

รายงานประจำปี 2567

# ANNUAL REPORT 2024

FORM 56-1 ONE REPORT

# สารบัญ

001	สารจากประธานคณะกรรมการ
002	สารจากกรรมการผู้อำนวยการ
003	คณะกรรมการบริษัท
004	คณะผู้บริหาร
005	สรุปข้อมูลที่สำคัญ

007	ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ
008	1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท
055	2. การบริหารจัดการความเสี่ยง
062	3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน
071	4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ
090	5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

091	ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ
092	6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ
107	7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการและข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่นๆ
119	8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ
128	9. การควบคุมภายในและรายงานระหว่างกัน

142	ส่วนที่ 3 งบการเงิน
-----	---------------------

262	ส่วนที่ 4 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล
-----	---

## เอกสารแนบ:

263	เอกสารแนบ 1	รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท
274	เอกสารแนบ 2	รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย
275	เอกสารแนบ 3	รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายในและหัวหน้างาน กำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท(compliance)
278	เอกสารแนบ 4	ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับ รายการประเมินราคาทรัพย์สิน
279	เอกสารแนบ 5	นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ ฉบับเต็ม และจรรยาบรรณธุรกิจฉบับเต็มที่บริษัทได้จัดทำ
280	เอกสารแนบ 6	รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

# สารจากประธาน คณะกรรมการบริษัท

## เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

การดำเนินงานในปี 2567 ถือว่าต้องเผชิญกับความท้าทายและโอกาสใหม่ๆ ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะในภาคเศรษฐกิจที่ยังคงมีการเปลี่ยนแปลงอย่างต่อเนื่องจากปัจจัยหลายประการที่ส่งผลกระทบต่อภาคการเติบโตของอุตสาหกรรม เช่น อัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้น ซึ่งส่งผลให้กำลังซื้อของผู้บริโภคลดลง รวมทั้งกระทบต่อการตัดสินใจลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ ถึงแม้ว่าอัตราดอกเบี้ยในปี 2567 จะมีแนวโน้มสูงขึ้นจากการดำเนินนโยบายการเงินของธนาคารแห่งประเทศไทยที่มุ่งควบคุมเงินเฟ้อ แต่บริษัทยังคงมุ่งมั่นในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืน โดยยึดมั่นในกลยุทธ์ที่คำนึงถึงการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพและการตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าผ่านการพัฒนาโครงการที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมและคำนึงถึงคุณภาพชีวิต โดยยังคำนึงถึงการพัฒนาโครงการที่มีประสิทธิภาพทั้งในด้านการใช้พลังงาน

การลดการปล่อยคาร์บอน และการส่งเสริมการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งจะช่วยให้เราสามารถส่งมอบโครงการที่ไม่เพียงแต่สร้างคุณค่าให้กับผู้มีส่วนได้เสีย แต่ยังช่วยเสริมสร้างโลกที่ยั่งยืนสำหรับคนรุ่นต่อไป ในปีที่ผ่านมากลุ่มบริษัทได้พัฒนาการดำเนินงานที่สำคัญในแต่ละด้าน เพื่อมุ่งสู่เป้าหมายอย่างยั่งยืน

สุดท้ายนี้ ในนามตัวแทนคณะกรรมการบริษัท ขอขอบคุณท่านผู้ถือหุ้น นักลงทุน พันธมิตรทางธุรกิจ คู่ค้า ลูกค้าและผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่ายที่สนับสนุนการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทด้วยดีตลอดมา รวมถึงพนักงานทุกคนที่ทุ่มเทสรรพกำลังเต็มความสามารถ ทำให้กลุ่มบริษัทสามารถดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่องเป็นที่ยอมรับ ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทยังคงมุ่งมั่นพัฒนาการดำเนินงานให้เติบโตอย่างต่อเนื่องอย่างยั่งยืน ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ด้วยความรับผิดชอบต่อชุมชน สังคมและสิ่งแวดล้อมเช่นนี้ต่อไป



-ลงนามโดย-

(นายกำธร อุดมฤทธิ์จุ)  
ประธานคณะกรรมการ

# สารจาก กรรมการผู้ำนวยการ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

ในปี 2567 ที่ผ่านมา บริษัทและบริษัทย่อยยังคงมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจโดยให้ความสำคัญกับการปรับตัวและพัฒนาอย่างต่อเนื่อง แม้จะต้องเผชิญกับความท้าทายจากสภาพเศรษฐกิจที่ไม่แน่นอน โดยเฉพาะในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับผลกระทบจากอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้น รวมถึงปัญหาหนี้ภาคครัวเรือนที่สูงขึ้น รวมถึงต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของผู้บริโภคลดลง รวมทั้งกระทบต่อการตัดสินใจลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยที่ผ่านมามีการปรับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจด้วยความระมัดระวัง ทั้งนี้เป้าหมายในการดำเนินธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์บริษัทมุ่งเน้นการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีความยั่งยืน อาทิเช่น จะมีการปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอยภายในของโครงการหรือปรับปรุงภาพลักษณ์บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และอาคารชุด ให้น่าอยู่อาศัยมากยิ่งขึ้น โดยคำนึงถึงการใช้งานให้เกิดประโยชน์สูงสุด ซึ่งบริษัทจะไม่หยุดพัฒนาคุณภาพในการก่อสร้าง นอกจากนี้แล้วยังให้ความสำคัญกับการบริหารต้นทุนและการจัดหาวัสดุก่อสร้างที่มีคุณภาพแต่ยังคงความคุ้มค่า เพื่อให้สามารถนำเสนอผลิตภัณฑ์ที่เหมาะสมกับกำลังซื้อของลูกค้าได้ รวมถึงการศึกษา วิเคราะห์ ถึงความต้องการในด้านอสังหาริมทรัพย์ทั้งแนวสูงและแนวราบ เพื่อเตรียมความพร้อมในการพัฒนาในธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ต่อไป เพื่อให้เกิดคุณภาพสูงสุด โดยมุ่งเน้นความพึงพอใจของลูกค้าเป็นอันดับแรก อีกทั้ง พัฒนาทักษะบุคลากร เพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน ด้วยความร่วมมือจากกรรมการผู้บริหาร พนักงาน คู่ค้า และพันธมิตร ทำให้กลุ่มบริษัทมีพัฒนาการที่สำคัญตลอดปีที่ผ่านมา

นอกจากธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์แล้ว บริษัทยังได้พัฒนาในส่วนของธุรกิจโรงพยาบาลร่วมด้วย ธุรกิจโรงพยาบาล โดยบริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญในการพัฒนาคุณภาพทางการรักษาพยาบาล ควบคู่กับการให้บริการอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการให้บริการในการเข้ารับการรักษาของผู้ป่วย โดยกลุ่มโรงพยาบาลมีทีมแพทย์ผู้เชี่ยวชาญ แพทย์เฉพาะทาง และเครื่องมือทางการแพทย์ที่ทันสมัยเพื่อเสริมสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้กับโรงพยาบาลและสร้างความน่าเชื่อถือในการบริการในธุรกิจโรงพยาบาล อย่างไรก็ตาม การเข้าลงทุนในธุรกิจโรงพยาบาลจะสามารถเพิ่มยอดขายในการดำเนินธุรกิจซึ่งนับเป็นธุรกิจที่มีศักยภาพ และแหล่งรายได้เพิ่มเติมจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์



นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทได้มีการบริหารจัดการภาพรวมองค์กรผ่านการกำกับดูแลกิจการ จากการที่มีการทบทวนและปรับปรุงระบบการควบคุมภายใน การบริหารความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อให้เกิดความโปร่งใส ปราศจากคอร์รัปชันอย่างต่อเนื่อง ซึ่งทำให้บริษัทได้รับผลประเมินการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียนไทย (CGR) ในระดับดีมาก หรือ 4 ดาว เป็นปีที่สองติดต่อกัน ซึ่งเป็นการยืนยันให้เห็นว่า บริษัทมีการกำกับดูแลกิจการในระดับที่ดีอย่างต่อเนื่อง

สุดท้ายนี้ ในนามของกลุ่มบริษัทขอขอบคุณท่านผู้ถือหุ้น คณะกรรมการบริษัท พนักงานทุกคน และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ที่เป็นส่วนสำคัญในการสนับสนุนการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทด้วยดีเสมอมา และขอให้ความมั่นใจว่ากลุ่มบริษัทจะยังคงดำเนินธุรกิจโดยยึดมั่นหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อสร้างความสำเร็จอย่างยั่งยืนให้แก่ธุรกิจของกลุ่มบริษัทต่อไป

-ลงนามโดย-

(นายสวิจักร์ โลจายะ)  
กรรมการผู้ำนวยการ



## คณะกรรมการบริษัท



4

3

2

1

5

1

### นายกำธร อุดมฤทธิรุจ

- ประธานคณะกรรมการ
- ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
- กรรมการอิสระ
- กรรมการ

2

### นายสวัจักร โลจายะ

- รองประธานคณะกรรมการ
- กรรมการ

3

### นางสาววนิดา มัชฌิมานนท์

- กรรมการ
- รองประธานกรรมการตรวจสอบ
- กรรมการอิสระ

4

### นางสุภัทรา เชื้อรอด

- กรรมการ
- กรรมการตรวจสอบ
- กรรมการอิสระ

5

### นางสาวจรรยา คงมั่น

- กรรมการ

## คณะผู้บริหาร



5

4

7

2

1

8

3

6

1

**นายสวัจักร โลจายะ**  
กรรมการผู้อำนวยการ

2

**นายสภาพร เกษแก้ว**  
ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส

3

**นางสาวกษกร สมจิตต์ชอบ**  
ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน

4

**นายไกรวิชญ์ ทัศนวงศ์เสถียร**  
ผู้อำนวยการฝ่าย

5

**นายดิสสะ เสรีวัฒนา**  
ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่าย

6

**นายวิสูตร ทรตะกูลกาญจน์**  
ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่าย

7

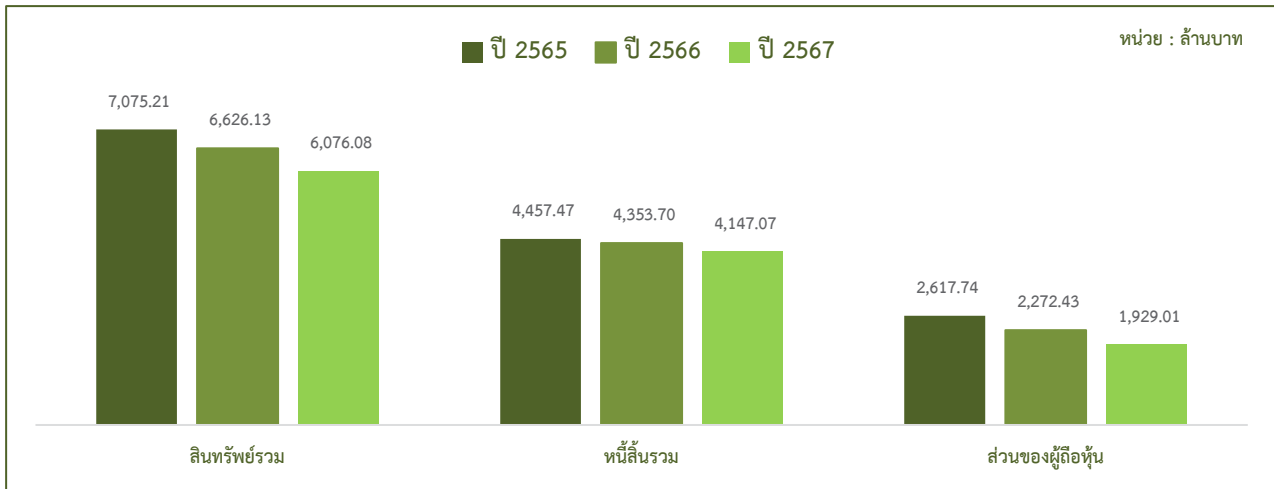
**นางสาวกัญญ์นรินทร์ เพ็ชรปิ่นนัท**  
ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่าย

8

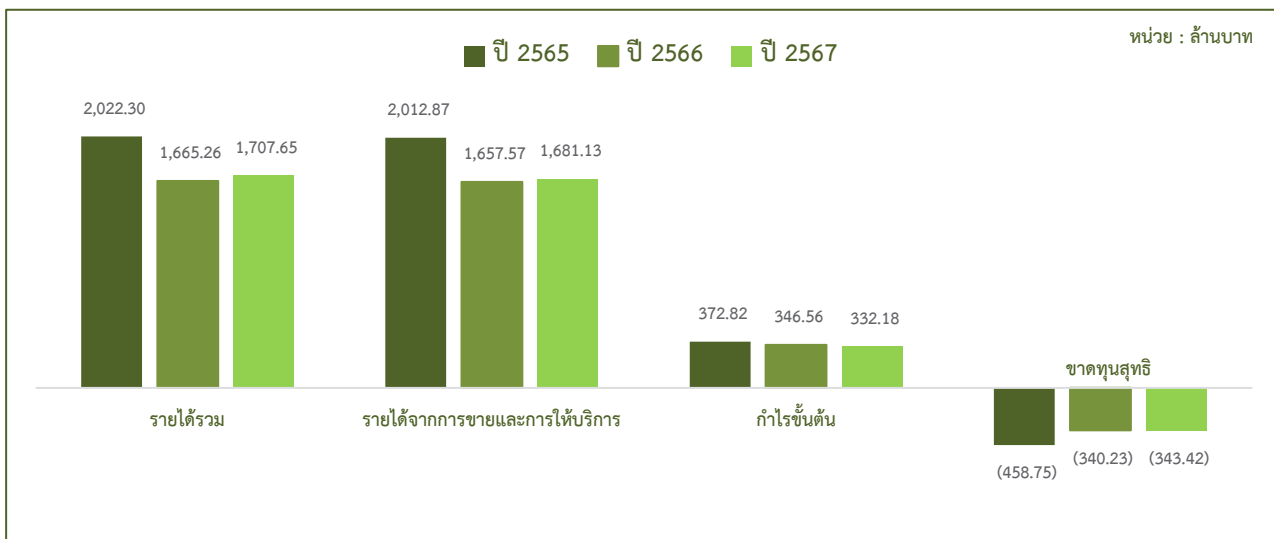
**นายชลิช วงศ์วัฒนัท**  
กรรมการผู้จัดการ

## สรุปข้อมูลที่สำคัญ

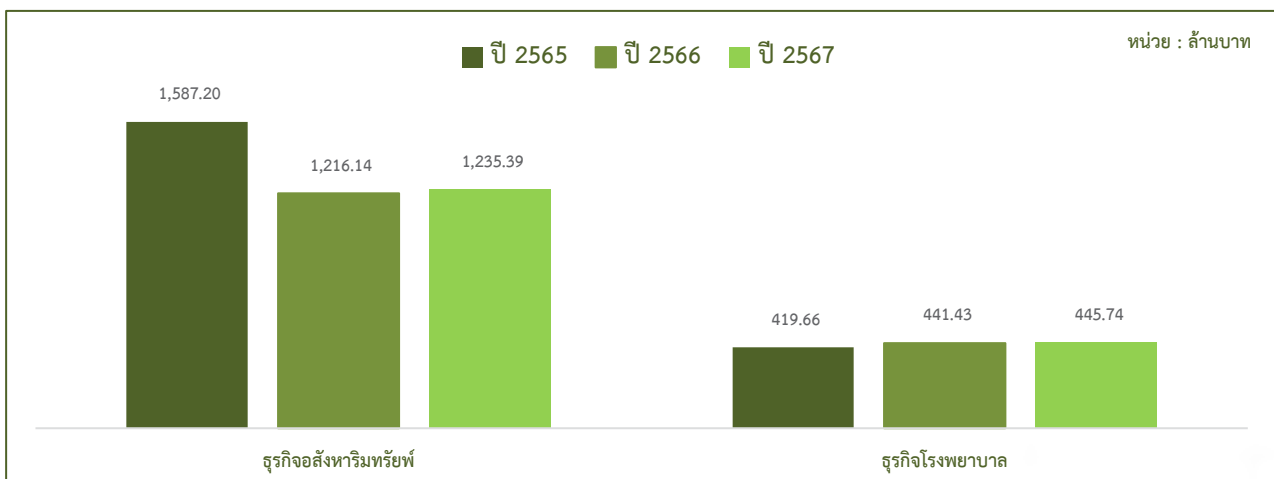
### ฐานะทางการเงิน



### ข้อมูลสำคัญทางการเงิน



### รายได้จากการขายและการให้บริการ



## ฐานะทางการเงิน

งบการเงินรวม (หน่วย : ล้านบาท)	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	%เปลี่ยนแปลง
สินทรัพย์หมุนเวียน	5,590.69	5,127.37	(463.32)	(8.29%)
.สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,035.44	948.71	(86.73)	(8.38%)
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>6,626.13</b>	<b>6,076.08</b>	<b>(550.05)</b>	<b>(8.30%)</b>
หนี้สินหมุนเวียน	2,745.44	3,679.78	934.34	34.03%
หนี้สินไม่หมุนเวียน	1,608.26	467.30	(1,140.96)	(70.94%)
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>4,353.70</b>	<b>4,147.07</b>	<b>(206.62)</b>	<b>(4.75%)</b>
ส่วนของผู้ถือหุ้น	2,272.43	1,929.01	(343.42)	(15.11%)
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>6,626.13</b>	<b>6,076.08</b>	<b>(550.05)</b>	<b>(8.30%)</b>

## อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

รายการ	2565	2566	2567
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)</b>			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.67	2.04	1.39
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.07	0.05	0.04
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	0.22	0.18	0.20
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)</b>			
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	18.52	20.91	19.76
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	(22.68)	(21.07)	(20.11)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	(17.71)	(14.35)	(16.35)
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)</b>			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ)	(6.11)	(5.12)	(5.41)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (ร้อยละ)	(51.95)	(38.43)	(39.45)
อัตรากาหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.27	0.24	0.27
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)</b>			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.70	1.92	2.15
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	3.74	2.78	3.86



The background of the slide features a photograph of a modern, multi-story building with a mix of grey and light-colored facades, interspersed with lush green trees and plants. The image is partially obscured by large, semi-transparent geometric shapes in shades of green and blue. These shapes include circles and triangles, some of which contain white outlines of other shapes, creating a layered, architectural feel. The text is positioned on the right side, overlaid on a light green triangular area.

## ส่วนที่ 1

# การประกอบธุรกิจและ ผลการดำเนินงาน

## 1. โครงสร้างและการดำเนินธุรกิจของงานกลุ่มบริษัท

### 1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

ภาพรวมการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก และขยายการดำเนินงานไปยังธุรกิจโรงพยาบาล เพื่อเพิ่มโอกาสทางธุรกิจ โดยดำเนินการผ่านบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งสามารถแบ่งการดำเนินธุรกิจหลัก 2 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

#### 1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

1.1 ธุรกิจจัดสรรที่ดิน สร้างบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ เพื่อขาย

1.2 ธุรกิจอาคารชุดเพื่อขาย

นโยบายสำคัญของบริษัทฯ ในการพัฒนาโครงการแต่ละโครงการมีดังต่อไปนี้

- การให้ความสำคัญในมาตรฐานการก่อสร้างที่มีคุณภาพสูง
- การใช้วัสดุก่อสร้างที่มีคุณภาพที่ดีและเหมาะสม
- การออกแบบที่ทันสมัย ด้านสถาปัตยกรรม เพื่อประโยชน์ในการใช้สอยและความสวยงาม
- การให้ความสำคัญกับสิ่งแวดล้อม และความเป็นธรรมชาติในแต่ละโครงการ
- การเลือกทำเลที่ตั้งแต่ละโครงการโดยคำนึงถึงความสะดวกในการคมนาคมของผู้อยู่อาศัยเป็นสำคัญ
- การกำหนดราคาขายอย่างสมเหตุสมผล และเป็นธรรม
- การให้บริการหลังการขายที่มีคุณภาพ เช่น การบริการด้านความปลอดภัยและสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นในโครงการ

#### 2. ธุรกิจโรงพยาบาล

ดำเนินการบริหารงานโดย บริษัท มาย ฮอสพิทอล จำกัด (“MY HOSPITAL”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ประกอบกิจการการลงทุนและการลงทุนในธุรกิจโรงพยาบาลเอกชนและธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการรักษายาบาล จัดตั้งในปี 2557 จนถึงปัจจุบัน มีทุนจดทะเบียนรวม 510 ล้านบาท โดยปัจจุบัน บริษัท มาย ฮอสพิทอล จำกัด ได้เข้าลงทุนในธุรกิจโรงพยาบาลโดยมีบริษัทย่อย จำนวน 5 บริษัท ได้แก่ 1) บริษัท โรงพยาบาลเชียงใหม่ ราษฎร์ จำกัด (“CMR”) 2) บริษัท เดนทอล อีส ฟัน จำกัด (“DENTAL”) 3) บริษัท ยูนิคอน เซอร์วิส จำกัด (“UNICON”) 4) บริษัท โคราซเมดิคัลกรุ๊ป จำกัด (“KMG”) 5) บริษัท พิชญ์โลกอินเตอร์เวชการ จำกัด (“PIV”)

อย่างไรก็ตาม การเข้าลงทุนในธุรกิจโรงพยาบาล เป็นการปฏิบัติตามนโยบายของกลุ่มบริษัทที่จะเพิ่มขอบข่ายการดำเนินธุรกิจเข้าไปยังธุรกิจโรงพยาบาล ซึ่งนับเป็นธุรกิจที่มีศักยภาพ และแหล่งรายได้แห่งใหม่เพิ่มเติมจากธุรกิจเดิมที่มีอยู่ ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังคงมีเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก

## วิสัยทัศน์

บริษัทมีเป้าหมายที่มุ่งเน้นคุณภาพชีวิตและความสุขอย่างยั่งยืนของลูกค้าเป็นสำคัญ ทั้งยังให้ความสำคัญทางด้านการบริการที่เน้นสิ่งอำนวยความสะดวกสบายของลูกค้า บริษัทมุ่งมั่นที่จะพัฒนาโครงการที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม อาคารพาณิชย์ และอาคารชุดพักอาศัย ที่มีความโดดเด่นอย่างมีเอกลักษณ์เฉพาะตัว ภายใต้กรอบการพัฒนาเพื่อความยั่งยืน

## พันธกิจ

1

พัฒนารูปร่างด้านอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การจัดการและการบริหารอย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล คำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดต่อทั้งพนักงาน ลูกค้า

2

เป็นส่วนหนึ่งในการขับเคลื่อนและส่งเสริมการนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาใช้ในการพัฒนา โครงการให้มีประสิทธิภาพสูงสุด

3

สร้างประโยชน์และคุณค่าสู่การเปลี่ยนแปลงสังคมอย่างยั่งยืนและเป็นธรรมต่อผู้มีส่วนได้เสีย ทุกฝ่ายอย่างเป็นธรรม

## ค่านิยมองค์กร



**Excellence**  
เป้าหมายสู่ความเป็น  
เลิศขององค์กร



**Valuable**  
ส่งมอบผลงานที่คุ้มค่า  
ให้กับลูกค้า



**Exceptional**  
มุ่งสร้างผลงานและ  
บริการที่เหนือกว่า



**Ready**  
พร้อมเดินหน้าและ  
เติบโตไปด้วยกัน

## เป้าหมายและนโยบายในการดำเนินธุรกิจ

บริษัทฯ มีเป้าหมายที่จะเป็นผู้นำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้บริหารมีนโยบายในการพัฒนาบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม อาคารพาณิชย์ และอาคารชุดพักอาศัยเป็นหลัก ซึ่งการกำหนดกลยุทธ์ในการพัฒนาโครงการต่าง ๆ ของบริษัทฯ มีดังนี้

1. โครงการของบริษัทฯ ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพในการรองรับการขยายตัวของชุมชน มีระบบการคมนาคมที่สะดวกและระบบขนส่งมวลชนสมัยใหม่ เป็นต้น
2. โครงการของบริษัทฯ มีหลายแบบเพื่อให้เหมาะสมกับความต้องการของลูกค้า เช่น อาคารชุดพักอาศัย บ้านเดี่ยวบ้านแฝดพร้อมอยู่ ทาวน์โฮมและอาคารพาณิชย์
3. โครงการของบริษัทฯ เน้นการออกแบบที่ทันสมัยและพื้นที่ที่เหมาะสมแก่การใช้สอยในชีวิตประจำวัน และวัสดุก่อสร้างที่ได้คุณภาพตามมาตรฐานในการก่อสร้าง จึงเป็นที่ได้รับความไว้วางใจจากลูกค้ารายเก่าและความเชื่อถือจากลูกค้ารายใหม่ ซึ่งเป็นการสร้างภาพลักษณ์ที่ดีของบริษัทฯ อีกทางหนึ่ง
4. บริษัทจะคำนึงถึงต้นทุน ราคาที่สมเหตุสมผล และสามารถแข่งขันได้
5. โครงการบ้านเดี่ยวมีกลุ่มลูกค้าเป็นกลุ่มผู้บริหาร เจ้าของธุรกิจ พ่อค้า ข้าราชการ ที่มีความต้องการซื้อบ้านเพื่อพักอาศัย โดยเน้นความสะดวกสบาย ต้องการความสงบ ปลอดภัย และร่มรื่นด้วยธรรมชาติในการอยู่อาศัย ที่มีรายได้ระดับปานกลางถึงสูง
6. โครงการคอนโดมิเนียมมีกลุ่มลูกค้าเป็นกลุ่มนักศึกษา พนักงานออฟฟิศ ต้องการที่จะอาศัยอยู่ในเขตเมือง โดยเน้นความทันสมัยและความสะดวกสบายในการเดินทาง มีรายได้ระดับปานกลางถึงสูง

### 1.1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) เดิมชื่อ บริษัท คันทรี โฮลดิ้ง จำกัด จัดตั้งในปี 2531 ด้วยทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ต่อมาในปี 2534 เปลี่ยนชื่อบริษัทเป็น “บริษัท คันทรี (ประเทศไทย) จำกัด” โดยบริษัทฯ ได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัท มหาชน จำกัด และเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และหลักทรัพย์ของบริษัทเข้าทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีหมายเลขทะเบียนบริษัทเลขที่ บมจ.319 ในปี 2537

จากผลวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจของประเทศในช่วงปี 2540 บริษัทได้ประสบปัญหาทางการเงินเช่นเดียวกับผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ในประเทศ ทำให้บริษัทต้องเข้าสู่กระบวนการฟื้นฟูกิจการเมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2544 ทั้งนี้ บริษัทสามารถนำหุ้นของบริษัท กลับเข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในหมวดอสังหาริมทรัพย์ พร้อมทั้งได้รับอนุญาตให้ซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทได้ตั้งแต่วันที่ 19 มกราคม 2549 และจากการที่บริษัทได้ปฏิบัติตามแผนฟื้นฟูกิจการได้อย่างครบถ้วน จึงได้ยื่นขอออกจากแผนต่อศาลล้มละลายกลาง ต่อมาในวันที่ 15 มกราคม 2550 ศาลฯ ได้อนุญาตให้บริษัทออกจากแผนฟื้นฟูกิจการ



## การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
2561	<ul style="list-style-type: none"> <li>อนุมัติตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ของบริษัท เพื่อรองรับการขยายธุรกิจทางด้านการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ของบริษัท โดยใช้ชื่อว่า บริษัท มาย อเวนิว จำกัด ("My Avenue") โดยมีทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท ณ วันที่ 22 สิงหาคม 2561 ทั้งนี้ บริษัทถือหุ้นในสัดส่วน ร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน</li> </ul>
2564	<ul style="list-style-type: none"> <li>ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 4,855,983,908 บาท เป็น 3,884,784,546 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่ยังไม่ได้ออกจำหน่ายที่คงเหลือจากการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนและรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท จำนวน 1,618,261,515 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยภายหลังการดำเนินการดังกล่าว ทำให้มีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วเป็น 3,884,784,546 บาท ณ วันที่ 17 มกราคม 2565</li> <li>เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 2,588,261,515 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 3,884,784,546 บาท เป็นทุนจดทะเบียน 6,473,046,061 บาท โดยออกหุ้นสามัญจำนวน 2,588,261,515 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการขยายธุรกิจด้านสังหาริมทรัพย์ของบริษัท/บริษัทในเครือ และ/หรือ เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัท และเพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท โดยภายหลังการดำเนินการดังกล่าว ทำให้มีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วเป็น 6,473,046,061 บาท ณ วันที่ 18 มกราคม 2565</li> <li>จัดสรรหุ้นเพิ่มทุนของบริษัท จำนวน 2,588,261,515 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยมีรายละเอียดการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ("ผู้ลงทุน") จัดสรรหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 970,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ในราคาเสนอขาย 0.35 บาทต่อหุ้น คิดเป็นมูลค่ารวม 339,500,000 บาท ให้แก่นางดารารัตน์ อัดตะนันท์ และกำหนดวันจองซื้อและรับชำระเงินค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบุคคลในวงจำกัด ( 5 วันทำการ) โดยได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2565 ในวันศุกร์ที่ 14 มกราคม 2565 ภายหลังการดำเนินการดังกล่าว ทำให้มีทุนเรียกชำระแล้วเป็น 4,854,787,546 บาท ณ วันที่ 25 มกราคม 2565</li> <li>จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนไม่เกิน 1,618,261,515 หุ้น เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 4 (EVER-W4) โดยจะจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม ในอัตราส่วน 3 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิสำหรับการซื้อหุ้นสามัญ (อัตราส่วน 3:1) ในกรณีที่มีเศษของหุ้นหรือใบสำคัญแสดงสิทธิฯ จากการคำนวณให้ปัดเศษนั้นทิ้ง โดยกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการได้รับจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 4 (EVER-W4) (Record Date) ในวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2565 โดยได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2565 ในวันศุกร์ที่ 14 มกราคม 2565</li> </ul> </li> </ul> <p>หมายเหตุ : การใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 4 (EVER-W4) มีผู้มาใช้สิทธิจำนวน 2,006 หุ้น ภายหลังการจดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าว ทำให้มีทุนเรียกชำระแล้วเป็น 4,854,786,552 บาท ณ วันที่ 10 ตุลาคม 2566</p>

2567	<ul style="list-style-type: none"> <li>26 เมษายน 2567 ได้รับอนุมัติเข้าทำรายการเกี่ยวโยงกันซื้อที่ดินพร้อมบรรดาสสิ่งปลูกสร้าง กับ บริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด โฉนดที่ดินเลขที่ 114831, 117145 และ 117147 เนื้อที่รวม 14-2-14.80 ไร่ (5,814.80 ตารางวา) ตั้งอยู่ที่ ตำบลลำผักชี อำเภอนองจอก จังหวัดกรุงเทพมหานคร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปพัฒนาโครงการปลูกสร้างบ้านพักอาศัย ในลักษณะ บ้านเดี่ยวหรู รวมราคาซื้อขายทั้งสิ้นประมาณ 163,833,750 บาท</li> <li>20 พฤษภาคม 2567 ลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญและสิทธิความเป็นเจ้าหนี้ของบริษัทในกลุ่มธุรกิจโรงพยาบาลของบริษัท กับ บริษัท ฟรินซิเพิล เฮลท์แคร์ จำกัด โดยอนุมัติให้บริษัท มาย ฮอสพิทอล จำกัด (“MY HOSPITAL”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เข้าทำรายการการจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญและสิทธิความเป็นเจ้าหนี้ของบริษัทในกลุ่มธุรกิจโรงพยาบาลของบริษัท ได้แก่ บจ.โรงพยาบาลเชียงใหม่ ราษฎร์ (“CMR”) บจ.ยูนิคอน เซอร์วิสเฮส (“UNICON”) บจ.โคราชเมดิคัลกรุ๊ป (“KMG”) และ บจ.พิษณุโลกอินเตอร์เวชการ (“PIV”) โดยต่อไปจะเรียกว่า “กลุ่มธุรกิจโรงพยาบาล” หรือ “CMR, UNICON, KMG และ PIV” ตามลำดับ ซึ่งมีมูลค่าการทำรายการรวมทั้งสิ้นประมาณ 700,000,000 บาท ต่อมาบริษัทไม่สามารถดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อนบางประการ ให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด จึงทำให้ไม่สามารถดำเนินการโอนขายหุ้นสามัญและสิทธิความเป็นเจ้าหนี้ของบริษัทในกลุ่มธุรกิจโรงพยาบาลให้แก่ บริษัท ฟรินซิเพิล เฮลท์แคร์ จำกัด ได้ จึงต้องสิ้นสุดสัญญาลงเมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2567</li> <li>25 พฤศจิกายน 2567 อนุมัติให้บริษัท เอเวอร์ซิตี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“EVERCITY”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 300,000,000 บาท โดยออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 30,000,000 หุ้น จากทุนจดทะเบียนเดิม 500,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ภายหลังการเพิ่มทุนจำนวน 800,000,000 บาท มูลค่าหุ้นละ 10 บาท พร้อมทั้งอนุมัติให้ บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) เข้าเพิ่มทุนจดทะเบียนตามจำนวนหุ้น 30,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ 10 บาท โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 โดยภายหลังการดำเนินการดังกล่าว EVERCITY ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนและเรียกชำระแล้วเป็น 800,000,000 บาทและแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิกับกระทรวงพาณิชย์แล้ว</li> </ul>
------	--

### 1.1.3 การใช้เงินจากการระดมทุนตามวัตถุประสงค์

-ไม่มี-

### 1.1.4 ข้อผูกพันที่บริษัทให้ค้ำประกันในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์

-ไม่มี-

### 1.1.5 ข้อมูลทั่วไป

รายละเอียดข้อมูลทั่วไปปรากฏในข้อที่ 5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

ปัจจุบันบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีโครงการที่ดำเนินการอยู่รวมทั้งสิ้น 22 โครงการ โดยประกอบด้วย โครงการบ้านเดี่ยว 2 โครงการ, โครงการ ทาวน์โฮมและอาคารพาณิชย์ 6 โครงการ, โครงการคอนโดมิเนียม 9 โครงการ และลงทุนในธุรกิจโรงพยาบาล 5 แห่ง ซึ่งมีรายละเอียดโครงการ ดังนี้

ประเภท	โครงการ
โครงการบ้านเดี่ยว	1.โครงการ ซิลเวอร์เลค วินด์ <sup>2,3</sup> 2. โครงการ 33 เรสซิเดนซ์ <sup>2</sup>
โครงการทาวน์โฮมและอาคารพาณิชย์	1.โครงการ EVETCITY-สุขสวัสดิ์30-พุทธบูชา (เฟส 1,2) <sup>3</sup> 2.โครงการ EVER PLACE –สุขสวัสดิ์30-พุทธบูชา <sup>1</sup> 3.โครงการ EVERCITY-ศรีนครินทร์-หนามแดง <sup>2,3</sup> 4.โครงการ EVERCITY-รามอินทรา-วงแหวนจตุโชติ <sup>2,3</sup> 5. โครงการ EVERCITY- Resorta Suksawat 30-Ratburana <sup>2,3</sup> 6. โครงการ EVERCITY-เอวาริส ราชพฤกษ์ตัดใหม่ <sup>2,3</sup>
โครงการคอนโดมิเนียม	1.โครงการมายวิลล่า บางนา <sup>3</sup> 2.โครงการรอยัล บีช <sup>3</sup> 3.โครงการมายริสอร์ท บางกอก <sup>3</sup> 4.โครงการมายริสอร์ท แอท ริเวอร์ <sup>3</sup> 5.โครงการมายริสอร์ท หัวหิน (อาคาร เอ บี ซี) <sup>3</sup> 6.โครงการมายริสอร์ท หัวหิน (อาคาร ดี อี เอฟ) <sup>3</sup> 7.โครงการเดอะ โพลีแทน รีฟ <sup>3</sup> 8.โครงการเดอะ โพลีแทน บีช <sup>3</sup> 9.โครงการเดอะ โพลีแทน อควา <sup>3</sup>
ธุรกิจโรงพยาบาล	1.โรงพยาบาลเชียงใหม่ ฮอสพิทอล 2.สถานทันตกรรม คลินิก จัส ฟอ ฟัน 3.บริษัท ยูนิคอน เซอร์วิสเฮส จำกัด 4.โรงพยาบาลราชสิมา ฮอสพิทอล 5.โรงพยาบาลพิษณุโลก ฮอสพิทอล

หมายเหตุ: 1. ปัจจุบันอยู่ระหว่างการวางแผนเพื่อพัฒนาโครงการ  
2. อยู่ระหว่างก่อสร้าง  
3. อยู่ระหว่างการขายและรอการโอนกรรมสิทธิ์  
4. โอนกรรมสิทธิ์ครบถ้วนและปิดการขายเรียบร้อยแล้ว

## 1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

### 1.2.1 โครงสร้างรายได้

#### โครงสร้างรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อย ตั้งแต่ปี 2565-2567

สำหรับการรับรู้รายได้ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย จะจำแนกออกเป็น ธุรกิจหลัก 2 ธุรกิจ ดังนี้

##### 1. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

- บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮมและอาคารพาณิชย์ : รับรู้รายได้จากการขายบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮมและอาคารพาณิชย์ ซึ่งสร้างเสร็จสมบูรณ์และมีไว้พร้อมขาย เมื่อบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮมและอาคารพาณิชย์ ได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ
- อาคารชุดพักอาศัย : รับรู้รายได้เมื่ออาคารชุดสร้างเสร็จและห้องชุดได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ

2. ธุรกิจโรงพยาบาล รับรู้รายได้จากการให้บริการรักษาพยาบาล ค่าห้องพักและค่ายาแก่กลุ่มผู้ป่วยทั่วไป (OPD, IPD) และ ตรวจสุขภาพนอกสถานที่ และ รายได้กองทุน เมื่อได้ให้บริการหรือจำหน่ายแล้ว

หน่วย : ล้านบาท

ประเภทธุรกิจ	ดำเนิน การโดย	การถือหุ้น ของบริษัท	2565		2566		2567	
			รายได้	ร้อยละ	รายได้	ร้อยละ	รายได้	ร้อยละ
<b>ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์</b> รายได้จากอาคารชุด	EVER	-	164.97	10.35%	336.72	27.57%	345.65	27.45%
	TVH	100%	5.15	0.32%	27.94	2.29%	10.65	0.85%
	MRH	100%	9.98	0.63%	18.18	1.49%	14.40	1.14%
	BANGKOK RIVA	100%	1,115.46	69.99%	344.66	28.22%	320.21	25.43%
	รายได้จากบ้านแนวราบ							
	EVER	-	102.06	6.40%	113.47	9.29%	261.44	20.76%
	NATTANAN	100%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
	EVERCITY	100%	189.58	11.89%	375.18	30.72%	283.04	22.48%
<b>รวมรายได้อาคารชุดและแนวราบ</b>			<b>1,587.20</b>	<b>99.59%</b>	<b>1,216.15</b>	<b>99.57%</b>	<b>1,235.39</b>	<b>98.12%</b>
รายได้อื่น			6.61	0.41%	5.23	0.43%	23.67	1.88%
<b>รวมรายได้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์</b>			<b>1,593.81</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,221.38</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,259.06</b>	<b>100.00%</b>
<b>ธุรกิจโรงพยาบาล</b> รายได้จากการบริการ Holding company	MY HOSPITAL	100%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
	- รายได้จากผู้ป่วยนอก (OPD)	CMR	69.80	16.29%	63.54	14.31%	66.34	14.79%
	(รวมรายได้ตรวจสุขภาพ นอกสถานที่)	DENTAL		0.00%	-	0.00%	-	0.00%
		KMG	72.84	17.00%	74.11	16.70%	71.98	16.05%
		PIV	89.41	20.86%	118.05	26.60%	128.01	28.54%
<b>รวมรายได้จากผู้ป่วยนอก (OPD)</b>			<b>232.05</b>	<b>54.15%</b>	<b>255.70</b>	<b>57.61%</b>	<b>266.33</b>	<b>59.37%</b>
- รายได้จากผู้ป่วยใน (IPD)	CMR	100%	28.69	6.69%	26.65	6.00%	39.87	8.89%
	DENTAL	100%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
	KMG	83.90%	72.63	16.95%	67.46	15.20%	63.29	14.11%
	PIV	53.96%	86.29	20.14%	83.96	18.92%	76.25	17.00%
<b>รวมรายได้จากผู้ป่วยใน (IPD)</b>			<b>187.61</b>	<b>43.78%</b>	<b>178.07</b>	<b>40.12%</b>	<b>179.41</b>	<b>39.99%</b>
<b>รวมรายได้จากผู้ป่วยนอก (OPD) และผู้ป่วยใน (IPD)</b>			<b>419.66</b>	<b>97.92%</b>	<b>433.77</b>	<b>97.72%</b>	<b>445.74</b>	<b>99.37%</b>
- รายได้อื่น*	MY HOSPITAL	100%	0.02	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
	CMR	100%	3.47	0.81%	2.56	0.58%	1.06	0.24%
	DENTAL	100%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
	KMG	83.90%	4.22	0.99%	5.09	1.15%	0.76	0.17%
	PIV	53.96%	1.18	0.28%	2.46	0.55%	1.03	0.23%
	UNICON	100.00%	0.01	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
<b>รวมรายได้อื่น</b>			<b>8.90</b>	<b>2.08%</b>	<b>10.11</b>	<b>2.28%</b>	<b>2.85</b>	<b>0.63%</b>
<b>รวมรายได้ธุรกิจโรงพยาบาล</b>			<b>428.55</b>	<b>100.00%</b>	<b>443.88</b>	<b>100.00%</b>	<b>448.59</b>	<b>100.00%</b>
<b>รวมรายได้ทั้งหมด</b>			<b>2,022.36</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,665.26</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,707.65</b>	<b>100.00%</b>

หมายเหตุ : \*รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้ดอกเบี้ยรับ, กำไรจากการขายเงินลงทุน, รายได้กองทุน/เงินสนับสนุน และรายได้อื่นๆ ที่ไม่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการรักษาพยาบาล

EVER = บมจ.เอเวอร์แลนด์, MRH = บจ. มายริสอร์ท โฮลดิ้ง, TVH = เดอะ วิลล่า (หัวหิน), NATANAN = บจ.ณัฐนันท์พัฒนา, BANGKOK RIVA = บจ.บางกอก ริว่า ดีเวลลอปเม้นท์, EVERCITY = บจ.เอเวอร์ซิตี ดีเวลลอปเม้นท์, MY AVENUE = บจ.มาย อเวนิว., BANGKOK EVER = บจ.บางกอก เอเวอร์ ดีเวลลอปเม้นท์, MY HOSPITAL = บจ.มาย ฮอสพิทอล, CMR = บจ.โรงพยาบาลเชียงใหม่ ราษฎร์, DENTAL = บจ.เดนทอล อีส ฟิน, UNICON = บจ.ยูนิคอน เซอร์วิสเซล, KMG = บจ.โคราชเมดิคอลกรุ๊ป, PIV = บจ.พิษณุโลกอินเตอร์เวชการ



## 1.2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์

ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ แบ่งเป็น 2 ธุรกิจ ดังนี้

### 1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการพัฒนาที่ดินเพื่อนำมา จัดจำหน่ายในรูปแบบของบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม อาคารพาณิชย์ และอาคารชุดพักอาศัย โดยมีกลุ่มลูกค้าทุกระดับ ซึ่งส่วนใหญ่จะอยู่ในกลุ่มที่มีรายได้ระดับปานกลางขึ้นไป ทั้งนี้ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สามารถแบ่งการดำเนินธุรกิจหลักได้ 2 ประเภทหลัก ได้แก่ 1)ธุรกิจจัดสรรที่ดิน สร้างบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ เพื่อขาย 2)ธุรกิจอาคารชุดเพื่อขาย

#### 1.1 โครงการบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์

##### 1.1.1 โครงการ EVERCITY สุขสวัสดิ์30-พุทธบูชา

โครงการ EVERCITY สุขสวัสดิ์30-พุทธบูชา เป็นโครงการทาวน์โฮมและอาคารพาณิชย์ ตั้งอยู่ที่ แขวงบางปะกอก เขตราชบุรีบูรณะ กรุงเทพมหานคร โดยแบ่งพื้นที่พัฒนาทาวน์โฮมและอาคารพาณิชย์ออกเป็น 2 Village รวมจำนวน 137 หลัง ดำเนินการพัฒนาโครงการโดยบริษัท เอเวอร์ซิตี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ มีรายละเอียดดังนี้

1.1.1.1 โครงการ EVERCITY สุขสวัสดิ์30-พุทธบูชา (Village1) เป็นโครงการทาวน์โฮม 2 ชั้น จำนวน 94 หลัง บนที่ดินจำนวน 8-2-34.50 ไร่ (3,434.50 ตารางวา) โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นผู้มีรายได้ระดับปานกลางไปถึงรายได้ระดับสูง โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 คงเหลือทาวน์โฮมรอการขาย 7 หลัง

1.1.1.2 โครงการEVERCITY สุขสวัสดิ์30-พุทธบูชา(Village2) เป็นโครงการทาวน์โฮม 2 ชั้น จำนวน 18 หลัง และอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น จำนวน 25 หลัง รวมจำนวน 43 หลัง บนที่ดินจำนวน 4-0-22.10 ไร่ (1,622.10 ตารางวา) โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นผู้มีรายได้ระดับปานกลางไปถึงรายได้ระดับสูง โดย ณ 31 ธันวาคม 2567 คงเหลือทาวน์โฮมรอการขาย 2 หลัง

##### 1.1.2 โครงการ EVER PLACE สุขสวัสดิ์30-พุทธบูชา

โครงการ EVER PLACE สุขสวัสดิ์30-พุทธบูชา เป็นโครงการอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น จำนวน 7 ยูนิต บนที่ดินจำนวน 0-2-63.70 ไร่ (263.70 ตารางวา) ตั้งอยู่ที่ แขวงบางปะกอก เขตราชบุรีบูรณะ กรุงเทพมหานคร ดำเนินการพัฒนาโครงการ โดยบริษัท มาย อเวนิว จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นผู้มีรายได้ระดับปานกลางไปถึงรายได้ระดับสูง ปัจจุบันอยู่ระหว่างรอการพัฒนาโครงการ

##### 1.1.3 โครงการ EVERCITY ศรีนครินทร์-หามแดง

โครงการ EVERCITY ศรีนครินทร์-หามแดง เป็นโครงการทาวน์โฮม 2 ชั้น จำนวน 236 หลัง บ้านแฝด 2 ชั้น จำนวน 2 หลัง และอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น จำนวน 11 หลัง รวมจำนวน 249 หลัง บนที่ดินจำนวน 23-1-1.90 ไร่ (9,301.90 ตารางวา) ตั้งอยู่ที่ ถนนหามแดง- บางพลี ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ดำเนินการพัฒนาโครงการโดย บริษัท เอเวอร์ซิตี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นผู้มีรายได้ระดับปานกลางไปถึงรายได้ระดับสูง ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 คงเหลือทาวน์โฮมและอาคารพาณิชย์รอการขาย 88 หลัง โดยมีทาวน์โฮมและอาคารพาณิชย์คงเหลือรอการโอน จำนวน 9 หลัง

##### 1.1.4 โครงการ EVERCITY รามอินทรา-วงแหวนจุฑาโติ

โครงการ EVERCITY รามอินทรา-วงแหวนจุฑาโติ เป็นโครงการทาวน์โฮม 2 ชั้น จำนวน 172 หลัง บนที่ดินจำนวน 17-3-72.60 ไร่ (7,172.60 ตารางวา) ตั้งอยู่ที่ แขวงอ้อเงิน เขตสายไหม กรุงเทพมหานคร ดำเนินการพัฒนาโครงการ โดย บริษัท เอเวอร์ซิตี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นผู้มีรายได้ระดับปานกลาง ไปถึงรายได้ระดับสูง ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 คงเหลือทาวน์โฮมและอาคารพาณิชย์รอการขาย 114 หลัง โดยมีทาวน์โฮมและอาคารพาณิชย์คงเหลือรอการโอน จำนวน 5 หลัง

### 1.1.5 โครงการ EVERCITY Resorts Suksawat 30-Ratburana

โครงการ EVERCITY Resorts Suksawat 30-Ratburana เป็นโครงการทาวน์โฮม 2 ชั้น จำนวน 99 หลัง บนที่ดิน จำนวน 9-2-64 ไร่ (3,864 ตารางวา) ตั้งอยู่ที่ แขวงบางปะกอก เขตราชบุรีบูรณะ กรุงเทพมหานคร ดำเนินการพัฒนาโครงการ โดย บริษัท เอเวอร์ซิตี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นผู้มีรายได้ระดับปานกลาง ไปถึงรายได้ระดับสูง ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 คงเหลือทาวน์โฮม รอการขาย 9 หลัง โดยมีทาวน์โฮม คงเหลือรอการโอน จำนวน 10 หลัง

### 1.1.6 โครงการ ซิลเวอร์เลค วินด์

โครงการ ซิลเวอร์เลค วินด์ เป็นโครงการบ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 177 หลัง บนที่ดิน จำนวน 72-2-69.50 ไร่ (29,069.50 ตารางวา) ตั้งอยู่ที่ ซอยสุวิทวงศ์ 78 แขวงลำผักชี เขตหนองจอก กรุงเทพมหานคร ดำเนินการพัฒนาโครงการ โดย บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด(มหาชน) โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นผู้มีรายได้ระดับปานกลาง ไปถึงรายได้ระดับสูง ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 คงเหลือบ้านเดี่ยว รอการขาย 122 หลัง โดยมีบ้านเดี่ยว คงเหลือรอการโอน จำนวน 4 หลัง

### 1.1.7 โครงการ EVERCITY-เอวาริส ราชพฤกษ์ตัดใหม่

โครงการ EVERCITY-เอวาริส ราชพฤกษ์ตัดใหม่ เป็นโครงการบ้านแฝด 2 ชั้น จำนวน 128 หลัง บนที่ดิน จำนวน 21-3-73 ไร่ (8,773 ตารางวา) ตั้งอยู่ที่ แขวงลาดหลุมแก้ว เขตคลองพระอุดม จังหวัดปทุมธานี ดำเนินการพัฒนาโครงการ โดย บริษัท เอเวอร์ซิตี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นผู้มีรายได้ระดับปานกลาง ไปถึงรายได้ระดับสูง ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 คงเหลือทาวน์โฮม รอการขาย 118 หลัง โดยมีทาวน์โฮม คงเหลือรอการโอน จำนวน 6 หลัง (เริ่มเปิดขายโครงการครั้งแรกในเดือน พฤษภาคม 2567 และเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ได้ในเดือนมิถุนายน 2567)

### 1.1.8 โครงการ 33 เรสซิเดนซ์

โครงการ 33 เรสซิเดนซ์ เป็นโครงการบ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 33 หลัง บนที่ดิน จำนวน 14-2-14.80 ไร่ (5,814.80 ตารางวา) ตั้งอยู่ที่ ซอยสุวิทวงศ์ 78 แขวงลำผักชี เขตหนองจอก กรุงเทพมหานคร ดำเนินการพัฒนาโครงการ โดย บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด(มหาชน) โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นผู้มีรายได้ระดับสูงขึ้นไป ปัจจุบันอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ (คาดว่าจะเริ่มเปิดขายโครงการภายในไตรมาส 3/2568)

## 1.2 โครงการคอนโดมิเนียม

### 1.2.1 โครงการมายวิลล่า บางนา

โครงการมายวิลล่า บางนา บริษัทรับโอนโครงการเพื่อนำมาพัฒนาต่อ ประกอบด้วยอาคารทั้งสิ้น 3 อาคาร (อาคารเอ บี ซี) โดยแบ่งเป็นอาคารสำนักงาน 1 อาคาร ประกอบด้วยสำนักงานจำนวน 10 ห้อง และ อาคารที่พักอาศัย 2 อาคาร ประกอบด้วยห้องชุดพักอาศัย 262 ห้องชุด ตั้งอยู่บนที่ดินจำนวน 17 ไร่ 1 งาน 80 ตารางวา บนถนนสรรพาวุธ เขตบางนา กรุงเทพฯ ซึ่งเป็นโครงการที่พัฒนาเสร็จเรียบร้อยแล้ว ตั้งแต่ปี 2536 สำหรับโครงการในส่วนของอาคารสำนักงานนั้นได้เริ่มจำหน่ายตั้งแต่ปี 2542 และในส่วนของโรงแรมชุดนั้นบริษัทฯ ได้ดำเนินการพัฒนาและปรับปรุงห้องชุดที่ยังคงเหลืออยู่ใหม่เพื่อทำการจำหน่ายให้แก่ลูกค้าและผู้สนใจทั่วไป กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ สำหรับในส่วนของโรงแรมชุดจะเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ปานกลางและสูง ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยคงเหลือขายจำนวน 2 ยูนิต

### 1.2.2 โครงการเดอะ รอยัล บีช เพชรบุรี

โครงการเดอะรอยัล บีช เพชรบุรี เป็นโครงการประเภทที่พักอาศัยริมทะเลเพื่อขาย เนื้อที่รวมทั้งโครงการ 6-2-31 ไร่ เนื้อที่ใช้สอยรวม 9,043.97 ตารางเมตร มูลค่าโครงการกว่า 150 ล้านบาท ประกอบด้วยอาคารแบบ เทอร์เรซแฮตส์ 3 ชั้น ขนาดเนื้อที่ 259.06 ตารางเมตรต่อหลัง จำนวน 4 ยูนิต และห้องชุดพักอาศัยซึ่งแบ่งย่อยเป็นห้องชุดแบบ A, B, C, D, Penthouse และ Grand House รวมจำนวน 62 ยูนิต ที่ตั้งโครงการอยู่ที่บริเวณถนนตาลตันเตี้ย (ถนนเลียบหาดเจ้าสำราญ) ตำบลหาดเจ้าสำราญ อำเภอเมืองเพชรบุรี จังหวัดเพชรบุรี ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โครงการดำเนินการขายไปหมดแล้ว โดยมีห้องชุดคงเหลือรอการโอน จำนวน 1 ยูนิต

### 1.2.3 โครงการมายรีสอร์ท บางกอก

โครงการอาคารชุดพักอาศัย ตั้งอยู่เลขที่ 1724 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร โดยโครงการมายรีสอร์ท บางกอก ประกอบด้วย อาคารสูง 28 ชั้น และอาคารสูง 35 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีจำนวนห้องชุดทั้งสิ้น 384 ห้อง ปัจจุบันดำเนินการก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว (โดยอาคาร A ก่อสร้างแล้วเสร็จเมื่อเดือนกรกฎาคม 2553 และเริ่มเปิดทำการขายเมื่อในช่วงเดือนกรกฎาคม 2552 และอาคาร B ก่อสร้างแล้วเสร็จในช่วงต้นปี 2553 และเริ่มเปิดทำการขายในเดือน มกราคม 2551) พร้อมเข้าพักอาศัย ทั้งนี้ ในปี 2556 บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด ได้ดำเนินการเข้าลงทุนซื้อห้องชุดโครงการที่เหลืออยู่ทั้งหมด จำนวน 92 ยูนิต จากเจ้าของโครงการเดิมเพื่อนำมาเป็นทรัพย์สินของบริษัทและดำเนินการขายต่อไป โดย ณ 31 ธันวาคม 2567 คงเหลือห้องชุดรอการขาย 7 ยูนิต

### 1.2.4 โครงการมายรีสอร์ท แอท ริเวอร์

โครงการอาคารชุดพักอาศัย ตั้งอยู่เลขที่ 42 ซอยจรัญสนิทวงศ์ 72 ถนนจรัญสนิทวงศ์ แขวงบางพลัด เขตบางพลัด กรุงเทพมหานคร โครงการมายรีสอร์ท แอท ริเวอร์ เป็นอาคารสูง 37 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดทั้งสิ้น 123 ยูนิต ปัจจุบันดำเนินการก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้วพร้อมเข้าพักอาศัย ทั้งนี้ ในปี 2556 บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด ได้ดำเนินการเข้าลงทุนซื้อห้องชุดโครงการ จำนวน 43 ยูนิต จากเจ้าของโครงการเดิมเพื่อนำมาเป็นทรัพย์สินของบริษัทและดำเนินการขายต่อไป โดย ณ 31 ธันวาคม 2567 คงเหลือห้องชุดรอการขาย 6 ยูนิต โดยห้องชุดคงเหลือรอการโอน จำนวน 3 ยูนิต

### 1.2.5 โครงการมายรีสอร์ท หัวหิน (อาคาร เอ บี ซี)

โครงการอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 211 ยูนิต บนที่ดินจำนวน 4-3-22.4 ไร่ ตั้งอยู่บนถนนตะเกียบ ตำบลหนองแก อำเภอบางสะพาน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ เป็นที่ดินติดกับโครงการ มายรีสอร์ท หัวหิน (อาคาร ดี อี เอฟ) ที่ดำเนินการพัฒนาโครงการโดยบริษัท เดอะวิลล่า(หัวหิน) จำกัด (“TVH”)

ดำเนินการพัฒนาโครงการโดย บริษัท มายรีสอร์ท โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ โครงการมายรีสอร์ท หัวหิน (อาคาร เอ บี ซี) เป็นอาคารสูง 7 ชั้น จำนวน 3 อาคาร ประกอบด้วย อาคาร เอ จำนวน 75 ยูนิต, อาคาร บี จำนวน 75 ยูนิต และ อาคาร ซี จำนวน 61 ยูนิต มีจำนวนห้องชุดทั้งสิ้น 211 ยูนิต มีขนาดพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 64.18 – 237.10 ตารางเมตร โดย ณ 31 ธันวาคม 2567 คงเหลือห้องชุดรอการขาย 14 ยูนิต โดยห้องชุดคงเหลือรอการโอน จำนวน 1 ยูนิต

### 1.2.6 โครงการมายรีสอร์ท หัวหิน (อาคาร ดี อี เอฟ)

โครงการอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 197 ยูนิต บนที่ดินจำนวน 4-3-22.4 ไร่ ตั้งอยู่บนถนนตะเกียบ ตำบลหนองแก อำเภอบางสะพาน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ เป็นที่ดินติดกับโครงการ มายรีสอร์ท หัวหิน (อาคาร เอ บี ซี) ที่ดำเนินการพัฒนาโครงการโดย บริษัท มายรีสอร์ท โฮลดิ้ง จำกัด (“MRH”)

ดำเนินการพัฒนาโครงการโดย บริษัท เดอะ วิลล่า(หัวหิน) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ โครงการมายรีสอร์ท หัวหิน (อาคาร ดี อี เอฟ) เป็นอาคารสูง 7 ชั้น จำนวน 3 อาคาร ประกอบด้วย อาคาร ดี จำนวน 72 ยูนิต, อาคาร อี จำนวน 74 ยูนิต และ อาคาร เอฟ จำนวน 51 ยูนิต มีจำนวนห้องชุดทั้งสิ้น 197 ยูนิต มีขนาดพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 43.01 – 372.23 ตารางเมตร โดย ณ 31 ธันวาคม 2567 คงเหลือห้องชุดรอการขาย 50 ยูนิต โดยห้องชุดคงเหลือรอการโอน จำนวน 5 ยูนิต

### 1.2.7 โครงการเดอะ โพลีแทน รีฟ

โครงการอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 2,351 ยูนิต และร้านค้า 8 ร้าน บนที่ดินจำนวน 9-3-37.6 ไร่ ตั้งอยู่เลขที่ 28 ซอยนนทบุรี 15 ถนนสนามบินน้ำ ตำบลบางกระสอบ อำเภอมือง จังหวัดนนทบุรี ดำเนินการพัฒนาโครงการโดย บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด(มหาชน) เป็นอาคารสูง 55 ชั้น 1 อาคาร อาคารจอดรถ 5 ชั้น 1 อาคาร มีขนาดพื้นที่ใช้สอย 24.50, 29.00, 30.50, 50.00 และ 60.00 ตารางเมตร กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ จะเป็นลูกค้าที่มีรายได้ปานกลางถึงสูง โดย ณ 31 ธันวาคม 2567 คงเหลือห้องชุดรอการขาย 168 ยูนิต โดยมีห้องชุดที่มีสัญญาซื้อขายและรอการโอนจำนวน 11 ยูนิต โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวนห้องชุดที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว 2,180 ยูนิต คิดเป็นมูลค่าขายเท่ากับ 5,645.53 ล้านบาท

### 1.2.8 โครงการเดอะ โพลีแทน บริษัท

โครงการอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 587 ยูนิต และร้านค้า 3 ร้าน บนที่ดินจำนวน 7-2-85 ไร่ ตั้งอยู่เลขที่ 28 ซอยนนทบุรี 15 ถนนสนามบินน้ำ ตำบลบางกระสอ อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี ดำเนินการพัฒนาโครงการโดย บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด(มหาชน) เป็นอาคารสูง 8 ชั้น 4 อาคาร อาคารจอดรถสูง 7 ชั้น 1 อาคาร มีขนาดพื้นที่ใช้สอย 29, 43, 48, 50 และ 60 ตารางเมตร กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัท จะเป็นลูกค้าที่มีรายได้ปานกลางถึงสูง โดย ณ 31 ธันวาคม 2567 คงเหลือห้องชุดรอการขาย 359 ยูนิต โดยมีห้องชุดที่มีสัญญาซื้อขายและรอการโอนจำนวน 4 ยูนิต

### 1.2.9 โครงการเดอะ โพลีแทน อควา

โครงการอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 2,741 ยูนิต และร้านค้า 4 ร้าน บนที่ดินจำนวน 10-2-34.8 ไร่ ตั้งอยู่เลขที่ 28 ซอยนนทบุรี 15 ถนนสนามบินน้ำ ตำบลบางกระสอ อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี ดำเนินการพัฒนาโครงการโดย บริษัท บางกอก ริว่า ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ เป็นอาคารสูง 61 ชั้น 1 อาคาร อาคารจอดรถสูง 8 ชั้น 1 อาคาร มีขนาดพื้นที่ใช้สอย 24, 29, 30 และ 60 ตารางเมตร กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ จะเป็นลูกค้าที่มีรายได้ปานกลางถึงสูง โดย ณ 31 ธันวาคม 2567 คงเหลือห้องชุดรอการขาย 415 ยูนิต โดยมีห้องชุดที่มีสัญญาซื้อขายและรอการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 33 ยูนิต โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวนห้องชุดที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว 2,297 ยูนิต คิดเป็นมูลค่าขายเท่ากับ 5,302.95 ล้านบาท



รายละเอียดโครงการของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ชื่อโครงการ/ ชื่อโรงพยาบาล	สถานที่ตั้ง	จำนวนหน่วย	ปีที่เปิดโครงการ	เนื้อที่โครงการ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	ร้อยละของ งานที่เสร็จ	บริษัทที่ดำเนินการ โครงการ	กลุ่มลูกค้า เป้าหมาย	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)					ยอด		
								ทั้งหมด	ขายแล้ว	รอโอน	คงเหลือ รอขาย	ทั้งหมด	ขายแล้ว	รอโอน	คงเหลือรอ ขาย
กลุ่มที่1 : ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์															
โครงการที่เสร็จสมบูรณ์															
1.โครงการมาวิลล่า บงนา กรุงเทพฯ	อ.สราภวสุ บงนา กรุงเทพฯ	10 สำนักงาน 262 ห้องชุด	2547	17-1-80.	100	EVER	รายได้ระดับ ปานกลางถึงสูง	752.81	750.73	-	2.08	270	-	2	
		66 ห้องชุด	2548	6-2-31.	100	EVER	รายได้ระดับ ปานกลางถึงสูง	180.88	176.84	4.04	0.00	65	1	-	
2.โครงการอัส บีช	อ.หาดเจ้าสำราญ จ.เพชรบุรี	92 ห้องชุด	2556	2-1-82-30.	100	EVER	รายได้ระดับ ปานกลางถึงสูง	672.68	490.11	-	182.57	85	-	7	
3.โครงการมาวิลล่า บงกอก	อ.เขาชะเมา จ.ระยอง	43 ห้องชุด	2556	3-3-21.	100	EVER	รายได้ระดับ ปานกลางถึงสูง	719.37	571.71	41.26	106.40	34	3	6	
4.โครงการมาวิลล่า บงกอก	อ.เขาชะเมา จ.ระยอง	211 ห้องชุด	2556	3-3-21.	100	MRH	รายได้ระดับ ปานกลางถึงสูง	1,278.95	1,146.40	6.35	126.20	196	1	14	
5.โครงการมาวิลล่า บงกอก	อ.เขาชะเมา จ.ระยอง	197 ห้องชุด	2556	4-3-22-40.	100	TVH	รายได้ระดับ ปานกลางถึงสูง	1,324.05	813.89	72.38	437.78	142	5	50	
6.โครงการมาวิลล่า บงกอก	อ.เขาชะเมา จ.ระยอง	2,351 ห้องชุด	2559	9-3-37-60.	100	EVER	รายได้ระดับ ปานกลางถึงสูง	6,885.37	5,645.53	52.94	1,186.90	2,180	11	168	
7.โครงการมาวิลล่า บงกอก	อ.เขาชะเมา จ.ระยอง	587 ห้องชุด	2559	7-2-85.	100	EVER	รายได้ระดับ ปานกลางถึงสูง	2,036.56	690.23	21.55	1,324.78	227	4	359	
8.โครงการมาวิลล่า บงกอก	อ.เขาชะเมา จ.ระยอง	2,741 ห้องชุด	2560	10-2-34-80.	100	BANGKOK RVA	รายได้ระดับ ปานกลางถึงสูง	6,858.30	5,302.95	109.75	1,445.60	2,297	33	415	
9.โครงการมาวิลล่า บงกอก	อ.เขาชะเมา จ.ระยอง	Village1 = 94 หลัง Village2 = 43 หลัง	2562	8-2-34-50	100	EVERCITY	รายได้ระดับ ปานกลางถึงสูง	421.51	375.16	4.89	41.46	86	1	7	
10.โครงการมาวิลล่า บงกอก	อ.เขาชะเมา จ.ระยอง	99 หลัง	2565	9-2-64	100	EVERCITY	รายได้ระดับ ปานกลางถึงสูง	475.53	370.41	48.90	56.22	80	10	9	
11.โครงการมาวิลล่า บงกอก	อ.เขาชะเมา จ.ระยอง														
รวมโครงการที่เสร็จสมบูรณ์								21,823.59	16,540.36	362.06	4,921.17	5,703	69	1,039	

ชื่อโครงการ/ ชื่อโรงพยาบาล	สถานที่ตั้ง	จำนวนหน่วย	ปีเปิดโครงการ	เนื้อที่โครงการ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	ร้อยละของงานที่เสร็จ	บริษัทที่ดำเนินงาน	กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)					ยอด			
								ทั้งหมด	ขายแล้ว	รอโอน	คงเหลือรอขาย	ทั้งหมด	ขายแล้ว	รอโอน	คงเหลือรอขาย	
กลุ่มที่ 1 : ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โครงการที่ดินเกษตรและอยู่อย่างเกษตร																
	12.โครงการ EVER PLACE สุขสวัสดิ์50-พุทธบูชา	แขวงบางปะกอก เขตราชบุรีโพธิ์ เกษะ กรุงเทพฯ	อาคารพาณิชย์ 7 หลัง	N.A.	0-2-63.70	-	MY AVENUE	รายได้ระดับ ปานกลางถึงสูง	-	-	-	-	-	-	-	-
	13.โครงการEVERCITY ศรีนครินทร์- พนาแดง	ถนนแดง-บางพลี บางพลี สมุทรปราการ	249 หลัง	2562	23-1-1.90	80	EVERCITY	รายได้ระดับ ปานกลางถึงสูง	1,015.46	533.85	32.22	449.39	249	152	9	88
	14.โครงการEVERCITY รามอินทรา-วงแหวนจุดใต้	แขวงอินทรา เขตสายไหม กรุงเทพฯ	172 หลัง	2562	17-3-72.60	70	EVERCITY	รายได้ระดับ ปานกลางถึงสูง	793.16	198.70	17.75	576.71	172	53	5	114
	15. โครงการ ซิตี้โฮมส์ วินด์	จ.สุรินทร์ 78 หนองจอก กรุงเทพฯ	177 หลัง	2565	72-2-69.5	40	EVER	รายได้ระดับ ปานกลางถึงสูง	475.53	370.41	48.90	56.22	177	51	4	122
	16. โครงการ EVERCITY-เอราวัณ ราชเกษตรจัดใหม่	แขวงลาดหลุมแก้ว เขตคลองพระอุดม จ.ปทุมธานี	128 หลัง	2567	22-3-73	30	EVERCITY	รายได้ระดับ ปานกลางถึงสูง	667.45	21.06	30.54	615.85	128	4	6	118
รวมโครงการที่ดินเกษตรและอยู่อย่างเกษตร								4,298.04	1,189.24	128.31	2,980.49	726	260	24	442	

