลุ่มกิจการเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการเสนอรายงานต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการสอบทานงานตรวจสอบที่ทำเพื่อวัตถุประสงค์ของการตรวจสอบกลุ่มกิจการ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อการเสนอรายงานของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

พรอนันต์ กิจนะวันชัย

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 7792

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 3 เมษายน 2569

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	694,494	1,455,290	81,288
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	8	792,568	739,641	43,167
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	337,313	461,000	-
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	9	14,759,529	19,022,442	8,161,920
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น		151,535	16,920	5,426
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		169,460	135,914	40,242
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		16,904,899	21,831,207	8,332,043
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	7	97,757	115,633	1,014
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน		289,306	285,215	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	12	-	-	6,240,907
เงินลงทุนในการร่วมค้า	13	1,760,068	1,756,893	776,413
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	2,749,596	2,718,394	5,814,341
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	10	212,285	728,571	177,100
ที่ดินรอการพัฒนา	11	7,402,196	4,579,709	5,764,850
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	14	3,158,346	3,040,822	175,118
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	15	6,789,939	6,755,779	25,140
สินทรัพย์สิทธิการใช้	20	1,074,835	1,275,600	365,480
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		11,685	11,617	1,535
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	26	1,478,533	1,854,415	222,834
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น		135,812	346,729	2,727
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		145,271	215,561	56,797
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		25,305,629	23,684,938	19,624,256
รวมสินทรัพย์		42,210,528	45,516,145	27,956,299

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะสั้น	16	1,593,954	1,054,105	1,067,963
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	17	3,588,463	2,787,407	2,237,171
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	27,038	854,328
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	16	1,968,272	1,190,115	1,543,944
ส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	18	824,260	9,455,593	-
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระ				
ภายในหนึ่งปี	20	722,966	657,817	397,545
หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สิน				
ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	4,795,811	-	-
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน		731,850	950,584	289,362
ภาษีเงินได้คืนติดุลคลังจ่าย	26	768,378	708,048	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		873,724	793,897	174,361
รวมหนี้สินหมุนเวียน		15,867,678	17,624,604	6,564,674
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระ				
ภายในหนึ่งปี	16	6,010,528	3,364,763	5,896,015
หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระ				
ภายในหนึ่งปี	18	7,744,640	3,921,498	4,889,827
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	19	447,700	447,700	447,700
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระ				
ภายในหนึ่งปี	20	994,672	1,125,983	301,129
หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สิน				
ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน - ไม่หมุนเวียน	21	-	4,659,059	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ				
ผลประโยชน์พนักงาน	22	398,525	460,468	161,225
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - ไม่หมุนเวียน		224,602	68,292	7,760
สำรองของเงินลงทุนในการร่วมค้าภายใต้วิธีส่วนได้เสีย	13	548,071	432,127	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	26	677,340	690,088	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		266,115	2,682	215,409
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		17,312,193	15,172,660	11,919,065
รวมหนี้สิน		33,179,871	32,797,264	18,483,739

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 10,011,313,269 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	10,011,313	10,011,313	10,011,313	10,011,313
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว				
หุ้นสามัญ 10,011,080,604 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	10,011,081	10,011,081	10,011,081	10,011,081
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	(90,502)	(90,502)	(90,502)	(90,502)
กำไร (ขาดทุน) สะสม				
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	23	635,600	635,600	635,600
ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุน)		(2,276,252)	479,685	(1,077,232)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		175,793	223,726	(6,387)
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	8,455,720	11,259,590	9,472,560	14,367,784
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	574,937	1,459,291	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	9,030,657	12,718,881	9,472,560	14,367,784
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	42,210,528	45,516,145	27,956,299	32,448,550
	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

.....

กรรมการ

.....

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กำไรหรือขาดทุน:				
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,284,544	5,884,849	1,282,259	3,462,822
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	1,985,884	2,529,670	-	-
รายได้ค่าเช่าและบริการ	483,325	502,361	146,860	182,221
รายได้เงินปันผล	5,616	11,057	38,610	134,000
รายได้อื่น	319,602	230,887	138,030	52,794
รวมรายได้	5,078,971	9,158,824	1,605,759	3,831,837
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,640,564	4,154,984	1,006,636	2,329,382
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม	1,024,338	1,217,649	-	-
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	376,645	415,450	152,004	176,142
ค่าใช้จ่ายในการขาย	429,319	878,541	136,097	396,351
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,354,288	2,498,147	850,231	754,011
ขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	9	114,793	28,917	114,793
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ (กลับรายการ)	6, 8, 10, 12, 14, 15	568,682	(10,395)	3,505,302
รวมค่าใช้จ่าย		6,508,629	9,183,293	5,765,063
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน		(1,429,658)	(4,159,304)	41,260
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	13	(111,925)	52,978	-
รายได้ทางการเงิน		269,543	258,291	423,772
ต้นทุนทางการเงิน	24	(1,934,044)	(1,808,711)	(1,142,336)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้		(3,206,084)	(1,521,911)	(4,877,868)
ภาษีเงินได้	26	(470,868)	109,280	(51,361)
ขาดทุนสำหรับปี		(3,676,952)	(4,929,229)	(345,115)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน				
ที่เป็นเงินตราต่างประเทศ - สุทธิจากภาษีเงินได้	(32,625)	(86,090)	-	-
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง -				
สุทธิจากภาษีเงินได้	(32,625)	(86,090)	-	-
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของ				
เงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วย				
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น - สุทธิจากภาษีเงินได้	(36,035)	(9,095)	(374)	732
การเปลี่ยนแปลงในส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ -				
สุทธิจากภาษีเงินได้	-	(179,993)	-	-
กำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงาน				
สุทธิจากภาษีเงินได้	57,388	-	34,379	-
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง -				
สุทธิจากภาษีเงินได้	21,353	(189,088)	34,005	732
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	(11,272)	(275,178)	34,005	732
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(3,688,224)	(1,687,809)	(4,895,224)	(344,383)
การแบ่งปันขาดทุน				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(2,813,298)	(1,009,953)	(4,929,229)	(345,115)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(863,654)	(402,678)		
	(3,676,952)	(1,412,631)		
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(2,803,870)	(1,199,191)	(4,895,224)	(344,383)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(884,354)	(488,618)		
	(3,688,224)	(1,687,809)		

(หน่วย: บาท)

กำไรต่อหุ้น

ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

27

-0.28

-0.10

-0.49

-0.03

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวม													
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ													
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น													
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น													
การวัดมูลค่าเงินลงทุน													
ผลต่างจาก													
กำไร (ขาดทุน) สะสม													
โน้ตสารทุน													
การแปลงค่า													
ผลต่างที่เกิดจาก													
การเปลี่ยนแปลง													
รวม													
รวมส่วนของ													
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสีย													
รวม													
ทุนเรือนหุ้นที่ออก	ส่วนต่ำกว่า	จัดสรรแล้ว -	ยังไม่ได้จัดสรร	ผ่านกำไรขาดทุน	ส่วนเกินทุนจากการ	งบการเงินที่เป็น	การแลกหุ้นของ	สัดส่วนของ	องค์ประกอบอื่นของ	รวมส่วนของ	ส่วนของผู้มีส่วนได้เสีย	รวม	
และชำระแล้ว	มูลค่าหุ้นสามัญ	สำรองตามกฎหมาย	(ขาดทุน)	เบ็ดเสร็จอื่น	ตราสารที่คืน	เงินตราต่างประเทศ	บริษัทย่อย	ส่วนของผู้ถือหุ้น	ส่วนของผู้ถือหุ้น	บริษัทฯ	ของบริษัทย่อย	ส่วนของผู้ถือหุ้น	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	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
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(1,009,953)	-	-	-	-	-	-	(1,009,953)	(402,678)	(1,412,631)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	(3,410)	(99,995)	(85,833)	-	-	(189,238)	(189,238)	(85,940)	(275,178)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(1,009,953)	(3,410)	(99,995)	(85,833)	-	-	(189,238)	(1,199,191)	(488,618)	(1,687,809)
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 30)	-	-	-	(130,140)	-	-	-	-	-	-	(130,140)	-	(130,140)
โอนไปกำไรสะสม	-	-	-	684,443	-	(684,443)	-	-	-	(684,443)	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	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 1 มกราคม 2568	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
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(2,813,298)	-	-	-	-	-	-	(2,813,298)	(863,654)	(3,676,952)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	57,361	(15,405)	-	(32,528)	-	-	(47,933)	9,428	(20,700)	(11,272)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(2,755,937)	(15,405)	-	(32,528)	-	-	(47,933)	(2,803,870)	(884,354)	(3,688,224)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	10,011,081	(90,502)	635,600	(2,276,252)	(40,109)	643,457	(292,537)	(46,092)	(88,926)	175,793	8,455,720	574,937	9,030,657
													-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น						
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						
	การวัดมูลค่าเงินลงทุน						
	กำไร (ขาดทุน) สะสม						
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก	ส่วนต่ำกว่า	จัดสรรแล้ว -	ยังไม่ได้จัดสรร	ในตราสารทุนผ่าน	รวมองค์ประกอบอื่น	รวม
	และชำระแล้ว	มูลค่าหุ้นสามัญ	สำรองตามกฎหมาย	(ขาดทุน)	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ของส่วนของผู้ถือหุ้น	ส่วนของผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	10,011,081	(90,502)	635,600	4,292,873	(6,745)	(6,745)	14,842,307
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(345,115)	-	-	(345,115)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	732	732	732
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(345,115)	732	732	(344,383)
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 30)	-	-	-	(130,140)	-	-	(130,140)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	10,011,081	(90,502)	635,600	3,817,618	(6,013)	(6,013)	14,367,784
							-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	10,011,081	(90,502)	635,600	3,817,618	(6,013)	(6,013)	14,367,784
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(4,929,229)	-	-	(4,929,229)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	34,379	(374)	(374)	34,005
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(4,894,850)	(374)	(374)	(4,895,224)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	10,011,081	(90,502)	635,600	(1,077,232)	(6,387)	(6,387)	9,472,560

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
ขาดทุนก่อนภาษี	(3,206,084)	(1,521,911)	(4,877,868)	(378,304)
รายการปรับกระทบยอดขาดทุนก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	458,729	520,810	54,059	58,072
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน	336,866	40,096	1,076,302	38,155
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	2,411,000	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	49,032	15,000	49,032
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	172,000	44,054	3,000	41,054
ขาดทุนจากการด้อยค่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์				
และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (กลับรายการ)	59,816	(143,577)	-	-
ขาดทุนจากการปรับลดต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย				
และที่ดินรอการพัฒนาเป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ	114,793	28,917	114,793	6,450
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขสัญญาหนี้สินทางการเงิน	(122,631)	-	(94,792)	-
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	(15,109)	-	-
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,587	501	(21)	(330)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงหรือยกเลิกสินทรัพย์				
และหนี้สินจากสัญญาเช่า	(366)	(1,569)	(300)	-
ตัดจำหน่ายเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	-	24,200	-	24,200
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมของหุ้นกู้และเงินกู้ยืม	160,654	175,274	119,953	98,284
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	43,714	45,897	16,441	16,508
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	-	-	(14,639)	(7,327)
ส่วนแบ่งขาดทุน (กำไร) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	111,925	(52,978)	-	-
กำไรรอการรับรู้ของรายการระหว่างกันจากการร่วมค้า	(22,279)	(58,041)	-	-
รายได้เงินปันผล	(5,616)	(11,057)	(38,610)	(134,000)
รายได้ทางการเงิน	(269,543)	(258,291)	(423,772)	(473,440)
ต้นทุนทางการเงิน	1,773,390	1,633,437	1,022,383	794,720
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์				
และหนี้สินดำเนินงาน	(393,045)	499,685	(617,071)	133,074
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	176,049	(168,862)	232,339	(120,464)
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1,185,001	2,153,928	741,858	1,587,370
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	(2,477)	8,142	1,222	2,650
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(18,804)	40,998	(8,492)	(1,427)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	72,800	(444,976)	19,800	(83,929)
ที่ดินรอการพัฒนา	(14,379)	593,892	14,455	87,040
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	12,840	4,518	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	448,194	(64,777)	312,094	(112,926)
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา	(63,650)	288,480	24,340	36,171
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	328,402	141,749	38,316	62,579
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	16,718	(6,327)	16,092	-
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	(25,062)	(20,585)	(16,062)	(2,910)
เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	1,722,587	3,025,865	758,891	1,587,228
เงินสรับจากดอกเบี้ย	51,787	144,561	240,017	301,445
จ่ายดอกเบี้ย	(1,067,842)	(1,993,459)	(675,467)	(1,233,553)
เงินสรับจากภาษีเงินได้รับคืน	91,952	22,762	45,242	-
จ่ายภาษีเงินได้	(88,573)	(180,544)	(24,878)	(57,024)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	709,911	1,019,185	343,805	598,096
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากประจำที่ครบภายใน 12 เดือนลดลง	-	59,258	-	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันลดลง (เพิ่มขึ้น)	17,875	(90,841)	2,000	8,273
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	(219,500)	(75,000)	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลง	297,688	71,400	33,000	31,400
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	(69,559)	(74,882)	(467,723)	(420,662)
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลง	22,950	382,500	187,215	678,911
เงินสดจ่ายจากการลงทุนในการร่วมค้า	(155,888)	(86,700)	(10,800)	(15,300)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่ถือเป็นการซื้อสินทรัพย์	-	(291,277)	-	-
เงินสรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงิน	195	-	195	-
ซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(98,815)	(75,012)	-	-
ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(239,627)	(299,123)	(1,573)	(3,823)
เงินสรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	3,179	4,694,578	33	348
ซื้อสินทรัพย์สิทธิการใช้	-	(4,000)	-	(4,000)
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(2,740)	(3,128)	-	(37)
เงินสรับจากเงินปันผล	184,626	11,057	38,610	134,000
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(259,616)	4,218,830	(219,043)	409,110

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้น	1,391,334	5,221,158	973,881	1,301,243
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น	(627,113)	(4,903,020)	(223,032)	(1,096,200)
เงินสรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	27,038	388,997	940,500
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(30,007)	-	(244,795)	(245,294)
เงินสรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	5,397,359	4,321,290	5,357,359	4,252,626
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(2,000,427)	(3,403,751)	(1,946,220)	(3,020,127)
เงินสรับจากการออกหุ้นกู้ระยะยาว	968,300	4,053,600	785,600	3,048,400
ชำระคืนหุ้นกู้ระยะยาว	(5,735,195)	(11,484,280)	(5,229,400)	(6,667,700)
จ่ายค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้ระยะยาวและเงินกู้ยืม	(122,196)	(134,113)	(96,135)	(91,169)
ชำระคืนเงินต้นของหนี้สินตามสัญญาเช่า	(162,149)	(170,343)	(16,176)	(25,025)
ชำระคืนหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจาก				
สัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	(273,000)	(272,000)	-	-
เงินสจ่ายปันผล	-	(130,140)	-	(130,140)
เงินสสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(1,193,094)	(6,874,561)	(249,921)	(1,732,886)
เงินสและรายการเทียบเท่าเงินสลดลงสุทธิ	(742,799)	(1,636,546)	(125,159)	(725,680)
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยน	(17,997)	28,646	-	-
เงินสและรายการเทียบเท่าเงินสต้นปี	1,455,290	3,063,190	206,447	932,127
เงินสและรายการเทียบเท่าเงินสปลายปี	694,494	1,455,290	81,288	206,447
	-	-	-	-

ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม

รายการที่ไม่ใช่เงินส

เจ้าหนี้จากการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลง	93,416	55,520	-	-
โอนต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นที่ดินรอการพัฒนา	2,814,140	-	2,426,037	-
โอนต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	211,408	282,982	-	-
โอนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	330,784	-	-
โอนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเป็นที่ดินรอการพัฒนา	-	51,000	-	51,000
สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น	18,066	37,430	13,162	29,710
โอนเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ไปเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	142,000	-	22,000	-
โอนเงินกู้ยืมระยะสั้นไปเงินกู้ยืมระยะยาว	52,148	-	52,148	-
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการหักกลบเงินกู้ยืมระยะสั้น	176,593	-	176,593	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย ธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัทคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่าและบริการธุรกิจก่อสร้าง และธุรกิจโรงแรม ที่อยู่ตามที่ตั้งทะเบียนของบริษัทฯอยู่ที่ เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ

1.2 ข้อสมมติทางการบัญชี

กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานสำหรับปี 2568 จำนวน 3,677 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 4,929 ล้านบาท) และขาดทุนสะสมจำนวน 2,276 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 1,077 ล้านบาท) นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังมีการคิดชำระหนี้ รวมถึงมีหนี้สินจากการระดมทุน และคดีความที่สำคัญ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1)ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 18 กลุ่มบริษัทมีหุ้นกู้และดอกเบี้ยที่คิดชำระซึ่งมียอดค้างชำระจำนวนรวม 500 ล้านบาท นอกจากนี้ ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 36 กลุ่มบริษัทยังมีหุ้นกู้ที่ทยอยครบกำหนดชำระในช่วงภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

2)ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 21 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินจากการระดมทุนที่เกิดจากสัญญาขายและเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืนของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งที่ได้บันทึกทรัพย์สินที่เช่ากลับคืนเป็นส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ในงบการเงินรวมซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 4,895 ล้านบาท โดยบริษัทย่อยมีสิทธิในการซื้อทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องในการดำเนินธุรกิจโรงแรมคืนจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ รอยัล ออคิเด โฮสพิทาลิตี้ (“GROREIT”) ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน ในราคา 4,873 ล้านบาท ภายในเดือนกรกฎาคม 2569 ทั้งนี้ หากบริษัทย่อยไม่สามารถซื้อคืนทรัพย์สินดังกล่าว บริษัทย่อยจะต้องส่งมอบทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ GROREIT

3)ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10 และ 32.5 ก) กลุ่มบริษัทมีคดีความกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 25 ซึ่งที่ดินดังกล่าวเป็นที่ตั้งของโรงแรมแห่งหนึ่งของบริษัทย่อย โดยในปี 2567 บริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าวกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วม และในปี 2568 บริษัทย่อยเข้าทำบันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน รวม 3 ฉบับ เพื่อขยายระยะเวลาชำระค่าซื้อที่ดินจำนวน 1,050 ล้านบาท ซึ่งครบกำหนดชำระแล้วเมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2568 ทั้งนี้ บริษัท

ย่อยไม่สามารถจ่ายชำระค่าซื้อที่ดินและรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในวันดังกล่าวได้ ทำให้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าวเป็นอันสิ้นสุดลง และปัจจุบันคดีความอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์

- 4)ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 20 กลุ่มบริษัทไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าทรัพย์สินของโรงแรมแห่งหนึ่งของบริษัทย่อย และบันทึกข้อตกลงการใช้สิทธิในการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าว หากบริษัทย่อยไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าดังกล่าว ผู้ให้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทย่อยผิดนัดชำระค่าเช่า เงินมัดจำ และดอกเบี้ยผิดนัดที่เกี่ยวข้องจำนวนรวม 55 ล้านบาท นอกจากนี้ ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 36 บริษัทย่อยผิดนัดชำระค่าเช่าประจำงวดเดือนมกราคม 2569 ซึ่งครบกำหนดในเดือนมีนาคม 2569

กลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการปรับปรุงการดำเนินงานและปรับโครงสร้างทางการเงิน โดยมีแผนการขายสินทรัพย์ต่างๆ รวมถึงการหาแหล่งสินเชื่อใหม่ (refinance) เพื่อสนับสนุนแผนการลดหนี้และเพิ่มสภาพคล่องทางการเงิน โดยกลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการเจรจากับสถาบันการเงินเพื่อปรับโครงสร้างหนี้ให้มีความยืดหยุ่นมากขึ้นเพื่อให้สามารถดำเนินการตามแผนธุรกิจที่วางไว้ ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทคาดว่าจะเจรจากับสถาบันการเงินผู้ให้กู้จะสำเร็จลุล่วงไปด้วยดี

สถานการณ์ดังกล่าวข้างต้นแสดงถึงความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญหลายประการซึ่งอาจมีความเกี่ยวเนื่องกันและมีความเป็นไปได้ที่จะก่อให้เกิดผลกระทบสะสมต่องบการเงินจนเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญเกี่ยวกับความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