ชื่อโครงการ/ ชื่อโรงพยาบาล	สถานที่ตั้ง	จำนวนหน่วย	ปีที่เปิดโครงการ	เนื้อที่โครงการ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	ร้อยละของงานที่เสร็จ	บริษัทที่ดำเนินการโครงการ	กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)				ยอด			
								ทั้งหมด	ขายแล้ว	รอโอน	คงเหลือรอขาย	ทั้งหมด	ขายแล้ว	รอโอน	คงเหลือรอขาย
กลุ่มที่ 2 : ธุรกิจโรงพยาบาล สถาบันประกอบโรงพยาบาล	โรงพยาบาล	50 เตียง	2549	3-0-3.40	-	CMR	รายได้ระดับปานกลางถึงสูง	-	-	-	-	-	-	-	-
								-	-	-	-	-	-	-	-
								-	-	-	-	-	-	-	-
								-	-	-	-	-	-	-	-
								-	-	-	-	-	-	-	-
18.สถานทันตกรรม คลินิก จัดฟัน	สถานทันตกรรม	-	2552	-	-	DENTAL	รายได้ระดับปานกลางถึงสูง	-	-	-	-	-	-	-	-
19.บุญนิคม เซอร์วิส	ให้เช่าอาคาร รพ.เชียงใหม่ ออสพิทอล	-	2538	-	-	UNICON	รายได้ระดับปานกลางถึงสูง	-	-	-	-	-	-	-	-
20.โรงพยาบาลราชสิมา ออสพิทอล	โรงพยาบาล	35 เตียง	2533	1-1-62	-	KMG	รายได้ระดับปานกลางถึงสูง	-	-	-	-	-	-	-	-
21.โรงพยาบาลพิชญ์โลก ออสพิทอล	โรงพยาบาล	60 เตียง	2537	6-0-81.90	-	PIV	รายได้ระดับปานกลางถึงสูง	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมโครงการทั้งหมด								26,121.63	17,729.60	490.37	7,901.66	7,537	5,963	93	1,481

หมายเหตุ :

กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

- ความคืบหน้าในการพัฒนาจำนวนลูกค้าหน่วยที่ได้ทำสัญญาแล้ว / มูลค่าหน่วยที่เพิ่มต่อราย
- โครงการมาบวิสัยลดา บงาน ประกอบด้วย 3 อาคาร ได้แก่ อาคารเอ อาคารบี และอาคารซี มีอาคารสำนักงานทั้งหมด 60 สำนักงาน และมีห้องชุดพักอาศัย 718 ห้องชุด และมีกิจการจำหน่ายไปแล้วทั้งสิ้น 50 ห้องชุด ดังนั้นบริษัทฯจึงได้รับโครงการเพื่อวันพัฒนาต่อ จำนวน 10 สำนักงานและ 262 ห้องชุด
- โครงการรอยด์ บีช ปัจจุบันโครงการดำเนินการขายหมดแล้ว เหลืออาคารโอม 1 ยูนิต์
- โครงการมาบไซม ลูน่าควดส์ บนพื้นที่ 65-1-80 ไร่ แบ่งพื้นที่พัฒนาบ้านเดี่ยวออกเป็น 2 Village รวมจำนวน 145 หลัง เป็นโครงการที่อยู่ในกรรมสิทธิ์ของ บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด(มหาชน) ประกอบด้วย Village 1 จำนวน 78 หลัง โดยปัจจุบันก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ และ Village 2 จำนวน 67 หลัง โดยปัจจุบันก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมโอนกรรมสิทธิ์
- บริษัทฯดำเนินการซื้อและรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด โครงการมาบวิสัยลดา บงานอ จำนวน 92 ยูนิต์ เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2556
- บริษัทฯดำเนินการซื้อและรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด โครงการมาบวิสัยลดา แอท ริเวอร์ จำนวน 33 ยูนิต์ เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2556 และจำนวน 10 ยูนิต์ เมื่อวันที่ 4 มิถุนายน 2557
- โครงการมาบวิสัยลดา หัวหิน(อาคาร เอ บี ซี) เป็นโครงการที่อยู่ในกรรมสิทธิ์ของ บริษัท มาบวิสัยลดา โอเคตส์ จำกัด ซึ่งเข้ามาเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท เมื่อวันที่ 26 มิถุนายน 2556
- โครงการมาบวิสัยลดา หัวหิน(อาคาร ดี อี เอฟ) เป็นโครงการที่อยู่ในกรรมสิทธิ์ของ บริษัท เดอะ วิลล่า (หัวหิน) จำกัด ซึ่งเข้ามาเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท เมื่อวันที่ 2 กันยายน 2556
- โครงการเดอะ โพลีเทม วิลล์ เป็นโครงการที่อยู่ในกรรมสิทธิ์ของ บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด(มหาชน) โดยปัจจุบันก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมโอนกรรมสิทธิ์
- โครงการเดอะ โพลีเทม วิลล่า เป็นโครงการที่อยู่ในกรรมสิทธิ์ของ บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด(มหาชน) โดยปัจจุบันก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมโอนกรรมสิทธิ์
- โครงการเดอะ โพลีเทม อควา เป็นโครงการที่อยู่ในกรรมสิทธิ์ของ บริษัท บางกอก ริเวอร์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2559 โดยปัจจุบันก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมโอนกรรมสิทธิ์
- โครงการ My Home Avenue บนพื้นที่ 13-0-25 ไร่ รวม 61 หลัง มูลค่าโครงการรวมประมาณ 272.29 ล้านบาท โดยปัจจุบันก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมโอนกรรมสิทธิ์
- โครงการ EVETCITY-สุทศวิสัยลดา-พุทธบูชา30 แปลงพื้นที่ออกเป็น 2 Village รวม 137 หลัง เป็นโครงการที่อยู่ในกรรมสิทธิ์ของ บริษัท เอเวอร์ลันด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2560 ประกอบด้วย Village 1 จำนวน 94 หลัง
- โดยปัจจุบันก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ และ Village 2 จำนวน 43 หลัง โดยปัจจุบันก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมโอนกรรมสิทธิ์
- โครงการ EVER PLACE -สุขุมวิท-พุทธบูชา30 เป็นโครงการที่อยู่ในกรรมสิทธิ์ของ บริษัท มาบ อควา จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท เมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2561 ปัจจุบันอยู่ระหว่างพัฒนาโครงการ
- โครงการ EVETCITY-ศรีนครินทร์-สนามแดง เป็นโครงการที่อยู่ในกรรมสิทธิ์ของ บริษัท เอเวอร์ลันด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2560 ปัจจุบันมีการโอนกรรมสิทธิ์แล้วบางส่วนและยังคงอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง และอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการโอนกรรมสิทธิ์ (ความคืบหน้าการก่อสร้าง 80%)
- โครงการ EVETCITY-รามอินทรา-แนวสวนพฤกษชาติ เป็นโครงการที่อยู่ในกรรมสิทธิ์ของ บริษัท เอเวอร์ลันด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2560 ปัจจุบันอยู่ระหว่างพัฒนาโครงการ และอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการโอนกรรมสิทธิ์ (ความคืบหน้าการก่อสร้าง 70%)
- โครงการ EVETCITY-Resort Sukawat 30-Rathurana เป็นโครงการที่อยู่ในกรรมสิทธิ์ของ บริษัท เอเวอร์ลันด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2560 โดยปัจจุบันก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมโอนกรรมสิทธิ์
- โครงการซิลเวอร์เลค วิลด์ เป็นโครงการที่อยู่ในกรรมสิทธิ์ของ บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด(มหาชน) ปัจจุบันมีการโอนกรรมสิทธิ์แล้วบางส่วนและยังคงอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง และอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการโอนกรรมสิทธิ์ (ความคืบหน้าการก่อสร้าง 40%)
- โครงการ EVERCITY-เอวาธิส ราชพฤกษ์จัดใหม่ เป็นโครงการที่อยู่ในกรรมสิทธิ์ของ บริษัท เอเวอร์ลันด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2560 ปัจจุบันอยู่ระหว่างพัฒนาโครงการ และอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการโอนกรรมสิทธิ์ (ความคืบหน้าการก่อสร้าง 30%)

กลุ่มโรงพยาบาล

- บริษัทโรงพยาบาลเชียงใหม่ ราษฎร์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของ บริษัท มาบ ออสพิทอล จำกัด ซึ่งเข้ามาเป็นบริษัทย่อยเมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2557
- บริษัท เดนทอล อีส ฟัน จำกัด เป็นบริษัทย่อยของ บริษัท มาบ ออสพิทอล จำกัด ซึ่งเข้ามาเป็นบริษัทย่อยเมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2557
- บริษัท ยูนิคอน เซอร์วิสเซส จำกัด เป็นบริษัทย่อยของ บริษัท มาบ ออสพิทอล จำกัด ซึ่งเข้ามาเป็นบริษัทย่อยเมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2557
- บริษัท ไคโรพอดิครัลลีย์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของ บริษัท มาบ ออสพิทอล จำกัด ซึ่งเข้ามาเป็นบริษัทย่อยเมื่อวันที่ 3 สิงหาคม 2557
- บริษัท พิชเช่โลกอินเตอร์เนชันการ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของ บริษัท มาบ ออสพิทอล จำกัด ซึ่งเข้ามาเป็นบริษัทย่อยเมื่อวันที่ 17 กันยายน 2558

## 2. ธุรกิจโรงพยาบาล

ดำเนินการบริหารโดยบริษัท มาย ฮอสพิทอล จำกัด (“MY HOSPITAL”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดยปัจจุบัน บริษัท มาย ฮอสพิทอล จำกัด ได้เข้าลงทุนในธุรกิจโรงพยาบาล ประกอบด้วย 3 บริษัท ได้แก่ บริษัท 2.1)โรงพยาบาลเชียงใหม่ ราษฎร์ จำกัด และบริษัทในกลุ่มอีก 2 บริษัท คือ บริษัท เดนทอล อีส ฟัน จำกัด และ บริษัท ยูนิคอน เซอร์วิสเชส จำกัด 2.2)บริษัท โคราซเมดิคัลกรุ๊ป จำกัด และ 2.3)บริษัท พิชญ์โลก อินเตอร์เเวกการ จำกัด

### 2.1 กลุ่มโรงพยาบาลเชียงใหม่ ราษฎร์ (กลุ่มธุรกิจ: สถานประกอบการ โรงพยาบาล ทันตกรรม สถานพยาบาล)

#### 2.1.1) บริษัท โรงพยาบาลเชียงใหม่ ราษฎร์ จำกัด (“CMR”)

บริษัท โรงพยาบาลเชียงใหม่ ราษฎร์ จำกัด เดิมชื่อ บริษัท สยามราษฎร์ เชียงใหม่ จำกัด ประกอบธุรกิจ โรงพยาบาลเอกชน ในชื่อ “โรงพยาบาลเชียงใหม่ ฮอสพิทอล” จัดตั้งเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2544 ด้วยทุนจดทะเบียน 20 ล้านบาท จัดตั้งเพื่อประกอบธุรกิจโรงพยาบาลเอกชนทั่วไปมาตรฐานขนาด 100 เตียง โดยใบอนุญาตให้ประกอบกิจการสถานพยาบาลเลขที่ 10201004354 ในปี 2548 ได้ลดจำนวนเตียงลงเหลือจำนวน 50 เตียง พื้นที่รับผิดชอบบริการคนไข้และผู้เจ็บป่วย ตำบลช้างเผือก ตำบลสุเทพ ตำบลฟ้าฮ่าม ตำบลสันผีเสื้อ ตำบลป่าตัน ตำบลป่าแดด และ ตำบลดอนแก้ว

#### 2.1.2) บริษัท เดนทอล อีส ฟัน จำกัด (“DENTAL”)

บริษัท เดนทอล อีส ฟัน จำกัด จัดตั้งเมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2552 ด้วยทุนจดทะเบียน 750,000 บาท ประกอบธุรกิจ คลินิกทันตกรรม ในชื่อ “สถานทันตกรรม คลินิก จัส ฟัน” ลักษณะการดำเนินธุรกิจ คลินิกทันตกรรมให้บริการตรวจรักษาสุขภาพช่องปาก แบบครบวงจรโดยทีมทันตแพทย์ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะทาง คอยให้บริการและคำปรึกษาด้วยบรรยากาศที่อบอุ่นเป็นกันเอง ด้วยเทคโนโลยีสมัยใหม่พร้อมอุปกรณ์เครื่องมือที่ทันสมัยและได้มาตรฐาน

#### 2.1.3) บริษัท ยูนิคอน เซอร์วิสเชส จำกัด (“UNICON”)

บริษัท ยูนิคอน เซอร์วิสเชส จำกัด จัดตั้งเมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2538 ด้วยทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท ลักษณะการดำเนินธุรกิจ ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน อาคาร ที่ตั้งของโรงพยาบาลเชียงใหม่ ฮอสพิทอล โดยบริษัท ยูนิคอน เซอร์วิสเชส จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโรงพยาบาลเชียงใหม่ ฮอสพิทอล

### 2.2 บริษัท โคราซเมดิคัลกรุ๊ป จำกัด (“KMG”)

บริษัท โคราซเมดิคัลกรุ๊ป จำกัด ประกอบธุรกิจ โรงพยาบาลเอกชน ในชื่อ “โรงพยาบาลราชสิมา ฮอสพิทอล” เดิมชื่อ โรงพยาบาลโคราซเมโมเรียล จัดตั้งเมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2533 ด้วยทุนจดทะเบียน 75 ล้านบาท จัดตั้งเพื่อประกอบธุรกิจโรงพยาบาลเอกชนทั่วไปมาตรฐานขนาด 35 เตียง ก่อตั้งโรงพยาบาลในนาม โรงพยาบาลโคราซเมโมเรียล โดยกลุ่มแพทย์ พยาบาล และ บุคคลทั่วไป โดยได้รับอนุญาตให้บริการด้านเวชกรรมประเภทที่ 10201003259 ใบอนุญาตให้ประกอบกิจการสถานพยาบาลเลขที่ 10201001160

### 2.3 บริษัท พิชญ์โลกอินเตอร์เเวกการ จำกัด (“PIV”)

บริษัท พิชญ์โลกอินเตอร์เเวกการ จำกัด ประกอบธุรกิจ โรงพยาบาลเอกชน ในชื่อ “โรงพยาบาลพิชญ์โลก ฮอสพิทอล” เดิมชื่อ โรงพยาบาลอินเตอร์เเวกการ จัดตั้งเมื่อวันที่ วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2537 ด้วยทุนจดทะเบียน 160 ล้านบาท จัดตั้งเพื่อประกอบธุรกิจโรงพยาบาลเอกชนทั่วไปมาตรฐานขนาด 60 เตียง โดยใบอนุญาตให้ประกอบกิจการสถานพยาบาลเลขที่ 10201011952 ให้บริการทางการแพทย์แบบองค์รวมโดยการรักษา ส่งเสริมสุขภาพ ป้องกันโรค และฟื้นฟูสุขภาพแก่ประชาชนทั่วไป ทั้งในเขตจังหวัดพิชญ์โลก และพื้นที่ข้างเคียง เพื่อให้มีสุขภาพที่ดี ประเภทของผู้รับบริการ คือ กลุ่มผู้ป่วยทั่วไป ผู้ป่วยประกันสังคม บริษัทคู่สัญญาประกันชีวิต ราชการ / รัฐวิสาหกิจ ตรวจสอบสุขภาพ

บริษัทฯ และบริษัทย่อย ดำเนินการธุรกิจโรงพยาบาล จำนวน 3 แห่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีเตียงจดทะเบียนรวมทั้งสิ้น 145 เตียง โดยห้องพัก โรงพยาบาลฯ เน้นความสะอาดและสุขอนามัยของผู้ป่วยเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ห้องพักรักษาผู้ป่วยมีจัดเตรียมไว้หลายประเภท ตามความต้องการของผู้ใช้บริการได้แก่ ห้องพักรักษาผู้ป่วยรวม ห้องพักรักษาพิเศษ V.I.P. ห้องพักรักษาผู้ป่วยประเภทพิเศษเดี่ยว ห้องพักรักษาผู้ป่วยเตียงคู่ (ห้องพัสดุ/ห้องแอร์) ห้องพักรักษาผู้ป่วยหนัก (ICU) และห้องแยกโรคผู้ป่วยติดเชื้อ โดยการให้บริการของกลุ่มโรงพยาบาล ให้บริการรักษาพยาบาล การส่งเสริมสุขภาพ ฟันฟูสมรรถภาพ และป้องกันโรค ให้แก่ผู้ป่วยนอกและผู้ป่วยใน โดยครอบคลุมทั้งโรคทั่วไปและภาวะฉุกเฉิน ผ่านแพทย์เวชกรรมทั่วไปและเวชกรรมเฉพาะทาง และการรักษาพยาบาลผู้ป่วยโดยแพทย์ผู้เชี่ยวชาญใน แต่ละสาขา โดยใช้เครื่องมือและอุปกรณ์ทางการแพทย์ที่ทันสมัยและมีประสิทธิภาพ ซึ่งมีบริการรักษาพยาบาลหลักใน 12 สาขาดังต่อไปนี้

1	แผนกผู้ป่วยนอก	7	แผนกแพทย์แผนไทยบริการกายภาพบำบัด
2	แผนกกุมารเวช	8	ศูนย์ไตเทียมบริการฟอกเลือดด้วยเครื่องไตเทียม (Hemodialysis Unit)
3	แผนกสูติรีเวช	9	แผนกฉุกเฉิน (ER)
4	แผนกศัลยกรรมกระดูก และศัลยกรรมทั่วไป	10	แผนก ICU และ ห้องแยกเพื่อคัดกรอง
5	แผนกแพทย์ทางเลือก	11	แผนกอายุรกรรม
6	แผนกทันตกรรมพิเศษ	12	แผนกผู้ป่วยบัตรทอง

### ขอบเขตของกลุ่มธุรกิจการให้บริการทางการแพทย์

โรงพยาบาลในกลุ่มบริษัทให้การรักษายาบาลผู้ป่วยโดยแพทย์ผู้เชี่ยวชาญในแต่ละสาขา โดยใช้เครื่องมือและอุปกรณ์ทางการแพทย์ที่ทันสมัยและมีประสิทธิภาพ โดยการให้บริการของโรงพยาบาลในเครือ ดังนี้

#### 1. คลินิกอายุรกรรม

- คลินิกอายุรกรรมทั่วไป ให้บริการตรวจและรักษาพยาบาลโรคทางอายุรกรรมทั่วไป ได้แก่ โรคปอด โรคระบบทางเดินหายใจ โรคหอบหืด โรคไต โรคระบบต่อมไร้ท่อ โรคติดเชื้อ โรคเบาหวาน โรคความดันโลหิตสูง โรคไขมันในเลือดสูง เป็นต้น
- คลินิกอายุรกรรมเฉพาะโรค ให้บริการตรวจรักษาและดูแลผู้ป่วยที่มีปัญหาโรคอายุรกรรมเฉพาะทางด้านต่างๆ เช่น โรคหัวใจและหลอดเลือด, โรคระบบทางเดินอาหาร, โรคผิวหนัง, โรคกระดูก, โรคติดเชื้อ, โรคทางเดินหายใจ, โรคข้อและรูมาติสซึม, โรคระบบต่อมไร้ท่อ, เป็นต้น
- คลินิกอายุรกรรมโรคไต ให้บริการตรวจวินิจฉัยและการรักษาแก่ผู้ป่วย ทั้งผู้ป่วยโรคไตแบบเรื้อรังและแบบเฉียบพลัน ไปจนถึงการให้บริการฟอกเลือด ล้างไต

#### 2. คลินิกศัลยกรรม

- คลินิกศัลยกรรมทั่วไป ให้บริการทางศัลยกรรมต่างๆ อาทิเช่น การผ่าตัดนิ้วในถุงน้ำดี การผ่าตัดไส้ติ่ง การผ่าตัดไส้เลื่อน การผ่าตัดก้อนเนื้อ ต่างๆในร่างกาย โดยแพทย์ผู้เชี่ยวชาญ และอุปกรณ์ที่ทันสมัย
- ศัลยกรรมระบบทางเดินปัสสาวะ ให้บริการในการตรวจและรักษา โรคภาวะผิดปกติในการปัสสาวะ การติดเชื้อของระบบปัสสาวะ ภาวะต่อมลูกหมากโต ภาวะหย่อนสมรรถภาพทางเพศในผู้ป่วยชาย รวมทั้งโรคนิ่วในไต กรวยไต ท่อไต หรือกระเพาะปัสสาวะ เป็นต้น และโรคต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับระบบทางเดินปัสสาวะ
- คลินิกศัลยกรรมตกแต่ง ผู้ป่วยที่ประสบอุบัติเหตุบางรายได้รับบาดเจ็บภายนอกจากผลกระทบของอุบัติเหตุ อีกทั้งคนไข้บางรายมีความต้องการเสริมความงามของร่างกาย

#### 3. ศูนย์เฉพาะทางอื่นๆ

- ศูนย์เอกซเรย์คอมพิวเตอร์ ให้บริการเอกซเรย์ด้วยคอมพิวเตอร์ด้วยเครื่อง 16-Slice CT Scan เพื่อช่วยในการตรวจวินิจฉัยโรคต่างๆให้มีความถูกต้องแม่นยำมากขึ้น
- ศูนย์ไตเทียม ให้การรักษาพยาบาลด้วยการฟอกเลือดด้วยไตเทียมสำหรับผู้ป่วยโรคไตวาย
- ศูนย์ตรวจสุขภาพ บริการรับตรวจสุขภาพ ด้วยโปรแกรมการตรวจสุขภาพที่เหมาะสมแก่ผู้เข้ารับบริการในแต่ละช่วงอายุ โดยทีมแพทย์ผู้ชำนาญในแต่ละสาขา รวมถึงแพทย์อาชีวอนามัยและทีมงานที่สามารถไปให้บริการนอกสถานที่ ณ สถานที่ประกอบการต่างๆได้



- ศูนย์ทันตกรรม ให้บริการรักษาทางทันตกรรมครบวงจร ได้แก่ การขูดหินปูน การอุดฟัน ทันตกรรมสำหรับเด็ก การจัดฟัน การรักษารากฟัน การทำฟันปลอม การรักษาโรคเหงือก ศัลยกรรมช่องปาก การฝังรากเทียม
- ศูนย์สลายต่อกระเจก ผ่าตัดสลายต่อกระเจก และเปลี่ยนเลนส์ รวมทั้ง การรักษาผู้ป่วยโรคต้อหินและต้อเนื้อ

#### 4. บริการทางการแพทย์อื่น ๆ

- คลินิกเวชปฏิบัติทั่วไป รับปรึกษาและดูแลสุขภาพของผู้มาใช้บริการโดยองค์รวม โดยดูแลรักษาผู้ป่วยปัญหาโรคทั่วไป อาทิ เช่น เป็นไข้ ปวดศีรษะ ท้องเสีย อาเจียน เป็นต้น รวมทั้งยังให้บริการตรวจสุขภาพประจำปี ตรวจสุขภาพก่อนมีบุตร เป็นต้น
- คลินิกสูติ-นรีเวชกรรม บริการตรวจวินิจฉัย ให้การรักษา รวมทั้งให้คำแนะนำป้องกันโรคภายในของสตรีทุกช่วงวัยตั้งแต่วัยรุ่นจนถึงผู้สูงอายุ โดยมีบริการต่างๆ อาทิเช่น การคุมกำเนิด การรับฝากครรภ์ ให้คำแนะนำเพื่อป้องกันความเสี่ยงระหว่างตั้งครรภ์ บริการคลอดบุตร การให้นมบุตรที่ถูกต้อง ให้คำปรึกษาภาวะมีบุตรยาก เป็นต้น
- คลินิกหู คอ จมูก บริการให้คำปรึกษา ตรวจรักษา ด้านโรคทาง หู คอ จมูก ต่างๆ ทั้งทั่วไปและเฉพาะทาง อาทิเช่น หูชั้นกลางอักเสบ โพรซีสอักเสบ และผ่าตัดต่อมทอนซิล ริดสีดวงจมูก และผ่าตัดปะแก้วหู เป็นต้น
- คลินิกจักษุ ให้บริการดูแล ป้องกัน ตรวจวินิจฉัย ผ่าตัด และให้การรักษาดวงตา เช่น ตาอักเสบ โรคต้อกระจก ต้อหิน โดยแพทย์ผู้ชำนาญการ เป็นต้น

#### 5. แผนกอุบัติเหตุและฉุกเฉิน

ทั้งกรณีอุบัติเหตุและการเจ็บป่วยฉุกเฉิน โรงพยาบาลได้จัดระบบการรักษาพยาบาลผู้ป่วยฉุกเฉิน มีแพทย์ประจำห้องฉุกเฉิน มีแพทย์เฉพาะทางในสาขาหลักปฏิบัติงานตลอด 24 ชั่วโมง ได้แก่ ศัลยกรรมทั่วไป ศัลยกรรมออร์โธปิดิกส์ อายุรกรรม กุมารเวชกรรม และสูติ-นรีเวชกรรม มีระบบการปรึกษาแพทย์เฉพาะทางสาขาศัลยศาสตร์ระบบประสาท สาขาอายุรศาสตร์โรคหัวใจ ได้อย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะในกรณีผู้ป่วยต้องผ่าตัดเร่งด่วน โรงพยาบาลจัดทีมผ่าตัดและทีมวิสัญญีแพทย์ สามารถให้บริการผ่าตัดได้ทันที

### ศักยภาพในการให้บริการทางการแพทย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีศักยภาพด้านสถานที่ในการให้บริการทางการแพทย์ และมีอัตราการให้บริการแยก ตามกลุ่มผู้ป่วย ดังนี้

#### ■ จำนวนห้องตรวจและจำนวนเตียงให้บริการ

ศักยภาพในการให้บริการกลุ่มลูกค้าผู้ป่วยนอก (OPD) ประเมินจากจำนวนห้องตรวจรักษา ในขณะที่ศักยภาพในการให้บริการกลุ่มผู้ป่วยใน (IPD) ประเมินจากจำนวนเตียงที่ให้บริการ โดยศักยภาพในการให้บริการของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เป็นดังนี้

โรงพยาบาล / สาขา	จำนวนห้องตรวจ	จำนวนเตียงจดทะเบียน	จำนวนเตียงเปิดให้บริการจริง
โรงพยาบาลเชียงใหม่ ฮอสพิทอล	9	50	37
โรงพยาบาลราชสิมา ฮอสพิทอล	13	35	35
โรงพยาบาลพิษณุโลกฮอสพิทอล	15	60	60
รวม	37	145	132

#### ■ ลักษณะการให้บริการแบ่งตามการให้บริการผู้ป่วย

อัตราการให้บริการของกลุ่มผู้ป่วย ประเมินจากจำนวนการให้บริการจริงเปรียบเทียบกับศักยภาพในการให้บริการสูงสุด โดยแยกเป็นกลุ่มผู้ป่วยนอกและกลุ่มผู้ป่วยใน ทั้งนี้ ในปี 2565, 2566 และ 2567 กลุ่มผู้ป่วยนอกในปี 2565 เมื่อเทียบกับปี 2566 มีอัตราการให้บริการเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 38.48 เป็นร้อยละ 44.53 ในปี 2566 เมื่อเทียบกับปี 2567 มีอัตราการให้บริการเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 44.53 เป็นร้อยละ 45.31 ในขณะที่กลุ่มผู้ป่วยในปี 2565 เมื่อเทียบกับปี 2566 มีอัตราการให้บริการ (อัตราการครองเตียง) ลดลงจากร้อยละ 51.85 เป็นร้อยละ 38.57 และในปี 2566 เมื่อเทียบกับปี 2567 มีอัตราการให้บริการ (อัตราการครองเตียง) เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 38.57 เป็นร้อยละ 44.30 หากพิจารณาจาก

อัตราการเฉลี่ยเข้าใช้บริการของผู้ป่วยนอกจะเห็นได้ว่าอัตราการให้บริการของโรงพยาบาลเพิ่มขึ้น หลักๆเป็นผลมาจากทางกลุ่มโรงพยาบาลมีผู้ใช้สิทธิรักษาพยาบาล ได้แก่ สิทธิของสำนักงานหลักประกันสุขภาพแห่งชาติ (สปสช.), สิทธิพรบ. และสิทธิประกันสังคม โดยเพิ่มมากขึ้นจากปีที่ผ่านมา บริษัทเชื่อมั่นว่าทางกลุ่มโรงพยาบาลมีศักยภาพเพียงพอสำหรับการรองรับผู้ป่วยเข้ารับการรักษา

■ การให้บริการกลุ่มลูกค้าผู้ป่วยนอก (OPD)

รายละเอียด	2565	2566	2567
จำนวนห้องตรวจ (เฉลี่ย) *	7	8	10
จำนวนวัน	365	365	366
ความสามารถในการรับผู้ป่วยนอกสูงสุด(ครั้ง) **	410,750	416,688	529,530
จำนวนวันที่ผู้ป่วยรับการรักษาจริง (ครั้ง)	158,074	185,557	239,941
<b>อัตราการให้บริการ (ร้อยละ)</b>	<b>38.48</b>	<b>44.53</b>	<b>45.31</b>

■ การให้บริการกลุ่มผู้ป่วยใน (IPD)

รายละเอียด	2565	2566	2567
จำนวนห้องตรวจ (เฉลี่ย) *	45	44	44
จำนวนวัน	365	365	366
ความสามารถในการรับผู้ป่วยในสูงสุด(เตียง) **	49,640	48,180	48,312
จำนวนวันที่ผู้ป่วยรับการรักษาจริง (เตียง)	25,736	18,582	21,400
<b>อัตราการให้บริการ (ร้อยละ)</b>	<b>51.85</b>	<b>38.57</b>	<b>44.30</b>

หมายเหตุ :

\* จำนวนห้องตรวจและจำนวนเตียงเปิดให้บริการจริง คำนวณจากค่าเฉลี่ยระหว่างต้นงวดและปลายงวด

\*\* ความสามารถในการรับผู้ป่วยนอกสูงสุดประเมินโดยผู้บริหารบริษัทฯ ประมาณ 43 ครั้งต่อห้องต่อวัน

## 2. การตลาดและการแข่งขัน

### ธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์

#### กลยุทธ์ทางการตลาด

#### กลยุทธ์ด้านสินค้าและบริการ

- ในด้านผลิตภัณฑ์ ในส่วนของโครงการที่มีการพัฒนาไปแล้วบริษัทฯ ได้ว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างที่ชำนาญเพื่อทำการ ซ่อมบำรุง ออกแบบ ปรับปรุง และตกแต่งอาคาร บ้าน ที่มีอยู่เดิมรวมทั้งค่านึงถึงประโยชน์ใช้สอยตามความต้องการของผู้บริโภคอีกทั้งปรับเปลี่ยนและเลือกใช้ผลิตภัณฑ์ที่มีรูปแบบดีไซน์สวยงามและมีคุณภาพเพื่อความพร้อมของสินค้าก่อนขาย ทำให้ลูกค้าเกิดความมั่นใจ และตัดสินใจได้ง่ายขึ้น กลยุทธ์ทางการตลาด จะเน้นด้านการสร้างคุณภาพและคงทนของสินค้าในระยะยาว เพื่อให้ลูกค้าเกิดความไว้วางใจ และบอกถึงมาตรฐานของบริษัทฯ ในการพัฒนาโครงการอื่น ๆ ต่อไปในอนาคต
- บริษัทฯ จะพิจารณาถึงศักยภาพของทำเลในการพัฒนาโครงการแต่ละรูปแบบ โดยศึกษาถึงความเจริญ ของสิ่งอำนวยความสะดวกของระบบสาธารณูปโภคจากภาครัฐที่จะลงทุนก่อสร้าง การวิเคราะห์กลุ่มลูกค้า และความต้องการของลูกค้าในแต่ละทำเล ทั้งนี้เพื่อให้สินค้าของบริษัทฯ เข้ากับรูปแบบการใช้ชีวิตของกลุ่มลูกค้าของบริษัทฯและทำให้บริษัทฯ มีต้นทุนในการพัฒนาที่ดินที่สูง
- บริษัทฯ จะคำนึงถึงสภาพการแข่งขันในแต่ละทำเล เพื่อสร้างข้อได้เปรียบในการแข่งขันกับคู่แข่งในทำเลเหล่านั้น
- บริษัทฯ จะให้ความสำคัญในการนำเสนอสิ่งที่ดีของโครงการ อันเป็นจุดขายแก่ลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ ทั้งในการโฆษณาและการประชาสัมพันธ์อย่างต่อเนื่อง การติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการอีกทั้งได้ดำเนินการส่งเสริมการขายให้สอดคล้องกับกำลังซื้อของลูกค้าในแต่ละช่วงเวลาด้วย
- บริษัทฯ จะรักษาคุณภาพของการให้บริการลูกค้าให้สม่ำเสมอโดยตลอด เช่น ในส่วนของการให้บริการหลังการขายอย่างต่อเนื่องเพื่อสร้างความสัมพันธ์ที่ดีของลูกค้าต่อโครงการของบริษัทฯ ทั้งระยะสั้นและระยะยาวต่อไป

#### จุดเด่นกลยุทธ์ด้านสินค้าและบริการ

- รูปแบบของห้องชุดพักอาศัย บ้านเดี่ยว หรือทาวน์โฮมเน้นประโยชน์เนื้อที่ใช้สอย คุณภาพ ความสวยงาม และความเป็นเอกลักษณ์ โดยบริษัทฯ จะทำการสำรวจตลาดอย่างต่อเนื่อง เพื่อใช้เป็นข้อมูลให้ฝ่ายออกแบบของบริษัทฯ สามารถออกแบบบ้านให้มีรูปแบบที่ทันสมัย และตรงตามความต้องการของลูกค้าในเรื่องของประโยชน์ใช้สอย
- การติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่ทันสมัยให้แก่ลูกค้า เช่น โทรศัพท์อินเทอร์เน็ตความเร็วสูง ระบบรักษาความปลอดภัยที่ทันสมัย ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ภายในโครงการ
- ระดับราคาและประเภทสินค้า สามารถตอบสนองความต้องการได้ทุกระดับ เนื่องจากสินค้าของบริษัทฯมีความหลากหลาย ไม่ว่าจะเป็น บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม หรือคอนโดมิเนียม และในแต่ละโครงการที่บริษัทฯ ดำเนินการ จะมีการตั้งราคาให้มีความหลากหลาย เพื่อให้สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างครอบคลุมทุกกลุ่ม
- ทุกโครงการอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดี อยู่ในแหล่งธุรกิจและชุมชน และใกล้กับระบบขนส่งที่ทันสมัย ไม่ว่าจะเป็น ทางด่วนพิเศษ รถไฟฟ้า และรถไฟใต้ดิน ทำให้ลูกค้าของบริษัทฯ ได้รับความสะดวกสบายในการเดินทาง
- อำนวยความสะดวกสบายให้กับลูกค้าทั้งก่อนการขายและหลังการขาย เช่น พัฒนาระบบการจองแบบออนไลน์ให้ลูกค้าสามารถดูผังยูนิตและตักยูนิตจองแบบออนไลน์ ทำให้บริการชัดเจนและรวดเร็วขึ้น
- อำนวยความสะดวกระบบการชำระเงินที่หลากหลาย เช่น การชำระผ่านตู้เอทีเอ็ม โดยใช้บัตรที่มีบาร์โค้ด ชำระผ่าน QR Code การชำระเงินโดยวิธีตัดบัญชีหรือบัตรเครดิต เป็นต้น

### การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

- รูปแบบของการขายโดยทีมงานขายประจำซึ่งดำเนินงานขายทั้งประจำที่สำนักงานขายภายในโครงการ (Counter Sales) และการขายตรง (Direct Sales) เพื่อครอบคลุมและให้ความสะดวกแก่ลูกค้า โดยทีมงานขายจะรับผิดชอบตั้งแต่การวางแผนการขายและนำเสนอรายละเอียดของโครงการที่เหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าแต่ละราย โดยจะมีการวิเคราะห์ และกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และจะใช้ กลยุทธ์ทางการตลาดและการขาย เพื่อให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้าดังกล่าวให้ได้ประสิทธิภาพสูงสุด
- รูปแบบของการขายโดยทีมงานอิสระ (Agent Sales) ซึ่งแนะนำลูกค้าของตนเองที่มีความต้องการอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับโครงการของบริษัทฯ พัฒนาอยู่
- การใช้โฆษณาในลักษณะที่สามารถใช้ได้กับหลาย ๆ โครงการซึ่งส่งผลให้ต้นทุนค่าโฆษณาลดลงแต่ยังคงมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลที่ดี การใช้ E-Marketing การขายผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัท [www.everland.co.th](http://www.everland.co.th) โดยการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ข่าวสารที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัทและความคืบหน้าของโครงการผ่านสื่อที่หลากหลาย เพื่อให้เกิดการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายมากที่สุด เช่น สื่อสิ่งพิมพ์ หนังสือพิมพ์ ป้ายโฆษณา อีเมล เว็บไซต์ เป็นต้น
- การส่งเสริมการขายเพื่อให้สอดคล้องกับภาครัฐที่สนับสนุนให้ประชาชนจัดซื้อที่อยู่อาศัย เช่น ยกเว้นค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ การทำ Co-promotion ร่วมกับคู่ค้า สถาบันการเงิน จัดเงื่อนไขพิเศษ เช่นการให้สินเชื่อดอกเบี้ยต่ำ, ฟรีดาวน์ และสามารถกู้ได้ 100% รวมทั้งโครงการของบริษัทที่มีการตกแต่งเฟอร์นิเจอร์พร้อมเข้าอยู่ ซึ่งในอนาคตบริษัทฯ ก็จะมีการคิดรูปแบบการส่งเสริมการขายที่แตกต่างออกมาเรื่อย ๆ ตามภาวะการแข่งขันของอุตสาหกรรม
- นอกเหนือจากการขายตามปกติ บริษัทฯ จะมีการนำโครงการเข้าร่วมแสดงในงานนิทรรศการอสังหาริมทรัพย์ ที่จัดโดยผู้จัดที่มีชื่อเสียง และมีความชำนาญในการดำเนินการเป็นประจำตามฤดูกาลขายที่พิจารณาแล้วว่าเหมาะสมกับการขายของแต่ละโครงการ เพื่อกระตุ้นการตัดสินใจซื้อของลูกค้าด้วยการใช้ Aggressive Pricing Strategy สำหรับบางยูนิต/โครงการ

### ลักษณะของลูกค้า

ลักษณะลูกค้าของโครงการต่างๆที่ทางบริษัทฯ ได้มีการดำเนินการก่อสร้างและอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้างจะประกอบไปด้วยบุคคลจากหลากหลายอาชีพและหลายระดับรายได้ โดยมากลูกค้ามากกว่า 80% เป็นบุคคลที่มีรายได้ระดับปานกลางถึงสูง เนื่องจากลูกค้าที่ซื้อห้องชุดพักอาศัยและ/หรือ บ้านโดยส่วนใหญ่เป็นไปเพื่อการอยู่อาศัยจริง มีเพียงส่วนน้อยที่ซื้อไว้เพื่อการลงทุนเป็นสินทรัพย์ ในช่วงที่เกิดวิกฤตเศรษฐกิจที่ผ่านมา ผู้บริโภคใช้ความระมัดระวังมากขึ้นในการตัดสินใจ โดยมีการศึกษาข้อมูลโครงการอย่างละเอียด พร้อมทั้งมีการเปรียบเทียบระหว่างคู่แข่ง เพื่อให้มั่นใจว่าบ้านที่ซื้อจะตรงกับความต้องการของลูกค้าอย่างแท้จริง ด้วยเหตุนี้บริษัทจึงตระหนักในการสร้างความสัมพันธ์ที่ดีทั้งต่อลูกค้าเก่าและลูกค้าใหม่ ซึ่งนโยบายทางบริษัทมีความตั้งใจที่จะสร้างความประทับใจในการให้บริการแก่ลูกค้าเหล่านี้ไปตลอด โดยมีส่วนบริการหลังการขายเป็นผู้รับผิดชอบในการสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าใหม่ รักษาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าเก่า และดูแลหรือให้บริการซ่อมแซมอุปกรณ์ ระบบไฟฟ้า น้ำประปา มีการรับประกันความเสียหายระหว่างอยู่อาศัยเป็นระยะเวลา 1 ปี อีกทั้งยังมีการประชาสัมพันธ์ความคืบหน้าของโครงการในการก่อสร้าง การติดตามให้บริการแก่ลูกค้าตั้งแต่ขั้นตอนตัดสินใจซื้อจนถึงการส่งมอบตลอดจนดูแลการบริหารโครงการเมื่อลูกค้าเข้าไปอาศัยแล้ว ให้ความสะดวกสบาย มีสภาพความเป็นอยู่ที่ดีไปตลอด

### กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

บริษัทกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายโดยคำนึงถึงอำนาจซื้อที่ผู้บริโภคสามารถซื้อได้ หรือสามารถแบ่งจ่าย และ/หรือผ่อนชำระกับทางธนาคารได้ โดยที่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายในแต่ละโครงการที่บริษัทได้พัฒนาขึ้น คือ

- กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ประจำและต่อเนื่อง เช่น พนักงานบริษัท ธนาคาร ข้าราชการ ฯลฯ
- กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้สูงหรือเป็นเจ้าของธุรกิจ
- กลุ่มลูกค้าในพื้นที่โครงการโดยรอบ และกลุ่มลูกค้าเดิมที่อาศัยอยู่ไม่เกิน 5 - 10 กิโลเมตร จากโครงการ เนื่องจากลูกค้าจะมีความคุ้นเคยกับเส้นทางและสถานที่ตั้งโครงการ
- กลุ่มลูกค้าที่มีความต้องการโครงการที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น หรือมีความพอใจในรูปแบบของโครงการ และสามารถเดินทางได้สะดวก

### นโยบายการตั้งราคา

บริษัทมีนโยบายการตั้งราคาที่เป็นธรรมต่อผู้บริโภค โดยคำนึงถึงต้นทุนในการพัฒนาโครงการ และโครงการโดยรอบที่บริษัทมองว่าเป็นคู่แข่งในการดำเนินงาน เพื่อที่ว่าบริษัทจะสามารถแข่งขันได้กับผู้ประกอบการอื่นๆ โดยหลักการเบื้องต้น คือ

- การสำรวจราคาตลาดของโครงการอื่น ๆ ซึ่งเป็นโครงการลักษณะเดียวกัน หรือใกล้เคียงกับของบริษัทฯ แล้วจึงกำหนดราคา โดยพิจารณาจากต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการ เพื่อที่บริษัทฯ จะได้สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นได้ เนื่องจากบริษัทฯ มองว่าคู่แข่งของบริษัทฯ ได้แก่ โครงการที่อยู่ใกล้เคียงโครงการของบริษัทฯ ไม่ได้มองเฉพาะเป็นบริษัทใดบริษัทหนึ่ง
- การพิจารณากำลังซื้อในตลาด และการแบ่งเบาภาระการผ่อนชำระเงินดาวน์ในแต่ละงวดและระยะเวลาการผ่อนชำระ เพื่อให้ลูกค้าสามารถผ่อนชำระเงินดาวน์โดยไม่มีปัญหา โดยการให้บริการในส่วนนี้ ทางบริษัทฯ ได้รับความร่วมมือจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศในการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าของบริษัทฯ ที่มีความประสงค์จะซื้อบ้าน แต่ยังไม่มีการกำลังซื้อเพียงพอ

### ธุรกิจด้านโรงพยาบาล

#### กลยุทธ์ทางการตลาด

#### กลยุทธ์ด้านสินค้าและบริการ

- ทำเลที่ตั้ง อยู่ในแหล่งชุมชนเดินทางได้สะดวกสบาย
- มุ่งเน้นการพัฒนาคุณภาพการรักษายาบาลที่เป็นเลิศ ด้วยแพทย์ผู้เชี่ยวชาญและเครื่องมือที่ทันสมัยสามารถรองรับผู้ป่วยทั้งในจังหวัดและจังหวัดใกล้เคียงรวมถึงประเทศเพื่อนบ้าน เนื่องจากประชาชนส่วนใหญ่สนใจเรื่องสุขภาพมากขึ้น และมีผู้สูงอายุมากขึ้น
- การให้ความสำคัญในการบริการลูกค้า เข้าใจความต้องการของลูกค้าแต่ละรายที่แตกต่างกัน การให้บริการที่รวดเร็ว คุณภาพของอาหาร การรักษาความสะอาด เพื่อให้ลูกค้าได้รับการบริการเป็นที่พึงพอใจ
- มีการจัดกิจกรรมในและนอกสถานที่เช่น การรับบริจาคโลหิตร่วมกับกาชาดจังหวัด เป็นต้น เพื่อสาธารณกุศลและยังเป็นการเผยแพร่ความรู้เรื่องโรคต่างๆและสร้างการรับรู้ผลิตภัณฑ์ที่เกี่ยวข้องของโรงพยาบาล รวมถึงการออกเยี่ยมผู้ป่วยที่เคยเข้ารับการรักษาในพื้นที่เป้าหมาย
- การจัดทำฐานข้อมูลให้มีความสมบูรณ์ เพื่อสามารถติดตามการมาใช้บริการ และทำให้ลูกค้ามาใช้บริการต่อเนื่อง เช่น การดูแลผู้ป่วยสูงอายุ เป็นต้น
- การมองหากลุ่มลูกค้าและตลาดใหม่ที่ยังมีศักยภาพในพื้นที่จังหวัดใกล้เคียงรวมถึงการให้ความสำคัญกับสื่อ online และ social media มากขึ้น

### นโยบายในการกำหนดราคา

- การกำหนดราคาในหมวดต่างๆ โรงพยาบาลจะกำหนดให้อยู่ในระดับเดียวกันกับโรงพยาบาลเอกชนทั่วไป ที่มีลักษณะใกล้เคียงกันหรือเปรียบเทียบกับได้ในศักยภาพการให้บริการในพื้นที่เดียวกัน และต้องอยู่ในระดับที่แข่งขันได้
- การกำหนดอัตราค่าบริการห้องพัก โรงพยาบาลฯ จะกำหนดราคาโดยอิงจากราคาตลาดของโรงพยาบาลเดียวกันกับโรงพยาบาลเอกชนทั่วไป ที่ตั้งอยู่ในทำเลเดียวกันหรือใกล้เคียงกันและสามารถแข่งขันได้

### ยาและเวชภัณฑ์

บริษัทมีนโยบายในการจัดซื้อยาและเวชภัณฑ์ จากผู้ผลิตและจัดจำหน่ายหลายราย เพื่อให้เกิดการแข่งขันและป้องกันความเสี่ยงในกรณีสินค้าขาดแคลนจากโรคระบาดหรือภัยธรรมชาติ เช่น กรณีน้ำท่วมใหญ่ และยังได้คำนึงถึงคุณภาพของยาและเวชภัณฑ์เป็นอันดับแรก ทั้งยังมีการบริหารจัดการยาและเวชภัณฑ์ที่มีประสิทธิภาพ โดย เจ้าหน้าที่คลังยาและเวชภัณฑ์มีการจัดทำข้อมูลของยาและเวชภัณฑ์แต่ละรายการ เพื่อให้การสั่งซื้อและบริหารจัดการสินค้าคงเหลือมีประสิทธิภาพ ลดโอกาสการเกิดยาค้างสต็อกนานหรือหมดอายุ

### บุคลากรทางการแพทย์

ทรัพยากรบุคคลทางการแพทย์ พยาบาล และผู้ช่วยพยาบาล ซึ่งบริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญในเรื่องนี้เป็นอย่างมาก โดยบริษัทมีนโยบายในการคัดสรร การพัฒนาศักยภาพ และการรักษาบุคลากรทางการแพทย์ให้ร่วมงานกับบริษัทฯ ในระยะยาว เช่น การกำหนดอัตราค่าตอบแทนอย่างสมเหตุสมผลและแข่งขันได้กับอุตสาหกรรม การให้สวัสดิการที่เหมาะสม สร้างบรรยากาศและสร้างความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างพนักงาน ส่งเสริมให้เข้าอบรมเพิ่มพูนความรู้ทางวิชาการต่าง ๆ

### ลักษณะผู้รับบริการ

ผู้รับบริการที่สำคัญของบริษัทฯ สามารถจำแนกเป็นกลุ่มหลักๆ ได้ดังนี้

- กลุ่มผู้รับบริการเงินสด ได้แก่ กลุ่มผู้รับบริการที่รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการรักษาพยาบาลด้วยตนเอง ซึ่งมีที่อยู่อาศัยหรือสถานที่ทำงาน ในพื้นที่ใกล้เคียงกับสถานที่ตั้งของโรงพยาบาล หรือเป็นผู้ที่มีความเชื่อมั่นในคุณภาพการให้บริการทางการแพทย์ของบริษัทฯ จนถึงกลุ่มผู้รับบริการรายย่อยอื่น ๆ ที่เข้ามาใช้บริการ โดยบริษัทฯ เน้นการให้บริการอย่างมีคุณภาพ และเพิ่มขอบเขตการให้บริการทางการแพทย์เฉพาะทาง รวมทั้งการประชาสัมพันธ์ทางการตลาดให้ตรงกับกลุ่มผู้รับบริการเป้าหมายของบริษัทฯ
- กลุ่มผู้รับบริการคู่สัญญา ได้แก่ กลุ่มผู้รับบริการที่เข้ารับการรักษาพยาบาลโดยที่องค์กรต้นสังกัดได้ทำสัญญาข้อตกลงไว้กับทางบริษัทฯ ซึ่งองค์กรต้นสังกัดจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย ในการรักษาที่เกิดขึ้น หรือเป็นกลุ่มผู้รับบริการที่มีกรรมสิทธิ์ประกันสุขภาพ โดยบริษัทฯ จะเรียกเก็บค่ารักษาก่อนที่องค์กรต้นสังกัด บริษัทประกัน กรมบัญชีกลาง หรือสำนักงานประกันสังคมโดยตรง ทั้งนี้ กลุ่มผู้รับบริการคู่สัญญามีแนวโน้มเพิ่มขึ้นตามการเติบโตของธุรกิจประกัน และจากกระแสการดูแลสุขภาพ



## ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

### ธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์

#### ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขันธุรกิจ

ภาคอสังหาริมทรัพย์โดยรวมในปี 2567 มีการปรับตัวลดลง 2.80% เมื่อเทียบกับปี 2566 ทั้งนี้พิจารณาจากตัวเลขที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนเพิ่ม ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ณ เดือนธันวาคมปี 2567 มีจำนวนรวม 96,587 หน่วย เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวนรวมทั้งหมด 99,370 หน่วย โดยแบ่งแยกเป็นที่อยู่อาศัย ประเภทสร้างเอง 25,106 หน่วย และที่อยู่อาศัยประเภทจัดสรร 71,481 หน่วย

#### ข้อมูลเปรียบเทียบที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จ และจดทะเบียนเพิ่ม ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล

จำแนกตามประเภทดำเนินการ ระหว่างปี 2564-2567

(หน่วย:ยูนิต)

จำแนกตามประเภท	2564	2565	2566	*2567
สร้างเอง	19,860	21,870	26,873	25,106
จัดสรร	60,376	74,677	72,497	71,481
รวมทั้งหมด	80,236	96,547	99,370	96,587
% การเปลี่ยนแปลง	(28.77%)	20.33%	2.92%	**(2.80%)

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (<http://www.reic.or.th>)

หมายเหตุ : \* ข้อมูลเดือนธันวาคม 2567

\*\* % การเปลี่ยนแปลงโดยประมาณการเทียบระยะเดียวกันปีก่อน

อย่างไรก็ตามหากพิจารณาเฉพาะบ้านจดทะเบียนเพิ่มประเภทจัดสรร จำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย ณ เดือนธันวาคม ปี 2567 โดยประมาณการเทียบกับปี 2566 มีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

#### ข้อมูลเปรียบเทียบที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จ และจดทะเบียนเพิ่ม ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล

จำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย ระหว่างปี 2564-2567

(หน่วย:ยูนิต)

ที่อยู่อาศัยจดทะเบียน จำแนกตามประเภท	2564	2565	2566	*2567
บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด	31,670	34,400	48,217	37,255
% การเปลี่ยนแปลง	(2.83%)	8.62%	40.17%	**(22.73%)
ทาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์	15,419	16,253	16,564	13,024
% การเปลี่ยนแปลง	(16.79%)	5.41%	1.91%	**(21.37%)
อาคารชุด	33,147	45,894	34,589	46,308
% การเปลี่ยนแปลง	(46.12%)	38.46%	(24.63%)	**33.88%
รวมทั้งหมด	80,236	96,547	99,370	96,587
% การเปลี่ยนแปลง	(28.77%)	20.33%	2.92%	**(2.80%)

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (<http://www.reic.or.th>)

หมายเหตุ : \* ข้อมูลเดือนธันวาคม 2567

\*\* % การเปลี่ยนแปลงโดยประมาณการเทียบระยะเดียวกันปีก่อน

- ประเภทบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 37,255 หน่วย โดยประมาณการแบบรายปี คาดว่าจะมีการปรับตัวลดลง 22.73% เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวน 48,217 หน่วย
- ประเภททาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์ มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 13,024 หน่วย โดยประมาณการแบบรายปี คาดว่าจะมีการปรับตัวลดลง 21.37% เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวน 16,564 หน่วย
- ประเภทอาคารชุด มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 46,308 หน่วย โดยประมาณการแบบรายปี คาดว่าจะมีการปรับตัวเพิ่มขึ้น 33.88% เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวน 34,589 หน่วย

ข้อมูลเปรียบเทียบการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์  
จำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย ระหว่างปี 2564-2567

(หน่วย:ยูนิต)

การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย จำแนกตามประเภท	2564	2565	2566	*2567
บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด	36,918	42,459	36,729	33,249
% การเปลี่ยนแปลง	3.18%	15.01%	(13.50%)	**(9.47%)
ทาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์	60,420	68,885	61,225	52,074
% การเปลี่ยนแปลง	(3.95%)	14.01%	(11.12%)	**(14.95%)
อาคารชุด	70,126	83,570	79,893	85,770
% การเปลี่ยนแปลง	(29.02%)	19.17%	(4.40%)	7.36%
รวมทั้งหมด	167,464	194,914	177,847	171,093
% การเปลี่ยนแปลง	(15.20%)	16.39%	(8.76%)	**(3.80%)

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (<http://www.reic.or.th>)

หมายเหตุ : \* ข้อมูลเดือนธันวาคม 2567

\*\* % การเปลี่ยนแปลงโดยประมาณการเทียบระยะเดียวกันปีก่อน

การโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ โดยพิจารณาจากตัวเลขจำแนกตามประเภท ณ เดือนธันวาคมปี 2567 มีจำนวนรวม 171,093 หน่วย เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวนรวมทั้งหมด 177,847 หน่วย โดยมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

- ประเภทบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 33,249 หน่วย โดยประมาณการแบบรายปี คาดว่าจะมีการปรับตัวลดลง 9.47% เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวน 36,729 หน่วย
- ประเภททาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์ มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 52,074 หน่วย โดยประมาณการแบบรายปี คาดว่าจะมีการปรับตัวลดลง 14.95% เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวน 61,225 หน่วย
- ประเภทอาคารชุด มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 85,770 หน่วย โดยประมาณการแบบรายปี คาดว่าจะมีการปรับตัวเพิ่มขึ้น 7.36% เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวน 79,893 หน่วย

## ข้อมูลเปรียบเทียบที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่

จำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย ระหว่างปี 2564-2567

(หน่วย:ยูนิต)

ที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ จำแนกตามประเภท	2564	2565	2566	*2567
แนวราบ	30,691	53,683	48,860	32,444
% การเปลี่ยนแปลง	(14.41%)	74.91%	(8.98%)	**(33.60%)
อาคารชุด	20,851	56,034	47,597	29,456
% การเปลี่ยนแปลง	(22.81%)	168.74%	(15.06%)	**(38.11%)
รวมทั้งหมด	51,542	109,717	96,457	61,900
% การเปลี่ยนแปลง	(18.02%)	112.87%	(12.09%)	**(35.83%)

หมายเหตุ : โครงการบ้านจัดสรรแนวราบ (บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์) และโครงการอาคารชุดที่เพิ่งเปิดให้จองเป็นครั้งแรก

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (<http://www.reic.or.th>)

หมายเหตุ : \* ข้อมูลเดือนธันวาคม 2567

\*\* % การเปลี่ยนแปลงโดยประมาณการเทียบระยะเดียวกันปีก่อน

ทั้งนี้ภาพรวมทางด้านอุปทานของภาคอสังหาริมทรัพย์ โดยพิจารณาจากตัวเลขที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่จำแนกตามประเภท ปี 2567 มีจำนวนรวม 61,900 หน่วย เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวนรวมทั้งหมด 96,457 หน่วย โดยมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

- ประเภทแนวราบ มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 32,444 หน่วย ลดลง 33.60% เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวน 48,860 หน่วย
- ประเภทอาคารชุด มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 29,456 หน่วย ลดลง 38.11% เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวน 47,597 หน่วย

ทั้งนี้เมื่อพิจารณาจากยอดคงค้างสินเชื่อเพื่อสหกรณ์ทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ โดยพิจารณาจากตัวเลขจำแนกตามประเภทผู้ขอสินเชื่อ ณ เดือนธันวาคมปี 2567 มีจำนวน 3,529,968 บาท เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 3,506,575 บาท โดยมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

- สินเชื่อส่วนบุคคลเพื่อสหกรณ์ทรัพย์ มีจำนวนรวม 2,807,713 บาท โดยประมาณการแบบรายปี คาดว่าจะมีการปรับตัวลดลง 0.69% เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 2,788,353 บาท
- สินเชื่อผู้ประกอบการเพื่อสหกรณ์ทรัพย์ มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 722,255 บาท โดยประมาณการแบบรายปี คาดว่าจะมีการปรับตัวลดลง 0.56% เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวนรวมทั้งสิ้น ทั้งสิ้น 718,222 บาท

#### ข้อมูลเปรียบเทียบยอดคงค้างสินเชื่อเพื่อสหกรณ์ทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์

จำแนกตามประเภทผู้ขอสินเชื่อ ระหว่างปี 2564-2567

(หน่วย:บาท)

ยอดคงค้างสินเชื่อเพื่อสหกรณ์ทรัพย์ของธพ.*	2564	2565	2566	*2567
สินเชื่อส่วนบุคคลเพื่อสหกรณ์ทรัพย์	2,653,264	2,742,864	2,788,353	2,807,713
% การเปลี่ยนแปลง	4.81%	3.38%	1.66%	**0.69%
สินเชื่อผู้ประกอบการเพื่อสหกรณ์ทรัพย์	727,064	707,318	718,222	722,255
% การเปลี่ยนแปลง	(1.53%)	(2.72%)	1.54%	**0.56%
รวมทั้งหมด	3,380,328	3,450,181	3,506,575	3,529,968
% การเปลี่ยนแปลง	3.38%	2.07%	1.63%	**0.67%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสหกรณ์ทรัพย์ (www.bot.ro.th)

หมายเหตุ : \* ข้อมูลเดือนธันวาคม 2567

\*\* % การเปลี่ยนแปลงโดยประมาณการเทียบระยะเดียวกันปีก่อน

ภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจสหกรณ์ทรัพย์ ในปี 2567 โดยภาพรวมที่ผ่านตลาดอสังหาริมทรัพย์มีการชะลอตัวเป็นอย่างมาก ยักรวมถึงภัยพิบัติทางธรรมชาติที่เกิดขึ้นในหลายๆพื้นที่ ยังไม่สามารถฟื้นตัวได้เต็มที่ เนื่องจากผู้บริโภคยังคงเผชิญกับภาวะหนี้สินด้านครัวเรือนหนี้นอกระบบ อีกทั้งสถานการณ์เงินยังมีความเข้มงวดต่อการอนุมัติสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากโดยเฉพาะกลุ่มที่อยู่อาศัยไม่เกิน 3 ล้านบาท ทำให้เป็นภาพสะท้อนถึงการขาดสภาพคล่องของผู้บริโภคระดับกลางถึงล่างที่ยังคงฟื้นตัวได้ยาก หากผู้บริโภคความพร้อมทางด้านการเงินแล้วนั้นก็จะทำให้ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยได้ยากมากขึ้น อีกทั้งยังมีการผิมนัดชำระหนี้กับสถาบันการเงิน รวมถึงดอกเบี้ยที่มีการปรับตัวเพิ่มขึ้น ลูกค้ายในกลุ่มนี้มักจะโดนปฏิเสธสินเชื่อ แต่อย่างไรก็ตาม ภาครัฐก็ออกมาตรการเพื่อช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจช่วยภาคเอกชน ไม่ว่าจะเป็นการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ และค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน สำหรับที่อยู่อาศัยไม่เกิน 7 ล้านบาท รวมถึงผู้ประกอบการจะมีการทำโปรโมชั่นเพื่อกระตุ้นยอดขาย ไม่ว่าจะเป็น อยู่ฟรี ช่วยผ่อน 2 ปี ฟรีค่าส่วนกลาง 1 ปี ส่วนลด ของแถมต่างๆ หรือแม้แต่ฟรีทุกค่าใช้จ่าย เพื่อกระตุ้นยอดขายและการโอนกรรมสิทธิ์ไปรษณีย์ ถึงแม้ว่าอัดโปรโมชั่นเพื่อกระตุ้นยอดขายแล้ว ก็ยังคงไม่สามารถจูงใจผู้บริโภคตัดสินใจในการซื้อได้ จึงทำให้มีสต็อกคงค้างเพิ่มขึ้น ซึ่งโดยในปีที่ผ่านมาผู้ประกอบการมุ่งเน้นที่จะพัฒนาโครงการบ้านในระดับราคาที่สูงเพิ่มขึ้น โดยมุ่งเน้นลูกค้าที่มีรายได้สูง เจ้าของธุรกิจ SME ซึ่งสำหรับลูกค้าที่มีรายได้สูงอาจจะทำให้สามารถยื่นกู้ได้ง่ายขึ้น ดังนั้นผู้ประกอบการจึงหันมาพัฒนาในบ้านราคาสูงนี้มากขึ้นจึงอาจจะไปถึงจุดอิ่มตัวในตลาดบ้านราคาสูง ดังนั้นทางผู้ประกอบการจึงต้องมีความระมัดระวังมากขึ้นในการที่จะเปิดตัวโครงการใหม่ เพราะหากลงทุนมากเกินไปจะส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของผู้ประกอบการได้

จากหลายๆปัจจัยที่เกิดขึ้น ผู้ประกอบการจึงต้องปรับกลยุทธ์เพื่อรับมือกับผลกระทบที่เกิดขึ้นจากมีสต็อกคงค้างที่เหลือนเป็นจำนวนมาก โดยที่ผ่านมาทำให้คนที่อาจจะหาที่อยู่อาศัยไม่ว่าจะเป็นคอนโด บ้านเดี่ยว และทาวน์โฮม เลือกที่จะชะลอแผนการซื้อที่อยู่อาศัยโดยรอสถานการณ์เศรษฐกิจที่ชัดเจนเลยใช้เวลาในการตัดสินใจชื่อนานขึ้น อีกทั้งพฤติกรรมของคนรุ่นใหม่ เลือกที่จะ “เช่าอยู่อาศัย” มากกว่า “ซื้ออยู่อาศัย” ส่วนหนึ่งอาจจะเป็นความพร้อมทางด้านการเงิน ไม่อยากมีภาระผูกพันระยะยาวจากการเป็นหนี้จากการกู้เงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย จึงเลือกที่จะเช่ามากกว่าซื้อ เพราะไม่ต้องผ่อนดาวน์ในระยะเวลานานๆ ไม่ต้องรับภาระค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม รักษาดูแล หรือแม้กระทั่งภาษีที่ดิน โดยคนรุ่นใหม่มองว่าการเช่าที่อยู่อาศัยสามารถเลือกทำเลที่ใกล้รถไฟฟ้า ใกล้สถานที่ทำงาน สิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ไม่ต้องจ่ายค่าดูแลรักษาและซ่อมบำรุง ซึ่งหากหาซื้อที่อยู่อาศัยแล้วอาจจะต้องเดินทางในระยะไกลก็จะทำให้เกิดค่าใช้จ่ายในการอุปโภคและบริโภคเพิ่มมากขึ้น ใช้เวลาใน

การเดินทางที่มากขึ้น แต่ทั้งนี้ทั้งนั้นก็ขึ้นอยู่กับหลายๆปัจจัยในการตัดสินใจอย่างรอบคอบของผู้บริโภค แต่ทั้งนี้ตลาดที่อยู่อาศัยยังคงมีปัจจัยสนับสนุนกำลังซื้อจากชาวต่างชาติมีแนวโน้มดีขึ้นอย่างต่อเนื่องโดยส่วนใหญ่กำลังซื้อจากชาวต่างชาติ เช่น จีน ไต้หวัน เมียนมา รัสเซียและสหรัฐอเมริกา เป็นต้น โดยได้อานิสงส์จากจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาเที่ยวในประเทศไทยมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นจึงทำให้มีส่วนช่วยกระตุ้นกำลังซื้อเพื่อการลงทุน ไม่ว่าจะเป็นในเขตกรุงเทพ รวมถึงจังหวัดต่างๆตามแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญ อีกทั้งการก่อสร้างเปิดใช้รถไฟฟ้าสายใหม่ๆหลายสาย ทำให้การคมนาคมสะดวกมากขึ้น ซึ่งเป็นโครงสร้างขั้นพื้นฐานใหญ่ของทั้งในกรุงเทพฯ เขตปริมณฑล รวมถึงตามต่างจังหวัด ทำให้ได้มีโอกาสในการพัฒนาโครงการในทำเลใหม่ๆได้มากขึ้น

แต่ทั้งนี้ทั้งนั้น สำหรับการลงทุนในการพัฒนาโครงการใหม่ผู้ประกอบการจะต้องลงทุนอย่างระมัดระวัง หลีกเลี่ยงการลงทุนในทำเลที่มีการแข่งขันที่ดุเดือดและมีสต็อกที่คงเหลือขายสูง ควรกระจายความเสี่ยงโดยกระจายในกลุ่มลูกค้าหลายๆกลุ่ม รวมถึงขยายตลาดผู้ซื้อชาวต่างชาติ เพื่อเพิ่มโอกาสในการขายที่อยู่อาศัย ต้องศึกษาความต้องการของผู้บริโภคในปัจจุบันว่าความต้องการของผู้บริโภคต้องการอย่างไร ไม่ว่าจะเป็นการออกแบบ ฟังก์ชันต่างๆ ที่ต้องแตกต่างจากโครงการอื่นๆ โดยอาจจะพิจารณาจาก รายได้ ช่วงอายุ การกำหนดราคา หรือแม้กระทั่งวิถีชีวิตของผู้ที่จะเข้าอยู่อาศัย เพื่อที่จะนำมาพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ตอบโจทย์กับความต้องการของลูกค้า รวมถึงต้องคำนึงการบริหารจัดการต้นทุนให้มีประสิทธิภาพ ไม่ว่าจะเป็นต้นทุนทางด้านการก่อสร้าง ต้นแรงงาน ทั้งนี้ยังต้องคำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและชุมชนโดยรอบด้วย โดยอาจจะต้องใช้วัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม หรือการใช้พลังงานทดแทนเช่นการติดตั้ง Solar Roof หรือติดตั้ง EV Charger ซึ่งอาจจะช่วยเพิ่มมูลค่าให้ผู้ประกอบการ และประหยัดต้นทุน อีกทั้งยังลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมได้อย่างยั่งยืน

บริษัทฯ ดำเนินการเป็นผู้พัฒนาและจำหน่ายบ้านเดี่ยว อาคารชุดพักอาศัย ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ โดยมีคู่แข่งชั้นนำของบริษัทฯ ตามทำเลที่ตั้งโครงการ ประกอบด้วย

#### 1. โครงการบ้านเดี่ยวและทาวน์โฮม

Everland			คู่แข่งตาม Location		หมายเหตุ
โครงการและที่ตั้ง	จำนวนทั้งหมด (หลัง)	ราคาเฉลี่ย/ยูนิต (ล้านบาท)	โครงการและที่ตั้ง	จำนวนยูนิตทั้งหมด	
ซิลเวอร์เลค วินด์	177	7 – 15.90	1. เดอะแกรนด์ บ้านราชพฤกษ์(สวนหวด) 2. ณ ราชา สุวันทวงศ์ 3. The Extenso (เลียบริวารี) 4. บ้านราชพฤกษ์ ลาดกระบัง 5. The plant ฉลองกรุง 2 6. The Extenso (ประชาสำราญ) 7. The best masterpiece 8. บราณี พาร์ค ศรีนครินทร์ - ร่มเกล้า	74 240 146 350 248 276 115 86	โครงการของบริษัทเน้นกลุ่มลูกค้าครอบครัวชนกลางและใหญ่ มีความเป็นส่วนตัวมีสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคภายในโครงการ และสถานที่สำคัญเช่นห้างสรรพสินค้า สถานศึกษา โรงพยาบาล ตรงกับความต้องการของลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ

EVERCITY			คู่แข่งตาม Location		หมายเหตุ
โครงการและที่ตั้ง	จำนวนทั้งหมด (หลัง)	ราคาเฉลี่ย/ยูนิต (ล้านบาท)	โครงการและที่ตั้ง	จำนวนยูนิตทั้งหมด	
EVERCITY สุขสวัสดิ์-พุทธบูชา 30 - Phase 1 - Phase 2	94 43	4.52 5.18	1. ยูนิโอ ทาวน์ สุขสวัสดิ์ 30 2. เมอ สุขสวัสดิ์-พุทธบูชา 3. โกลเด้น ทาวน์ สุขสวัสดิ์-พระราม 3 4. Burlington สุขสวัสดิ์ - พุทธบูชา 5. 5. Siri Place พุทธบูชา	194 240 433 108 259	โครงการตั้งอยู่ในชุมชน เน้นความมีระดับเป็นสังคม Exclusive จำนวนยูนิตไม่มาก และมีจุดเด่นที่สินค้าตัวบ้านมีฟังก์ชันจุดขายที่ครบถ้วนเหนือกว่า ตรงกับความต้องการของลูกค้าเป้าหมาย  ซึ่งปัจจุบันโครงการเหลือเพียง 6 ยูนิต ที่ส่วนใหญ่เป็นแปลงมุมที่พื้นที่เยอะและบ้านตัวอย่าง

EVERCITY			คู่แข่งตาม Location		หมายเหตุ
โครงการและที่ตั้ง	จำนวนทั้งหมด (หลัง)	ราคาเฉลี่ย/ยูนิต (ล้านบาท)	โครงการและที่ตั้ง	จำนวนยูนิตทั้งหมด	
EVERCITY Resorta Suksawat 30-Ratburana	99	3.39 – 3.99	1. ยูนิโอ ทาวน์ สุขสวัสดิ์ 30 2. เมอ สุขสวัสดิ์-พุทธบูชา 3. โกลเด้น ทาวน์ สุขสวัสดิ์-พระราม 3 4. Burlington สุขสวัสดิ์ - พุทธบูชา 5. Siri Place พุทธบูชา	194 240 433 108 259	โครงการตั้งอยู่ในชุมชน เน้นจุดเด่นที่ฟังก์ชันบ้าน ที่ครบถ้วนพร้อมก็มีคิลล์เข้าสโสดีไลฟ์ สร้างบรรยากาศพักผ่อนเหมือนอยู่ในรีสอร์ททุกวัน

EVERCITY			คู่แข่งตาม Location		หมายเหตุ
โครงการและที่ตั้ง	จำนวนทั้งหมด (หลัง)	ราคาเฉลี่ย/ยูนิต (ล้านบาท)	โครงการและที่ตั้ง	จำนวนยูนิต ทั้งหมด	
EVERCITY ศรีนครินทร์-พนมแดง	249	2.69 - 3.49	1. บริหาเนีย เมกะทาวน์ บางนา 2. Villaggio ศรีนครินทร์-บางนา 3. คราฟ บางนา 4. คราฟ ไวบ์ บางนา 5. สิริเพลส เมกา บางนา 6. ศุภาลัย วิลลัส บางนา-ศรีนครินทร์ 7. พลินี บางนา-วงแหวน	472 313 402 334 236 388 211	โครงการมีจุดเด่นทำเลที่ดีกว่า ติดถนนใหญ่ที่กำลังจะมีการขยาย และใกล้กับถนนตัดใหม่ทีลอดออกมาจากบางนา ในส่วนของสินค้าเน้นตอบโจทย์ความคุ้มค่าด้วยฟังก์ชันที่เหนือกว่า ในราคาที่เข้าถึงได้ง่าย รวมถึงการมีสวนสวยสไตล์ยุโรปและคลับเฮ้าส์ที่แตกต่าง ซึ่งปัจจุบันได้พัฒนาแบบบ้านใหม่เพื่อแข่งกับตลาดที่มีคู่แข่งเพิ่มขึ้น
EVERCITY รามอินทรา-วงแหวนจตุโชติ	172	2.99 - 3.59	1. แกรนต์ พลินี รามอินทรา - จตุโชติ 2. เดอะริคค์ไค์ ทาวน์ พลโยอิน - รัชพล 3. โกลดัน ทาวน์ 2 รามอินทรา-วงแหวน 4. Reseo Home รามอินทรา-จตุโชติ5	378 165 289 141	โครงการของบริษัชนั้นหันมาเล่นเส้นทางสะดวก ใกล้จุดขึ้นลงทางด่วนเพียง 5 นาที ใกล้แหล่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และชูจุดเด่นสินค้าที่มีฟังก์ชันและจะดูขายพิเศษที่เหนือกว่าคู่แข่ง ซึ่งปัจจุบันได้พัฒนาสินค้าที่ตอบสนองความต้องการไลฟ์สไตล์ของคนรุ่นใหม่ราคาที่แข่งขันได้มากขึ้น
EVERCITY เอวาริส ราชพฤกษ์ตัดใหม่	128	3.79	1.Modi Villa ราชพฤกษ์ตัดใหม่ 2.Vie ราชพฤกษ์ตัดใหม่ 3.บริหาเนีย ราชพฤกษ์ 345 4.Iconature ราชพฤกษ์ 345 5.พฤกษ์ลดา ราชพฤกษ์ 345 6.Plano town ราชพฤกษ์ 345 7.Vararom ราชพฤกษ์ตัดใหม่	288 380 111 161 376 382 239	โครงการเน้นแข่งขันด้วยตัวบ้านที่มีพื้นที่ใช้สอยที่ครบครัน ในราคาที่เหมาะสม และทำเลที่เดินทางสะดวก เชื่อมต่อได้หลายเส้นทาง รวมทั้งยังมีความเป็นส่วนด้วยจำนวนยูนิตที่น้อย พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการครบครัน อาทิ คลับเฮ้าส์, สระว่ายน้ำ, ฟิตเนส, สวนสาธารณะ, สนามเด็กเล่น, ศาลาพักผ่อน, กล้อง CCTV และเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชม

MY AVENUE			คู่แข่งตาม Location		หมายเหตุ
โครงการและที่ตั้ง	จำนวนทั้งหมด (หลัง)	ราคาเฉลี่ย/ยูนิต (ล้านบาท)	โครงการและที่ตั้ง	จำนวนยูนิต ทั้งหมด	
EVER PLACE สุขสวัสดิ์-พุทธบูชา30	7	4.50-4.99	-	-	โครงการอาคารพาณิชย์ที่สามารถประกอบกิจการพาณิชย์สำนักงาน และพักอาศัยได้



## 2. โครงการคอนโดมิเนียม

Everland			คู่แข่งตาม Location		หมายเหตุ
โครงการและที่ตั้ง	จำนวนทั้งหมด (หลัง)	ราคาเฉลี่ย/ยูนิต (ล้านบาท)	โครงการและที่ตั้ง	จำนวนยูนิตทั้งหมด	
มายีส์สอร์ท บางกอก	384	4.26- 16.97	1. ศุภาลัย พรีเมียร์ อโศก 2. ESSE singha real estate 3. Q asoke 4. Ashton Asoke-Rama 9 5. The address Asoke	645 419 482 599 574	มีการแข่งขันค่อนข้างสูง โดยโครงการของบริษัทฯ อยู่ติดถนนเพชรบุรีตัดใหม่ใกล้สถานีรถไฟฟ้า MRT และ BTS แวดล้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก และสถานที่สำคัญ เช่น ห้างสรรพสินค้า โรงพยาบาล ตรงกับความต้องการของลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ โครงการตั้งอยู่ในทำเลที่สะดวกต่อการเดินทาง เนื่องจากใกล้กับระบบขนส่งสาธารณะ เช่น รถไฟฟ้า BTS หรือ MRT ซึ่งช่วยให้การเดินทางเข้า-ออกเมืองได้สะดวกและรวดเร็ว บริการด้านความปลอดภัยที่ดีช่วยสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้อยู่อาศัย เหมาะสมกับคนเมือง ช่วยเพิ่มความน่าสนใจในการลงทุนหรือซื้ออยู่อาศัยในโครงการ

Everland			คู่แข่งตาม Location		หมายเหตุ
โครงการและที่ตั้ง	จำนวนทั้งหมด (หลัง)	ราคาเฉลี่ย/ยูนิต (ล้านบาท)	โครงการและที่ตั้ง	จำนวนยูนิตทั้งหมด	
มายีส์สอร์ท แอท ริเวอร์	123	14.90 – 21.90	1. One River rama3 2. wanvela L&H 3. Supalai tyme 4. 333 Riverside 5. Magnolias Waterfront Residences 6. Rhythm เจริญนคร 7. Canapaya Riverfront Residence Rama 3 8. Kingsquare Residence	192 1512 461 950 379 577 224 222	โครงการของบริษัทอยู่ติดริมแม่น้ำเจ้าพระยาและใกล้สถานีรถไฟฟ้า MRT สถานีบางพลัด (ประมาณ 450 เมตร) พร้อมทั้งระบบ สาธารณูปโภคครบครัน จึงเป็นจุดขายที่ดีของบริษัทฯ โครงการเน้นมอบความเป็นส่วนตัวและความหรูหรา .สิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ,การเข้าถึงระบบขนส่งสาธารณะ ความสะดวกในการเดินทาง(จุดเชื่อมต่อการขนส่งสาธารณะ หรือทางด่วน) ในขณะเดียวกันก็มีพื้นที่เปิดกว้างในราคาที่ถูกที่สุด (คอนโดติดแม่น้ำเจ้าพระยา) สามารถผ่อนคลายเป็นมากกว่าโครงการที่เน้นการก่อสร้างในรูปแบบคอนโดมิเนียมที่มีความแออัด

My Resort Holding และ The Villa Hua Hin			คู่แข่งตาม Location		หมายเหตุ
โครงการและที่ตั้ง	จำนวน ยูนิตทั้งหมด	ราคาเฉลี่ย/ยูนิต (ล้านบาท)	โครงการและที่ตั้ง	จำนวนยูนิต ทั้งหมด	
มายีรีสอร์ท หัวหิน - อาคาร A B C - อาคาร D E F	211	3.65 – 14.00	1. cabanas sansiri	426	โครงการของบริษัทเน้นกลุ่มลูกค้าครอบครัว มีความเป็นส่วนตัว ใกล้ชายหาด มีสิ่งอำนวยความสะดวก และสาธารณูปโภคภายในโครงการ โครงการ ตั้งอยู่ในทำเลที่สะดวกสบาย ใกล้กับชายหาดหัวหิน (ห่างเพียง 250 เมตร) การออกแบบสิ่งอำนวยความสะดวกที่หลากหลาย เช่น สระว่ายน้ำขนาดใหญ่ 8 สระ ทำเลใกล้สถานที่ท่องเที่ยวที่สำคัญ (ตลาดกลางคืน,เขาตะเกียบ) ซึ่งตั้งอยู่ไม่ไกลจากตัวเมืองหัวหินโดยมีการเชื่อมต่อกับถนนหลัก
	197	4.99 – 24.00	2. vehha proud estate	364	
			3. Veranda Residence Hua Hin	270	
			4. Carapace Huahin	532	
			5. SASARA Hua Hin	110	
			6. Marvest	336	

Everland			คู่แข่งตาม Location		หมายเหตุ
โครงการและที่ตั้ง	จำนวน ยูนิตทั้งหมด	ราคาเฉลี่ย/ยูนิต (ล้านบาท)	โครงการและที่ตั้ง	จำนวนยูนิต ทั้งหมด	
เดอะ วิลล์แชน รีสอร์ท	2,359	1.79 – 8.80	1. Ken Attitude Rattanaibet	583	มีการแข่งขันค่อนข้างสูงโดยโครงการของบริษัทฯ ดิฉันริมน้ำเจ้าพระยา ดิฉันสนมเป็นน้ำและใกล้สถานีรถไฟฟ้า MRTสถานีพระนั่งเกล้าแล้วด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก และสถานที่สำคัญเช่นห้างสรรพสินค้า โรงพยาบาล ตรงกับความต้องการของลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ
			2. Manor Sanambinnam	1,796	
			3. Skyline rattanibeth	813	
			4. Supalai City resort	733	
			5. Aspire Rattanaibet 2	1,428	
			6. Flexi Rattanaibet	474	
			7. The most Rattanaibet	1,832	
			8. Origin Plug&Play Nonhaburi	999	
เดอะ วิลล์แชน บริษัท	590	1.99-8.70	1. Metro Park Riverfront	606	
			2. City home Sanambinnam rattanaibet	558	

BANGKOK RIVA			คู่แข่งตาม Location		หมายเหตุ
โครงการและที่ตั้ง	จำนวน ยูนิตทั้งหมด	ราคาเฉลี่ย/ยูนิต (ล้านบาท)	โครงการและที่ตั้ง	จำนวนยูนิต ทั้งหมด	ราคาเฉลี่ย/ยูนิต (ล้านบาท)
-เดอะ โพลีแชน อควา	2,745	1.89-8.40	1. Manor Sanambinnam 2. Skyline rattanathibeth 3. Dcon Prime 4. Supalai City resort 5. Ken Attitude Rattanathibet 6. Origin Plug&Play Nonthaburi 7. Flexi Rattanathibet 8. Aspire Rattanathibet 2 9. The most Rattanathibet	1,796 813 638 733 583 999 474 1,428 1,832	มีการแข่งขันค่อนข้างสูงโดยโครงการของบริษัทฯ ดิดีริม แม่น้ำเจ้าพระยา ดิดีริมนนสนามบินน้ำและใกล้สถานีรถไฟฟ้า MRT สถานีพระนั่งเกล้า แวดล้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก และสถานที่สำคัญ เช่นห้างสรรพสินค้าโรงพยาบาล ตรงกับ ความต้องการของลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ

ทั้งนี้บริษัทฯ มีข้อได้เปรียบกว่าคู่แข่งในส่วนของการพัฒนาโครงการใหม่ของบริษัทฯ เพื่อให้เป็นแหล่งชุมชนขนาดใหญ่ ที่มีความครบครันของสิ่งอำนวยความสะดวกมากที่สุด เช่น โรงเรียน ห้างสรรพสินค้า โกดัง  
หน่วยงานราชการ โกดังไฟฟ้า การคมนาคมสะดวกสบาย นับเป็นการสร้างความแตกต่างจากโครงการคู่แข่งขึ้นเพื่อรองรับภาวะการแข่งขันในอุตสาหกรรม

## ธุรกิจด้านโรงพยาบาล

### ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

แนวโน้มธุรกิจโรงพยาบาลเอกชนมีระดับการเติบโตได้ดีต่อเนื่องในระยะยาวอันเป็นผลจากสังคมประเทศไทยได้เข้าสู่สังคมสูงวัย อีกทั้งแนวโน้มประชากรในประเทศมีแนวโน้มเจ็บป่วยจากโรคเรื้อรังเพิ่มมากขึ้นตามข้อมูลรายงานกระทรวงสาธารณสุข 2567 ผู้รับบริการมีความคาดหวังมากขึ้นต่อการบริการที่ยอดเยี่ยม รวดเร็ว และเฉพาะทาง ส่งผลให้โรงพยาบาลที่มีขนาดใหญ่และมีสาขาที่มาก มีแนวโน้มได้เปรียบในการดำเนินธุรกิจจากการจัดหาแพทย์เฉพาะทาง วัสดุการแพทย์ ยา การหมุนเวียนบุคลากร และการหมุนเวียนใช้บริการเครื่องมือแพทย์ราคาสูงในเครือ จะทำให้กลุ่มโรงพยาบาลเครือใหญ่มีแนวโน้มสามารถควบคุมต้นทุน และให้บริการแก่ผู้ป่วยได้ครอบคลุมมีประสิทธิภาพ อันเป็นจุดได้เปรียบในการทำธุรกิจทางการแพทย์ จุดเด่นดังกล่าวมีส่วนทำให้โรงพยาบาลขนาดใหญ่เติบโต ครอบครองเทคโนโลยีการรักษาระดับสูง ขยายเครือข่ายการรักษาพยาบาลได้หลากหลาย กว้างขวางขึ้นอย่างต่อเนื่อง และสามารถเข้ายึดส่วนแบ่งการตลาดจากโรงพยาบาลขนาดกลาง และเล็กในพื้นที่เดียวกัน ส่งผลให้แนวโน้มโรงพยาบาลขนาดกลาง และขนาดเล็กในระดับท้องถิ่นมีการขายกิจการให้แก่โรงพยาบาลขนาดใหญ่ หรือโรงพยาบาลในรูปแบบเครือข่ายเป็นเช่นนี้มาตลอด

ในขณะที่โรงพยาบาลขนาดกลาง และขนาดเล็ก ไม่มีเทคโนโลยีการรักษาพยาบาลระดับสูง และพยายามขยายขอบเขตการรักษาให้ครอบคลุมเพื่อแข่งขันกับโรงพยาบาลขนาดใหญ่ จะส่งผลต่อการควบคุมต้นทุนราคาวัสดุการแพทย์ ยา และค่าใช้จ่ายในการบริหารให้สูงขึ้นตาม นอกจากนี้ ในส่วนโรงพยาบาลที่ดูแลสิทธิประกันสุขภาพแห่งชาติ หรือ สิทธิประกันสังคม และไม่สามารถควบคุมต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ จะยังได้รับผลกระทบต่อกำไรและการเติบโตของบริษัท สุดท้ายไม่สามารถแบกรับผลขาดทุนการดำเนินงานได้ และจำเป็นต้องขายกิจการแก่โรงพยาบาลขนาดใหญ่ในพื้นที่ จากปัจจัยข้างต้น ทำให้โรงพยาบาลขนาดกลาง และเล็กจำเป็นต้องมีการปรับเปลี่ยนองค์กรเพื่อให้สอดคล้องกับบริบทของอุตสาหกรรม และปัจจัยสิ่งแวดล้อมทางธุรกิจของประเทศไทย ได้แก่ การปรับเปลี่ยนโรงพยาบาลเฉพาะทาง การให้บริการคุณภาพสูง การใช้เทคโนโลยีสารสนเทศทางการแพทย์ช่วยดำเนินงาน และการสร้างเครือข่ายพันธมิตรกับโรงพยาบาล หรือคลินิกในพื้นที่

**การปรับตัวสู่โรงพยาบาลเฉพาะ (Hospital Specialty)** ทางมากกว่าการให้บริการที่ครอบคลุมทุกสาขาและไม่ตรงกับบริบทประชากรในเขตพื้นที่เป้าหมาย ปัจจุบันสามารถพบเห็นได้หลายแห่ง ได้แก่ โรงพยาบาลเฉพาะทางด้านความงาม การชะลอวัย การปลูกถ่ายอวัยวะ โรคตา โรคกระดูก โรคหัวใจ โรคผิวหนัง หรือ โรคเรื้อรัง เป็นต้น การปรับตัวสู่โรงพยาบาลเฉพาะทาง ช่วยให้โรงพยาบาลสามารถควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายได้อย่างมีประสิทธิภาพ สร้างจุดเด่น และตอบโจทย์ปัญหาสุขภาพของผู้มารับบริการในพื้นที่

**การปรับรูปแบบงานบริการทางการแพทย์ที่มีคุณภาพสูง (High Quality Healthcare)** โดยโรงพยาบาลขนาดกลาง และเล็กจะเน้นงานบริการที่ รวดเร็ว ปลอดภัย ได้มาตรฐาน ไร้รอยต่อ และสมเหตุสมผล ทำให้ผู้รับบริการประทับใจ ปลอดภัย และได้รับการรักษาพยาบาลที่มีประสิทธิภาพสูงสุด

**การปรับตัวงานบริการทางการแพทย์สู่ระบบดิจิทัล (Healthcare digital transformation)** การปรับเปลี่ยนแปลงดังกล่าวสามารถพบเห็นได้ในหลายโรงพยาบาลขนาดกลาง และเล็ก อาทิ การลงทะเบียนตรวจออนไลน์ด้วยตนเอง ระบบ smartตรวจสัญญาณชีพอัตโนมัติ การพบแพทย์ทางออนไลน์ การส่งยาผู้ป่วยทางไปรษณีย์ เป็นต้น สิ่งเหล่านี้สามารถช่วยให้ต้นทุนค่าใช้จ่ายลดลง จากการลดจำนวนบุคลากรในการปฏิบัติงาน ลดกระดาษ และลดเวลารอคอยตรวจ หรือระยะเวลาการเบิกจ่าย ทำให้งานมีประสิทธิภาพ แม่นยำและรวดเร็วขึ้น

**การสร้างเครือข่ายพันธมิตร (Hospital-Clinic Relationship)** โรงพยาบาลขนาดกลางและขนาดเล็กสามารถสร้างความสัมพันธ์อันดีกับคลินิก หรือโรงพยาบาลขนาดเล็กที่มีชื่อเสียง และเป็นที่ชื่นชอบของประชาชนในพื้นที่ การสร้างเครือข่ายดังกล่าวช่วยลดความเสี่ยงเปรียบ ลดต้นทุน แบ่งปันทรัพยากร และพัฒนาการรักษาให้ไร้รอยต่อแก่ประชาชน อันจะส่งผลดีต่อระบบสุขภาพในพื้นที่ ชื่อเสียงภาพลักษณ์ของทั้งฝั่งโรงพยาบาล และคลินิกพันธมิตร

ปี 2567 นี้เราจะพบเห็นยุทธศาสตร์ของโรงพยาบาลขนาดใหญ่ ขนาดกลาง และขนาดเล็กดำเนินงานในรูปแบบที่น่าเสนอมามากขึ้นในข้างต้น และมีแนวโน้มยังคงยุทธศาสตร์ดังกล่าวต่อไปในปี 2568 เนื่องจากสภาพเศรษฐกิจภาพรวมในประเทศไทยยังมีการเติบโตต่ำ รายได้ต่อหัวประชากรมิได้สูงขึ้น ในขณะที่ภาวะเงินเฟ้อยังมีแนวโน้มคงตัวต่อจากปี 2567 จากนโยบายการคลังของประเทศไทยและสหรัฐอเมริกา และการแข่งขันทางการค้าที่มีแนวโน้มสูงขึ้นยิ่งทำให้ทุกประเทศในโลกมีค่าใช้จ่ายและต้นทุนที่สูงในการผลิต ด้วยภาวะเงินเฟ้อที่สูง ในขณะที่รายได้ประชากรประเทศไทยไม่สามารถเติบโตตาม อีกทั้งหนี้ครัวเรือนที่มีขนาดสูงถึง 90% ย่อมส่งผลกระทบต่อการใช้บริการรักษาพยาบาล ตรวจสอบสุขภาพของโรงพยาบาลเอกชนให้มีความสามารถในการใช้จ่ายที่ลดลง และผู้รับบริการหันไปใช้บริการประกันสุขภาพของหน่วยงานรัฐบาลมากขึ้น ย่อมส่งผลกระทบต่อต้นทุน

ค่าใช้จ่าย และเงินเหมาจ่ายรายหัวในการดูแลรักษาพยาบาลของโรงพยาบาลเหล่านั้นอาจส่งผลให้เกิดการขาดทุนมากขึ้นได้ ด้วยเหตุนี้การใช้ยุทธศาสตร์การควบรวมเป็นเครือของโรงพยาบาลขนาดใหญ่ และการปรับเปลี่ยนองค์กรสร้างเครือข่ายของโรงพยาบาลขนาดกลาง-เล็ก เพื่อลดต้นทุน ค่าใช้จ่าย เพิ่มประสิทธิภาพ และคุณภาพงานบริการมีแนวโน้มจะพบเห็นได้มากขึ้นอย่างต่อเนื่องในปี 2568

### 3.การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

#### ■ การจัดซื้อที่ดิน

ในการจัดหาที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจะใช้วิธีวางแผนในการจัดซื้อที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพสามารถนำมาพัฒนาโครงการได้ภายในระยะเวลา 1-2 ปี เพื่อให้สอดคล้องกับแผนการพัฒนาโครงการของบริษัท โดยการซื้อที่ดินทางบริษัทจะพิจารณาการซื้อที่ดินแต่ละแห่งโดยการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการ โดยจะคำนึงถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในบริเวณที่ดินที่จะพัฒนา และทางบริษัทจึงจะดำเนินการจัดซื้อที่ดินดังกล่าว โดยการทำสัญญาจะซื้อขายด้วยการวางมัดจำ และกำหนดการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในระยะเวลา 1-2 ปี ซึ่งบริษัทจะเข้าทำการซื้อที่ดินและดำเนินการพัฒนาทันทีเพื่อความต่อเนื่องในการพัฒนาโครงการและลดความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมายการใช้ที่ดินในอนาคต ทั้งนี้การจัดหาที่ดินโดยบริษัทและบริษัทย่อยของบริษัท

ในการซื้อที่ดินเพื่อที่จะนำมาพัฒนาโครงการ บริษัททำการกำหนดรูปแบบของโครงการเพื่อให้เหมาะสมกับทำเลที่ตั้งตามที่ได้ศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการไม่ว่าจะเป็นทางด้านการเงิน กฎหมาย และการตลาด เมื่อได้พิจารณาตามปัจจัยต่างๆที่กำหนดไว้แล้ว บริษัทจะเปรียบเทียบกับที่ดินแปลงอื่นๆเพื่อให้เห็นศักยภาพของที่ดินให้ชัดเจนมากยิ่งขึ้น เพื่อประกอบการตัดสินใจในการลงทุน ทั้งนี้การจัดซื้อที่ดินของบริษัทจะอยู่ภายใต้การตรวจสอบและการพิจารณาอนุมัติของคณะกรรมการบริษัท ตามขั้นตอนของบริษัท อย่างโปร่งใสและรัดกุม

#### ■ การจัดหาที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้าง

บริษัท ได้มีการว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาควบคุมการก่อสร้าง ซึ่งบริษัทดังกล่าวจะทำหน้าที่ร่วมกับฝ่ายพัฒนาโครงการของบริษัท เพื่อควบคุมการทำงานของผู้รับเหมาก่อสร้างให้เป็นไปตามมาตรฐานในการก่อสร้าง ตามกฎหมาย แบบการขออนุญาตก่อสร้างและสร้างแล้วเสร็จภายในเวลาที่กำหนด ในการคัดเลือกบริษัทที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้าง บริษัทจะพิจารณาจากประสบการณ์ทำงาน ความพร้อมของทีมงาน และผลงานในอดีต โดยการคัดเลือกบริษัทที่ปรึกษาควบคุมการทำงานก่อสร้างบริษัทมีกระบวนการคัดเลือกดังนี้

- รายละเอียดของเขตงานและแผนงานการบริหารโครงการ
- พิจารณาเปรียบเทียบราคาและขอบเขตงาน
- คัดเลือกจากคุณสมบัติ
- เสนอต่อผู้มีอำนาจอนุมัติ

#### ■ การจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้าง

ในการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง บริษัทมีกระบวนการในการคัดเลือกดังนี้

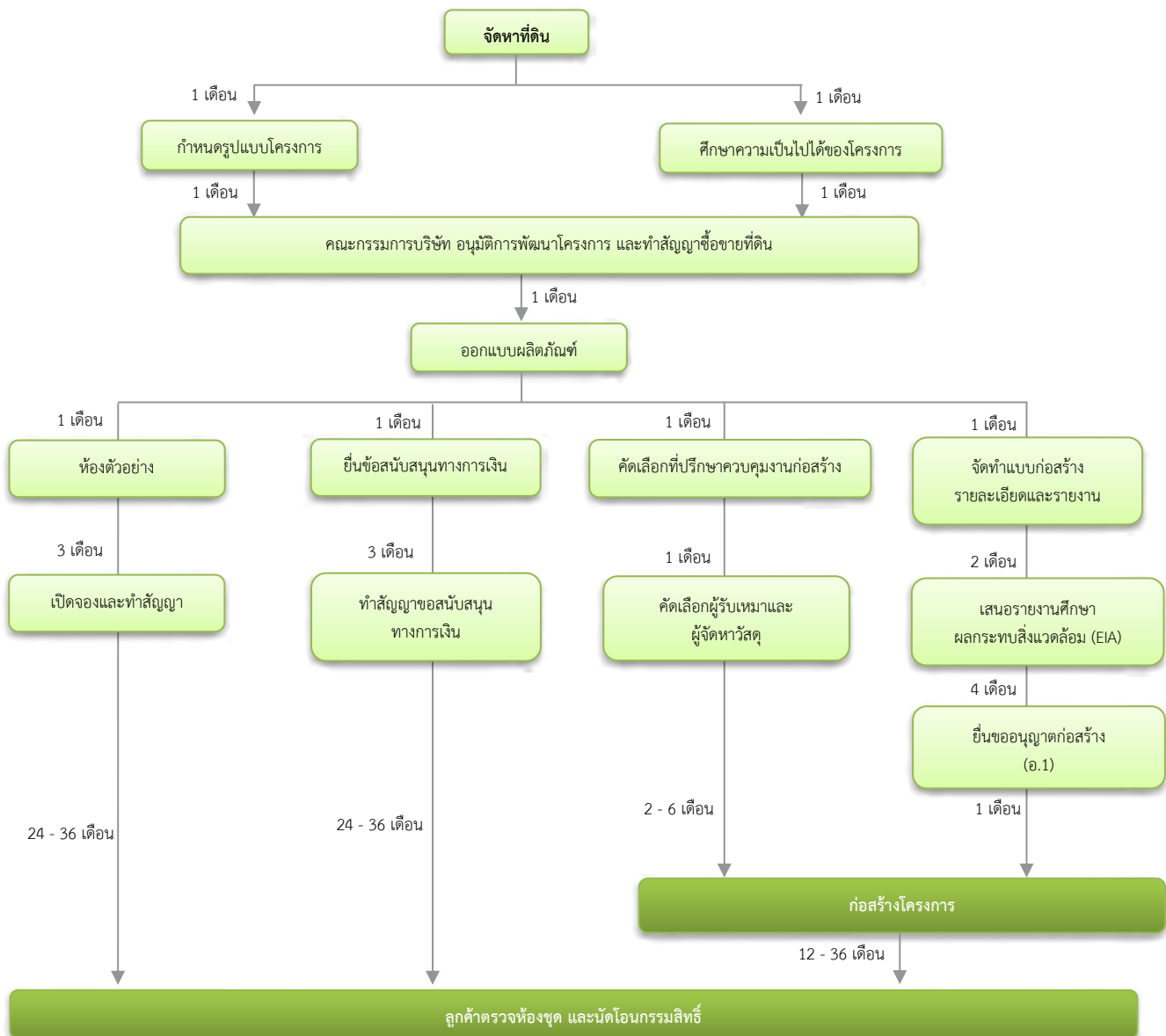
- การจัดเตรียมรายละเอียดเงื่อนไขการว่าจ้าง
- พิจารณาเปรียบเทียบคุณสมบัติและราคา
- การอนุมัติลงนามในสัญญา

#### ■ การจัดหาวัสดุ อุปกรณ์

การจัดหาวัสดุก่อสร้าง เช่น อิฐ หิน ปูน ทราย และเหล็ก เป็นต้น บริษัทผู้รับเหมาจะเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดซื้อวัสดุสำหรับการก่อสร้างทั้งหมดตามสัญญาว่าจ้างที่ผู้รับเหมาได้กำหนดราคาที่แน่นอนในสัญญา โดยคำนวณรวมเป็นส่วนหนึ่งในราคาค่าจ้างก่อสร้าง และบริษัทจะเป็นผู้จัดหาวัสดุก่อสร้างเป็นบางประเภทที่สามารถนับจำนวนได้แน่นอนและมีราคาสูง เช่น ลิฟท์ เพอร์นิเจอร์ ชุดเครื่องครัว เป็นต้น โดยบริษัทจะพิจารณาการจัดซื้อวัสดุ อุปกรณ์ ตามความเหมาะสมก่อนเสนอผู้มีอำนาจอนุมัติ

## ■ ขั้นตอนและระยะเวลาในการศึกษาพัฒนาโครงการ

ในการพัฒนาโครงการต่างๆของบริษัท จะมีระยะเวลาในการดำเนินงานที่แตกต่างกันโดยขึ้นอยู่กับขนาดและรูปแบบการดำเนินงานของแต่ละโครงการ ทั้งนี้ขอยกตัวอย่างการพัฒนาตึก Low Rise (อาคารสูงไม่เกิน 8 ชั้น) จะใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างประมาณ 12-15 เดือน ซึ่งจะก่อสร้างเสร็จเร็วกว่าการก่อสร้างตึก High Rise (อาคารสูงมากกว่า 8 ชั้นขึ้นไป) ซึ่งจะใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างนานกว่าตึก Low Rise ประมาณ 24-36 เดือน รายละเอียดขั้นตอนและระยะเวลาการก่อสร้างโดยประมาณการการก่อสร้างสรุปดังนี้



รูปแสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการศึกษาพัฒนาโครงการ



## การจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

การก่อสร้างอาคารและการก่อสร้างสาธารณูปโภคต่างๆ ส่วนใหญ่บริษัทจะอยู่ภายใต้การควบคุมของพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ปี พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม(ฉบับที่ 2) พ.ศ.2561 ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่องกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโดยโครงการที่มีขนาดตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตร หรือ การสร้างอาคารสูงตั้งแต่ 23 เมตร หรือ 80 หน่วยขึ้นไป จะต้องมีการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโดยเสนอในขั้นตอนขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามกฎหมายพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

บริษัทได้มีมาตรการการป้องกันและแก้ไขผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม ทั้งในระหว่างการก่อสร้างและหลังการก่อสร้าง อาทิเช่น มีผ้าใบคลุม อาคารระหว่างที่ก่อสร้างเพื่อป้องกันฝุ่นละอองกระจายไปยังพื้นที่ข้างเคียงและเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จทุกโครงการจะมีระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลางก่อนระบายลงท่อระบายน้ำสาธารณะ โดยมาตรการต่างๆที่เกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมนั้นเป็นสิ่งที่บริษัทให้ความสำคัญเป็นอย่างมาก และทุกโครงการต้องปฏิบัติตามมาตรฐานที่กำหนดไว้อย่างเคร่งครัด โดยที่ผ่านมามีบริษัทไม่มีประเด็นเรื่องผลกระทบสิ่งแวดล้อมและไม่มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมอย่างมีนัยสำคัญในการป้องกันผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมแต่อย่างใด ยกเว้นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นต้องใช้ในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพื่อประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามกฎหมาย

## 4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

## 4.1 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

รายการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ราคาทุน	ค่าเสื่อมราคา สะสม	มูลค่าสุทธิทาง บัญชี	ภาระผูกพัน
1.ที่ดิน	บริษัท/บริษัทย่อย	407,730,407	-	407,730,407	มีภาระสัญญากู้ยืมสถาบันการเงิน
2.อาคารและส่วนปรับปรุง อาคาร	บริษัท/บริษัทย่อย	831,471,487	513,191,777	318,279,710	
3.อุปกรณ์สำนักงาน	บริษัท/บริษัทย่อย	61,462,590	47,344,315	14,118,275	
4.อุปกรณ์คอมพิวเตอร์	บริษัท/บริษัทย่อย	17,238,269	13,852,695	3,385,574	
5.เครื่องมือและอุปกรณ์	บริษัท/บริษัทย่อย	42,926,728	34,350,859	8,575,869	
6.ยานพาหนะ	บริษัท/บริษัทย่อย	19,501,828	18,209,823	1,292,005	
7.อุปกรณ์และเครื่องมือแพทย์	บริษัท/บริษัทย่อย	141,844,675	109,638,878	32,205,797	
8.สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	บริษัท/บริษัทย่อย	47,971,243	-	47,971,243	
รวม		1,570,147,227	736,588,347	833,558,880	

## 4.2 ต้นทุนการพัฒนาโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และราคาประเมินโครงการ

รายการ	มูลค่า ตามบัญชีสุทธิ	วันที่ ประเมินราคา	ราคาประเมิน (บาท)
1.โครงการมาย วิลล่า <sup>1</sup>	2,075,220.00	10 มีนาคม 2552	33,769,420.00
2. โครงการซิลเวอร์เลค วินด์ <sup>2</sup>	277,364,589.39	18 สิงหาคม 2565	188,951,750.00
3. มายโฮมสวีททาวน์	203,987,065.25	N.A.	-
4.โครงการรอยัล บีช	2,045,890.30	N.A.	-
5.โครงการมายรีสอร์ท บางกอก <sup>3</sup>	24,634,289.14	20 ธันวาคม 2564	155,471,500.00
6.โครงการมายรีสอร์ท แอท ริเวอร์ <sup>4</sup>	114,366,993.72	15 มีนาคม 2566	381,200,000.00
7.โครงการมายรีสอร์ท หัวหิน (อาคาร เอ บี ซี) <sup>5</sup>	99,365,891.68	1 สิงหาคม 2562	224,800,000.00
8.โครงการมายรีสอร์ท หัวหิน (อาคาร ดี อี เอฟ) <sup>6</sup>	291,666,714.59	13 มีนาคม 2566	417,267,000.00
9.โครงการมายรีสอร์ท พัทยา <sup>7</sup>	76,861,772.79	30 พฤศจิกายน 2566	84,400,000.00
10. โครงการเดอะโพลีเทน รีฟ <sup>8</sup>	529,596,030.90	28 สิงหาคม 2562	1,912,253,046.00
11. โครงการเดอะโพลีเทน บีช <sup>9</sup>	867,448,279.61	29 ธันวาคม 2564	1,226,640,000.00
12. โครงการเดอะโพลีเทน เฟส3 <sup>10</sup>	543,487,738.79	7 ตุลาคม 2565	542,878,000.00
13. โครงการเดอะโพลีเทน อควา <sup>11</sup>	885,366,253.40	25 พฤษภาคม 2560	538,355,466.00
14. โครงการเดอะโพลีเทน เฟส5 <sup>12</sup>	9,282,130.66	22 กรกฎาคม 2558	157,920,000.00
15. โครงการเดอะโพลีเทน เฟส6 <sup>13</sup>	2,607,771.00	13 กุมภาพันธ์ 2561	367,000,000.00
16. โครงการ EVETCITY สุขสวัสดิ์30-พุทธรูชา เฟส1 <sup>14</sup>	34,640,531.67	27 พฤษภาคม 2564	67,990,000.00
17. โครงการ EVETCITY สุขสวัสดิ์30-พุทธรูชา เฟส2 <sup>15</sup>	7,748,491.76	27 พฤษภาคม 2564	85,290,000.00
18.โครงการ EVER PLACE สุขสวัสดิ์30-พุทธรูชา <sup>16</sup>	8,537,820.57	14 พฤษภาคม 2561	13,185,000.00
19.โครงการ EVERCITY รีซอร์ต้า สุขสวัสดิ์30-ราษฎร์บูรณะ <sup>17</sup>	66,417,289.57	18 ตุลาคม 2564	131,201,000.00
20. โครงการ EVERCITY ศรีนครินทร์-หนามแดง <sup>18</sup>	232,177,954.47	27 พฤษภาคม 2564	266,970,000.00
21. โครงการ EVERCITY รามอินทรา-วงแหวนจุดตัด <sup>19</sup>	245,117,064.10	27 พฤษภาคม 2564	176,330,000.00
22. โครงการ EVERCITY ราชพฤกษ์ตัดใหม่ <sup>20</sup>	188,634,413.61	30 มิถุนายน 2566	104,550,000.00
23. โครงการ 33 เรสซิเดนซ์ <sup>21</sup>	205,852,230.43	11 มีนาคม 2567	180,258,800.00
24. ที่ดินเปล่า <sup>22</sup>	39,335,309.79	4 มีนาคม 2564	220,670,000.00
25. อื่นๆ	6,191,822.65	N.A.	-
รวมทั้งหมด	4,964,809,559.84		7,477,350,982.00

หมายเหตุ:

- /1โครงการมายวิลล่า บางนา ได้ทำการประเมินมูลค่า โดยบริษัท แคนเดอร์ คอนซัลแทนท์ จำกัด โดยการใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
- /2โครงการซิลเวอร์เลค วินด์ ได้ทำการประเมินมูลค่า โดยบริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด โดยการใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
- /3 โครงการมายริสอร์ท บางกอก ได้ทำการประเมินมูลค่า โดยบริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด โดยวิธีประเมินมูลค่าลักษณะเป็นกลุ่มทรัพย์สินแบบพอร์ตโฟลิโอ
- /4 โครงการมายริสอร์ท แอท ริเวอร์ ได้ทำการประเมินมูลค่า โดยบริษัท เดอะแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
- /5 โครงการมายริสอร์ท หัวหิน อาคารเอ บี ซี ได้ทำการประเมินมูลค่า โดยบริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
- /6 โครงการมายริสอร์ท หัวหิน อาคารดี อี เอฟ ได้ทำการประเมินมูลค่า โดยบริษัท โนเบิล พร็อพเพอร์ตี้ แวลูเอชัน จำกัด โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
- /7 โครงการมายริสอร์ท พัทยา เป็นราคาประเมินเฉพาะมูลค่าที่ดิน ได้ทำการประเมินมูลค่า บริษัท โปรสเปค แอปพรซ์ จำกัด โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
- /8 โครงการเดอะโกลิแทน รีฟ เป็นราคาประเมินเฉพาะมูลค่า ได้ทำการประเมินมูลค่า โดยบริษัท ซิม พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
- /9 โครงการเดอะโกลิแทน บริช เป็นราคาประเมินเฉพาะมูลค่า ได้ทำการประเมินมูลค่า โดย บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
- /10 โครงการเดอะโกลิแทน เฟส3 เป็นราคาประเมินเฉพาะมูลค่าที่ดิน ได้ทำการประเมินมูลค่า โดย บริษัท เดอะแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
- /11 โครงการเดอะโกลิแทน อควาเป็นราคาประเมินที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างคลับเฮ้าส์ได้ทำการประเมินมูลค่า โดย บริษัท เข้าท์อิสเอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
- /12 โครงการเดอะโกลิแทน เฟส5 เป็นราคาประเมินเฉพาะมูลค่าที่ดิน ได้ทำการประเมินมูลค่า โดย บริษัท แคนเดอร์ คอนซัลแทนท์ จำกัด โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
- /13 โครงการเดอะโกลิแทน เฟส6 เป็นราคาประเมินเฉพาะมูลค่าที่ดิน ได้ทำการประเมินมูลค่า โดย บริษัท แคนเดอร์ คอนซัลแทนท์ จำกัด โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
- /14 โครงการ EVETCITY สุขสวัสดิ์-พุทธบูชา30 เฟส1 ได้ทำการประเมินมูลค่า โดย บริษัท แวลูแอสเซท จำกัด โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
- /15 โครงการ EVETCITY สุขสวัสดิ์-พุทธบูชา30 เฟส2 ได้ทำการประเมินมูลค่า โดย บริษัท แวลูแอสเซท จำกัด โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
- /16 โครงการ EVER PLACE สุขสวัสดิ์-พุทธบูชา30 เป็นราคาประเมินที่ดิน ได้ทำการประเมินมูลค่า โดย บริษัท โกล เอสทีเมชั่น จำกัด โดยวิธีโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
- /17 โครงการ EVERCITY Resorta Suksawat 30-Ratburana เป็นราคาประเมินที่ดิน ได้ทำการประเมินมูลค่า โดย บริษัท โปรสเปค แอปพรซ์ จำกัด โดยวิธีโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
- /18 โครงการ EVERCITY ศรีนครินทร์-หนามแดง เป็นราคาประเมินเฉพาะมูลค่าที่ดิน ได้ทำการประเมินมูลค่า โดย บริษัท แวลูแอสเซท จำกัด โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
- /19 โครงการ EVERCITY รามอินทรา-วงแหวนจตุโชติ เป็นราคาประเมินเฉพาะมูลค่าที่ดิน ได้ทำการประเมินมูลค่า โดย บริษัท แวลูแอสเซท จำกัด โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
- /20 โครงการ EVERCITY ราชพฤกษ์ตัดใหม่ เป็นราคาประเมินเฉพาะมูลค่าที่ดิน ได้ทำการประเมินมูลค่า โดย บริษัท โปรสเปค แอปพรซ์ จำกัด โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
- /21 โครงการ 33 เรสซิเดนซ์ เป็นราคาประเมินเฉพาะมูลค่าที่ดิน ได้ทำการประเมินมูลค่า โดย บริษัท แอดวานซ์ แอปพรซ์ จำกัด โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
- /22 ที่ดินเปล่า เป็นราคาประเมินเฉพาะมูลค่าที่ดิน ได้ทำการประเมินมูลค่า โดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

#### 4.3 นโยบายการลงทุน

สำหรับข้อมูลการถือหุ้นของบริษัทย่อยของบริษัท โดยประกอบธุรกิจ 1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 2) ธุรกิจโรงพยาบาลและคลินิกทันตกรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) มีบริษัทย่อย 13 บริษัท รายละเอียดดังนี้

บริษัทย่อย	ประเภทธุรกิจ	สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	
		2567	2566
บริษัทย่อยทางตรง			
1. บริษัท ญัฐนันท์พัฒนา จำกัด**	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99
2. บริษัท มายรีสอร์ท โฮลดิ้ง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.00	100.00
3. บริษัท เดอะ วิลล่า (หัวหิน) จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.00	100.00
4. บริษัท บางกอก ริว่า ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.00	100.00
5. บริษัท เอเวอร์ซิตี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.00	100.00
6. บริษัท บางกอก เอเวอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.00	100.00
7. บริษัท มาย ออเนียว จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.00	100.00
8. บริษัท มาย ฮอสพิทอล จำกัด	ลงทุนในธุรกิจโรงพยาบาล	100.00	100.00
บริษัทย่อยทางอ้อม*			
9. บริษัท โรงพยาบาลเชียงใหม่ ราษฎร์ จำกัด	โรงพยาบาลเอกชน	100.00	100.00
10. บริษัท ยูนิคอน เซอร์วิสเฮส จำกัด	ให้เช่าที่ดินและอาคารโรงพยาบาล	100.00	100.00
11. บริษัท เดนทอล อีส ฟัน จำกัด**	คลินิกทันตกรรม	100.00	100.00
12. บริษัท โคราซเมดิคัลกรุ๊ป จำกัด	โรงพยาบาลเอกชน	83.90	83.90
13. บริษัท พิชญ์โลกอินเตอร์เวชการ จำกัด	โรงพยาบาลเอกชน	53.96	53.96

\* ถือหุ้นโดยบริษัท มาย ฮอสพิทอล จำกัด

\*\* ปัจจุบันบริษัทได้หยุดการดำเนินงานแล้ว แต่ยังคงอยู่ในระหว่างการพิจารณาแผนการดำเนินงานในอนาคต

ทั้งนี้ บริษัทมีนโยบายการบริหารงานในบริษัทย่อย โดยบริษัทจะส่งกรรมการที่เป็นตัวแทนของบริษัทเข้าร่วมบริหารงานและกำหนดนโยบายในบริษัทย่อยตามสัดส่วนเงินลงทุนที่บริษัทถือหุ้นอยู่ เพื่อให้เป็นไปในทิศทางที่สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจหลัก รวมทั้งสร้างผลกำไรให้กับบริษัทในอนาคต

## 5. งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ ณ 31 ธันวาคม 2567

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีการผูกพันที่จะต้องส่งมอบสินค้าให้กับผู้ซื้อตามสัญญาเป็นจำนวนเงิน 490.37 ล้านบาท มีมูลค่างานที่ยังไม่ได้ส่งมอบในแต่ละโครงการมีดังนี้

โครงการ	จำนวนหน่วยที่มีเพื่อขาย		จำนวนหน่วยที่โอนแล้ว		จำนวนหน่วยที่ยังไม่ส่งมอบ <sup>1</sup> (ก่อสร้างแล้วเสร็จ) ณ 31 ธ.ค.2567		จำนวนหน่วยที่ยังไม่ส่งมอบ <sup>2</sup> (ระหว่างก่อสร้าง) ณ 31 ธ.ค.2567		จำนวนหน่วยที่การขาย		รวมจำนวนหน่วยที่ยังไม่ส่งมอบ <sup>1,2</sup> และรอการขาย	เหตุผลที่ยังไม่ได้ส่งมอบ	
	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท			
โครงการอาคารชุด													
1.โครงการมาฮิลล่า บางนา	272	752.81	270	750.73	-	-	-	-	2	2.08	2	2.08	-
2.โครงการรอยัล บีช	66	180.88	65	176.84	1	4.04	-	-	0	0.00	1	4.04	-
3.โครงการมาฮิลล์สอร์ท บางกอก	92	672.68	85	490.11	-	-	-	-	7	182.57	7	182.57	-
4.โครงการมาฮิลล์สอร์ท แอท จิเวอร์	43	719.37	34	571.71	3	41.26	-	-	6	106.40	9	147.66	รอเลื่อนผู้ติดตาม, นัดโอน, รอการขาย
5.โครงการมาฮิลล์สอร์ท หัวหิน (อาคาร เอ บี ซี)	211	1,278.95	196	1,146.40	1	6.35	-	-	14	126.20	15	132.55	รอเลื่อนผู้ติดตาม, นัดโอน, รอการขาย
6.โครงการมาฮิลล์สอร์ท หัวหิน (อาคาร ดี อี เอฟ)	197	1,324.05	142	813.89	5	72.38	-	-	50	437.78	55	510.16	รอเลื่อนผู้ติดตาม, นัดโอน, รอการขาย
7.โครงการเดอะ โพลีนา รีฟ	2,359	6,885.37	2,180	5,645.53	11	52.94	-	-	168	1,186.90	179	1,239.84	รอเลื่อนผู้ติดตาม, นัดโอน, รอการขาย
8.โครงการเดอะ โพลีนา บีช	590	2,036.56	227	690.23	4	21.55	-	-	359	1,324.78	363	1,346.33	รอเลื่อนผู้ติดตาม, นัดโอน, รอการขาย
9.โครงการเดอะ โพลีนา อควา	2,745	6,858.30	2,297	5,302.95	33	109.75	-	-	415	1,445.60	448	1,555.35	รอเลื่อนผู้ติดตาม, นัดโอน, รอการขาย
รวมโครงการอาคารชุด	6,575	20,708.97	5,496	15,588.39	58	308.27	-	-	1,021	4,812.31	1,079	5,120.58	
โครงการบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด													
1.โครงการซิลเวอร์เลค วินด์	177	1,821.97	51	435.63	4	47.80	-	-	122	1,338.54	126	1,386.34	อยู่ระหว่างก่อสร้าง, รอเลื่อนผู้ติดตาม, นัดโอน
2.โครงการเอวาเรียล - ราชพฤกษ์ตัดใหม่	128	667.45	4	21.06	6	30.54	-	-	118	615.85	124	646.39	รอเลื่อนผู้ติดตาม, นัดโอน
รวมโครงการบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด	305	2,489.42	55	456.69	10	78.34	-	-	240	1,954.39	250	2,032.73	

โครงการ	จำนวนหน่วย ที่มีเพื่อขาย		จำนวนหน่วย ที่โอนแล้ว		จำนวนหน่วย ที่ยังไม่ส่งมอบ <sup>1</sup> (ก่อสร้างแล้วเสร็จ) ณ 31 ธ.ค.2567		จำนวนหน่วย ที่ยังไม่ส่งมอบ <sup>2</sup> (ระหว่างก่อสร้าง) ณ 31 ธ.ค.2567		จำนวนหน่วย ที่รอการขาย		รวมจำนวนหน่วย ที่ยังไม่ส่งมอบ <sup>1,2</sup> และรอการขาย		เหตุผลที่ยังไม่ได้ส่งมอบ
	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท	
ทิวาโมเดิร์นและอาคารพาณิชย์													
	1.โครงการ EVETCITY สุขสวัสดิ์30-พุทธบูชา												
	- Village1	94	421.51	86	375.16	1	4.89	-	7	41.46	8	46.35	รอโอนที่ดินอาคาร, บัณฑิต
	- Village2	43	217.58	41	206.40	-	-	-	2	11.18	2	11.18	รอโอนที่ดินอาคาร, บัณฑิต
2.โครงการ EVER PLACE สุขสวัสดิ์30-พุทธบูชา <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	อยู่ระหว่างรอการพัฒนา
3.โครงการEVERCITY ศรีนครินทร์-หนองแดง	249	1,015.46	152	533.85	9	32.22	-	88	449.39	97	481.61	อยู่ระหว่างก่อสร้าง, รอโอนที่ดินอาคาร, บัณฑิต	
4.โครงการEVERCITY รามอินทรา-วงแหวนจุฑิถิติ	172	793.16	53	198.70	5	17.75	-	114	576.71	119	594.46	อยู่ระหว่างก่อสร้าง, รอโอนที่ดินอาคาร, บัณฑิต	
5.โครงการ Ever City Resorta Suksawat 30- Patburana	99	475.53	80	370.41	10	48.90	-	9	56.22	19	105.12	รอโอนที่ดินอาคาร, บัณฑิต	
รวมโครงการทิวาโมเดิร์นและอาคารพาณิชย์	657	2,923.24	412	1,684.52	25	103.76	-	220	1,134.96	245	1,238.72		
รวมทั้งสิ้น	7,537	26,121.63	5,963	17,729.60	93	490.37	-	-	1,481	7,901.66	1,574	8,392.03	

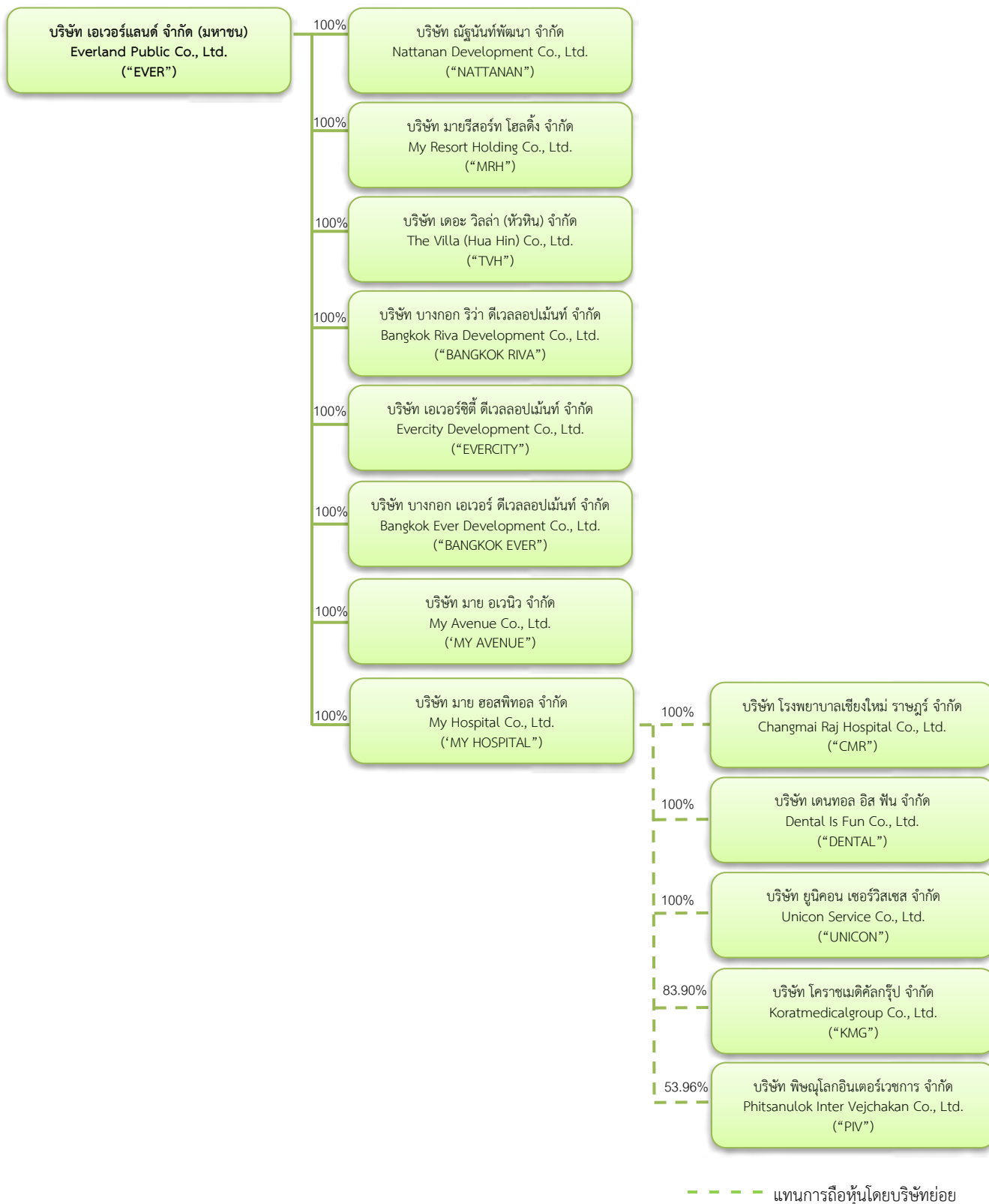
หมายเหตุ : 1. สำหรับบ้านแนวราบเป็นโครงการเป็นการขายบ้านพร้อมที่ดินแบบสร้างเสร็จ  
2. มูลค่าโครงการเป็นราคาประมาณการจากลูกค้าการขาย



### 1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

#### 1.3.1 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

โครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 คือ บริษัทฯ ถือหุ้นโดยตรงร้อยละ 100 ในบริษัทย่อย 8 แห่ง และถือหุ้นแทนโดยบริษัทย่อย 5 แห่ง ประกอบด้วย



บริษัท	ประเภทลักษณะธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	สัดส่วน การถือหุ้น
<u>ดำเนินธุรกิจประเภทการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</u>			
1.บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) ("EVER")	ธุรกิจจัดสรรที่ดินและสร้างบ้านเพื่อขาย, ธุรกิจอาคารชุดเพื่อขาย,ธุรกิจรับบริหารโครงการ, ธุรกิจร่วมลงทุนอสังหาริมทรัพย์	6,473.04	-
2.บริษัท ญัฐนันท์พัฒนา จำกัด ("NATTANAN")	ธุรกิจจัดสรรที่ดินและสร้างบ้านเพื่อขาย ภายใต้โครงการมายโฮมประชาชื่น	150.00	100.00%
3.บริษัท มายรีสอร์ท โฮลดิ้ง จำกัด ("MRH")	ธุรกิจพัฒนาโครงการอาคารพักอาศัย ขายภายใต้ โครงการมายรีสอร์ท หัวหิน อาคาร เอ บี ซี	300.00	100.00%
4.บริษัท เดอะ วิลล่า (หัวหิน) จำกัด ("TVH")	ธุรกิจพัฒนาโครงการอาคารพักอาศัย ขายภายใต้ โครงการมายรีสอร์ท หัวหิน อาคาร ดี อี เอฟ	200.00	100.00%
5.บริษัท บางกอก ริว่า ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ("BANGKOK RIVA")	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,000.00	100.00%
6.บริษัท เอเวอร์ซิตี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด <sup>1</sup> ("EVERCITY")	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	800.00	100.00%
7.บริษัท บางกอก เอเวอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ("BANGKOK EVER")	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	165.00	100.00%
8.บริษัท มาย อเวนิว จำกัด ("MY AVENUE")	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1.00	100.00%
<u>ดำเนินธุรกิจประเภทพัฒนาด้านโรงพยาบาล</u>			
9.บริษัท มาย ฮอสพิทอล จำกัด ("MY HOSPITAL")	ธุรกิจพัฒนาด้านโรงพยาบาล	510.00	100.00%
10.บริษัท โรงพยาบาลเชียงใหม่ ราษฎร์ จำกัด ("CMR")	ธุรกิจบริการด้านโรงพยาบาล	20.00	100.00%
11.บริษัท เดนทอล อีส ฟิน จำกัด ("DENTAL")	ธุรกิจบริการด้านโรงพยาบาล	0.75	100.00%
12.บริษัท ยูนิคอน เซอร์วิสเชส จำกัด ("UNICON")	ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	5.00	100.00%
13.บริษัท โคราชมедиคัลกรุ๊ป จำกัด ("KMG")	ธุรกิจบริการด้านโรงพยาบาล	100.00	83.90%
14.บริษัท พิชญ์โลกอินเตอร์เวชการ จำกัด ("PIV")	ธุรกิจบริการด้านโรงพยาบาล	160.00	53.96%

หมายเหตุ : /1 EVERCITY ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 300,000,000 บาท โดยออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 30,000,000 หุ้น จากทุนจดทะเบียนเดิม 500,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ภายหลังการเพิ่มทุนจำนวน 800,000,000 บาท มูลค่าหุ้นละ 10 บาท พร้อมทั้งอนุมัติให้ บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) เข้าเพิ่มทุนจดทะเบียนตามจำนวนหุ้น 30,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ 10 บาท โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 โดยภายหลังการดำเนินการดังกล่าว EVERCITY ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนและเรียกชำระแล้วเป็น 800,000,000 บาทและแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิกับกระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2567

### 1.3.2 การถือหุ้นในบริษัท บริษัทย่อย หรือบริษัทรวมเกินกว่าร้อยละ 10 ของบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกัน

- ไม่มี -

### 1.3.3 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

บริษัทหรือกลุ่มบริษัทในกลุ่มไม่ได้เป็นส่วนหนึ่งของกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่นอกจากที่ได้มีการเปิดเผยไว้ในรายงาน และไม่มี ความสัมพันธ์ พี่น้อง หรือแข่งขันกับธุรกิจอื่นในกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่นอกจากที่ได้มีการเปิดเผยไว้อย่างมีนัยสำคัญ

### 1.3.4 รายชื่อผู้ถือหุ้น

#### 1.3.4.1 รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่

รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ 10 ลำดับแรก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ	สัดส่วนการถือหุ้น
1	กลุ่มโลจายะ		
	นางดารานี อัดตะนันท์	978,518,759	20.16%
	นายจอมทรัพย์ โลจายะ	646,529,442	13.32%
	นายสวิกรณ์ โลจายะ	480,768,700	9.90%
	รวมกลุ่มโลจายะ	2,105,816,901	43.38%
2	กลุ่มมานะยิ่ง		
	นายประสงค์ มานะยิ่ง	146,000,000	3.01%
	นางพรพรรณ มานะยิ่ง	62,000,000	1.28%
	น.ส.สุพัตรา มานะยิ่ง	5,000,000	0.10%
	น.ส.สุชาร์ มานะยิ่ง	5,000,000	0.10%
	น.ส.ณัฐธิดา มานะยิ่ง	1,000	0.00%
	น.ส.อชิรญา มานะยิ่ง	1,000	0.00%
	รวมกลุ่มมานะยิ่ง	218,002,000	4.49%
3	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	127,073,570	2.62%
4	นายสงคราม ชิวประวัติดำรงค์	106,332,120	2.19%
5	นายสุชาติ อูสาหะ	83,770,100	1.73%
6	นายสมชาย หงส์รัตนวิจิตร	39,100,000	0.81%
7	กลุ่มวงษ์โชติปิ่นทอง		
	นายเกรียงศักดิ์ วงษ์โชติปิ่นทอง	37,680,460	0.78%
	นางสุนีย์ วงษ์โชติปิ่นทอง	12,784,040	0.26%
	น.ส.ทิพย์ประภา วงษ์โชติปิ่นทอง	2,100,000	0.04%
	นายวิชา วงษ์โชติปิ่นทอง	2,010,000	0.04%
	นายสุพจน์ วงษ์โชติปิ่นทอง	264,000	0.01%
	รวมกลุ่มวงษ์โชติปิ่นทอง	54,838,500	1.13%
8	นายณน เพ็ชรประภา	37,121,200	0.76%
9	นายพิชัย พฤตศักดาตุลย์	31,349,900	0.65%
10	กลุ่มสุวรรณพนิชกุล		
	นายสมชาย สุวรรณพนิชกุล	30,298,900	0.62%
	นายธนศ สุวรรณพนิชกุล	1,275,900	0.03%
	น.ส.ชุติมา สุวรรณพนิชกุล	270,000	0.01%
	นายรุ่งกิจ สุวรรณพนิชกุล	18,300	0.00%
	รวมกลุ่มสุวรรณพนิชกุล	31,863,100	0.66%
รวมลำดับที่ 1-10		2,835,267,391	58.40%
ผู้ถือหุ้นรายอื่น		2,019,519,161	41.60%
รวม		4,854,786,552	100.00%

หมายเหตุ :1. การเปิดเผยข้อมูลข้างต้น ตามที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ เพื่อให้สะท้อนถึงความสัมพันธ์ทางครอบครัวของกลุ่มผู้ถือหุ้น โดยไม่จัดเป็นการเปิดเผย

ข้อมูลของกลุ่มผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกันตามมาตรา 258 ได้อย่างใด

## ข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นใหญ่

-ไม่มี-

## 1.3.4.2 ข้อมูลผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย

## 1. บริษัท ณัฐนันท์พัฒนา จำกัด (“NATTANAN”)

NATTANAN เป็นบริษัทย่อยที่ดำเนินธุรกิจจัดสรรที่ดินและสร้างบ้านเพื่อขายภายใต้โครงการมายโฮมประชาชน ที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100

รายชื่อและสัดส่วนการถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1	บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด(มหาชน)	1,499,994	100.00
2	ผู้ถือหุ้นรายอื่น	6	น้อยกว่า 0.01
	รวม	1,500,000	100.00

## 2. บริษัท มายรีสอร์ท โฮล ดิง จำกัด (“MRH”)

MRH เป็นบริษัทย่อยที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการอาคารพักอาศัย ขายภายใต้โครงการมายรีสอร์ท หัวหิน (อาคารเอบีซี) ที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100

รายชื่อและสัดส่วนการถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1	บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด(มหาชน)	29,999,998	100.00
2	ผู้ถือหุ้นรายอื่น	2	น้อยกว่า 0.01
	รวม	30,000,000	100.00

## 3. บริษัท เดอะ วิลล่า (หัวหิน) จำกัด (“TVH”)

TVH เป็นบริษัทย่อยที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการอาคารพักอาศัยขายภายใต้โครงการมายรีสอร์ท หัวหิน(อาคารดีอีเอฟ) ที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100

รายชื่อและสัดส่วนการถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1	บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด(มหาชน)	19,999,998	100.00
2	ผู้ถือหุ้นรายอื่น	2	น้อยกว่า 0.01
	รวม	20,000,000	100.00

## 4. บริษัท บางกอก ริว่า ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“BANGKOK RIVA”)

BANGKOK RIVA เป็นบริษัทย่อยที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการอาคารพักอาศัย ขายภายใต้โครงการเดอะ โพลีเทน อควา ที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100

รายชื่อและสัดส่วนการถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1	บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด(มหาชน)	99,999,998	100.00
2	ผู้ถือหุ้นรายอื่น	2	น้อยกว่า 0.01
	รวม	100,000,000	100.00

##### 5. บริษัท เอเวอร์ซิตี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“EVERCITY”)

EVERCITY เป็นบริษัทย่อยที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100

รายชื่อและสัดส่วนการถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1	บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด(มหาชน)	79,999,997	100.00
2	ผู้ถือหุ้นรายอื่น	3	น้อยกว่า 0.01
	รวม	80,000,000	100.00

หมายเหตุ : /1 EVERCITY ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 300,000,000 บาท โดยออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 30,000,000 หุ้น จากทุนจดทะเบียนเดิม 500,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ภายหลังการเพิ่มทุนจำนวน 800,000,000 บาท มูลค่าหุ้นละ 10 บาท พร้อมทั้งอนุมัติให้ บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) เข้าเพิ่มทุนจดทะเบียนตามจำนวนหุ้น 30,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ 10 บาท โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 โดยภายหลังการดำเนินการดังกล่าว EVERCITY ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนและเรียกชำระแล้วเป็น 800,000,000 บาทและแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิกับกระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2567

##### 6. บริษัท บางกอก เอเวอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“BANGKOK EVER”)

BANGKOK EVER เป็นบริษัทย่อยที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100

รายชื่อและสัดส่วนการถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1	บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด(มหาชน)	16,499,997	100.00
2	ผู้ถือหุ้นรายอื่น	3	น้อยกว่า 0.01
	รวม	16,500,000	100.00

##### 7. บริษัท มาย อเวนิว จำกัด (“MY AVENUE”)

MY AVENUE เป็นบริษัทย่อยที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100

รายชื่อและสัดส่วนการถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1	บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด(มหาชน)	99,998	100.00
2	ผู้ถือหุ้นรายอื่น	2	น้อยกว่า 0.01
	รวม	100,000	100.00

##### 8. บริษัท มาย ฮอสพิทอล จำกัด (“MY HOSPITAL”)

MY HOSPITAL เป็นบริษัทย่อยที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาด้านโรงพยาบาล ที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100

รายชื่อและสัดส่วนการถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1	บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด(มหาชน)	5,099,998	100.00
2	ผู้ถือหุ้นรายอื่น	2	น้อยกว่า 0.01
	รวม	5,100,000	100.00

##### 9. บริษัท โรงพยาบาลเชียงใหม่ ราษฎร์ จำกัด (“CMR”)

CMR เป็นบริษัทย่อยที่ดำเนินธุรกิจโรงพยาบาลเอกชนสถานพยาบาลรักษาคนไข้และผู้เจ็บป่วยในชื่อ โรงพยาบาลเชียงใหม่ ฮอสพิทอล ที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100

รายชื่อและสัดส่วนการถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1	บริษัท มาย ฮอสพิทอล จำกัด	199,998	100.00
2	ผู้ถือหุ้นรายอื่น	2	น้อยกว่า 0.01
	รวม	200,000	100.00

**10. บริษัท เดนทอล อีส ฟัน จำกัด (“DENTAL”)**

DENTAL เป็นบริษัทย่อยที่ดำเนินธุรกิจสถานพยาบาล สถานทันตกรรมในชื่อ “คลินิก จัส ฟอ ฟัน” ที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100

รายชื่อและสัดส่วนการถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1	บริษัท มาย ฮอสพิทอล จำกัด	7,498	99.97
2	ผู้ถือหุ้นรายอื่น	2	น้อยกว่า 0.03
	รวม	7,500	100.00

**11. บริษัท ยูนิคอน เซอร์วิส เซส จำกัด (“UNICON”)**

UNICON เป็นบริษัทย่อยที่ดำเนินธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน อาคาร ซึ่งเป็นที่ตั้งของ โรงพยาบาลเชียงใหม่ ฮอสพิทอล ที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100

รายชื่อและสัดส่วนการถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1	บริษัท มาย ฮอสพิทอล จำกัด	49,998	100.00
2	ผู้ถือหุ้นรายอื่น	2	น้อยกว่า 0.01
	รวม	50,000	100.00