- 2.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้น โดยรวมงบการเงินของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”) (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2568 (ร้อยละ)	2567 (ร้อยละ)
<u>บริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นโดยตรง</u>				
บริษัท เอสเตท เพอร์เฟกต์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00
บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00
บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ 1 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00
บริษัท เชิงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00
บริษัท ยูเออนด์ไอ คอนสตรัคชั่น กรุงเทพฯ จำกัด	รับเหมาก่อสร้าง	ไทย	100.00	100.00
บริษัท เพอร์เฟก ฟริแพบ จำกัด	ผลิตชิ้นส่วนสำเร็จรูป (สำหรับสร้างบ้าน)	ไทย	100.00	100.00
บริษัท เพอร์เฟก สपोर्टคลับ จำกัด	ธุรกิจร้านสะดวกซื้อ	ไทย	100.00	100.00
บริษัท ไทย คอนเนคท์ 2019 จำกัด	ยังไม่ดำเนินการ	ไทย	100.00	100.00
บริษัท รามอินทรา มอลล์ จำกัด	ยังไม่ดำเนินการ	ไทย	100.00	100.00
บริษัท วีริเทล จำกัด (มหาชน)	ให้เช่าพื้นที่เชิงพาณิชย์	ไทย	94.97	94.97
บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	94.60	94.60
Property Perfect International Pte. Ltd.	ลงทุนในโครงการ ต่างประเทศ	สิงคโปร์	100.00	100.00
<u>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท วีริเทล จำกัด (มหาชน)</u>				
บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบบี้ มอลล์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และ ให้เช่าพื้นที่เชิงพาณิชย์	ไทย	100.00	100.00
<u>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)</u>				
บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ ถือหุ้น ร้อยละ 8.58)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และ ธุรกิจโรงแรม	ไทย	42.15	42.15
Scenery Peak Company Limited	ลงทุนในบริษัทอื่น	หมู่เกาะบริติช เวอร์จิน	100.00	100.00
บริษัท แปซิฟิก เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ยังไม่ดำเนินการ	ไทย	100.00	100.00
<u>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)</u>				
บริษัท สอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด	ธุรกิจโรงแรม	ไทย	100.00	100.00
บริษัท โอเวนเดล จำกัด	ธุรกิจโรงแรม	ไทย	100.00	100.00
บริษัท อีวี แกรนด์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00
บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	ธุรกิจโรงแรม	ไทย	97.00	97.00

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2568 (ร้อยละ)	2567 (ร้อยละ)
บริษัท แกรนด์ สุขุมวิท โฮเทล จำกัด	ให้เช่าที่ดินและลงทุน	ไทย	100.00	-
บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดย Property Perfect International Pte. Ltd.				
Kiroro Resort Holdings Company Limited (บริษัทฯถือหุ้น ร้อยละ 31.42)	ลงทุนในธุรกิจโรงแรม	ญี่ปุ่น	99.70	99.70
Keystone Solar Technologies Pty Ltd.	ลงทุนในธุรกิจพลังงาน	ออสเตรเลีย	100.00	100.00
บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดย Kiroro Resort Holdings Company Limited				
Hokkaido Holiday Service Company Limited	บริหารจัดการห้องชุดและ ธุรกิจตัวแทน	ญี่ปุ่น	100.00	100.00
Kiroro Alpine Estate Company Limited	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ญี่ปุ่น	99.70	99.70
บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดย Keystone Solar Technologies Pty Ltd.				
Banksia Solar Project Pty Ltd.	ธุรกิจผลิตและจัดจำหน่าย กระแสไฟฟ้าจากพลังงาน แสงอาทิตย์	ออสเตรเลีย	100.00	100.00

- ข) บริษัทฯจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทฯมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้
- ค) บริษัทฯนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
- ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ
- จ) สินทรัพย์และหนี้สินตามงบการเงินของบริษัทย่อยซึ่งจัดตั้งในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ส่วนรายได้และค่าใช้จ่ายแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนถัวเฉลี่ยรายเดือน ผลต่างซึ่งเกิดขึ้นจากการแปลงค่าดังกล่าวได้แสดงไว้เป็นรายการ “ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ” ในงบการเงินแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
- ฉ) ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัท รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
- ช) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯและแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบฐานะการเงินรวม

2.3 บริษัทฯจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการโดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าตามวิธีราคาทุน

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่ผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

4. นโยบายการบัญชี

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้จากการขายบ้านและที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยเมื่อกลุ่มบริษัทได้มีการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแล้ว ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง กล่าวคือ เมื่อจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่ได้รับหักด้วยส่วนลดและค่าใช้จ่ายที่กลุ่มบริษัทจ่ายแทนให้แก่ลูกค้า และสิ่งตอบแทนที่จะจ่ายให้กับลูกค้า เงื่อนไขการจ่ายชำระเป็นไปตามงวดการจ่ายชำระที่ระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า จำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทได้รับจากลูกค้าก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าแสดงไว้เป็น “หนี้สินที่เกิดจากสัญญา”

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมส่วนใหญ่ประกอบด้วยรายได้ค่าห้องพัก ค่าขายอาหารและเครื่องดื่ม และค่าบริการที่เกี่ยวข้องอื่น รายได้ค่าห้องพักจะถูกรับรู้ตลอดช่วงเวลาเมื่อแขกเข้าพักในห้อง รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มและบริการที่เกี่ยวข้องอื่นจะถูกรับรู้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่งเมื่อกลุ่มบริษัทมีการขายอาหารและเครื่องดื่มและให้บริการเสร็จสิ้น ซึ่งจะบันทึกเป็นรายได้ตามราคาในใบแจ้งหนี้ โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มสำหรับค่าสินค้าที่ได้ส่งมอบและค่าบริการที่ได้ให้บริการแล้วหลังจากหักส่วนลด

รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาที่หนึ่งเมื่อได้ให้บริการแล้วโดยพิจารณาถึงขั้นความสำเร็จของงานซึ่งคำนวณโดยการเปรียบเทียบต้นทุนที่เกิดขึ้นแล้วจนถึงวันสิ้นสุดงวดกับต้นทุนทั้งหมดที่คาดว่าจะใช้ในการปฏิบัติตามสัญญา

รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยจะนำมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินมาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่เกิดการด้อยค่าด้านเครดิตในภายหลัง ที่จะนำมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์ทางการเงิน (สุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น) มาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ต้นทุนทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผล

4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.3 ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องตามที่เกิดขึ้นจริง รวมถึงประมาณการต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณหาต้นทุนขายบ้านและที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์รวมถึงต้นทุนของสินค้าอื่นที่กลุ่มบริษัทได้ส่งมอบให้กับลูกค้าตามสัญญา เช่น เฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง ซึ่งถือเป็นส่วนควบของบ้านหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ส่งมอบ

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกลงเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

กลุ่มบริษัทจะบันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

4.4 ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา

กลุ่มบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ในกรณีที่ระยะเวลาของการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ที่รับรู้สำหรับต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญามีระยะเวลาหนึ่งปีหรือสั้นกว่า กิจการจะบันทึกต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

4.5 เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนสุทธิจากค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า (ถ้ามี)

4.6 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาแสดงตามราคาทุนสุทธิจากค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าโครงการ (ถ้ามี) ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรง

4.7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น กลุ่มบริษัทจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณ ดังนี้

ส่วนปรับปรุงที่ดิน	10 - 25 ปี
อาคารและห้องชุดในอาคาร	30 - 60 ปี
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - ที่ดินและอาคารให้เช่า	30 ปี

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

4.8 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาที่ดินใหม่ อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของที่ดินในราคาทุน ณ วันที่ได้สินทรัพย์มา หลังจากนั้นกลุ่มบริษัทจัดให้มีการประเมินราคาที่ดินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและบันทึกสินทรัพย์ดังกล่าวในราคาที่ดินใหม่ ทั้งนี้กลุ่มบริษัทจัดให้มีการประเมินราคาสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นครั้งคราวเพื่อมิให้ราคาตามบัญชี ณ วันสิ้นรอบระยะเวลา รายงานแตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ

กลุ่มบริษัทบันทึกส่วนต่างซึ่งเกิดจากการตีราคาสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

- กลุ่มบริษัทบันทึกราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการตีราคาใหม่ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และรับรู้จำนวนสะสมในบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์” ในส่วนของผู้ถือหุ้น อย่างไรก็ตาม หากสินทรัพย์นั้นเคยมีการตีราคาลดลงและกลุ่มบริษัทได้รับรู้ราคาที่ลดลงในส่วนของกำไรหรือขาดทุนแล้ว ส่วนที่เพิ่มจากการตีราคาใหม่นี้จะถูกรับรู้เป็นรายได้ไม่เกินจำนวนที่เคยลดลงซึ่งรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายปีก่อนแล้ว
- กลุ่มบริษัทบันทึกราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ลดลงจากการตีราคาใหม่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม หากสินทรัพย์นั้นเคยมีการตีราคาเพิ่มขึ้นและยังมียอดคงค้างของบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์” อยู่ในส่วนของผู้ถือหุ้น ส่วนที่ลดลงจากการตีราคาใหม่จะถูกรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในจำนวนที่ไม่เกินยอดคงเหลือของบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์”

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

ส่วนปรับปรุงที่ดิน	5 และ 20 ปี
อาคาร	20, 30 และ 70 ปี
ส่วนปรับปรุงอาคาร	2 - 30 ปี
เครื่องใช้และอุปกรณ์สำนักงาน	3 - 15 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทตัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อกำหนดตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

4.9 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง การผลิตสินทรัพย์ หรือการพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

สำหรับเงินกู้ที่กู้มาโดยมีวัตถุประสงค์เฉพาะเพื่อพัฒนาโครงการ ดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนประกอบด้วย ดอกเบี้ยที่จ่ายจริงหักด้วยรายได้จากการนำเงินกู้ไปลงทุนชั่วคราว (ถ้ามี) ส่วนเงินกู้มาเพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไป ดอกเบี้ยที่บันทึกเป็นต้นทุนจะคำนวณโดยการคูณรายจ่ายของโครงการด้วยอัตราการจัดตั้งเป็นทุน อัตราการจัดตั้งเป็นทุนคืออัตราถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนการกู้ยืมในระหว่างปีที่ไม่รวมต้นทุนการกู้ยืมของเงินที่กู้มาโดยเฉพาะ

4.10 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญาเว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงและหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลและหักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าหรืออายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ดังนี้

ที่ดินและอาคาร	2 - 50 ปี
อุปกรณ์	2 - 5 ปี
ยานพาหนะ	3 - 10 ปี

หากความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงได้โอนให้กับกลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าหรือราคาทุนของสินทรัพย์ดังกล่าวได้รวมถึงการใช้สิทธิเลือกซื้อ ค่าเสื่อมราคาจะคำนวณจากอายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์

สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่จัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแสดงรวมเป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบฐานะการเงิน

หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระนั้นได้เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทคิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยตาม نرخของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กลุ่มบริษัทบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า โดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

4.11 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายถึงบริษัทร่วม และบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อม ซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

4.12 เงินตราต่างประเทศ

บริษัทฯ แสดงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ รายการต่าง ๆ ของแต่ละกิจการที่รวมอยู่ในงบการเงินรวมวัดมูลค่าด้วยสกุลเงินที่ใช้ดำเนินงานของแต่ละกิจการนั้น

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนได้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

4.13 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สินทรัพย์สิทธิการใช้ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เงินลงทุนหรือสินทรัพย์ไม่มีตัวตนของกลุ่มบริษัท หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ กลุ่มบริษัทประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายกลุ่มบริษัทใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้มาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่ายโดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อและผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน ยกเว้นในกรณีที่ที่ดินซึ่งใช้วิธีการตีราคาใหม่และได้บันทึกส่วนเกินทุนจากการตีราคาใหม่ไว้ในส่วนของผู้อื้อหนี้ ขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินไปกว่าส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่เคยบันทึกไว้

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกลุ่มบริษัทไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวด

ก่อน ๆ กลุ่มบริษัทจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที เว้นแต่สินทรัพย์นั้นแสดงด้วยราคาที่ดีใหม่ การกลับรายการส่วนที่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นถือเป็นการตีราคาสินทรัพย์เพิ่ม

4.14 ผลประโยชน์ของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัสและเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งกลุ่มบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

กลุ่มบริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ต้นทุนบริการในอดีตจะรับรู้ทั้งจำนวนในส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันทีที่มีการแก้ไขโครงการหรือลดขนาดโครงการ หรือเมื่อมีการรับรู้ต้นทุนการปรับโครงสร้างที่เกี่ยวข้อง แล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดขึ้นก่อน

4.15 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.16 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการแต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

4.17 เครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย หรือสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สิทธิประโยชน์ทางการเงินที่มีการกำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (ตราสารทุน)

ณ วันที่รับรู้อย่างแรก กลุ่มบริษัทสามารถเลือกจัดประเภทเงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งไม่ได้ถือไว้เพื่อค้าเป็นตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น โดยไม่สามารถเปลี่ยนการจัดประเภทในภายหลังได้ ทั้งนี้ การจัดประเภทรายการจะพิจารณาเป็นรายตราสาร

ผลกำไรและขาดทุนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของสิทธิประโยชน์ทางการเงินนี้จะไม่สามารถโอนไปรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนได้ในภายหลัง

เงินปันผลรับจากเงินลงทุนดังกล่าวถือเป็นรายได้อื่นในส่วนของกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่ในกรณีที่เป็นการได้รับคืนของต้นทุนการลงทุนในสิทธิประโยชน์ทางการเงินอย่างชัดเจน กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการนั้นในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

นอกจากนี้ เงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นไม่มีข้อกำหนดให้ประเมินการด้อยค่า

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

ยกเว้นหนี้สินตราสารอนุพันธ์ กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงส่วนลดหรือส่วนเกินมูลค่า รวมถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สิทธิประโยชน์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสิทธิประโยชน์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสิทธิประโยชน์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสิทธิประโยชน์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสิทธิประโยชน์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การด้อยค่าของสิทธิประโยชน์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของตราสารหนี้ทั้งหมดที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณจากผลต่างของกระแส

เงินสดที่จะครบกำหนดชำระตามสัญญากับกระแสเงินสดทั้งหมดที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับชำระ และคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงโดยประมาณของสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ได้มา

ในกรณีที่ความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยพิจารณาจากการผิดสัญญาที่อาจจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า ในขณะที่หากความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่เหลืออยู่ของเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าความเสี่ยงด้านเครดิตจะเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ เมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 30 วัน และพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการด้อยค่าด้านเครดิตหรือมีการผิดสัญญา เมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 90 วัน อย่างไรก็ตาม ในบางกรณี กลุ่มบริษัทอาจพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญและมีการผิดสัญญา โดยพิจารณาจากข้อมูลภายในหรือข้อมูลภายนอกอื่น เช่น อันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตของผู้ออกตราสาร

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้า ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้า

การคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นข้างต้นอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้หนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

4.18 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กลุ่มบริษัทใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิค

การประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้นทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ในการประมาณค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีตอายุของหนี้ที่ค้างค้างและสถานะเศรษฐกิจที่คาดการณ์ไว้ของกลุ่มลูกค้าที่มีความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกัน เป็นต้น ทั้งนี้ ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตและการคาดการณ์สถานะเศรษฐกิจของกลุ่มบริษัทอาจไม่ได้บ่งบอกถึงการผิดสัญญาของลูกค้าที่เกิดขึ้นจริงในอนาคต

ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและที่ดินรอการพัฒนา

ในการประมาณการการปรับลดราคาทุนเป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและที่ดินรอการพัฒนา ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ โดยคำนึงถึงลักษณะโครงการ การแข่งขันทางการตลาด สภาพเศรษฐกิจและสถานการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ประมาณการต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ และ

ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

การรวมงบการเงินของบริษัทย่อยที่กลุ่มบริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นน้อยกว่ากึ่งหนึ่ง

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทมีอำนาจควบคุมในบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) แม้ว่ากลุ่มบริษัทมีสิทธิออกเสียงในบริษัทดังกล่าวในสัดส่วนร้อยละ 42.15 ซึ่งเป็นสัดส่วนที่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง ทั้งนี้ เนื่องจากกลุ่มบริษัทเป็นผู้ถือหุ้นที่มีเสียงส่วนใหญ่และสามารถสั่งการกิจกรรมที่สำคัญของบริษัทดังกล่าวได้ อีกทั้งผู้ถือหุ้นรายอื่นเป็นผู้ถือหุ้นรายย่อย ๆ เท่านั้น ดังนั้น บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จึงถือเป็นบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัทและต้องนำมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่กลุ่มบริษัทมีอำนาจควบคุมในบริษัทดังกล่าว

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

กลุ่มบริษัทแสดงมูลค่าของที่ดินด้วยราคาที่ดีใหม่ ซึ่งราคาที่ดีใหม่นี้ได้ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดสำหรับสินทรัพย์ประเภทที่ดิน ซึ่งการประเมินมูลค่าดังกล่าวต้องอาศัยข้อสมมติฐานและการประมาณการบางประการ

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการใช้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการใช้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่ากลุ่มบริษัทควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ในการประเมินค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ดังกล่าว มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย กลุ่มบริษัทอ้างอิงจากข้อมูลที่มีอยู่เกี่ยวกับธุรกรรมการขายที่มีผลผูกพันซึ่งได้เข้าทำในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกันสำหรับสินทรัพย์ที่คล้ายคลึงกันหรืออ้างอิงจากราคาตลาดที่สามารถสังเกตได้หักด้วยต้นทุนส่วนเพิ่มในการจำหน่ายสินทรัพย์นั้น ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ กลุ่มบริษัทใช้แบบจำลองการคิดลดกระแสเงินสดที่ไม่รวมถึงการปรับโครงสร้างใด ๆ ที่กิจการยังไม่ได้มีผลผูกพันหรือการลงทุนในอนาคตที่สำคัญซึ่งจะทำให้สินทรัพย์นั้นดีขึ้น ทั้งนี้ ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนคืออัตราคิดลดที่ใช้ในแบบจำลองดังกล่าว ตลอดจนกระแสเงินสดรับในอนาคตที่คาดการณ์และอัตราการเติบโตที่ใช้เพื่อการคาดการณ์

ผลประโยชน์หลังออกจากรางานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากรางานของพนักงานประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราภาระ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

คดีฟ้องร้อง

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและบันทึกประมาณการหนี้สินตามมูลค่าความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		(หน่วย: ล้านบาท)
	2568	2567	2568	2567	นโยบายการกำหนดราคา
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
รายได้ค่าเช่าและบริการ	-	-	13	5	ราคาตามสัญญา
เงินปันผลรับ	-	-	-	134	ตามที่ประกาศจ่าย
ดอกเบี้ยรับ	-	-	244	294	อ้างอิงต้นทุนทาง การเงินของกิจการ
ค่าใช้จ่ายในการขาย	-	-	4	-	ราคาตามสัญญา

	(หน่วย: ล้านบาท)				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2568	2567	2568	2567	
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	-	-	5	12	ราคาตามสัญญา
ค่าเช่าจ่าย	-	-	10	11	ราคาตามสัญญา
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	42	14	อ้างอิงต้นทุนทาง การเงินของกิจการ
รายการธุรกิจกับการร่วมค้า					
รายได้ค่าเช่าและบริการ	6	30	3	29	ราคาตามสัญญา
รายได้อื่น	18	39	9	31	ราคาตามสัญญา
เงินปันผลรับ	179*	-	39	-	ตามที่ประกาศจ่าย
ดอกเบี้ยรับ	225	234	180	177	อ้างอิงต้นทุนทาง การเงินของกิจการ

* กลุ่มบริษัทรับรู้เงินปันผลในงบการเงินรวมโดยหักออกจากบัญชีเงินลงทุนในการร่วมค้า

ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุ 8)				
บริษัทย่อย	-	-	10	27
การร่วมค้า	78	129	5	26
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	78	129	15	53
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	-	31
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	4	-	4
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	4	-	35
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุ 17)				
บริษัทย่อย/กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	82	62
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	82	62
หุ้นกู้ระยะยาว - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	50	50
รวมหุ้นกู้ระยะยาว - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	50	50
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่		ยอดคงเหลือ ณ วันที่
	1 มกราคม 2568	เพิ่มขึ้น	ลดลง
การร่วมค้า	461	156	(248)
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	20	-
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	186	(50)
รวม	461	362	(298)
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการซื้อขาย	-		
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	461		

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ		ยอดคงเหลือ	
	ณ วันที่		ณ วันที่	
	1 มกราคม 2568	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2568
การร่วมค้า	11	22	(33)	-

ในระหว่างปี 2568 บริษัทย่อยมีการให้เงินทวงจ่ายแก่กรรมการท่านหนึ่งจำนวนหลายรายการ โดยมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เป็นจำนวนเงิน 136 ล้านบาท ทั้งนี้ ในระหว่างปี 2569 บริษัทย่อยได้รับชำระคืนเงินทวงจ่ายดังกล่าวแล้วจำนวน 50 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ไม่คิดดอกเบี้ยและคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 8.03 ต่อปี (2567: ร้อยละ 7.59 - 7.95 ต่อปี) มีกำหนดเรียกชำระภายใน 1 ปี และไม่มีหลักประกัน

เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ		ยอดคงเหลือ	
	ณ วันที่		ณ วันที่	
	1 มกราคม 2568	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2568
การร่วมค้า	3,086	249	(208)	3,127
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการซื้อขาย	(368)			(377)
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	2,718			2,750

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ		ยอดคงเหลือ	
	ณ วันที่		ณ วันที่	
	1 มกราคม 2568	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2568
บริษัทย่อย	4,759	642	(361)	5,040
การร่วมค้า	2,705	249	(89)	2,865
รวม	7,464	891	(450)	7,905
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการซื้อขาย	(1,015)			(2,091)
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	6,449			5,814

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 8.03 ต่อปี (2567: ร้อยละ 7.59 - 7.95 ต่อปี) และไม่มีหลักประกัน

ในระหว่างปี 2568 บริษัทฯพิจารณาตั้งค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นจำนวนเงิน 1,076 ล้านบาท โดยฝ่ายบริหารของบริษัทฯเชื่อว่าค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าดังกล่าวเพียงพอในสถานการณ์ปัจจุบัน และเชื่อว่าจะสามารถเรียกชำระคืนเงินให้กู้ยืมจากบริษัทย่อยดังกล่าวในอนาคต

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย: ล้านบาท)

บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่			ยอดคงเหลือ ณ วันที่
	1 มกราคม 2568	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2568
	27	-	(30)	3

(หน่วย: ล้านบาท)

บริษัทย่อย กิจการที่เกี่ยวข้องกัน รวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่			ยอดคงเหลือ ณ วันที่
	1 มกราคม 2568	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2568
บริษัทย่อย	524	389	(225)	(14)
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	200	-	(20)	-
รวม	724	389	(245)	(14)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 2.50 - 8.30 ต่อปี (2567: ร้อยละ 2.50 - 8.20 ต่อปี) มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถามและไม่มีหลักประกัน

ในระหว่างปี 2568 บริษัทย่อยได้มีการให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทฯ และกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวนหลายรายการรวมจำนวน 144 ล้านบาท โดยบริษัทย่อยได้รับชำระคืนเงินให้กู้ยืมดังกล่าวแล้วจำนวน 130 ล้านบาท ซึ่งรายการระหว่างกันในกลุ่มบริษัทถูกตัดรายการบนงบการเงินรวม และในระหว่างปี 2569 บริษัทย่อยมีการให้เงินกู้ยืมเงินแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มเติมอีกหลายรายการเป็นจำนวน 19 ล้านบาท

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ผลประโยชน์ระยะสั้น	166	211	27	57
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	7	14	2	4
รวม	173	225	29	61

ภาระผูกพันและภาระค้ำประกันให้กับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันและภาระจากการค้ำประกันให้กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 32

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เงินสด	17	17	2	2
เงินฝากธนาคาร	776	1,554	80	207
รวมเงินสดและเงินฝากธนาคาร	793	1,571	82	209
หัก: เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	(98)	(116)	(1)	(3)
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	695	1,455	81	206

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เงินฝากออมทรัพย์ และเงินฝากประจำ มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.10 ถึง 1.23 ต่อปี (2567: ร้อยละ 0.13 ถึง 1.23 ต่อปี)

8. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	141	138	-	-
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	27	11	-	-
3 - 6 เดือน	9	1	-	-
6 - 12 เดือน	18	1	-	-
มากกว่า 12 เดือน	24	17	4	4
รวม	219	168	4	4
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(33)	(18)	(4)	(4)
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	186	150	-	-
ลูกหนี้ตั๋วเงินรับ - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	-	179	-	179
ค้างชำระ				
มากกว่า 12 เดือน	67	66	-	-
รวม	67	245	-	179
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(67)	(55)	-	-
รวมลูกหนี้ตั๋วเงินรับ - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	-	190	-	179
รวมลูกหนี้การค้าสุทธิ	186	340	-	179

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
ลูกหนี้เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุ 10)	346	55	-	-
เงินทดรองจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	8	27
เงินทดรองจ่าย - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	14	11	4	4
ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	169	129	-	-
ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	1	-	-	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	181	175	24	28
รายได้ค้างรับ - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	16	16	7	7
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	14	39	57	77
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	76	72	-	-
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	817	497	100	143
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(210)	(97)	(57)	(58)
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่นสุทธิ	607	400	43	85
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	793	740	43	264

9. ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	5,017	5,810	3,049	3,446
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	9,858	13,337	5,228	8,183
รวม	14,875	19,147	8,277	11,629
หัก: ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	(115)	(125)	(115)	(124)
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย - สุทธิ	14,760	19,022	8,162	11,505

9.1 รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	118	118
บวก: เพิ่มขึ้น	9	8
หัก: โอนกลับ	(2)	(2)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	125	124
บวก: เพิ่มขึ้น	121	121
หัก: โอนกลับ	(6)	(6)
หัก: ขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าที่เกิดขึ้นจริง	(125)	(124)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	115	115

- 9.2 กลุ่มบริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายโดยคำนวณจากอัตราการจัดตั้งขึ้นเป็นทุนซึ่งเป็นอัตราเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินกู้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นต้นทุนพัฒนา				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (ล้านบาท)	297	765	164	472
อัตราการจัดตั้งเป็นทุน (ร้อยละ)	5.10 - 10.00	5.10 - 9.70	6.33 - 8.84	5.80 - 9.70

10. เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินตามสัญญา				
จะซื้อจะขายที่ดิน	375	716	202	196
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินให้กับตัวแทน				
ในการรวบรวมซื้อที่ดิน	186	190	114	140
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(349)	(177)	(139)	(136)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน - สุทธิ	212	729	177	200
มูลค่าสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	826	2,766	582	568

- 1) ในระหว่างปี 2568 บริษัทย่อยได้เข้าทำบันทึกแนบท้ายยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินโดยผู้จะขายตกลงจะคืนเงินมัดจำตามสัญญาจำนวน 346 ล้านบาท ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2569 ดังนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทย่อยจึงจัดประเภทรายการเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินดังกล่าวจำนวน 346 ล้านบาทเป็นลูกหนี้เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน
- 2) เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2567 บริษัทย่อยทำสัญญาซื้อขายที่ดินกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 25 ซึ่งเป็นที่ตั้งโรงแรมของบริษัทย่อย โดยสัญญามีมูลค่าทั้งสิ้น 1,200 ล้านบาท ในวันดังกล่าวบริษัทย่อยได้ชำระเงินมัดจำจำนวน 150 ล้านบาท ส่วนที่เหลือจำนวนรวม 1,050 ล้านบาทมีกำหนดชำระในวันที่ 27 มิถุนายน 2568 ซึ่งเป็นวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ต่อมา ในระหว่างเดือนกรกฎาคมถึงเดือนตุลาคม 2568 บริษัทย่อยเข้าทำบันทึกข้อตกลงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมดังกล่าวหลายคราว ซึ่งตกลงขยายกำหนดชำระเงินส่วนที่เหลือเป็นวันที่ 1 ธันวาคม 2568 และบริษัทย่อยตกลงชำระค่าปรับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ล่าช้ารวมเป็นจำนวน 150 ล้านบาท โดยบริษัทย่อยชำระค่าปรับแล้วในวันที่เข้าทำบันทึกข้อตกลงรวมเป็นจำนวน 80 ล้านบาท และจะชำระค่าปรับส่วนที่เหลือจำนวนรวม 70 ล้านบาท ในวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทย่อยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อตกลงดังกล่าวได้ทำให้ข้อตกลงดังกล่าวเป็นอันสิ้นสุดบริษัทย่อยจึงบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินดังกล่าวเป็นจำนวน 150 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

11. ที่ดินรอการพัฒนา

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ค่าที่ดิน ค่าก่อสร้างและอื่น ๆ	7,476	4,650	5,794	3,379
หัก: ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าที่ดินรอการพัฒนา	(74)	(70)	(29)	(26)
ที่ดินรอการพัฒนา - สุทธิ	7,402	4,580	5,765	3,353

12. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

12.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการ

(หน่วย: ล้านบาท)

บริษัท	ทุนเรียกชำระแล้ว		ราคาทุน		ค่าเพื่อการด้อยค่า		มูลค่าสุทธิ	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
บริษัทย่อยที่ถือหุ้นทางตรงโดยบริษัทฯ								
บริษัท เอสเตท เพอร์เฟกต์ จำกัด	739	739	739	739	-	-	739	739
บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด	1,500	1,500	1,500	1,500	(127)	-	1,373	1,500
บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ ไนน์ จำกัด	507	507	507	507	-	-	507	507
บริษัท เชิงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	200	200	200	200	(32)	-	168	200
บริษัท ยูแออนด์ไอ คอนสตรัคชั่น กรุงเทพ จำกัด	100	100	100	100	(47)	-	53	100
บริษัท เพอร์เฟกต์ พรีเมียม จำกัด	70	70	70	70	-	-	70	70
บริษัท เพอร์เฟกต์ สपोर्टคลับ จำกัด	50	50	50	50	-	-	50	50
บริษัท ไทย คอนเนคท์ 2019 จำกัด	1	1	1	1	-	-	1	1
บริษัท รามอินทรา มอลล์ จำกัด	350	350	350	350	-	-	350	350
บริษัท วีริเทล จำกัด (มหาชน)	2,602	2,602	2,602	2,602	(560)	-	2,042	2,602
บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	1,764	1,764	1,764	1,764	(1,342)	-	422	1,764
บริษัทย่อยที่ถือหุ้นทางอ้อมโดยบริษัทฯ								
บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์								
พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	388	388	388	388	(303)	-	85	388
Kiroro Resort Holdings Co., Ltd.	381	381	381	381	-	-	381	381
			8,652	8,652	(2,411)	-	6,241	8,652

บริษัทย่อยไม่มีการประกาศจ่ายเงินปันผลในระหว่างปี 2568

ในระหว่างปี 2567 บริษัทฯ ได้รับเงินปันผลจากบริษัท เอสเตท เพอร์เฟกต์ จำกัด และบริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ ไนน์ จำกัด เป็นจำนวนเงินรวม 134 ล้านบาท

12.2 รายละเอียดของบริษัทย่อยซึ่งมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ

บริษัท	(หน่วย: ล้านบาท)							
	สัดส่วนที่ถือโดย		ส่วนได้เสียที่ไม่มี		ขาดทุนที่แบ่งให้กับ		กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	
	ส่วนได้เสีย		อำนาจควบคุมใน		ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจ		ที่แบ่งให้กับส่วนได้เสียที่	
	ที่ไม่มีอำนาจควบคุม		บริษัทย่อยสะสม		ควบคุมใน		ไม่มีอำนาจควบคุมใน	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)						
บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์	57.85	57.85	561	1,429	(847)	(395)	(21)	(86)
แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด								
(มหาชน)								

12.3 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ ซึ่งเป็นข้อมูลก่อนการตัดรายการระหว่างกัน

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	2568	2567
สินทรัพย์หมุนเวียน	2,808	3,756
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	9,369	9,964
หนี้สินหมุนเวียน	7,698	4,966
หนี้สินไม่หมุนเวียน	3,773	6,437

สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2568	2567
รายได้	2,055	2,637
ขาดทุนสำหรับปี	(1,573)	(675)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(36)	(190)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	(1,609)	(865)

สรุปรายการกระแสเงินสด

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2568	2567
กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(48)	(796)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	37	4,439
กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(531)	(4,243)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	(542)	(600)

12.4 การพิจารณาการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทฯ ได้มีการพิจารณาการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย โดยการเปรียบเทียบระหว่างมูลค่าสุทธิตามบัญชีและมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด ซึ่งมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนพิจารณาจากมูลค่ายุติธรรมหักด้วยต้นทุนการขายหรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า หากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี บริษัทฯ จะรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของการขาดทุน

รายละเอียดของบัญชีค่าเผื่อการด้อยค่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด	127	-
บริษัท เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	32	-
บริษัท ยูแออนด์ไอ คอนสตรัคชั่น กรุงเทพ จำกัด	47	-
บริษัท วีริเทล จำกัด (มหาชน)	560	-
บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	1,342	-
บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	303	-
รวม	2,411	-

ในระหว่างปี 2568 บริษัทฯรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 2,411 ล้านบาท ในส่วนของการขาดทุนในงบการเงินเฉพาะกิจการ บริษัทฯพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของเงินลงทุนในบริษัทย่อย โดยมีรายละเอียด ดังนี้

เงินลงทุนในบริษัทย่อย	วิธีการพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน
บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด	มูลค่าจากการใช้
บริษัท เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	มูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย ซึ่งใช้เกณฑ์ราคาทุน (Cost Approach) และราคาตลาด (Market Approach) และปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted NAV)
บริษัท ยูแออนด์ไอ คอนสตรัคชั่น กรุงเทพ จำกัด	มูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย ซึ่งใช้เกณฑ์ราคาทุน (Cost Approach) และราคาตลาด (Market Approach) และปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted NAV)
บริษัท วีริเทล จำกัด (มหาชน)	มูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย ซึ่งใช้เกณฑ์รายได้ (Income Approach) และราคาตลาด (Market Approach) และปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted NAV)
บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	มูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย ซึ่งใช้เกณฑ์ราคาตลาด (Market Approach) และรายได้ (Income Approach) และปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted NAV)
บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	มูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย ซึ่งใช้เกณฑ์ราคาตลาด (Market Approach) และรายได้ (Income Approach) และปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted NAV)

ลำดับชั้นของมูลค่าธุรกรรมเป็นข้อมูลในระดับที่ 3

ข้อสมมติที่สำคัญในการพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน มีรายละเอียดดังนี้

	บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) / บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)		
	บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด	บริษัท วีริเทล จำกัด (มหาชน)	พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
อัตราเติบโตในระยะยาว (ร้อยละต่อปี)	1.0	-	3.0
อัตรากดลด (ร้อยละต่อปี)	14.1	7.0 - 11.0	10.0
อัตราการเข้าพัก (ร้อยละต่อปี)	-	-	70 - 75
ราคาขายต่อตารางเมตร (บาท)	-	-	159,651 - 492,792
อัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อห้อง (บาท)	-	-	4,100
ค่าเช่าต่อตารางเมตรต่อปี (บาท)	-	3,240 - 10,488	-
ค่าเช่าต่อตารางวาต่อปี (บาท)	-	30,000 - 32,500	-

ฝ่ายบริหารพิจารณาอัตราการเติบโตจากผลประกอบการในอดีต การคาดการณ์การเติบโตของตลาดผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ และอัตราเงินเฟ้อ และอัตรากดลดเป็นอัตราที่สะท้อนถึงความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับบริษัทย่อยดังกล่าว

ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นของข้อสมมติที่สำคัญซึ่งฝ่ายบริหารใช้ในการกำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของบริษัทย่อย ซึ่งประกอบด้วยการเพิ่มขึ้นของอัตรากดลด การลดลงของอัตราเติบโตในระยะยาว อัตราการเข้าพัก อัตราค่าเช่าและราคาขาย จะส่งผลให้บริษัทรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น

12.5 บริษัท โรงแรมรอยัลออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

เมื่อวันที่ 5 มิถุนายน 2568 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ขึ้นเครื่องหมาย SP (Suspension) หลักทรัพย์ของบริษัท โรงแรมรอยัลออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เนื่องจากบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัทดังกล่าวมีคุณสมบัติการกระจายการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อยไม่ครบถ้วนตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้ บริษัทย่อยได้เผยแพร่แผนการแก้ไขคุณสมบัติดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้ว ปัจจุบันบริษัทย่อยอยู่ระหว่างการเจรจากับนักลงทุนหลายรายเพื่อแก้ไขการกระจายหุ้นให้เป็นไปตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์

หุ้นสามัญของบริษัทย่อยดังกล่าวถูกนำไปค้ำประกันหุ้นกู้ของกลุ่มบริษัท

13. เงินลงทุนในการร่วมค้า

13.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทยที่บริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทอื่นควบคุมร่วมกันมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

การร่วมค้า	งบการเงินรวม					
	สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		มูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย	
	2568 (ร้อยละ)	2567 (ร้อยละ)	2568	2567	2568	2567
เงินลงทุนในการร่วมค้าภายใต้วิธีส่วนได้เสีย						
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์						
บริษัท เอชเคแอล เพอร์เฟก จำกัด	51	51	56	56	-	19
บริษัท พีเอฟ-เซกิซุย เจวี จำกัด	51	51	102	102	112	72
บริษัท พีเอฟ ฟอเรสทรี จำกัด	51	51	255	255	-	-
บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด	51	51	612	612	676	801
บริษัท แกรนด์ ริเวอร์ พอร์เรสท์ จำกัด	51	51	908	847	896	836
ธุรกิจผลิตและจัดจำหน่ายถุงมือยางทางการแพทย์						
บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด	51	51	177	82	-	-
ธุรกิจให้บริการและสาธารณูปโภค						
บริษัท ที ยูทิลิตี้ส์ จำกัด	45	45	135	135	76	29
ธุรกิจตัวแทนจัดจำหน่ายสินค้า						
บริษัท ออลส์ ดิสเคาท์ จำกัด	50	50	50	50	-	-
รวม			2,295	2,139	1,760	1,757
สำรองของเงินลงทุนในการร่วมค้าภายใต้วิธีส่วนได้เสีย						
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์						
บริษัท เอชเคแอล เพอร์เฟก จำกัด	51	51	56	56	507	432
บริษัท พีเอฟ ฟอเรสทรี จำกัด	51	51	255	255	41	-
					548	432

(หน่วย: ล้านบาท)

การร่วมค้า	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุน		มูลค่าตามบัญชีตามวิธีราคาทุน	
	2568 (ร้อยละ)	2567 (ร้อยละ)	2568	2567	2568	2567	2568	2567
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์								
บริษัท เอชเคแอล เพอร์เฟก จำกัด	51	51	56	56	-	-	56	56
บริษัท พีเอฟ-เซกิซุย เจวี จำกัด	51	51	102	102	-	-	102	102
บริษัท พีเอฟ ฟอเรสทรี จำกัด	51	51	255	255	-	-	255	255
บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด	11	11	132	132	-	-	132	132
บริษัท แกรนด์ ริเวอร์ พอร์เรสท์ จำกัด	9	9	160	150	-	-	160	150
ธุรกิจให้บริการและสาธารณูปโภค								
บริษัท ที ยูทิลิตี้ส์ จำกัด	45	45	135	135	(64)	(49)	71	86
รวม			840	830	(64)	(49)	776	781

13.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนและเงินปันผลจากการร่วมค้า

บริษัทร่วม	งบการเงินรวม				(หน่วย: ล้านบาท)	
	ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน)		เงินปันผลที่บริษัทฯรับ		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	จากเงินลงทุนในการร่วมค้า		เงินปันผลที่บริษัทฯรับ		เงินปันผลที่บริษัทฯรับ	
	ในระหว่างปี		ในระหว่างปี		ในระหว่างปี	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567
บริษัท เอชเคแอล เพอร์เฟค จำกัด	(58)	19	-	-	-	-
บริษัท พีเอฟ-เซกิซุย เจวี จำกัด	3	1	-	-	-	-
บริษัท พีเอฟ ฟอเรสทรี จำกัด	(63)	-	-	-	-	-
บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด	54	43	179	-	39	-
บริษัท แกรนด์ รีเวอร์ ฟอว์เรสต์ จำกัด	(1)	(1)	-	-	-	-
บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด	(95)	-	-	-	-	-
บริษัท ที ยูทิลิตี้ส์ จำกัด	48	(9)	-	-	-	-
รวม	(112)	53	179	-	39	-

13.3 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญ

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด		บริษัท แกรนด์ รีเวอร์ ฟอว์เรสต์ จำกัด	
	บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด		บริษัท แกรนด์ รีเวอร์ ฟอว์เรสต์ จำกัด	
	2568	2567	2568	2567
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	33	198	12	29
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,342	1,760	2,322	2,286
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	18	18	-	-
หนี้สินทางการเงินหมุนเวียนอื่น	(46)	(88)	(578)	(676)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(21)	(13)	-	-
หนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	(300)	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	(4)	-	-
สินทรัพย์ - สุทธิ	1,326	1,571	1,756	1,639
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	51.0	51.0	51.0	51.0
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของการร่วมค้า	676	801	896	836

สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด		บริษัท แกรนด์รีเวอร์ ฟอร์เรสต์ จำกัด	
	2568	2567	2568	2567
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	682	727	-	-
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(445)	(459)	-	-
รายได้อื่น	21	4	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(69)	(77)	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(50)	(40)	(2)	(3)
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	139	155	(2)	(3)
ต้นทุนทางการเงิน	(7)	(49)	-	-
ภาษีเงินได้	(27)	(22)	-	-
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	105	84	(2)	(3)

13.4 เงินลงทุนในการร่วมค้าที่ขาดทุนเกินทุน

กลุ่มบริษัทมีเงินลงทุนในการร่วมค้า 3 แห่ง ซึ่งกลุ่มบริษัทได้รับรู้ส่วนแบ่งผลขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าดังกล่าวจนมูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้เสียเท่ากับศูนย์ กลุ่มบริษัทได้หยุดรับรู้ส่วนแบ่งผลขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้านี้เนื่องจากกลุ่มบริษัทไม่ได้มีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือทางพฤตินัยที่ต้องจ่ายเงินเพื่อชำระภาระผูกพันของการร่วมค้าดังกล่าว โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ส่วนแบ่งผลขาดทุนที่หยุดรับรู้

การร่วมค้า	ส่วนแบ่งผลขาดทุน ในระหว่างปี		ส่วนแบ่งผลขาดทุนสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2568	2567	2568	2567
บริษัท เอชเคแอล เพอร์เฟค จำกัด	30	-	30	-
บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด	86	96	177	186
บริษัท ออลส์ ดิสเค๊าท์ จำกัด	33	32	65	32
รวม	149	128	272	218

บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด ได้นำที่ดิน สิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักรมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวนประมาณ 771 ล้านบาท (2567: 828 ล้านบาท) (ตามสัดส่วนของกลุ่มบริษัท: 389 ล้านบาท 2567: 418 ล้านบาท) และเงินฝากธนาคารจำนวนประมาณ 2 ล้านบาท (2567: 2 ล้านบาท) (ตามสัดส่วนของกลุ่มบริษัท: 1 ล้านบาท 2567: 1 ล้านบาท) ไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงิน

14. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าสุทธิตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม				
	สินทรัพย์สุทธิ				รวม
	ที่ดินและส่วน ปรับปรุงที่ดิน	อาคารและ ห้องชุดในอาคาร	การใช้ - ที่ดินและ อาคารให้เช่า	สินทรัพย์ระหว่าง ก่อสร้าง	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568:					
ราคาทุน	240	1,586	1,348	1,168	4,342
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	(1)	(485)	(608)	-	(1,094)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	-	(77)	(13)	-	(90)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	239	1,024	727	1,168	3,158
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567:					
ราคาทุน	240	1,369	1,348	1,148	4,105
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	(1)	(457)	(556)	-	(1,014)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	-	(50)	-	-	(50)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	239	862	792	1,148	3,041

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	สินทรัพย์สุทธิ				รวม
	ที่ดินและส่วน ปรับปรุงที่ดิน	อาคาร	การใช้ - ที่ดินและ อาคารให้เช่า	สินทรัพย์ระหว่าง ก่อสร้าง	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568:					
ราคาทุน	149	33	141	2	325
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(5)	(133)	-	(138)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	-	(12)	-	-	(12)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	149	16	8	2	175
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567:					
ราคาทุน	149	33	141	2	325
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(4)	(123)	-	(127)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	-	(12)	-	-	(12)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	149	17	18	2	186

การกระทบยอดมูลค่าสุทธิตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2568 และ 2567 แสดงได้ดังนี้
(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นปี	3,041	3,317	186	196
ซื้อเพิ่ม - ราคาทุน	13	104	-	-
จำหน่ายสินทรัพย์ - มูลค่าสุทธิตามบัญชี	-	(554)	-	-
ดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่า	13	-	-	-
โอนเปลี่ยนประเภทสินทรัพย์	211	283	-	-
ค่าเสื่อมราคา	(78)	(80)	(11)	(10)
ผลขาดทุนจากการด้อยค่า	(42)	(29)	-	-
มูลค่าสุทธิตามบัญชีปลายปี	3,158	3,041	175	186

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	598	598	195	195
อาคารและห้องชุดในอาคาร	1,818	1,687	22	22
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - ที่ดินและอาคารให้เช่า				
และสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	2,681	2,843	38	38

มูลค่ายุติธรรมประเมินโดยฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทและผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์ราคาตลาดสำหรับที่ดินรอการขายและห้องชุดในอาคารและใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สำหรับที่ดิน อาคารสำนักงาน สินทรัพย์สิทธิการใช้และสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ดังกล่าวประกอบด้วย อัตราผลตอบแทน อัตราเงินเฟ้อ อัตราพื้นที่ว่างระยะยาว และอัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่า โดยลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวเป็นข้อมูลในระดับที่ 3

15. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: ล้านบาท)

ราคาทุน/ราคาที่ตีใหม่	งบการเงินรวม						
	ราคาที่ตีใหม่	ราคาทุน					
		เครื่องใช้และ					รวม
		ส่วนปรับปรุงที่ดิน	อาคาร	ส่วนปรับปรุงอาคาร	อุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ	
	ที่ดิน	ที่ดิน	อาคาร	อาคาร	สำนักงาน	ระหว่างก่อสร้าง	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	6,950	26	6,166	1,137	3,829	63	18,267
ซื้อเพิ่ม	-	3	12	11	58	2	304
ซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่ถือเป็นการซื้อสินทรัพย์	219	-	-	-	-	59	278
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	(2,385)	(12)	(2,593)	(87)	(688)	-	(5,789)
โอนเข้า (ออก)	-	3	25	61	57	(146)	-
โอนมาจากสินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	-	-	1	-	1
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	(21)	-	(4)	-	(1)	(14)	(40)
กลับรายการส่วนเกินทุนจากการตีราคาใหม่	(225)	-	-	-	-	-	(225)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	4,538	20	3,606	1,122	3,256	41	12,796
ซื้อเพิ่ม	-	2	-	3	21	-	240
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	-	(1)	(23)	(3)	(27)
โอนเข้า (ออก)	-	-	-	4	13	(17)	-
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	(2)	-	(2)	-	-	(1)	(5)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	4,536	22	3,604	1,128	3,267	38	13,004

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม							
	ราคาที่ดินใหม่		ราคาทุน					
	ที่ดิน	ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	อาคาร	เครื่องใช้และ				รวม
				ส่วนปรับปรุง อาคาร	อุปกรณ์ สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่างก่อสร้าง	
ค่าเสื่อมราคาสะสม								
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	-	23	2,171	1,050	3,326	62	-	6,632
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	1	94	23	137	1	-	256
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(12)	(217)	(87)	(570)	(24)	-	(910)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	-	12	2,048	986	2,893	39	-	5,978
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	1	66	32	83	-	-	182
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	-	(1)	(18)	(3)	-	(22)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	-	13	2,114	1,017	2,958	36	-	6,138
ค่าเผื่อการด้อยค่า								
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	34	-	589	-	-	-	-	623
ลดลงระหว่างปี	-	-	(561)	-	-	-	-	(561)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	34	-	28	-	-	-	-	62
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	-	15	-	-	-	-	15
ลดลงระหว่างปี	-	-	(1)	-	-	-	-	(1)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	34	-	42	-	-	-	-	76
มูลค่าสุทธิตามบัญชี								
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	4,504	8	1,530	136	363	2	213	6,756
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	4,502	9	1,448	111	309	2	409	6,790
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี								
2567 (214 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนการประกอบกิจการ โรงแรมและต้นทุนให้เช่า ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร)								256
2568 (151 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนการประกอบกิจการ โรงแรมและต้นทุนให้เช่า ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร)								182

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	ราคาที่ดินใหม่		ราคาทุน				
	ที่ดิน	อาคาร	ส่วน	เครื่องใช้	สินทรัพย์		
			ปรับปรุง	และอุปกรณ์	ระหว่าง	ก่อสร้าง	รวม
ราคาทุน/ราคาที่ดินใหม่							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	32	102	25	275	17	1	452
ซื้อเพิ่ม	-	-	-	4	-	-	4
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	-	(2)	(2)	-	(4)
โอนเข้า (ออก)	-	-	-	1	-	(1)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	32	102	25	278	15	-	452
ซื้อเพิ่ม	-	-	-	1	-	-	1
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	32	102	25	279	15	-	453
ค่าเสื่อมราคาสะสม							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	-	90	12	244	17	-	363
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	1	5	11	-	-	17
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่							
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	-	(2)	(2)	-	(4)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	-	91	17	253	15	-	376
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	1	5	9	-	-	15
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	-	92	22	262	15	-	391
ค่าเผื่อการด้อยค่า							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	32	5	-	-	-	-	37
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	32	5	-	-	-	-	37
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	32	5	-	-	-	-	37
มูลค่าสุทธิตามบัญชี							
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	-	6	8	25	-	-	39
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	-	5	3	17	-	-	25
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี							
2567 (17 ล้านบาท รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)							17
2568 (15 ล้านบาท รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)							15

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของกลุ่มบริษัทมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 4,895 ล้านบาท (2567: 4,981 ล้านบาท)อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมเอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ รอยัล ออคิด โฮสพิทาลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

กลุ่มบริษัทได้จัดให้มีการประเมินราคาที่ดินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ในการวัดมูลค่ายุติธรรมโดยนำราคาขายของที่ดินที่เปรียบเทียบกันได้บริเวณใกล้เคียงมาปรับปรุงด้วยความแตกต่างของคุณสมบัติที่สำคัญ เช่น ขนาดที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ โดยลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวเป็นข้อมูลในระดับที่ 2

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าราคาที่ดินใหม่ สรุปได้ดังนี้

ราคาต่อตารางวา (บาท)	งบการเงินรวม	ผลกระทบต่อราคาที่ดินใหม่ เมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
	10,000 - 1,750,000	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
หากกลุ่มบริษัทแสดงมูลค่าของที่ดินดังกล่าวด้วยวิธีราคาทุน มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 จะเป็นดังนี้		

ที่ดิน	(หน่วย: ล้านบาท)	
	งบการเงินรวม	
	2568	2567
	3,693	3,695

16. เงินกู้ยืม

	(หน่วย: ล้านบาท)					
	อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567
	(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)				
เงินกู้ยืมระยะสั้น						
- สถาบันการเงิน	MLR - 0.50 และ MOR - 0.25	MOR - 0.25 และ 6.58	163	114	69	20
- กิจการหรือบุคคลอื่น	MLR - 3.73 และ 11.00 - 15.00	5.00 - 15.00	1,431	940	999	560
รวม			1,594	1,054	1,068	580
เงินกู้ยืมระยะยาว						
- สถาบันการเงิน	MLR - 2.50 ถึง MLR + 0.25 และ SPRL - 0.50	MLR - 2.50 ถึง MLR - 0.50 และ 6.43 - 7.40	7,017	3,095	6,669	2,541
- กิจการหรือบุคคลอื่น	MLR + 1.50 และ 6.50 - 12.00	5.80 - 12.00	1,026	1,499	833	1,498
รวม			8,043	4,594	7,502	4,039
หัก: ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย			(18)	(24)	(16)	(24)
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า			-	(15)	-	(15)
หัก: การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม			(46)	-	(46)	-
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ			7,979	4,555	7,440	4,000
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			(1,968)	(1,190)	(1,544)	(938)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			6,011	3,365	5,896	3,062

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	
	เงินกู้ยืมระยะสั้น	เงินกู้ยืมระยะยาว
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	755	3,634
กู้เพิ่ม	5,221	4,321
จ่ายคืน	(4,903)	(3,404)
จ่ายค่าธรรมเนียม	(45)	(38)
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมและดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	80	119
ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้ารอดบัญชี	(54)	(77)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1,054	4,555
กู้เพิ่ม	1,411	5,397
จ่ายคืน	(824)	(2,000)
จ่ายค่าธรรมเนียม	(68)	(21)
โอนมาจากเงินกู้ยืมระยะสั้น	-	52
โอนไปเงินกู้ยืมระยะยาว	(52)	-
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมและดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	90	71
ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้ารอดบัญชี	(25)	(24)
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม	-	(51)
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงิน	8	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	1,594	7,979

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เงินกู้ยืมระยะสั้น	เงินกู้ยืมระยะยาว
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	384	2,775
กู้เพิ่ม	1,301	4,252
จ่ายคืน	(1,096)	(3,020)
จ่ายค่าธรรมเนียม	(22)	(37)
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมและดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	19	99
ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้ารอดบัญชี	(6)	(69)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	580	4,000
กู้เพิ่ม	974	5,357
จ่ายคืน	(420)	(1,946)
จ่ายค่าธรรมเนียม	(68)	(19)
โอนมาจากเงินกู้ยืมระยะสั้น	-	52
โอนไปเงินกู้ยืมระยะยาว	(52)	-
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมและดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	57	71
ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้ารอดบัญชี	(3)	(24)
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม	-	(51)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	1,068	7,440

เงินกู้ยืมของกลุ่มบริษัทส่วนใหญ่มีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นในอัตราที่ระบุในสัญญาเมื่อมีการปลอดจำนองหลักประกันที่วางไว้กับเจ้าหนี้เงินกู้ หรือชำระคืนเป็นรายเดือนและรายไตรมาส และมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุกเดือน โดยมีระยะเวลาครบกำหนดตามที่ระบุไว้ในสัญญา และค้ำประกันโดยกรรมการของบริษัทฯ และการจดจำนอง/จำนำเงินทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ที่ดินรอการพัฒนา สินทรัพย์อื่น ๆ

ภายใต้สัญญาเงินกู้ กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น ซึ่งมีการประเมินการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าวทุกสิ้นปี ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารพิจารณาว่ายังมีความไม่แน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงิน ในช่วง 12 เดือนภายหลังรอบระยะเวลารายงานได้หรือไม่ เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีความไม่แน่นอนในการดำเนินงานต่อเนื่องตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1.2

ในระหว่างปี 2568 กลุ่มบริษัทได้รับการผ่อนผันเงื่อนไขเหตุแห่งการผิดสัญญาสำหรับเงินกู้ของกลุ่มบริษัทที่มีการผิดนัดชำระเงินต้นและดอกเบี้ย รวมถึงผ่อนผันเงื่อนไขเหตุแห่งการผิดสัญญาสำหรับหุ้นกู้ของบริษัทย่อยที่ไม่สามารถไถ่ถอนหุ้นกู้ซึ่งครบกำหนดไถ่ถอนภายในวันที่กำหนดซึ่งถือเป็นการไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ข้าม (Cross and Call Default) นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมแนบท้ายของสัญญาเงินกู้จำนวนหลายฉบับโดยมีเงินต้นคงค้างรวมเป็นจำนวน 8,020 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 7,528 ล้านบาท) โดยการผ่อนผันการชำระเงินต้นและดอกเบี้ยรวมถึงวันที่ครบกำหนดชำระออกไป กลุ่มบริษัทรับรู้ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของเงินกู้ดังกล่าวในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2569 กลุ่มบริษัทผิดนัดชำระดอกเบี้ยของเงินกู้ข้ามระยะยาวจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งโดยถือเป็นการสิ้นสุดระยะเวลาการผ่อนผันการชำระดอกเบี้ยตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 9 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทได้รับการขยายระยะเวลาการผ่อนผันการผิดนัดชำระดอกเบี้ยดังกล่าวจากสถาบันการเงินผู้ให้กู้ไปจนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2569

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีวงเงินกู้ข้ามตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวน 3,019 ล้านบาท (2567: 2,801 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 2,693 ล้านบาท 2567: 2,212 ล้านบาท) โดยวงเงินดังกล่าวมีข้อจำกัดในการเบิกใช้จากการไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา โดยกลุ่มบริษัทอยู่ในระหว่างการเจรจากับสถาบันการเงินเพื่อปรับโครงสร้างหนี้ดังกล่าว

17. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	45	57
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	1,442	1,672	833	863
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	24	4
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	650	217	531	124
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	13	1
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	1,163	547	721	214
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	55	74	23	32
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	278	277	47	185
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	3,588	2,787	2,237	1,480

ในระหว่างปี 2568 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดจากการหักกลบหนี้กับเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นจำนวน 195 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 144 ล้านบาท)

18. หุ้นกู้ระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 หุ้นกู้ระยะยาวแสดงรายละเอียดได้ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
หุ้นกู้ระยะยาว	8,569	13,377	4,890	9,357
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(824)	(9,456)	-	(6,190)
หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	7,745	3,921	4,890	3,167

การเปลี่ยนแปลงของหุ้นกู้ระยะยาวในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ยอดคงเหลือต้นปี	13,377	20,741	9,357	12,947
ออกหุ้นกู้เพิ่ม	968	4,054	785	3,048
ไถ่ถอนหุ้นกู้	(5,735)	(11,484)	(5,229)	(6,668)
จ่ายค่าธรรมเนียม	(33)	(51)	(9)	(32)
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียม	64	117	30	62
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม	(72)	-	(44)	-
ยอดคงเหลือปลายปี	8,569	13,377	4,890	9,357

หุ้นกู้ของกลุ่มบริษัทมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.25 ถึง 9.15 ต่อปี (2567: ร้อยละ 6.80 ถึง 9.28 ต่อปี) โดยมีระยะเวลาครบกำหนดตามที่ระบุไว้ในสัญญา และหุ้นกู้ประเภทมีหลักประกันค้ำประกันโดยการจดจำนองและจำนำต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ที่ดินรอการพัฒนา หุ้นสามัญของบริษัทย่อย และสินทรัพย์อื่น ๆ

ภายใต้สัญญาหุ้นกู้ดังกล่าว กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น ซึ่งมีการประเมินการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าวทุกสิ้นไตรมาส ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารพิจารณาว่า ยังมีความไม่แน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินในช่วง 12 เดือนภายหลังรอบระยะเวลารายงานได้หรือไม่ เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีความไม่แน่นอนในการดำเนินงานต่อเนื่องตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1.2

บริษัทฯ

- 1) เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2568 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ของบริษัทฯมีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้วงเงินไม่เกิน 3,000 ล้านบาท และ/หรือเงินสกุลต่างประเทศในจำนวนที่เทียบเท่าอายุไม่เกิน 5 ปี นับตั้งแต่วันออกหุ้นกู้ในแต่ละคราว และอัตราดอกเบี้ยตามที่กำหนดในแต่ละคราว โดยขึ้นอยู่กับสภาวะตลาดในขณะที่จะออกและเสนอขายหุ้นกู้ ทั้งนี้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นได้มอบหมายให้คณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัทฯได้มอบหมายให้มีอำนาจดำเนินการใด ๆ อันจำเป็น และเกี่ยวเนื่องกับการออกและเสนอขายหุ้นกุดังกล่าวเพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด
- 2) เมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2568 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2568 จำนวน 15 รุ่น มูลค่ารวม 4,950 ล้านบาท ได้มีมติอนุมัติเรื่องที่สำคัญ ได้แก่ การยกเลิกการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ถือหุ้นกู้และหุ้นกู้ รวมถึงยกเลิกหน้าที่กระทำการภายใต้ข้อกำหนดสิทธิซึ่งเกี่ยวข้องกับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือโดยให้มีผลนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ การผ่อนผันเหตุการณ์ที่อาจกลายเป็นเหตุผิดนัดและเหตุผิดนัด การขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ออกไปอีก 2 ปี การปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยจากเดิมร้อยละ 0.25 ต่อปี การปรับเงื่อนไขการชำระดอกเบี้ยโดยชำระดอกเบี้ยหุ้นกู้ในอัตราร้อยละ 3.00 ต่อปี เป็นระยะเวลา 8 งวดดอกเบี้ย นับตั้งแต่ได้รับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้ ดอกเบี้ยส่วนที่พักชำระ รวมถึงดอกเบี้ยส่วนเพิ่มจะนำไปรวมคำนวณและชำระครั้งเดียวทั้งจำนวนพร้อมกับเงินต้นของหุ้นกู้ในวันครบกำหนดไถ่ถอนใหม่ และการแก้ไขข้อกำหนดสิทธิ ใบหุ้นกู้ ชื่อหุ้นกู้ และเอกสารที่เกี่ยวข้องให้สอดคล้องกับการแก้ไขเปลี่ยนแปลง โดยบริษัทฯรับรู้ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของหุ้นกุดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

บริษัทย่อย

- 1) เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2568 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2568 ของหุ้นกู้มีประกันของบริษัทย่อย ครั้งที่ 1/2566 (GRAND254A) มูลค่า 881 ล้านบาท ได้มีมติอนุมัติเรื่องที่สำคัญ ได้แก่ การขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ออกไปอีก 8 เดือน เป็นวันที่ 27 ธันวาคม 2568 และการปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยจากเดิมร้อยละ 0.30 ต่อปี
- 2) เมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม 2568 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2568 ของหุ้นกู้ของบริษัทย่อย จำนวน 6 รุ่น มูลค่ารวม 1,462 ล้านบาท ได้มีมติอนุมัติเรื่องที่สำคัญ ได้แก่ การขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ออกไปอีก 8 เดือน และการปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยจากเดิมร้อยละ 0.30 ต่อปี