**12. บริษัท โครามาติคัลกรุ๊ป จำกัด (“KMG”)**

KMG เป็นบริษัทย่อยที่ดำเนินธุรกิจโรงพยาบาลเอกชนสถานพยาบาลรับรักษาคนไข้และผู้เจ็บป่วย ในชื่อ “โรงพยาบาลราชสิมา ฮอสพิทอล” ที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 83.90

รายชื่อและสัดส่วนการถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1	บริษัท มาย ฮอสพิทอล จำกัด	8,389,667	83.90
2	ผู้ถือหุ้นรายอื่น	1,610,333	16.10
	รวม	10,000,000	100.00

**13. บริษัท พิชญ์โลกอินเทอร์เน็ตเวชการ จำกัด (“PIV”)**

PIV เป็นบริษัทย่อยที่ดำเนินธุรกิจโรงพยาบาลเอกชนสถานพยาบาลรับรักษาคนไข้และผู้เจ็บป่วย ในชื่อ “โรงพยาบาลพิชญ์โลก ฮอสพิทอล” ที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 53.96

รายชื่อและสัดส่วนการถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1	บริษัท มาย ฮอสพิทอล จำกัด	8,633,800	53.96
2	ผู้ถือหุ้นรายอื่น	7,366,200	46.04
	รวม	16,000,000	100.00

**1.4 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว**

ณ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 6,473,046,061 บาท เป็นทุนจดทะเบียนที่เรียกชำระแล้ว 4,854,786,552 บาท โดยแบ่งเป็นหุ้นสามัญมูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท (หนึ่งบาท) ทั้งนี้ การโอนหุ้นบริษัทสามารถกระทำการโอนได้โดยไม่มีข้อจำกัด เว้นแต่การโอนหุ้นนั้นเป็นการโอนหุ้นให้กับบุคคลไม่มีสัญชาติไทยถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 30 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

**1.5 การออกหลักทรัพย์อื่น**

- ไม่มี -



## 1.6 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

คณะกรรมการของบริษัทฯ มีนโยบายที่จะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่ ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่เกินร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิของการเงินเฉพาะกิจการในแต่ละงวดบัญชีหลังจากหักสำรองตามกฎหมายและบริษัทต้องไม่มีขาดทุนสะสมและต้องไม่มีความจำเป็นในด้านอื่นๆ บริษัทต้องจัดสรรเงินกำไรเพื่อเป็นทุนสำรองตามกฎหมายไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปี หักด้วยยอดเงินขาดทุนสะสมยกมา(ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน และทุนสำรองนี้จะนำมาจัดสรรปันผลไม่ได้ หากไม่มีความจำเป็นอื่นใด และหากการจ่ายเงินปันผลนั้นจะไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานปกติของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

ทั้งนี้ การพิจารณาจ่ายเงินปันผลประจำปีของบริษัทฯ จะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่เป็นการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล ซึ่งคณะกรรมการบริษัทฯ มีอำนาจอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้ และรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมคราวต่อไป

## 2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

บริษัทได้ตระหนักและให้ความสำคัญในการบริหารจัดการความเสี่ยง เพื่อให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปตามเป้าหมายอย่างมีประสิทธิภาพและมีเสถียรภาพ โดยถือว่าการบริหารความเสี่ยงเป็นองค์ประกอบหนึ่งที่สำคัญของทุกกระบวนการดำเนินงาน บริษัทจึงต้องมีแผนในการบริหารความเสี่ยง และมีการตรวจสอบอย่างต่อเนื่อง ตลอดจนแนวทางการป้องกันความสูญเสียต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นทั้งในปัจจุบันและอนาคต

นอกจากนี้แล้ว การบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ จะต้องได้รับการสนับสนุนจากคณะกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกระดับจนเกิดเป็นวัฒนธรรมองค์กร โดยคณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงขึ้น เพื่อกำกับดูแลการบริหารความเสี่ยงและสนับสนุนให้กระบวนการบริหารความเสี่ยงของบริษัทอยู่ในระดับที่เหมาะสม มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ทั้งที่เป็นความเสี่ยงทั่วไปและความเสี่ยงเฉพาะกิจการกำหนดมาตรการตอบสนองกับความเสี่ยง และติดตามอย่างเหมาะสม ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวเป็นไปตามหลักการบริหารความเสี่ยงแบบองค์รวม ครอบคลุมความเสี่ยงในทุกมิติและประเด็นสำคัญได้อย่างครบถ้วน

### 2.1 นโยบายและแผนงานการบริหารความเสี่ยง

#### 2.1.1 นโยบายบริหารความเสี่ยง

บริษัทมุ่งมั่นที่จะดำเนินงานด้านการบริหารจัดการความเสี่ยงให้ครอบคลุมทั่วทั้งองค์กร โดยคำนึงถึงประสิทธิภาพและประสิทธิผล และสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งบริษัทได้กำหนดกรอบนโยบายในการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

1. บริษัทมุ่งเน้นการบริหารความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อการทำงาน, แผนธุรกิจ, กลยุทธ์ รวมทั้งชื่อเสียงและภาพลักษณ์ของบริษัท
2. บริษัทและส่วนงานจะต้องติดตามและทบทวนเหตุการณ์ความเสี่ยงให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมทั้งภายในและภายนอกที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างสม่ำเสมอ
3. บริษัทส่งเสริมให้พนักงานทุกคนมีหน้าที่รับผิดชอบในการระบุเหตุการณ์ เหตุบ่งชี้ต่างๆ และประเมินความเสี่ยงจากการทำงาน รวมถึงมีส่วนร่วมในการออกแบบและพัฒนาระบบงานบริหารความเสี่ยงขององค์กร

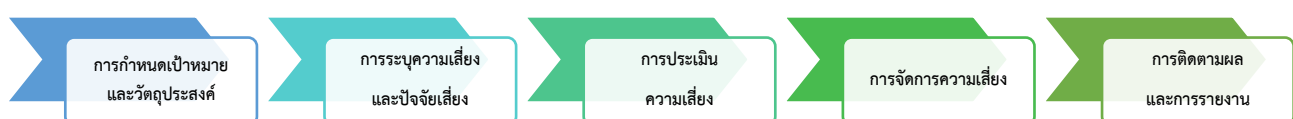
#### 2.1.2 วัฒนธรรมการบริหารความเสี่ยง

บริษัทมุ่งเน้นการสร้างวัฒนธรรมการบริหารความเสี่ยงที่เข้มแข็งในทุกระดับขององค์กร โดยเริ่มจากคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารทุกระดับ เป็นผู้นำและส่งเสริมให้กระบวนการบริหารความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพ มีการสร้างความรู้ความเข้าใจและให้การสนับสนุนผ่านการอบรมและกิจกรรมต่างๆ โดยคำนึงถึงประเด็นสำคัญดังต่อไปนี้

1. การสื่อสารที่ชัดเจนและสม่ำเสมอจากคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารระดับสูงเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยง
2. การพิจารณาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับความเสี่ยงในการตัดสินใจทางธุรกิจ
3. การกำกับดูแลความเสี่ยงและความรับผิดชอบของเจ้าของความเสี่ยง ตลอดจนการให้ข้อมูลที่โปร่งใส
4. การปลูกฝังทักษะและความสามารถในการบริหารความเสี่ยงให้แก่ทุกคนในบริษัท

#### 2.1.3 กระบวนการบริหารความเสี่ยง

การบริหารความเสี่ยงจะถูกเชื่อมโยงเข้ากับการจัดทำแผนธุรกิจประจำปีของบริษัท โดยกลยุทธ์การดำเนินการต่างๆ จะต้องผ่านกระบวนการบริหารความเสี่ยง เพื่อให้มั่นใจว่าเป็นความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นและมีผลกระทบกับบริษัทนั้นได้ถูกบริหารจัดการตามกระบวนการที่กำหนด โดยกระบวนการบริหารความเสี่ยงของบริษัท มีดังนี้



## 2.2 ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

บริษัทประกอบธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจโรงพยาบาล ซึ่งมีความเสี่ยงต่างๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัท

ทั้งนี้ ความเสี่ยงสำคัญในปัจจุบันของบริษัทได้แสดงรายละเอียดตามที่ปรากฏด้านล่าง แต่นอกเหนือจากความเสี่ยงที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้แล้ว อาจมีความเสี่ยงอื่นๆ ซึ่งบริษัทไม่อาจทราบได้ในขณะนี้หรือเป็นความเสี่ยงที่บริษัทพิจารณาในขณะนี้แล้วว่าไม่เป็นสาระสำคัญ แต่อาจเป็นความเสี่ยงที่สำคัญในอนาคตได้

### 2.2.1 ความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทหรือกลุ่มบริษัท

#### 1) ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์

##### 1.1 ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

##### 1.1.1 ความเสี่ยงด้านการเมือง เศรษฐกิจ

เศรษฐกิจไทยยังคงมีความขัดแย้งระหว่างกลุ่มทางการเมืองในปัจจุบัน และความล่าช้าในการอนุมัติแผนงานต่างๆ ของรัฐบาลยังคงเป็นปัจจัยเสี่ยงสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นและแนวโน้มในการลงทุนของภาคธุรกิจในประเทศและนักลงทุนจากต่างประเทศ รวมทั้งส่งผลต่อการใช้จ่ายของประชาชน ปัญหาความแตกต่างทางความคิดในสังคมซึ่งส่งผลกระทบต่อเสถียรภาพและความมั่นคงของรัฐบาลจะเป็นปัจจัยเสี่ยงที่ส่งผลกระทบต่อขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศ

จากปัจจัยเสี่ยงดังกล่าว ส่งผลให้บริษัทฯ ต้องพิจารณาการลงทุนอย่างรอบคอบเนื่องจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันมีต้นทุนสูงในการดำเนินการ ซึ่งหากภาวะทางการเมืองและเศรษฐกิจส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นและการตัดสินใจใช้จ่ายของผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์แล้ว บริษัทฯ อาจได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้และอาจส่งผลกระทบต่อเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทในการดำเนินธุรกิจและการชำระหนี้ต่อสถาบันการเงินได้

อย่างไรก็ตาม ปัจจัยพื้นฐานทางด้านภาคธุรกิจของประเทศไทยยังคงมีความน่าสนใจต่อการลงทุนของนักลงทุนทั้งในประเทศและต่างประเทศ โดยภาคเอกชนจะมีบทบาทมากขึ้นในการขับเคลื่อนการลงทุนโดยภาพรวม ในขณะเดียวกันภาวะทางการเมืองเป็นไปในทิศทางที่ดี รัฐบาลมีมาตรการออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง บริษัทฯ คาดว่าภาวะเศรษฐกิจของประเทศอาจจะได้รับผลกระทบและชะลอตัว เนื่องจากภาวะหนี้ภาคครัวเรือนสูงขึ้น รวมถึงการเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ ทำให้ผู้ประกอบการต่างก็ออกโปรโมชั่นแคมเปญที่น่าสนใจ หรืออาจจะต้องใช้โปรโมชั่นเดียวกับมาตรการของรัฐบาล เพื่อรักษายอดขายเอาไว้

##### 1.1.2 ความเสี่ยงด้านการดำเนินธุรกิจ

##### ▪ ความเสี่ยงจากการเพิ่มขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้าง

ต้นทุนสำคัญของการดำเนินงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้แก่ วัสดุก่อสร้าง ซึ่งถือว่าเป็นต้นทุนที่สำคัญในการพัฒนาสินค้า การปรับตัวเพิ่มขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้างสาเหตุหลักๆ มาจากต้นทุนวัตถุดิบที่สูงขึ้น ไม่ว่าจะเป็น ถ่านหิน เหล็กและอลูมิเนียม น้ำมัน เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีมาตรการในการควบคุมและลดความเสี่ยงอันเกิดจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างอย่างรัดกุม โดยมีการวางแผนงานการก่อสร้างและบริหารควบคุมระบบการจัดซื้อวัสดุการก่อสร้างอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อลดความเสี่ยงจากการเพิ่มขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้าง รวมทั้งการหาพันธมิตรทางการค้าที่มากขึ้นเพื่อรองรับการขยายตัวของโครงการต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้นในอนาคต

### ▪ ความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมาและแรงงาน

ในปีที่ผ่านมาผู้ประกอบการเร่งเปิดโครงการใหม่เป็นจำนวนมาก การปรับขึ้นของค่าแรงทั่วประเทศ ประกอบกับการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐ รวมถึงการเปิดประชาคมอาเซียนที่จะเป็นผลให้เกิดภาวะการขาดแคลนผู้รับเหมาและแรงงานในอนาคต ซึ่งหากบริษัทฯ ไม่สามารถจัดหาผู้รับเหมาที่มีความชำนาญเฉพาะด้านเพื่อเข้าดำเนินงานในโครงการของบริษัทฯ ได้ อาจทำให้งานก่อสร้างของบริษัทฯ ล่าช้า และไม่สามารถโอนบ้านให้แก่ผู้ซื้อได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด

อย่างไรก็ตามบริษัทฯให้ความสำคัญกับผู้รับเหมาที่ร่วมงานกับบริษัทฯ เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมาและแรงงาน โดยบริษัทฯมีนโยบายสร้างความสัมพันธ์และเป็นพันธมิตรที่ดีระหว่างบริษัทและผู้รับเหมา โดยให้การสนับสนุน พิจารณาเรื่องของปริมาณงานของผู้รับเหมาที่มีศักยภาพตามความเหมาะสม และความช่วยเหลือทางด้านอื่น ๆ นอกจากนี้ บริษัทฯพิจารณาผู้รับเหมารายใหม่ๆ เพื่อให้มีโอกาส เข้ามาร่วมงานกับบริษัทฯและพิจารณาศักยภาพคุณสมบัติของผู้รับเหมาใหม่ โดยให้การสนับสนุน เตรียมความพร้อมเพื่อรองรับการขยายงานและการเติบโตของบริษัทฯ

ปัจจุบันบริษัทฯมีการวางแผนการก่อสร้างโครงการมาเป็นระบบการก่อสร้างแบบพรีคาส” (Precast Construction) ซึ่งจะช่วยให้บริษัทฯสามารถลดระยะเวลา และต้นทุนการก่อสร้างโครงการ เพื่อเป็นการบริหารความเสี่ยงจากภาวะการขาดแคลนผู้รับเหมาและแรงงาน รวมทั้งสามารถบริหารส่วนต่างของผลกำไรของบริษัทฯได้อย่างเหมาะสม

### ▪ ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ

บริษัทฯมีนโยบายในการจัดหาที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการโดยการพิจารณาทำเลที่ตั้ง และศักยภาพที่ดินที่เหมาะสมแก่การพัฒนาในราคาที่เหมาะสม ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีนโยบายในการสะสมที่ดินเปล่า (Land Bank) ในหลากหลายทำเลที่ตั้ง สำหรับโครงการต่าง ๆ ในอนาคต หากแผนการก่อสร้างโครงการที่ยังไม่ชัดเจนจะทำให้บริษัทฯ มีภาระต้นทุนทางการเงิน ซึ่งอาจเกิดปัญหาเกี่ยวกับสภาพคล่องทางการเงินของบริษัทฯ ได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯจึงเน้นการพัฒนาที่ดินที่มีอยู่ให้เกิดการพัฒนาอย่างสมบูรณ์ เพื่อสร้างศักยภาพทางรายได้ของบริษัทฯ

## 1.2) ธุรกิจพัฒนาธุรกิจโรงพยาบาล

### 1.2.1 ความเสี่ยงด้านการเมือง เศรษฐกิจ

สภาวะทางการเมือง เศรษฐกิจ อาทิเช่น วิกฤตการณ์ของภาวะเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจภายในประเทศ ปัญหาการเมืองและเสถียรภาพของรัฐบาล นโยบายภาครัฐ โรคระบาด และภัยธรรมชาติ เป็นต้น เป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อธุรกิจโรงพยาบาลของประเทศไทย ทั้งด้านการเงินและการลงทุน อีกทั้งยังส่งผลกระทบต่อพฤติกรรมของผู้บริโภค อย่างไรก็ตาม การรักษาพยาบาลยังคงเป็นปัจจัยพื้นฐานของการดำรงชีวิตมนุษย์ ถึงแม้จะได้รับผลกระทบจากความเสี่ยงดังกล่าว แต่ยังคงมีกลุ่มลูกค้าจากโครงการพิเศษร่วมกับรัฐบาล เช่น โครงการส่งเสริมสุขภาพตามช่วงอายุ โครงการด้านทันตกรรม โครงการฟื้นฟูสมรรถภาพทางการแพทย์สำหรับผู้พิการและผู้สูงอายุ โครงการผ่าตัดต่อกระดูก โครงการฉีดวัคซีนไข้หวัดใหญ่ งานอนามัยโรงเรียน โครงการประกันสังคม กลุ่มลูกค้าประกัน เป็นต้น ดังนั้น ผลกระทบจากสภาวะทางการเมือง เศรษฐกิจ สำหรับธุรกิจโรงพยาบาลจะไม่กระทบรุนแรงเหมือนกับภาคธุรกิจอื่นๆ

### 1.2.2 ความเสี่ยงด้านการดำเนินธุรกิจ

#### ▪ ความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจ

คณะผู้บริหารเข้าใจและทราบถึงความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจเป็นอย่างดี จึงมีการวางแผนการบริหารงานด้วยความระมัดระวังและรอบคอบ เพื่อป้องกันความเสียหายทางธุรกิจหรือผลกระทบเชิงลบต่อภาพลักษณ์และชื่อเสียงของโรงพยาบาล รวมถึงคุณภาพในการรักษาและการให้บริการของโรงพยาบาล

- **ความเสี่ยงการแข่งขันในธุรกิจโรงพยาบาล**

การแข่งขันในธุรกิจโรงพยาบาลมีการแข่งขันกันทางการให้บริการทางการแพทย์ คุณภาพ และระดับราคาจากภาครัฐและภาคเอกชนในระดับสูง ส่งผลให้โรงพยาบาลทุกแห่งมีการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง จึงมีความเสี่ยงที่ผู้รับบริการจะเปลี่ยนไปใช้บริการที่โรงพยาบาลอื่น บริษัทฯจึงมีการนำระบบและมาตรฐานต่างๆมาใช้ในการรักษาคุณภาพและมาตรฐานวิชาชีพต่างๆ ทางทางการแพทย์ เพื่อรักษามาตรฐานลูกค้าให้ได้รับความประทับใจและความพึงพอใจในการได้รับบริการจากโรงพยาบาล

- **ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยีสำหรับ เครื่องมือและอุปกรณ์ทางการแพทย์**

เทคโนโลยีทางการแพทย์ มีการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการรักษาพยาบาล จึงทำให้เครื่องมือและอุปกรณ์ทางการแพทย์มีราคาสูงและค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา ทำให้ต้นทุนสูงขึ้น ดังนั้นในการลงทุนในเครื่องมือเหล่านี้ต้องคำนึงถึงคุณภาพ ประโยชน์ในการใช้งาน และความคุ้มค่าในการลงทุน

## 2) ความเสี่ยงด้านการเงิน

- **ความเสี่ยงจากการเข้าถึงแหล่งเงินทุน**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯและบริษัทย่อย มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเป็นจำนวน 275.32 ล้านบาท โดยมีโครงการของบริษัทฯ ค้ำประกัน และมีหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 3,679.78 ล้านบาท โดยในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา บริษัทฯมีการบริหารเงินทุนหมุนเวียนของกิจการได้ โดยมีการวางแผนการใช้เงินและจัดสรรทุนหมุนเวียนตามลำดับความสำคัญในกิจการ และสามารถจ่ายชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยเงินกู้ให้แก่สถาบันการเงินได้ตรงตามที่กำหนดไว้ในเงื่อนไขสัญญาเงินกู้

อย่างไรก็ตามธนาคารพาณิชย์บางแห่งมีความเข้มงวดและระมัดระวังในการอนุมัติสินเชื่อกลุ่มอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น ส่งผลให้ผู้ประกอบการขนาดกลางและขนาดเล็กบางราย เข้าถึงแหล่งเงินทุนเพื่อนำมาพัฒนาโครงการได้ยากขึ้น ทั้งนี้บริษัทฯตระหนักถึงความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นได้หากการเข้าถึงแหล่งเงินทุนในอนาคตเป็นไปได้ยากขึ้น โดยการเพิ่มศักยภาพและช่องทางในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนให้มากขึ้นผ่านการสร้างพันธมิตรทางธุรกิจกับธนาคารพาณิชย์หลายแห่ง เพื่อเปรียบเทียบข้อเสนอมือถือที่มีต้นทุนเหมาะสมที่สุด แต่อย่างไรก็ตามมีสถาบันการเงินบางแห่ง มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นและโครงสร้างกรรมการของธนาคาร ส่งผลให้มีนโยบายในการชลอการให้วงเงินสินเชื่อแก่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โดยบริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 1.39 เท่า อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 2.15 เท่า โดยที่อัตราส่วนดังกล่าวแสดงให้เห็นว่าบริษัทสามารถที่จะบริหารจัดการเงินทุนหมุนเวียนได้เป็นอย่างดี นอกจากนั้นแล้วยังได้มีการวางแผนในการพัฒนาโครงการจากทรัพย์สินที่มีอยู่เพื่อสร้างรายได้ให้แก่บริษัทฯโดยมีการบริหารเงินทุนหมุนเวียนของกิจการเพื่อให้เพียงพอต่อการดำเนินงานของบริษัทต่อไป

- **ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้**

ในปี 2567 บริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้รับเงินกู้ระยะยาวรวมจำนวน 235.48 ล้านบาท จากสถาบันการเงิน ภาระหนี้ระยะยาวเทียบกับปี 2566 ซึ่งมีจำนวน 1,320.46 ล้านบาท โดยปรับตัวลดลง 1,084.98 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 82.17 โดยช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา บริษัทฯมีการชำระเงินกู้ให้แก่ธนาคารตรงตามเงื่อนไข และไม่มีประวัติเสียหายทางการเงิน แสดงให้เห็นถึงบริษัทฯสามารถบริหารจัดการภาระหนี้ดังกล่าวได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้บริษัทฯยังได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ระยะยาวของธนาคาร คือบริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้อยู่ในอัตราส่วนไม่เกิน 3 เท่า เพื่อมิให้เกิดความเสี่ยงที่จะส่งผลต่อความสามารถในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยตามเงื่อนไขของธนาคาร

- **ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม และความเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์**

อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในภาพรวมของธนาคารพาณิชย์ในปี 2567 ยังคงอยู่ในระดับทรงตัว ส่งผลให้บริษัทฯสามารถวางแผนและควบคุมเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทได้ตามสถานการณ์นั้นๆ อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาจากการที่หนี้ภาคครัวเรือนเพิ่มสูงขึ้น ประกอบกับมีการผิดชำระหนี้เพิ่มมากขึ้น อาจเป็นเหตุให้แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นตามไปด้วย ซึ่งจะส่งผลต่อต้นทุนทาง

การเงินของบริษัทฯ และการกู้ยืมที่อยู่อาศัยของลูกค้า เนื่องจากธนาคารพาณิชย์ต้องเข้มงวดและระมัดระวังในการอนุมัติสินเชื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้นด้วย ทั้งนี้ บริษัทให้ความสำคัญในการพิจารณาต้นทุนทางการเงินและความเหมาะสมของแหล่งเงินทุนในการสนับสนุนโครงการของบริษัท ซึ่งที่ผ่านมาโครงการของบริษัทได้รับการสนับสนุนจากธนาคารพาณิชย์มาโดยตลอดเป็นอย่างดี

แต่อย่างไรก็ตาม ในการดำเนินโครงการต่างๆของบริษัทจำเป็นต้องใช้เงินทุนจำนวนมาก ดังนั้นในบางครั้งบริษัทจึงอาจมีการกู้ยืมเงินจากแหล่งเงินทุนอื่นๆ เช่น สถาบันการเงินต่างประเทศ นิติบุคคลทั้งในและต่างประเทศ โดยบริษัทจะได้คำนึงถึงความต้องการใช้เงินทุนรวมทั้งอัตราดอกเบี้ยและค่าตอบแทนต่างๆ โดยจะได้มีการพิจารณาความเหมาะสมผล ซึ่งจะต้องคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดที่บริษัทจะได้รับด้วย

#### ▪ ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทและบริษัทย่อย มีเงินเบิกเกินบัญชีธนาคารเป็นจำนวนเงิน 105.24 ล้านบาท และมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเป็นจำนวน 275.32 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เงินกู้ยืมดังกล่าวจะมีเงื่อนไขดอกเบี้ยแบบลอยตัว อ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยลูกค้าชั้นดีประเภทมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate : MLR) เป็นหลักโดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 อัตราดอกเบี้ย MLR ดังกล่าวเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณอัตราร้อยละ 6.727 ดังนั้น หากอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงของสถาบันการเงินมีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญก็จะส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงิน และกำไรสุทธิของบริษัทได้

#### ▪ ความเสี่ยงจากการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามที่ระบุในสัญญากู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ตามสัญญากู้ยืมเงินระยะยาวระหว่างสถาบันการเงินกับกลุ่ม ได้มีการระบุเงื่อนไขในการดำรงอัตราส่วนทางการเงินต่างๆ ได้แก่ หนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) และหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (INTEREST BEARING DEBT TO EQUITY RATIO) ให้อยู่ในระดับที่กำหนด โดยสรุปดังนี้

- การกู้ยืมเงินของบริษัทและบริษัทย่อยต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 3 เท่า
- การกู้ยืมเงินของบริษัทย่อยต้องรักษาสัดส่วนทางการเงิน INTEREST BEARING DEBT TO EQUITY RATIO ไม่เกินกว่า 3 เท่า

ทั้งนี้ บริษัทจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว โดยติดตามสถานะทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยต่างๆ อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินข้างต้นอยู่ในระดับตามเกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญากู้ยืมเงิน หากพบว่าในบางบริษัทมีโอกาสที่จะไม่สามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามที่กำหนดไว้ได้ กลุ่มบริษัทจะดำเนินการเจรจาขอความยินยอมจากสถาบันการเงินทันที เพื่อไม่ให้ผิดเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงิน พร้อมทั้งกำหนดวิธีการแก้ไขปัญหให้กับบริษัทนั้นๆ กลับมาดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามที่กำหนดไว้ได้ อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันบริษัทยังคงดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามเกณฑ์ของสถาบันการเงิน

### 3) ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ

#### ▪ ความเสี่ยงด้านบุคลากร

บริษัทให้ความสำคัญกับบุคลากร ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งที่ทำให้บริษัทมุ่งไปสู่ความสำเร็จตามเป้าหมายที่วางไว้ การสูญเสียบุคลากรที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ เฉพาะด้านทั้งในด้านการก่อสร้างด้านอสังหาริมทรัพย์ บุคลากรทางการแพทย์และพยาบาล รวมถึงการบริหารจัดการ จะทำให้การดำเนินธุรกิจขาดความต่อเนื่อง รวมถึงอาจทำให้เกิดการสูญเสียองค์ความรู้ของทั้งทางด้านอสังหาริมทรัพย์ ด้านการแพทย์และพยาบาล

ดังนั้น บริษัทจึงให้ความสำคัญด้านการวางแผนด้านทรัพยากรบุคคลให้สอดคล้องกับแผนการขยายธุรกิจและความสามารถในการแข่งขันและผลประกอบการของบริษัทได้ โดยกำหนดเป็นกลยุทธ์ด้านการบริหารบุคลากร ดังนี้

- 1) พัฒนาระบบสรรหาบุคลากรที่มีความสามารถ
- 2) พัฒนาการเรียนรู้ Up-skill & Re-skill เช่น การทำโครงการแบ่งปันความรู้ภายในองค์กร การจัดอบรมทั้งภายในและภายนอก เพื่อเสริมองค์ความรู้หรือแบ่งปันประสบการณ์ที่ต้องรู้ในธุรกิจ
- 3) บริหารค่าตอบแทนและสวัสดิการที่เหมาะสม และแข่งขันได้ในตลาด



- 4) บริหารจัดการสภาพแวดล้อมการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อบุคลากรทั้งด้านร่างกายและจิตใจ รวมทั้งสนับสนุนหลักสิทธิมนุษยชนและความหลากหลายในสถานที่ปฏิบัติงาน

▪ **ความเสี่ยงจากการชะลอโครงการของบริษัท**

ปัจจุบันบริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างรอการพัฒนา โดยบริษัทพิจารณาชะลอการพัฒนาโครงการเพื่อรอทิศทางของธุรกิจและสภาวะอสังหาริมทรัพย์ ประกอบกับขั้นตอนในการขออนุญาตจัดสรรที่ดินที่ผ่านมามีความจำเป็นต้องใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ ทั้งนี้การชะลอการพัฒนาโครงการดังกล่าว ส่งผลให้บริษัทฯ เสียโอกาสในการสร้างรายได้จากการพัฒนาโครงการ และมีความเสี่ยงที่ต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการจะขยับตัวเพิ่มสูงขึ้นในอนาคตหากยังไม่เร่งดำเนินการก่อสร้าง นอกจากนี้บริษัทยังมีต้นทุนทางการเงินจากการที่ต้องชำระดอกเบี้ยเงินกู้ให้แก่สถาบันการเงินที่สนับสนุนวงเงินค่าซื้อที่ดินโครงการ อย่างไรก็ตามบริษัทได้ดำเนินการพัฒนาโครงการในส่วนของสาธารณูปโภคพื้นฐาน และพื้นที่โดยรอบเพื่อเตรียมพร้อมสำหรับการเริ่มพัฒนาโครงการดังกล่าวใหม่ โดยอยู่ระหว่างการออกแบบผังโครงการเพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของสำนักงานที่ดินซึ่งมีการปรับปรุงในรายละเอียดการออกแบบผังโครงการและเตรียมขออนุญาตจัดสรรที่ดินให้เรียบร้อยในขั้นตอนต่อไป

4) **ความเสี่ยงด้านการเปลี่ยนแปลงและการปฏิบัติตามกฎระเบียบ ข้อบังคับและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง**

บริษัทได้ดำเนินธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจด้านพัฒนาโรงพยาบาล ซึ่งต้องดำเนินธุรกิจภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานภาครัฐ ซึ่งหากมีการเปลี่ยนแปลงนโยบายภาครัฐ กฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องต่างๆ อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการแข่งขันและการปฏิบัติให้สอดคล้องและครบถ้วนตามกฎหมาย ซึ่งทำให้บริษัทมีความเสี่ยงและมีผลกระทบต่อการดำเนินงาน ความเชื่อมั่น และการวางแผนงานในอนาคต

ทั้งนี้ บริษัทมีบุคลากรและทีมงานที่มีประสบการณ์ มีความรู้ความเชี่ยวชาญด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจด้านพัฒนาโรงพยาบาล ทำหน้าที่ติดตาม พิจารณาผลกระทบ และแนวทางการปฏิบัติตามกฎหมายต่างๆ อย่างใกล้ชิด หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายจะทำการสื่อสารไปยังผู้ที่เกี่ยวข้องให้ทราบ นอกจากนี้ บริษัทมีการจัดจ้างที่ปรึกษาทางกฎหมายที่มีความชำนาญในการดำเนินการด้านต่างๆ เพื่อให้มั่นใจได้ว่า บริษัทได้มีการปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ครบถ้วน ถูกต้อง

5) **ความเสี่ยงด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม**

▪ **ความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชน**

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญด้านการเคารพและคุ้มครองสิทธิมนุษยชน เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินธุรกิจของบริษัท ปลอดจากการละเมิดสิทธิมนุษยชนและสิทธิในการทำงาน ในปี 2567 บริษัทได้จัดทำแนวปฏิบัติด้านสิทธิมนุษยชน เป็นส่วนหนึ่งในคู่มือจรรยาบรรณธุรกิจ และได้ประกาศให้พนักงานรับทราบ เพื่อสร้างความเข้าใจและตระหนักถึงสิทธิ เสรีภาพขั้นพื้นฐาน ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงที่นำไปสู่การละเมิดสิทธิมนุษยชนในการดำเนินธุรกิจ

▪ **ความเสี่ยงจากการปฏิบัติงานที่อาจกระทบต่อชุมชน สังคมและสิ่งแวดล้อม**

บริษัทได้ติดตามปัจจัยต่างๆ จากการปฏิบัติงานที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อชุมชน สังคมและสิ่งแวดล้อม โดยบริษัทมีการประเมินผลกระทบต่อด้านสิ่งแวดล้อม ก่อนจะเริ่มก่อสร้างโครงการใดๆ เพื่อให้มั่นใจว่าการพัฒนาโครงการและการดำเนินการจะหลีกเลี่ยงหรือลดผลกระทบต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อมให้มากที่สุด

ทั้งนี้ บริษัทกำหนดให้มีแนวปฏิบัติต่อชุมชน สังคมและสิ่งแวดล้อมขึ้น เพื่อเป็นแนวทางการดำเนินงาน ป้องกันผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นในแต่ละพื้นที่หรือผลกระทบจากกระบวนการปฏิบัติงาน เช่น การบริหารจัดการคุณภาพน้ำ การกำจัดของเสีย และการดำเนินการจัดกิจกรรม CSR กับชุมชนรอบข้างต่อเนื่อง เป็นต้น

## 6) ความเสี่ยงด้านการกำกับดูแลกิจการและการควบคุมภายใน

บริษัทให้ความสำคัญกับการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบ โดยยึดหลักธรรมาภิบาลในการประกอบธุรกิจ แต่อาจมีความเสี่ยงจากการทุจริตคอร์รัปชันโดยเจตนาหรือไม่เจตนาซึ่งอาจส่งผลกระทบด้านการปฏิบัติการ ด้านการเงินและภาพลักษณ์ของบริษัท ทั้งนี้ บริษัทได้จัดทำคู่มือมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันและการแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียนและมีการปรับปรุงให้เป็นปัจจุบัน และได้ประกาศให้พนักงานรับทราบ เพื่อใช้เป็นแนวปฏิบัติร่วมกันเพื่อให้บรรลุถึงวัตถุประสงค์ในการไม่มีทุจริตคอร์รัปชันในการดำเนินธุรกิจ

## 7) ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่

### ▪ ความเสี่ยงด้านความปลอดภัยจากไซเบอร์และการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล

การดำเนินธุรกิจในยุคปัจจุบันที่ต้องมีเทคโนโลยีสารสนเทศเข้ามาสนับสนุนมากขึ้น เช่น การสื่อสารภายในองค์กร การสื่อสารกับลูกค้า และ/หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องภายนอก ส่งผลให้บริษัทต้องเพิ่มปริมาณการใช้ระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ ทำให้การดำเนินการต่างๆ อาจมีความเสี่ยงคุกคามทางไซเบอร์มากขึ้น และอาจส่งผลกระทบต่อความปลอดภัยของข้อมูลทางธุรกิจและข้อมูลส่วนบุคคล หรือการโจรกรรมข้อมูล และสร้างความเสียหายต่อการดำเนินงานของบริษัท

ดังนั้น เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้มีส่วนได้เสีย บริษัทได้กำหนดให้ฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศของบริษัท ติดตามวิวัฒนาการและรูปแบบการโจมตีทางด้านไซเบอร์ รวมถึงปรับปรุงและประเมินประสิทธิภาพของระบบรักษาความปลอดภัย (Cyber Security) อย่างสม่ำเสมอ พร้อมทั้งปฏิบัติตามแผน IT Cybersecurity เพื่อสร้างความเชื่อมั่นในความปลอดภัยจากไซเบอร์และรองรับความต่อเนื่องในการดำเนินธุรกิจ และเพื่อให้ครอบคลุมไปจนถึงการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล บริษัทได้ประกาศแนวปฏิบัติต่อการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล เป็นส่วนหนึ่งของคู่มือจรรยาบรรณธุรกิจเพื่อให้มั่นใจว่าจะสามารถดำเนินการปกป้องข้อมูลส่วนบุคคลได้ นอกจากนี้ ยังจัดให้บุคลากรได้รับการอบรมพัฒนาความรู้ด้านเทคโนโลยีอย่างสม่ำเสมอ และเสริมสร้างการตระหนักถึงความปลอดภัยด้านเทคโนโลยีและข้อมูลส่วนบุคคลแก่บุคลากรทุกระดับ

## 2.2.2 ความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์

### 1) ความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนจะไม่ได้ผลตอบแทนจากการลงทุนตามที่คาดหวัง

ความผันผวนของราคาหุ้นของบริษัทเกิดจากหลายปัจจัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัจจัยจากภายนอกที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของบริษัท เช่น สถานะเศรษฐกิจและการเมืองในประเทศ ความผันผวนของตลาดทุน การเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบ ในการประกอบธุรกิจทั้งในและต่างประเทศ สถานการณ์ที่ไม่อาจหลีกเลี่ยงได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหุ้นของบริษัท ทำให้นักลงทุนอาจไม่ได้ผลตอบแทนตามที่คาดหวัง แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทได้บริหารจัดการเพื่อให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปอย่างต่อเนื่องและเป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ รวมทั้งดำเนินการในด้านต่างๆ เพื่อลดผลกระทบจากเรื่องที่กำลังมาข้างหน้า เพื่อให้ผู้ลงทุนได้รับผลตอบแทนตามที่คาดหวังไว้

### 2) ความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนจะไม่ได้รับเงินปันผลตามที่คาดหวัง

บริษัทมีนโยบายการจ่ายเงินปันผล อย่างไรก็ตาม ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของบริษัทในบางช่วงเวลา อาจจะไม่เป็นไปตามที่นักลงทุนคาดหวัง เนื่องจากบริษัทมีความจำเป็นในการใช้เงินทุนเพื่อดำเนินงาน การลงทุนเพื่อการขยายธุรกิจ และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัท โดยการลงทุนดังกล่าว บริษัทคาดว่าจะได้รับผลตอบแทนสูงขึ้นในระยะยาวและสามารถจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นได้ในอนาคต

## 2.2.3 ความเสี่ยงต่อการลงทุนในหลักทรัพย์ต่างประเทศ

-ไม่มี-

### 3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

#### 3.1 นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

บริษัทเชื่อมั่นว่าการพัฒนาอย่างยั่งยืนและการมีส่วนร่วมและเติบโตไปพร้อมกับผู้มีส่วนได้เสีย ด้วยการยึดมั่นในหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี จรรยาบรรณธุรกิจและการปฏิบัติตามกฎหมาย จะเป็นการสร้างคุณค่าในระยะยาวให้แก่องค์กรได้ ที่สอดคล้องกับวิสัยทัศน์ “เป็นผู้นำในการพัฒนาธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์”

公司已กำหนดเป็นนโยบายและแนวปฏิบัติที่ครอบคลุมทั้งด้านสิ่งแวดล้อม สังคมและบรรษัทภิบาลและเศรษฐกิจ เพื่อใช้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนใช้เป็นแนวทางในการบริหารจัดการ การกำหนดกลยุทธ์และแผนธุรกิจ รวมถึงปฏิบัติงานที่สอดคล้องกับหลักการบริหารจัดการความยั่งยืนตามมาตรฐานสากล ดังนี้

#### การตอบสนองต่อเป้าหมายการพัฒนาอย่างยั่งยืนแห่งสหประชาชาติ (Sustainable Development Goals: SDGs)



#### 1. การบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน

ตระหนักและให้ความสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจที่ไม่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ส่งเสริมการใช้ทรัพยากรอย่างรู้คุณค่า ส่งเสริมความร่วมมือและการมีส่วนร่วมในการอนุรักษ์ทรัพยากรและสิ่งแวดล้อมรวมถึงการบริหารจัดการของเสีย ส่งเสริมการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติด้านความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม ความปลอดภัยและอาชีวอนามัย สนับสนุนให้มีการจัดทำแผนงานด้านสิ่งแวดล้อมเป็นประจำ และให้ความสำคัญต่อการปฏิบัติตามกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด

#### 2. การสร้างคุณค่าร่วมทางสังคม

บริหารจัดการทรัพยากรบุคคลให้มีประสิทธิภาพ พัฒนาความรู้และทักษะที่จำเป็นแผนพัฒนาศักยภาพของพนักงาน เปิดโอกาสในการเรียนรู้ แบ่งปันความรู้ ส่งเสริมความคิดริเริ่มสร้างสรรค์ในการทำงาน จัดให้มีระบบการประเมินผลงานที่ชัดเจน ส่งเสริมให้ผู้บริหารและพนักงานทุกระดับเคารพและปฏิบัติตามหลักสิทธิมนุษยชน โดยยึดหลักความเท่าเทียมไม่เลือกปฏิบัติ รวมถึงการสนับสนุนการมีส่วนร่วมของบริษัทกับชุมชนและผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง ผ่านกิจกรรมต่างๆ เพื่อยกระดับคุณภาพของชุมชนและสังคม และลดความขัดแย้งที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

#### 3. การกำกับดูแลกิจการที่ดี

ดำเนินธุรกิจตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โปร่งใส ตรวจสอบได้ และมีหลักธรรมาภิบาลตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการและคู่มือจรรยาบรรณธุรกิจ ก่อให้เกิดคุณค่าและประโยชน์สูงสุดต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างสมดุลและเท่าเทียม

#### 4. การพัฒนากระบวนการทางธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

มุ่งมั่นดำเนินธุรกิจที่ไม่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เป็นส่วนหนึ่งในการผลักดันเป้าหมายด้านพลังงานสะอาด รวมถึงมองหาโอกาสในการต่อยอดธุรกิจ โดยตระหนักถึงการสร้างมูลค่าเพิ่มในระยะยาว และคำนึงถึงความพึงพอใจของผู้มีส่วนได้เสีย รวมถึงส่งเสริมการพัฒนานวัตกรรมด้านธุรกิจควบคู่กับนวัตกรรมด้านสิ่งแวดล้อมเพื่อบรรลุเป้าหมายอย่างยั่งยืน

### 3.2 การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจ

บริษัทมุ่งมั่นในการรักษาความสัมพันธ์กับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกภาคส่วน โดยการส่งเสริมให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียมีส่วนร่วมต่อกระบวนการบริหารจัดการของบริษัท เพื่อกำหนดแนวทาง และกรอบปฏิบัติ มาตรการป้องกัน แนวทางแก้ไขกรณีเกิดผลกระทบ และกระบวนการติดตามประเมินผล จากความคาดหวังของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกภาคส่วน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประชาสัมพันธ์และสร้างการมีส่วนร่วมในกิจกรรมของบริษัท รวมถึงรับฟังความคิดเห็นจากประชาชน ชุมชน ซึ่งจะได้้นำข้อคิดเห็น/ข้อเสนอแนะดังกล่าวไปปรับปรุงแนวทางปฏิบัติและมาตรการต่างๆของบริษัทให้สอดคล้องตามความคาดหวังของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียต่อไป

#### 3.2.1 ห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจ

บริษัทดำเนินธุรกิจทางด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยมีห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจดังนี้



ห่วงโซ่มูลค่า	กระบวนการ	ผู้ที่เกี่ยวข้อง
1. การจัดหาที่ดินและแหล่งเงินทุน	<ul style="list-style-type: none"> <li>จัดหาที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพ และไม่มีปัญหาเรื่องคดีความ</li> <li>จัดซื้อจัดจ้าง เปรียบเทียบราคาอย่างโปร่งใส</li> <li>วิเคราะห์คู่แข่งและกำหนดกลุ่มลูกค้า</li> <li>จัดเตรียมแหล่งเงินทุน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>พนักงาน</li> <li>เจ้าของที่ดิน</li> <li>ชุมชน</li> <li>สถาบันการเงิน</li> </ul>
2. การออกแบบโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>ออกแบบพื้นที่โครงการ</li> <li>การออกแบบอาคารให้ตรงกับความต้องการของลูกค้า</li> <li>การออกแบบพื้นที่ส่วนกลางและทิวทัศน์โดยรอบ</li> <li>การคัดสรรวัสดุในการก่อสร้างที่มีคุณภาพ</li> <li>การขออนุญาตก่อสร้างที่ถูกต้องตามกฎหมาย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>พนักงาน</li> <li>ลูกค้า</li> <li>หน่วยงานภาครัฐ</li> </ul>
3. การจัดซื้อจัดจ้าง	<ul style="list-style-type: none"> <li>คัดเลือกผู้รับเหมาอย่างเป็นธรรม</li> <li>จัดหาสินค้าที่มีคุณภาพจากผู้ผลิตหลายราย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>พนักงาน</li> <li>ลูกค้า</li> </ul>
4. การขายและการตลาด	<ul style="list-style-type: none"> <li>การให้ข้อมูลที่ชัดเจนแก่ลูกค้า</li> <li>การเก็บรักษาข้อมูลลูกค้าและสำรวจความพึงพอใจลูกค้า</li> <li>เครื่องมือที่ใช้ในการสื่อสารการตลาด</li> <li>กิจกรรมส่งเสริมการขายและการตลาด</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>พนักงาน</li> <li>ลูกค้า</li> <li>ลูกค้า</li> <li>สถาบันการเงิน</li> </ul>
5. การก่อสร้าง	<ul style="list-style-type: none"> <li>มีเกณฑ์ในการเลือกผู้รับเหมา มีระบบและกระบวนการจัดซื้อจัดจ้างที่เป็นธรรม</li> <li>คัดสรรวัสดุในการก่อสร้างที่มีคุณภาพ</li> <li>ควบคุมการก่อสร้างและตรวจสอบชิ้นงานให้ได้มาตรฐาน</li> <li>ดูแลด้านสิ่งแวดล้อมรอบๆชุมชน ไม่ส่งผลกระทบต่อชุมชนรอบข้าง ลดปริมาณการปล่อยมลภาวะการทิ้งของเสียจากการก่อสร้างทั้งทางตรงและทางอ้อม</li> <li>ปฏิบัติตามระเบียบราชการอย่างเคร่งครัด</li> <li>ดูแลและรับเรื่องร้องเรียน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>พนักงาน</li> <li>ลูกค้า</li> <li>หน่วยงานภาครัฐ</li> <li>ชุมชน</li> </ul>
6. การส่งมอบและการโอนกรรมสิทธิ์	<ul style="list-style-type: none"> <li>อำนวยความสะดวกด้านการซื้อขาย การขอสินเชื่อ</li> <li>การตรวจรับ แกะไขงาน และการโอนกรรมสิทธิ์</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>พนักงาน</li> <li>หน่วยงานภาครัฐ</li> <li>ลูกค้า</li> <li>สถาบันการเงิน</li> </ul>

### 3.2.2 การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจ

ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	แนวทาง/การตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย
คณะกรรมการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>การปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมาย และถูกต้องตามหลักจรรยาบรรณ</li> <li>การยึดมั่นในหลักการความโปร่งใส ตรวจสอบได้</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ดูแลกำกับกิจการที่ดีตามนโยบายข้อบังคับ</li> <li>รายงานผลการดำเนินงานให้คณะกรรมการทราบอย่างสม่ำเสมอ</li> </ul>
ผู้ถือหุ้นและนักลงทุน	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผลประโยชน์ที่พึงปรารถนา</li> <li>ราคาหุ้นที่สอดคล้องกับกิจการ</li> <li>ผลตอบแทนจากการลงทุน</li> <li>ได้รับข้อมูลที่ถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>กำกับดูแลกิจการอย่างโปร่งใส เป็นธรรม ตรวจสอบได้</li> <li>การพาผู้ถือหุ้นเยี่ยมชมกิจการ</li> <li>การให้ข้อมูลพื้นฐานที่สำคัญต่อการตัดสินใจ โปร่งใส</li> <li>บริหารจัดการความเสี่ยงในทุกมิติอย่างสม่ำเสมอ</li> </ul>
พนักงาน	<ul style="list-style-type: none"> <li>รายได้และสวัสดิการที่ดี เหมาะสม</li> <li>สิ่งแวดล้อมในการทำงานที่ดี</li> <li>การฝึกอบรมเพื่อให้ความเข้าใจในงานที่ได้รับมอบหมาย</li> <li>บริษัทมีความมั่นคง</li> <li>ความปลอดภัยในการทำงาน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>จัดให้มีสวัสดิการในด้านต่างๆ เช่น ค่ารักษาพยาบาล ค่าทำงานล่วงเวลา เป็นต้น</li> <li>จัดสถานที่ทำงานให้มีความสะอาด มีระเบียบ ดูแลความปลอดภัยในการทำงานอย่างสม่ำเสมอ</li> <li>การส่งเสริมและพัฒนาทักษะความรู้ให้แก่พนักงานอย่างต่อเนื่อง เช่น การจัดอบรมในโปรแกรมต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง</li> <li>บริหารจัดการด้านความปลอดภัยด้วยระบบมาตรฐานสากล</li> </ul>
ลูกค้า	<ul style="list-style-type: none"> <li>สินค้าและบริการที่มีคุณภาพในราคาที่เหมาะสม</li> <li>การรักษาความลับ ข้อมูลภายใน</li> <li>สร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้า</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การปฏิบัติตามสัญญาอย่างเคร่งครัด</li> <li>กำกับดูแลกิจการที่ดี โปร่งใส</li> <li>ปฏิบัติตามหลักการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน</li> <li>จรรยาบรรณในการรักษาข้อมูลความลับลูกค้า</li> <li>ให้ความสำคัญและรับผิดชอบต่อการพัฒนาสินค้าและบริการให้มีมาตรฐาน</li> </ul>
คู่ค้า	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขในการจัดซื้อจัดจ้างที่เป็นธรรมและเท่าเทียม</li> <li>สร้างความร่วมมือในการพัฒนาและต่อยอดทางธุรกิจ</li> <li>การเคารพในสิทธิมนุษยชน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปฏิบัติตามกรอบการจัดซื้อจัดจ้างอย่างโปร่งใส</li> <li>ปฏิบัติตามคู่ค้าตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี</li> <li>แบ่งปันความรู้</li> </ul>
ชุมชน	<ul style="list-style-type: none"> <li>มีความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคม</li> <li>มีการจัดการป้องกันที่จะส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมของชุมชนและสุขภาพของประชาชน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>พัฒนาคุณภาพชีวิตและส่งเสริมกิจการให้มีคุณภาพ</li> <li>มีความรับผิดชอบต่อสภาพแวดล้อมของชุมชนและสังคม</li> <li>สำรวจความต้องการ และความพึงพอใจและผลกระทบต่อชุมชน</li> </ul>
คู่แข่ง	<ul style="list-style-type: none"> <li>การแข่งขันที่เป็นธรรมและโปร่งใส</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ประพฤติปฏิบัติตามกฎกติกาในการแข่งขันอย่างโปร่งใส และเป็นธรรม</li> </ul>
เจ้าหนี้ และสถาบันการเงิน	<ul style="list-style-type: none"> <li>องค์กรมีความน่าเชื่อถือ</li> <li>ความสามารถในการชำระหนี้</li> <li>การขยายการเติบโตของบริษัท</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปฏิบัติตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการชำระหนี้อย่างเคร่งครัด</li> </ul>
หน่วยงานราชการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปฏิบัติตามกฎหมายอย่างเคร่งครัด</li> <li>การเปิดเผยข้อมูลที่โปร่งใส และสามารถตอบโต้</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบและข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ</li> </ul>

การระบุประเด็นสำคัญและจัดระดับความสำคัญด้านความยั่งยืน

บริษัทประเมินและจัดลำดับประเด็นสำคัญความยั่งยืนที่มีผลต่อการดำเนินธุรกิจ ตามความสนใจของผู้มีส่วนได้เสีย โดยมีกระบวนการประเมินสอดคล้องกับกรอบความยั่งยืน ซึ่งแบ่งออกเป็น 4 ขั้นตอน ดังนี้



ผลประเมินประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืนที่สำคัญ ปี 2567

ระดับความสำคัญ/ ผลกระทบต่อบริษัท

ระดับความสำคัญ/ ผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสีย		<ul style="list-style-type: none"><li>• จรรยาบรรณธุรกิจ</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• การจัดก๊าซเรือนกระจก</li><li>• การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>• การจ้างงานผู้สูงอายุ</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• การส่งเสริมแรงงานสตรี</li><li>• การจ้างแรงงานท้องถิ่น</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• การจัดการพลังงานไฟฟ้า</li><li>• การจัดการการใช้น้ำประปา</li></ul>

- 
- ประเด็นที่มีความสำคัญน้อย
- 
- ประเด็นที่มีความสำคัญปานกลาง
- 
- ประเด็นที่มีความสำคัญมาก

### 3.3 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

#### 3.3.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

กลุ่มบริษัทมีความมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนควบคู่ไปกับสิ่งแวดล้อมและสังคม ให้สอดคล้องกับความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย โดยเน้นการนำรูปแบบการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อมที่มีประสิทธิภาพมาใช้ครอบคลุมถึงการจัดการด้านพลังงาน การจัดการน้ำ การจัดการของเสียและขยะ และการจัดการก๊าซเรือนกระจก ด้วยการสื่อสารให้กับพนักงานทุกระดับรับทราบ

ทั้งนี้ แนวทางพัฒนาไปสู่การดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนของกลุ่มบริษัทจะเป็นไปตามกรอบการป้องกันและลดผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม ควบคู่ไปกับการพัฒนาคุณภาพพร้อมกับการนำข้อกำหนดตามมาตรฐาน ISO9001 มาตรฐาน ISO14001 มาเป็นกรอบในกระบวนการปฏิบัติงาน การกำกับดูแลให้การดำเนินงานเป็นไปตามข้อกำหนดต่างๆและแนวปฏิบัติตามมาตรฐานสากล

#### 3.3.2 ผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม

ผลการดำเนินงานที่สำคัญในปี 2567 ดังนี้

หัวข้อ	รายละเอียด	ผลการดำเนินงาน			เป้าหมายปี 2568
		ปี 25656 (ปีฐาน)	ปี 2567	% เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
(1) การจัดการพลังงานไฟฟ้าของกลุ่มบริษัท	ปริมาณการใช้ไฟฟ้าจากภายนอกต่อจำนวนพนักงาน	241.12 kwh/คน	255.80 kwh/คน	6.04% kwh/คน	ลดลง 5%
(2) การจัดการการใช้น้ำประปาของกลุ่มบริษัท	ปริมาณการใช้น้ำประปาจากภายนอกต่อจำนวนพนักงาน	0.26 m <sup>2</sup> /คน	0.22 m <sup>2</sup> /คน	(15.09%) m <sup>2</sup> /คน	ลดลง 5%
(3) การจัดการขยะและของเสียของกลุ่มบริษัท	ปริมาณขยะและของเสียของกลุ่มบริษัท	1,419.60 kg	4,739.78 kg	223.90% kg	ลดลง 5%
(4) การจัดการก๊าซเรือนกระจกของกลุ่มบริษัท	ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกที่ปล่อยออกมาของกลุ่มบริษัทในขอบเขตที่ 2	78,500.06 tCO <sub>2</sub> e	68,333.40 tCO <sub>2</sub> e	(12.95%) tCO <sub>2</sub> e	ลดลง 5%

### 3.4 การจัดการความยั่งยืนในมิติสังคม

#### 3.4.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคม

กลุ่มบริษัทมุ่งปฏิบัติให้สอดคล้องกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการจัดการด้านสังคม รวมถึงเคารพสิทธิมนุษยชนโดยไม่เลือกปฏิบัติ ควบคู่ไปกับการพัฒนาสังคม ชุมชนและสิ่งแวดล้อม กลุ่มบริษัทจึงได้จัดให้มีการดำเนินงานด้านการพัฒนาชุมชนในทุกพื้นที่ที่กลุ่มบริษัท เข้าไปดำเนินธุรกิจ ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาคุณภาพชีวิต การจ้างงาน ส่งเสริมความเป็นอยู่ที่ดี

#### นโยบายด้านการเคารพสิทธิมนุษยชน

บริษัทเชื่อว่าปัจจัยสำคัญที่ทำให้บริษัทประสบความสำเร็จและขับเคลื่อนธุรกิจอย่างยั่งยืน โดยยึดมั่นในความรับผิดชอบต่อสังคมและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ในด้านการเคารพสิทธิมนุษยชนนั้น บริษัทได้ปฏิบัติตามกฎหมาย และหลักสากลอย่างเคร่งครัด โดยคณะกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทต้องตระหนักถึงความสำคัญและเคารพต่อสิทธิมนุษยชนในทุกด้านของบุคคลทุกคน ตลอดจนสังคมและชุมชน รวมถึงการป้องกันและหลีกเลี่ยงการละเมิดสิทธิมนุษยชน

#### แนวปฏิบัติด้านสิทธิมนุษยชน

1. ให้ความเคารพต่อสิทธิมนุษยชนดำเนินการคัดเลือกบุคลากร โดยไม่แบ่งแยกในเรื่อง เพศ ความแตกต่างในทางกาย จิตใจ เชื้อชาติ ศาสนา สีผิว อายุ การศึกษา และสถานะทางสังคมหรือเรื่องอื่นใด



2. คำนึงถึงความสามารถของบุคลากรโดยไม่อิงเพศ ความแตกต่างทางกาย จิตใจ เชื้อชาติ ศาสนา สีผิว อายุ การศึกษา และสถานะทางสังคมหรือเรื่องอื่นใด
3. บริษัทจะไม่ร่วมทำธุรกิจกับคู่ค้าและหรือผู้ร่วมทำธุรกิจที่เป็นที่ทราบดีว่ามีการละเมิดสิทธิมนุษยชนหรือผิดกฎหมายในด้านแรงงานและสิทธิมนุษยชนสากล
4. ใช้ความระมัดระวังในการปฏิบัติหน้าที่ เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่จะเกิดการละเมิดสิทธิมนุษยชนในการดำเนินธุรกิจ สอดส่องดูแลเรื่องการเคารพสิทธิมนุษยชน
5. สนับสนุนส่งเสริมการดำเนินการเพื่อคุ้มครองสิทธิมนุษยชน
6. สื่อสาร เผยแพร่ ให้ความรู้ ทำความเข้าใจ กำหนดแนวทาง และให้การสนับสนุนอื่นใด แก่ผู้เกี่ยวข้องในการดำเนินธุรกิจตลอดห่วงโซ่คุณค่าธุรกิจ (Business Value Chain) ผู้ส่งมอบสินค้าและบริการ (Supplier) ผู้รับเหมา (Contractor) ตลอดจนผู้ร่วมธุรกิจ (Joint Venture) เพื่อให้มีส่วนร่วมในการดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณธรรม เคารพต่อสิทธิมนุษยชน และปฏิบัติต่อทุกคนตามหลักสิทธิมนุษยชนตามแนวนโยบายนี้
7. สอดส่องดูแลเรื่องการเคารพสิทธิมนุษยชน ไม่ละเลยหรือเพิกเฉยเมื่อพบเห็นการกระทำที่เข้าข่ายละเมิดสิทธิมนุษยชนที่เกี่ยวข้องกับองค์กร และต้องรายงานให้ผู้บังคับบัญชาหรือบุคคลที่รับผิดชอบทราบและให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงต่างๆ หากมีข้อสงสัยหรือข้อซักถามให้ปรึกษากับผู้บังคับบัญชาหรือบุคคลที่รับผิดชอบผ่านช่องทางต่างๆ ที่กำหนดไว้
8. บริษัทจะพัฒนาและดำเนินการกระบวนการจัดการด้านสิทธิมนุษยชนอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้จะมีการระบุประเด็นความเสี่ยงด้านการละเมิดสิทธิมนุษยชน กำหนดกลุ่มหรือบุคคลที่ได้รับผลกระทบ วางแผนและกำหนดแนวทางการแก้ไขและป้องกันการละเมิดสิทธิมนุษยชน จัดการแก้ไข และป้องกันปัญหาการละเมิดสิทธิมนุษยชน รวมถึงตรวจสอบการติดตามผล โดยจัดให้มีกระบวนการบรรเทาผลกระทบที่เหมาะสมในกรณีที่มีการละเมิดสิทธิมนุษยชนด้วย
9. บริษัทมุ่งมั่นที่จะสร้างและรักษาวัฒนธรรมองค์กรที่ยึดมั่นต่อการเคารพสิทธิมนุษยชนตามนโยบายด้านสิทธิมนุษยชนนี้
10. ผู้กระทำการละเมิดสิทธิมนุษยชน เป็นการกระทำที่ผิดจรรยาบรรณ ซึ่งจะต้องได้รับการพิจารณาทางวินัยตามระเบียบที่บริษัทกำหนดไว้ นอกจากนี้อาจจะได้รับโทษตามกฎหมายหากการกระทำนั้นผิดกฎหมาย

#### ความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสภาพแวดล้อมในการทำงาน










บริษัทให้ความสำคัญต่อการสร้างสภาพแวดล้อมการทำงานที่ปลอดภัยและถูกต้องตามหลักอาชีวอนามัย และมุ่งมั่นในการส่งเสริมวัฒนธรรมด้านความปลอดภัยและอาชีวอนามัยในสถานที่ทำงาน

#### แนวปฏิบัติต่อความปลอดภัยและอาชีวอนามัย

1. บริษัทถือปฏิบัติด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสิ่งแวดล้อม ตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับและตามระบบมาตรฐานสากล
2. บริษัทจะดำเนินการเพื่อควบคุมและป้องกันความสูญเสียในรูปแบบต่างๆ อันเนื่องมาจากอุบัติเหตุ อัคคีภัย การบาดเจ็บ หรือเจ็บป่วยจากการทำงาน ทรัพย์สินสูญหายหรือเสียหาย การละเมิดระบบรักษาความปลอดภัย การปฏิบัติงานไม่ถูกวิธี และความผิดพลาดต่างๆ ที่เกิดขึ้น ตลอดจนรักษาสภาพแวดล้อมในการทำงานที่ปลอดภัยต่อพนักงานของบริษัท จัดให้มีอุปกรณ์ความปลอดภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสม รวมถึงการซักซ้อมแผนงานด้านความปลอดภัยเป็นประจำ ทั้งนี้ ถือเป็นหน้าที่รับผิดชอบของผู้บริหารและพนักงานในการรายงานอุบัติเหตุ โดยปฏิบัติตามขั้นตอนที่กำหนดไว้
3. ประเมินความเสี่ยงก่อนเริ่มการทำงาน รวมถึงต้องศึกษาข้อมูลต่างๆ เกี่ยวกับสภาพการทำงานที่ไม่ปลอดภัยหรืออาจเป็นอันตราย เพื่อวางแผนหรือเตรียมการป้องกันที่เหมาะสม
4. ส่งเสริมการปลูกฝังจิตสำนึกในเรื่องการดูแลสุขภาพและความปลอดภัยให้กับผู้ร่วมงานและชุมชนรอบด้าน โดยจัดให้มีการประชาสัมพันธ์และสื่อสารเพื่อสร้างความรู้ความเข้าใจและเผยแพร่ข้อมูลให้กับพนักงานของบริษัท พนักงานของผู้รับจ้าง ตลอดจนผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง

### 3.4.2 ผลการดำเนินงานด้านสังคม

สรุปการดำเนินงานประจำปี 2567 ของกลุ่มบริษัท

<div>พนักงานทั้งหมด</div> <div></div> <div>607 คน 100 %</div>	<div></div> <div>447คน</div> <div>74 %</div>	การจ้างงานผู้สูงอายุ	จำนวนพนักงานที่ได้รับการสนับสนุนปรับเปลี่ยนตำแหน่ง
	<div></div> <div>160 คน</div> <div>26 %</div>	การจ้างแรงงานท้องถิ่น	<div></div> <div>17 คน</div> <div>3 %</div>
<div>พนักงานที่จ้างใหม่</div> <div></div> <div>147 คน 24 %</div>	<div></div> <div>112 คน</div> <div>18 %</div>	พนักงานที่บาดเจ็บถึงขั้นหยุดงาน	อัตราการลาออกของพนักงาน
	<div></div> <div>35 คน</div> <div>6 %</div>	ข้อพิพาทด้านแรงงาน	ข้อร้องเรียนเรื่องการทุจริตคอร์รัปชัน
		0 กรณี	0 กรณี
<div>จำนวนชั่วโมงอบรมเฉลี่ย</div> <div></div> <div>11.42 ชั่วโมง/คน/ปี</div>	พนักงานอบรมทั้งปี	ค่าใช้จ่ายการฝึกอบรมให้แก่พนักงาน	
	523 คน	0.32 ล้านบาท	
<div>180 หลักสูตร</div> <div></div>	ข้อร้องเรียนเรื่องการกระทำผิดหรือการฝ่าฝืนจรรยาบรรณธุรกิจ		
	0 กรณี		

#### กิจกรรมเพื่อประโยชน์ต่อสังคมของกลุ่มบริษัทในปี 2567

กลุ่มบริษัท มีนโยบายดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสังคม ด้วยความตระหนักและให้ความสำคัญในการสนับสนุนการดำเนินกิจกรรมเพื่อสังคมและชุมชนโดยรอบ รวมทั้งใส่ใจดูแลสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่องมีเจตนารมณ์ที่จะทำงานร่วมกับผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง โดยมุ่งสร้างและสืบสานความสัมพันธ์อันดีที่เกิดจากการยอมรับและไว้วางใจซึ่งกันและกัน โดยกลุ่มบริษัทเชื่อมั่นว่า การดำเนินกิจกรรม สร้างความสัมพันธ์อันดีเหล่านี้ร่วมกับชุมชน โดยในปี 2567 กลุ่มบริษัทได้เข้าไปดำเนินกิจกรรมร่วมกับชุมชนและสังคมโดยสรุป ดังนี้

#### บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน)

“กฐินพระราชทาน โดย บมจ. เอเวอร์แลนด์ ประจำปี 2567 ณ วัดชุมพลนิกายารามราชวรวิหาร ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา”



บริษัท โรงพยาบาลเชียงใหม่ ราษฎร์ จำกัด  
 “CSR เด็กด้อยโอกาส เด็กกำพร้า และเด็กยากจน วัดดอนจั่น ตำบลท่าศาลา อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่”



“CMR รวมน้ำใจช่วยเหลือชุมชนที่ประสบภัยน้ำท่วม จังหวัดเชียงใหม่”



บริษัท พิษณุโลก อินเตอร์เวซการ จำกัด  
 “บริจาคอุปกรณ์ทางการแพทย์ที่ไม่ได้ใช้งาน ให้กับศูนย์ซ่อมบำรุงกายอุปกรณ์ผู้ป่วย วัดบ้านนา”





“มอบน้ำดื่ม สิ่งของเครื่องใช้ เพื่อช่วยเหลือผู้ประสบอุทกภัยในหลายจังหวัด”



บริษัท โคราซเมดิคัลกรุ๊ป จำกัด

“โครงการ กิจกรรมรณรงค์ตรวจคัดกรองค้นหาผู้ติดเชื้อ HIV โรคติดต่อทางเพศสัมพันธ์ วัณโรค ไวรัสตับอักเสบบี และซี และตรวจสุขภาพเคลื่อนที่”



“โครงการป้องกันควบคุมโรคไข้เลือดออก และโรคติดต่อนำโดยยุงลาย”



## 4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

## ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

## ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

## งบการเงิน

สรุปรายงานการตรวจสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา มีดังนี้

งบการเงิน	ผู้สอบบัญชี	รายงานของผู้สอบบัญชี
ปี 2567	นางสาวกรทอง เหลืองวิไล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7210 บริษัท ดีลอยท์ ทูช โรมัทสุ ไชยยศสอบบัญชี จำกัด	ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นแบบไม่มีเงื่อนไขและมีข้อสังเกต/เรื่องอื่น โดยแสดงความเห็นว่างบการเงินข้างต้นแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานรายงานการเงิน
ปี 2566	นางสาวกรทอง เหลืองวิไล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7210 บริษัท ดีลอยท์ ทูช โรมัทสุ ไชยยศสอบบัญชี จำกัด	ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นแบบไม่มีเงื่อนไข โดยแสดงความเห็นว่า งบการเงินข้างต้นแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานรายงานการเงิน
ปี 2565	นายณัฏฐวัฒน์ สรรพพันธุ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7731 บริษัท ดีลอยท์ ทูช โรมัทสุ ไชยยศสอบบัญชี จำกัด	ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นแบบไม่มีเงื่อนไข โดยแสดงความเห็นว่า งบการเงินข้างต้นแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานรายงานการเงิน

สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

ตารางแสดงรายการงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565, 2566 และ 2567

(หน่วย: ล้านบาท)