- 3) บริษัทย่อยได้จัดประชุมผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม 2568 และครั้งที่ 2/2568 เมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2568 ของหุ้นกู้มีประกันของบริษัทย่อย ครั้งที่ 4/2566 ชุดที่ 1 (GRAND250A) มูลค่า 202 ล้านบาท เพื่อขออนุมัติเรื่องที่สำคัญ ได้แก่ การขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ออกไปอีก 8 เดือน เป็นวันที่ 12 มิถุนายน 2569 และการปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยจากเดิมร้อยละ 0.30 ต่อปี ซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้นทั้งสองครั้งมีมติไม่อนุมัติให้ขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้และไม่อนุมัติให้ปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ย ต่อมาในระหว่างเดือนตุลาคม 2568 บริษัทย่อยได้เจรจากับผู้ถือหุ้นกู้และได้ชำระคืนเงินต้นบางส่วนจำนวน 25 ล้านบาท คงเหลือหุ้นกู้คงค้างที่ผิพนัดชำระคืนมูลค่า 177 ล้านบาท โดยแสดงรายการหุ้นกู้ที่ผิพนัดชำระหนี้ เป็นส่วนหนึ่งของ “ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี” ในงบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ต่อมาในระหว่างเดือน ธันวาคม 2568 บริษัทย่อยได้จัดประชุมผู้ถือหุ้นครั้งที่ 3/2568 ของหุ้นกูดังกล่าวเพื่อขออนุมัติเรื่องที่สำคัญ ได้แก่ การขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ออกไปอีก 2 ปี เป็นวันที่ 12 ตุลาคม 2570 และการปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยจากเดิมร้อยละ 0.30 ต่อปี และให้ผู้ถือหุ้นกู้ทยอย ชำระคืนเงินต้นแก่ผู้ถือหุ้นกู้ โดยแก้ไขวิธีการชำระคืนเงินต้นคงค้างภายใต้หุ้นกู้ จากเดิมที่กำหนดให้ชำระคืนเพียงครั้งเดียวในวันครบกำหนดไถ่ถอน เป็นการทยอยชำระคืนตามระยะเวลาและสัดส่วนที่กำหนด ซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้นกูดังกล่าวมีมติไม่อนุมัติให้ขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้และไม่อนุมัติให้ปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ย และไม่อนุมัติทยอยชำระคืนเงินต้น

- 4) เมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2568 บริษัทย่อยได้จัดทำมติเป็นลายลักษณ์อักษรแทนการประชุมผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2568 ของหุ้นกู้มีประกันของบริษัทย่อย ครั้งที่ 4/2565 ชุดที่ 2 (GRAND256A) มูลค่า 300 ล้านบาท เพื่อขออนุมัติเรื่องที่สำคัญ ได้แก่ การขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ออกไปอีก 8 เดือน เป็นวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2569 และการปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยจากเดิมร้อยละ 0.30 ต่อปี ซึ่งผู้ถือหุ้นกูดังกล่าวมีมติไม่อนุมัติให้ขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้และไม่อนุมัติให้ปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ย

ต่อมาเมื่อวันที่ 23 มิถุนายน 2568 บริษัทย่อยไม่สามารถชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยของหุ้นกูดังกล่าวได้ จึงถือเป็นเหตุผิพนัดตามข้อกำหนดว่าสิทธิ ดังนั้น บริษัทย่อยจึงบันทึกดอกเบี้ยค้างจ่ายโดยใช้อัตราดอกเบี้ยผิพนัดร้อยละ 9.15 ต่อปี ตามที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิดังกล่าว และแสดงรายการหุ้นกู้ที่ผิพนัดชำระหนี้จำนวน 300 ล้านบาท เป็นส่วนหนึ่งของ “ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี” ในงบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

- 5) เมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2568 ที่ประชุมผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2568 ของหุ้นกู้มีประกันของบริษัทย่อย ครั้งที่ 1/2566 (GRAND254A) และหุ้นกู้มีประกันของบริษัทย่อย ครั้งที่ 5/2566 (GRAND259A) และที่ประชุมผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 ของหุ้นกู้มีประกันของบริษัทย่อย ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 1 (GRAND264A) หุ้นกู้เสียงสูง มีประกันของบริษัทย่อย ครั้งที่ 2/2567 ชุดที่ 2 (GRAND263A) และหุ้นกู้เสียงสูง มีประกันของบริษัทย่อย ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 1 (GRAND271A) ได้มีมติอนุมัติเรื่องที่สำคัญ ได้แก่ การแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดสิทธิ เรื่อง วิธีทบทวนมูลค่าของหุ้นสามัญที่ใช้เป็นหลักประกันสำหรับการประเมินมูลค่าหลักประกันประเภทหุ้นสามัญของ บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“ROH”) รวมทั้งระยะเวลาและการรายงานผลทบทวน และการยกเว้นการทบทวนมูลค่าของหุ้นสามัญที่ใช้เป็นหลักประกัน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 และสำหรับวันทำการสุดท้ายของตลาดหลักทรัพย์ฯ ในเดือนกรกฎาคม 2568 นอกจากนี้ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น GRAND254A ได้มีมติอนุมัติเรื่อง การเพิกถอนจำหน่ายหุ้นสามัญของ ROH และหน่วยของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้ (GAHREIT) ที่เป็นหลักประกัน
- 6) ในระหว่างเดือนธันวาคม 2568 บริษัทย่อยได้จัดประชุมผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2568 ครั้งที่ 2/2568 และครั้งที่ 3/2568 ของหุ้นกู้ของบริษัทย่อยจำนวน 11 รุ่น มูลค่ารวม 3,295 ล้านบาท โดยมีมติอนุมัติเรื่องที่สำคัญ ได้แก่ การขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ออกไปอีก 2 ปี และการปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยจากเดิมร้อยละ 0.15 ต่อปี สำหรับช่วงระยะเวลาที่ขยายออกไป และให้ผู้ถือหุ้นกู้ทยอยชำระคืนเงินต้นแก่ผู้ถือหุ้นกู้ โดยแก้ไขวิธีการชำระคืนเงินต้นคงค้างภายใต้หุ้นกู้ จากเดิมที่กำหนดให้ชำระคืนเพียงครั้งเดียว ในวันครบกำหนดไถ่ถอน เป็นการทยอยชำระคืนตามระยะเวลาและสัดส่วนที่กำหนด

19. หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน

เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2560 บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน (“หุ้นกู้”) จำนวน 448 ล้านบาท (จำนวน 447,700 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) โดยเสนอขายหุ้นกู้ให้แก่ผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่

หุ้นกุดังกล่าวเป็นหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่มีประกัน ไม่แปลงสภาพ และมีตัวแทนผู้ถือหุ้นกู้ ชำระคืนเงินต้นเพียงครั้งเดียวเมื่อเลิกกิจการ ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน โดยบริษัทฯ มีสิทธิสะสมดอกเบี้ยและเลื่อนการชำระดอกเบี้ยเป็นวันใดๆ ตามดุลยพินิจของบริษัทฯ

กรณีที่บริษัทฯ เลื่อนการชำระดอกเบี้ย บริษัทฯ ห้ามประกาศหรือจ่ายเงินปันผล หรือชำระดอกเบี้ยหรือแจกจ่ายทรัพย์สินใดๆ แก่ผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์ของบริษัทที่มีสถานะทางกฎหมายเท่าเทียมกับหุ้นกู้หรือผู้ถือหลักทรัพย์ของบริษัทที่มีสถานะทางกฎหมายด้อยกว่าหุ้นกู้ และบริษัทฯ จะไม่สามารถไถ่ถอน ลด ยกเลิก ชื้อ หรือซื้อคืนซึ่งหลักทรัพย์ของบริษัทที่มีสถานะทางกฎหมายเท่าเทียมกับหรือด้อยกว่าหุ้นกู้โดยมีค่าตอบแทน บริษัทฯ มีสิทธิที่จะไถ่ถอนหุ้นกู้ ณ วันครบกำหนด 5 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้ หรือเงื่อนไขอื่นตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน

อัตราดอกเบี้ยสำหรับหุ้นกู้ สรุปได้ดังนี้

ปีที่ 1 - 5 : ร้อยละ 9.50 ต่อปี

ปีที่ 6 - 25 : อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี บวกร้อยละ 7.61 ต่อปี

ปีที่ 26 เป็นต้นไป : อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี บวกร้อยละ 8.36 ต่อปี

ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี จะถูกปรับอัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ทุก 5 ปี

20. สัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัททำสัญญาเช่าสินทรัพย์เพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทโดยมีอายุสัญญาระหว่าง 2 - 50 ปี

ก) สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	ที่ดินและอาคาร	อุปกรณ์	ยานพาหนะ	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	1,408	6	33	1,447
เพิ่มขึ้น	25	4	15	44
โอนไปที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	(1)	-	(1)
โอนไปสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	(1)	-	(1)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(197)	(3)	(12)	(212)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	(1)	-	-	(1)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1,235	5	36	1,276
เพิ่มขึ้น	3	1	14	18
ลดลงจากการเปลี่ยนแปลง				
สัญญาเช่า	(1)	-	(9)	(10)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(192)	(2)	(13)	(207)
ลดลงจากค่าเผื่อจากการด้อยค่า	(2)	-	-	(2)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	1,043	4	28	1,075

(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ที่ดินและอาคาร	ยานพาหนะ	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	363	20	383
เพิ่มขึ้น	23	11	34
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(22)	(7)	(29)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	364	24	388
เพิ่มขึ้น	11	2	13
ลดลงจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	(1)	(8)	(9)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(21)	(6)	(27)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	353	12	365

ข) หนี้สินตามสัญญาเช่า

(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ
	2568	2567	2568 2567
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	4,815	5,064	2,360 2,400
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(3,097)	(3,280)	(1,661) (1,729)
รวม	1,718	1,784	699 671
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(723)	(658)	(398) (339)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	995	1,126	301 332

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ
	2568	2567	2568 2567
ยอดคงเหลือต้นปี	1,784	1,801	671 624
เพิ่มขึ้น	18	39	13 30
ดอกเบี้ยที่รับรู้	160	181	43 47
จ่ายค่าเช่า	(234)	(236)	(20) (30)
ลดลงจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	(10)	-	(8) -
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	-	(1)	- -
ยอดคงเหลือปลายปี	1,718	1,784	699 671

การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าเปิดเผยข้อมูลอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 34.1 ภายใต้วหัวข้อความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ค) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	207	212	27	29
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	160	181	43	47
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ	100	104	87	101

ง) กระแสเงินสดจ่ายของสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 334 ล้านบาท (2567: 340 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 107 ล้านบาท 2567: 141 ล้านบาท) ซึ่งรวมถึงกระแสเงินสดจ่ายของสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

จ) อื่น ๆ

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งผิพนัดชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินโรงแรมจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้ (“GAHREIT”) จำนวน 25 ล้านบาท และต้องวางเงินมัดจำเพิ่มเติมจำนวน 30 ล้านบาท ให้ครบตามสัญญา พร้อมชำระดอกเบี้ยผิพนัดนับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดชำระค่าเช่าหรือเติมเงินมัดจำ ทั้งนี้ หากบริษัทย่อยไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าดังกล่าว GAHREIT มีสิทธิเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าว

21. หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

ในระหว่างปี 2564 บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาขายทรัพย์สินและเช่าทรัพย์สินกลับจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ รอยัล ออคิด โฮสพิทาลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน (“GROREIT”) โดยภาระผูกพันในการซื้อคืนทรัพย์สินดังกล่าวมีเนื้อหาเป็นเสมือนธุรกรรมการจัดหาเงินและไม่ถือเป็นการขายทรัพย์สินทางบัญชี ดังนั้น กลุ่มบริษัทแสดงรายการเป็น “หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน” ในงบฐานะการเงิน ซึ่งวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย (Amortised cost) การชำระค่าเช่าและเงินจ่ายซื้อคืนที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าให้ GROREIT ถือว่าเป็นการลดหนี้สินและบันทึกดอกเบี้ยจ่าย

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืนสุทธิจากค่าใช้จ่ายทางตรงที่เกี่ยวข้องและตัดจำหน่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียด ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	งบการเงินรวม	
	2568	2567
ยอดคงเหลือต้นปี	4,659	4,534
จ่ายชำระค่าเช่าทรัพย์สิน	(226)	(226)
โอนค่าเช่าทรัพย์สินที่ถึงกำหนดชำระไปแสดงในเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(46)	(46)
รับรู้ดอกเบี้ยจ่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	409	397
ยอดคงเหลือปลายปี	4,796	4,659
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(4,796)	-
หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	4,659

ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา บริษัทยอมีสิทธิในการซื้อคืนทรัพย์สินที่เช่าเมื่อสิ้นสุดปีการเช่าที่ 5 ในราคา 4,873 ล้านบาท (รวมดอกเบี้ยจ่าย) ซึ่งจะครบกำหนดในวันที่ 15 กรกฎาคม 2569 หากบริษัทยอไม่ซื้อคืนทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว บริษัทยอจะต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนแก่ GROREIT

22. ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

จำนวนเงินประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงานแสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานต้นปี	460	442	212	199
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน:				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	34	35	12	12
ต้นทุนดอกเบี้ย	11	11	5	4
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
กำไรจากการวัดมูลค่าใหม่				
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์	(1)	-	-	-
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน	(34)	-	(22)	-
ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์	(37)	-	(21)	-
ผลประโยชน์ที่จ่ายระหว่างปี	(34)	(28)	(25)	(3)
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานปลายปี	399	460	161	212

กลุ่มบริษัทคาดว่าจะจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานภายใน 1 ปีข้างหน้า เป็นจำนวนประมาณ 16 ล้านบาท (2567: 24 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 1 ล้านบาท 2567: 12 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของกลุ่มบริษัทประมาณ 8 - 17 ปี (2567: 8 - 17 ปี) (เฉพาะบริษัทฯ: 8 ปี 2567: 9 ปี)

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ร้อยละต่อปี)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
อัตราคิดลด	1.04 - 4.55	2.36 - 4.55	1.50	2.50
อัตราการขึ้นเงินเดือน	3.00 - 6.50	3.00 - 6.50	4.50 - 5.00	4.50 - 6.00

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2568		2567		2568		2567	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%
อัตราคิดลด	(29)	33	(36)	41	(12)	14	(17)	19
อัตราการขึ้นเงินเดือน	26	(24)	40	(36)	9	(8)	18	(16)

23. ดำรงตามกฎหมาย

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหลังจากหักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน ดำรงตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลได้

24. ต้นทุนทางการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืม	662	479	643	340
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของหุ้นกู้	555	634	337	408
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่า	147	124	43	47
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของหนี้สินจากภาระผูกพัน ที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สิน ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	409	397	-	-
ค่าธรรมเนียมของเงินกู้ยืมและหุ้นกู้	161	175	119	98
รวม	1,934	1,809	1,142	893

25. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,755	4,184	1,121	2,336
เงินเดือน ค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	1,211	1,546	270	346
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	459	521	54	58
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอนที่ดิน	77	211	48	131
ค่าเช่าและบริการ	305	289	158	158
ค่าสาธารณูปโภค	213	263	43	60
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	160	257	75	107
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	186	449	56	217
ค่าที่ปรึกษา	116	43	45	30
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ (กลับรายการ)	569	(10)	3,505	128

26. ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	107	77	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	364	(186)	51	(33)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ (ผลประโยชน์) ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน	471	(109)	51	(33)

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ	(8)	(22)	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(9)	(2)	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงในส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์	-	(45)	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงาน	15	-	9	-
	(2)	(69)	9	-

รายการกระทบยอดระหว่างขาดทุนทางบัญชีกับภาษีเงินได้ มีดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ขาดทุนทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	(3,206)	(1,522)	(4,878)	(378)
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20
ขาดทุนทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล				
คูณอัตราภาษี	(641)	(304)	(976)	(76)
ผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษี				
ที่ไม่ได้บันทึกเป็นสินทรัพย์ทางภาษีเงินได้				
รอดักบัญชี	469	147	964	49
การปรับลดมูลค่าของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	544	-	43	-
ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	22	(7)	-	-
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
รายได้ที่ได้รับการยกเว้น	-	(27)	(8)	(27)
รายได้ตามประมวลรัษฎากร	51	25	21	16
ค่าใช้จ่ายต้องห้าม	32	68	7	5
ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(14)	(6)	-	-
อื่น ๆ	8	(5)	-	-
รวม	77	55	20	(6)
ค่าใช้จ่าย (ผลประโยชน์) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ใน				
กำไรขาดทุน	471	(109)	51	(33)

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีและหนี้สินภายใต้การตัดบัญชี ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี				
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	57	124	38	84
ต้นทุนการกู้ยืม	41	2	18	23
ค่าเสื่อมราคาสะสม	34	42	24	28
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา	59	298	3	11
หนี้สินตามสัญญาเช่า	260	234	140	134
ประมาณการเงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน	42	37	33	32
ขายสินทรัพย์ถาวรเข้า GROREIT	790	790	-	-
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	78	86	32	42
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	628	741	-	-
อื่น ๆ	23	6	2	1
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี	2,012	2,360	290	355
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี				
มูลค่ายุติธรรมจากการรวมธุรกิจ	670	642	-	-
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน	345	345	-	-
สินทรัพย์สิทธิการใช้	85	103	67	72
อื่น ๆ	110	106	-	-
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี	1,210	1,196	67	72
แยกแสดงรายการเป็น				
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี	1,479	1,854	223	283
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี	677	690	-	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีที่สำคัญ ได้แก่ ค่าเผื่อการด้อยค่า และขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้จำนวนรวม 6,937 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 6,538 ล้านบาท) ที่ไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี

ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ข้างต้นจำนวนเงิน 4,931 ล้านบาท ซึ่งจะทยอยสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ภายในปี 2573 (2567: 1,952 ล้านบาท สิ้นสุดภายในปี 2572) (เฉพาะบริษัทฯ: 2,060 ล้านบาท สิ้นสุดภายในปี 2573 (2567: 246 ล้านบาท สิ้นสุดภายในปี 2572))

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทย่อยได้บันทึกภาระหนี้สินภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่ายเป็นจำนวนประมาณ 600 ล้านบาท จากการเข้าทำรายการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อกำหนดในการซื้อทรัพย์สินคืน (REIT buy-back) เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2564 เนื่องจาก ณ ขณะนั้นยังไม่มีประกาศมาตรการทางภาษีสำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อกำหนดในการซื้อทรัพย์สินคืน (มาตรการทางภาษีสำหรับ REIT buy-back) อย่างเป็นทางการ

ต่อมาเมื่อวันที่ 18 กรกฎาคม 2565 มีการประกาศพระราชกฤษฎีกาเกี่ยวกับมาตรการทางภาษีสำหรับ REIT buy-back และมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 19 กรกฎาคม 2565 เป็นต้นไป บริษัทย่อยจึงได้ยื่นหนังสือร้องเรียนขอความเป็นธรรมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อให้บริษัทย่อยได้รับยกเว้นภาษีให้สอดคล้องกับพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว รวมถึงได้ยื่นหนังสือขอเดชะปรับเงินเพิ่มภาษีอากรตามประมวลรัษฎากรกับกรมสรรพากรด้วย อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการร้องขอความเป็นธรรมดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการพิจารณาจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทจึงได้บันทึกเงินเพิ่มภาษีอากรที่เกี่ยวข้องแล้วเป็นจำนวนรวม 408 ล้านบาท (2567: 286 ล้านบาท) ซึ่งแสดงอยู่ในหนี้สินหมุนเวียนอื่น ทั้งนี้ หากท้ายที่สุดแล้วบริษัทย่อยได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลดังกล่าว กลุ่มบริษัทจะทำการปรับปรุงการบันทึกรายการที่เกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้นิติบุคคลและรายการที่เกี่ยวข้องของรายการดังกล่าวรวมถึงเงินเพิ่มในงวดที่ได้รับทราบผลต่อไป

27. กำไรต่อหุ้น

ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารขาดทุนสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

28. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทฯ ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบถามอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ กลุ่มบริษัทมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 3 ส่วนงาน ดังนี้

- ส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
- ส่วนงานธุรกิจโรงแรม
- ส่วนงานอื่น ได้แก่ ธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการ

กลุ่มบริษัทไม่มีการรวมส่วนงานดำเนินงานเป็นส่วนงานที่รายงานข้างต้น

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบถามผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน บริษัทฯ ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน

การบันทึกบัญชีสำหรับรายการระหว่างส่วนงานเป็นไปในลักษณะเดียวกับการบันทึกบัญชีสำหรับรายการธุรกิจกับบุคคลภายนอก

ข้อมูลรายได้และกำไร (ขาดทุน) ของส่วนงานของกลุ่มบริษัท มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม									
	ส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย		ส่วนงานธุรกิจโรงแรม		ส่วนงานอื่น		การตัดรายการบัญชีระหว่างกัน		งบการเงินรวม	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
รายได้										
รายได้จากภายนอก	2,285	5,885	1,986	2,530	483	502	-	-	4,754	8,917
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	-	-	32	155	(32)	(155)	-	-
รวม	2,285	5,885	1,986	2,530	515	657	(32)	(155)	4,754	8,917
จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้										
รับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	2,285	5,885	581	751	-	-	-	-	2,866	6,636
รับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง	-	-	1,405	1,779	515	657	(32)	(155)	1,888	2,281
รวม	2,285	5,885	1,986	2,530	515	657	(32)	(155)	4,754	8,917
กำไรจากการดำเนินงานตามส่วนงาน	529	1,701	961	1,312	107	87	-	-	1,597	3,100
รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้เป็นส่วน:										
รายได้อื่น									325	242
ค่าใช้จ่ายในการขาย									(429)	(879)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร									(2,354)	(2,498)
กลับรายการ (ขาดทุน) จากการค้ำยค่าของสินทรัพย์									(569)	11
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า									(112)	53
รายได้ทางการเงิน									270	258
ต้นทุนทางการเงิน									(1,934)	(1,809)
ภาษีเงินได้									(471)	109
ขาดทุนสำหรับปี									(3,677)	(1,413)

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจในประเทศหลัก คือ ประเทศไทย ดังนั้น รายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว โดยการดำเนินธุรกิจในประเทศอื่น ๆ จำนวนเงินไม่มีสาระสำคัญ

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้านายใหญ่

ในปี 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้านายใหญ่ที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

29. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยกลุ่มบริษัทและพนักงานจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 2 - 15 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้นับบริหารงานหลักโดยบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน อีสท์สปริง (ประเทศไทย) จำกัด และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของกลุ่มบริษัท ในระหว่างปี 2568 กลุ่มบริษัทรับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวน 19 ล้านบาท (2567: 30 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 15 ล้านบาท 2567: 19 ล้านบาท)

30. เงินปันผล

เงินปันผล	อนุมัติโดย	เงินปันผลจ่าย (ล้านบาท)	เงินปันผลจ่ายต่อหุ้น (บาท)
เงินปันผลประจำปี 2566	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2567	130	0.013

31. สินทรัพย์ค้ำประกัน

สินทรัพย์ที่ถูกนำไปวางเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อ การค้ำประกัน หุ้นกู้ และเงินกู้ยืมโดยไม่รวมถึงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ซึ่งอยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมเอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 15 มีดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	14,004	16,241	7,820	9,947
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	98	116	1	3
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	75	119	-	-
ที่ดินรอการพัฒนา	6,910	3,399	5,410	2,287
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,309	1,060	120	120
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	798	813	-	-
รวม	23,194	21,748	13,351	12,357

32. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น

32.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์และรายจ่ายฝ่ายทุน สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		
	สกุลเงิน	2568	2567
สัญญาก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์	บาท	2,554	2,580
	เยน	61	2
	ดอลลาร์ออสเตรเลีย	1	-
สัญญาซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	บาท	458	1,484

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	สกุลเงิน	2568	2567
สัญญาก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์	บาท	140	144
สัญญาซื้อที่ดิน	บาท	420	406

32.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าและบริการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้นสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำและสัญญาบริการที่ไม่สามารถยกเลิกได้ ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ภายใน 1 ปี	20	33	10	21
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	8	16	2	6

32.3 ภาระผูกพันเกี่ยวกับการซื้อเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯมีภาระผูกพันจากการทำสัญญาซื้อเงินลงทุนในกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 1,416 ล้านบาท ทั้งนี้ภาระผูกพันดังกล่าวอยู่ระหว่างการเจรจาต่อรองวันที่ครบกำหนดชำระ

32.4 การค้าประกัน

ก)

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
งานสาธารณูปโภคและอื่น ๆ	1,889	2,089	1,293	1,394

ข) บริษัทฯค้าประกันวงเงินกู้และวงเงินสินเชื่อให้แก่บริษัทย่อยในวงเงิน 1,175 ล้านบาท (2567: 1,512 ล้านบาท)

ค) กลุ่มบริษัทรับประกันรายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจากบริษัทย่อย

32.5 คดีฟ้องร้อง

บริษัทฯ

ก) ผู้พักอาศัยยื่นฟ้องบริษัทฯ เพื่อพิจารณาคดี/เรียกทรัพย์คืน/ละเมิดเรียกค่าสินไหมทดแทน และเรียกค่าเสียหาย โดยมีทุนทรัพย์ในคดี รวมเป็นจำนวนเงิน 137 ล้านบาท ตามคำฟ้อง บริษัทฯได้มอบหมายทนายความยื่นคำให้การต่อสู้คดีแล้ว ศาลชั้นต้นมีคำพิพากษายกฟ้อง โจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์ต่อศาลอุทธรณ์ในเวลาต่อมา ปัจจุบันคดีอยู่ในกระบวนการพิจารณาคดีความของศาลอุทธรณ์

ข) ผู้พักอาศัยยื่นฟ้องบริษัทฯ ขอให้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน เรียกทรัพย์คืนเรียกค่าสินไหมทดแทน และค่าเสียหาย โดยมีทุนทรัพย์ในคดี รวมเป็นจำนวนเงิน 120 ล้านบาท บริษัทฯได้มอบหมายทนายความยื่นคำให้การต่อสู้คดีแล้วศาลชั้นต้นมีคำพิพากษายกฟ้องโจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์ต่อศาลอุทธรณ์ในเวลาต่อมา ปัจจุบันคดีอยู่ในกระบวนการพิจารณาคดีความของศาลอุทธรณ์

บริษัทย่อย

ก) บริษัทย่อยใช้สิทธิในการต่อสัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมแห่งหนึ่งของบริษัทย่อยกับผู้ให้เช่า ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมตามสัญญาเช่าและพัฒนาที่ดินวันที่ 25 เมษายน 2531 แต่เจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 25 ไม่ยินยอมให้มีการต่ออายุสัญญาเช่า

เมื่อวันที่ 12 เมษายน 2565 บริษัทย่อยเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อการพัฒนาและประกอบธุรกิจ (เฉพาะส่วน) เป็นระยะเวลา 20 ปีกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 75 โดยบริษัทย่อยต้องจ่ายค่าตอบแทนสิทธิการเช่าเป็นจำนวนเงิน 375 ล้านบาท ซึ่งชำระแล้วในวันทำสัญญาจำนวน 56 ล้านบาท ส่วนที่เหลือชำระในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5 ต่อปีนับแต่วันทำสัญญา สำหรับค่าเช่าชำระเป็นรายไตรมาสตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญา

บริษัทย่อยได้ยื่นฟ้องเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 25 ให้เป็นจำเลยต่อศาลแพ่งมีนบุรี เพื่อให้ปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าว ในการต่ออายุสัญญาเช่าให้แก่บริษัทย่อย เมื่อวันที่ 19 มกราคม 2567 ศาลได้พิพากษายกฟ้องโจทก์ อย่างไรก็ตาม บริษัทย่อยอยู่ระหว่างยื่นอุทธรณ์ต่อศาลแพ่งมีนบุรี

นอกจากนี้ เจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 25 ได้ยื่นฟ้องบริษัทย่อยเป็นจำเลยต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ ซึ่งอ้างว่าบริษัทย่อยผิดสัญญาและให้ขนย้ายทรัพย์สินออกจากพื้นที่เช่า โดยเรียกร้อยค่าเสียหายเป็นจำนวนเงินประมาณ 378 ล้านบาทพร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี

เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2567 ศาลได้มีคำพิพากษาโดยสรุปว่าจำเลยผิดเรื่องสัญญาเช่าต่อโจทก์ทั้งสองที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 25 โจทก์จึงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า และเมื่อสัญญาลิ้นสุดลงกรรมสิทธิ์ในอาคารจึงตกเป็นของโจทก์และเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 75 โดยศาลไม่กำหนดค่าเสียหายให้โจทก์ทั้งสองอีก และให้บริษัทย่อยขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากอาคารและที่ดิน หากไม่ดำเนินการให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา และให้จำเลยชดเชยค่าเช่าธรรมเนียมแทนโจทก์ทั้งสอง โดยกำหนดค่าทนาย 50,000 บาท และค่าขออื่นให้ยก

ต่อมา บริษัทย่อยให้สำนักงานกฎหมายจัดทำคำอุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษาและคำร้องขอการบังคับคดีเพื่อยื่นต่อศาล และได้วางเงินต่อศาลเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันในการงดการบังคับคดีดังกล่าวจำนวน 100 ล้านบาท และศาลมีคำสั่งงดการบังคับคดีไว้ชั่วคราวจนกว่าศาลอุทธรณ์จะมีคำสั่งใหม่ในเรื่องการขอทุเลาของจำเลย

เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2567 บริษัทย่อยเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินที่พิพาทดังกล่าวกับโจทก์ทั้งสองในส่วนที่โจทก์ทั้งสองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 25 โดยสัญญามีมูลค่าทั้งสิ้น 1,200 ล้านบาท และมีกำหนดการโอนกรรมสิทธิ์ในวันที่ 27 มิถุนายน 2568 ทั้งนี้ เมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวและบริษัทย่อยได้ชำระเงินให้กับโจทก์ครบถ้วนตามสัญญาให้ถือว่าทั้งสองคดีข้างต้นเป็นอันยุติ โดยทั้งสองฝ่ายจะไม่บังคับคดีหรือฟ้องคดีแพ่งหรือคดีอาญา รวมทั้งไม่คิดใจเรียกร้อยค่าเสียหายใดๆต่อกัน บริษัทย่อยและโจทก์จะร่วมกันลงนามในคำร้องและสัญญาประนีประนอมยอมความเพื่อยุติข้อพิพาทระหว่างกัน และนำไปยื่นต่อศาลทั้งสองคดี เพื่อให้ศาลพิพากษาตามสัญญาประนีประนอมยอมความอันเป็นการยุติข้อพิพาทดังกล่าว ต่อมา ในระหว่างเดือนกรกฎาคมถึงเดือนตุลาคม 2568 บริษัทย่อยได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมรวม 3 ฉบับ เพื่อยายระยะเวลาโอนกรรมสิทธิ์และชำระค่าซื้อที่ดินจำนวน 1,050 ล้านบาท พร้อมกำหนดค่าปรับในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ล่าช้า ต่อมาในวันที่ 1 ธันวาคม 2568 บริษัทย่อยไม่สามารถจ่ายชำระค่าซื้อที่ดิน ทำให้ไม่สามารถรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในวันดังกล่าวได้ และไม่มีการขยายเวลาการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอีก ดังนั้น สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าวจึงเป็นอันสิ้นสุดลง

ปัจจุบันคืออยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์

- ข) เมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2568 ผู้ถือหุ้นกู้รายหนึ่งได้ยื่นฟ้องบริษัทย่อยต่อศาลจังหวัดสกลนครในเรื่องผิดสัญญาหุ้นกู้ ซึ่งผู้ถือหุ้นกู้ได้มีหนังสือบอกเลิกสัญญา และให้บริษัทย่อยชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยตามสัญญา และขอเรียกค่าเสียหายในอัตราร้อยละ 15 ของเงินต้นทั้งหมดจนกว่าบริษัทย่อยจะชำระเสร็จสิ้น โดยศาลจังหวัดสกลนครได้มีคำพิพากษาเมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2569 และมีคำพิพากษาโดยสรุปว่า ข้อความที่บริษัทย่อยระบุในหนังสือขอเชิญประชุมผู้ถือหุ้นกู้ ครั้งที่ 1/2568 แสดงให้เห็นว่าบริษัทย่อยขาดสภาพคล่องทางการเงิน จึงถือว่าบริษัทย่อยประกาศว่าไม่สามารถปฏิบัติตามภาระหน้าที่ทางการเงินของตนอันเป็นเหตุผิดนัดตามข้อกำหนดสิทธิข้อ 11.1 (ญ) และพิพากษาให้บริษัทย่อยชำระเงินจำนวน 45 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 9.35 ต่อปี ของเงินต้นนับแต่วันที่ 16 มิถุนายน 2568 เป็นต้นไป โดยให้นำเงินจำนวนประมาณ 6 ล้านบาท ที่บริษัทย่อยชำระให้แก่โจทก์แล้วเมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2568 หักออกจากหนี้ที่บริษัทย่อยต้องชำระแก่โจทก์ และให้จำเลยชดเชยค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ ค่าขออื่นขอให้ยก ปัจจุบัน บริษัทย่อยอยู่ระหว่างการยื่นคำอุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษาในประเด็นดังกล่าวพร้อม คำร้องขอทุเลาการบังคับคดีต่อศาลอุทธรณ์ ทั้งนี้ ทัศนคติของศาลอุทธรณ์ประเมินว่าโอกาสในการแพ้หรือชนะคดีของคู่ความแต่ละฝ่ายในชั้นศาลอุทธรณ์ขึ้นอยู่กับกรณีการวินิจฉัยของศาลว่าจะให้น้ำหนักกับพยานหลักฐานของฝ่ายโจทก์หรือจำเลยมากกว่ากัน
- ค) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 18 บริษัทย่อยได้ผิดนัดชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยของหุ้นกู้มีประกันของบริษัทย่อยครั้งที่ 4/2565 ชุดที่ 2 (GRAND256A) โดยมีมูลค่าหุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอนจำนวน 300 ล้านบาท ซึ่งบริษัทย่อยได้ปรึกษารือเกี่ยวกับรายละเอียดการชำระคืนหนี้หุ้นกู้ชุดดังกล่าวกับผู้ถือหุ้นกู้ แต่บริษัทย่อยยังไม่สามารถเจรจาตกลงกับผู้ถือหุ้นกู้ได้ ต่อมาเมื่อวันที่ 25 กันยายน 2568 บริษัทหลักทรัพย์ คาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ได้ยื่นฟ้องบริษัทย่อย เป็นจำเลยต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ในเรื่องผิดสัญญาหุ้นกู้และจำนอง และให้บริษัทย่อยชำระเงินพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 9.15 ต่อปี จำนวนรวม 313 ล้านบาท นับตั้งแต่วันที่ฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าบริษัทย่อยจะชำระให้แก่โจทก์เสร็จสิ้น โดยบริษัทย่อยจะมีการเจรจาไกล่เกลี่ยกับผู้ถือหุ้นกู้เพื่อหาแนวทางการชำระคืนหนี้หุ้นกู้ชุดดังกล่าวต่อไป

33. ลำดับชั้นของมูลค่าสุทธิธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินที่วัดหรือเปิดเผยมูลค่าด้วยมูลค่าสุทธิธรรมโดยแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่าสุทธิธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าสุทธิธรรม				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าสุทธิธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
เงินลงทุนในตราสารทุน	77	-	-	77
ที่ดิน	-	4,502	-	4,502
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่าสุทธิธรรม				
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	7,793	7,793
หุ้นกู้ระยะยาว	-	-	8,445	8,445

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าสุทธิธรรม				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าสุทธิธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
เงินลงทุนในตราสารทุน	123	-	-	123
ที่ดิน	-	4,504	-	4,504
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่าสุทธิธรรม				
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	4,554	4,554
หุ้นกู้ระยะยาว	-	13,499	-	13,499

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
เงินลงทุนในตราสารทุน	3	-	-	3
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	7,262	7,262
หุ้นกู้ระยะยาว	-	-	4,662	4,662

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
เงินลงทุนในตราสารทุน	3	-	-	3
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	3,999	3,999
หุ้นกู้ระยะยาว	-	9,406	-	9,406

สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรมมีรายละเอียดตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12 และ 14

34. เครื่องมือทางการเงิน

34.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินที่สำคัญ และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืม เงินฝากกับธนาคารและสถาบันการเงิน และเครื่องมือทางการเงินอื่น ๆ โดยจำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้

สินเชื่อก็คือมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบฐานะการเงิน

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น / เงินให้กู้ยืม

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงโดยใช้นโยบายและขั้นตอนในการควบคุมการให้สินเชื่ออย่างเหมาะสม จึงไม่คาดว่าจะเกิดผลขาดทุนทางการเงินที่มีสาระสำคัญ นอกจากนี้ การให้สินเชื่อของกลุ่มบริษัทไม่มีการกระจุกตัว เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมากราย

กลุ่มบริษัทพิจารณาการปล่อยค่าทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อัตราการตั้งสำรองของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับกลุ่มลูกค้าที่มีรูปแบบของความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกัน โดยจัดกลุ่มลูกค้าตามประเภทของผลิตภัณฑ์ ประเภทของลูกค้าและอันดับความน่าเชื่อถือของลูกค้า การคำนวณผลขาดทุนจากการปล่อยค่าด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนึงถึงผลของความน่าจะเป็นถ่วงน้ำหนัก มูลค่าของเงินตามเวลาและข้อมูลที่มีความสมเหตุสมผลและสามารถสนับสนุนได้ที่มีอยู่ ณ วันที่รายงานเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอดีต สภาพการณ์ปัจจุบันและการคาดการณ์สถานะเศรษฐกิจในอนาคต

เครื่องมือทางการเงินและเงินฝากธนาคาร

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือกับธนาคารและสถาบันการเงิน โดยจะลงทุนกับคู่สัญญาที่ได้รับการอนุมัติแล้วเท่านั้นและอยู่ในวงเงินสินเชื่อที่กำหนดให้กับคู่สัญญาแต่ละราย โดยวงเงินสินเชื่อจะถูกสอบทานโดยคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกปีและอาจมีการปรับปรุงในระหว่างปีขึ้นอยู่กับความเห็นชอบของคณะกรรมการบริหารของกลุ่มบริษัท การกำหนดวงเงินดังกล่าวเป็นการช่วยลดความเสี่ยงของการกระจุกตัวและบรรเทาผลขาดทุนทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นจากผิดนัดชำระของคู่สัญญา

ความเสี่ยงด้านตลาด

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านตลาดที่สำคัญ คือ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ยกเว้นลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น และเจ้าหนี้การค้า และเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นไม่มีดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยโดยการจัดหาเงินกู้ยืมที่มีทั้งอัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยผันแปรในสัดส่วนที่เหมาะสม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน)

ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม					
	2568					
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ยปรับ			อัตราดอกเบี้ย
	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	ขึ้นลงตามราคาดาล	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	ที่แท้จริง
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	678	17	695	หมายเหตุ 7
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	337	-	-	-	337	หมายเหตุ 6
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	-	98	-	-	98	หมายเหตุ 7
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	61	289	-	-	350	12.5%
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	2,155	595	2,750	หมายเหตุ 6
หนี้สินทางการเงิน						
เงินกู้ยืมระยะสั้น	1,594	-	-	-	1,594	หมายเหตุ 16
เงินกู้ยืมระยะยาว	339	-	7,640	-	7,979	หมายเหตุ 16
หุ้นกู้ระยะยาว	824	7,745	-	-	8,569	หมายเหตุ 18
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	-	-	448	-	448	หมายเหตุ 19
หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่าทรัพย์สินอื่นที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน						
	4,796	-	-	-	4,796	หมายเหตุ 21

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม					
	2567					
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ยปรับ			อัตราดอกเบี้ย
	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	ขึ้นลงตามราคาดาล	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	ที่แท้จริง
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	1,438	17	1,455	หมายเหตุ 7
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและ						
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	461	-	-	-	461	หมายเหตุ 6
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	-	116	-	-	116	หมายเหตุ 7
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	40	285	-	-	325	12.5%
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	2,254	464	2,718	หมายเหตุ 6
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>						
เงินกู้ยืมระยะสั้น	960	-	94	-	1,054	หมายเหตุ 16
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	27	-	-	-	27	หมายเหตุ 6
เงินกู้ยืมระยะยาว	865	-	3,690	-	4,555	หมายเหตุ 16
หุ้นกู้ระยะยาว	9,456	3,921	-	-	13,377	หมายเหตุ 18
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	-	-	448	-	448	หมายเหตุ 19

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม					
	2567					
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ยปรับ			
	ภายใน		ขึ้นลงตาม	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง
	1 ปี	1 - 5 ปี	ราคาตลาด			
หนี้สินจากการระดมทุนที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินอื่นที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	-	4,659	-	-	4,659	หมายเหตุ 21

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	2568					
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ยปรับ			
	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	ขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	79	2	81	หมายเหตุ 7
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	5,047	767	5,814	หมายเหตุ 6
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>						
เงินกู้ยืมระยะสั้น	941	-	127	-	1,068	หมายเหตุ 16
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	854	-	-	-	854	หมายเหตุ 6
เงินกู้ยืมระยะยาว	243	-	7,197	-	7,440	หมายเหตุ 16
หุ้นกู้ระยะยาว	-	4,890	-	-	4,890	หมายเหตุ 18
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	-	-	448	-	448	หมายเหตุ 19

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	2567					
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ยปรับ			
	ภายใน		ขึ้นลงตาม	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง
	1 ปี	1 - 5 ปี	ราคาตลาด			
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	204	2	206	หมายเหตุ 7
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	11	-	-	-	11	หมายเหตุ 6
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	5,626	823	6,449	หมายเหตุ 6
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>						
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	-	580	-	580	หมายเหตุ 16
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	724	-	-	-	724	หมายเหตุ 6
เงินกู้ยืมระยะยาว	408	-	3,592	-	4,000	หมายเหตุ 16
หุ้นกู้ระยะยาว	6,190	3,167	-	-	9,357	หมายเหตุ 18

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ

2567

หุ้นกู้ค้ำยสิทธิ์ที่มีลักษณะคล้ายทุน

อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ยปรับ		รวม	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง
ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	ขึ้นลงตามราคาดอลลาร์	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย		
-	-	448	-	448	หมายเหตุ 19

การวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

ผลกระทบต่อขาดทุนก่อนภาษีของกลุ่มบริษัทจากการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นอย่างสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ผลกระทบต่อขาดทุนก่อนภาษีเพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
อัตราดอกเบี้ย - เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	58	23
อัตราดอกเบี้ย - ลดลงร้อยละ 1	(58)	(23)

การวิเคราะห์ผลกระทบข้างต้นจัดทำขึ้นโดยใช้สมมติฐานว่าจำนวนเงินกู้ยืม หุ้นกู้และตัวแปรอื่นทั้งหมดคงที่ตลอด 1 ปี และยังถือเสมือนว่าอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดของเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ไม่ได้มีอัตราดอกเบี้ยที่กำหนดไว้แล้ว ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจึงมีผลกระทบต่อดอกเบี้ยที่ต้องชำระตลอด 12 เดือนเต็ม ทั้งนี้ ข้อมูลนี้ไม่ใช่การคาดการณ์หรือพยากรณ์สถานะตลาดในอนาคต และควรใช้ด้วยความระมัดระวัง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการติดตามความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการปรับปรุงการดำเนินงานและปรับโครงสร้างทางการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1.2

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	1,831	-	-	1,831
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	3,588	-	-	3,588
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	2,557	6,521	-	9,078
หุ้นกู้ระยะยาว	498	326	9,554	-	10,378
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	751	563	3,501	4,815
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	-	44	203	461	708
หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินอื่นที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	-	5,019	-	-	5,019

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	1,091	-	-	1,091
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	2,787	-	-	2,787
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	1,297	3,633	-	4,930
หุ้นกู้ระยะยาว	-	9,989	4,088	-	14,077
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	728	752	3,584	5,064
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	-	44	59	549	652
หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินอื่นที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	-	272	5,019	-	5,291

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	1,283	-	-	1,283
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	2,237	-	-	2,237
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	905	-	-	905
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	2,015	6,340	-	8,355
หุ้นกู้ระยะยาว	-	186	5,769	-	5,955
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	412	128	1,820	2,360
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	-	44	203	461	708

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	603	-	-	603
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	1,480	-	-	1,480
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	725	2	-	727
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	1,163	3,139	-	4,302
หุ้นกู้ระยะยาว	-	6,317	3,486	-	9,803
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	376	150	1,874	2,400
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	-	44	59	549	652

34.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

กลุ่มบริษัทมีวิธีการและสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่สำคัญดังนี้

- ก) สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้ เงินให้กู้ยืมระยะสั้น เจ้าหนี้และเงินกู้ยืมระยะสั้น แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน
- ข) เงินลงทุนในตราสารทุน แสดงมูลค่ายุติธรรมตามราคาตลาด หรืออ้างอิงจากแบบจำลองราคาที่ได้รับการยอมรับโดยทั่วไป ในกรณีที่ไม่มีราคาตลาด
- ค) หุ้นกู้ระยะยาวและเงินกู้ยืมระยะยาวที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราคงที่ แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจ่ายในอนาคต คัดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยประมาณในตลาดปัจจุบันสำหรับเงินกู้ยืมที่มีเงื่อนไขใกล้เคียงกัน
- ง) เงินกู้ยืมระยะยาวที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

35. การบริหารจัดการทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่ต้องดำรงภายใต้ข้อกำหนดด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.95:1 (2567: 1.41:1)

36. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

- ก) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 18 บริษัทย่อยได้ผิคนัดชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยของหุ้นกู้มีประกันของบริษัทย่อยครั้งที่ 4/2566 ชุดที่ 1 (GRAND250A) โดยมีมูลค่าหุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอนจำนวน 177 ล้านบาท ซึ่งบริษัทย่อยได้ปรึกษารื้อเกี่ยวกับรายละเอียดการชำระคืนหนี้หุ้นกู้ชุดดังกล่าวกับผู้ถือหุ้นกู้ แต่บริษัทย่อยยังไม่สามารถเจรจาตกลงกับผู้ถือหุ้นกู้ได้ ต่อมาเมื่อวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2569 บริษัทหลักทรัพย์ คาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ได้ยื่นฟ้องบริษัทย่อยเป็นจำเลยต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ในเรื่องผิคนัดชำระหนี้หุ้นกู้และจำนอง และให้บริษัทย่อยชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 9.35 ต่อปี จำนวนรวม 182 ล้านบาท นับตั้งแต่วันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าบริษัทย่อยจะชำระให้แก่โจทก์เสร็จสิ้น โดยบริษัทย่อยจะมีการเจรจาไกล่เกลี่ยกับผู้ถือหุ้นกู้เพื่อหาแนวทางการชำระคืนหนี้หุ้นกู้ชุดดังกล่าวต่อไป
- ข) เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2569 หุ้นกู้มีประกันของบริษัทย่อย ครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 1 (GRAND257A) ที่ครบ

กำหนดชำระคืนเงินต้นงวดที่ 1 ในอัตราร้อยละ 5 ของมูลค่าที่ตราไว้ ณ วันออกหุ้นกู้ คิดเป็นจำนวนเงิน 32 ล้านบาท บริษัทย่อยไม่สามารถชำระเงินต้นดังกล่าวได้ จึงถือเป็นเหตุผิวนัดตามข้อ 11.1 (ก) ของข้อกำหนดด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ (“ข้อกำหนดสิทธิ”) โดยบริษัทย่อยได้ขอผ่อนผันและเลื่อนการจ่ายชำระคืนเงินต้นดังกล่าวภายในระยะเวลา 15 วันนับตั้งแต่วันครบกำหนดชำระ พร้อมอัตราดอกเบี้ยผิวนัดอัตราร้อยละ 9.70 ต่อปี จนถึงวันชำระคืนเงินต้น ต่อมาในวันที่ 31 มีนาคม 2569 ซึ่งเป็นวันครบกำหนดระยะเวลาที่ขอเลื่อนการชำระคืนเงินต้น บริษัทย่อยได้เสนอที่จะแบ่งชำระคืนเงินต้นงวดที่ 1 ของหุ้นกู้ GRAND257A ดังนี้

1. ชำระเงินต้นบางส่วนในอัตราร้อยละ 2 ของมูลค่าที่ตราไว้ ณ วันออกหุ้นกู้ หรือคิดเป็น 20 บาท ต่อหน่วย คิดเป็นจำนวนเงิน 13 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 9.7 ต่อปี ในวันที่ 31 มีนาคม 2569 ซึ่งบริษัทย่อยได้จ่ายชำระในวันดังกล่าวแล้ว
 2. ชำระเงินต้นส่วนที่เหลือ ในอัตราร้อยละ 3 ของมูลค่าที่ตราไว้ ณ วันออกหุ้นกู้ หรือคิดเป็น 30 บาท ต่อหน่วย คิดเป็นจำนวนเงิน 19 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 9.7 ต่อปี ในวันที่ 3 เมษายน 2569
- ค) เมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2569 หุ้นกู้มีประกันของบริษัทย่อย ครั้งที่ 1/2566 (GRAND254A) ที่ครบกำหนดชำระคืนเงินต้นงวดที่ 2 ในอัตราร้อยละ 5 ของมูลค่าที่ตราไว้ ณ วันออกหุ้นกู้ คิดเป็นจำนวนเงิน 44 ล้านบาท และดอกเบี้ยค้างชำระจำนวน 10 ล้านบาท และหุ้นกู้มีประกันของบริษัทย่อย ครั้งที่ 2/2566 ชุดที่ 2 (GRAND25DA) ที่ครบกำหนดชำระดอกเบี้ยงวดที่ 11 ในวันที่ 30 มีนาคม 2569 จำนวนเงิน 7 ล้านบาท บริษัทย่อยไม่สามารถชำระหนี้หุ้นกู้ดังกล่าวได้ จึงถือเป็นเหตุผิวนัดตามข้อ 11.1 (ก) ของข้อกำหนดสิทธิ โดยบริษัทย่อยได้ขอผ่อนผันและเลื่อนการจ่ายชำระคืนเงินต้นดังกล่าวภายในระยะเวลา 15 วันนับตั้งแต่วันครบกำหนดชำระ พร้อมอัตราดอกเบี้ยผิวนัด จนถึงวันชำระคืนหนี้
- ง) เมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2569 บริษัทย่อยในฐานะผู้เช่าและผู้ค้าประกันรายได้ค่าเช่าได้รับจดหมายแจ้งเรื่องการไม่จ่ายชำระค่าเช่าโครงการโรงแรม เซอรادتน์ หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา จากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้ สำหรับงวดเดือนมกราคม 2569 จำนวน 19 ล้านบาท ซึ่งครบกำหนดชำระเมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2569

37. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 3 เมษายน 2569

ส่วนที่ 4 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

บริษัทฯ ได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้ว ด้วยความระมัดระวัง บริษัทฯ ขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน 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 3 เมษายน 2569 ต่อผู้สอบบัญชีและกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ แล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มีขอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่บริษัทฯ ได้รับรองความถูกต้องแล้ว บริษัทฯ ได้มอบหมายให้นายศานิต อรรถญาณสกุล เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของนายศานิต อรรถญาณสกุล กำกับไว้ บริษัทฯ จะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่บริษัทฯ ได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น

ชื่อ - สกุล	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
1. นายศานิต อรรถญาณสกุล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / รองประธานกรรมการบริหาร	
2. นายवलันต์ ศรีรัตนพงษ์	กรรมการบริษัท / กรรมการบริหาร /	

ผู้รับมอบอำนาจ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
นายศานิต อรรถญาณสกุล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / รองประธานกรรมการบริหาร	

เอกสารแนบ 1

รายละเอียดของกรรมการ ผู้บริหาร และเลขานุการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ชื่อ – สกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ก่อนหลัง		ชื่อหน่วยงาน / บริษัท / ประเภทธุรกิจ
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	
1 ดร.ทงน พิตยะ ประธานกรรมการ	79	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาเอก สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยออร์ทเวสเทิร์น ประเทศสหรัฐอเมริกา ปริญญาโท สาขาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยออร์ทเวสเทิร์น ประเทศสหรัฐอเมริกา ปริญญาตรี สาขาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยไอโกฮามะ ประเทศญี่ปุ่น หลักสูตร Directors Accreditation Program (DAP) รุ่น 25/2547 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย 	0.000%		พ.ย. 2561 – ปัจจุบัน ส.ค. 2561 – ปัจจุบัน มี.ค. 2561 – ปัจจุบัน ปี 2557 – ส.ค. 2563 ปี 2555 – ปัจจุบัน ปี 2553 – ปัจจุบัน ปี 2551 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ กรรมการ ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ ประธานกรรมการ ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท ส.ขอนแก่น ฟู้ดส์ จำกัด (มหาชน) บริษัท ดีโรโซ่ รีเสิร์ช โซลูชั่นส์ จำกัด บริษัท สแกน อินเตอร์ จำกัด (มหาชน) บริษัท ซีเค พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) บริษัท ไชยะบุรี พาวเวอร์ จำกัด บริษัท ทีทีดับบลิว จำกัด (มหาชน)
2 นายศานิต อรรถญาณสกุล กรรมการ รองประธานกรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ประธานกรรมการบริหาร กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	72	<ul style="list-style-type: none"> นิติศาสตร์บัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เนติบัณฑิตไทย สำนักอบรมศึกษากฎหมาย แห่งเนติบัณฑิตยสภา Director Accreditation Program (DAP) 114/2015; สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) 	7.810%		ปี 2528 – ปัจจุบัน ปี 2560 – ปัจจุบัน ปี 2554 – ปัจจุบัน ปี 2558 – ปัจจุบัน ปี 2550 – ปัจจุบัน ปี 2550 – ปี 2558 ปี 2542 – ปี 2558	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / ประธานกรรมการบริหาร กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท แกรนด์ สเตอร์ จำกัด บริษัท วีรเทล จำกัด (มหาชน) บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไสเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซีโอปปิง มอลล์ จำกัด บริษัท โบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด บริษัท เอสเตท เพอร์เฟคท์ จำกัด
3 นายวิทยา เนติวัฒน์ กรรมการ ประธานกรรมการสรรหาและ พิจารณาคัดสรร	72	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท กฎหมาย มหาวิทยาลัยออร์ซ วอชิงตัน, USA นิติศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ Director Accreditation Program (DAP) 77/2009; สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) 	1.243%		มี.ย. 2557 – ปัจจุบัน ปี 2547 – ปัจจุบัน ปี 2529 – ปัจจุบัน ปี 2547 – มี.ย. 2557	ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคัดสรร กรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร (Non-Executive Director) / กรรมการผู้จัดการ กรรมการสรรหาและพิจารณาคัดสรร	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท สำนักกฎหมายบรรจงแอนติกา จำกัด บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
4 นางสาวศิริรัตน์ ⁽¹⁾ วงศ์วัฒนา กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการสรรหาและพิจารณาคัดสรร ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มการเงิน กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	64	<ul style="list-style-type: none"> Master of Science in Finance, University of Houston – Clear Lake, U.S.A. วิทยาศาสตร์บัณฑิต เศรษฐศาสตร์- บริหารธุรกิจ การเงิน มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ Director Certification Program (DCP) 126/2009; สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) 	0.000 %		ปี 2554 – ปัจจุบัน ปี 2558 – ปัจจุบัน ปี 2558 – ปัจจุบัน ปี 2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ / กรรมการบริหารและเลขานุการกรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มการเงิน กรรมการสรรหาและพิจารณาคัดสรร กรรมการ กรรมการ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท เอสเตท เพอร์เฟคท์ จำกัด บริษัท โบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด
5 นายวิชาญ ศิริเวชราวุธ กรรมการ กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 1 กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	64	<ul style="list-style-type: none"> บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย Director Certification Program (DCP) 126/2016; สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) 	0.006%		ปี 2557 – ปัจจุบัน ปี 2554 – ปี 2557 ปี 2546 – ปี 2553 ปี 2557 – ปัจจุบัน ปี 2557 – ปัจจุบัน	กรรมการ / กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ1 กรรมการบริหาร / รักษาการประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 1/ รองประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 1 ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ กรรมการผู้จัดการ กรรมการผู้จัดการ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท เอสเตท เพอร์เฟคท์ จำกัด บริษัท เพอร์เฟค พรินซ์ จำกัด
6 นายพรสวัสดิ์ ⁽²⁾ เกษจุฬาศรีโรจน์ กรรมการ กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 2 กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	60	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาตรี วิทยาศาสตร์บัณฑิต สถาบันเทคโนโลยีวิทยุเขต ลาดกระบัง Director Certification Program (DCP) 129/2016; สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) 	0.000%		ปี 2558 – ปัจจุบัน ปี 2558 – ปัจจุบัน ปี 2557 – ปัจจุบัน ปี 2553 – ปี 2557 ปี 2557 – ปัจจุบัน ปี 2552 – ปัจจุบัน ปี 2559 – ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการ กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 2 กรรมการบริหาร / รักษาการประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 2/รอง ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 2 กรรมการผู้จัดการ/ ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 2 กรรมการ / รักษาการประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 2/ประธาน เจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 2 กรรมการ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท โบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด บริษัท เอสเตท เพอร์เฟคท์ จำกัด บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด

ชื่อ - สกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง		ชื่อหน่วยงาน / บริษัท / ประเภทธุรกิจ
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	
					ปี 2559 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
7 นายวงศกรณ ⁽³⁾ ประสิทธิ์วิภาค กรรมการผู้จัดการ กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	65	<ul style="list-style-type: none"> บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย สถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย หลักสูตรบริหารอสังหาริมทรัพย์ (RECU รุ่นที่ 10) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย Director Certification Program (DCP) 126/2016; สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (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 / ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มพัฒนาธุรกิจ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2557 – ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
					ปี 2554 – ปี 2557	กรรมการบริหาร / วิชาการประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มพัฒนาธุรกิจ/รองประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มพัฒนาธุรกิจ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2551 – ปี 2553	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
8 นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์ กรรมการ กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มพัฒนาธุรกิจ	59	<ul style="list-style-type: none"> วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ บริหารธุรกิจบัณฑิต สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ 	0.000%		ปี 2562 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2561 – ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มพัฒนาธุรกิจ	บริษัท เอสเตท เพอร์เฟคท์ จำกัด
					ปี 2557 – ปี 2561	รองประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มพัฒนาธุรกิจ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2554 – ปี 2557	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มพัฒนาธุรกิจ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2549 – ปี 2554	ผู้อำนวยการสายงานบริหารโครงการ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
9 นายรุ่งโรจน์ สิงหนอดกิจ กรรมการ	52	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท วิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต (โยธา-การจัดการงานก่อสร้าง) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต (โยธา) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 	0.001%		ปี 2561 – ปัจจุบัน	รองประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 1	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2563 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอสเตท เพอร์เฟคท์ จำกัด
					ปี 2562 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เพอร์เฟค พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
					ปี 2562 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ฟิเอฟ เซกิซุ เจวี จำกัด
					ปี 2559 – ปี 2561	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 1	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
10 นายเอกกมล ศิริวัฒน์ กรรมการ กรรมการอิสระ	81	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโทการเงิน มหาวิทยาลัยฮาร์วาร์ด สหรัฐอเมริกา ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยดาร์เมทท์ สหรัฐอเมริกา Director Certificate Program (DCP) ปี 2548 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) 	0.000%		ปี 2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการอิสระ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2554 – ปี 2563	กรรมการอิสระ	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
					ปี 2548 – ปี 2558	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ	บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
					ปี 2551 – ปี 2554	ประธานกรรมการและการกรรมการอิสระ	บริษัทหลักทรัพย์ ซิมโก้ จำกัด (มหาชน)
					ปี 2540 – ปี 2543	กรรมการ	ธนาคารแห่งประเทศไทย
11 นายบรรลือ นันทาศิษย์ กรรมการ กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ	76	<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 ภาครัฐร่วมเอกชน รุ่นที่ 15 วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 9/2544 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) Advanced Audit Committee Program รุ่นที่ 27/2560 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงรุ่นที่ 5 ปี 2550 สถาบันวิทยาการตลาดทุน (วตท.) 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 และประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2564 – ปี 2567	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท เวสต์เฟล็กซ์ จำกัด (มหาชน)
					ปี 2561 – ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ กรรมการบริหารความเสี่ยง และประธานกรรมการ	Bangkok Bank Berhad, Malaysia
					ปี 2560 – ปี 2561	กรรมการอิสระ กรรมการบริหารความเสี่ยง และประธานกรรมการตรวจสอบ	Bangkok Bank Berhad, Malaysia
					ปี 2556 – ปี 2565	กรรมการ	คณะกรรมการส่งเสริมกิจการ มหาวิทยาลัยนวมินทราชิราช
					ปี 2553 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัทบริหารสินทรัพย์ สินน์ ฟิเดลิซิตี จำกัด
					ปี 2549 – ปี 2562	ประธานกรรมการ	บริษัท เครดิตฟองซิเอร์ ลินน์ ฟิเดลิซิตี มอร์เทจ จำกัด
					ปี 2553 – ปี 2558	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โอเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
					ปี 2549 – ปี 2553	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่สายงานบัญชีและการเงิน	บริษัท โออาร์พีซี จำกัด (มหาชน)
					ปี 2541 – ปี 2549	ผู้ช่วยผู้จัดการใหญ่ สายงานวานิชธนกิจ	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