งบฐานะการเงิน	ปี 2565		ปี 2566		ปี 2567	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
<b>สินทรัพย์</b>						
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	50.07	0.71	38.46	0.58	35.21	0.58
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	-	-	1.51	0.02
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	107.98	1.53	103.64	1.56	99.87	1.64
สินทรัพย์ที่เกิดขึ้นจากสัญญา - หมุนเวียน	2.95	0.04	2.59	0.04	2.10	0.03
เงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้รับเหมา	0.28	0.00	0.02	0.00	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	2.12	0.03	-	-
ต้นทุนการพัฒนาโครงการ	5,866.28	82.91	5,421.40	81.82	4,964.81	81.71
สินค้าคงเหลือ	7.97	0.11	9.29	0.14	9.93	0.16
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน	13.45	0.19	12.70	0.19	13.37	0.22
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	2.55	0.04	0.47	0.01	0.57	0.01
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>6,051.53</b>	<b>85.53</b>	<b>5,590.69</b>	<b>84.37</b>	<b>5,127.37</b>	<b>84.39</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>						
เงินฝากสถาบันการเงินที่ติดภาระหลักประกัน	5.77	0.08	18.85	0.28	6.05	0.10
ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น - สินทรัพย์ภาษีเงินได้	-	-	-	-	41.94	0.69
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	0.28	0.00	0.29	0.00	0.29	0.00
ที่ดินรอการพัฒนา	38.71	0.55	38.71	0.58	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	879.86	12.44	869.02	13.12	833.56	13.72
สินทรัพย์สิทธิการใช้	39.59	0.56	45.24	0.68	47.96	0.79
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากราคาความนิยม	6.70	0.09	5.02	0.08	3.80	0.06
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	8.57	0.12	6.97	0.11	5.53	0.09
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	44.20	0.62	11.04	0.17	9.58	0.16
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>1,023.68</b>	<b>14.47</b>	<b>1,035.44</b>	<b>15.63</b>	<b>948.71</b>	<b>15.61</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>7,075.21</b>	<b>100.00</b>	<b>6,626.13</b>	<b>100.00</b>	<b>6,076.08</b>	<b>100.00</b>
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	45.60	0.64	60.14	0.91	105.24	1.73
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	615.18	8.69	684.30	10.33	854.72	14.07
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	228.50	3.23	501.97	7.58	1,106.05	18.20
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	13.19	0.22
หนี้สินระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	805.47	11.38	915.60	13.82	689.58	11.35
เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น	152.42	2.15	259.19	3.91	610.77	10.05
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	11.45	0.16	1.31	0.02	6.66	0.11
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	127.10	1.80	122.08	1.84	71.21	1.17
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	186.92	2.64	133.08	2.01	84.86	1.40
ประมาณการหนี้สินค่าประกันความเสียหาย	61.97	0.88	66.75	1.01	66.26	1.09
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	30.66	0.43	1.20	0.02	71.24	1.17
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>2,265.27</b>	<b>32.02</b>	<b>2,745.44</b>	<b>41.43</b>	<b>3,679.78</b>	<b>60.56</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	42.79	0.60	771.67	11.65	275.31	4.53
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	94.56	1.34	12.74	0.19	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น	1,990.70	28.14	747.86	11.29	110.74	1.82
หนี้สินตามสัญญาเช่า	32.05	0.45	30.85	0.47	31.83	0.52
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	12.23	0.24	12.80	0.45	14.56	0.24
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	17.32	0.17	30.11	0.19	32.86	0.54
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	2.55	0.04	2.23	0.03	1.99	0.03
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>2,192.20</b>	<b>30.98</b>	<b>1,608.26</b>	<b>24.27</b>	<b>467.29</b>	<b>7.69</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>4,457.47</b>	<b>63.00</b>	<b>4,353.70</b>	<b>65.70</b>	<b>4,147.07</b>	<b>68.25</b>

(หน่วย: ล้านบาท)

งบฐานะการเงิน	ปี 2565		ปี 2566		ปี 2567	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
ทุนจดทะเบียน (มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)	6,473.05		6,473.05		6,473.05	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว (มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)	4,854.78	68.62	4,854.79	73.27	4,854.79	79.90
ส่วนด้ามูลค่าหุ้นสามัญ	(1,444.32)	(20.41)	(1,444.32)	(21.80)	(1,444.32)	(23.77)
ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	174.60	2.47	174.60	2.64	174.60	2.87
กำไร(ขาดทุน)สะสม						
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	12.49	0.18	12.49	0.19	12.49	0.21
ยังไม่ได้จัดสรร(ขาดทุน)	(1,074.25)	(15.18)	(1,425.48)	(21.51)	(1,764.17)	(29.03)
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	(1,061.76)	(15.01)	(1,412.99)	(21.32)	(1,751.68)	(28.83)
ส่วนเกินจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัทย่อย	2.47	0.03	2.47	0.04	2.47	0.04
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	2,525.77	35.70	2,174.55	32.82	1,835.86	30.21
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	91.97	1.30	97.89	1.48	93.15	1.53
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>2,617.74</b>	<b>37.00</b>	<b>2,272.43</b>	<b>34.30</b>	<b>1,929.01</b>	<b>31.75</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>7,075.21</b>	<b>100.00</b>	<b>6,626.13</b>	<b>100.00</b>	<b>6,076.08</b>	<b>100.00</b>

**ตารางแสดงรายการงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ**  
**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565, 2566 และ 2567**

(หน่วย: ล้านบาท)

งบกำไรขาดทุน	ปี 2565		ปี 2566		ปี 2567	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
รายได้จากการขายและการให้บริการ	2,012.87	99.53	1,657.57	99.55	1,681.13	98.47
ต้นทุนขายหรือการให้บริการ	(1,640.05)	(81.10)	(1,311.01)	(78.74)	(1,348.95)	(79.01)
กำไรขั้นต้น	372.82	18.44	346.56	20.81	332.18	19.46
รายได้อื่น	9.43	0.47	7.48	0.45	26.19	1.53
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(148.82)	(7.36)	(137.71)	(8.27)	(134.88)	(7.90)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(310.90)	(15.37)	(302.24)	(18.15)	(319.43)	(18.71)
ขาดทุนจากการประมาณการหนี้สินสำหรับผลเสียหายจากคดีฟ้องร้อง	(0.45)	(0.02)	-	-	-	-
ขาดทุนจากกิจกรรมดำเนินงาน	(77.92)	(3.85)	(85.91)	(5.16)	(95.94)	(5.62)
รายได้ทางการเงิน	0.07	0.00	0.21	0.01	0.32	0.02
ต้นทุนทางการเงิน	(223.76)	(11.06)	(243.44)	(14.62)	(237.43)	(13.91)
ค่าใช้จ่ายจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	(174.60)	(8.63)	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขใหม่ของเครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายที่ไม่ถือเป็นการตัดรายการ	29.09	1.44	-	-	5.78	0.34
ขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9	(0.27)	(0.01)	(0.58)	(0.03)	(0.24)	(0.01)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(447.39)	(22.12)	(329.71)	(19.80)	(327.51)	(19.18)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(11.36)	(0.56)	(10.52)	(0.63)	(15.91)	(0.93)
<b>ขาดทุนสำหรับปี</b>	<b>(458.75)</b>	<b>(22.68)</b>	<b>(340.23)</b>	<b>(20.43)</b>	<b>(343.42)</b>	<b>(20.11)</b>
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี-สุทธิจากภาษี	-	-	(10.68)	(0.64)	-	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(458.75)	(22.68)	(350.91)	(21.07)	(343.42)	(20.11)
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน(บาทต่อหุ้น)	(0.0958)	-	(0.0704)	-	(0.0698)	-



ตารางแสดงรายการงบกระแสเงินสด สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565, 2566 และ 2567

(หน่วย: ล้านบาท)

งบกระแสเงินสด	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	656.73	443.81	638.25
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	(114.03)	(69.71)	(16.32)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(528.70)	(385.70)	(625.18)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง) สุทธิ	14.00	(11.61)	(3.25)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	36.07	50.07	38.46
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	50.07	38.46	35.21

อัตราส่วนทางการเงิน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565, 2566 และ 2567

อัตราส่วนทางการเงิน	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง</b>			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.67	2.04	1.39
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.07	0.05	0.04
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	0.22	0.18	0.20
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	8.39	9.84	10.65
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	42.90	36.57	33.81
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	6.08	6.56	5.69
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	59.24	54.88	63.22
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	16.15	21.87	21.92
ระยะเวลารับหนี้ (วัน)	22.29	16.46	16.42
Cash Cycle (วัน)	(9.89)	75.00	10.85
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหาทำไร</b>			
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	18.52	20.91	19.76
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	(4.32)	(5.63)	(7.27)
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร (ร้อยละ)	(755.73)	(475.24)	(522.54)
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	(22.68)	(21.07)	(20.11)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	(17.71)	(14.35)	(16.35)
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน</b>			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ)	(6.11)	(5.12)	(5.41)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (ร้อยละ)	(51.95)	(38.43)	(39.45)
อัตราการหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.27	0.24	0.27
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน</b>			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.70	1.92	2.15
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (เท่า)	0.63	0.66	0.68
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	3.74	2.78	3.86
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (เท่า)	(0.31)	(0.59)	(0.61)
มูลค่าหุ้นตามบัญชี (บาทต่อหุ้น)	0.54	0.47	0.40

การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ  
ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของบริษัทและบริษัทย่อย



รูปภาพ : แสดงข้อมูลทางการเงิน

### สินทรัพย์

ในปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อย มีมูลค่าสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 7,075.21 ล้านบาท แบ่งเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน 6,051.53 ล้านบาท และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน 1,023.68 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 76.27 และ 12.90 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมตามลำดับ โดยมีรายการต้นทุนพัฒนาโครงการเป็นส่วนประกอบที่สำคัญในสินทรัพย์หมุนเวียน ซึ่งมีมูลค่า 5,866.28 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 82.91 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน มีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ซึ่งมีมูลค่า 879.86 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.44 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม, สินทรัพย์สิทธิการใช้ 39.53 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.56 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม, สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากราคาความนิยม 6.70 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.09 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม และสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี 8.57 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.12 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม

ในปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อย มีมูลค่าสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 6,626.13 ล้านบาท แบ่งเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน 5,590.69 ล้านบาท และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน 1,035.44 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 84.37 และ 15.63 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมตามลำดับ โดยมีรายการต้นทุนพัฒนาโครงการเป็นส่วนประกอบที่สำคัญในสินทรัพย์หมุนเวียน ซึ่งมีมูลค่า 5,421.40 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 81.82 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน มีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ซึ่งมีมูลค่า 869.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.12 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม, สินทรัพย์สิทธิการใช้ 45.24 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.68 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม, สินทรัพย์ไม่มีตัวตน 5.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.08 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม และสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี 6.97 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.10 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม

ในปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อย มีมูลค่าสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 6,076.08 ล้านบาท แบ่งเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน 5,127.37 ล้านบาท และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน 948.71 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 84.39 และ 15.61 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมตามลำดับ โดยมีรายการต้นทุนพัฒนาโครงการเป็นส่วนประกอบที่สำคัญในสินทรัพย์หมุนเวียน ซึ่งมีมูลค่า 4,964.81 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 81.71 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน มีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ซึ่งมีมูลค่า 833.56 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.72 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม, สินทรัพย์สิทธิการใช้ 47.96 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.79 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม, สินทรัพย์ไม่มีตัวตน 3.80 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.06 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม และสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี 5.53 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.09 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม

### คุณภาพของสินทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อย มีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้สุทธิอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 99.87 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 1.51 ของสินทรัพย์รวมเปรียบเทียบกับปี 2566 จำนวน 103.64 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.56 ของสินทรัพย์รวมโดยลดลงจำนวน 3.76 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3.63 โดยรายการลดลงสำคัญ คือ ลูกหนี้การค้าในปี 2567 จำนวน 41.30 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 0.62 ของสินทรัพย์รวมเปรียบเทียบกับปี 2566 จำนวน 42.43 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.64 ของสินทรัพย์รวมโดยลดลงจำนวน 1.12 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2.65 ค่าใช้จ่ายล่วงหน้าในปี 2567 จำนวน 49.85 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 0.75 ของสินทรัพย์รวมเปรียบเทียบกับปี 2566 จำนวน 57.11 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.86 ของสินทรัพย์รวมโดยลดลงจำนวน 7.25 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 12.70 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม					
	2567		2566		เพิ่ม / (ลด)	
	จำนวน	ร้อยละของสินทรัพย์รวม	จำนวน	ร้อยละของสินทรัพย์รวม	จำนวน	ร้อยละ
ลูกหนี้การค้า - บริษัทอื่น	41.30	0.62	42.43	0.64	(1.12)	(2.65)
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(4.35)	(0.07)	(4.11)	(0.06)	0.23	5.67
รวมลูกหนี้การค้า	36.96	0.56	38.32	0.58	(1.37)	(3.57)
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3.94	0.06	0.01	0.00	3.93	50,177.13
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - บริษัทอื่น	4.57	0.07	1.22	0.02	3.35	274.43
รายได้ค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	0.00	100.00	(0.00)	(100.00)
รายได้ค้างรับ - บริษัทอื่น	4.20	0.06	6.11	0.09	(1.92)	(31.33)
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	49.85	0.75	57.11	0.86	(7.25)	(12.70)
ลูกหนี้กรมสรรพากร	0.36	0.01	0.86	0.01	(0.50)	(58.20)
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	62.92	0.95	65.31	0.99	(2.40)	(3.67)
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	99.87	1.51	103.64	1.56	(3.76)	(3.63)

กลุ่มบริษัทมีนโยบายการรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้าด้วยจำนวนที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับลูกหนี้การค้าประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองขึ้นอยู่กับข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของลูกหนี้ และการวิเคราะห์ฐานะการเงินของลูกหนี้ในปัจจุบัน กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนในอัตราร้อยละ 100 สำหรับลูกหนี้ทุกรายการที่ค้างชำระเกินกว่า 180 วันเนื่องจากประสบการณ์ในอดีตได้บ่งชี้ว่าลูกหนี้เหล่านี้จะไม่สามารถเรียกชำระได้ ทั้งนี้ บริษัทมีอัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้าในปี 2567 เท่ากับ 11 เท่า ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก 10 เท่า ในปี 2566 (เฉพาะลูกหนี้การค้าของกลุ่มโรงพยาบาล)

ลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 จำแนกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม					
	2567		2566		เพิ่ม / (ลด)	
	จำนวน	ร้อยละของสินทรัพย์รวม	จำนวน	ร้อยละของสินทรัพย์รวม	จำนวน	ร้อยละ
ยังไม่ถึงกำหนด	28.14	0.42	26.67	0.40	1.47	5.50
เกินกำหนดชำระ	-					
น้อยกว่าหรือเท่ากับ 3 เดือน	6.81	0.10	6.49	0.10	0.33	5.14
มากกว่า 3 เดือน ถึง 6 เดือน	1.40	0.02	1.21	0.02	0.19	15.57
มากกว่า 6 เดือน ถึง 12 เดือน	2.49	0.04	0.42	0.01	2.07	497.06
มากกว่า 12 เดือนขึ้นไป	2.47	0.04	7.64	0.12	(5.17)	(67.69)
รวม	41.30	0.62	42.43	0.64	(1.12)	(2.65)
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(4.35)	(0.07)	(4.11)	(0.06)	0.24	5.93
ลูกหนี้การค้า	36.96	0.56	38.32	0.58	(1.37)	(3.57)

สำหรับระยะเวลาเกินหนี้ในปี 2567 เท่ากับ 33.81 วัน ลดลงจาก 36.57 วัน ในปี 2566 ลดลง 2.76 วัน โดยลูกหนี้ค้างชำระส่วนใหญ่เป็นลูกหนี้ที่เกิดจากการดำเนินงานตามปกติที่เกิดขึ้นในงวดปัจจุบัน ลูกหนี้การค้าทั้งหมดไม่มีความสัมพันธ์กับบริษัทและบริษัทย่อย ทั้งในด้านการถือหุ้น ความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้น กรรมการ ผู้บริหาร รวมทั้งไม่มีบุคคลที่เกี่ยวข้องร่วมกัน ปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างการติดตามทวงถาม และดำเนินการฟ้องร้องทางกฎหมายต่อไป

### หนี้สิน

**ในปี 2565** บริษัทและบริษัทย่อย มีหนี้สินรวม 4,457.48 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหนี้สินหมุนเวียน 2,265.28 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน 2,192.20 ล้านบาท โดยในส่วนของหนี้สินมีรายการที่สำคัญ อันประกอบด้วยเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 45.60 ล้านบาท เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นจำนวน 615.18 ล้านบาท ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 228.50 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 805.47 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นจำนวน 152.43 ล้านบาท เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 127.10 ล้านบาท เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน จำนวน 186.92 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 42.79 ล้านบาทและเงินกู้ยืมระยะยาวอื่น 1,990.70 ล้านบาท บริษัทฯมีอัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับ 0.63 เท่า ลดลงจากปี 2564 ซึ่งมีอัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับ 0.68 เท่าโดยอัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวมที่ลดลงเป็นผลมาจากปี 2565 บริษัทฯ มีการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

**ในปี 2566** บริษัทและบริษัทย่อย มีหนี้สินรวม 4,353.70 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหนี้สินหมุนเวียน 2,745.44 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน 1,608.26 ล้านบาท โดยในส่วนของหนี้สินมีรายการที่สำคัญ อันประกอบด้วยเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 60.14 ล้านบาท เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นจำนวน 684.30 ล้านบาท ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 501.97 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 915.60 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นจำนวน 259.19 ล้านบาท เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 122.08 ล้านบาท เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน จำนวน 133.08 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 771.67 ล้านบาทและเงินกู้ยืมระยะยาวอื่น 747.86 ล้านบาท บริษัทฯมีอัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์ 0.66 เท่า เพิ่มขึ้นจากปี 2565 ซึ่งมีอัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับ 0.63 เท่าโดยอัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวมที่เพิ่มขึ้นเป็นผลมาจากปี 2566 บริษัทฯ มีการกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงิน เพื่อใช้ลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อย มีหนี้สินรวม 4,147.07 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหนี้สินหมุนเวียน 3,679.78 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน 467.29 ล้านบาท โดยในส่วนของหนี้สินมีรายการที่สำคัญ อันประกอบด้วยเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 105.24 ล้านบาท เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นจำนวน 854.72 ล้านบาท ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 1,106.05 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 689.58 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นจำนวน 610.77 ล้านบาท เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 71.21 ล้านบาท เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน จำนวน 84.86 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 275.32 ล้านบาทและเงินกู้ยืมระยะยาวอื่น 110.74 ล้านบาท บริษัทฯมีอัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์ 0.68 เท่า เพิ่มขึ้นจากปี 2566 ซึ่งมีอัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับ 0.66 เท่าโดยอัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวมที่เพิ่มขึ้นเป็นผลมาจากปี 2567 บริษัทฯมีการกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงิน เพื่อใช้ลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

#### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ในปี 2565 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 2,617.74 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็นทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 4,854.78 ล้านบาท ทั้งนี้ในระหว่างปีบริษัทมีการจดทะเบียนเพิ่มทุนและได้รับชำระมาเต็มจำนวนสุทธิกับส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นและส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์จำนวน 514.10 ล้านบาท ส่วนต่ำมูลค่าหุ้น 1,444.32 ล้านบาท กำไรสะสมที่จัดสรรแล้วเป็นทุนสำรองตามกฎหมายจำนวน 12.49 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ มีขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีเป็นจำนวน 458.75 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทมีขาดทุนสะสมยังไม่จัดสรรเพิ่มขึ้นโดยแสดงขาดทุนสะสมสุทธิจำนวนรวม 1,074.25 ล้านบาท และไม่มีการจ่ายเงินปันผล

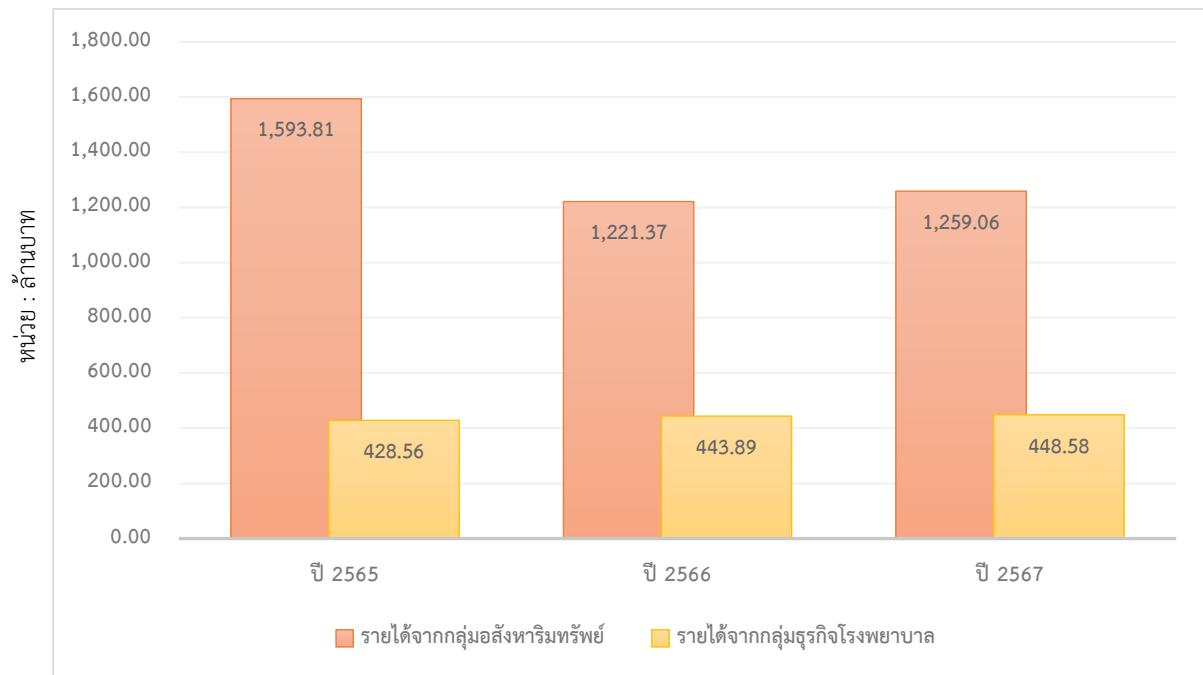
ในปี 2566 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 2,272.43 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็นทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 4,854.78 ล้านบาท ทั้งนี้ในระหว่างปีบริษัทมีการจดทะเบียนเพิ่มทุนและได้รับชำระมาเต็มจำนวนสุทธิกับส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นและส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์จำนวน 174.60 ล้านบาท ส่วนต่ำมูลค่าหุ้น 1,444.32 ล้านบาท กำไรสะสมที่จัดสรรแล้วเป็นทุนสำรองตามกฎหมายจำนวน 12.49 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ มีขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีเป็นจำนวน 350.91 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทมีขาดทุนสะสมยังไม่จัดสรรเพิ่มขึ้นโดยแสดงขาดทุนสะสมสุทธิจำนวนรวม 1,425.48 ล้านบาท และไม่มีการจ่ายเงินปันผล

ในปี 2567 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 1,929.01 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็นทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 4,854.78 ล้านบาท ทั้งนี้ในระหว่างปีบริษัทมีการจดทะเบียนเพิ่มทุนและได้รับชำระมาเต็มจำนวนสุทธิกับส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นและส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์จำนวน 174.60 ล้านบาท ส่วนต่ำมูลค่าหุ้น 1,444.32 ล้านบาท กำไรสะสมที่จัดสรรแล้วเป็นทุนสำรองตามกฎหมายจำนวน 12.49 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ มีขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีเป็นจำนวน 343.42 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทมีขาดทุนสะสมยังไม่จัดสรรเพิ่มขึ้นโดยแสดงขาดทุนสะสมสุทธิจำนวนรวม 1,764.17 ล้านบาท และไม่มีการจ่ายเงินปันผล

#### ■ ภาพรวมของการดำเนินธุรกิจและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ

- ไม่มี -

■ รายได้จากการดำเนินงาน



รูปภาพ : แสดงรายได้กลุ่มอสังหาริมทรัพย์และกลุ่มธุรกิจโรงพยาบาล

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม											
	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์				โรงพยาบาลและคลินิกทันตกรรม				รวม			
	2567	2566	เพิ่ม / (ลด)	ร้อยละ	2567	2566	เพิ่ม / (ลด)	ร้อยละ	2567	2566	เพิ่ม / (ลด)	ร้อยละ
รายได้จากการขายและการให้บริการ	1,235.39	1,216.14	19.25	1.58	445.74	441.43	4.31	0.98	1,681.13	1,657.57	23.56	1.42
รายได้อื่นๆ	23.47	5.11	18.36	359.30	2.72	2.36	0.36	15.25	26.19	7.47	18.72	250.60
รายได้ทางการเงิน	0.20	0.12	0.08	66.67	0.12	0.10	0.02	20.00	0.32	0.22	0.10	45.45
รวมรายได้	1,259.06	1,221.37	37.69	3.09	448.58	443.89	4.69	1.06	1,707.64	1,665.26	42.38	2.54

1. รายได้จากการขายหรือการให้บริการ

■ ในปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายและการให้บริการรวมรวม 2,012.86 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2564 ที่มีจำนวน 2,676.96 ล้านบาท ซึ่งปรับตัวลดลงจำนวน 664.10 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 24.81 รายได้จากการขายและการให้บริการที่ลดลงแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2565 รายได้จากการขายอาคารชุดพักอาศัย บ้านเดี่ยว และทาวน์โฮม มีจำนวน 1,587.20 ล้านบาท ลดลงจำนวน 767.90 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 32.61 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยสาเหตุหลักเกิดจากการโอนกรรมสิทธิ์ ในโครงการต่างๆของกลุ่มบริษัทลดลง

กลุ่มโรงพยาบาล

ในปี 2565 รายได้จากกลุ่มโรงพยาบาล มีจำนวน 425.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวนรวม 103.80 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น ร้อยละ 32.25 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน เป็นผลจากการตรวจและรักษารับผู้ป่วยโควิด-19 และผู้ป่วยประกันสังคม

■ ในปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายและการให้บริการรวมรวม 1,657.57 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2565 ที่มีจำนวน 2,012.87 ล้านบาท ซึ่งปรับตัวลดลงจำนวน 355.29 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 17.65 รายได้จากการขายและการให้บริการที่ลดลงแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2566 รายได้จากการขายอาคารชุดพักอาศัย บ้านเดี่ยว และทาวน์โฮม มีจำนวน 1,216.14 ล้านบาท ลดลงจำนวน 371.06 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 23.38 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยสาเหตุหลักเกิดจากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการต่างๆของกลุ่มบริษัทลดลง

กลุ่มโรงพยาบาล

ในปี 2566 รายได้จากกลุ่มโรงพยาบาล มีจำนวน 441.43 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวนรวม 15.76 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น ร้อยละ 3.70 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากการเข้าตรวจและรับการรักษาของผู้ป่วยของกลุ่มโรงพยาบาลเพิ่มขึ้น

■ ในปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายและการให้บริการรวมรวม 1,681.13 ล้านบาท โดยเป็นรายได้กลุ่มอสังหาริมทรัพย์ทั้งจำนวน ซึ่งเปรียบเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวน 1,657.57 ล้านบาท ซึ่งปรับตัวเพิ่มขึ้นจำนวน 23.56 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.42 รายได้จากการขายและการให้บริการที่เพิ่มขึ้น แบ่งออกเป็น 2 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2567 รายได้จากการขายอาคารชุดพักอาศัย บ้านเดี่ยว และทาวน์โฮม มีจำนวน 1,235.39 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 19.25 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.58 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยเพิ่มขึ้นจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการเดอะ โพลีแทน บริช, โครงการมายริสอร์ท แอท ริเวอร์, โครงการซิลเวอร์เลค วินด์, โครงการ เอเวอร์ซี้ด สุขสวัสดิ์ 30 - พุทธบูชา (เฟส1,เฟส2), และ โครงการเอวาริส-ราชพฤกษ์ตัดใหม่

กลุ่มโรงพยาบาล

ในปี 2567 รายได้จากกลุ่มโรงพยาบาล มีจำนวน 445.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวนรวม 4.31 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.98 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน เป็นผลจากการเข้ารับการรักษาพยาบาลของคนไข้ที่เพิ่มขึ้น

2. รายได้อื่นๆ

■ ในปี 2565 บริษัทามีรายได้อื่นเป็นจำนวน 9.50 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2564 ที่มีจำนวน 17.76 ล้านบาท โดยลดลง 8.33 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 46.89 ทั้งนี้ลดลงในรายได้อื่นๆ ในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยลดลงในรายได้จากการเปลี่ยนแปลงสัญญาและเงินยืมลูกค้าเนื่องจากผิดสัญญา

ดังนั้นในปี 2565 บริษัทมีรายได้รวม 2,022.30 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2564 ซึ่งมีรายได้รวม 2,694.74 ล้านบาท โดยรายได้รวมปรับตัวลดลงจำนวน 672.45 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 24.95

■ ในปี 2566 บริษัทามีรายได้อื่นเป็นจำนวน 7.47 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 ที่มีจำนวน 9.50 ล้านบาท โดยลดลง 2.03 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 21.37 ทั้งนี้ลดลงในรายได้อื่นๆ ในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยลดลงในรายได้จากการเปลี่ยนแปลงสัญญาและเงินยืมลูกค้าเนื่องจากผิดสัญญา

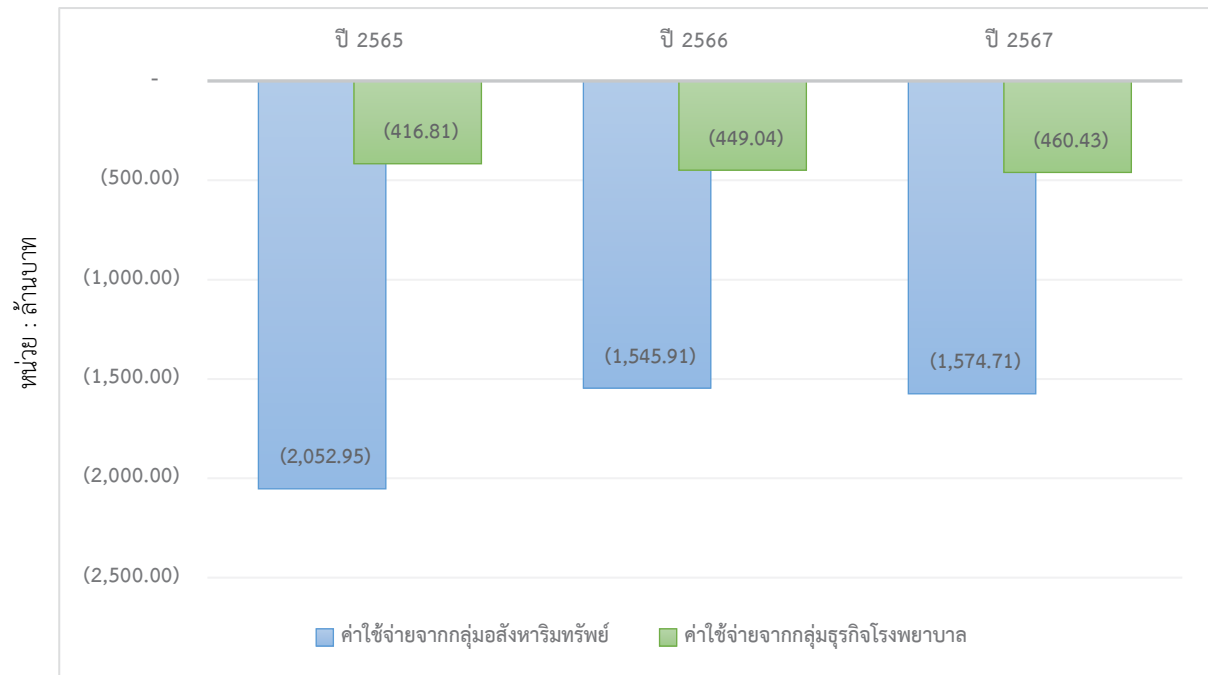
■ ในปี 2567 บริษัทมีรายได้อื่น จำนวน 26.19 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวน 7.47 ล้านบาทโดยเพิ่มขึ้นจำนวน 18.72 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 250.60 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน

ดังนั้นในปี 2567บริษัทมีรายได้รวม 1,707.32 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2566 ซึ่งมีรายได้รวม 1,665.04 ล้านบาท โดยรายได้รวมปรับตัวเพิ่มขึ้นจำนวน 42.28 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2.54



### ■ ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งเป็นปัจจัยที่กระทบต่อผลการดำเนินการและผลกำไรบริษัท ดังนี้



รูปภาพ : แสดงค่าใช้จ่ายกลุ่มอสังหาริมทรัพย์และกลุ่มธุรกิจโรงพยาบาล

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม											
	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์				โรงพยาบาลและคลินิกทันตกรรม				รวม			
	2567	2566	เพิ่ม /(ลด)	ร้อยละ	2567	2566	เพิ่ม /(ลด)	ร้อยละ	2567	2566	เพิ่ม /(ลด)	ร้อยละ
ต้นทุนขายและการให้บริการ	(971.40)	(949.52)	21.88	2.30	(377.55)	(361.49)	16.06	4.44	(1,348.95)	(1,311.01)	(37.94)	2.89
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(130.89)	(131.90)	(1.01)	(0.77)	(3.99)	(5.80)	(1.81)	(31.21)	(134.88)	(137.70)	(2.82)	(2.05)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(243.03)	(223.52)	19.51	8.73	(76.40)	(78.71)	(2.31)	(2.93)	(319.43)	(302.23)	(17.20)	5.69
ต้นทุนทางการเงิน	(235.18)	(240.97)	(5.79)	(2.40)	(2.25)	(2.46)	(0.21)	(8.54)	(237.43)	(243.43)	(6.00)	(2.46)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลง เงื่อนไขใหม่ของเครื่องมือ ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย ราคาทุนตัดจำหน่ายที่ไม่ถือ เป็นการตัดรายการ	5.79	-	5.79	100.00	-	-	-	-	5.79	-	5.79	100.00
ขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่ง เป็นไปตามมาตรฐานรายงาน ทางการเงิน ฉบับที่ 9	-	-	-	-	(0.24)	(0.58)	(0.34)	(58.62)	(0.24)	(0.58)	(0.34)	(58.62)
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>(1,574.71)</b>	<b>(1,545.91)</b>	<b>28.80</b>	<b>1.86</b>	<b>(460.43)</b>	<b>(449.04)</b>	<b>(11.39)</b>	<b>2.54</b>	<b>(2,035.14)</b>	<b>(1,994.95)</b>	<b>(40.19)</b>	<b>2.01</b>

## 1. ต้นทุนขายหรือการให้บริการ

■ ในปี 2565 บริษัทฯมีต้นทุนขายหรือการให้บริการเป็นจำนวน 1,640.05 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2564 ที่มีจำนวน 2,063.58 ล้านบาท ซึ่งปรับตัวลดลงจำนวน 423.53 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 20.51 โดยต้นทุนขายหรือการให้บริการ แบ่งออกเป็น 2 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

### กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2565 ต้นทุนขายและการให้บริการ จำนวน 1,299.82 ล้านบาท โดยลดลงจำนวน 485.15 ล้านบาท หรือลดลง ร้อยละ 27.18 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเป็นผลมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการต่างๆของกลุ่มบริษัทที่มีจำนวนลดลง จึงทำให้มีต้นทุนการขายลดลงในทิศทางเดียวกันกับรายได้

### กลุ่มโรงพยาบาล

ในปี 2565 ต้นทุนขายและการให้บริการ จำนวน 340.23 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจำนวน 61.62 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.12 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับรายได้

■ ในปี 2566 บริษัทฯมีต้นทุนขายหรือการให้บริการเป็นจำนวน 1,311.01 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2565 ที่มีจำนวน 1,640.05 ล้านบาท ซึ่งปรับตัวลดลงจำนวน 329.04 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 20.06 โดยต้นทุนขายหรือการให้บริการ แบ่งออกเป็น 2 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

### กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2566 ต้นทุนขายและการให้บริการ จำนวน 949.52 ล้านบาท โดยลดลงจำนวน 350.30 ล้านบาท หรือลดลง ร้อยละ 26.95 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเป็นผลมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการต่างๆของกลุ่มบริษัทที่มีจำนวนลดลง จึงทำให้มีต้นทุนการขายลดลงในทิศทางเดียวกันกับรายได้

### กลุ่มโรงพยาบาล

ในปี 2566 ต้นทุนขายและการให้บริการ จำนวน 361.49 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจำนวน 21.26 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.25 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับรายได้

■ ในปี 2567 บริษัทฯมีต้นทุนขายและการให้บริการรวม 1,348.95 ล้านบาท โดยเป็นส่วนของกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเปรียบเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวน 1,311.01 ล้านบาท ซึ่งปรับตัวเพิ่มขึ้นจำนวน 37.94 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.89 ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นตามสัดส่วนรายได้ที่เพิ่มขึ้น ดังนี้

### กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2567 ต้นทุนขายและการให้บริการ จำนวน 971.40 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจำนวน 21.88 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.30 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเป็นผลมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการต่างๆของกลุ่มบริษัทที่มีจำนวนเพิ่มขึ้น จึงทำให้มีต้นทุนการขายเพิ่มขึ้นในทิศทางเดียวกันกับรายได้

### กลุ่มโรงพยาบาล

ในปี 2567 ต้นทุนขายและการให้บริการ จำนวน 377.55 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจำนวน 16.06 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.44 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับรายได้

## 2. ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

■ ในปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายเป็นจำนวน 148.82 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2564 ที่มีจำนวน 176.76 ล้านบาท ซึ่งปรับตัวลดลงจำนวน 27.94 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 15.81 โดยค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่ายแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

### กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2565 ต้นทุนในการจัดจำหน่ายมีจำนวน 142.36 ล้านบาท โดยลดลงจำนวน 32.96 ล้านบาท หรือลดลง ร้อยละ 18.80 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน มีสาเหตุหลักเป็นผลมาจากโครงการของบริษัทเป็นโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมขาย ดังนั้นจึงทำให้ต้นทุนในการจัดจำหน่ายในส่วนของการส่งเสริมการขายและสื่อโฆษณาต่างๆ ลดลง

### กลุ่มโรงพยาบาล

ในปี 2565 ต้นทุนในการจัดจำหน่ายมีจำนวน 6.46 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจำนวน 5.02 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 348.61 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับรายได้

▪ ในปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายเป็นจำนวน 137.71 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2565 ที่มีจำนวน 148.82 ล้านบาท ซึ่งปรับตัวลดลงจำนวน 11.11 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 7.47 โดยค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่ายแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2566 ต้นทุนในการจัดจำหน่ายมีจำนวน 131.90 ล้านบาท โดยลดลงจำนวน 10.46 ล้านบาท หรือลดลง ร้อยละ 7.35 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน มีสาเหตุหลักเป็นผลมาจากโครงการของบริษัทเป็นโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมขาย ดังนั้นจึงทำให้ต้นทุนในการจัดจำหน่ายในส่วนของการส่งเสริมการขายและสื่อโฆษณาต่างๆ ลดลง

กลุ่มโรงพยาบาล

ในปี 2566 ต้นทุนในการจัดจำหน่ายมีจำนวน 5.80 ล้านบาท โดยลดลงจำนวน 0.66 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 10.22 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน

▪ ในปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายเป็นจำนวน 134.89 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวน 137.70 ล้านบาท ซึ่งปรับตัวลดลงจำนวน 2.82 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2.05 โดยค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่ายแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2567 ต้นทุนในการจัดจำหน่ายมีจำนวน 130.89 ล้านบาท โดยลดลงจำนวน 1.01 ล้านบาท หรือลดลง ร้อยละ 0.77 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน

กลุ่มโรงพยาบาล

ในปี 2567 ต้นทุนในการจัดจำหน่ายมีจำนวน 3.99 ล้านบาท โดยลดลงจำนวน 1.81 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 31.21 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน มีสาเหตุหลักจากการลดลงในส่วนของค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย

### 3. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

▪ ในปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเป็นจำนวน 310.90 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2564 ที่มีจำนวน 281.78 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจำนวน 29.12 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.33 โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2565 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร มีจำนวน 242.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 19.06 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.54 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าเสื่อมราคาและ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับนิติบุคคลอาคารชุด

กลุ่มโรงพยาบาล

ในปี 2565 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร มีจำนวน 68.67 ล้านบาท ลดลงจำนวน 10.06 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.16 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน

▪ ในปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเป็นจำนวน 302.23 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 ที่มีจำนวน 310.90 ล้านบาท โดยลดลงจำนวน 8.67 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2.79 โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2566 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร มีจำนวน 223.52 ล้านบาท ลดลงจำนวน 18.70 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.72 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเป็นผลมาจากการลดลงในค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมในการโอน

กลุ่มโรงพยาบาล

ในปี 2566 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร มีจำนวน 78.71 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 10.04 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14.62 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน

■ ในปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเป็นจำนวน 319.43 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวน 302.23 ล้านบาท ซึ่งปรับตัวเพิ่มขึ้นจำนวน 17.20 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.69 โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2567 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร มีจำนวน 243.03 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 19.51 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.73 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน มีสาเหตุหลักจากบริษัทย่อยของบริษัทได้มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการและได้มีการวางเงินมัดจำบางส่วน ต่อมาเนื่องจากกระแสเงินสดที่จะนำมาใช้สำหรับการพัฒนาโครงการไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ ทำให้บริษัทย่อยดังกล่าวไม่สามารถทำตามสัญญา โดยกลุ่มบริษัทรับรู้ผลขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าว เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

กลุ่มโรงพยาบาล

ในปี 2567 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร มีจำนวน 76.40 ล้านบาท ลดลงจำนวน 2.31 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.93 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน

4. ต้นทุนทางการเงิน

■ ในปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินเป็นจำนวน 223.76 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2564 ที่มีจำนวน 322.04 ล้านบาท โดยลดลงจำนวน 98.28 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 30.52 ซึ่งเป็นผลมาจากการชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมให้กับสถาบันการเงิน รวมถึงต้นทุนดอกเบี้ยจ่ายลดลง แบ่งออกเป็น 2 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2565 ต้นทุนทางการเงิน มีจำนวน 222.58 ล้านบาท ลดลงจำนวน 97.90 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 30.55 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากการชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมให้กับสถาบันการเงิน รวมถึงต้นทุนดอกเบี้ยจ่ายลดลง

กลุ่มโรงพยาบาล

ในปี 2565 ต้นทุนทางการเงิน มีจำนวน 1.18 ล้านบาท โดยลดลงจำนวน 0.38 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 24.36 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน

■ ในปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินเป็นจำนวน 243.43 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2565 ที่มีจำนวน 223.76 ล้านบาท ซึ่งปรับตัวเพิ่มขึ้นจำนวน 19.67 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.79 ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นจากการเบิกรับเงินกู้เพื่อนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทและอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น แบ่งออกเป็น 2 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2566 ต้นทุนทางการเงิน มีจำนวน 240.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 18.39 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.26 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากการเบิกรับเงินกู้เพื่อนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท

กลุ่มโรงพยาบาล

ในปี 2566 ต้นทุนทางการเงิน มีจำนวน 2.46 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจำนวน 1.28 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 108.74 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน

■ ในปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินเป็นจำนวน 237.43 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวน 243.43 ล้านบาท ซึ่งปรับตัวลดลงจำนวน 6.00 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 2.46 ซึ่งเป็นผลมาจากการชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมให้กับสถาบันการเงิน แบ่งออกเป็น 2 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2567 ต้นทุนทางการเงิน มีจำนวน 235.18 ล้านบาท ลดลงจำนวน 5.79 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2.40 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากการชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมให้กับสถาบันการเงิน

กลุ่มโรงพยาบาล

ในปี 2567 ต้นทุนทางการเงิน มีจำนวน 2.25 ล้านบาท โดยลดลงจำนวน 0.21 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 8.54 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน

■ กำไร(ขาดทุน)สุทธิจากการดำเนินงาน

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม	
	2567	2566
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)สำหรับปี		
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(338,694,672)	(341,784,812)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(4,734,106)	1,557,000
	<u>(343,428,778)</u>	<u>(340,227,812)</u>

■ ในปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อย มีขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม 458.75 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2564 ที่กำไรเบ็ดเสร็จรวม 145.30 ล้านบาท โดยบริษัทและบริษัทย่อยมีขาดทุนสุทธิเพิ่มขึ้นจำนวน 313.45 ล้านบาท หรือขาดทุนสุทธิเพิ่มขึ้นร้อยละ 215.73 สาเหตุหลักเป็นผลมาจากใน 2565 ด้านกลุ่มอสังหาริมทรัพย์บริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดพักอาศัย ทาวน์โฮม และบ้านเดี่ยวลดลง ส่งผลให้บริษัทมีกำไรขั้นต้นเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2564 ลดลง 240.56 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 39.20 ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาอัตราส่วนความสามารถในการทำกำไรในปี 2565 ของบริษัทฯ พบว่ามีการเปลี่ยนแปลงที่ลดลงจากปี 2564 โดยบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 18.52 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2564 ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 22.91 อัตรากำไรจากการดำเนินงานร้อยละ 4.32 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2564 ที่มีอัตรากำไรจากการดำเนินงานร้อยละ 5.78 และอัตรากำไร(ขาดทุน)สุทธิร้อยละ 22.68 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2564 อัตรากำไรสุทธิร้อยละ 5.39

■ ในปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อย มีขาดทุนรวม 340.23 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 ที่ขาดทุนรวม 458.75 ล้านบาท โดยบริษัทและบริษัทย่อยมีขาดทุนสุทธิลดลงจำนวน 118.52 ล้านบาท หรือขาดทุนสุทธิลดลงร้อยละ 25.84 สาเหตุหลักเป็นผลมาจากใน 2566 ด้านกลุ่มอสังหาริมทรัพย์บริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดพักอาศัย ทาวน์โฮม และบ้านเดี่ยวลดลง ส่งผลให้บริษัทมีกำไรขั้นต้นเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 ลดลง 26.26 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 7.04 ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาอัตราส่วนความสามารถในการทำกำไรในปี 2566 ของบริษัทฯ พบว่ามีการเปลี่ยนแปลงที่เพิ่มขึ้นจากปี 2565 โดยบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 20.91 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 18.52 อัตรากำไรจากการดำเนินงานร้อยละ 5.18 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 ที่มีอัตรากำไรจากการดำเนินงานร้อยละ 3.87 และอัตรากำไร(ขาดทุน)สุทธิร้อยละ 20.53 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 อัตรากำไรสุทธิร้อยละ 22.79

■ ในปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อย มีขาดทุนรวม 343.42 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2566 ที่ขาดทุนรวม 340.23 ล้านบาท โดยบริษัทและบริษัทย่อยมีขาดทุนสุทธิเพิ่มขึ้นจำนวน 3.19 ล้านบาท หรือขาดทุนสุทธิเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.94 สาเหตุหลักเป็นผลมาจากใน 2567 ด้านกลุ่มอสังหาริมทรัพย์บริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดพักอาศัย ทาวน์โฮม และบ้านเดี่ยวลดลง ส่งผลให้บริษัทมีกำไรขั้นต้นเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2566 ลดลง 14.38 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 4.15 ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาอัตราส่วนความสามารถในการทำกำไรในปี 2567 ของบริษัทฯ พบว่ามีการเปลี่ยนแปลงที่ลดลงจากปี 2566 โดยบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 19.76 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2566 ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 20.91 อัตรากำไรจากการดำเนินงานร้อยละ 5.62 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2566 ที่มีอัตรากำไรจากการดำเนินงานร้อยละ 5.16 และอัตรากำไร(ขาดทุน)สุทธิร้อยละ 20.11 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2566 อัตรากำไรสุทธิร้อยละ 21.07

■ สภาพคล่องและแหล่งเงินทุนของบริษัท

■ ในปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อย มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 2.67 เท่า ซึ่งเพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2564 ซึ่งมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 1.85 เท่า โดยมีสาเหตุหลักมาจากในปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นลดลง 15.04 ล้านบาท และมีหนี้สินหมุนเวียนที่ลดลงจากการชำระคืนหนี้ระยะสั้นรวม 1,511.67 ล้านบาท ทำให้อัตราส่วนสภาพคล่องเพิ่มขึ้นจากปี 2564 และบริษัทยังคงมีสภาพคล่องเพียงพอต่อการชำระหนี้สินหมุนเวียน

■ ในปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อย มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 2.04 เท่า ซึ่งลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 ซึ่งมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 2.67 เท่า โดยมีสาเหตุหลักมาจากในปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นลดลง 5.21 ล้านบาท ทำให้อัตราส่วนสภาพคล่องลดลงจากปี 2565 และบริษัทยังคงมีสภาพคล่องเพียงพอต่อการชำระหนี้สินหมุนเวียน

■ ในปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อย มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 1.39 เท่า ซึ่งลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2566 ซึ่งมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 2.67 เท่า โดยมีสาเหตุหลักมาจากในปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นลดลง 3.77 ล้านบาท ทำให้อัตราส่วนสภาพคล่องลดลงจากปี 2566 และบริษัทยังคงมีสภาพคล่องเพียงพอต่อการชำระหนี้สินหมุนเวียน

- แหล่งที่มาของเงินทุน

- ในปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อย มีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2,617.75 ล้านบาท โดยบริษัทและบริษัทย่อย มีการดำเนินงานของบริษัทที่มีขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม 458.75 ล้านบาท ในส่วนของหนี้สินของบริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมจำนวน 4,457.48 ล้านบาท แบ่งเป็นหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 2,265.28 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน 2,192.20 ล้านบาท ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.70 เท่า ทั้งนี้ หากพิจารณาเฉพาะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นจะเท่ากับ 1.26 เท่า อย่างไรก็ตามอัตราส่วนดังกล่าวยังอยู่ในข้อกำหนดของสถาบันการเงินที่ให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทและบริษัทย่อย

- ในปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อย มีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2,272.43 ล้านบาท โดยบริษัทและบริษัทย่อย มีการดำเนินงานของบริษัทที่มีขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม 350.91 ล้านบาท ในส่วนของหนี้สินของบริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมจำนวน 4,353.70 ล้านบาท แบ่งเป็นหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 2,745.44 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน 1,608.26 ล้านบาท ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.92 เท่า ทั้งนี้ หากพิจารณาเฉพาะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นจะเท่ากับ 1.45 เท่า อย่างไรก็ตามอัตราส่วนดังกล่าวยังอยู่ในข้อกำหนดของสถาบันการเงินที่ให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทและบริษัทย่อย

- ในปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อย มีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1,929.01 ล้านบาท โดยบริษัทและบริษัทย่อย มีการดำเนินงานของบริษัทที่มีขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม 343.42 ล้านบาท ในส่วนของหนี้สินของบริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมจำนวน 4,147.07 ล้านบาท แบ่งเป็นหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 3,679.78 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน 467.30 ล้านบาท ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.15 เท่า ทั้งนี้ หากพิจารณาเฉพาะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นจะเท่ากับ 1.53 เท่า อย่างไรก็ตามอัตราส่วนดังกล่าวยังอยู่ในข้อกำหนดของสถาบันการเงินที่ให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทและบริษัทย่อย

- ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่จะมีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

- ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

- 1. รายได้จากการขายโครงการ ปัจจุบันบริษัทมีทรัพย์สินห้องชุดโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 14 โครงการ ได้แก่โครงการมายริสอร์ท บางกอก, โครงการมายริสอร์ท แอท ริเวอร์, โครงการมายริสอร์ท หัวหิน อาคาร เอ บี ซี ,โครงการมายริสอร์ท หัวหิน อาคาร ดี อี เอฟ, โครงการเดอะ โพลีแทน รีฟ, โครงการเดอะ โพลีแทน บริช, โครงการเดอะ โพลีแทน อควา, ในส่วนของแนวราบโครงการEVETCITYสุขสวัสดิ์30-พุทธบูชา(เฟส1, เฟส2), โครงการEVER PLACE สุขสวัสดิ์30-พุทธบูชา, โครงการEVERCITYศรีนครินทร์-หนามแดง, โครงการEVERCITYรามอินทรา-วงแหวนจตุโชติ, โครงการEVERCITY ริชชอร์ดำ สุขสวัสดิ์30-ราษฎร์บูรณะ, โครงการซิลเวอร์เลค วินด์ และโครงการ EVERCITY-เอวาริส ราชพฤกษ์ตัดใหม่ อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ การขาย และรอโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งโครงการทั้งหมด สามารถสร้างรายได้ให้แก่บริษัทฯได้อีก 1-2 ปีข้างหน้า ดังนั้น บริษัทฯยังสามารถบริหารเงินทุนหมุนเวียน และรักษาสภาพคล่องที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจ และการชำระหนี้เงินกู้แก่สถาบันการเงินได้

รายละเอียดของการชำระเงินของโครงการที่ดำเนินอยู่ในปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ชื่อโครงการ	มูลค่าที่ขายแล้ว (ล้านบาท)	เงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม		เงินที่ชำระแล้วสะสม		คงเหลือจำนวนที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	
		ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่า ที่ขายแล้ว	ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่า ที่ขายแล้ว	ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่า ที่ขายแล้ว
1.โครงการที่เสร็จสมบูรณ์							
1.มายริสอร์ท บางกอก	490.11		100.00	490.11	100.00	-	0.00
2.มายริสอร์ท แอท ริเวอร์	612.97		100.00	571.71	93.27	** 41.26	6.73
3.มายริสอร์ท หัวหิน (อาคาร เอ บี ซี)	1,152.75		100.00	1,146.40	99.45	** 6.35	0.55
4.มายริสอร์ท หัวหิน (อาคาร ดี อี เอฟ)	886.27		100.00	813.89	91.83	** 72.38	8.17
5.เดอะโพลีเทิน รีฟ	5,698.47		100.00	5,645.53	99.07	** 52.94	0.93
6.เดอะโพลีเทิน บริษัท	711.78		100.00	690.23	96.97	** 21.55	3.03
7.เดอะโพลีเทิน อควา	5,412.70		100.00	5,302.95	97.97	** 109.75	2.03
8.EVERCITY สุขสวัสดิ์30-พุทธบูชา (เฟส1)	380.05		100.00	375.16	98.71	** 4.89	1.29
9.EVERCITY สุขสวัสดิ์30-พุทธบูชา (เฟส2)	206.40		100.00	206.40	100.00	-	0.00
รวมโครงการที่เสร็จสมบูรณ์	15,551.50	15,551.50	100.00	15,242.38	98.01	** 309.12	1.99
2.โครงการที่ดำเนินการและอยู่ระหว่างการขาย							
10.EVERCITY ศรีนครินทร์-หนามแดง	566.07		100.00	533.85	94.31	** 32.22	5.69
11.EVERCITY รามอินทรา-วงแหวนจุดใต้	216.45		100.00	198.70	91.80	** 17.75	8.20
12. EVERCITY ริชชอร์ดำ สุขสวัสดิ์30-ราษฎร์บูรณะ	419.31		100.00	370.41	88.34	** 48.90	11.66
13. มายโฮม จิลเวอร์เลค วินด์	380.05		100.00	375.16	98.71	** 4.89	1.29
14. EVERCITY เอวาริส-ราชพฤกษ์ตัดใหม่	51.60		100.00	21.06	40.81	** 30.54	59.19
รวมโครงการที่ดำเนินการและอยู่ระหว่างการขาย	1,633.48	1,633.48	100.00	1,499.18	91.78	** 134.30	8.22

\* เงินดำนองนำจากลูกค้า (เงินจองและทำสัญญา, เงินมัดจำค่านายหน้า)  
\*\* ร้อยเอกรวมสิทธิ์

รายละเอียดค้างชำระสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

-ไม่มี-



### โครงการที่เสร็จสมบูรณ์

- โครงการที่ดำเนินการและอยู่ระหว่างการขาย

- 88



- โครงการ EVERCITY เอวาริส – ราชพฤกษ์ตัดใหม่ มีมูลค่าที่ขายแล้ว (ทำสัญญา) ทั้งสิ้น 51.60 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้รับเงินชำระแล้วจากลูกค้า(โอนกรรมสิทธิ์)ทั้งสิ้น 21.06 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 40.81 ของมูลค่าที่ขายแล้ว โดยมีเงินคงเหลือที่รอถึงกำหนดชำระ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ รวมทั้งสิ้น 30.54 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 59.19 ของมูลค่าที่ขายแล้วของโครงการ

**2. ต้นทุนก่อสร้าง** การเพิ่มขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้าง ค่าแรงงาน และต้นทุนสำหรับซื้อที่ดินพัฒนาโครงการเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อต้นทุนการก่อสร้างให้สูงขึ้น ประกอบกับปัจจัยทางด้านการเมืองที่มีความไม่แน่นอน ส่งผลกระทบต่อตลาดสินเชื่อใช้จ่ายของผู้บริโภค จะส่งผลกระทบต่อตลาดลงในรายได้จากการขายของบริษัทฯ เนื่องจากการแข่งขันที่รุนแรงในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถขึ้นราคาขายได้ตามต้นทุนที่เพิ่มสูงขึ้นได้ ดังนั้นบริษัทฯ ต้องมีการวางแผนในการบริหารต้นทุนให้มีความสอดคล้องและมีความเหมาะสมกับการพัฒนาโครงการของบริษัท

**3. ภาวะผูกพันและหนี้สินที่มีกับธนาคารและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง** ในปี 2567 หนี้สินรวมปรับตัวลดลง 206.63 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 4.98 หนี้สินรวมที่ลดลงเป็นผลมาจากการลดลงที่มีปัจจัยสำคัญจากเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น 170.42 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.92 ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเพิ่มขึ้น 604.08 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 120.34 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลง 226.02 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 24.69 เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นเพิ่มขึ้น 351.58 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 135.65 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลง 496.35 หรือลดลงร้อยละ 64.32 เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลง 12.74 หรือลดลง 100.00 และ เงินกู้ยืมระยะยาวอื่นลดลง 637.12 หรือลดลง 85.19 ทั้งนี้บริษัทมีการวางแผนการใช้ไปของเงินกู้ยืมให้เพียงพอและเหมาะสมกับระยะเวลาของเงินกู้ รวมถึงการบริหารจัดการการรับรู้รายได้เพื่อชำระคืนเงินกู้ให้ตรงตามระยะเวลาและเงื่อนไข โดยไม่กระทบต่อสภาพคล่องและโครงสร้างเงินทุนของบริษัท

**4. ภาวะเศรษฐกิจ** เป็นปัจจัยที่มีผลกระทบต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการของผู้ประกอบการ และเป็นตัวกำหนดทิศทางใน การวางแผนการลงทุน ในขณะเดียวกันก็ส่งผลกระทบต่อค่าใช้จ่ายและอำนาจซื้ออสังหาริมทรัพย์ของผู้บริโภค อันจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของบริษัท

### ธุรกิจโรงพยาบาล

โรงพยาบาลในกลุ่มบริษัททั้ง 3 แห่ง ได้มีการปรับปรุงอาคาร สถานพยาบาลให้ทันสมัย สร้างความสามารถในการแข่งขันรับมือกับรายใหญ่ รวมถึงการปรับปรุงเครื่องมือทางการแพทย์ เพื่อให้ได้คุณภาพและมาตรฐานเท่าเทียมกับโรงพยาบาลเอกชนขนาดใหญ่ ที่ผ่านมามีผู้เข้ารับบริการรักษาพยาบาลลดน้อยลง เนื่องจากมีโรงพยาบาลเอกชนขนาดใหญ่ขยายฐานธุรกิจโดยการเข้าซื้อกิจการโรงพยาบาลเอกชนขนาดเล็ก เพื่อเพิ่มศักยภาพให้กับธุรกิจ ทั้งยังมีการปรับปรุงสถานพยาบาล เครื่องมือทางการแพทย์ ที่ทันสมัย และเฉพาะทางเพิ่มมากขึ้น ดังนั้นจึงทำให้ธุรกิจโรงพยาบาลเอกชนขนาดเล็กตามต่างจังหวัดต่างๆ ได้มีการปรับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจเพิ่มมากขึ้น โดยเพิ่มทีมแพทย์ผู้เชี่ยวชาญ เจาะกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้น้อยถึงปานกลาง และออกตรวจสุขภาพตามโรงงานต่างๆ เพื่อช่วยเสริมรายได้ช่องทาง

ทั้งนี้ โรงพยาบาลในกลุ่มบริษัททั้ง 3 แห่ง ยังคงมีนโยบายในการพัฒนาสถานพยาบาล โดยปรับปรุงการให้บริการ ปรับปรุงสถานพยาบาลให้ทันสมัยมากขึ้น เพื่อรองรับการให้บริการผู้ป่วย หาดพันมิตร คู่ค้า เพื่อช่วยลดต้นทุนด้านการจัดหาและเวชภัณฑ์ เพื่อเพิ่มศักยภาพในการให้บริการเทียบเท่าระดับโรงพยาบาลเอกชนชั้นนำ

## 5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

### 5.1 ข้อมูลบริษัท

ชื่อบริษัท	: บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน)
ชื่อย่อหลักทรัพย์	: EVER
เลขทะเบียนบริษัท	: 0107537000762
ทุนจดทะเบียน	: 6,473,046,061 บาท
ทุนที่เรียกชำระแล้ว	: 4,854,786,552 บาท
หมวดธุรกิจ	: อสังหาริมทรัพย์และธุรกิจโรงพยาบาล
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 223/96 อาคารคันทรีคอมเพล็กซ์ อาคารเอ ชั้น 21 ถนนสรรพาวุธ แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพฯ 10260
เว็บไซต์	: <a href="http://www.everland.co.th">www.everland.co.th</a>
โทรศัพท์	: (662) 361-6156-6
โทรสาร	: (662) 720-7598-9

### 5.2 ข้อมูลบุคคลอ้างอิง

นายทะเบียนหลักทรัพย์	: บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ชั้น 1 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400 โทรศัพท์ (662) 009-9000 โทรสาร (662) 009-9991
ผู้สอบบัญชีของบริษัท	: บริษัท ดีลอยท์ ฮูซ ไร้มัทส์ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด 11/1 อาคารเอไอเอ สาทร ทาวเวอร์ ชั้น 22-27 ซอยเซนต์หลุยส์ 3 (สาทร 11) ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์ (662)-034-0000 โทรสาร (662)-034-0100

### 5.3 ข้อมูลสำคัญอื่น

- ไม่มี -

### 5.4 ข้อพิพาททางกฎหมาย

- ไม่มี -

### 5.5 ตลาดรอง

-ไม่มี-

### 5.6 สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ

ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	: เลขที่ 333 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500
ธนาคารทหารไทยธนชาต จำกัด(มหาชน)	: เลขที่ 3000 ถนนพหลโยธิน แขวงจอมทอง เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด(มหาชน)	: เลขที่ 1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10125

A modern, two-story house with large glass windows and a balcony. The balcony has a glass railing and a potted plant. In the foreground, there is an outdoor seating area with white lounge chairs, a small table, and a large patio umbrella. The house is surrounded by greenery and a gravel path. The image is overlaid with a green and blue geometric design featuring circles and lines.

## ส่วนที่ 2

# การจัดการและ การกำกับดูแลกิจการ

## 6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

### 6.1 ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดีว่าเป็นสิ่งที่จะช่วยส่งเสริมการดำเนินงานของบริษัท ให้มีประสิทธิภาพ โดยมีความมุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคมและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่ม สร้างความมั่นคงด้านอสังหาริมทรัพย์ เพื่อสร้างมูลค่าและคุณค่าให้ธุรกิจเติบโตได้อย่างยั่งยืน โดยนำหลักปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2560 หรือ Corporate Governance Code (CG Code) มาปรับใช้ และได้สื่อสารให้กรรมการ ผู้บริหารและพนักงาน ได้ยึดเป็นแนวทางปฏิบัติ โดยครอบคลุมถึงหลักปฏิบัติที่สำคัญ 8 ข้อหลัก ดังต่อไปนี้

- หลักปฏิบัติ 1 ตระหนักถึงบทบาทและความรับผิดชอบต่อของคณะกรรมการในฐานะผู้นำองค์กรที่สร้างคุณภาพให้แก่กิจการอย่างยั่งยืน
- หลักปฏิบัติ 2 กำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายของกิจการที่เป็นไปเพื่อความยั่งยืน
- หลักปฏิบัติ 3 เสริมสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิภาพ
- หลักปฏิบัติ 4 สรรหาและพัฒนาผู้บริหารระดับสูงและการบริหารบุคลากร
- หลักปฏิบัติ 5 ส่งเสริมนวัตกรรมและการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อ
- หลักปฏิบัติ 6 ดูแลให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสม
- หลักปฏิบัติ 7 รักษาความน่าเชื่อถือทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูล
- หลักปฏิบัติ 8 สนับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น

ทั้งนี้ บริษัทได้เปิดเผย “นโยบายการกำกับดูแลกิจการ” ไว้ภายใต้หัวข้อ “การกำกับดูแลกิจการ” บนเว็บไซต์ของบริษัทที่ [www.everland.co.th](http://www.everland.co.th)

#### 6.1.1 นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทเป็นมีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแลกิจการและการดำเนินงานของบริษัท โดยยึดมั่นในความซื่อสัตย์ ความโปร่งใสในข้อมูลที่สามารถเปิดเผยได้ ที่ผ่านมามีคณะกรรมการบริษัทได้ยึดมั่นในข้อพึงปฏิบัติสำหรับกรรมการบริษัทจดทะเบียนตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

##### 1) คณะกรรมการบริษัท

###### องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย โดยคณะกรรมการบริษัทมีจำนวนกรรมการที่เหมาะสมสามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ มีจำนวนไม่น้อยกว่า 5 คน และไม่ควรมากกว่า 12 คน และมีกรรมการอิสระไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการบริษัททั้งหมด

###### คุณสมบัติของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ต้องเป็นผู้มีวิสัยทัศน์ มีความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ ความชำนาญ เข้าใจลักษณะการดำเนินธุรกิจของบริษัทและกลุ่มบริษัท ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจ มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ รวมทั้งต้องไม่ประกอบกิจการเข้าเป็นหุ้นส่วนหรือเข้าเป็นกรรมการบริษัทในนิติบุคคลอื่นที่มีสภาพการดำเนินธุรกิจอย่างเดียวกันและดำเนินธุรกิจอันเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท เว้นแต่จะแจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบก่อนที่จะมีมติแต่งตั้ง

นอกจากนี้ บริษัทได้กำหนดนิยามของกรรมการบริษัทไว้ตามหลักเกณฑ์ เรื่อง “กรรมการอิสระ” ซึ่งกำหนดโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดย “กรรมการอิสระ” ของบริษัท หมายถึง กรรมการที่มีคุณสมบัติดังนี้



- 1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย
- 2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ทั้งนี้ ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการหรือที่ปรึกษาของส่วนราชการ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท
- 3) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาตหรือบริษัทย่อย
- 4) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนเข้าดำรงตำแหน่ง

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่ง รวมถึงการทำรายการทางการเงินที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืมค้ำประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นที่นองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้ผู้ขออนุญาตหรือคู่สัญญาามีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของผู้ขออนุญาตหรือตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่าง 1 ปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

- 5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาตและไม่ใช่ผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาตสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน
- 6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงินซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่ใช่ผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนเข้ารับตำแหน่ง
- 7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของผู้ขออนุญาต ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- 8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของผู้ขออนุญาตหรือบริษัทย่อยหรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของผู้ขออนุญาตหรือบริษัทย่อย
- 9) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของผู้ขออนุญาต

ทั้งนี้ กรรมการบริษัทและกรรมการอิสระจะต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงต้องไม่มีลักษณะที่แสดงถึงการขาดความเหมาะสมที่จะได้รับความไว้วางใจให้เป็นกรรมการหรือผู้บริหารตามที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนกำหนด และกรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติความอิสระตามที่บริษัทกำหนด อีกทั้งยังสามารถแสดงความคิดเห็นได้อย่างเป็นอิสระ

### ประธานกรรมการบริษัท

ให้คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งประธานกรรมการบริษัทโดยเลือกกรรมการ 1 คน และดูแลให้มั่นใจว่า องค์ประกอบและการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทเอื้อต่อการใช้ดุลยพินิจในการตัดสินใจอย่างมีอิสระ รวมถึงกำหนดอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของประธานกรรมการบริษัทไว้อย่างชัดเจน

### วาระการดำรงตำแหน่งของคณะกรรมการบริษัท

ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่ง 1 ใน 3 ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงกับส่วน 1 ใน 3 กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สองภายหลังจดทะเบียนบริษัทนั้น ให้ใช้วิธีจับสลากกันว่าผู้ใดจะออก ส่วนปีหลังๆ ต่อไปให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง กรรมการที่ออกตามวาระนั้นอาจถูกเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ก็ได้ โดยกรรมการบริษัทมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี

ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระให้คณะกรรมการเลือกบุคคลหนึ่งซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายเข้าเป็นกรรมการแทนในการประชุมคณะกรรมการคราวถัดไป เว้นแต่วาระของกรรมการจะเหลือน้อยกว่า 2 เดือน บุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการแทนดังกล่าวจะอยู่ในตำแหน่งกรรมการได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการที่แทนแทน

เมื่อมีการแต่งตั้งกรรมการบริษัทคนใหม่แทนกรรมการบริษัทเดิมที่ลาออก หรือพ้นจากตำแหน่ง บริษัทต้องแจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ภายใน 3 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทได้รับมติคณะกรรมการบริษัท หรือแจ้งโดยทันทีนับตั้งแต่ที่บริษัทได้รับมติจากที่ประชุม ผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี)

### การประชุมคณะกรรมการบริษัท

บริษัทมีนโยบายให้คณะกรรมการบริษัทต้องประชุมอย่างน้อย 4 ครั้งต่อปี และอาจจะมีการประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็น โดยการประชุมในแต่ละครั้งได้มีการกำหนดวาระการประชุมและมีการส่งหนังสือนัดประชุมพร้อมรายละเอียดล่วงหน้า 7 วัน เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทได้มีเวลาศึกษาข้อมูลอย่างเพียงพอก่อนเข้าร่วมประชุม รวมทั้งได้มีการจัดบันทึกรายงานการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษร และจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากคณะกรรมการพร้อมให้คณะกรรมการและผู้ที่เกี่ยวข้องตรวจสอบได้ โดยกำหนดให้กรรมการ บริษัท แต่ละท่านต้องเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนการประชุมคณะกรรมการบริษัทในแต่ละปี ทั้งนี้กำหนดให้การประชุมคณะกรรมการบริษัท ต้องมีกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม และ ณ ขณะที่คณะกรรมการบริษัทจะลงมติในที่ประชุม ต้องมีกรรมการบริษัทอยู่ในที่ประชุมไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนกรรมการบริษัททั้งหมดที่เข้าประชุม โดยกรรมการบริษัททุกคนมีโอกาสอภิปรายและแสดงความคิดเห็นอย่างเปิดเผย

ทั้งนี้ การประชุมของคณะกรรมการบริษัทจะมีการกำหนดตารางการประชุมเป็นการล่วงหน้าทุกปี เพื่อเป็นการนัดหมายและแจ้งให้กรรมการบริษัททุกท่านทราบเป็นการล่วงหน้าทุกต้นปี

นอกจากนี้ เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัท เป็นไปด้วยความเรียบร้อยสามารถเข้าถึงข้อมูลที่จำเป็น บริษัทจึงกำหนดให้มีการแต่งตั้งเลขานุการบริษัท เพื่อดูแลและให้คำแนะนำแก่กรรมการและผู้บริหารเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อกำหนด กฎระเบียบ และข้อบังคับบริษัท และติดตามดูแลให้มีการปฏิบัติอย่างถูกต้องและสม่ำเสมอและรับผิดชอบต่อการจัดประชุมคณะกรรมการบริษัทและการประชุมผู้ถือหุ้น รวมทั้งดูแลประสานงานให้มีการปฏิบัติตามมติของที่ประชุมดังกล่าว รวมถึงหน้าที่อื่นใดตามที่กฎหมายกำหนด



## 2) คณะกรรมการชุดย่อย

### 2.1) คณะกรรมการตรวจสอบ

#### องค์ประกอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วยกรรมการอิสระ มีจำนวนอย่างน้อย 3 คน

#### คุณสมบัติของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบ ต้องมีความรู้ ความเชี่ยวชาญและประสบการณ์เพียงพอในการทำหน้าที่ในฐานะกรรมการตรวจสอบ โดยต้องอย่างน้อย 1 คน ที่มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอที่จะสามารถทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินได้ และเป็นบุคคลไม่มีลักษณะต้องห้ามตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงต้องไม่มีลักษณะที่แสดงถึงการขาดความเหมาะสมที่จะได้รับความไว้วางใจให้เป็นกรรมการตามที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนกำหนด และกรรมการตรวจสอบต้องมีคุณสมบัติความอิสระตามที่บริษัทกำหนด อีกทั้งยังสามารถแสดงความคิดเห็นได้อย่างเป็นอิสระ

#### วาระการดำรงตำแหน่งของคณะกรรมการตรวจสอบ

กรรมการตรวจสอบ มีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี โดยกรรมการตรวจสอบที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัทให้กลับเข้ามาดำรงตำแหน่งอีกวาระหนึ่งก็ได้ และในกรณีที่กรรมการตรวจสอบว่างลงเพราะเหตุอื่น นอกจากถึงคราวออกตามวาระ ให้คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนเป็นกรรมการตรวจสอบ เพื่อให้มีจำนวนครบตามที่คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดไว้ โดยบุคคลที่เข้าดำรงตำแหน่งแทนจะอยู่ในตำแหน่งได้เพียงเท่ากับอายุวาระที่คงเหลืออยู่ของกรรมการที่แทน และในการแต่งตั้งกรรมการตรวจสอบรายใหม่เข้ามาดำรงตำแหน่งให้ครบตามจำนวนที่กำหนดไว้ ต้องเร่งดำเนินการโดยเร็ว และต้องไม่เกิน 3 เดือน นับแต่วันที่กรรมการตรวจสอบพ้นจากตำแหน่ง

#### การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบต้องประชุมอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง และอาจจะมีการประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็น ในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ต้องมีกรรมการตรวจสอบเข้าประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการตรวจสอบทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม โดยอาจเชิญกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัท หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับวาระการประชุมที่นำเสนอ เข้าร่วมประชุมเพื่อให้ข้อมูลในส่วนที่เกี่ยวข้อง และหากมีวาระที่เกี่ยวข้องกับการเงินหรือวาระอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ผู้สอบบัญชีของบริษัท ผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท และผู้บริหารระดับสูงทางด้านบัญชี ต้องเข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงความถูกต้องครบถ้วน เป็นที่น่าเชื่อถือในการจัดทำงบการเงิน

การประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบจะมีการกำหนดตารางการประชุมเป็นการล่วงหน้าทุกปี เพื่อเป็นการนัดหมายและแจ้งให้กรรมการตรวจสอบทุกท่านทราบเป็นการล่วงหน้าทุกต้นปี

การจัดเก็บรายงานการประชุม ภายหลังจากประธานคณะกรรมการตรวจสอบได้ลงนามรับรองแล้ว จะจัดเก็บทั้งในรูปแบบแฟ้มเอกสารที่เป็นต้นฉบับและในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ เพื่อความสะดวกสำหรับกรรมการตรวจสอบและผู้ที่เกี่ยวข้องสามารถตรวจสอบอ้างอิงได้ โดยเก็บไว้ที่สำนักงานใหญ่ของบริษัท

### 3) หลักเกณฑ์การสรรหาและขั้นตอนการคัดเลือกกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดให้มีการสรรหาและคัดเลือกกรรมการที่มีกระบวนการโปร่งใสและชัดเจน โดยพิจารณาจากลัทธิครองจากประสบการณ์ ความรู้ ความสามารถที่เหมาะสม ซึ่งต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด รวมถึงต้องไม่มีลักษณะที่แสดงถึงการขาดความน่าไว้วางใจในการเป็นกรรมการ สำหรับการพิจารณาแต่งตั้งกรรมการ มีกระบวนการดังนี้

การแต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกจากตำแหน่ง เมื่อครบวาระ	การแต่งตั้งกรรมการแทนในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการ ว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระ
บริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถเสนอรายชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติตามกฎหมาย เพื่อเข้ารับการคัดเลือกเป็นกรรมการโดยประกาศในเว็บไซต์ของบริษัทล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น จากนั้น คณะกรรมการบริษัทจะเป็นผู้พิจารณาและเสนอชื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้พิจารณาแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการ	คณะกรรมการบริษัท จะคัดเลือกบุคคลใดบุคคลหนึ่งซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายเข้าเป็นกรรมการ โดยบุคคลที่เข้าเป็นกรรมการแทนดังกล่าวจะอยู่ในตำแหน่งกรรมการได้เพียงเท่า วาระที่ยังเหลืออยู่กรรมการที่ตนแทน

### 4) การกำหนดค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในการเสนอค่าตอบแทนกรรมการให้ผู้ถือหุ้นอนุมัติ คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาและกำหนดค่าตอบแทนให้เหมาะสมในระดับที่สามารถจูงใจเพื่อรักษากรรมการที่มีความรู้ความสามารถ และมีคุณสมบัติเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่ โดยคำนึงถึงผลการดำเนินงานของบริษัท ระดับที่ปฏิบัติในอุตสาหกรรมเดียวกัน ภาระหน้าที่และความรับผิดชอบ เพื่อนำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ

สำหรับการกำหนดค่าตอบแทนของผู้บริหาร คณะกรรมการบริษัทจะเป็นผู้พิจารณาความเหมาะสมของค่าตอบแทนผู้บริหาร โดยจะพิจารณาจากผลการดำเนินงานของบริษัท ผลการดำเนินงานของผู้บริหารแต่ละท่าน และระดับค่าตอบแทนผู้บริหารในอุตสาหกรรม ทั้งนี้ ค่าตอบแทนดังกล่าวจะต้องสามารถจูงใจให้ผู้บริหารที่มีศักยภาพสูงให้ทำงานกับบริษัทในระยะยาว

### 5) ความรับผิดชอบในการปฏิบัติหน้าที่และจัดสรรเวลา

บริษัทเปิดโอกาสให้กรรมการ สามารถดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นได้ แต่การเป็นกรรมการดังกล่าวต้องไม่เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่ กรรมการของบริษัท และสามารถทุ่มเทเวลาในการปฏิบัติหน้าที่ในบริษัทได้เพียงพอ ดังนั้นเพื่อให้มั่นใจว่ากรรมการของบริษัท สามารถทุ่มเทเวลาในการปฏิบัติหน้าที่ในบริษัทได้อย่างเพียงพอ จึงกำหนดให้กรรมการของบริษัทไปดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่นไม่เกิน 5 บริษัทจดทะเบียน

ทั้งนี้ กรรมการบริษัทแต่ละท่านต้องเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนการประชุมคณะกรรมการบริษัทในแต่ละปี และกำหนดให้กรรมการของบริษัทเปิดเผยข้อมูลแจ้งการดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่นให้บริษัททราบ

### 6) การประเมินผลกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการ และคณะกรรมการชุดย่อยเป็นประจำทุกปี อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยนำผลการประเมินไปใช้ในการพิจารณาพัฒนาองค์ประกอบและบทบาทหน้าที่และการปฏิบัติงานของคณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อยต่อไป

## 7) การพัฒนาคณะกรรมการบริษัทและกรรมการใหม่

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดให้มีนโยบายพัฒนากรรมการและผู้บริหาร ดังนี้

1. สนับสนุนให้คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารเข้าร่วมสัมมนาหลักสูตรที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่โดยหลักสูตรที่กรรมการควรเข้าร่วมสัมมนาน้อยๆจะเป็นหลักสูตรของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทยหรือจากหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้องอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่อง โดยมอบหมายให้เลขานุการบริษัทเป็นผู้ประสานงานกับกรรมการเพื่อแจ้งหลักสูตรการฝึกอบรมต่างๆ เพื่อนำความรู้และประสบการณ์มาพัฒนาบริษัทอย่างต่อเนื่อง
2. คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้มีการปฐมนิเทศกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งใหม่ โดยมอบหมายให้เลขานุการบริษัทเป็นผู้ดำเนินการจัดเตรียมข้อมูลบริษัทฯ ภาพรวมธุรกิจ โครงสร้างการถือหุ้น โครงสร้างองค์กร คู่มือกรรมการและกำหนดการประชุม เพื่อให้กรรมการใหม่รับทราบถึงบทบาท หน้าที่ ความรับผิดชอบของกรรมการ นโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการของบริษัท

## 8) นโยบายการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

คณะกรรมการบริษัทมีกลไกในการกำกับดูแลที่ทำให้สามารถควบคุมดูแลการจัดการและรับผิดชอบการดำเนินงานของบริษัทย่อย เพื่อดูแลรักษาผลประโยชน์ในเงินลงทุนของบริษัท ดังนี้

1. บริษัทมีนโยบายในการจัดส่งกรรมการและผู้บริหารเข้าเป็นกรรมการและผู้บริหารในบริษัทย่อย เพื่อติดตามการดำเนินงานอย่างใกล้ชิด โดยการจัดส่งกรรมการและผู้บริหารดังกล่าวจะต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
2. บุคคลที่ได้รับแต่งตั้งให้เป็นกรรมการในบริษัทย่อย มีหน้าที่ดำเนินการเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัทย่อยนั้นๆ และบริษัทได้กำหนดให้บุคคลที่ได้รับแต่งตั้งนั้น ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทก่อนที่จะไปลงมติหรือใช้สิทธิออกเสียงในเรื่องสำคัญในระดับเดียวกับที่ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ หากเป็นการดำเนินการโดยบริษัทเอง
3. บุคคลที่ได้รับแต่งตั้งให้เป็นกรรมการในบริษัทย่อย จะต้องดูแลให้บริษัทย่อยมีข้อบังคับในเรื่องการทำรายการเกี่ยวโยงที่สอดคล้องกับบริษัท มีการจัดเก็บข้อมูลและการบันทึกบัญชีให้บริษัท สามารถตรวจสอบและรวบรวมมาจัดทำทางการเงินได้ทันกำหนดด้วย
4. บริษัทย่อยจะต้องมีการกำกับดูแลที่มีผลให้การเปิดเผยข้อมูลฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างบริษัทกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัท ให้ครบถ้วนถูกต้อง และใช้หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูลและการทำรายการในลักษณะดังกล่าวข้างต้นเช่นเดียวกับหลักเกณฑ์ของบริษัท
5. มีการกำหนดระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและรัดกุมเพียงพอในบริษัทย่อยที่เป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจหลัก

### 6.1.2 นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย

#### 1) สิทธิของผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญถึงสิทธิของผู้ถือหุ้นในฐานะเจ้าของบริษัท โดยระบุในนโยบายการกำกับดูแลกิจการและคู่มือจรรยาบรรณธุรกิจอย่างชัดเจน ที่กำหนดให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิได้รับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียมกันตามสิทธิของผู้ถือหุ้นตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายและข้อบังคับบริษัท ซึ่งรวมถึงสิทธิในการเข้าประชุมผู้ถือหุ้นและสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน สิทธิในการแสดงความคิดเห็นอย่างเป็นอิสระ และสิทธิในการรับผลตอบแทนอย่างเป็นธรรม เป็นต้น

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบายอำนวยความสะดวกและส่งเสริมการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อสนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท ซึ่งรวมถึงนักลงทุนสถาบันได้ใช้สิทธิขั้นพื้นฐานในการเข้าร่วมประชุมและใช้สิทธิออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนี้

#### 1. ก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น

- เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถเสนอวาระการประชุมล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น พร้อมกำหนดหลักเกณฑ์ไว้อย่างชัดเจน โดยแจ้งผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย พร้อมทั้งเปิดเผยบนเว็บไซต์ของบริษัท
- เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัทล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น พร้อมกำหนดหลักเกณฑ์ไว้อย่างชัดเจน โดยแจ้งผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย พร้อมทั้งเปิดเผยบนเว็บไซต์ของบริษัท

- จัดส่งหนังสือเชิญประชุมที่ระบุวัน เวลา สถานที่จัดประชุม วาระการประชุมพร้อมเอกสารที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นอย่างครบถ้วน รวมถึงข้อบังคับบริษัท ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้นและเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่งความคิดเห็นและคำถามล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น โดยจัดทำขึ้นทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทุกกลุ่มสามารถเข้าถึงข้อมูลได้อย่างเท่าเทียมกัน ทั้งนี้ บริษัทจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กฎหมาย หรือประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด

## 2. ในวันประชุมผู้ถือหุ้น

- กำหนด วัน เวลา และสถานที่จัดประชุม โดยคำนึงถึงความสะดวกของผู้ถือหุ้นเป็นหลัก พร้อมทั้งจัดให้มีบุคลากร และเทคโนโลยี อย่างเพียงพอและเหมาะสม
- จัดให้มีบัตรลงคะแนนเสียงโดยใช้ระบบบาร์โค้ด และจัดให้มีผู้ตรวจสอบการนับคะแนนเสียง และเปิดเผยให้ที่ประชุมทราบ พร้อมบันทึกไว้ในรายงานการประชุม ในกรณีที่มีการจัดการประชุมแบบอิเล็กทรอนิกส์ จัดให้มีระบบการลงคะแนนที่มีความน่าเชื่อถือเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดเกี่ยวกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์
- ดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นตามลำดับระเบียบวาระที่ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุม โดยไม่เพิ่มวาระการประชุมที่ไม่ได้แจ้งเป็นการล่วงหน้าโดยไม่จำเป็น
- ประธานที่ประชุม ชี้แจงเกี่ยวกับกฎเกณฑ์ที่ใช้ในการประชุม ขั้นตอนการออกเสียงลงคะแนน ดำเนินการประชุมโดยจัดสรรเวลาในการประชุมที่เหมาะสม และสามารถมอบหมายให้บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากประธานที่ประชุมสามารถทำหน้าที่ดังกล่าวแทนได้ รวมถึงเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถแสดงข้อคิดเห็น ข้อเสนอแนะและซักถามในเรื่องต่างๆ ได้อย่างเต็มที่ โดยมีคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ ประธานคณะกรรมการชดเชยทุกชุด ผู้บริหารระดับสูง ผู้บริหารที่เกี่ยวข้อง ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ที่ปรึกษากฎหมาย และ/หรือ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และ/หรือ ผู้บุคคลที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี) เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อตอบข้อซักถามในที่ประชุม
- ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง บริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมอบฉันทะให้กรรมการอิสระหรือบุคคลใดๆ เข้าร่วมประชุมแทนได้

## 3. หลังวันประชุมผู้ถือหุ้น

- เปิดเผยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น พร้อมคะแนนเสียงในวันที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติหรืออย่างช้าภายในเวลา 9.00 น. ของวันทำการถัดไป จากวันประชุมผู้ถือหุ้น โดยแจ้งผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย พร้อมทั้งเปิดเผยบนเว็บไซต์ของบริษัท
- จัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นโดยแสดงข้อมูลครบถ้วนถูกต้อง โดยระบุรายละเอียดการและผู้บริหารที่เข้าร่วมประชุม ระบุดำเนินการที่ผู้ถือหุ้นซักถามและคำชี้แจงของคณะกรรมการบริษัทหรือผู้บริหารต่อข้อซักถามดังกล่าว และผลการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระให้ชัดเจน ภายใน 14 วัน นับจากวันประชุมผู้ถือหุ้น และนำส่งรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นดังกล่าวให้กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องภายในระยะเวลาที่กำหนด พร้อมทั้งเปิดเผยรายงานการประชุมบนเว็บไซต์ของบริษัท เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบได้

ในปี 2567 บริษัทได้จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ในวันอังคารที่ 26 เมษายน 2567 เวลา 14.00 น. โดยเป็นการจัดประชุมแบบไฮบริด (Hybrid Meeting) (Physical และ E-AGM) ณ ห้องแกรนด์บอลรูม ชั้น 4 โรงแรมฮิลตัน กรุงเทพฯ แกรนด์ โอโคก เลขที่ 30 ซอยสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร มีกรรมการทุกท่านของคณะกรรมการบริษัท ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านบัญชีและการเงิน ผู้สอบบัญชีและผู้ที่เกี่ยวข้องเข้าร่วมประชุม เพื่อชี้แจงรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับวาระการประชุมและตอบข้อซักถามในแต่ละวาระ

บริษัทได้มอบหมายให้บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นนายทะเบียนหุ้นของบริษัท เป็นผู้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นและเอกสารประกอบการประชุมในแต่ละวาระพร้อมรายงานประจำปี ข้อบังคับและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้น แบบหนังสือมอบฉันทะและข้อมูลกรรมการอิสระที่เป็นตัวแทนในการรับมอบฉันทะ เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกต่อผู้ถือหุ้นในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองได้ รวมทั้งแบบฟอร์มส่งคำถามล่วงหน้า แบบฟอร์มขอรับรายงานประจำปีในรูปแบบหนังสือ และวิธีการเข้าร่วมประชุม การส่งประเด็นคำถามและข้อเสนอแนะ และเอกสารหรือหลักฐานที่ต้องนำมาแสดง ณ วันประชุม ทั้งนี้ ได้ส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าก่อนการประชุม และบริษัทได้มีการเผยแพร่หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นและเอกสารประกอบการประชุมตามที่กล่าวมาข้างต้น บนเว็บไซต์ของบริษัทที่ [www.everland.co.th](http://www.everland.co.th) หัวข้อ "ข้อมูลสำหรับผู้ถือหุ้น" ล่วงหน้าก่อนการประชุม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถเข้าถึงข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการประชุมได้สะดวกรวดเร็วมากขึ้น"

ทั้งนี้ ก่อนเริ่มการประชุม บริษัทได้จัดให้มีการชี้แจงหลักเกณฑ์และวิธีการออกเสียงลงคะแนนให้แก่ผู้ถือหุ้นรับทราบก่อนเริ่มประชุม และได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแสดงความคิดเห็นและซักถามในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับบริษัทและวาระการประชุม โดยระบุในรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 อย่างชัดเจน

## 2) การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นโดยเท่าเทียม

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติในเรื่องต่างๆ ให้เป็นไปตามกฎหมายและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีเพื่อให้การดูแลผู้ถือหุ้นทุกรายได้รับการปฏิบัติและปกป้องสิทธิขั้นพื้นฐานอย่างเท่าเทียมกัน โดยระบุในนโยบายการกำกับดูแลกิจการและคู่มือจรรยาบรรณธุรกิจ อย่างชัดเจน ดังนี้

### 1. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายในและการรักษาความลับ

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญในการควบคุมและการใช้ข้อมูลภายในอย่างรัดกุม โดยเฉพาะข้อมูลแสดงฐานะการเงินของบริษัท จะต้องผ่านการสอบทานหรือตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตและพิจารณาสอบทานจากคณะกรรมการตรวจสอบทุกครั้ง ก่อนที่จะเสนอคณะกรรมการบริษัท และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือเผยแพร่ต่อสาธารณชน

แนวปฏิบัติต่อการดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายในและการรักษาความลับ

1. ไม่ใช่โอกาสจากการเป็นบุคลากรของบริษัท นำข้อมูลภายในที่สำคัญไปใช้แสวงหาประโยชน์ส่วนตน
2. ไม่เปิดเผยข้อมูลความลับทางธุรกิจของบริษัท ต่อบุคคลภายนอก โดยเฉพาะคู่แข่ง แม้หลังพ้นสภาพการเป็นบุคลากรของบริษัท ไปแล้ว
3. ไม่ใช่ข้อมูลภายในที่เป็นข้อมูลสำคัญที่ยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณะ เพื่อประโยชน์ของตน หรือให้ข้อมูลภายในแก่บุคคลอื่น เพื่อประโยชน์ในการซื้อขายหุ้นของบริษัท
4. กำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร 4 รายแรก รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินหรือเทียบเท่า และผู้ปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ จะต้องระงับการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท ในช่วงเวลาก่อนที่จะเผยแพร่การเงินหรือเผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินของบริษัท และสถานะของบริษัท จนกว่าบริษัทจะได้เปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณชนแล้ว ตลอดระยะเวลาปลอดการใช้ข้อมูลภายในที่ยังมิได้เปิดเผยแก่สาธารณชน คือ ระยะเวลา 1 เดือน ก่อนและจนถึงวันประกาศผลการดำเนินงานทางการเงินของบริษัทรายไตรมาส และประจำปี
5. ภายหลังจากที่ข้อมูลได้ถูกเผยแพร่แล้ว บุคคลข้างต้นในข้อ 4 ควรละเว้นการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทจนกระทั่งประชาชนที่ได้รับข้อมูลดังกล่าวได้มีเวลาประเมินข้อมูลที่ได้รับในระยะเวลาพอสมควรแล้ว (1 วัน นับตั้งแต่วันที่เผยแพร่)
6. กำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร 4 รายแรก ที่ประสงค์จะซื้อขายหลักทรัพย์ต้องแจ้งให้บริษัท ทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 1 วันทำการก่อนทำการซื้อขายหลักทรัพย์ผ่านเลขาธิการบริษัท และมีหน้าที่ต้องรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 3 วันทำการนับจากวันที่มีการเปลี่ยนแปลง ผ่านเว็บไซต์ของสำนักงาน ก.ล.ต.
7. บริษัทได้กำหนดช่วงเวลา Silent Period เป็นระยะเวลา 14 วันก่อนที่บริษัทจะประกาศงบการเงินต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ กำหนดให้ กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน รวมถึงผู้มีหน้าที่รับผิดชอบในการให้ข้อมูลของบริษัท ที่รับทราบข้อมูลเกี่ยวกับงบการเงินที่เป็นข้อมูลภายในอันมีผลต่อการเปลี่ยนแปลง ราคาหลักทรัพย์และยังไม่ได้มีการเปิดเผยต่อประชาชน เป็นการทั่วไป จะไม่นับรับเพื่อให้ข้อมูล หรือตอบข้อซักถามใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับงบการเงิน หรือคาดการณ์ผลประกอบการของบริษัท โดยให้เป็นไปตามแนวทางปฏิบัติในการเปิดเผยสารสนเทศของบริษัทจดทะเบียน ยกเว้นกรณีตอบข้อเท็จจริงหรือให้ข้อมูลที่บริษัท ได้มีการเปิดเผยแล้ว หรือชี้แจงเหตุการณ์ที่มีผลต่อราคาหุ้นของบริษัท

### 2. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการได้กำหนดให้ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสีย ต้องแจ้งให้บริษัททราบถึงความสัมพันธ์หรือการมีส่วนได้เสียของตน หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องในรายการที่ต้องพิจารณา และหากผู้นั้นเป็นกรรมการต้องไม่เข้าร่วมในการพิจารณา รวมถึงไม่มีอำนาจอนุมัติในรายการนั้นๆ โดยบริษัทมีมาตรการอนุมัติรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้ที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

1. การทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกัน ที่ไม่ใช่เป็นธุรกรรมปกติ ต้องได้รับความเห็นชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ และได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการก่อนจึงจะดำเนินการได้ ทั้งนี้ โดยคำนึงถึงเหตุผล ความจำเป็น ความสมเหตุสมผล สามารถเปรียบเทียบกับเงื่อนไขของรายการที่เกิดขึ้นระหว่างบริษัทกับบุคคลภายนอกได้ และต้องดำเนินการตามระเบียบหรือประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และประกาศของตลาดหลักทรัพย์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
2. การทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง เฉพาะธุรกรรมปกติ เช่น การขายสินค้า การให้บริการ การซื้อสินค้า เป็นต้น ให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารอนุมัติได้ เมื่อรายการดังกล่าวมีเงื่อนไขในด้านราคา การชำระเงินและเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปในทำนองเดียวกันกับที่บริษัททำกับบุคคลอื่น

ในกรณีที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารตกเป็น “บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง” ประธานเจ้าหน้าที่บริหารไม่มีอำนาจอนุมัติ การอนุมัติให้เป็นอำนาจของคณะกรรมการ โดยในกรณีเช่นนั้น ประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะเข้าร่วมประชุมหรือลงมติในเรื่องนั้นไม่ได้ ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นธุรกรรมการค้าปกติที่ได้รับอนุมัติเป็นหลักการจากคณะกรรมการ โดยแจ้งให้กรรมการทราบถึงเงื่อนไขตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารดำเนินการตามวรรคหนึ่งได้ แต่จะต้องแจ้งเรื่องให้คณะกรรมการตรวจสอบทราบ ในการประชุมครั้งต่อไป

ในกรณีที่กรรมการคนใดตกเป็น “บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง” กรรมการในเรื่องที่เสนอต่อคณะกรรมการในเรื่องใด กรรมการผู้นั้นจะอยู่ในที่ประชุมหรือลงมติในเรื่องนั้นไม่ได้

ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบจะสอบทานรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และ/หรือ รายการที่อาจมีรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยพิจารณาความเหมาะสมของรายการดังกล่าวทุกครั้ง และจะเปิดเผยรายละเอียด มูลค่ารายการ คู่สัญญา เหตุผลความจำเป็น ไว้ในแบบ 56-1 One Report

### 3. การตรวจสอบและการควบคุมภายใน

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วยกรรมการอิสระของบริษัทอย่างน้อย 3 คน เพื่อสนับสนุนการปฏิบัติงานของบริษัทในการกำกับและปฏิบัติงานของบริษัทให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ประสิทธิผล และโปร่งใส สอบทานความถูกต้อง และความน่าเชื่อถือของรายงานทางการเงิน ระบบการควบคุมภายใน การบริหารความเสี่ยง การตรวจสอบภายใน และให้มีการติดตามดูแลการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ นโยบาย จรรยาบรรณธุรกิจ และหลักปฏิบัติต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งสื่อสารและประสานงานกับผู้สอบบัญชีของบริษัท เพื่อส่งเสริมให้บริษัทเกิดการกำกับดูแลกิจการที่ดีภายในบริษัทตามหลักบรรษัทภิบาล

ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการทบทวนความเหมาะสมและความเพียงพอของระบบควบคุมภายในอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยเสนอให้คณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาให้ความเห็นและระบุไว้ในแบบ 56-1 One Report

### 3) บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

#### 1. นโยบายและแนวปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม

##### 1.1 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น

ผู้ถือหุ้นในฐานะเจ้าของบริษัท มีสิทธิได้รับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียมกันตามสิทธิของผู้ถือหุ้นตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายและข้อบังคับบริษัท ซึ่งรวมถึงสิทธิในการเข้าประชุมผู้ถือหุ้นและสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน สิทธิในการแสดงความคิดเห็นอย่างเป็นอิสระ และสิทธิในการรับผลตอบแทนอย่างเป็นธรรม เป็นต้น

บริษัท มีความมุ่งมั่นในการสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ผู้ถือหุ้นผ่านการเติบโตของรายได้และการปรับปรุงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน โดยมีเป้าหมายที่จะให้ผลตอบแทนระยะยาวที่ดีกว่าการลงทุนอื่นที่มีความเสี่ยงคล้ายคลึงกันแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท

##### แนวปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น

1. ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบและซื่อสัตย์สุจริต ภายใต้การตัดสินใจอย่างสมเหตุสมผลบนพื้นฐานข้อมูลที่เพียงพอ ถูกต้อง ไม่มีส่วนได้เสียทั้งทางตรงและทางอ้อม เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม
2. ปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบปฏิบัติ วัตถุประสงค์และข้อบังคับบริษัท มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นและมติคณะกรรมการบริษัท
3. จัดการ ดูแลทรัพย์สินของบริษัท รวมทั้งจัดให้มีระบบควบคุมภายในและระบบการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ



4. รายงานข้อมูลในด้านการบริหารจัดการและผลประกอบการของบริษัท ให้ผู้ถือหุ้นรับทราบอย่างสม่ำเสมอตามเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด
5. แจ้งข้อมูล ข่าวสาร และสารสนเทศของบริษัท อย่างสม่ำเสมอ ครบถ้วน ตามความเป็นจริง และเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน และในเวลาที่เหมาะสม
6. ดูแลไม่ให้เกิดการฉ้อโกง ผู้บริหาร และพนักงาน แสวงหาผลประโยชน์ให้กับตนเองและผู้ที่เกี่ยวข้องในข้อมูลใดๆ ที่ยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณะ หรือการดำเนินการใดๆ ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
7. จัดให้มีช่องทางการแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียนในการกระทำใดๆ ที่ไม่สุจริต
8. จัดให้มีช่องทางการเผยแพร่ข้อมูลข่าวสารของบริษัท ในหลากหลายช่อง เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถเข้าถึงข้อมูลได้อย่างสะดวก

## 1.2 การปฏิบัติต่อพนักงาน

บริษัทมีนโยบายปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเป็นธรรม โดยยึดหลักความเท่าเทียมและเสมอภาคทั้งในเรื่องการจ้างงานและผลตอบแทน การแต่งตั้ง การเลื่อนตำแหน่ง การโยกย้าย และพัฒนาศักยภาพควบคู่ไปกับการพัฒนาคุณธรรม

### แนวปฏิบัติต่อพนักงาน

1. ปฏิบัติตามกฎหมายแรงงาน และข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับพนักงานอย่างเคร่งครัด
2. ปฏิบัติต่อพนักงานด้วยความสุภาพ ให้ความเคารพต่อความเป็นปัจเจกชนตามหลักสิทธิมนุษยชน
3. กำหนดเงื่อนไขการจ้างงานที่เป็นธรรม รวมทั้งกำหนดค่าตอบแทน และสวัสดิการที่เหมาะสมโดยเปรียบเทียบกับข้อมูลอุตสาหกรรมเดียวกัน
4. ดูแลรักษาสภาพแวดล้อมและสุขอนามัย และจัดระบบการทำงานให้พนักงานได้รับความปลอดภัยทั้งชีวิต สุขภาพ และทรัพย์สิน รวมทั้งจัดให้สถานที่ปลอดจากสิ่งเสพติด ของมีค่า การพนัน และสิ่งผิดกฎหมาย โดยได้จัดให้มีการประเมินความเสี่ยงและแนวทางการป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้จากการทำงานอย่างสม่ำเสมอ
5. ส่งเสริมให้พนักงานทุกคนแสดงความสามารถอย่างเต็มที่ โดยจัดผลตอบแทนที่เหมาะสม และสร้างแรงกระตุ้นในการทำงาน ทั้งในรูปแบบของเงินเดือน โบนัส และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่เหมาะสมตามระเบียบบริษัท และส่งเสริมให้เข้ารับการฝึกอบรมในหลักสูตรต่างๆ เพื่อเพิ่มศักยภาพในการทำงานและสร้างเสริมคุณธรรมในการปฏิบัติงานและการดำเนินชีวิต
6. สื่อสารข้อมูลข่าวสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับองค์กร ให้พนักงานได้รับทราบอย่างสม่ำเสมอ
7. รับฟังความคิดเห็นข้อเสนอแนะ รวมทั้งส่งเสริมให้พนักงานมีส่วนร่วมในการเสนอแนะแนวทางในการปฏิบัติงาน เพื่อเป็นข้อมูลในการพัฒนาปรับปรุงองค์กร
8. จัดให้มีช่องทางในการร้องเรียน ในกรณีที่ไม่ได้รับความเป็นธรรม หรือแจ้งเบาะแสเกี่ยวกับเรื่องที่อาจเป็นการกระทำที่ผิดกฎหมาย รวมถึงจัดให้มีมาตรการคุ้มครองการแจ้งเบาะแส
9. ส่งเสริมให้พนักงานเข้าร่วมกิจกรรมทั้งภายในและภายนอกเพื่อความสัมพันธ์อันดีระหว่างพนักงานองค์กรและสังคม

## 1.3 การปฏิบัติต่อลูกค้า

บริษัทกำหนดให้ปฏิบัติต่อลูกค้าทั้งภาครัฐและเอกชนด้วยความรับผิดชอบในการจัดหาสินค้าและบริการที่มีคุณภาพ ได้มาตรฐาน ตรงตามมาตรฐาน ตรงตามความต้องการและสร้างพึงพอใจให้กับลูกค้า

### แนวปฏิบัติต่อลูกค้า

1. จัดหาและส่งมอบสินค้าและบริการให้เป็นไปตามมาตรฐานจากหน่วยงานกำกับที่กำหนด ตรงตามข้อตกลงกับลูกค้าในราคาที่เป็นธรรมและเหมาะสม
2. รับประกันสินค้า ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนด
3. มีระบบและกระบวนการในการรับข้อร้องเรียนจากลูกค้า เกี่ยวกับคุณภาพ ปริมาณ ความปลอดภัยของสินค้าหรือบริการของบริษัท และมีระบบการบริหารจัดการเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขปัญหาจากข้อร้องเรียนได้อย่างรวดเร็ว
4. มีระบบการจัดเก็บข้อมูลของลูกค้าอย่างปลอดภัยและมีมาตรการรักษาความลับของลูกค้า และไม่นำข้อมูลของลูกค้าไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตนหรือผู้ที่เกี่ยวข้องโดยมิชอบ



5. ให้ข้อมูล ข่าวสาร และคำแนะนำที่ถูกต้อง เพียงพอ ต่อลูกค้า ในผลิตภัณฑ์และบริการของบริษัท รวมทั้งจัดให้มีช่องทางให้ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์และการบริการให้ลูกค้าได้รับทราบอย่างต่อเนื่อง

#### 1.4 การปฏิบัติต่อลูกค้า

บริษัทกำหนดให้ปฏิบัติต่อลูกค้าอย่างเสมอภาคและเป็นธรรม โดยคำนึงถึงความเป็นธรรมของทั้งสองฝ่าย และหลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่ทำให้เกิดความขัดแย้งทางประโยชน์

##### แนวปฏิบัติต่อลูกค้า

1. บริษัทเปิดโอกาสแก่ลูกค้า อย่างเสมอภาคในการแข่งขันทางการค้า
2. มีการแข่งขันการเสนอราคา และคัดเลือกอย่างเหมาะสมและเป็นธรรม
3. มีหลักเกณฑ์ในการประเมิน และคัดเลือกลูกค้า พร้อมจัดทำรูปแบบสัญญาที่เหมาะสมและเป็นสากล
4. ปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ที่ตกลงกัน อย่างเคร่งครัด
5. ไม่สนับสนุนสินค้าหรือการกระทำที่เป็นการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา
6. การรับหรือให้สิ่งของหรือผลประโยชน์อื่นใด ให้เป็นไปตามโอกาสหรือเทศกาลอันเป็นประเพณีนิยม โดยไม่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจของบริษัท

#### 1.5 การปฏิบัติต่อคู่แข่งทางการค้า

บริษัทกำหนดให้ปฏิบัติต่อคู่แข่งทางการค้า ภายใต้กรอบแห่งกฎหมายเกี่ยวกับหลักปฏิบัติการแข่งขันทางการค้า

##### แนวปฏิบัติต่อคู่แข่งทางการค้า

1. ปฏิบัติภายใต้กรอบกติกาของการแข่งขันทางการค้า
2. ไม่แสวงหาข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้าด้วยวิธีที่ไม่เหมาะสม
3. ไม่ทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งทางการค้า
4. ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สินทางปัญญาอย่างเคร่งครัด

#### 1.6 การปฏิบัติต่อเจ้าหน้าที่

บริษัทมีนโยบายยึดมั่นในการสร้างความน่าเชื่อถือให้แก่เจ้าหน้าที่ของบริษัท โดยการปฏิบัติต่อเจ้าหน้าที่ด้วยความสุจริต โปร่งใส และเท่าเทียมกัน

##### แนวปฏิบัติต่อเจ้าหน้าที่

1. ปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ที่มีต่อเจ้าหน้าที่อย่างเคร่งครัด
2. เปิดเผยข้อมูลสถานะทางการเงินแก่เจ้าหน้าที่ ตามข้อกำหนดในสัญญาอย่างถูกต้อง ครบถ้วน ตรงตามกำหนดเวลา
3. แจ้งให้เจ้าหน้าที่ทราบ ในกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาและร่วมหาแนวทางแก้ไขปัญหาดังกล่าว

#### 1.7 ความรับผิดชอบต่อชุมชน สังคมและสิ่งแวดล้อม

บริษัทมุ่งเน้นการดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจ ควบคู่กับความรับผิดชอบต่อสังคมโดยคำนึงถึงชุมชนใกล้เคียง การใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ และการรักษาสังคมและสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน

##### แนวปฏิบัติต่อชุมชน สังคมและสิ่งแวดล้อม

1. ปฏิบัติตามกฎหมาย และข้อบังคับเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด
2. สนับสนุนและช่วยเหลือสังคมและชุมชน ทั้งในระดับท้องถิ่น และระดับประเทศตามความเหมาะสม
3. มีส่วนร่วมในกิจการอันเป็นการแสดงออกถึงความรับผิดชอบต่อชุมชน สังคมและสิ่งแวดล้อม เพื่อเสริมสร้างคุณภาพชีวิตให้กับผู้มีส่วนได้เสีย
4. ส่งเสริมให้ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท มีจิตสำนึกที่ดีและมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

5. ให้ความร่วมมือกับหน่วยงานกำกับดูแล ในการดำเนินการตามมาตรฐานและรายงานข้อมูลเกี่ยวกับการฝ่าฝืน หรือการไม่ปฏิบัติตามกฎหมายหรือกฎระเบียบต่างๆ เพื่อช่วยป้องกันหรือลดผลกระทบด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม
6. ประเมินความเสี่ยงและผลกระทบในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม สังคม สุขภาพ และความปลอดภัย ก่อนเริ่มทำงาน หรือการลงทุน หรือร่วมทุนในกิจการใดๆ เพื่อวางแผนหรือเตรียมการป้องกันที่เหมาะสม

## 2. ช่องทางการสื่อสารกับคณะกรรมการบริษัทในการให้ข้อเสนอแนะ แจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน

เพื่อให้มั่นใจว่าสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ได้รับการคุ้มครอง คณะกรรมการบริษัทได้จัดทำมีช่องทางสำหรับผู้มีส่วนได้เสียให้ข้อเสนอแนะ แจ้งเบาะแส หรือร้องเรียน การกระทำที่สงสัยว่าเป็นการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย รวมถึงการรายงานทางการเงินที่ไม่ถูกต้องหรือระบบการควบคุมภายในที่บกพร่อง โดยบริษัทจะตรวจสอบข้อเท็จจริงและดำเนินการตามขั้นตอน เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อทุกฝ่าย ผู้เสนอแนะหรือผู้แจ้งเบาะแสหรือผู้ร้องเรียน สามารถสื่อสารไปยัง ประธานกรรมการตรวจสอบ, ผู้บริหาร ผู้รับผิดชอบงานตรวจสอบภายใน และผู้บริหารฝ่ายทรัพยากรบุคคล ดังนี้

### ส่งไปรษณีย์ปิดผนึก

บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) 223/96 ถนนศรีคอมเพล็กซ์ อาคารเอ ชั้น 21 ถนนสรรพาวุธ  
แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร 10260

### ผ่านจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ (E-mail)

Email : [info@everland.co.th](mailto:info@everland.co.th)

เว็บไซต์ : [www.everland.co.th](http://www.everland.co.th) > หัวข้อ “ติดต่อเรา”

โทรศัพท์ : 02-7207797

## 3. นโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันและการแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน

บริษัทและกลุ่มบริษัท มีนโยบายห้ามกรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างกระทำการอันใดที่เป็นการเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชันในรูปแบบต่างๆ ทั้งทางตรงหรือทางอ้อม ไม่ว่าจะอยู่ในฐานะผู้รับ หรือผู้ให้ หรือเสนอให้สินบนแก่บุคคลหรือองค์กรที่เกี่ยวข้อง โดยตระหนักดีว่า การทุจริตและการคอร์รัปชันเป็นภัยร้ายแรงที่ทำลายการแข่งขันอย่างเสรีและเป็นธรรม รวมทั้งก่อให้เกิดความเสียหายต่อการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม

บริษัทและกลุ่มบริษัท กำหนดให้มีการสอบทานนโยบายและแนวปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอเป็นประจำทุกปี เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจ ระเบียบ ข้อบังคับ และข้อกำหนดของกฎหมาย รวมถึงการหาวิธีแก้ไขที่เหมาะสม และกำหนดช่องทางการแจ้งเบาะแส หรือข้อร้องเรียนมายังบริษัท ในกรณีที่พบเหตุการณ์ การกระทำที่สื่อถึงการทุจริต หรือประพฤติดมิชอบของบุคคลทั้งนี้ บริษัทได้เปิดเผย “คู่มือมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันและการแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน” ไว้ภายใต้หัวข้อ “การกำกับดูแลกิจการ” บนเว็บไซต์ของบริษัทที่ [www.everland.co.th](http://www.everland.co.th) ผู้แจ้งเบาะแสหรือผู้ร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชัน สามารถแจ้งไปยัง ประธานกรรมการตรวจสอบ, ผู้บริหารผู้รับผิดชอบงานตรวจสอบภายใน และผู้บริหารฝ่ายทรัพยากรบุคคล ได้ดังนี้

### ส่งไปรษณีย์ปิดผนึก

บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) 223/96 ถนนศรีคอมเพล็กซ์ อาคารเอ ชั้น 21 ถนนสรรพาวุธ  
แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร 10260

### ผ่านจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ (E-mail)

Email : [info@everland.co.th](mailto:info@everland.co.th)

เว็บไซต์ : [www.everland.co.th](http://www.everland.co.th) > หัวข้อ “ติดต่อเรา”

โทรศัพท์ : 02-7207797

#### 4. มาตรการคุ้มครองและรักษาความลับผู้ให้ข้อมูล

เพื่อเป็นการคุ้มครองสิทธิของผู้ร้องเรียนและผู้ให้ข้อมูลที่กระทำโดยเจตนาสุจริต บริษัทจะปกปิดชื่อ ที่อยู่ หรือข้อมูลใดๆ ที่สามารถระบุตัวผู้ร้องเรียนหรือผู้ให้ข้อมูล และเก็บรักษาข้อมูลของผู้ร้องเรียนและผู้ให้ข้อมูลไว้เป็นความลับโดยจำกัดเฉพาะผู้ที่มีหน้าที่รับผิดชอบในการดำเนินการตรวจสอบเรื่องร้องเรียนเท่านั้นที่สามารถเข้าถึงข้อมูลดังกล่าว

ทั้งนี้ ผู้ได้รับข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องการร้องเรียน มีหน้าที่ต้องเก็บรักษาข้อมูล ข้อร้องเรียนและเอกสารหลักฐานของผู้ร้องเรียนและผู้ให้ข้อมูลเก็บไว้เป็นความลับ ห้ามเปิดเผยข้อมูลแก่บุคคลอื่นที่ไม่มีหน้าที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่เป็นการเปิดเผยตามหน้าที่กฎหมายกำหนด

ในกรณีที่มีการแจ้งเบาะแสหรือร้องเรียน บริษัทจะทำหน้าที่ในการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแส ผู้ร้องเรียน พยานและบุคคลที่ให้ข้อมูลในการสืบสวนหาข้อเท็จจริง ไม่ให้ได้รับความเดือดร้อนหรือไม่ชอบธรรมใดๆ อันเกิดจากการแจ้งเบาะแส ร้องเรียน การเป็นพยาน หรือการให้ข้อมูล

หากผู้แจ้งเบาะแส ผู้ร้องเรียน หรือผู้ให้ข้อมูล หรือผู้ที่ปฏิเสธการทุจริตคอร์รัปชันนั้น เป็นบุคลากรของบริษัทหรือกลุ่มบริษัท จะให้ความเป็นธรรมในการให้ความคุ้มครองไม่ให้เกิดผลกระทบในทางลบกับบุคลากรท่านนั้น เช่น การลดขั้น หรือตำแหน่ง การลงโทษ เป็นต้น แม้ว่าการกระทำนั้นจะทำให้บริษัทสูญเสียโอกาสทางธุรกิจ

#### 4) การเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใส

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อรายงานทางการเงินและข้อมูลที่มีใช้ ข้อมูลทางการเงินที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใสเป็นจริง ทันเวลา ผ่านช่องทางที่เข้าถึงข้อมูลได้ง่ายมีความเท่าเทียมน่าเชื่อถือ โดยบริษัทจะเผยแพร่ข้อมูลสารสนเทศผ่านระบบรายงานสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย พร้อมทั้งผ่านเว็บไซต์ของบริษัท

##### 1. การเปิดเผยข้อมูล

- คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อรายงานทางการเงินที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นจริง และสมเหตุสมผล โดยจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป และดำเนินการให้บริษัทเปิดเผยข้อมูลต่างๆ ทั้งข้อมูลบริษัทฯ ข้อมูลทางการเงิน และข้อมูลทั่วไปที่สำคัญ อย่างถูกต้อง เพียงพอ ทันเวลาเป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับ และระเบียบที่เกี่ยวข้อง รวมถึงได้กำหนดให้พนักงานทุกคนต้องไม่นำข้อมูลภายในไปใช้ประโยชน์ หรือแสวงหาผลประโยชน์เพื่อตนเองหรือครอบครัว หรือพวกพ้องในทางมิชอบ รวมทั้งต้องรักษาข้อมูล และเอกสารภายในของบริษัท โดยไม่เปิดเผยต่อบุคคลภายนอก ทั้งนี้ การใช้ข้อมูลภายในจะต้องอยู่ในกรอบของหน้าที่ และความรับผิดชอบที่พนักงานพึงได้รับมอบหมายเท่านั้น
- บริษัทมีหน้าที่เปิดเผยบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย ประวัติของกรรมการแต่ละท่าน จำนวนครั้งของการจัดประชุมคณะกรรมการทุกชุดและการเข้าร่วมประชุมของกรรมการแต่ละท่าน คำตอบแทนของกรรมการและผู้บริหารระดับสูง กระบวนการและหลักเกณฑ์ในการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการทุกชุด รายงานการซื้อขายหุ้น/การถือครองหลักทรัพย์ของบริษัท เป็นต้น โดยเปิดเผยในแบบ 56-1 One Report

##### 2. ช่องทางการติดต่อกับนักลงทุนสัมพันธ์

บริษัทได้มอบหมายให้นางสาววรินทร์นิภา แสงพันธ์ุ ผู้จัดการฝ่าย สำนักกรรมการ ทำหน้าที่รับผิดชอบในงานนักลงทุนสัมพันธ์ เป็นศูนย์กลางในการเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่อนักลงทุน จัดทำ MD&A เผยแพร่ให้แก่ักลงทุน ในระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงการประสานงานจัดให้ผู้บริหารของบริษัทเข้าร่วมกิจกรรมที่จัดขึ้นโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ในปี 2567 บริษัทได้ดำเนินกิจกรรมด้านนักลงทุนสัมพันธ์ ดังนี้

- เผยแพร่ข่าวประชาสัมพันธ์ (Press Release) เป็นประจำทุกครั้งที่มีการลงทุนหรือกิจกรรมทางธุรกิจที่สำคัญ

ผู้ถือหุ้นหรือนักลงทุน สามารถสอบถามข้อมูลของบริษัทเพิ่มเติมได้ที่:

**ส่งไปรษณีย์ปิดผนึก**

บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) 223/96 ถนนศรีคอมเพล็กซ์ อาคารเอ ชั้น 21 ถนนสรรพาวุธ  
แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร 10260

**ผ่านจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ (E-mail)**

Email : [info@everland.co.th](mailto:info@everland.co.th)

เว็บไซต์ : [www.everland.co.th](http://www.everland.co.th) > หัวข้อ “ติดต่อเรา”

โทรศัพท์ : 02-7207797

## 6.2 จรรยาบรรณธุรกิจ

คณะกรรมการบริษัท มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดให้มีระบบที่ให้ความมั่นใจว่ากิจกรรมต่างๆ ของบริษัท ได้ดำเนินไปในลักษณะที่ถูกต้องตามกฎหมาย มีความโปร่งใสและสร้างความเชื่อมั่นแก่ผู้ลงทุนตลอดจนผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย และได้มีการจัดทำ “คู่มือจรรยาบรรณธุรกิจ” ขึ้น เพื่อเป็นการประมวลแบบแผน ขอบเขต มาตรฐาน ความประพฤติ และพฤติกรรมที่บุคลากรทุกคนของบริษัท ไม่ว่าจะเป็นคณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนทุกระดับในทุกหน่วยงานพึงกระทำให้ในการดำเนินธุรกิจและการปฏิบัติงาน และเพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปในทิศทางเดียวกันภายใต้กรอบจริยธรรม คุณธรรม ความซื่อสัตย์ ที่เป็นการสร้างรากฐานและรักษาภาพพจน์ของบริษัท ให้เป็นบริษัทที่มีการเจริญเติบโตอย่างยั่งยืน และบริษัทได้เปิดเผย “คู่มือจรรยาบรรณธุรกิจ” ไว้ในเว็บไซต์ของบริษัท ภายใต้หัวข้อ “การกำกับดูแลกิจการ” ที่ [www.everland.co.th](http://www.everland.co.th)

## 6.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของนโยบาย แนวปฏิบัติ และระบบการกำกับดูแลกิจการในรอบปีที่ผ่านมา

### 6.3.1 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญเกี่ยวกับการทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติ และระบบการกำกับดูแลกิจการ หรือกฎบัตร

#### คณะกรรมการในปีที่ผ่านมา

ในปี 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 10/2567 ประชุมเมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567 ได้ทบทวนคู่มือจรรยาบรรณธุรกิจ รวมถึงปรับปรุงขอบเขตอำนาจและหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบให้สอดคล้องกับแนวปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีปี 2560 และให้มีความเหมาะสม สอดคล้องกับการดำเนินงานในปัจจุบัน

### 6.3.2 การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน (CG Code)

ในปี 2567 มีเรื่องที่ยังไม่ได้ดำเนินการ ดังนี้

1. คณะกรรมการควรกำหนดนโยบายวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการอิสระไว้ไม่เกิน 9 ปี โดยไม่มีข้อยกเว้น ปัจจุบันบริษัทมีกรรมการอิสระ 3 คน ที่ดำรงตำแหน่งต่อเนื่องเกิน 9 ปี โดยคณะกรรมการบริษัทเห็นว่ากรรมการอิสระทั้ง 3 คน เป็นกรรมการซึ่งมีคุณสมบัติเป็นกรรมการอิสระที่สามารถให้ความเห็นได้อย่างเป็นอิสระและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งเป็นกรรมการที่นำประสบการณ์ความรู้ความสามารถและความเชี่ยวชาญมาให้ออกเสนอแนะที่เป็นประโยชน์ในการกำนดกลยุทธ์และการดำเนินธุรกิจของบริษัท
2. คณะกรรมการบริษัทควรประกอบด้วยกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารมากกว่าร้อยละ 66 ปัจจุบันคณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารร้อยละ 62.25 โดยอยู่ระหว่างการสรรหากรรมการเพิ่มเติม ตามความเหมาะสมของการดำเนินธุรกิจของบริษัท
3. การแต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย ได้แก่ คณะกรรมการสรรหา คณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนและคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ โดยคณะกรรมการบริษัท ได้ตระหนักถึงความสำคัญของคณะกรรมการชุดย่อยดังกล่าวเป็นอย่างยิ่งที่จะช่วยแบ่งเบาภาระของคณะกรรมการบริษัท ในการพิจารณาสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสม เพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการและผู้บริหารระดับสูง การพิจารณารูปแบบและหลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหารระดับสูง รวมถึงการดูแลให้มั่นนโยบายด้านการกำกับดูแลกิจการ และนโยบายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของบริษัท อย่างไรก็ตามก็ดี คณะกรรมการบริษัทอยู่ระหว่างพิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อยเพิ่มเติมตามแนวปฏิบัติด้านกำกับดูแลกิจการ ตามความเหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท

### 6.3.3 การปฏิบัติในเรื่องอื่นๆ ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ในปี 2567 บริษัทได้ผลประเมินในเรื่องการกำกับดูแลกิจการ ดังนี้



ได้รับผลประเมินการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียน (Corporate Governance Report of Thai Listed Companies – CGR) ประจำปี 2567 ดำเนินการโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ร่วมกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในระดับ “ดีมาก (Very Good) หรือ 4 ดาว” จากบริษัทที่ได้รับการสำรวจทั้งหมด 782 บริษัท

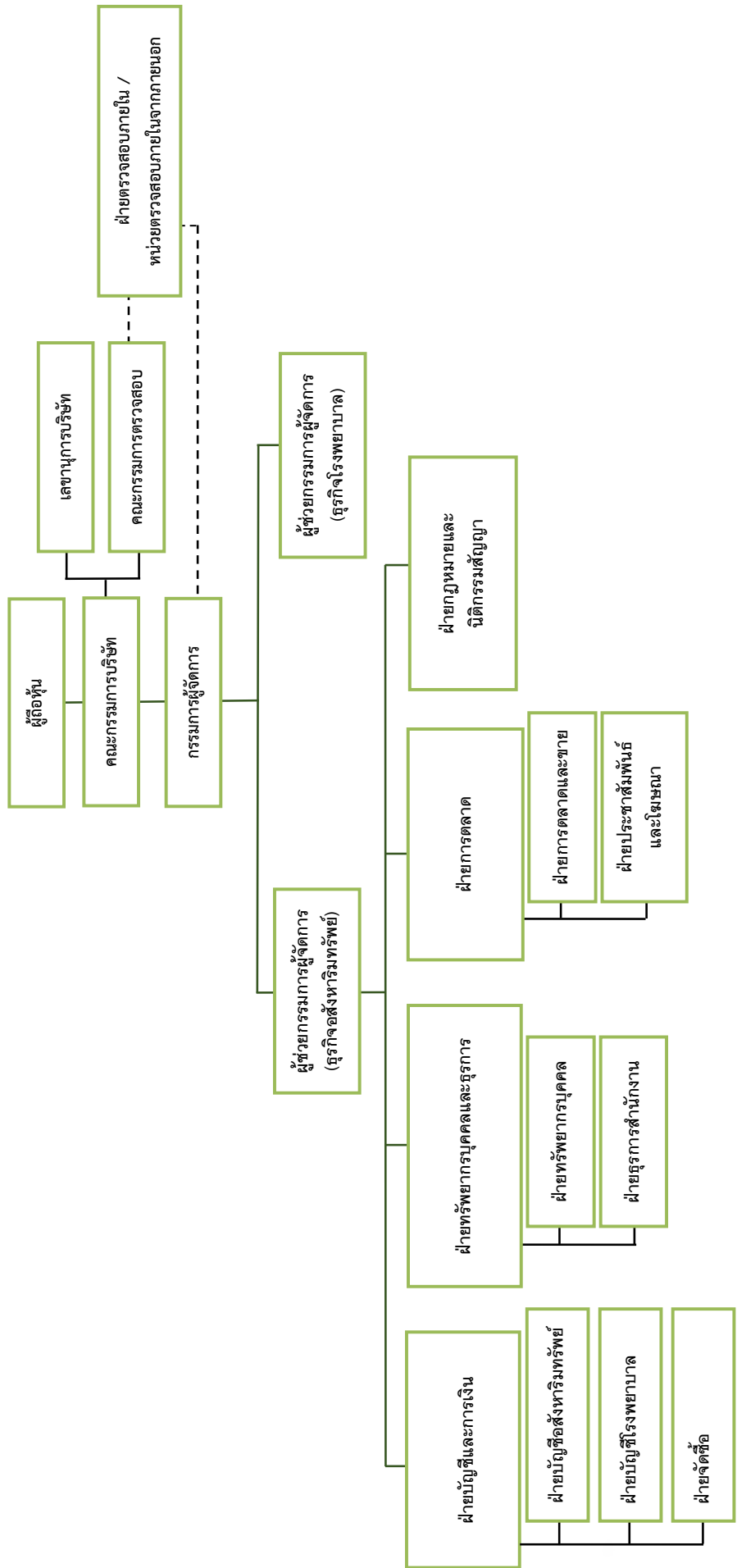


ได้คะแนนประเมิน 99 คะแนนเต็ม จากการประเมินคุณภาพการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 (AGM Checklist) โดยสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย

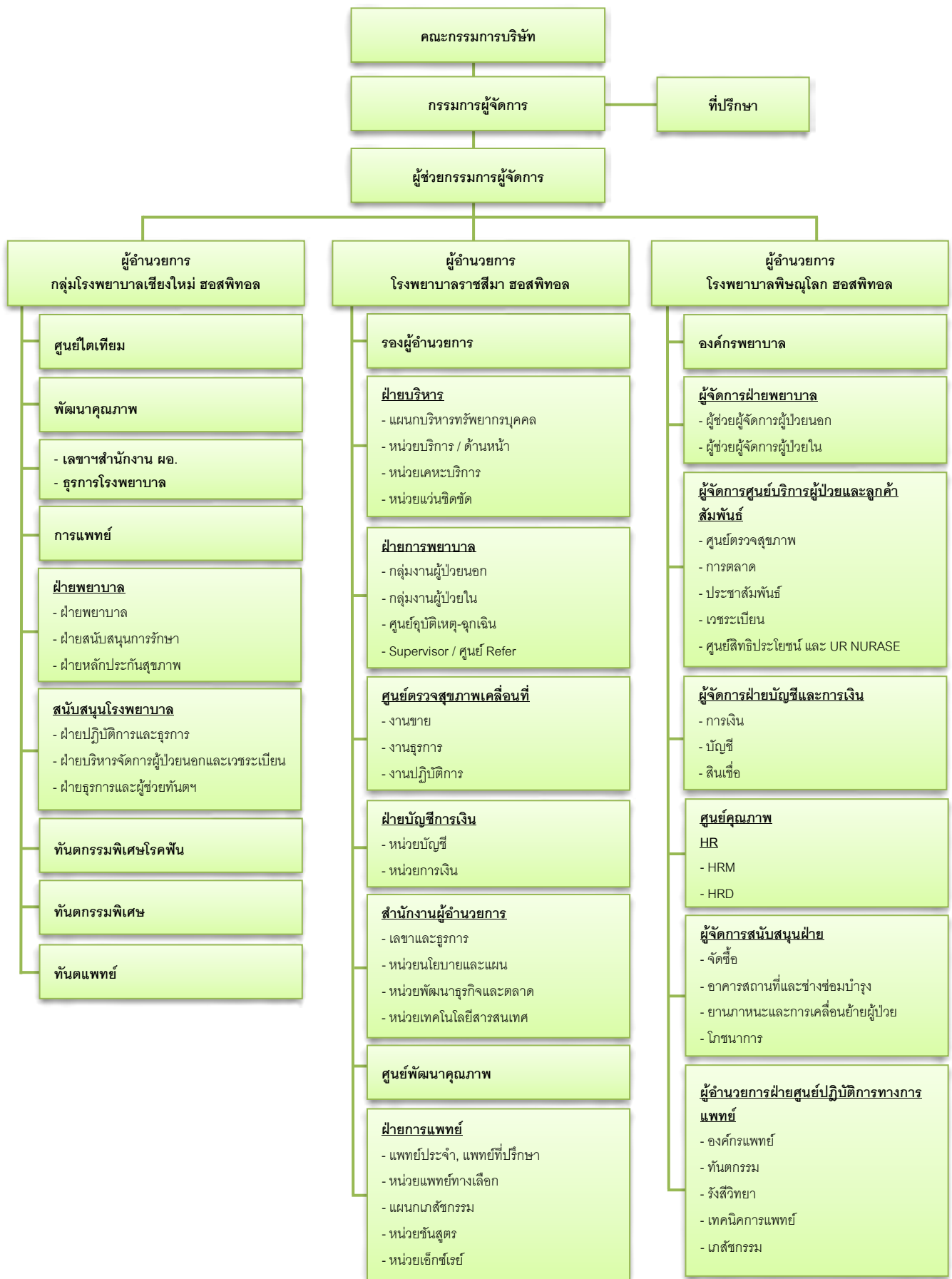
7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงาน และอื่น ๆ

7.1 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ

- โครงสร้างการบริหารจัดการของ EVER ณ 31 ธันวาคม 2567



- โครงสร้างการบริหารจัดการของบริษัทย่อย (กลุ่มโรงพยาบาล) ณ 31 ธันวาคม 2567





## 7.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ

### 7.2.1 องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท

โครงสร้างคณะกรรมการบริษัท ประกอบไปด้วย คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทจะได้รับการแต่งตั้งจากผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้มีคุณสมบัติครบตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ พท. 28/2551 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ทุกประการ

### 7.2.2 ข้อมูลคณะกรรมการและผู้มีอำนาจควบคุมบริษัท

รายชื่อกรรมการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ประกอบด้วยกรรมการ 5 คน รายชื่อดังต่อไปนี้

ที่	ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1.	นายกำธร อุดมฤทธิ์ <sup>/1,7</sup>	ประธานคณะกรรมการ/ประธานกรรมการตรวจสอบ/กรรมการอิสระ
2.	นายสวัจักร โลจายะ <sup>/1,2,8</sup>	รองประธานคณะกรรมการ/ กรรมการ
3.	นางสาววนิดา มัชฌิมานนท์ <sup>/5</sup>	กรรมการ/รองประธานกรรมการตรวจสอบ/กรรมการอิสระ
4.	นางสุภัทรา เชื้อรอด <sup>/3,4,5</sup>	กรรมการ/กรรมการตรวจสอบ/กรรมการอิสระ
5.	นางสาวจรรยา คงมัน <sup>/6</sup>	กรรมการ

โดยมี นางสาวดวงดาว ประเสริฐศรี (รับมอบหมายจากบริษัทสำนักงานที่ปรึกษาฯ ภูมิภาค มีชัยไทยแลนด์ จำกัด) ทำหน้าที่เป็นเลขานุการบริษัท

- หมายเหตุ
- /1 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2567 มีมติอนุมัติเลือกตั้งกรรมการที่ออกจากตำแหน่งตามวาระ กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทอีกวาระหนึ่ง
  - /2 กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร มีประสบการณ์ในการทำงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
  - /3 กรรมการอิสระที่มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงิน
  - /4 กรรมการอิสระมีความรู้และประสบการณ์เพียงพอที่จะสามารถทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงิน
  - /5 กรรมการอิสระที่เป็นผู้หญิง
  - /6 กรรมการที่เป็นผู้บริหารจากบริษัทย่อย
  - /7 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568 ตามมติคณะกรรมการครั้งที่ 3/2568 ได้มีมติแต่งตั้งนายกำธร อุดมฤทธิ์ ให้ดำรงตำแหน่งเป็นประธานคณะกรรมการ
  - /8 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568 ตามมติคณะกรรมการครั้งที่ 3/2568 ได้มีมติแต่งตั้งนายสวัจักร โลจายะ ให้ดำรงตำแหน่งเป็นรองประธานคณะกรรมการ

### กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท คือ นายสวัจักร โลจายะ กรรมการผู้อำนวยการลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท

หมายเหตุ : เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568 ตามมติคณะกรรมการครั้งที่ 3/2568 ได้มีมติแต่งตั้งนายสวัจักร โลจายะ เป็นกรรมการผู้อำนวยการและเป็นกรรมการผู้มีอำนาจ

อย่างไรก็ดี นอกจากบริษัทดำเนินการพัฒนาธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจพัฒนาโรงพยาบาล ดังนั้น จึงมีบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก และทำหน้าที่บริหารจัดการบริษัทย่อยในแต่ละกลุ่มธุรกิจ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีรายชื่อกรรมการและผู้มีอำนาจควบคุมบริษัทของย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก ดังนี้

บริษัท	1	2	3	4	5	6	7	กรรมการผู้มีอำนาจลงนามบริษัท
	นายสวิจักร โลจายะ	นางสาวจรรยา คงมัน	นางสาววนิดา มณีมานนท์	นางสุภัทรา เชื้อรอด	นางสาวดาวดาว ประเสริฐศิริ	นางสาวจิรัชญา ศรีรุ่งเรือง	นางสาวสุภาภรณ์ ไรจน์รุ่งทวี	
NATTANAN	X, //							กรรมการหนึ่งคนลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท
MRH	X, //							นายสวิจักร โลจายะ ลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท
TVH	X, //							นายสวิจักร โลจายะ ลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท
BANGKOK RIVA	X, //							กรรมการคนหนึ่งลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท
EVERCITY	X, //							นายสวิจักร โลจายะ ลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท
BANGKOK EVER	X, //							นายสวิจักร โลจายะ ลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท
MY AVENUE		X, //			O	O		กรรมการสองคนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท
MY HOSPITAL	X, //	O	O					นายสวิจักร โลจายะ ลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท
CMR	X, //	O	O					นายสวิจักร โลจายะ ลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท
DENTAL	X, //	O	O					นายสวิจักร โลจายะ ลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท
UNICON	X, //	O	O					นายสวิจักร โลจายะ ลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท
KMG	X, //	O	O	O				นายสวิจักร โลจายะ ลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท
PIV	X, //	O					O	นายสวิจักร โลจายะ ลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท

X = กรรมการผู้ำนวยการ, O = กรรมการ, // = กรรมการผู้จัดการ

NATTANAN = บจ. ภูธรนันท์พัฒนา, MRH = บจ. มายริสอร์ท โฮเทล, TVH = เดอะ วิลล่า (หัวหิน), BANGKOK RIVA = บจ. บางกอก ริว่า ดีเวลลอปเม้นท์, EVERCITY = บจ. เอเวอร์ซิตี ดีเวลลอปเม้นท์, BANGKOK EVER = บจ. บางกอก เอเวอร์ ดีเวลลอปเม้นท์, MY AVENUE = บจ. มาย อเวนิว, MY HOSPITAL = บจ. มาย ฮอสพิทอล, CMR = บจ. โรงพยาบาลเชียงใหม่ ราษฎร์, DENTAL = บจ. เดนทอล อีส ฟัน, UNICON = บจ. ยูนิคอน เซอร์วิสเชส, KMG = บจ. โคราเมดิคัลกรุ๊ป, PIV = บจ. พิษณุโลกอินเตอร์เวซการ

หมายเหตุ : เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568 ตามมติคณะกรรมการครั้งที่ 3/2568 ได้มีมติแต่งตั้งนายสวิจักร โลจายะ เป็นกรรมการผู้ำนวยการและเป็นกรรมการผู้มีอำนาจ

### 7.2.3 ข้อมูลเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบ ดังนี้

1. จัดการบริษัท ตลอดจนปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น เห็นชอบด้วยกฎหมาย ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัท
2. กำหนดข้อบังคับภายในของบริษัทในเรื่องต่าง ๆ
3. พิจารณาและอนุมัติแผนธุรกิจและงบประมาณ รวมทั้งติดตามดูแลการปฏิบัติการและผลการดำเนินงานของฝ่ายจัดการให้เป็นไปตามแผนธุรกิจและงบประมาณที่วางไว้อย่างมีประสิทธิภาพ
4. อนุมัติงบดุลและงบกำไรขาดทุน ณ วันสิ้นสุดรอบบัญชีของบริษัท และดูแลให้งบการเงินเป็นไปตามหลักการบัญชีรับรองทั่วไป
5. ดูแลให้มีการกำกับตรวจสอบ ทั้งจากผู้ตรวจสอบภายใน และผู้สอบบัญชีภายนอก ให้ทำหน้าที่อย่างมีประสิทธิภาพ
6. มอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนปฏิบัติกรอย่างใดอย่างหนึ่งแทนคณะกรรมการ
7. แต่งตั้งบุคคลอื่นใดให้ดำเนินกิจการของบริษัท ภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการ หรือมอบอำนาจเพื่อให้บุคคลดังกล่าวมีอำนาจตามที่คณะกรรมการเห็นสมควรและภายในเวลาที่คณะกรรมการเห็นสมควร และคณะกรรมการอาจยกเลิกเพิกถอน เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขอำนาจนั้นๆ ได้
8. ประชุมคณะกรรมการ จัดให้มีและเรียกประชุมผู้ถือหุ้น จัดทำรายงานการประชุมคณะกรรมการ และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
9. กำหนดชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทและประทับตราสำคัญของบริษัท
10. พิจารณาให้ความเห็นชอบโครงสร้างของบริษัท นโยบายการบริหารทรัพยากรบุคคลและแผนพัฒนาผู้บริหาร รวมถึงการกำหนดค่าตอบแทน และจัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการผู้จัดการ
11. พิจารณาการให้ความยินยอมกรณีที่กรรมการคนใดซื้อทรัพย์สินของบริษัท หรือขายทรัพย์สินให้แก่บริษัทหรือกระทำธุรกิจกับบริษัท ไม่ว่าจะกระทำในนามของตนเองหรือของบุคคลอื่น
12. จัดทำความเห็นเกี่ยวกับเรื่องต่างๆ ที่เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น รวมถึงความเห็นเพื่อเสนอขออนุมัติการจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีเป็นทุนสำรอง
13. พิจารณาการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล เมื่อบริษัทมีกำไรพอสมควร และรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมคราวต่อไป

สำหรับการพิจารณาอนุมัติรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยอาศัยอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตาม ข้อ 1 และ 2 ข้างต้น คณะกรรมการจะปฏิบัติตามกรอบการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกัน ตามที่ได้ระบุไว้ในหัวข้อ 9 การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน ข้อ 9.2.2 มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

เนื่องจากประธานกรรมการบริษัท เป็นผู้มียบทบาทสำคัญในการดูแลสนับสนุนให้คณะกรรมการของบริษัทสามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเต็มความสามารถ ตามทิศทางและกลยุทธ์ที่กำหนดไว้ บริษัทจึงได้กำหนดบทบาท อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของประธานกรรมการบริษัท ดังนี้

1. ประธานกรรมการบริษัท เป็นผู้นำและควบคุมการประชุมคณะกรรมการบริษัทให้มีประสิทธิภาพ
2. ทำหน้าที่ประธานในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท การประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งปฏิบัติให้เป็นไปตามข้อบังคับของบริษัท
3. กำกับและดูแลให้มั่นใจว่าการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและบรรลุเป้าหมายหลัก
4. สนับสนุน และผลักดันให้กรรมการทุกคนมีส่วนร่วมในการประชุม
5. เสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างกรรมการที่เป็นผู้บริหารและกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร
6. ร่วมกับประธานเจ้าหน้าที่บริหารและเลขานุการบริษัท กำหนดวาระการประชุมของคณะกรรมการบริษัท
7. ช่วยเหลือ แนะนำ และสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของฝ่ายบริหารผ่านประธานเจ้าหน้าที่บริหารอย่างสม่ำเสมอ

### 7.3 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

#### คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท โดยคัดเลือกจากกรรมการอิสระเพื่อทำหน้าที่เสริมสร้างประสิทธิภาพในการดำเนินงาน เพิ่มมูลค่าให้องค์กร ซึ่งก่อให้เกิดความเชื่อมั่นและความน่าเชื่อถือของรายงานทางการเงิน และกระบวนการควบคุมภายในของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 คณะกรรมการตรวจสอบมีจำนวน 3 คน โดยมีกรรมการอย่างน้อย 1 คน ที่มีความรู้ความเข้าใจและมีประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงิน ดังรายชื่อต่อไปนี้

1. นายกำธร อุดมฤทธิจุฬ รองประธานคณะกรรมการ/ประธานกรรมการตรวจสอบ/กรรมการอิสระ
2. นางสาวนิตา มัชฌิมานนท์ กรรมการ/รองประธานกรรมการตรวจสอบ/กรรมการอิสระ
3. นางสาวภัทรา เชื้ออรอด<sup>1</sup> กรรมการ/กรรมการตรวจสอบ/กรรมการอิสระ

หมายเหตุ : /1 นางสาวภัทรา เชื้ออรอด มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอที่จะสามารถทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงิน

#### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเปิดเผยอย่างเพียงพอ
2. สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน (internal control) และการตรวจสอบภายใน (internal audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
3. สอบทานการปฏิบัติงานของบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
4. พิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชี และเสนอคำตอบแทนผู้สอบบัญชีของบริษัท รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
5. พิจารณาเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทและ / หรือ พิจารณาความเหมาะสมในกรณีที่เกิดรายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท ทั้งนี้การพิจารณาเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลและ / หรือ การให้ความเห็นตามข้างต้นให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการของบริษัท
6. จัดทำรายงานการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท เพื่อนำเสนอต่อผู้ถือหุ้น
7. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย และด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

### 7.4 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร

#### 7.4.1 รายชื่อและตำแหน่งของผู้บริหาร

รายชื่อผู้บริหาร ณ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีผู้บริหารจำนวน 7 ท่าน ประกอบด้วย

ที่	ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1	นายสวิจักร โลจายะ <sup>2</sup>	กรรมการผู้อำนวยการ
2	นายสถาพร เกษแก้ว <sup>1</sup>	ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส
3	นางสาวพัชกร สมจิตต์ชอบ <sup>1</sup>	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน
4	นายไกรวิชญ์ อัครวงศ์เสถียร <sup>1</sup>	ผู้อำนวยการฝ่าย
5	นายดิสสะ เสรีวิวัฒน์ <sup>1</sup>	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่าย
6	นายวิสูตร กรตระกูลกาญจน์	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่าย
7	นางสาวกัญญ์ณัฏฐา เพ็ชรปิ่นนัท	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่าย

หมายเหตุ : /1ผู้บริหารของบริษัทที่เป็นผู้บริหารตามนิยามตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด

/2 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568 ตามมติคณะกรรมการครั้งที่ 3/2568 ได้มีมติแต่งตั้งนายสวิจักร โลจายะ เป็นกรรมการผู้อำนวยการและเป็นกรรมการผู้มีอำนาจ

### คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดบทบาท อำนาจหน้าที่ ดังนี้

1. กำหนดกลยุทธ์ และแผนการทางธุรกิจ เสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และดำเนินการเพื่อให้บรรลุเป้าหมายตามกลยุทธ์ และแผนการทางธุรกิจที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
2. แสวงหาโอกาสทางธุรกิจและการลงทุนใหม่ๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักของบริษัท เพื่อเพิ่มรายได้ให้แก่บริษัท
3. เป็นประธานคณะผู้บริหารและสมาชิกคณะผู้บริหารโดยตำแหน่ง
4. ดำเนินการและปฏิบัติการกิจที่คณะกรรมการมอบหมาย และตามเป้าหมายของคณะกรรมการบริษัท
5. กำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทโดยรวมเพื่อเป็นไปตามเป้าหมายของการดำเนินธุรกิจของบริษัท และตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
6. อนุมัติการใช้จ่ายเงินลงทุนที่สำคัญ ที่ได้กำหนดไว้ในงบประมาณรายจ่ายสำหรับปี หรือที่คณะกรรมการบริษัทได้เคยมีมติอนุมัติในหลักการไว้แล้ว
7. พิจารณาอนุมัติการจ่ายค่าใช้จ่ายการดำเนินงานปกติในวงเงินตามที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติมอบหมายไว้
8. พิจารณาอนุมัติการลงทุนในตราสารและหลักทรัพย์เพื่อบัญชีบริษัท ในวงเงินตามที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติมอบหมายไว้
9. อนุมัติในหลักการการลงทุนในการขยายธุรกิจ ตลอดจนการร่วมทุนกับผู้ประกอบกิจการอื่นๆ และให้นำเสนอคณะกรรมการบริษัท เพื่ออนุมัติในที่ประชุมคราวถัดไป
10. พิจารณาแต่งตั้งที่ปรึกษาต่างๆ ที่จำเป็นต่อการดำเนินการของบริษัทฯ
11. อนุมัติ และ/หรือ มอบอำนาจการทำนิติกรรมเพื่อผูกพันบริษัท สำหรับธุรกรรมปกติของบริษัท รวมถึงธุรกรรมที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริษัทให้ดำเนินการแทน ทั้งนี้ให้รวมถึง ธุรกรรมใด ๆ ที่ไม่เป็นการผูกพันทรัพย์สินของบริษัท โดยตรง
12. พิจารณานำสิทธิและทรัพย์สินของบริษัท ไปก่อภาระผูกพันใดกับบุคคล บริษัท ห้าง ร้าน หรือสถาบันการเงินเพื่อนำเสนอคณะกรรมการอนุมัติ
13. พิจารณาอนุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่เป็นเงื่อนไขปกติทางการค้า เช่น ซื้อขายสินค้าด้วยราคาตลาด การคิดค่าธรรมเนียมบริการในอัตราค่าธรรมเนียมปกติ และการให้เครดิตเหมือนลูกค้าทั่วไป เป็นต้น ทั้งนี้ ภายใต้นโยบายที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
14. ดำเนินกิจการงานอื่น ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท เป็นกรณีๆ ไป ทั้งนี้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารไม่มีอำนาจในการอนุมัติเรื่องหรือรายการที่เกี่ยวข้องกันที่ไม่ใช่เงื่อนไขปกติทางการค้ารายการได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์สำคัญของบริษัท และ/หรือ รายการที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้เสีย หรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดที่จะทำขึ้นกับบริษัท และบริษัทย่อย ยกเว้นเป็นรายการที่เป็นเงื่อนไขปกติทางการค้าที่ได้มีการกำหนดนโยบายและหลักเกณฑ์ โดยได้อนุมัติรายการที่เป็นไปตามเป้าหมายและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาอนุมัติไว้และได้ขอความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้น ในการทำรายการเกี่ยวข้องกันและการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่สำคัญของบริษัท หรือบริษัทย่อยแล้ว เพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในเรื่องดังกล่าว
15. กำหนดโครงสร้างองค์กร วิธีการบริหาร รวมถึงส่งเสริมพัฒนาความรู้ความสามารถและศักยภาพของพนักงานเพื่อเพิ่มศักยภาพขององค์กร
16. สั่งการ ออกระเบียบ ประกาศ บันทึก เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปตามเป้าหมาย
17. ประสานงานและมอบหมาย ผู้บริหาร และพนักงาน เพื่อปฏิบัติตามเป้าหมายและทิศทางการธุรกิจที่ได้รับจากคณะกรรมการบริษัท
18. ดูแลการทำงานของพนักงานให้เป็นไปตามเป้าหมายกฎระเบียบต่างๆ รวมถึงการปฏิบัติงานด้วยหลักธรรมาภิบาลในการทำธุรกิจ
19. การไปดำรงตำแหน่งกรรมการที่บริษัทอื่นของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ซึ่งสามารถไปดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทอื่นที่ไม่ใช่บริษัทในเครือและมิได้ดำเนินธุรกิจแข่งกับบริษัทและบริษัทในเครือ โดยต้องผ่านการเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ อำนาจหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหารข้างต้น ไม่รวมถึงการอนุมัติรายการระหว่างบริษัทกับตนเอง หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือบุคคลที่มีส่วนได้ส่วนเสีย แล้วนั้น ประธานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการด้านธุรกรรมที่มีค่าใช้จ่ายหรือก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่บริษัทได้ ดังนี้

วงเงิน (ล้านบาท)	ผู้มีอำนาจอนุมัติ
1-50	ประธานกรรมการ

#### 7.4.2 นโยบายการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหาร

บริษัทได้กำหนดนโยบายค่าตอบแทนสำหรับกรรมการบริหารและผู้บริหาร โดยอยู่ในรูปแบบทั้งในระยะสั้นและยาว ดังนี้

- ค่าตอบแทนในระยะสั้น ได้กำหนดขึ้นเพื่อจุดประสงค์ในการสร้างกำลังใจ และแรงจูงใจให้เกิดการสร้างผลงานที่จะทำให้ผลการดำเนินงานของบริษัทดีขึ้น โดยค่าตอบแทนดังกล่าวจะถูกกำหนดทั้งค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินและค่าตอบแทนที่ไม่เป็นตัวเงิน ดังนี้
  - ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน ได้แก่ เงินเดือนและโบนัส ซึ่งการพิจารณาจะให้ความสำคัญต่อการจ่ายค่าตอบแทนที่สะท้อนผลการดำเนินงานของบริษัท ผลงานรายบุคคลตามความรับผิดชอบที่ต้องบริหารจัดการและผลักดันการดำเนินธุรกิจของบริษัทให้บรรลุเป้าหมายและกลยุทธ์ที่กำหนด ในการจ่ายค่าตอบแทนของกรรมการบริหารและผู้บริหารของบริษัทในรูปแบบนี้ จะใช้หลักการบริหารค่าตอบแทนที่เป็นผลตอบแทนรวม และสามารถแข่งขันได้ในระดับอุตสาหกรรมเดียวกัน
  - ค่าตอบแทนที่ไม่เป็นตัวเงิน ได้แก่ สิทธิประโยชน์ต่างๆ ที่บริษัทให้แก่กรรมการบริหารและผู้บริหาร ตามความเหมาะสม รวมถึงยังได้รับสวัสดิการต่างๆ เช่นเดียวกับพนักงาน
- ค่าตอบแทนในระยะยาว ได้แก่ กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เพื่อเป็นหลักประกันทางการเงินให้กับกรรมการบริหารและผู้บริหาร

ทั้งนี้ นโยบายการจ่ายค่าตอบแทนดังกล่าว ได้ถูกนำไปปรับใช้กับกลุ่มบริษัทย่อยของบริษัทด้วย

#### 7.4.3 ค่าตอบแทนรวมของกรรมการบริหารและผู้บริหาร

ในปี 2567 บริษัทมีกรรมการบริหารและผู้บริหารตามนิยามตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. รวมจำนวน 5 คน (รวมกรรมการผู้อำนวยการ) รายชื่อตามข้อ 7.4.1 และมีการจ่ายค่าตอบแทนรวม ประกอบด้วย เงินเดือน โบนัส และค่าตอบแทนอื่น รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 13.78 ล้านบาท ดังนี้

ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินของกรรมการบริหารและผู้บริหารตามนิยามตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด.

ค่าตอบแทน	ปี 2567	
	จำนวนคน	จำนวนเงิน(ล้านบาท)
เงินเดือนรวม	5	13.59
โบนัสรวม	5	-
ค่าตอบแทนอื่นรวม	5	0.19
รวม	5	13.78

ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินของกรรมการบริหารและผู้บริหารระดับสูงของบริษัทย่อยแยกตามกลุ่มธุรกิจ

ค่าตอบแทน	ปี 2567			
	กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		กลุ่มธุรกิจโรงพยาบาล	
	จำนวนคน	จำนวนเงิน(ล้านบาท)	จำนวนคน	จำนวนเงิน(ล้านบาท)
เงินเดือนรวม	1	6.00	10	6.48
โบนัสรวม	1	-	10	0.42
ค่าตอบแทนอื่นรวม	1	-	10	0.30
รวม	1	6.00	10	7.20

## 7.5 ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน

### 7.5.1 จำนวนพนักงาน







ในปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีพนักงาน (รวมกรรมการบริหารและผู้บริหารของบริษัทและบริษัทย่อยในข้อ 7.4.3) รวมทั้งสิ้น 607 คน จำแนกตามฝ่ายงาน ดังนี้

ฝ่าย	บริษัท	บริษัทย่อย กลุ่มธุรกิจสังหาริมทรัพย์	บริษัทย่อย กลุ่มธุรกิจโรงพยาบาล	รวม
1.ฝ่ายบริหารระดับสูง	3	1	10	14
2.ฝ่ายบัญชีและการเงิน	14	-	4	18
3.ฝ่ายปฏิบัติการ	40	70	335	445
4. ฝ่ายบุคคลและธุรการ	10	-	120	130
5.ฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศ	-	-	-	-
6. ฝ่ายกฎหมาย	-	-	-	-
รวม	67	71	469	607

### 7.5.2 ค่าตอบแทนรวมและลักษณะค่าตอบแทนที่ให้กับพนักงาน

บริษัทมีนโยบายให้ผลตอบแทนที่เหมาะสมต่อพนักงานตามผลงานและความรับผิดชอบรายบุคคล ซึ่งสอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัททั้งในระยะสั้น คือ เงินเดือนและเงินโบนัส และในระยะยาวคือ กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งเป็นสวัสดิการที่เป็นหลักประกันทางการเงินให้แก่พนักงาน โดยพนักงานจะได้รับค่าตอบแทนเป็นเงินเดือน เงินโบนัส ค่าล่วงเวลา เบี้ยเลี้ยง ค่าพาหนะ ค่าวิชาชีพ ค่าโทรศัพท์ ค่าทำงานล่วงเวลา ค่าสแตนบาย ค่าไมล์ ค่าสวัสดิการพิเศษ เป็นต้น

ในปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการจ่ายค่าตอบแทนพนักงาน (ไม่รวมกรรมการบริหารและผู้บริหารของบริษัทและบริษัทย่อยในข้อ 7.4.3) ซึ่งประกอบด้วย เงินเดือน โบนัสและค่าตอบแทนอื่น รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 199.84 ล้านบาท

บริษัท	39.41 ล้านบาท	 46% ของค่าตอบแทนรวมบริษัท  54% ของค่าตอบแทนรวมบริษัท
บริษัทย่อย กลุ่มธุรกิจสังหาริมทรัพย์	47.84 ล้านบาท	 50% ของค่าตอบแทนรวมกลุ่มธุรกิจสังหาริมทรัพย์  50% ของค่าตอบแทนรวมกลุ่มธุรกิจสังหาริมทรัพย์
บริษัทย่อย กลุ่มธุรกิจโรงพยาบาล	112.59 ล้านบาท	 18% ของค่าตอบแทนรวมกลุ่มธุรกิจโรงพยาบาล  82% ของค่าตอบแทนรวมกลุ่มธุรกิจโรงพยาบาล

### 7.5.3 กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทและบริษัทย่อยได้ร่วมกันจัดทะเบียนจัดตั้งกองทุนตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยบริษัทจ่ายสมทบให้ในอัตราร้อยละ 2 ของเงินเดือน ทั้งนี้เป็นไปโดยความสมัครใจของพนักงาน ในปัจจุบันกองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้ บริหารงานโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนสิริไทย และจะจ่ายให้พนักงานในกรณีลาออกจากงานตามระเบียบกองทุน



ในปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีพนักงานที่เข้าร่วมกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ดังนี้

บริษัท/บริษัทย่อย	มี/ไม่มี PVD	จำนวนพนักงาน ที่เป็นสมาชิก PVD (คน)	สัดส่วนพนักงาน เข้าร่วม PVD/พนักงาน ทั้งหมด (%)	จำนวนเงินที่บริษัทสมทบ เข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (ล้านบาท)
บริษัท	มี	45	67%	0.54
กลุ่มธุรกิจสังหาริมทรัพย์	มี	44	62%	0.73
กลุ่มธุรกิจโรงพยาบาล	มี	5	100%	0.05

#### 7.5.4 สวัสดิการพนักงานอื่น

- ประกันสังคม** บริษัทจัดให้มีประกันสังคมให้แก่พนักงานทุกคน เพื่อเป็นกองทุนที่ให้หลักประกันแก่พนักงานที่อยู่ในระบบประกันสังคม ให้ได้รับประโยชน์ทดแทน เช่น เจ็บป่วย ประสพอุบัติเหตุ หรือเสียชีวิต รวมทั้งกรณีคลอดบุตร ชราภาพ และว่างงาน เป็นต้น
- ประกันสุขภาพ ประกันชีวิต** บริษัทจัดให้มีทำประกันสุขภาพให้แก่พนักงาน ซึ่งเป็นการรักษาพยาบาลในกรณีเจ็บป่วย การประสพอุบัติเหตุ การรักษาด้านทันตกรรม ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดไว้ เป็นต้น
- การตรวจสุขภาพประจำปี** บริษัทจัดให้มีโปรแกรมการตรวจสุขภาพเป็นประจำทุกปี โดยจัดให้มีทีมแพทย์และพยาบาลเข้ามาให้บริการ ณ สำนักงานใหญ่ของบริษัท เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่พนักงานทุกคน
- อื่นๆ** เช่น เงินของขวัญการสมรส เงินรับขวัญบุตร เงินช่วยเหลืองานศพบุคคลในครอบครัวและพนักงาน ยูนิฟอร์มหรือเครื่องแบบพนักงาน งานกิจกรรมสันทนาการ เป็นต้น

#### 7.5.5 นโยบายการพัฒนาบุคลากร

คณะกรรมการบริษัทได้ให้ความสำคัญในการพัฒนาบุคลากร ซึ่งเป็นทรัพยากรที่มีค่าของบริษัท และตระหนักดีว่าการพัฒนาบุคลากรเป็นสิ่งที่มีความสำคัญอย่างมากในการพัฒนาขีดความสามารถในการแข่งขันกับบริษัทอื่นๆ โดยบริษัทให้ความสำคัญในการจัดการทรัพยากรที่มีอยู่ โดยมุ่งเน้นในการสร้างและพัฒนาบุคลากรให้มีความรู้ มีทักษะในการทำงาน ความสามารถและทัศนคติที่ดี รวมทั้งมีการส่งเสริมให้มีความก้าวหน้าในหน้าที่การงานอย่างมีคุณภาพ ทั้งนี้ได้กำหนดนโยบายการบริหารทรัพยากรบุคคลดังนี้

- มุ่งมั่นที่จะบริหารทรัพยากรบุคคล ให้สอดคล้องกับนโยบายและกลยุทธ์ของบริษัท
- มุ่งมั่นวางระบบการบริหารทรัพยากรบุคคล ให้มีความชัดเจนความโปร่งใส ความยุติธรรม และเป็นไปในแนวทางเดียวกันทุกกลุ่มธุรกิจ
- มุ่งมั่นส่งเสริมและพัฒนาบุคลากรอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพต่องานในหน้าที่ความรับผิดชอบ และเพื่อสร้างโอกาสการเติบโตก้าวหน้าในสายงาน
- มุ่งมั่นให้ผู้บังคับบัญชาทุกคน มีหน้าที่ในการพัฒนาบุคลากรในหน่วยงานของตน
- มุ่งมั่นเสริมสร้างค่านิยมและวัฒนธรรมองค์กร เพื่อสร้างรากฐานที่แข็งแกร่งในการพัฒนาธุรกิจต่อไปในอนาคต
- มุ่งมั่นให้พนักงานทุกคนต้องมีความรักสามัคคี ให้อภัยซึ่งกันและกัน การกระทำใดที่อาจสร้างความแตกแยกภายในองค์กร จะกระทำมิได้
- มุ่งมั่นที่จะปฏิบัติแก่พนักงานทุกคนอย่างเป็นธรรมและสมศักดิ์ศรี ในฐานะส่วนหนึ่งของบริษัท
- มุ่งมั่นส่งเสริมให้พนักงานมีคุณภาพชีวิตในการทำงานมีความปลอดภัย และอาชีวอนามัยที่ดี

#### 7.5.6 การพัฒนาศักยภาพของบุคลากร

บริษัทมีกลยุทธ์การพัฒนาบุคลากรที่มุ่งให้เกิดความพร้อมของทักษะในด้านต่างๆ ด้วยการ Upskill Reskill สร้าง Growth Mindset เพื่อพัฒนาศักยภาพผลงานของพนักงานที่สะท้อนไปสู่การส่งมอบบริการที่มีมาตรฐานให้กับลูกค้าทั้งภาครัฐและเอกชน และสามารถสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืนให้กับบริษัทได้

ดังนั้น ภายใต้สภาพการทำงานที่เปลี่ยนแปลงไป บริษัทได้ปรับปรุงรูปแบบการฝึกอบรมและสัมมนา ให้เหมาะสมทั้งประเภทฝึกอบรมภายในและภายนอก โดยมีการจัดให้พนักงานเข้าร่วมอบรมทั้งในรูปแบบ Online, e-Learning และ Classroom ในปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีจำนวนชั่วโมงการฝึกอบรมพนักงานทั้งภายในและภายนอก ดังนี้

11.42

ชั่วโมงฝึกอบรม  
เฉลี่ยต่อคนต่อปี

5,974

ชั่วโมง  
การฝึกอบรมทั้งปี

523

พนักงาน  
ฝึกอบรมทั้งปี

180

หลักสูตร  
ฝึกอบรม

1. หลักสูตรพัฒนาความรู้ด้านธุรกิจ ได้แก่ Financial Fraud กลไกทางการเงินใกล้ตัวกว่าที่คิด รุ่น 3/67, Data Analytics for Marketer Management, การควบคุมการติดเชื้อภายในโรงพยาบาล (IC), แพทย์เวชศาสตร์ครอบครัว, พยาบาลกับเครื่องช่วยหายใจ, อบรมการใกล้เคียงข้อพิพาททางการแพทย์ โดยนายแพทย์บัญชา ใจตรง ผู้อำนวยการโรงพยาบาล
2. หลักสูตรพัฒนาความรู้ด้านความยั่งยืน ได้แก่ อบรมเชิงปฏิบัติการส่งเสริมความเข้มแข็งสมาชิกชมรม TO BE NUMBER ONE ในสถานประกอบการ, ประชุมการพัฒนาศักยภาพผู้รับผิดชอบผลยอตติเชื้อ เรื่อง “การบริหารจัดการมุลยอตติเชื้อ ผ่านระบบบริหารจัดการมุลยอตติเชื้อ (E-manifest)” ปีงบประมาณ 2568, การป้องกันและระงับการแพร่เชื้อหรืออันตรายที่อาจเกิดจากมุลยอตติเชื้อ
3. หลักสูตรพัฒนาความรู้ด้านบัญชีและการเงิน ได้แก่ เรียนรู้เรื่องเดิม Update เรื่องใหม่ TFRS For NPAEs กับการจัดประเภทรายการในงบการเงินอย่างถูกต้อง รุ่นที่ 2/67, การแก้ไขข้อผิดพลาดทางบัญชีเพื่อสะท้อนสภาพที่แท้จริงของกิจการและผลกระทบต่อภาษีอากร, เตรียมความพร้อมในการจัดทำงบการเงินสำหรับผู้ทำบัญชี ปี 2567, พลิกโฉมบัญชีไทยด้วย AI และ RPA : อนาคตใหม่ของวงการบัญชี, การบัญชีและการวางแผนภาษีที่ถูกต้องสำหรับธุรกิจทั่วไป Update ปี2567 รุ่นที่2/67, เจาะลึก NPEAs และผลกระทบจากการปรับปรุงรายการย่อต่อกิจการ NPAEs
4. หลักสูตรพัฒนาความรู้ด้านกำกับดูแลการปฏิบัติงาน ได้แก่ การ CPR และการเคลื่อนย้ายผู้ป่วย รุ่นที่ 3, เวชปฏิบัติฉุกเฉิน, On the job training เรื่องการประเมินและการทำแผลเรื้อรัง, การปรับใช้ TFRS กับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
5. หลักสูตรพัฒนาความรู้ด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ ได้แก่ Intermediate Excel, Microsoft Powerpoint advance, Chat GPT for Content Marketing, Intermediate training program for ICNs “Smart HAI surveillance, outbreak investigation and data management”, ระบบการออกหนังสือรับรองการตายอิเล็กทรอนิกส์, โครงการประชุมวิชาการ หัวข้อ "INFECTION PREVENTION & CONTROL UPDATE" รู้เท่าทันความก้าวหน้าของการป้องกันและควบคุมการติดเชื้อในโรงพยาบาล ในรูปแบบออนไลน์ ผ่านโปรแกรม Zoom
6. หลักสูตรพัฒนางานด้านทรัพยากรบุคคล ได้แก่ กฎหมายภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ควรรู้และพึงปฏิบัติ, สิทธิประโยชน์ของกองทุนพัฒนาฝีมือแรงงาน, ส่งเสริมให้รัฐและเอกชนปฏิบัติตามกฎหมายการจ้างงานคนพิการในสถานประกอบการและหน่วยงานภาครัฐ, สัมมนาออนไลน์ หัวข้อเรื่อง “นายจ้างมีหน้าที่นำส่งเงินตาม พ.ร.บ. กยศ. พ.ศ. 2560 ต้องทำอะไร, สัมมนาวิชาการเรื่อง “การปฏิบัติตามพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ.2562 และกฎหมายลำดับที่ออกมาตามมาตรา 28 และมาตรา 29 สำหรับสถานพยาบาลเอกชน” (PDPA), HR มือใหม่ สู่ HR มืออาชีพ
7. หลักสูตรอื่นๆ ได้แก่ อบรมเทคนิคการว่ากล่าวตักเตือนพนักงาน รุ่นที่ 14, อบรม หลักสูตรผู้สัมผัสอาหาร รุ่นที่ 4, บุคลากรจัดการความปลอดภัยในการขนส่ง, ปฐมนิเทศน์พนักงานใหม่

ในการพัฒนาบุคลากร บริษัทยังคำนึงถึงการพัฒนาคุณภาพชีวิตการทำงานของพนักงาน โดยส่งเสริมการพัฒนาทั้งด้านร่างกาย จิตใจ รวมถึงการจัดให้มีกิจกรรมต่างๆ เพื่อเสริมสร้างความสัมพันธ์และการมีส่วนร่วมของทุกส่วนงาน เช่น การตักบาตรทำบุญ การสังสรรค์ประจำปี เป็นต้น

#### 7.5.7 ข้อพิพาทด้านแรงงาน

บริษัทไม่มีข้อพิพาทด้านแรงงานในรอบ 3 ปีที่ผ่านมา

## 7.6 ข้อมูลสำคัญอื่นๆ

### 7.6.1 รายชื่อบุคคลที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในเรื่องต่างๆ

รายชื่อ	ตำแหน่ง	คุณสมบัติผู้ดำรงตำแหน่ง
นางสาวดวงดาว ประเสริฐศรี รับมอบหมายจาก บจ.สำนักงานที่ปรึกษากฎหมาย มีชัยไทยแลนด์	เลขานุการบริษัท	ตามเอกสารแนบ 1 ข้อ 1.2
นางสาวทัชชกร สมจิตต์ชอบ	• ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน	ตามเอกสารแนบ 1 ข้อ 1.1
	• ผู้บริหารผู้รับผิดชอบงานตรวจสอบภายใน	ตามเอกสารแนบ 1 ข้อ 1.1
นางสาวรัชณี พูลเกษ	ผู้จัดการฝ่ายบัญชี	ตามเอกสารแนบ 1 ข้อ 1.1
นางสาววรรณทณีย์ วงษ์บุตรรอด รับมอบหมายจาก บริษัท ตรวจสอบภายในธรรมาภิบาล จำกัด	หัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน	ตามเอกสารแนบ 3
นายจอมทรัพย์ โลจายะ รับมอบหมายจาก บจ.สำนักงานที่ปรึกษากฎหมาย มีชัยไทยแลนด์	หัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงาน	เอกสารแนบ 3 ข้อ 2

### 7.6.2 หัวหน้างานนักลงทุนสัมพันธ์

บริษัทได้มอบหมายให้นางสาววรินทร์นิภา แสงพันธุ์ ทำหน้าที่รับผิดชอบในงานนักลงทุนสัมพันธ์ โดยผู้ถือหุ้นหรือนักลงทุน สามารถสอบถามข้อมูลของบริษัทเพิ่มเติมได้ที่:

#### ส่งไปรษณีย์ปิดผนึก

บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) 223/96 ถนนศรีนครินทร์ อาคารเอ ชั้น 21 ถนนศรีนครินทร์  
แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร 10260

#### ผ่านจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ (E-mail)

Email : [info@everland.co.th](mailto:info@everland.co.th)

เว็บไซต์ : [www.everland.co.th](http://www.everland.co.th) > หัวข้อ “ติดต่อเรา”

โทรศัพท์ : 02-7207797

### 7.6.3 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

บริษัทว่าจ้างบริษัท ดีลอยท์ ทูช ไร้มัทส์ ไทยแลนด์ จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท ซึ่งมีความเป็นอิสระและมีคุณสมบัติที่ได้รับการยอมรับ โดยผู้สอบบัญชีดังกล่าว เป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) โดยสรุปค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีและค่าตอบแทนอื่นของบริษัทในปี 2567 ดังนี้

สำนักงานสอบบัญชี	ชื่อผู้สอบบัญชี	ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี (บาท)	ค่าตอบแทนอื่น (บาท)
Deloitte	คุณกรทอง เหลืองวิไล	2,525,000.00	-

สำหรับค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีและค่าตอบแทนอื่นของบริษัทย่อย สรุปรายละเอียดได้ดังนี้

บริษัท	สำนักงาน สอบบัญชี	ชื่อผู้สอบบัญชี	ค่าตอบแทน ผู้สอบบัญชี (บาท)	ค่าตอบแทนอื่น (บาท)
1. บริษัทย่อยกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 7 บริษัท	บจ. ดีลอยท์ ทูช ไร้มัทส์ ไทยแลนด์ สอบบัญชี	คุณกรทอง เหลืองวิไล	3,565,000.00	-
2. บริษัทย่อยกลุ่มโรงพยาบาล จำนวน 6 บริษัท	บจ. ดีลอยท์ ทูช ไร้มัทส์ ไทยแลนด์ สอบบัญชี	คุณกรทอง เหลืองวิไล	2,910,000.00	-

หมายเหตุ 1. ค่าตอบแทนอื่น หรือ non-audit fee ได้แก่ ค่าล่วงเวลา ค่าเดินทาง ค่าเอกสาร เป็นต้น

2. บริษัทไม่มีกรรมการหรือผู้บริหารระดับสูงของบริษัท เคยเป็นพนักงานหรือหุ้นส่วนของบริษัทสอบบัญชีภายนอกที่บริษัทใช้บริการอยู่ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา

## 8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

## 8.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

## 8.1.1 การสรรหา พัฒนา และประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

## (1) การสรรหากรรมการ

## 1. กรรมการอิสระ

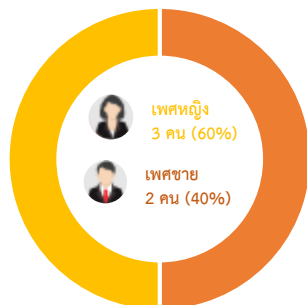
ในการสรรหากรรมการอิสระ บริษัทได้กำหนดหลักเกณฑ์การสรรหากรรมการอิสระ โดยบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของการสรรหากรรมการบริษัท และมีคุณสมบัติตามนิยามกรรมการอิสระของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งปรากฏตามหัวข้อ 6.1.1 นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับคณะกรรมการ “คุณสมบัติของคณะกรรมการบริษัท”

## 2. การสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

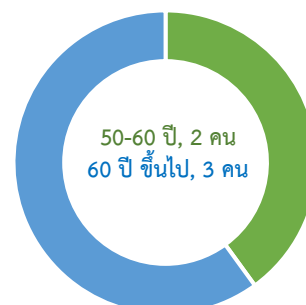
คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณากลับกรองให้มั่นใจว่ากระบวนการสรรหากรรมการบริษัท เป็นไปด้วยความโปร่งใสและเป็นประโยชน์อย่างแท้จริงต่อบริษัท ทั้งนี้ ในกระบวนการสรรหากรรมการ บริษัทมีนโยบายพิจารณาจากความหลากหลายในโครงสร้างของกรรมการ เช่น ความรู้ความสามารถ และความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน มีทักษะที่สอดคล้องกับกลยุทธ์ทางธุรกิจของบริษัท เพศ อายุ เชื้อชาติ โดยประกอบด้วยผู้มีความรู้มีประสบการณ์ในธุรกิจอย่างน้อย 2 คน ด้านกฎหมายอย่างน้อย 1 คน และด้านบัญชีและการเงินอย่างน้อย 1 คน รวมถึงคณะกรรมการบริษัทต้องประกอบไปด้วยกรรมการอิสระมากกว่า 50% และมีกรรมการที่เป็นผู้หญิงอย่างน้อย 2 คน

ในปี 2567 มีกรรมการออกตามวาระและกลับเข้ามาดำรงตำแหน่งต่ออีกวาระหนึ่ง จำนวน 2 คน ได้แก่ (1) นายสวัจักร โลจายะ และ (2) นายกำธร อุดมฤทธิ์จุ โดยไม่มีผู้ถือหุ้นเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการพิจารณาเป็นกรรมการบริษัท ทั้งนี้ บริษัทมีองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท และตารางความรู้ความชำนาญ (Board Skills Matrix) ซึ่งมีความหลากหลาย ดังนี้

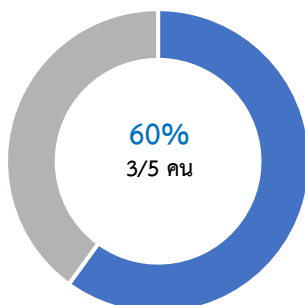
## องค์ประกอบคณะกรรมการบริษัท



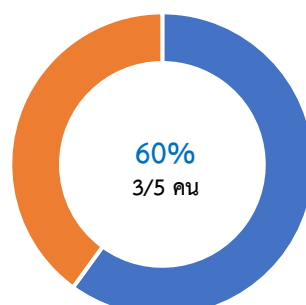
กรรมการบริษัท



อายุกรรมการ



กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร



กรรมการอิสระ

## ตารางความรู้ความชำนาญ (Board Skills Matrix)

	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์	การจัดการ กลยุทธ์	การบริหาร จัดการ	บัญชีและ การเงิน	กฎหมาย	ทรัพยากร บุคคล	เทคโนโลยี สารสนเทศ
1.นายสวิจักร์ โลจายะ อายุ 59 ปี (ชาย) ED	✓	✓					
2.นายก่อธร อุดมฤทธิ์รุ่ง อายุ 93 ปี (ชาย) ID/NED		✓			✓		
3.นางสาวนิดา มัชฌิมาพันธ์ อายุ 78 ปี (หญิง) ID/NED		✓	✓				
4.นางสุภัทรา เชื้อรอด อายุ 65 ปี (หญิง) ID/NED		✓		✓			
5.นางสาวจรรยา คงมัน อายุ 60 ปี (หญิง) ED			✓			✓	✓
<b>รวม</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

ID: กรรมการอิสระ NED: กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร ED: กรรมการที่เป็นผู้บริหาร

นอกจากนี้ บริษัทได้มีนโยบายในการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการของบริษัท ในการประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี โดยบริษัทจะแจ้งสารสนเทศผ่านระบบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยให้ผู้ถือหุ้นทราบเป็นการล่วงหน้า

### (2) ความรับผิดชอบในการปฏิบัติหน้าที่และจัดสรรเวลา

บริษัทเปิดโอกาสให้กรรมการสามารถดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นได้ แต่การเป็นกรรมการดังกล่าวต้องไม่เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่กรรมการของบริษัท และสามารถทุ่มเทเวลาในการปฏิบัติหน้าที่ในบริษัทได้เพียงพอ ดังนั้นเพื่อให้มั่นใจว่ากรรมการของบริษัท สามารถทุ่มเทเวลาในการปฏิบัติหน้าที่ในบริษัทได้อย่างเพียงพอ จึงกำหนดให้กรรมการของบริษัทไปดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่นไม่เกิน 5 บริษัทจดทะเบียน และกำหนดให้กรรมการบริษัทแต่ละคนต้องเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนการประชุมคณะกรรมการบริษัทในแต่ละปี

ในปี 2567 ไม่มีกรรมการคนใดที่ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทในบริษัทจดทะเบียนอื่นเกิน 5 บริษัทจดทะเบียน และกรรมการทุกคนเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนการประชุมคณะกรรมการบริษัท รายละเอียดการเข้าร่วมการประชุมของกรรมการรายบุคคลปรากฏตามหัวข้อ 8.1.2 การเข้าร่วมประชุมและการจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการรายบุคคล

### (3) การพัฒนากรรมการบริษัทและกรรมการใหม่

#### 1. การพัฒนากรรมการบริษัท

บริษัทสนับสนุนให้คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารเข้าร่วมสัมมนาหลักสูตรที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่โดยหลักสูตรที่กรรมการควรเข้าร่วมสัมมนาน้อยจะเป็นหลักสูตรของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทยหรือจากหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้องอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่อง โดยมอบหมายให้เลขานุการบริษัทเป็นผู้ประสานงานกับกรรมการเพื่อแจ้งหลักสูตรการฝึกอบรมต่างๆ เพื่อความรู้และประสบการณ์มาพัฒนาบริษัทอย่างต่อเนื่อง โดยที่ผ่านมามีกรรมการบริษัทได้ผ่านการเข้าอบรมหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่กรรมการ Director Certification Program (DCP) หรือ Director Accreditation Program (DAP) จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย จำนวนรวมทั้งสิ้น 5 คน หรือคิดเป็น 100%ของจำนวนกรรมการทั้งคณะ

#### 2. การปฐมนิเทศกรรมการเข้าใหม่

- ไม่มี -

## (4) การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย

บริษัทจัดให้มีการทำแบบประเมินตนเองทั้งรายคณะและรายบุคคลของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย เพื่อประเมินประสิทธิภาพการทำงานของกรรมการและนำผลประเมินไปพัฒนาและปรับปรุงแก้ไข อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง มีรายละเอียดการประเมิน ดังนี้

## กระบวนการประเมินคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย

เลขานุการบริษัทหรือเลขานุการคณะกรรมการชุดย่อย  
เสนอให้คณะกรรมการบริษัทหรือคณะกรรมการชุดย่อย  
จัดทำแบบประเมินประสิทธิภาพในการทำงานของ  
คณะกรรมการทั้งแบบรายคณะและรายบุคคล  
ปีละ 1 ครั้ง



เลขานุการบริษัทหรือเลขานุการคณะกรรมการชุดย่อย  
สรุปและเสนอผลการประเมินประสิทธิภาพให้  
คณะกรรมการบริษัทหรือคณะกรรมการชุดย่อยรับทราบ  
เพื่อหาแนวทางการพัฒนาและปรับปรุงและแก้ไข

## หัวข้อการประเมินคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย

หัวข้อประเมิน	คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการชุดย่อย
		คณะกรรมการตรวจสอบ
<b>รายคณะ</b>		
1. โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ	✓	✓
2. บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ	✓	✓
3. การประชุมคณะกรรมการ	✓	✓
4. การทำหน้าที่ของกรรมการ	✓	
5. ความสัมพันธ์กับฝ่ายจัดการ	✓	
6. การพัฒนาตนเองของกรรมการและการพัฒนาผู้บริหาร	✓	
<b>รายบุคคล</b>		
1. โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ	✓	✓
2. การประชุมคณะกรรมการ	✓	✓
3. บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ	✓	✓

ทั้งนี้ แบบประเมินตนเองทุกชุดมีหลักเกณฑ์การประเมินผลคิดเป็นเปอร์เซ็นต์จากคะแนนเต็มดังนี้

ช่วงคะแนนที่ได้ (%)	ผลการประเมิน
มากกว่า 90%	ดีเยี่ยม
มากกว่า 80% - 90%	ดี
มากกว่า 70% - 80%	พอใช้
น้อยกว่า 70%	ปรับปรุง

ในปี 2567 ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยทุกคณะ ทั้งแบบรายคณะและรายบุคคล อยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม สามารถแจกแจงผลการประเมิน ได้ดังนี้

ผลประเมิน	คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการตรวจสอบ
รายคณะ	92.47%	90.51%
รายบุคคล	94.76%	89.29%

### 8.1.2 การเข้าร่วมประชุมและการจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการรายบุคคล

ในปี 2567 มีการจัดประชุมคณะกรรมการบริษัททั้งหมด 12 ครั้ง ในการกำหนดวาระการประชุมกรรมการที่เป็นผู้บริหารจะเป็นผู้กำหนดวาระการประชุมร่วมกับประธานกรรมการบริษัท และเลขานุการบริษัทจะนำเรื่องดังกล่าวมากำหนดเป็นวาระการประชุมและจัดทำหนังสือนัดประชุมต่อไป ในการลงมติในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทให้ถือคะแนนเสียงข้างมาก และให้กรรมการที่มีส่วนได้เสีย สละสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนั้น โดยจำนวนองค์ประชุมขั้นต่ำ ณ ขณะที่คณะกรรมการจะลงมติในที่ประชุม มีกรรมการไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนกรรมการบริษัททั้งหมดที่เข้าประชุม

ข้อมูลการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัททั้งรูปแบบมาประชุมด้วยตนเองและผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ในปี 2567

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท			การเข้าร่วมประชุม สามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567
		จำนวนรวม	ด้วยตนเอง	ผ่านสื่อ อิเล็กทรอนิกส์	
1. นายสวิจักร โลจายะ <sup>(1),(4)</sup>	ประธานกรรมการและกรรมการ	11/12	10/12	1/12	1/1
2. นายกำธร อุดมฤทธิจุ	รองประธานกรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบ	12/12	11/12	1/12	1/1
3. นางสาวนิตา มัชฌิมานนท์ <sup>(2)</sup>	กรรมการและ รองประธานกรรมการตรวจสอบ	9/12	8/12	1/12	1/1
4. นางสุภัทรา เชื้อรอด <sup>(3)</sup>	กรรมการและกรรมการตรวจสอบ	9/12	5/12	4/12	1/1
5. นางสาวจรรยา คงมั่น	กรรมการ	12/12	11/12	1/12	1/1

หมายเหตุ <sup>(1)</sup> นายสวิจักร โลจายะ ติดภารกิจเร่งด่วน ทำให้ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทได้ จำนวน 1 ครั้ง และได้แจ้งให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบเป็นการล่วงหน้าแล้ว

<sup>(2)</sup> นางสาวนิตา มัชฌิมานนท์ ติดภารกิจเร่งด่วน ทำให้ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทได้ จำนวน 3 ครั้ง และได้แจ้งให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบเป็นการล่วงหน้าแล้ว

<sup>(3)</sup> นางสุภัทรา เชื้อรอด ติดภารกิจเร่งด่วน ทำให้ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทได้ จำนวน 3 ครั้ง และได้แจ้งให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบเป็นการล่วงหน้าแล้ว

<sup>(4)</sup> เมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2567 ได้มีมติแต่งตั้งให้นายสวิจักร โลจายะ เข้าดำรงตำแหน่งรักษาการกรรมการผู้จัดการ ปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างการสรรหาบุคลากรเข้ามาดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ

### ค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ประชุมเมื่อวันที่ 26 เมษายน 2567 มีมติอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

#### 1) ค่าตอบแทนกรรมการที่เป็นตัวเงิน

##### ➤ เบี้ยประชุมคณะกรรมการ

ตำแหน่ง	เบี้ยประชุม (บาท/ครั้ง)	
	ปี 2567	ปี 2566
ประธานกรรมการ	10,000	10,000
รองประธานกรรมการ	7,500	7,500
กรรมการ	5,000	5,000

##### ➤ เบี้ยประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ

ตำแหน่ง	เบี้ยประชุม(บาท/ครั้ง)	
	ปี 2567	ปี 2566
ประธานกรรมการตรวจสอบ	42,500	42,500
รองประธานกรรมการตรวจสอบ	40,000	40,000
กรรมการตรวจสอบ	10,000	10,000

#### 2) สิทธิประโยชน์อื่นๆ - ไม่มี -



## การจ่ายค่าตอบแทนรายบุคคลของกรรมการในปี 2567

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	ค่าตอบแทน รายเดือน	ค่าเบี้ยประชุม		โบนัส	รวม
			คณะกรรมการ บริษัท	คณะกรรมการ ตรวจสอบ		
1.นายสวิจักร โลจายะ	ประธานกรรมการและกรรมการ	-	165,000	-	-	165,000
2.นายกำธร อุดมฤทธิจุ	รองประธานกรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบ	-	90,000	340,000	-	430,000
3.นางสาววนิดา มัชฌิมานนท์	กรรมการและ รองประธานกรรมการตรวจสอบ	-	45,000	320,000	-	365,000
4.นางสุภัทรา เชื้อรอด	กรรมการและกรรมการตรวจสอบ	-	45,000	80,000	-	125,000
5. นางสาวจรรยา คงมัน	กรรมการ	-	60,000	-	-	60,000
รวม		-	405,000	740,000	-	1,145,000

## การดำรงตำแหน่งรายบุคคลของกรรมการในปี 25667

ที่	ชื่อ-สกุล	วันที่เริ่มดำรงตำแหน่ง	การดำรงตำแหน่งรายบุคคลของกรรมการ	
			(1) คณะกรรมการบริษัท	(2) คณะกรรมการตรวจสอบ
1	นายสวิจักร โลจายะ	(1) 25 เมษายน 2556	11 ปี 8 เดือน	-
2	นายกำธร อุดมฤทธิจุ	(1) 14 มีนาคม 2550 (2) 14 มีนาคม 2550	17 ปี 9 เดือน	17 ปี 9 เดือน
3	นางสาววนิดา มัชฌิมานนท์	(1) 26 เมษายน 2550 (2) 26 เมษายน 2550	17 ปี 8 เดือน	17 ปี 8 เดือน
4	นางสุภัทรา เชื้อรอด	(1) 14 พฤศจิกายน 2551 (2) 14 พฤศจิกายน 2551	16 ปี 1 เดือน	16 ปี 1 เดือน
5	นางสาวจรรยา คงมัน	(1) 8 พฤษภาคม 2563	04 ปี 7 เดือน	-

## 8.1.3 การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

คณะกรรมการบริษัทมีกลไกในการกำกับดูแลที่ทำให้สามารถควบคุมดูแลการจัดการและรับผิดชอบการดำเนินงานของบริษัทย่อย เพื่อดูแลรักษาผลประโยชน์ในเงินลงทุนของบริษัท ดังนี้

1. บริษัทมีนโยบายในการจัดส่งกรรมการและผู้บริหารเข้าเป็นกรรมการและผู้บริหารในบริษัทย่อย เพื่อติดตามการดำเนินงานโดยใกล้ชิด โดยการจัดส่งกรรมการและผู้บริหารดังกล่าวจะต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
2. บุคคลที่ได้รับแต่งตั้งให้เป็นกรรมการในบริษัทย่อย มีหน้าที่ดำเนินการเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัทย่อยนั้นๆ และบริษัทได้กำหนดให้บุคคลที่ได้รับแต่งตั้งนั้น ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทก่อนที่จะไปลงมติหรือใช้สิทธิออกเสียงในเรื่องสำคัญในระดับเดียวกับที่ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ หากเป็นการดำเนินการโดยบริษัทเอง
3. บุคคลที่ได้รับแต่งตั้งให้เป็นกรรมการในบริษัทย่อย จะต้องดูแลให้บริษัทย่อยมีข้อบังคับในเรื่องการทำรายการเกี่ยวโยงที่สอดคล้องกับบริษัท มีการจัดเก็บข้อมูลและการบันทึกบัญชีให้บริษัท สามารถตรวจสอบและรวบรวมมาจัดทำงบการเงินได้ทันกำหนดด้วย
4. บริษัทย่อยจะต้องมีการกำกับดูแลที่มีผลให้การเปิดเผยข้อมูลฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างบริษัทกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัท ให้ครบถ้วนถูกต้อง และใช้หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูลและการทำรายการในลักษณะดังกล่าวข้างต้นเช่นเดียวกับหลักเกณฑ์ของบริษัท
5. มีการกำหนดระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและรัดกุมเพียงพอในบริษัทย่อยที่เป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจหลัก

#### 8.1.4 การติดตามให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทให้ความสำคัญในเรื่องการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยกำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องไว้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัท และคู่มือจรรยาบรรณธุรกิจ พร้อมทั้งส่งเสริมให้เกิดการปฏิบัติตามอย่างแท้จริงเพื่อสร้างความเชื่อมั่นต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม

ในปี 2567 บริษัทได้มีการติดตามเพื่อให้เกิดการปฏิบัติตามการกำกับดูแลกิจการครอบคลุมในเรื่อง ดังต่อไปนี้

##### 1) การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการได้กำหนดให้ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสีย ต้องแจ้งให้บริษัททราบถึงความสัมพันธ์หรือการมีส่วนได้เสียของตนหรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องในรายการที่ต้องพิจารณา และหากผู้เป็นกรรมการต้องไม่เข้าร่วมในการพิจารณา รวมถึงไม่มีอำนาจอนุมัติในรายการนั้นๆ โดยบริษัทมี มาตรการอนุมัติรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้ที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายการดังนี้

- ในปี 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าทำรายการเกี่ยวโยงกันเพื่อซื้อที่ดินพร้อมบรรดาสสิ่งปลูกสร้างกับ บริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่มีกรรมการเป็นมารดาของกรรมการ และผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท การซื้อที่ดินดังกล่าว มีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปพัฒนาโครงการปลูกสร้างบ้านพักอาศัยในลักษณะ บ้านเดี่ยว รวมราคาซื้อขายทั้งสิ้นประมาณ 163,833,750 บาท ซึ่งรายการดังกล่าวจัดเป็นรายการขนาดใหญ่ ที่มีมูลค่ารายการเกินกว่า 20 ล้านบาท และเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท จึงเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ประเภทสินทรัพย์และบริการ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) ดังนั้นบริษัทจึงได้มีการแจ้งว่าจ้าง ที่ปรึกษาการเงินอิสระ คือ บริษัท แคปปิตอล แอ็ดวานเทจ จำกัด มาให้ความเห็นในรายการดังกล่าวข้างต้น และได้เสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 ซึ่งได้รับการอนุมัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดเรียบร้อยแล้ว

##### 2) การใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

ในปี 2567 คณะกรรมการบริษัทจะแจ้งการถือครองหุ้นบริษัทของตนเอง คู่สมรสและบุตรที่ไม่บรรลุนิติภาวะ ผ่านเลขานุการบริษัท โดยเลขานุการบริษัทจะรวบรวมการถือครองหุ้นของบริษัทและรายงานให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัททราบ การถือครองหุ้นของคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารของบริษัทที่เป็นผู้บริหารตามนิยามตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีรายละเอียดดังนี้

รายงานการถือครองหุ้นบริษัทของกรรมการและผู้บริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ที่	ชื่อ-สกุล	จำนวนหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	เพิ่ม/(ลด)	จำนวนหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
1.	นายสวิจักร์ โลจายะ	480,768,700	-	480,768,700
	คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-
2.	นายกำธร อุดมฤทธิรุจ	-	-	-
	คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-
3.	นางสาววนิดา มัชฌิมานนท์	-	-	-
	คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-
4.	นางสุภัทรา เชื้อรอด	-	-	-
	คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-
5.	นางสาวจรรยา คงมัน	66	-	66
	คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-

### 3) การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทได้ทบทวนคู่มือการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันและแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน และประกาศบังคับใช้ตามที่ได้เปิดเผยอยู่บนเว็บไซต์ บริษัท โดยห้ามกรรมการ ผู้บริหาร พนักงานและลูกจ้างกระทำการที่เป็นการเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชันในรูปแบบต่างๆ ทั้งทางตรงหรือทางอ้อม และให้มีการทบทวนคู่มือดังกล่าวเป็นประจำทุกปี เพื่อให้สอดคล้องต่อการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจ ระเบียบ ข้อบังคับและกฎหมาย โดยบริษัทได้เข้าร่วมลงนามในประกาศเจตนารมณ์แนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย (Thai Private Sector Collective Action Against Corruption: CAC) เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2565 เป็นต้นมาและอยู่ระหว่างเตรียมความพร้อมสำหรับการยื่นขอใบรับรอง

### 4) การแจ้งเบาะแส

บริษัทจัดให้มีช่องทางในการแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน หากมีข้อสงสัยหรือพบเห็นการกระทำผิด/ฝ่าฝืนจรรยาบรรณธุรกิจ โดยในปี 2567 บริษัทได้สื่อสารให้แก่ กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานได้รับทราบแนวปฏิบัติเกี่ยวกับ นโยบายการกำกับดูแลกิจการ คู่มือจรรยาบรรณธุรกิจ และ คู่มือการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันและแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน

นอกจากนี้ จากการที่บริษัทได้เปิดช่องทางในการแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน ในปี 2567 พบว่า

- ข้อร้องเรียนเรื่องการทุจริตคอร์รัปชัน 0 กรณี
- ข้อร้องเรียนเรื่องการกระทำผิดหรือฝ่าฝืนจรรยาบรรณธุรกิจ 0 กรณี

#### 8.1.5 การพิจารณาวิสัยทัศน์ พันธกิจและกลยุทธ์ของบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีการพิจารณาทบทวนวิสัยทัศน์และพันธกิจของบริษัทอย่างสม่ำเสมออย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อปรับปรุงให้สอดคล้องกับ เป้าหมายและกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจในอนาคต นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทได้ติดตามดูแลการนำกลยุทธ์ไปปฏิบัติ พร้อมทั้งติดตามผลการดำเนินงานของฝ่ายบริหารโดยให้ฝ่ายบริหารรายงานให้คณะกรรมการทราบเป็นระยะๆ

ในปี 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 10/2567 ประชุมเมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2567 ได้พิจารณาทบทวนวิสัยทัศน์และพันธกิจ ที่สอดคล้องกับเป้าหมายและกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจของบริษัท

#### 8.2 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

##### เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

ในปี 2567 คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท โดยมีการประชุมของ คณะกรรมการตรวจสอบทั้งสิ้น 8 ครั้ง คณะกรรมการตรวจสอบได้เชิญผู้บริหารด้านบัญชีและการเงินของบริษัท ผู้สอบบัญชี ผู้บริหารผู้รับผิดชอบ งานตรวจสอบภายในและผู้ที่เกี่ยวข้อง เข้าร่วมประชุมในวาระต่างๆ เพื่อเสนอข้อมูล รับฟังความคิดเห็นและข้อเสนอแนะที่เป็นประโยชน์ต่อการ บริหารงาน โดยมีรายละเอียดจำนวนครั้งที่เข้าประชุมและสรุปการปฏิบัติหน้าที่ที่สำคัญของคณะกรรมการตรวจสอบ ดังนี้

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม/จำนวนครั้งที่ประชุม
1. นายกำธร อุดมฤทธิ์รุ่ง	ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ	8/8
2. นางสาววนิดา มัชฌิมานนท์ <sup>(1)</sup>	รองประธานคณะกรรมการตรวจสอบ	8/8
3. นางสุภัทรา เชื้อรอด	กรรมการตรวจสอบ	8/8

โดยในปี 2567 คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ที่สำคัญ ดังนี้

#### 1. การสอบทานงบการเงินของบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานงบการเงินรายไตรมาสและรายปี รายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง โดยร่วมหารือกับผู้สอบบัญชีและฝ่ายจัดการ ในประเด็นที่มีสาระสำคัญ การปรับปรุงรายการทางบัญชีที่สำคัญ คณะกรรมการตรวจสอบทุกคนได้สอบถามและให้ความเห็นได้อย่างอิสระ และเห็นว่างบการเงินของบริษัทได้จัดทำตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปและถูกต้อง เพียงพอ เชื่อถือได้ และสะท้อนฐานะทางการเงินของบริษัทตามความเป็นจริง โดยในปี 2567 ผู้สอบบัญชีไม่ได้แสดงความเห็นว่า งบการเงินของบริษัทมีข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ

นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบมีการประชุมเป็นการเฉพาะกับผู้สอบบัญชี เพื่อสอบถามถึงความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่และการแสดงความเห็นของผู้สอบบัญชี เหตุการณ์สำคัญ ความเสี่ยงที่สำคัญที่อาจทำให้งบการเงินไม่ถูกต้องและเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ โดยในปี 2567 ผู้สอบบัญชีไม่มีข้อสังเกตที่เป็นสาระสำคัญอันควรสงสัยแต่ประการใด

#### 2. การสอบทานรายการระหว่างกัน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานรายการระหว่างกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และมีความเห็นว่ารายการระหว่างกัน เป็นการดำเนินการตามเงื่อนไขธุรกิจการค้าปกติทั่วไป และเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทและบริษัท ย่อยของบริษัท รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ

#### 3. การพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีประจำปี

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่สำคัญในการเสนอแต่งตั้ง ประเมินผลการปฏิบัติงาน เลิกจ้าง พร้อมทั้งเสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบได้มอบหมายให้ฝ่ายบัญชี ประสานงานขอทราบอัตราค่าธรรมเนียมการสอบบัญชีประจำปี 2567 จากบริษัทผู้สอบบัญชี เพื่อพิจารณาคัดเลือกเป็นผู้สอบบัญชีประจำปี 2567 โดยคำนึงถึงความน่าเชื่อถือ ความเป็นอิสระ และผลการปฏิบัติงานของผู้สอบบัญชีในปีที่ผ่านมา เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาและขออนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567

#### 4. การสอบทานระบบการควบคุมภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานผลการควบคุมภายใน จากรายงานผลการตรวจสอบภายในที่ผู้ตรวจสอบภายในที่ว่างจากภายนอก ร่วมกับผู้บริหารผู้รับผิดชอบงานตรวจสอบภายในเป็นประจำ ทั้งในด้านการจัดซื้อจัดจ้าง การจัดทำงบประมาณเพื่อวางแผนและควบคุมการดูแลทรัพย์สินของโครงการ รวมถึงการประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายในตามแบบประเมินของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งไม่พบประเด็นหรือข้อบกพร่องสำคัญที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัท ทำให้เชื่อมั่นใจได้อย่างสมเหตุสมผลว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสมต่อการดำเนินธุรกิจ สามารถสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทให้บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่กำหนดไว้

#### 5. การพิจารณาการเข้าทำรายการเกี่ยวโยงกันหรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการตรวจสอบได้ให้ความสำคัญในการพิจารณาการเข้าทำรายการเกี่ยวโยงของบริษัท หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัท ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัท โดยถือหลักความรอบคอบ ระมัดระวัง โปร่งใสและเป็นประโยชน์สูงสุดของบริษัท โดยการเข้าทำรายการที่เกิดขึ้นคณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่า เป็นรายการที่มีการดำเนินงานตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป มีความสมเหตุสมผล เป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทและไม่เอื้อประโยชน์ต่อฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง และมีการเปิดเผยรายการเกี่ยวโยงกันดังกล่าว โดยได้ปฏิบัติตามกระบวนการที่กำหนดและทำตามข้อบังคับได้ถูกต้องตามกฎหมายและเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

#### 6. การกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการตรวจสอบเป็นช่องทางหนึ่งในการรับเรื่องราวร้องเรียนจากผู้ที่เกี่ยวข้อง

**7. การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบ**

คณะกรรมการตรวจสอบได้ประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ โดยการประเมินตนเองแบบรายคณะและรายบุคคลตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อเป็นการทบทวนถึงองค์ประกอบ คุณสมบัติที่ครบถ้วน และการปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทได้อย่างมีประสิทธิภาพ พร้อมทั้งยังนำผลการประเมินไปเป็นแนวทางและพัฒนาการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ ให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลที่เป็นประโยชน์ต่อสูงสุดต่อบริษัท

**8. การสอบทานการกำกับดูแลการปฏิบัติงาน**

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานการปฏิบัติงานตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง ได้อย่างครบถ้วนถูกต้อง เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

อนึ่ง คณะกรรมการตรวจสอบ ได้ปฏิบัติหน้าที่ในปี 2567 ตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบ อย่างเป็นอิสระและแสดงความเห็นอย่างตรงไปตรงมา เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท โดยไม่มีข้อจำกัดในการได้รับข้อมูล ทรัพยากร และความร่วมมือจากบริษัท โดยมีความเห็นว่า บริษัทได้จัดทำงบการเงินอย่างถูกต้องในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รองรับทั่วไป มีการเปิดเผยข้อมูลรายการระหว่างกันหรือรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างเพียงพอ มีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมกับสภาพของธุรกิจ มีการเข้าทำรายการเกี่ยวโยงกันและเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ มีการปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้อง

นายกำธร อุดมฤทธิ์จุ

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

## 9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

### 9.1 การควบคุมภายใน

บริษัทให้ความสำคัญต่อการควบคุมภายในที่ดี และเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี กล่าวคือ การมีระบบปฏิบัติงานที่โปร่งใส ยุติธรรม เชื่อถือได้ และมีการถ่วงดุลอำนาจซึ่งสามารถตรวจสอบได้ จะนำไปสู่ประโยชน์สูงสุดของผู้มีส่วนได้เสีย โดยคณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้ง คณะกรรมการตรวจสอบจำนวน 3 คน เพื่อทำหน้าที่สอบทานให้บริษัท มีระบบควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่เหมาะสมเพียงพอ และมีประสิทธิภาพ รวมถึงสอบทานเพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนด รวมถึงกฎหมายอื่นที่ บังคับใช้ในการดำเนินธุรกิจบริษัท

#### 9.1.1 ความเพียงพอและความเหมาะสมของระบบการควบคุมภายในของบริษัท

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2568 เมื่อวันที่พฤหัสบดีที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568 มีกรรมการตรวจสอบ 3 คน เข้าร่วมประชุม คณะกรรมการบริษัทได้ประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัทประจำปี 2567 โดยพิจารณาข้อมูลและการซักถามข้อมูล จากฝ่ายบริหาร และอ้างอิงข้อมูลรายงานการประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายในตามแบบประเมิน ของสำนักงานคณะกรรมการ กำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ แบบประเมินนี้เป็นเครื่องมือเพื่อให้เกิดความมั่นใจว่า บริษัทมีระบบควบคุมภายในที่เหมาะสมและ เพียงพอในการดูแลการดำเนินงานให้เป็นไปตามเป้าหมาย วัตถุประสงค์ ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ สามารถสรุปสาระสำคัญแยกตามองค์ประกอบการควบคุมภายในทั้ง 5 ด้าน ดังนี้

#### ส่วนที่ 1 การควบคุมภายในองค์กร

1. บริษัทแสดงถึงความยึดมั่นในคุณค่าของความซื่อตรงและจริยธรรม
2. คณะกรรมการมีความเป็นอิสระจากฝ่ายบริหารและทำหน้าที่กำกับดูแลและพัฒนาการดำเนินการด้านการควบคุมภายใน
3. ฝ่ายบริหารได้จัดให้มีโครงสร้างสายการรายงาน การกำหนดอำนาจในการสั่งการและความรับผิดชอบที่เหมาะสมเพื่อให้บริษัทบรรลุ วัตถุประสงค์ ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการ
4. บริษัทแสดงถึงความมุ่งมั่นในการมุ่งพัฒนาและรักษาบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ
5. บริษัทกำหนดให้บุคลากรมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการควบคุมภายใน เพื่อให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ของบริษัท

#### ส่วนที่ 2 การประเมินความเสี่ยง

1. บริษัทกำหนดวัตถุประสงค์ไว้อย่างชัดเจนเพียงพอ เพื่อให้สามารถระบุและประเมินความเสี่ยงต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบรรลุวัตถุประสงค์ ของบริษัท
2. บริษัทระบุและวิเคราะห์ความเสี่ยงทุกประเภทที่อาจกระทบต่อการบรรลุวัตถุประสงค์ไว้อย่างครอบคลุมทั่วทั้งองค์กร
3. บริษัทได้พิจารณาถึงโอกาสที่จะเกิดการทุจริต ในการประเมินความเสี่ยงที่จะบรรลุวัตถุประสงค์ของบริษัท
4. บริษัทสามารถระบุและประเมินความเสี่ยงที่อาจมีผลกระทบต่อระบบการควบคุมภายใน

#### ส่วนที่ 3 การควบคุมการปฏิบัติงาน

1. บริษัทมีมาตรการควบคุมที่ช่วยลดความเสี่ยงที่จะไม่บรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กร ให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้
2. บริษัทเลือกและพัฒนากิจกรรมการควบคุมทั่วไปด้วยระบบเทคโนโลยี เพื่อช่วยสนับสนุนการบรรลุวัตถุประสงค์
3. บริษัทจัดให้มีกิจกรรมการควบคุมผ่านงานนโยบาย ซึ่งได้กำหนดสิ่งที่คาดหวังและขั้นตอนการปฏิบัติ เพื่อให้นโยบายที่กำหนดไว้นั้นสามารถ นำไปสู่การปฏิบัติได้

#### ส่วนที่ 4 ระบบสารสนเทศ และการสื่อสารข้อมูล

1. ข้อมูลที่เกี่ยวข้องและมีคุณภาพ เพื่อสนับสนุนให้การควบคุมภายในสามารถดำเนินไปได้ตามที่กำหนดไว้
2. บริษัทสื่อสารข้อมูลภายใน ซึ่งรวมถึงวัตถุประสงค์และความรับผิดชอบต่อกรรมการภายในที่จำเป็นต่อการสนับสนุนให้การควบคุมภายใน สามารถดำเนินไปได้ตามที่วางไว้
3. บริษัทได้สื่อสารกับหน่วยงานภายนอก เกี่ยวกับประเด็นที่อาจมีผลกระทบต่อระบบการควบคุมภายใน

#### ส่วนที่ 5 ระบบการติดตาม

1. บริษัทติดตามและประเมินผลการควบคุมภายใน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการควบคุมภายในยังดำเนินไปอย่างครบถ้วน เหมาะสม
2. บริษัทประเมินและสื่อสารข้อบกพร่องของการควบคุมภายในอย่างทันเวลาต่อบุคคลที่รับผิดชอบ ซึ่งรวมถึงผู้บริหารระดับสูงและ คณะกรรมการตามความเหมาะสม

จากการประเมินระบบการควบคุมภายในดังกล่าว คณะกรรมการบริษัทเห็นว่า บริษัทมีระบบควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสม โดยบริษัทได้จัดให้มีทรัพยากรอย่างเพียงพอที่จะดำเนินงานตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ รวมทั้ง มีระบบการควบคุมภายในเพื่อกำกับการดูแล การดำเนินงานของบริษัทย่อย ให้เป็นไปอย่างเหมาะสมกับธุรกิจของบริษัท

นอกจากนี้ ผู้สอบบัญชีของบริษัท คือ บริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัส โซยเยส สอบบัญชี จำกัด ซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบงบการเงินรายไตรมาสและประจำปี 2567 ของบริษัท ไม่มีรายงานข้อสังเกตหรือข้อบกพร่องจากการควบคุมภายในของบริษัท

#### 9.1.2 ข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบควบคุมภายใน

ในปีที่ผ่านมาพบว่าบริษัทได้ปฏิบัติตามระบบควบคุมภายในและไม่พบความเสี่ยง หรือผลกระทบที่เป็นประเด็นอย่างมีสาระสำคัญ

#### 9.1.3 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบกรณีมีความเห็นต่างจากคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความเห็นต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

#### 9.1.4 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

บริษัทได้แต่งตั้งให้บริษัท ตรวจสอบภายใน ธรรมนิติ จำกัด ให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2563 เป็นต้น มา โดยบริษัทได้พิจารณาแล้วพบว่า บริษัท ตรวจสอบภายใน ธรรมนิติ จำกัด มีคุณสมบัติและความเหมาะสมเพียงพอกับการปฏิบัติหน้าที่ และมี ประสิทธิภาพในการตรวจสอบภายในพอสมควร

อย่างไรก็ตาม บริษัทยังได้พิจารณามอบหมายให้คุณทัชกร สมจิตต์ชอบ ดำเนินการติดตามและแก้ไขตามคำแนะนำของทางบริษัท ตรวจสอบ ภายใน ธรรมนิติ จำกัด โดยทางบริษัท ตรวจสอบภายใน ธรรมนิติ จำกัด ได้รายงานผลสรุปการดำเนินการตรวจสอบภายในต่อคณะกรรมการ ตรวจสอบโดยตรง

ทั้งนี้ การพิจารณาและอนุมัติ แต่งตั้ง ถอดถอน โยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในของบริษัทจะต้องผ่านการอนุมัติจาก คณะกรรมการตรวจสอบ โดยมีคุณสมบัติของผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท ปรากฏในเอกสารแนบ 3



## 9.2 รายการระหว่างกัน

### 9.2.1 รายการระหว่างกันเปรียบเทียบปี 2567, 2566 และ 2565

บุคคลที่เกี่ยวข้อง	ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ	ลักษณะรายการ	ขนาดของรายการ และยอดคงค้าง (หน่วย : ล้านบาท)			ความจำเป็นและความ สมเหตุสมผลของรายการ และนโยบายการกำหนดราคา	ความเห็นของ กรรมการตรวจสอบ
			ปี2567	ปี2566	ปี 2565		
1.บริษัท ฐานันท์พัฒนา จำกัด	บริษัทย่อยของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด(มหาชน)	เงินกู้ยืมเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน				บริษัทฯ กู้ยืมเงินบริษัทย่อยเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน โดยบริษัทคิดดอกเบี้ยในอัตราเดียวกับสถาบันการเงิน	เห็นสมควรในการทำการรายการดังกล่าว เนื่องจากเป็นความช่วยเหลือทางการเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานตามความจำเป็นของบริษัทฯ
		- ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	215.78	217.29	231.72		
		- กู้เพิ่มขึ้นระหว่างงวด		-	-		
		- ชำระคืนระหว่างงวด	1.51	14.43	154.11		
		ดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืม					
		- ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	48.13	41.62	35.06		
		- เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	6.53	6.71	9.81		
		- ชำระคืนระหว่างงวด	0.02	0.15	4.19		
		ดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืม	6.53	6.71	9.81		
		เงินกู้ยืมเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน					
		- ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	36.68	26.07	111.98		
		- กู้เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	14.82	4.70	4.00		
		- ชำระคืนระหว่างงวด	4.21	90.61	4.05		
		ดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืม					
		- ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	15.13	14.31	27.14		
		- เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	0.95	2.51	3.41		
		- ชำระคืนระหว่างงวด	0.13	15.34	0.04		
		ดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืม	0.95	2.51	3.41		
2.บริษัท มายริสอร์ท โฮเทล จำกัด	บริษัทย่อยของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด(มหาชน)					บริษัทฯ กู้ยืมเงินบริษัทย่อยเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน โดยบริษัทคิดดอกเบี้ยในอัตราเดียวกับสถาบันการเงิน	เห็นสมควรในการทำการรายการดังกล่าว เนื่องจากเป็นความช่วยเหลือทางการเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานตามความจำเป็นของบริษัทฯ

บุคคลที่เกี่ยวข้อง	ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ	ลักษณะรายการ	ขนาดของรายการ และยอดคงค้าง (หน่วย : ล้านบาท)			บุคคลที่เกี่ยวข้อง	ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ
			ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565		
3. บริษัท เดอะ วิลล่า (ห้วยหิน) จำกัด	บริษัทย่อยของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด(มหาชน)	เงินกู้ยืมเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน	-	43.47	42.00	เห็นสมควรในการทำการรายการ ดังกล่าว เนื่องจากเป็นความ ช่วยเหลือทางการเงินเพื่อใช้ในการ ดำเนินงานตามความจำเป็น ของบริษัทฯ	เห็นสมควรในการทำการทำการ ดังกล่าว เนื่องจากเป็นความ ช่วยเหลือทางการเงินเพื่อใช้ในการ ดำเนินงานตามความจำเป็น ของบริษัทฯ
		- ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	4.55	11.42	3.53		
		- กู้เพิ่มขั้นระหว่างงวด	48.02	9.95	42.71		
		- ชำระคืนระหว่างงวด	-	-	-		
		ดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืม	-	6.83	6.70		
		- ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	1.21	2.76	3.67	บริษัทฯ กู้ยืมเงินบริษัทย่อยเพื่อใช้ เป็นเงินทุนพัฒนาโครงการโดย บริษัทคิดดอกเบี้ยในอัตราเดียวกับ สถาบันการเงิน	บริษัทฯ กู้ยืมเงินบริษัทย่อยเพื่อใช้ เป็นเงินทุนพัฒนาโครงการโดย บริษัทคิดดอกเบี้ยในอัตราเดียวกับ สถาบันการเงิน
		- เพิ่มขั้นระหว่างงวด	8.04	2.63	3.73		
		- ชำระคืนระหว่างงวด	-	-	-		
		ดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืม	1.21	2.76	3.67		
		เงินกู้ยืมเพื่อใช้เป็นเงินทุนพัฒนาโครงการ	-	-	-		
		- ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	-	-	-	ดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืม	ดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืม
		- เพิ่มขั้นระหว่างงวด	-	-	-		
		- ชำระคืนระหว่างงวด	-	-	458.76		
		ดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืม	-	-	-		
		- ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	-	-	-		
		- เพิ่มขั้นระหว่างงวด	-	-	16.80	ดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืม	ดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืม
		- ชำระคืนระหว่างงวด	-	-	121.98		
		ดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืม	-	-	-		
		- ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	-	-	-		
		- เพิ่มขั้นระหว่างงวด	-	-	16.80		
		- ชำระคืนระหว่างงวด	-	-	121.98	ดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืม	ดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืม
		ดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืม	-	-	-		
		- ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	-	-	-		
		- เพิ่มขั้นระหว่างงวด	-	-	16.80		
		- ชำระคืนระหว่างงวด	-	-	121.98		
		ดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืม	-	-	-	ดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืม	ดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืม
		- ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	-	-	-		
		- เพิ่มขั้นระหว่างงวด	-	-	16.80		
		- ชำระคืนระหว่างงวด	-	-	121.98		
		ดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืม	-	-	-		

บุคคลที่เกี่ยวข้อง	ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ	ลักษณะรายการ	ขนาดของรายการ และยอดคงค้าง (หน่วย : ล้านบาท)			บุคคลที่เกี่ยวข้อง	ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ
			ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565		
3. บริษัท เดอะ วิลล่า (ห้วยหิน) จำกัด (ต่อ)	บริษัทย่อยของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด(มหาชน)	เงินกู้ยืมเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน				บริษัทให้บริษัทย่อยกู้ยืมเงินเพื่อใช้เป็นเงินทุน หมุนเวียน โดยบริษัทคิดดอกเบี้ยในอัตราเดียวกับสถาบันการเงิน	เห็นสมควรในการทำการทนายการดังกล่าว เนื่องจากเป็นความช่วยเหลือทางการเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานตามความจำเป็นของบริษัทฯ
		- ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นสุดงวด	17.35	-	-		
		- กู้เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	22.30	-	-		
		- ชำระคืนระหว่างงวด	4.95	-	-		
		ดอกเบี้ยค้างรับเงินให้กู้ยืม					
		- ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นสุดงวด	1.05	-	-		
		- เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	1.10	-	-		
		- ชำระคืนระหว่างงวด	0.05	-	-		
		ดอกเบี้ยรับเงินให้กู้ยืม	1.10	-	-		

บุคคลที่เกี่ยวข้อง	ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ	ลักษณะรายการ	ขนาดของรายการ และยอดคงค้าง (หน่วย : ล้านบาท)			บุคคลที่เกี่ยวข้อง	ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ
			ปี2567	ปี 2566	ปี 2565		
4. บริษัท บางกอก รีว่า ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อยของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด(มหาชน)	เงินให้กู้ยืมเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน				บริษัทฯ ให้บริษัทย่อยกู้ยืมเงินเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน โดยบริษัทฯ คิดดอกเบี้ยในอัตราเดียวกับสถาบันการเงิน	เห็นสมควรในการทำการทำการ ดังกล่าว เนื่องจากเป็นความ ช่วยเหลือทางการเงินเพื่อใช้ในการ ดำเนินงานตามความจำเป็น ของบริษัทฯ
		- ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	-	-	-		
		- กู้เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	-	-	60.70		
		- ชำระคืนระหว่างงวด	-	-	96.78		
		ดอกเบี้ยค้างรับเงินให้กู้ยืม					
		- ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	-	-	-		
		- เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	-	-	0.51		
		- ชำระคืนระหว่างงวด	-	-	0.83		
		ดอกเบี้ยรับเงินให้กู้ยืม	-	-	0.51		
		เงินกู้ยืมเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน					
- ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	644.57	526.11	702.81				
- กู้เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	272.24	254.33	737.20				
- ชำระคืนระหว่างงวด	153.78	431.03	34.39				
ดอกเบี้ยค้างจ่ายเงินกู้ยืม							
- ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	48.72	27.46	17.84				
- เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	36.97	31.85	18.14				
- ชำระคืนระหว่างงวด	15.71	22.23	0.30				
ดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืม							

บุคคลที่เกี่ยวข้อง	ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ	ลักษณะรายการ	ขนาดของรายการ และยอดคงค้าง (หน่วย : ล้านบาท)			บุคคลที่เกี่ยวข้อง	ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ
			ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565		
5. บริษัท เอเวอร์สตี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อยของบริษัท เอเวอร์สแตนด์ จำกัด(มหาชน)	เงินกู้ยืมเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน	-	251.33	359.07	บริษัทฯ ให้บริษัทย่อยกู้ยืมเงินเพื่อ ใช้เป็นเงินทุนโครงการ โดยบริษัท คิดดอกเบี้ยในอัตราเดียวกับสถาบัน การเงิน	เห็นสมควรในการการทำรายการ ดังกล่าว เนื่องจากเป็นความ ช่วยเหลือทางการเงินเพื่อใช้ใน การค้าดำเนินงานตามความจำเป็น ของบริษัทฯ
		- ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	84.30	20.70	109.21		
		- กู้เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	335.63	128.44	66.54		
		- ชำระคืนระหว่างงวด	-	36.51	37.79		
		ดอกเบี้ยค้างรับเงินให้กู้ยืม	9.08	20.80	20.79		
		- ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	45.59	22.08	8.93		
		- ชำระคืนระหว่างงวด	9.08	20.80	20.79		
		ดอกเบี้ยรับเงินให้กู้ยืม					

บุคคลที่เกี่ยวข้อง	ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ	ลักษณะรายการ	ขนาดของรายการ และยอดคงค้าง (หน่วย : ล้านบาท)			ความจำเป็นและความ สมเหตุสมผลของรายการ และนโยบายการกำหนดราคา	ความเห็นของ กรรมการตรวจสอบ
			ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565		
6. บริษัท บางกอก เอเวอรั ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อยของบริษัท เอเวอรัแลนด์ จำกัด(มหาชน)	เงินให้กู้ยืมเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน				บริษัทให้บริษัทย่อยกู้ยืมเงินเพื่อใช้ เป็นเงินทุนหมุนเวียน โดยบริษัทคิด ดอกเบี้ยในอัตราเดียวกับสถาบัน การเงิน	เห็นสมควรในการทำการทำการ ดังกล่าว เนื่องจากเป็นความ ช่วยเหลือทางการเงินเพื่อใช้ในการ ดำเนินงานตามความจำเป็นของ บริษัทฯ
		- ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นสุด	2.37	1.69	1.20		
		- กู้เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	0.68	0.49	0.55		
		- ชำระคืนระหว่างงวด	-	-	-		
		ดอกเบี้ยค้างรับเงินให้กู้ยืม					
		- ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นสุด	0.09	0.06	0.05		
		- เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	0.03	0.01	0.01		
		- ชำระคืนระหว่างงวด	-	-	-		
		ดอกเบี้ยรับเงินให้กู้ยืม	0.03	0.01	0.01		
		เงินให้กู้ยืมเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ				บริษัทให้บริษัทย่อยกู้ยืมเงินเพื่อใช้ ในการพัฒนาโครงการ โดยบริษัท คิดดอกเบี้ยในอัตราเดียวกับสถาบัน การเงิน	เห็นสมควรในการทำการทำการ ดังกล่าว เนื่องจากเป็นความ ช่วยเหลือทางการเงินเพื่อใช้ในการ ดำเนินงานตามความจำเป็นของ บริษัทฯ
		- ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นสุด	394.60	394.06	394.06		
		- กู้เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	-	-	-		
		- ชำระคืนระหว่างงวด	-	-	162.36		
		ดอกเบี้ยค้างรับเงินให้กู้ยืม					
		- ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นสุด	139.15	127.30	115.48		
		- เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	11.85	11.82	16.08		
		- ชำระคืนระหว่างงวด	-	-	1.65		
		ดอกเบี้ยรับเงินให้กู้ยืม	11.85	11.82	16.08		

บุคคลที่เกี่ยวข้อง	ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ	ลักษณะรายการ	ขนาดของรายการ และยอดคงค้าง (หน่วย : ล้านบาท)			ความจำเป็นและความ สมเหตุสมผลของรายการ และนโยบายการกำหนดราคา	ความเห็นของ กรรมการตรวจสอบ
			ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565		
7. บริษัท มาย ออเนียว จำกัด	บริษัทย่อยของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด(มหาชน)	เงินให้กู้ยืมเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน				บริษัทให้บริษัทย่อยกู้ยืมเงินเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน โดยบริษัทคิดดอกเบี้ยในอัตราเดียวกับสถาบันการเงิน	เห็นสมควรในการทำการรายการดังกล่าว เนื่องจากเป็นความช่วยเหลือทางการเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานตามความจำเป็นของบริษัทฯ
		- ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นสุดงวด	4.10	3.85	3.55		
		- กู้เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	0.25	0.30	0.34		
		- ชำระคืนระหว่างงวด	-	-	-		
8. บริษัท มาย ออสฟิโวล จำกัด	บริษัทย่อยของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด(มหาชน)	ดอกเบี้ยรับเงินให้กู้ยืม				บริษัทให้บริษัทย่อยกู้ยืมเงินเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน โดยบริษัทคิดดอกเบี้ยในอัตราเดียวกับสถาบันการเงิน	เห็นสมควรในการทำการทำการรายการดังกล่าว เนื่องจากเป็นความช่วยเหลือทางการเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานตามความจำเป็นของบริษัทฯ
		- ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นสุดงวด	1.12	0.93	0.74		
		- เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	0.19	0.19	0.18		
		- ชำระคืนระหว่างงวด	-	-	-		
8. บริษัท มาย ออสฟิโวล จำกัด	บริษัทย่อยของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด(มหาชน)	ดอกเบี้ยรับเงินให้กู้ยืม	0.19	0.19	0.18	บริษัทให้บริษัทย่อยกู้ยืมเงินเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน โดยบริษัทคิดดอกเบี้ยในอัตราเดียวกับสถาบันการเงิน	เห็นสมควรในการทำการทำการรายการดังกล่าว เนื่องจากเป็นความช่วยเหลือทางการเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานตามความจำเป็นของบริษัทฯ
		- ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นสุดงวด	273.57	342.36	371.20		
		- กู้เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	5.96	10.06	17.31		
		- ชำระคืนระหว่างงวด	74.75	38.90	-		
8. บริษัท มาย ออสฟิโวล จำกัด	บริษัทย่อยของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด(มหาชน)	ดอกเบี้ยรับเงินให้กู้ยืม				บริษัทให้บริษัทย่อยกู้ยืมเงินเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน โดยบริษัทคิดดอกเบี้ยในอัตราเดียวกับสถาบันการเงิน	เห็นสมควรในการทำการทำการรายการดังกล่าว เนื่องจากเป็นความช่วยเหลือทางการเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานตามความจำเป็นของบริษัทฯ
		- ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นสุดงวด	172.38	162.14	137.34		
		- เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	11.00	25.20	23.85		
		- ชำระคืนระหว่างงวด	0.76	0.40	-		
8. บริษัท มาย ออสฟิโวล จำกัด	บริษัทย่อยของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด(มหาชน)	ดอกเบี้ยรับเงินให้กู้ยืม	11.00	25.20	23.85	บริษัทให้บริษัทย่อยกู้ยืมเงินเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน โดยบริษัทคิดดอกเบี้ยในอัตราเดียวกับสถาบันการเงิน	เห็นสมควรในการทำการทำการรายการดังกล่าว เนื่องจากเป็นความช่วยเหลือทางการเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานตามความจำเป็นของบริษัทฯ
		- ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นสุดงวด	11.00	25.20	23.85		



บุคคลที่เกี่ยวข้อง	ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ	ลักษณะรายการ	ขนาดของรายการ และยอดคงค้าง (หน่วย : ล้านบาท)			ความจำเป็นและความ สมเหตุสมผลของรายการ และนโยบายการกำหนดราคา	ความเห็นของ กรรมการตรวจสอบ
			ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565		
9. บริษัท สุวิณหวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน)	เงินกู้ยืมเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน	13.31	13.31	103.04	บริษัทฯ กู้ยืมเงินจากบริษัทที่ เกี่ยวข้องกันเพื่อใช้เป็นเงินทุน หมุนเวียนโดยบริษัทคิดดอกเบี้ยใน อัตราอ้างอิงจากเงินฝากจาก สถาบันการเงิน	เห็นสมควรในการการทำรายการ ดังกล่าว เนื่องจากเป็นความ ช่วยเหลือทางการเงินเพื่อใช้ในการ ดำเนินงานตามความจำเป็นของ บริษัทฯ
		- ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	-	-	0.00		
		- กู้เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	-	89.73	2.26		
		- ชำระคืนระหว่างงวด	-	-	-		
		ดอกเบี้ยค้างจ่ายเงินกู้ยืม	6.42	6.02	5.90		
		- ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	0.40	1.03	3.11		
		- เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	-	0.91	0.02		
		- ชำระคืนระหว่างงวด	-	-	-		
		ดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืม	0.40	1.03	3.11		
		- ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	-	-	-		
		- กู้เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	-	-	25.00		
		- ชำระคืนระหว่างงวด	-	-	42.00		
		ดอกเบี้ยค้างจ่ายเงินกู้ยืม	-	-	0.00		
		- ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	-	-	2.36		
		- เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	-	-	3.64		
		- ชำระคืนระหว่างงวด	-	-	-		
		ดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืม	-	-	2.36		
		- ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	-	-	-		

บุคคลที่เกี่ยวข้อง	ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ	ลักษณะรายการ	ขนาดของรายการ และยอดคงค้าง (หน่วย : ล้านบาท)			ความจำเป็นและความ สมเหตุสมผลของรายการ และนโยบายการกำหนดราคา	ความเห็นของ กรรมการตรวจสอบ
			ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565		
11. นายสวิตกร โลจายะ	ประธานกรรมการและผู้ถือหุ้นของ บริษัท	เงินกู้ยืมเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน - ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นสุด - กู้เพิ่มขั้นระหว่างงวด - ชำระคืนระหว่างงวด	689.58 223.39 449.41	915.60 225.49 115.36	805.47 735.65 635.62	บริษัทและบริษัทย่อยกู้ยืมเงิน กรรมการเพื่อใช้เป็นเงินทุน หมุนเวียนโดยมิได้คิดดอกเบี้ยและ ผลตอบแทนใดๆ และไม่มี หลักประกันใดๆ ทั้งสิ้น	เห็นสมควรในการทำการทำรายการ ดังกล่าว เนื่องจากเป็นความ ช่วยเหลือทางการเงินเพื่อใช้ในการ ดำเนินงานตามความจำเป็นของ บริษัทฯ
	กรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้นของ บริษัท	เงินกู้ยืมเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน - ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นสุด - กู้เพิ่มขั้นระหว่างงวด - ชำระคืนระหว่างงวด	- - 2.12	2.12 2.12 -	- - -	บริษัทย่อยให้กรรมการกู้เงินโดยตรง จ่าย เงินทุนหมุนเวียน โดยคิด ดอกเบี้ยในอัตราเดียวกับ จากสถาบันการเงิน	
12. นายสวิตกร โลจายะ	ประธานกรรมการและผู้ถือหุ้นของ บริษัท	การค้ากับเงินกู้ยืมจากสถาบัน การเงินให้บริษัทและบริษัทย่อย อัตราดอกเบี้ย MLR+1% ต่อปี จ่ายชำระเริ่มต้นเมื่อมีการปลอดจำนอง ทรัพย์สิน โดยไม่มีการคิดค่าธรรมเนียม การค้าประกัน				เป็นเงินทุนหมุนเวียน หมายเหตุ : นายสวิตกร โลจายะ ได้รับการแต่งตั้งเป็น ประธาน กรรมการและกรรมการผู้จัดการ ของบริษัท และอนุมัติเปลี่ยนแปลง อำนาจกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม ของบริษัทโดยมติที่ประชุม คณะกรรมการ ครั้งที่ 1/2558 เมื่อ วันที่ 19 มกราคม 2558	เห็นสมควรในการทำการทำรายการ ดังกล่าว เนื่องจากเป็นความ ช่วยเหลือทางการเงินเพื่อใช้ในการ ดำเนินงานตามความจำเป็นของ บริษัทฯ
		- วงเงินกู้	917.38	1,000.00	-		
		- ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นสุด	658.63	799.14	-		
		- กู้เพิ่มขั้นระหว่างงวด - ชำระคืนระหว่างงวด	95.00 235.51	1,000.00 200.86	- -		

บุคคลที่เกี่ยวข้อง	ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ	ลักษณะรายการ	ขนาดของรายการ และยอดคงค้าง (หน่วย : ล้านบาท)			ความจำเป็นและความ สมเหตุผลของรายการ และนโยบายการกำหนดราคา	ความเห็นของ กรรมการตรวจสอบ
			ปี2567	ปี2566	ปี 2565		
13. นายสุวิจักร์ โลจายะ	ประธานกรรมการและผู้ถือหุ้นของ บริษัท	การค้ากับบริษัทและผู้ถือหุ้นของ บริษัท การชำระเงินกู้ยืมจากสถาบัน การเงินให้บริษัทและบริษัทย่อย อัตราดอกเบี้ย MLR-1% ต่อปี จ่ายชำระเงินต้นเมื่อมีการปลอดจำนอง ทรัพย์สิน โดยไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมใน การค้าประกัน - วงเงินกู้ - ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด - กู้เพิ่มขึ้นระหว่างงวด - ชำระคืนระหว่างงวด	482.20 21.72 28.67 6.95	482.20 - 24.80 24.80	637.70 - 38.80 90.74	เป็นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน แห่งหนึ่งเพื่อใช้ซื้อที่ดินและเพื่อใช้ ในการพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์	เห็นสมควรในการกรทราขายการ ดังกล่าว เนื่องจากเป็นความ ช่วยเหลือทางการเงินเพื่อใช้ในการ ดำเนินงานตามความจำเป็นของ บริษัทฯ

บุคคลที่เกี่ยวข้อง	ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ	ลักษณะรายการ	ขนาดของรายการ และยอดคงค้าง (หน่วย : ล้านบาท)			ความจำเป็นและ เหตุผลของรายการ และนโยบายการกำหนดราคา	ความเห็นของ กรรมการตรวจสอบ
			ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565		
14. นายสวิตกร โลจายะ	ประธานกรรมการและผู้อำนวยการ บริษัท	การค้าประกันเงินกู้ยืมจากสถาบัน การเงินให้บริษัทและบริษัทย่อย อัตราดอกเบี้ย MLR-1.50% ต่อปี จ่ายชำระเริ่มต้นเมื่อมีการปลอดจำนอง ทรัพย์สิน โดยไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมใน การค้าประกัน - วงเงินกู้ - ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นสุด - กู้เพิ่มชั้นระหว่างงวด - ชำระคืนระหว่างงวด	478.60 82.83 111.81 203.00	644.10 174.02 285.66 204.05	165.50 92.41 25.75 2.84	เป็นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน แห่งหนึ่งเพื่อใช้ซื้อที่ดินและเพื่อใช้ ในการพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์	เห็นสมควรในการทำการทำการ ดังกล่าว เนื่องจากเป็นความ ช่วยเหลือทางการเงินเพื่อใช้ในการ ดำเนินงานตามความจำเป็นของ บริษัทฯ
15. นายสวิตกร โลจายะ	ประธานกรรมการและผู้อำนวยการ บริษัท	การค้าประกันเงินกู้ยืมจากสถาบัน การเงินให้บริษัทและบริษัทย่อย อัตราดอกเบี้ย MLR ต่อปี จ่ายชำระเริ่มต้น เมื่อมีการปลอดจำนองทรัพย์สิน โดยไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมในการค้าประกัน - วงเงินกู้ - ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นสุด - กู้เพิ่มชั้นระหว่างงวด - ชำระคืนระหว่างงวด	10.00 3.49 - 5.75	72.50 9.24 10.00 12.88	62.50 12.12 3.00 11.6	เป็นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน แห่งหนึ่งเพื่อใช้ซื้อที่ดินมาพัฒนา โครงการอสังหาริมทรัพย์	เห็นสมควรในการทำการทำการ ดังกล่าว เนื่องจากเป็นความ ช่วยเหลือทางการเงินเพื่อใช้ในการ ดำเนินงานตามความจำเป็นของ บริษัทฯ

### 9.2.2 มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

การทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกันที่ไม่ใช่เป็นธุรกรรมปกติ ต้องได้รับความเห็นชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ และได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการก่อนจึงจะดำเนินการได้ ทั้งนี้ โดยคำนึงถึงเหตุผล ความจำเป็น ความสมเหตุสมผล สามารถเปรียบเทียบกับเงื่อนไขของรายการที่เกิดขึ้นระหว่างบริษัทกับบุคคลภายนอกได้ และต้องดำเนินการตามระเบียบหรือประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และประกาศของตลาดหลักทรัพย์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง เฉพาะธุรกรรมปกติ เช่น การขายสินค้า การให้บริการ การซื้อสินค้า เป็นต้น ให้กรรมการผู้จัดการอนุมัติได้ เมื่อรายการดังกล่าวมีเงื่อนไขในด้านราคา การชำระเงินและเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปในทำนองเดียวกันกับที่บริษัททำกับบุคคลอื่น

ในกรณีที่กรรมการผู้จัดการตกเป็น “บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง” กรรมการผู้จัดการไม่มีอำนาจอนุมัติ การอนุมัติให้เป็นอำนาจของคณะกรรมการ โดยในกรณีเช่นนั้น กรรมการผู้จัดการจะเข้าร่วมประชุมหรือลงมติในเรื่องนั้นไม่ได้ ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นธุรกรรมการค้าปกติ ที่เกิดจากการดำเนินธุรกิจปกติ ที่ไม่เกิน 2 ล้านบาท ต่อรายการ หรือเรื่องที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท เมื่อกรรมการผู้จัดการได้ขออนุมัติเป็นหลักการ โดยแจ้งให้กรรมการทราบถึงเงื่อนไขตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้กรรมการผู้จัดการดำเนินการตามวรรคหนึ่งได้ แต่จะต้องแจ้งเรื่องให้คณะกรรมการตรวจสอบทราบ ในการประชุมครั้งต่อไป

### 9.2.3 แนวโน้มการทำรายการระหว่างกันในอนาคตและการปฏิบัติตามข้อผูกพัน

ในกรณีที่มีการเข้าทำรายการระหว่างกันในอนาคต บริษัทมีแนวทางปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ รวมทั้งเป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

การทำรายการระหว่างกันในปัจจุบันเป็นรายการที่เกิดขึ้นปกติ และเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยรายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นนั้นเป็นไปเพื่อความจำเป็นในการดำเนินธุรกิจของบริษัทและเพื่อประโยชน์ของบริษัท ซึ่งที่ผ่านมาบริษัทได้ปฏิบัติตามหลักการเกี่ยวกับข้อตกลงที่มีเงื่อนไขทั่วไป โดยมีเงื่อนไขที่เหมาะสมและยุติธรรม สามารถตรวจสอบได้ และมีการรายงานในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบทุกไตรมาส และสำหรับรายการระหว่างกันที่จะเกิดขึ้นในอนาคต บริษัทจะจัดให้มีคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อสอบทานการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และแสดงเหตุผล ในการทำรายการระหว่างกัน และจะต้องเป็นเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ข้อบังคับ และการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทหรือบริษัทย่อย ตลอดจนการปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดต่อไป

### ส่วนที่ 3

## งบการเงิน



### รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัท บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินและข้อมูลทางการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย ที่ปรากฏในแบบ 56-1 One Report งบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานบัญชีที่รับรองทั่วไป โดยใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสม และถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งได้แสดงข้อมูลอย่างครบถ้วนถูกต้องในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานและใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวัง รวมทั้ง ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เพื่อประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นและนักลงทุนอย่างโปร่งใส

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อทำหน้าที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการกำกับดูแลรายงานทางการเงิน ตามข้อเท็จจริง และเปิดเผยอย่างเพียงพอเป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่เหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจ และจัดให้มีการควบคุมภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ โดยความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับเรื่องนี้ปรากฏในรายงานการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปีแล้ว

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า บริษัทมีระบบควบคุมภายในที่ดีสามารถสร้างความเชื่อมั่นและน่าเชื่อถือได้ ซึ่งผู้สอบบัญชีของบริษัทได้ตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไปและแสดงความเห็นว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

นายสวิจักร โลจายะ  
ประธานกรรมการบริษัท



## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการ

บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน)

### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ซึ่งประกอบด้วย งบฐานะการเงินรวมและเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและเฉพาะกิจการ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการ รวมถึงข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของ บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

## ความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1 ซึ่งระบุว่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัท และบริษัทมีขาดทุนสะสมจำนวน 1,764.17 ล้านบาท และ 2,223.67 ล้านบาท ตามลำดับ และกลุ่มบริษัท และบริษัทยังมีผลขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 343.42 ล้านบาท และ 627.71 ล้านบาท ตามลำดับ นอกจากนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนรวมจำนวน 3,679.78 ล้านบาท และ 4,008.37 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหนี้สินหมุนเวียนส่วนใหญ่เป็นส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น ทั้งนี้ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทได้ประเมินความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องโดยพิจารณาจากประมาณการกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท รวมถึงแผนการขาย อสังหาริมทรัพย์ของทั้งกลุ่มบริษัทและบริษัท โดยผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทเชื่อว่าการจัดทำ งบการเงินตามเกณฑ์การดำเนินงานต่อเนื่องยังเหมาะสม โดยกลุ่มบริษัทมีแผนการจัดหาแหล่งเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และแผนการขอผ่อนปรนการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวขึ้นตำรา รายไตรมาสกับสถาบันการเงิน ซึ่งปัจจุบันกลุ่มบริษัทและบริษัทอยู่ในระหว่างการเจรจากับสถาบันการเงิน เพื่อนำมาชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นบางส่วน และบริษัทมีแผนการเจรจากับเจ้าหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น เพื่อขยายระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ยืมที่จะครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี ซึ่งกลุ่มบริษัท ยังอยู่ในระหว่างการเจรจากับเจ้าหนี้เงินกู้ยืม ทั้งนี้คณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568 ได้มีมติอนุมัติแผนการบริหารสภาพคล่องของกลุ่มบริษัท และบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้สถานการณ์ดังกล่าวตลอดจนความสำเร็จของการจัดหาแหล่งเงินกู้ยืมระยะยาว และการขอผ่อนปรนการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว ขึ้นตำรา รายไตรมาสกับสถาบันการเงินที่ปัจจุบันอยู่ระหว่างการเจรจากับสถาบันการเงิน และแผนการเจรจากับขยายระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นกับเจ้าหนี้เงินกู้ยืมนั้นแสดงให้เห็นว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ซึ่งอาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทและบริษัท ทั้งนี้ความเห็นของข้าพเจ้าไม่ได้เปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากเรื่องนี้

## เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้ มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบที่ใช้เพื่อตอบสนอง
<p><b>การรับรู้รายได้จากการขาย</b></p> <p>กลุ่มบริษัทมีรายได้จากกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในจำนวนที่มีสาระสำคัญ และกลุ่มบริษัทรับรู้รายได้จากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญา และมีการโอนอำนาจการควบคุมในอสังหาริมทรัพย์ให้กับผู้ซื้อ โดยกลุ่มบริษัทมีสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และเอกสารประกอบการขายจำนวนมากเพื่อบันทึกการรับรู้รายได้จากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</p> <p>ดังนั้น เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ คือ รายได้จากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีการรับรู้ถูกต้องตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน</p> <p>ทั้งนี้ นโยบายการบัญชีสำหรับการรับรู้รายได้และรายละเอียดของรายได้จากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3.18 และ 38 ตามลำดับ</p>	<p>วิธีการตรวจสอบที่สำคัญรวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ทำความเข้าใจเกี่ยวกับขั้นตอนการปฏิบัติงานและการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการรับรู้รายได้</li> <li>• ทดสอบการออกแบบและการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการรับรู้รายได้</li> <li>• ทดสอบความมีประสิทธิภาพของการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการรับรู้รายได้</li> <li>• ตรวจสอบเนื้อหาสาระ ซึ่งประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> <li>- ตรวจสอบข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และตรวจสอบว่าการบันทึกการรับรู้รายได้ถูกต้องหรือไม่ รวมถึงตรวจสอบเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีสำหรับรายได้ดังกล่าว</li> <li>- การวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลทางการเงินเกี่ยวกับรายได้จากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</li> <li>- ตรวจสอบการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>การด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย</b></p> <p>การประเมินการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัทต้องอาศัยดุลยพินิจและข้อสมมติฐานที่สำคัญของผู้บริหารของกลุ่มบริษัทอย่างมาก สำหรับการประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต รวมถึงการกำหนดข้อสมมติฐานเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยในอนาคต และอัตราคิดลด ซึ่งการประเมินการด้อยค่าดังกล่าว มีผลกระทบโดยตรงต่อมูลค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงอยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน</p>	<p>วิธีการตรวจสอบที่สำคัญรวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ทำความเข้าใจเกี่ยวกับขั้นตอนการปฏิบัติงานและการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการรับรู้การด้อยค่า</li> <li>• ทดสอบการออกแบบและการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการพิจารณาการด้อยค่า</li> <li>• ตรวจสอบเนื้อหาสาระ ซึ่งประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> <li>- ตรวจสอบหลักฐานประกอบการพิจารณาของผู้บริหารเกี่ยวกับข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย</li> </ul> </li> </ul>

<p><b>การคําค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย (ต่อ)</b></p> <p>ดังนั้นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ คือ ข้อสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการอัตราดอกเบี้ยในอนาคต และอัตราคิดลด สำหรับการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย และค่าเผื่อการคําค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยว่าเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน</p> <p>ทั้งนี้ นโยบายการบัญชีสำหรับเงินลงทุน นโยบายการบัญชีสำหรับการคําค่าและรายละเอียดเงินลงทุนในบริษัทย่อยได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3.8 ข้อ 3.11 และ ข้อ 12 ตามลำดับ</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ประเมินความเหมาะสมของวิธีการประเมินมูลค่า และทดสอบข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคต โดยใช้ผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินมูลค่าของข้าพเจ้าในการประเมินการประมาณการของผู้บริหาร วิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติฐานสำคัญที่ใช้ โดยการเปรียบเทียบข้อสมมติฐานดังกล่าวกับแหล่งข้อมูลภายในและภายนอกเพื่อประเมินการใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหารในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตดังกล่าว และพิจารณาอัตราคิดลดโดยการวิเคราะห์ต้นทุนถ่วงเฉลี่ยของเงินทุนและข้อมูลอื่น ๆ กับบริษัทอื่นที่เปรียบเทียบกันได้ ตลอดจนทดสอบการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ตามแบบจำลองทางการเงิน</li> <li>- ตรวจสอบการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง</li> </ul>
---	--

### ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือการอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับฝ่ายบริหารหรือผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเพื่อดำเนินการแก้ไขให้เหมาะสมต่อไป

### **ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ**

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายใน ที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัท ในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องวันแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

### **ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ**

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่า มีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการ รวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ จากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้สังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

กรทอง เหลืองวิไล

กรทอง เหลืองวิไล

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7210

บริษัท ดีลอยท์ ทูช ไร้มัทสึ ไทยยศ สอบบัญชี จำกัด



## บริษัท เวิร์ธพอสท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2567	2566	2567	2566
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6	35,206,755	38,457,978	7,892,121	10,947,277
เงินลงทุนชั่วคราว		1,514,620	-	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	7	99,872,575	103,637,043	757,721,234	751,467,606
สินทรัพย์ที่เกิดขึ้นจากสัญญา - หมุนเวียน		2,102,144	2,589,779	881,628	919,940
เงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้รับเหมา		-	19,560	-	19,560
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	-	2,122,647	175,096,054	571,257,691
ต้นทุนการพัฒนาโครงการ	8	4,964,809,561	5,421,402,566	2,361,576,664	2,446,409,403
สินค้าคงเหลือ	9	9,925,766	9,283,653	-	-
สินทรัพย์ภายใต้เงินได้ของปีปัจจุบัน		13,374,068	12,702,272	7,182,734	4,992,758
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		567,096	476,740	-	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		5,127,372,585	5,590,692,238	3,310,350,435	3,786,014,235
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากสถาบันการเงินที่คิดการค่าประกัน	10	6,054,169	18,850,724	307,517	305,870
ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น - สินทรัพย์ภายใต้เงินได้		41,943,046	40,296,258	31,456,257	26,463,498
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	11	285,049	288,981	85,049	88,981
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	12	-	-	1,844,337,821	1,805,513,145
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	-	-	338,109,129	362,591,919
ที่ดินรอการพัฒนา		-	38,710,593	-	38,710,593
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	13	833,558,880	869,018,843	169,644,043	174,604,719
สินทรัพย์สิทธิการใช้	14	47,963,190	45,242,702	14,166,817	16,490,810
ค่าความนิยม	15	-	-	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม	16	3,800,594	5,013,205	3,304,013	4,268,135
สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชี	33	5,529,936	6,972,581	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	17	9,575,303	11,044,326	4,866,307	5,655,683
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		948,710,167	1,035,438,213	2,406,276,953	2,434,693,353
รวมสินทรัพย์		6,076,082,752	6,626,130,451	5,716,627,388	6,220,707,588

## บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2567	2566	2567	2566
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>					
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	18	105,243,350	60,139,931	77,877,315	28,131,524
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	19	854,720,992	684,297,761	640,234,515	411,125,465
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	1,106,045,032	501,965,472	1,056,091,550	476,820,715
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและกิจการ					
ที่เกี่ยวข้องกันถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5	13,191,447	-	13,191,447	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	689,577,800	915,603,553	1,501,199,859	1,484,003,983
เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น	21	610,771,213	259,191,135	610,771,213	259,191,135
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		6,660,352	1,311,959	-	-
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	22	71,209,421	122,083,125	27,879,007	79,464,225
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน		84,863,791	133,078,789	45,562,535	58,985,350
ประมาณการหนี้สินค่าประกันความเสียหาย		66,255,496	66,746,271	34,661,530	35,933,580
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	23	71,240,386	1,016,353	898,429	668,429
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>		<b>3,679,779,280</b>	<b>2,745,434,349</b>	<b>4,008,367,400</b>	<b>2,834,324,406</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	24	275,316,291	771,669,060	192,960,593	702,314,529
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	-	12,740,603	-	12,740,603
เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น	25	110,739,787	747,856,347	110,739,787	638,778,256
หนี้สินตามสัญญาเช่า	26	31,830,537	30,848,568	13,308,196	15,052,685
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	33	14,560,838	12,800,828	4,108,802	3,886,662
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ					
ผลประโยชน์พนักงาน	27	32,860,781	30,113,260	13,262,304	12,021,574
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		1,989,172	2,232,592	-	-
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>		<b>467,297,406</b>	<b>1,608,261,258</b>	<b>334,379,682</b>	<b>1,384,794,309</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>4,147,076,686</b>	<b>4,353,695,607</b>	<b>4,342,747,082</b>	<b>4,219,118,715</b>

บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบฐานะการเงิน (ต่อ)  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท					
	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2567	2566	2567	2566
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)					
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 6,473,046,061 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	28	6,473,046,061	6,473,046,061	6,473,046,061	6,473,046,061
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ 4,854,786,552 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท					
ชำระครบแล้ว	28	4,854,786,552	4,854,786,552	4,854,786,552	4,854,786,552
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ		(1,444,320,591)	(1,444,320,591)	(1,444,320,591)	(1,444,320,591)
ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	28	174,600,000	174,600,000	174,600,000	174,600,000
กำไร (ขาดทุน) สะสม					
จัดสรรแล้ว					
ทุนสำรองตามกฎหมาย	29	12,488,954	12,488,954	12,488,954	12,488,954
ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุน)		(1,764,173,744)	(1,425,479,072)	(2,223,674,609)	(1,595,966,042)
รวมส่วนของบริษัทใหญ่		(1,751,684,790)	(1,412,990,118)	(2,211,185,655)	(1,583,477,088)
ส่วนเกินจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้น					
ในบริษัทย่อย		2,470,000	2,470,000	-	-
รวมส่วนของบริษัทใหญ่		1,835,851,171	2,174,545,843	1,373,880,306	2,001,588,873
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม					
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		1,929,006,066	2,272,434,844	1,373,880,306	2,001,588,873
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		6,076,082,752	6,626,130,451	5,716,627,388	6,220,707,588

บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2567	2566	2567	2566
รายได้จากการขายและการให้บริการ		1,681,133,332	1,657,573,543	607,084,498	450,188,044
ต้นทุนขายและการให้บริการ	31	(1,348,954,367)	(1,311,014,473)	(466,140,578)	(354,137,146)
<b>กำไรขั้นต้น</b>		<b>332,178,965</b>	<b>346,559,070</b>	<b>140,943,920</b>	<b>96,050,898</b>
รายได้อื่น	30	26,193,496	7,475,273	26,122,043	91,154,347
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	31	(134,886,964)	(137,708,998)	(52,384,342)	(46,448,278)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	31	(319,434,946)	(302,234,987)	(124,575,221)	(139,333,064)
ค่าใช้จ่ายอื่น					
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	12	-	-	(261,175,324)	(136,155,532)
<b>ขาดทุนจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>		<b>(95,949,449)</b>	<b>(85,909,642)</b>	<b>(271,068,924)</b>	<b>(134,731,629)</b>
รายได้ทางการเงิน		324,515	215,689	61,922,210	69,066,622
ต้นทุนทางการเงิน		(237,436,952)	(243,437,231)	(276,769,531)	(260,445,213)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่จากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขใหม่ของ เครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ที่ไม่ถือเป็นการคัดรายการ	32	5,785,951	-	(12,864,711)	(20,072,509)
ขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปได้ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9	5 และ 7	(243,407)	(580,375)	(128,705,471)	-
<b>ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้</b>		<b>(327,519,342)</b>	<b>(329,711,559)</b>	<b>(627,486,427)</b>	<b>(346,182,729)</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	33	(15,909,436)	(10,516,253)	(222,140)	(6,689,122)
<b>ขาดทุนสำหรับปี</b>		<b>(343,428,778)</b>	<b>(340,227,812)</b>	<b>(627,708,567)</b>	<b>(352,871,851)</b>
<b>ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น</b>					
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของ ผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้		-	(12,246,828)	-	(4,413,673)
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง		-	1,566,631	-	-
<b>ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี</b>		<b>-</b>	<b>(10,680,197)</b>	<b>-</b>	<b>(4,413,673)</b>
<b>ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>		<b>(343,428,778)</b>	<b>(350,908,009)</b>	<b>(627,708,567)</b>	<b>(357,285,524)</b>

บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (ต่อ)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
<b>การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) สำหรับปี</b>				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(338,694,672)	(341,784,812)	(627,708,567)	(352,871,851)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(4,734,106)	1,557,000	-	-
	<u>(343,428,778)</u>	<u>(340,227,812)</u>	<u>(627,708,567)</u>	<u>(352,871,851)</u>
<b>การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม</b>				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(338,694,672)	(351,231,602)	(627,708,567)	(357,285,524)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(4,734,106)	323,593	-	-
	<u>(343,428,778)</u>	<u>(350,908,009)</u>	<u>(627,708,567)</u>	<u>(357,285,524)</u>
<b>ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน</b>				
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	34 (0.0698)	(0.0704)	(0.1293)	(0.0727)
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	34 4,854,786,552	4,854,785,110	4,854,786,552	4,854,785,110

บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย: บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม						ส่วนได้เสียที่ ไม่มีอำนาจควบคุม	รวม	
	ส่วนของบริษัทใหญ่			ส่วนเกินจาก					
	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนต่ำกว่า มูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินทุน จากการจ่ายโดย ใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	จัดสรรแล้ว ทุนสำรอง ตามกฎหมาย	กำไร (ขาดทุน) สะสม ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุน)	การเปลี่ยนแปลง สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัทย่อย			รวมส่วนของ บริษัทใหญ่
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	4,854,784,546	(1,444,320,591)	174,600,000	12,488,954	(1,074,247,470)	2,470,000	2,525,775,439	91,968,458	2,617,743,897
	28	เพิ่มทุน	2,006	-	-	-	2,006	-	2,006
	1	รับเงินกู้หุ้น	-	-	-	-	-	5,597,000	5,597,000
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	(351,231,602)	-	(351,231,602)	323,593	(350,908,009)
	12	เงินปันผลจ่าย	-	-	-	-	-	(50)	(50)
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	4,854,786,552	(1,444,320,591)	174,600,000	12,488,954	(1,425,479,072)	2,470,000	2,174,545,843	97,889,001
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	4,854,786,552	(1,444,320,591)	174,600,000	12,488,954	(1,425,479,072)	2,470,000	2,174,545,843	97,889,001	2,272,434,844
					(338,694,672)	-	(338,694,672)	(4,734,106)	(343,428,778)
								1,835,851,171	93,154,895
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี									
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	4,854,786,552	(1,444,320,591)	174,600,000	12,488,954	(1,764,173,744)	2,470,000			

บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะกิจการ	หน่วย : บาท				
		ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนต่ำกว่า มูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินทุน จากการจำหน่าย ใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	กำไร (ขาดทุน) สะสม	
					จัดสรรแล้ว ทุนสำรอง ตามกฎหมาย	ยังไม่จัดสรร (ขาดทุน)
28	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	4,854,784,546	(1,444,320,591)	174,600,000	12,488,954	(1,238,680,518)
	เพิ่มทุน	2,006	-	-	-	-
	ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	2,006
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566		4,854,786,552	(1,444,320,591)	174,600,000	12,488,954	(357,285,524)
						2,001,588,873
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	4,854,786,552	(1,444,320,591)	174,600,000	12,488,954	(1,595,966,042)
	ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	(627,708,567)
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	4,854,786,552	(1,444,320,591)	174,600,000	12,488,954	(2,223,674,609)
						1,373,880,306



## บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2567	2566	2567	2566
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>					
ขาดทุนสำหรับปี		(343,428,778)	(350,908,009)	(627,708,567)	(357,285,524)
รายการปรับปรุง					
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		15,909,436	10,516,253	222,140	6,689,122
ต้นทุนทางการเงิน		216,281,595	232,745,090	255,614,174	249,753,072
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้		-	12,246,828	-	4,413,673
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่					
ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง		-	(1,566,631)	-	-
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		243,407	580,375	128,705,471	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย		78,336,680	84,507,573	12,901,402	13,962,895
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายภาษีถูกหัก ณ ที่จ่าย		1,573,226	1,505,651	-	-
ขาดทุนจากการซื้อขายของเงินลงทุนในบริษัทย่อย		-	-	261,175,324	136,155,532
ขาดทุนจากสินค้าสามัญ		100,307	203,997	-	-
(กลับรายการ) ขาดทุนจากการลดมูลค่าต้นทุนพัฒนาโครงการ		7,761,680	(3,386,491)	1,618,289	(3,207,999)
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน		4,092,481	1,828,297	1,374,497	758,023
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์		(216,565)	2,619,281	(838,742)	2,477,167
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขใหม่ของสินทรัพย์ทางการเงิน					
ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายที่ไม่ถือเป็นการตัดรายการ	32	-	-	18,650,662	20,072,509
(กำไร) ขาดทุนจากการตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินในปี		3,932	(8,310)	3,932	(8,310)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขใหม่ของหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่า					
ด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายที่ไม่ถือเป็นการตัดรายการ	32	(5,785,951)	-	(5,785,951)	-
เงินปันผลรับ		-	-	-	(65,699,950)
รายได้ทางการเงิน		(324,515)	(215,689)	(61,922,210)	(69,066,622)
ค่าธรรมเนียมทางการเงินตัดจ่าย		21,155,357	10,692,141	21,155,357	10,692,141
		(4,297,708)	1,360,356	5,165,778	(50,294,271)
<b>สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง</b>					
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		3,520,113	4,627,163	(19,403,938)	(23,914,222)
สินทรัพย์ที่เกิดขึ้นจากสัญญา - หมุนเวียน		487,635	362,720	38,312	(234,572)
เงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้รับเหมา		19,560	260,607	19,560	260,607
ต้นทุนการพัฒนาโครงการ		472,891,849	459,262,765	91,758,591	47,221,807
ที่ดินรอการพัฒนา		38,710,593	-	38,710,593	-
สินค้าคงเหลือ		(742,421)	(1,513,309)	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		(90,355)	1,204,834	-	597,462
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		1,469,022	217,295	789,376	236,520

## บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2567	2566	2567	2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน (ต่อ)					
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		168,147,031	59,623,415	203,129,034	59,876,920
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		(50,873,704)	(5,018,016)	(51,585,218)	(751,663)
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน		(48,214,998)	(53,838,144)	(13,422,815)	(38,182,694)
ประมาณการหนี้สินค่าประกันความเสียหาย		(490,775)	4,775,941	(1,272,050)	(1,186,750)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		70,224,033	(1,103,439)	230,000	648,445
ผลประโยชน์พนักงานจ่าย		(1,344,960)	(1,278,725)	(133,767)	(626,905)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		(243,420)	(319,265)	-	-
เงินสดรับ (จ่าย) จากการดำเนินงาน		649,171,495	468,624,198	254,023,456	(6,349,316)
เงินสดรับดอกเบี้ย		325,463	214,741	46,516,604	22,544,010
เงินสดรับจากภาษีเงินได้ขอลด		9,482,258	4,668,276	-	-
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้		(20,732,455)	(29,701,444)	(7,182,735)	(4,992,758)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		638,246,761	443,805,771	293,357,325	11,201,936
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน					
เงินสดจ่ายสำหรับเงินให้ผู้มีระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	-	(2,122,647)	(113,482,428)	(31,548,000)
เงินสดรับจากเงินให้ผู้มีระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	2,122,647	-	415,326,638	167,346,294
เงินฝากสถาบันการเงินคิดภาระค่าประกันลดลง (เพิ่มขึ้น)		12,796,555	(13,082,624)	(1,647)	(1,333)
เงินสดจ่ายเพื่อเงินลงทุนชั่วคราว		(1,514,620)	-	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	12	-	-	(300,000,000)	-
เงินปันผลรับ		-	-	-	65,699,950
เงินสดรับค่าหุ้น		-	5,597,000	-	-
เงินปันผลจ่าย		-	(50)	-	-
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	6	(30,719,871)	(66,739,975)	(3,440,306)	(20,785,342)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม		(136,204)	(268,688)	(136,204)	(268,688)
เงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์		1,133,955	6,906,689	854,095	6,602,985
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมลงทุน		(16,317,538)	(69,710,295)	(879,852)	187,045,866

## บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2567	2566	2567	2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น	18	45,103,419	14,541,723	49,745,791	302,723
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	223,385,000	225,490,000	510,993,480	483,339,942
เงินสดจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	(449,410,753)	(115,360,353)	(493,797,604)	(572,148,360)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น	21	400,000,000	150,000,000	400,000,000	150,000,000
เงินสดจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น	21	(47,715,445)	(41,874,276)	(47,715,445)	(41,874,276)
เงินสดจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	-	(89,727,660)	-	(89,727,660)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	24	235,484,317	1,320,458,310	165,975,215	1,192,643,989
เงินสดจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	24	(451,215,606)	(442,579,481)	(414,842,304)	(283,859,915)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวอื่น	25	270,300,000	99,435,000	270,300,000	99,435,000
เงินสดจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น	25	(619,832,823)	(1,260,912,401)	(510,582,239)	(880,306,823)
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	26	(17,512,846)	(20,950,181)	(2,694,654)	(3,489,952)
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย		(141,519,167)	(131,152,830)	(150,668,327)	(153,511,320)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมการตัดจ่าย		(14,272,992)	(13,159,534)	(14,272,992)	(12,439,534)
เงินสดจ่ายดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	25	(57,973,550)	(79,914,275)	(57,973,550)	(79,914,275)
รับเงินจากหุ้นสามัญเพิ่มทุน	28	-	2,006	-	2,006
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		(625,180,446)	(385,703,952)	(295,532,629)	(191,548,455)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ		(3,251,223)	(11,608,476)	(3,055,156)	6,699,347
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี		38,457,978	50,066,454	10,947,277	4,247,930
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี		35,206,755	38,457,978	7,892,121	10,947,277

## บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

## 1. ข้อมูลทั่วไปและการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย และการดำเนินงานต่อเนื่อง

บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย บริษัทจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2537 สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 223/96 อาคารคันทรี่ คอมเพล็กซ์ อาคารเอ ชั้น 21 ถนนสรรพาวุธ แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพมหานคร

บริษัทและบริษัทย่อย (รวมกันเรียก “กลุ่มบริษัท”) ประกอบธุรกิจหลัก 2 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

- พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- โรงพยาบาลและคลินิกทันตกรรม

รายละเอียดของบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

บริษัทย่อย	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	ประเภทธุรกิจ	สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	
			2567	2566
บริษัทย่อยทางตรง				
บริษัท ฉันทันท์พัฒนา จำกัด**	ประเทศไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99
บริษัท มายริสอร์ท โฮเต็ล จำกัด	ประเทศไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.00	100.00
บริษัท เดอะ วิลล่า (ห้วยหิน) จำกัด	ประเทศไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.00	100.00
บริษัท บางกอก ริว่า ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ประเทศไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.00	100.00
บริษัท เอเวอร์ซี้ดี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ประเทศไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.00	100.00
บริษัท บางกอก เอเวอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ประเทศไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.00	100.00
บริษัท มาย อเวนิว จำกัด	ประเทศไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.00	100.00
บริษัท มาย ฮอสพิทอล จำกัด	ประเทศไทย	ลงทุนในธุรกิจโรงพยาบาล	100.00	100.00
บริษัทย่อยทางอ้อม*				
บริษัท โรงพยาบาลเชียงใหม่ รามฎี จำกัด	ประเทศไทย	โรงพยาบาลเอกชน	100.00	100.00
บริษัท ยูนิคอน เซอร์วิสเจส จำกัด	ประเทศไทย	ให้เช่าที่ดินและอาคาร โรงพยาบาล	100.00	100.00
บริษัท เคนทอล อีส ฟัน จำกัด**	ประเทศไทย	คลินิกทันตกรรม	100.00	100.00
บริษัท โคราชเมดิคอลกรุ๊ป จำกัด	ประเทศไทย	โรงพยาบาลเอกชน	83.90	83.90
บริษัท พิชญโลกอินเตอร์เวชการ จำกัด	ประเทศไทย	โรงพยาบาลเอกชน	53.96	53.96

\* ถือหุ้นโดยบริษัท มาย ฮอสพิทอล จำกัด

\*\* ปัจจุบันบริษัทได้หยุดการดำเนินงานแล้ว แต่ยังคงอยู่ในระหว่างการพิจารณาแผนการดำเนินงานในอนาคต

ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทย่อยที่กลุ่มบริษัทไม่ได้ถือหุ้นทั้งหมดซึ่งมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	สัดส่วนการถือหุ้น และสิทธิในการออกเสียง ของส่วนได้เสีย ที่ไม่มีอำนาจควบคุม (ร้อยละ)		กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จ จัดสรรสำหรับ ส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจ ควบคุมสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
		2567	2566	2567	2566	2567	2566
บริษัท โคราชเมคคัลลรัป จำกัด	ไทย	16.10	16.10	(686,424)	(133,145)	13,343,679	14,030,103
บริษัท พิชญ์โลกอินเตอร์เวซการ จำกัด <sup>(1)</sup>	ไทย	46.04	46.04	(4,047,701)	456,718	79,843,967	83,891,668
รวม						93,187,646	97,921,771

(1) ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัท พิชญ์โลกอินเตอร์เวซการ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของ บริษัท ได้รับชำระลูกหนี้ค่าหุ้นของปี 2558 จากผู้ถือหุ้นรายย่อยที่ไม่มีอำนาจควบคุม จำนวน 5,597,000 บาท

ข้อมูลทางการเงินที่จัดทำโดยฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทโดยสรุปก่อนตัดรายการระหว่างกันของแต่ละบริษัทย่อยที่กลุ่มบริษัทไม่ได้ถือหุ้นทั้งหมดซึ่งมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

	บริษัท โคราชเมคคัลลรัป จำกัด		บริษัท พิชญ์โลกอินเตอร์เวซการ จำกัด	
	2567	2566	2567	2566
<b>งบฐานะการเงินแบบย่อ ณ วันที่ 31 ธันวาคม</b>				
สินทรัพย์หมุนเวียน	18,048,932	22,958,114	31,292,866	32,276,518
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	164,020,392	173,512,133	284,828,502	289,092,249
หนี้สินหมุนเวียน	(62,463,573)	(76,286,309)	(137,262,271)	(135,882,901)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	(9,929,172)	(6,243,850)	(11,964,235)	(9,799,299)
ส่วนของเจ้าของถือโดยบริษัท	(96,332,900)	(99,909,985)	(87,050,895)	(91,794,899)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(13,343,679)	(14,030,103)	(79,843,967)	(83,891,668)
<b>งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นแบบย่อ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม</b>				
รายได้	136,041,873	146,683,268	205,300,221	204,486,442
ค่าใช้จ่าย	(140,305,381)	(145,590,337)	(214,091,925)	(201,486,837)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(4,263,508)	1,092,931	(8,791,704)	2,999,605
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	(1,919,920)	-	(2,007,602)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(4,263,508)	(826,989)	(8,791,704)	992,003

	บริษัท โคราชเมล็ดลึกรูป จำกัด		บริษัท พิชญ์โลกอินเตอร์เวซการ จำกัด	
	2567	2566	2567	2566
<b>งบกระแสเงินสดแบบย่อ</b>				
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม</b>				
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	7,337,130	39,932,658	18,267,041	12,136,917
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(4,002,870)	(16,048,391)	(17,517,732)	(18,603,039)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(2,116,153)	(34,951,133)	(4,899,077)	2,210,988
กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	1,218,107	(11,066,866)	(4,149,768)	(4,255,134)

### การดำเนินงานต่อเนื่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีขาดทุนสะสมจำนวน 1,764.17 ล้านบาท และ 2,223.67 ล้านบาท ตามลำดับ และกลุ่มบริษัทและบริษัทยังมีผลขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 343.42 ล้านบาท และ 627.71 ล้านบาท ตามลำดับ นอกจากนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนรวมจำนวน 3,679.78 ล้านบาท และ 4,008.37 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหนี้สินหมุนเวียนส่วนใหญ่เป็นส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น โดยผู้บริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการจัดทำงบการเงินตามเกณฑ์การดำเนินงานต่อเนื่องยังคงเหมาะสม เนื่องจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2568 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568 ได้มีมติอนุมัติแผนการบริหารสภาพคล่องของกลุ่มบริษัทและบริษัทโดยมีรายละเอียดดังนี้

1. อนุมัติกับแผนการดำเนินงานตามที่ผู้บริหารของกลุ่มบริษัท ได้ประเมินความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องโดยพิจารณาสถานการณ์สภาพคล่องของกลุ่มบริษัทและประมาณการกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท รวมถึงแผนการขายอสังหาริมทรัพย์ของทั้งกลุ่มบริษัทและบริษัท
2. กลุ่มบริษัทมีแผนการจัดหาแหล่งเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง โดยปัจจุบันกลุ่มบริษัทและบริษัทอยู่ระหว่างเจรจายื่นขอเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ซึ่งมีวงเงินรวมจำนวน 510.00 ล้านบาท เพื่อนำมาชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นบางส่วน และชำระคืนหนี้สินระยะสั้นบางส่วน และนอกจากนี้กลุ่มบริษัทได้อยู่ระหว่างการเจรจากับสถาบันการเงินเพื่อขอผ่อนปรนการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวขึ้นต่อรายไตรมาส
3. อนุมัติให้บริษัทย่อยแห่งหนึ่งลงนามในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง วงเงินจำนวน 40.00 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน โดยมีระยะเวลาการจ่ายชำระคืนไม่เกิน 60 เดือน นับจากวันเบิกเงินกู้
4. บริษัทอยู่ในระหว่างการเจรจากับเจ้าหนี้เงินกู้ยืม เพื่อขยายระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นที่จะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

นอกจากนี้เมื่อวันที่ 27 มกราคม 2568 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับบริษัทแห่งหนึ่ง โดยมีวงเงินจำนวน 390.00 ล้านบาท ซึ่งครบกำหนดชำระภายใน 3 ปี นับจากวันที่ทำสัญญา โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้สำหรับการจ่ายชำระคืนหนี้เดิม (Refinance) จำนวนรวม 330.03 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 29 มกราคม 2568 บริษัทได้คืนหนี้เดิมข้างต้นแล้วทั้งจำนวน (ดูหมายเหตุข้อ 25)

เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2568 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงเพื่อขอขยายระยะเวลาการชำระคืนตัวสัญญาใช้เงินระยะยาวจากบริษัทอื่นที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวนรวม 38.01 ล้านบาท ออกไปเป็นชำระคืนภายใน ปี 2569 - 2570 (ดูหมายเหตุข้อ 25)

เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2568 กรรมการของบริษัทและบริษัทย่อยได้ออกจดหมายยืนยันว่าจะไม่มีการเรียกให้กลุ่มบริษัทชำระหนี้สินระหว่างกันภายในกลุ่มบริษัท รวมถึงเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการบริษัท จนถึงวันที่ 31 มีนาคม 2569

เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2568 บริษัทได้ทำสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง จำนวน 50.00 ล้านบาท ออกไปเป็นเงินกู้ยืมระยะยาว โดยมีกำหนดชำระเสร็จสิ้นภายใน 2 ปี 6 เดือน และมีระยะเวลาผ่อนผันการชำระเป็นเวลา 6 เดือน (Grace Period) นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญา (ดูหมายเหตุข้อ 18)

ดังนั้นงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ได้จัดทำภายใต้หลักเกณฑ์การดำเนินงานต่อเนื่อง และไม่ได้รวมรายการปรับปรุงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถที่จะได้คืนและการจัดประเภทของสินทรัพย์ที่บันทึก หรือการจัดประเภทหนี้สินที่อาจมีความจำเป็น ถ้าเกณฑ์การจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการภายใต้หลักเกณฑ์การดำเนินงานต่อเนื่องมีความไม่เหมาะสม

## 2. เกณฑ์การจัดทำและการนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

- 2.1 กลุ่มบริษัทจัดทำบัญชีเป็นเงินบาทและจัดทำงบการเงินตามกฎหมายเป็นภาษาไทยตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและวิธีปฏิบัติทางการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย
- 2.2 งบการเงินของกลุ่มบริษัทได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 เรื่อง “การนำเสนองบการเงิน” และตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ลงวันที่ 2 ตุลาคม 2560 เรื่อง “การจัดทำและส่งงบการเงินและรายการเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทจดทะเบียน พ.ศ. 2560” และตามประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เรื่อง “กำหนดรายการย่อที่ต้องมีในงบการเงิน พ.ศ. 2566” ลงวันที่ 17 พฤศจิกายน 2566



2.3 งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นตามที่ได้เปิดเผยในนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ (ดูหมายเหตุข้อ 3)

2.4 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลต่อการรายงานและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินสำหรับงวดบัญชีปัจจุบัน

ในระหว่างปีกลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยเป็นการปรับปรุงข้อกำหนดทางการบัญชีได้แก่

- มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 เรื่อง การนำเสนองบการเงิน กำหนดให้เปิดเผยข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ
- มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 8 เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี และข้อผิดพลาด แก้ไขคำนิยามของประมาณการทางบัญชี
- มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้ กำหนดเงื่อนไขในการรับรู้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ การรับรู้เมื่อเริ่มแรก สำหรับรายการที่ก่อให้เกิดมูลค่าที่เท่ากันของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีและผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งเพิ่มเติมข้อยกเว้นสำหรับการรับรู้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับการปฏิรูปภาษีระหว่างประเทศ - กฎโมเดลเสาหลักที่สอง (Pillar Two)

ทั้งนี้ การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

2.5 มาตรฐานการรายงานทางการเงินซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว แต่ยังไม่ผลบังคับใช้

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่มีการปรับปรุงได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว โดยจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่ม ณ หรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 เป็นต้นไป มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยเป็นการปรับปรุงข้อกำหนดทางการบัญชี ได้แก่

## มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 เรื่อง การนำเสนองบการเงิน

- การจัดประเภทหนี้สินเป็นรายการหมุนเวียนและไม่หมุนเวียน

การแก้ไขเพิ่มเติมนี้ได้อธิบายให้ชัดเจนว่าการจัดประเภทรายการหนี้สินหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียนให้พิจารณากับสิทธิที่มีอยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ซึ่งระบุว่าการคาดการณ์ที่กิจการจะใช้สิทธิที่จะเลื่อนการชำระหนี้ออกไปไม่ส่งผลกระทบต่อการจัดประเภทรายการหนี้สิน โดยอธิบายเพิ่มเติมถึงสิทธิที่มีอยู่หากกิจการได้ปฏิบัติตามการดำรงสถานะ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และกำหนดคำนิยามของ “การชำระ” เพื่อให้ชัดเจนว่าการชำระหมายถึงการโอนเงินสด ตราสารทุน สินทรัพย์อื่นหรือบริการ ไปให้ผู้สัญญา

- หนี้สินไม่หมุนเวียนที่ต้องดำรงสถานะ

การแก้ไขเพิ่มเติมนี้ได้ระบุการดำรงสถานะซึ่งกิจการถูกกำหนดให้ปฏิบัติตามการดำรงสถานะ ณ หรือก่อนวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานเท่านั้น ที่ส่งผลให้กิจการใช้สิทธิเลื่อนการชำระหนี้ออกไปอย่างน้อย 12 เดือนนับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ดังนั้น จึงต้องพิจารณาในการประเมินการจัดประเภทหนี้สินเป็นรายการหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียน

การดำรงสถานะนั้นส่งผลต่อการพิจารณาว่าสิทธินั้นมีอยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานหรือไม่ แม้ว่าการปฏิบัติตามการดำรงสถานะจะเป็นการประเมินภายหลังรอบระยะเวลารายงาน เช่น การดำรงสถานะที่อิงกับฐานะการเงินของกิจการ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน แต่ถูกประเมินการปฏิบัติตามการดำรงสถานะภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวให้ถือปฏิบัติย้อนหลังสำหรับรอบระยะเวลารายงานประจำปีที่เริ่ม ณ หรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 และอนุญาตให้กิจการถือปฏิบัติได้ก่อนวันบังคับใช้

## มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 เรื่อง งบกระแสเงินสด และมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน - ข้อตกลงจัดหาเงินทุนเพื่อจ่ายผู้ขาย

การแก้ไขเพิ่มเติมนี้ได้เพิ่มวัตถุประสงค์ของการเปิดเผยข้อมูลในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 โดยระบุว่ากิจการต้องเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับข้อตกลงจัดหาเงินทุนเพื่อจ่ายผู้ขาย ที่ช่วยให้