ชื่อ - สกุล / ตำแหน่ง		อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง		ชื่อหน่วยงาน / บริษัท / ประเภทธุรกิจ
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	
12	นายมานิตย์ สุธาทรร กรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ	72	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท นิติศาสตรมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เนติบัณฑิตไทย สำนักอบรมศึกษากฎหมาย แห่งเนติบัณฑิตยสภา ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ หลักสูตรวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร (วปอ.) รุ่นที่ 399 วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร หลักสูตรนักบริหารระดับสูง: ผู้นำที่มีวิสัยทัศน์และคุณธรรม สำนักงานคณะกรรมการข้าราชการพลเรือน หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 134/2553 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) หลักสูตรการบริหารการจัดการด้านความมั่นคงชั้นสูง (สวปอ.มส.) รุ่นที่ 2 สมาคมวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร ในพระบรมราชูปถัมภ์ หลักสูตร นักบริหารระดับสูง “ธรรมศาสตร์เพื่อสังคม” รุ่นที่ 1 มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ 	0.000%		<p>ปี 2558 – ปัจจุบัน</p> <p>ปี 2558 – ปัจจุบัน</p> <p>ปี 2561 – ปี 2562</p> <p>ปี 2550 – ปี 2557</p> <p>ปี 2547 – ปี 2549</p>	กรรมการ กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ ที่ปรึกษากฎหมาย เลขานุการรัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงคมนาคม รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายกฎหมาย รองปลัดกระทรวงยุติธรรม หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านอำนวยความสะดวก	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท โออาร์พีซี จำกัด (มหาชน) กระทรวงคมนาคม บริษัท โออาร์พีซี จำกัด (มหาชน) กระทรวงยุติธรรม
13	นายวัฒนา สุทธิพินิจธรรม กรรมการ	80	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยนิวยอร์ก ประเทศสหรัฐอเมริกา (นักเรียนทุนของธนาคารแห่งประเทศไทย) ปริญญาตรี สาขาการบัญชี (เกียรตินิยม) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต Director Accreditation Program (DAP) ปี 2547 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) 	0.000%		<p>ปี 2565 – ปัจจุบัน</p> <p>ปี 2558 – ปี 2565</p> <p>ปี 2547 – ปัจจุบัน</p> <p>อดีต</p> <p>อดีต</p> <p>อดีต</p>	กรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการบริหาร ความเสี่ยง กรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการบริหาร ความเสี่ยง กรรมการ กรรมการอิสระ และรองประธานกรรมการ คณะทำงานพัฒนาตลาดทุนและฝ่ายกำกับและตรวจสอบสถาบัน การเงิน ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ รองกรรมการผู้จัดการ และ Project Director	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไสเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท สามชัย สตีล อินดัสตรี จำกัด (มหาชน) ธนาคารแห่งประเทศไทย ธนาคารนครหลวงไทย จำกัด (มหาชน) บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)
14	นายธงชัย จีรอลกรณ์ กรรมการ	66	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยกรุงเทพ Director Accreditation Programme (DAP) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย 	0.000%		<p>ปี 2560 – ปัจจุบัน</p> <p>ปี 2556 – ปัจจุบัน</p> <p>ปี 2556 – ปัจจุบัน</p> <p>ปี 2552 – ปัจจุบัน</p> <p>ปี 2540 – ปัจจุบัน</p> <p>ปี 2539 – ปัจจุบัน</p> <p>ปี 2537 – ปัจจุบัน</p> <p>ปี 2530 – ปัจจุบัน</p>	กรรมการ กรรมการ กรรมการ รองกรรมการผู้จัดการ กรรมการผู้จัดการ กรรมการและกรรมการผู้จัดการ กรรมการและกรรมการผู้จัดการ ผู้จัดการทั่วไป	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท กรุงเทพดุสิตเวชการ จำกัด (มหาชน) บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) บริษัท วิริยะประกันภัย จำกัด (มหาชน) บริษัท วิริยะอินเตอร์เนชั่นแนลโบรเกอร์ จำกัด บริษัท ธนบุรีคาร์บอน จำกัด บริษัท ธนบุรีพานิชย์ จำกัด บริษัท วิริยะลิซ่า จำกัด
15	นางสาววิลาวัณย์ ⁽⁴⁾ เหลืองนาคทองดี ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	67	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาโท เศรษฐศาสตรการเงิน, สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ ประกาศนียบัตรชั้นสูง การสอบบัญชี, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ Director Certification Program (DCP72/2006), สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย Executive Development Program รุ่นที่ 2, 	0.000%		<p>ปี 2558 – ปัจจุบัน</p> <p>ปี 2558 – ปัจจุบัน</p> <p>ปี 2558 – ปัจจุบัน</p> <p>ปี 2556 – ปี 2557</p> <p>ปี 2555 – ปี 2557</p> <p>ปี 2545 – ปี 2557</p> <p>ปี 2545 – ปี 2555</p>	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการและกรรมการบริหาร กรรมการ กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน กรรมการ ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน / ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไสเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ ซอปปิง มอลล์ จำกัด บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน)

ชื่อ – สกุล / ตำแหน่ง		อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง		ชื่อหน่วยงาน / บริษัท / ประเภทธุรกิจ
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	
			สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย					
16	นายสุรศักดิ์ ^(๑) วัชรพงศ์ปรีชา กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มสนับสนุน	61	➢ บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ➢ บัณฑิตบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ➢ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	0.044%		ปี 2561 – ปัจจุบัน ปี 2563 – ปัจจุบัน ปี 2562 – ปัจจุบัน ปี 2561 – ปัจจุบัน ปี 2557 – ปี 2561 ปี 2553 – ปี 2557	กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มสนับสนุน กรรมการบริษัท กรรมการบริษัท กรรมการบริษัท กรรมการบริหาร / รองประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มการเงิน ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มการเงิน	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด บริษัท เพอร์เฟค สปอร์ตคลับ จำกัด บริษัท ยูแอ็นดีโอ คอนสตรัคชั่น จำกัด บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

หน้าที่ความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท (เปิดเผยไว้ใน โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการฯ หัวข้อเลขานุการบริษัท)

- หมายเหตุ :
- ⁽¹⁾ นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา ลาออกจากการเป็นกรรมการบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2568
 - ⁽²⁾ นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์ ลาออกจากการเป็นกรรมการบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ.2568
 - ⁽³⁾ นายวงศกรณ์ ประสิทธิ์วิภาต ลาออกจากการเป็นกรรมการบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ.2568
 - ⁽⁴⁾ นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาคทองดี ลาออกจากการเป็นผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม พ.ศ. 2568
 - ⁽⁵⁾ นายสุรศักดิ์ วัชรพงศ์ปรีชา เกษียณอายุ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2568

รายละเอียดการดำรงตำแหน่งของกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุม ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

รายชื่อกรรมการ	บริษัท																											
	PF	EP	BD	R9	CMD	GRAND	EVG	HB	OWD	PPI	KRH	WR	C-Point	All-D	RM	GS	GRF	U&I	P-PREFAB	T-Utilities	ROH	GGG	HKLPF	PF-HKL1	PF-HKL3	PF-HKL6	PF-Sekam	PF-Forestry
1.ดร.ทนง พิทยะ	X																											
2.นายศานิต อรรถญาณสกุล	xxx, /, //, ///					/	/	/	/	/	/	xx	/	/	/	/	/			/	xxx, /	/	/					/
3.นายวิทยา เนติวัฒน์	/																											
4.นางสาวศิริรัตน์ ⁽¹⁾ วงศ์วัฒนา	/, //, ///																											
5.นายวิฑูรย์ ศิริเวชราวุธ	/, //, ///	/	/															/	/									
6.นายพรสวัสดิ์ ⁽²⁾ เกษจุฬาศรีโรจน์	/, //, ///													/														
7.นายวงศกรณ์ ⁽³⁾ ประสิทธิ์วิภาต	/, //, ///																											
8.นายวิสันต์ ศรีรัตนพงษ์	/, //, ///	/		/	/																			/	/	/		/
9. นายรุ่งโรจน์ สิงหนัดกิจ	/	/																	/								/	
10.นายเอกกมล ศรีวัฒน์	*																											
11.นายบรรลือ นันทาคิตย	*, /																											
12.นายมานิตย์ สุธาพร	*, /																											
13.นายวัฒนา พิณจุสุทธธรรม	*, /																											
14.นายธงชัย จีรอลกรณ์	/																											
15.นางสาวกฤติญา ธนโฆจารย์	@																											
16.นางสาววิลาวัลย์ ⁽⁴⁾ เหลืองนาคทองดี	///																											
17.นายสุรศักดิ์ ⁽⁵⁾ วัชรพงษ์ปรีชา	//, ///																											

หมายเหตุ : ⁽¹⁾ นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา ลาออกจากการเป็นกรรมการบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2568
⁽²⁾ นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์ ลาออกจากการเป็นกรรมการบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ.2568
⁽³⁾ นายวงศกรณ์ ประสิทธิ์วิภาต ลาออกจากการเป็นกรรมการบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ.2568
⁽⁴⁾ นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาคทองดี ลาออกจากการเป็นผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม พ.ศ.2568
⁽⁵⁾ นายสุรศักดิ์ วัชรพงษ์ปรีชา เกษียณอายุ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2568

PF	หมายถึง บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	EP	หมายถึง บริษัท เอสเตท เพอร์เฟคท์ จำกัด	BD	หมายถึง บริษัท โบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด	R9	หมายถึง บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด
CMD	หมายถึง บริษัท เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	TPROP	หมายถึง บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	PED	หมายถึง บริษัท แปซิฟิก เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	Sce-Peak	หมายถึง บริษัท ซันเนอร์รี่ พิค จำกัด
GRAND	หมายถึง บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไทเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	EVG	หมายถึง บริษัท อีวี แกรนด์ จำกัด	HB	หมายถึง บริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด	OWD	หมายถึง บริษัท โอเวนเดล จำกัด
PPI	หมายถึง Property Perfect International Pte. Ltd.	KRH	หมายถึง Kiroo Resort Holding Co., Ltd.	WR	หมายถึง บริษัท วีรเทล จำกัด (มหาชน)	C-Point	หมายถึง บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบบิง มอลล์ จำกัด
ALL-D	หมายถึง บริษัท ออลส์ ดิสเคาท์ จำกัด	RM	หมายถึง บริษัท รามอินทรา มอลล์ จำกัด	GS	หมายถึง บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด	GRF	หมายถึง บริษัท แกรนด์ วิวอร์ ฟอเรสต์ จำกัด
U&I	หมายถึง บริษัท ยูแอนดีโอ คอนสตรัคชั่น กรุงเทพ จำกัด	P-PREFAB	หมายถึง บริษัท เพอร์เฟค พร็อบแฟ จำกัด	PSC	หมายถึง บริษัท เพอร์เฟค สปอร์ตคลับ จำกัด	T-Utilities	หมายถึง บริษัท ที ยูทิลิตี้ส์ จำกัด
ROH	หมายถึง บริษัท โรแรมรอยัลฮิลล์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	GGG	หมายถึง บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด	HKLPF	หมายถึง บริษัท เฮลคเอลล เพอร์เฟค จำกัด	PF-HKL1	หมายถึง บริษัท ฟ็อลเพลคเอลล 1 จำกัด
PF-HKL3	หมายถึง บริษัท ฟ็อลเพลคเอลล 3 จำกัด	PF-HKL6	หมายถึง บริษัท ฟ็อลเพลคเอลล 6 จำกัด	PF-Sekisui	หมายถึง บริษัท ฟ็อลเพ-เซกิซุย เจวี จำกัด	PF-Forestry	หมายถึง บริษัท ฟ็อลเพ ฟอเรสทรี จำกัด

x หมายถึง ประธานกรรมการ xx หมายถึง รองประธานกรรมการ xxx หมายถึง ประธานกรรมการบริหาร * หมายถึง กรรมการอิสระ / หมายถึง กรรมการ // หมายถึง กรรมการบริหาร /// หมายถึง ผู้บริหาร @ หมายถึง เลขาธิการบริษัท.

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

[illegible]

เอกสารแนบ 3

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน

ชื่อ - สกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	ประสบการณ์ทำงาน		ประวัติการอบรม
นางสาวดวงพร เริ่มยินดี	59	<ul style="list-style-type: none"> ▶ บัณฑิตมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ▶ วิทยาศาสตรบัณฑิต (บัญชี) (เกียรตินิยม) มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ▶ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 	ปี 2559 - ปัจจุบัน ปี 2550 - ปี 2558 ปี 2546 - ปี 2550 ปี 2536 - ปี 2545	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่สำนักตรวจสอบภายใน ผู้อำนวยการสำนักตรวจสอบภายใน รองผู้อำนวยการสำนักตรวจสอบภายใน ผู้จัดการฝ่ายงบประมาณ และผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบัญชี บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	<ul style="list-style-type: none"> ● Company Secretary Program (CSP) Thai Institute of Directors (IOD) ● Enterprises Risk Management in Practice สมาคมบริษัทจดทะเบียน ● การบริหารความเสี่ยง (ขั้น Advance) สภาวิชาชีพบัญชี ● มาตรฐานการรายงานทางการเงิน สภาวิชาชีพบัญชี ● การตรวจสอบการกำกับดูแลกิจการ สภาวิชาชีพบัญชี ● เทคนิคการพัฒนา Internal Audit Strategic Plan สู่ Audit 4.0 สมาคมผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย

เอกสารแนบ 4

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

รายละเอียดปรากฏตาม หัวข้อลักษณะการประกอบธุรกิจ

รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

ไม่มี

เอกสารแนบ 5

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่านที่ได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ได้แก่ นายบรรลือ จันทาติชัย เป็นประธานกรรมการตรวจสอบ นายมานิตย์ สุธาพร และนายวัฒนา สุทธิพนิจธรรม เป็นกรรมการตรวจสอบ โดยในปี 2568 มีการประชุมรวม 6 ครั้ง และกรรมการตรวจสอบทั้ง 3 ท่านได้เข้าร่วมประชุมครบทุกครั้ง

คณะกรรมการตรวจสอบปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระ ภายใต้ขอบเขตและหน้าที่ตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด และเป็นไปตามกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งมีการทบทวนให้สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบันและได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท โดยสอบทานให้บริษัทดำเนินธุรกิจตามแนวทางการพัฒนาที่ยั่งยืนและเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพเพียงพอ และเหมาะสม การตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิผล คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายด้วยความรู้และความสามารถ ความระมัดระวังรอบคอบ และไม่มีข้อจำกัดในการรับข้อมูลทั้งจากผู้บริหาร พนักงานและผู้ที่เกี่ยวข้อง

คณะกรรมการตรวจสอบมีการรายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นรายไตรมาส และประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบโดยรวมและประเมินตนเองเป็นประจำทุกปี ซึ่งผลการประเมินอยู่ในเกณฑ์ดี หัวข้อที่ประเมินครอบคลุมโครงสร้างและคุณสมบัติ บทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบ การปฏิบัติหน้าที่และการประชุม การปฏิบัติงานของเลขานุการ คณะกรรมการตรวจสอบ และการกำกับดูแลสำนักตรวจสอบภายใน สรุปการปฏิบัติหน้าที่ที่สำคัญในปี 2568 มีดังนี้

1. การสอบทานรายงานการเงิน คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี 2568 ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และงบการเงินรวมของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยที่ผ่านการสอบทานและตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี โดยสอบทานประเด็นที่เป็นสาระสำคัญของงบการเงิน สอบถามผู้สอบบัญชีและผู้บริหารที่รับผิดชอบในเรื่องความถูกต้องครบถ้วน ความเพียงพอในการเปิดเผยข้อมูล และความมีอิสระของผู้สอบบัญชี และได้รับคำชี้แจงจนเป็นที่พอใจว่าการจัดทำงบการเงิน รวมทั้งการเปิดเผยหมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายและมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบมีการประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมเพื่อปรึกษาหารือกันอย่างเป็นอิสระถึงการได้รับข้อมูลจากบริษัท การตรวจสอบข้อมูลที่มีสาระสำคัญในการจัดทำงบการเงิน และเรื่องสำคัญจากการตรวจสอบ (Key Audit Matters)

2. การสอบทานระบบการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการตรวจสอบร่วมวางแผนการตรวจสอบระบบการควบคุมภายในร่วมกับสำนักตรวจสอบภายในโดยพิจารณาถึงประเภทและระดับความเสี่ยงของเรื่องที่อาจส่งผลกระทบต่อบริษัท สอบทานผลการประเมินการควบคุมภายในที่สำนักตรวจสอบภายในรายงาน และจัดทำแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) กำหนด รวมถึงสอบทานผลการติดตามความคืบหน้าการดำเนินการของบริษัทตามข้อเสนอแนะของสำนักตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชี

ผลการสอบทานไม่พบข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในที่เป็นสาระสำคัญ โดยคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าระบบการควบคุมภายในมีความเหมาะสมเพียงพอสำหรับการประกอบกิจการของบริษัท สอดคล้องกับผู้สอบบัญชีไม่ได้ระบุข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่มีสาระสำคัญซึ่งมีผลกระทบต่องบการเงินของบริษัท รวมถึงคณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบรายงานสรุปการบริหารความเสี่ยงของบริษัททุกไตรมาส จึงเห็นว่าบริษัทมีการบริหารความเสี่ยงที่สำคัญอย่างเพียงพอและมีการทบทวนให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลง

3. การสอบทานการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง คณะกรรมการตรวจสอบร่วมกับฝ่ายกฎหมายได้สอบทานการปฏิบัติงานของบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

จากการสอบทานคณะกรรมการตรวจสอบไม่พบข้อบ่งชี้ที่ทำให้เชื่อว่าบริษัทมีเจตนาที่จะละเว้นการไม่ปฏิบัติตาม หรือมีการดำเนินการใดๆ ที่ขัดแย้งกับข้อกำหนดของกฎหมาย

4. การสอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานนโยบายการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ความเหมาะสมเพียงพอของระเบียบวิธีปฏิบัติในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบุคคลและนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องของบริษัท และสอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกันที่เกิดขึ้นในระหว่างปี 2568 คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นแล้วตามรายการระหว่างกันในแบบ 56-1 One Report ของบริษัท

5. การตรวจสอบภายใน คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาบทวนกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบและกฎบัตรสำนักตรวจสอบภายในเป็นประจำทุกปี และพิจารณาภารกิจหลัก ขอบเขตการปฏิบัติงาน ขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบ ความเป็นอิสระในการปฏิบัติงาน ตรวจสอบของผู้ตรวจสอบภายใน การจัดองค์กรและอัตรากำลังของสำนักตรวจสอบภายใน ส่งเสริมให้บุคลากรมีการพัฒนาทักษะความรู้ความสามารถด้านการตรวจสอบภายใน เทคโนโลยีสารสนเทศ และกฎหมาย เพื่อให้การตรวจสอบภายในมีประสิทธิภาพประสิทธิผลเป็นไปตามมาตรฐานสากล รวมถึงสนับสนุนให้มีการแลกเปลี่ยนข้อมูลกับผู้สอบบัญชีเพื่อบูรณาการงานตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบสอบทานและอนุมัติแผนงานของสำนักตรวจสอบภายใน ติดตามการปฏิบัติงานตามแผนของสำนักตรวจสอบภายใน ให้ข้อเสนอแนะ และติดตามผลการปรับปรุงของบริษัทเพื่อให้เกิดการกำกับดูแลที่ดีและมีการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพเพียงพอ และจัดให้มีระบบการประเมินความพึงพอใจของหน่วยงานรับตรวจ เพื่อปรับปรุงคุณภาพการให้บริการของสำนักตรวจสอบภายใน

6. การพิจารณา คัดเลือกผู้สอบบัญชีประจำปี 2569 คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคัดเลือกผู้สอบบัญชีตาม “แนวทางสำหรับคณะกรรมการตรวจสอบในการพิจารณาคัดเลือกผู้สอบบัญชี” ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ได้จัดทำขึ้น คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด มีความเป็นอิสระ มีความรู้ความสามารถ มีทักษะและประสบการณ์ มาตรฐานผลงานของสำนักงานเป็นที่ยอมรับ คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นสอดคล้องกับคณะกรรมการตรวจสอบ จึงเสนอผู้ถือหุ้นแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และอนุมัติค่าสอบบัญชีประจำปี 2569

ในนามคณะกรรมการตรวจสอบ

บรรลือ ฉันทาศัย

ประธานกรรมการตรวจสอบ

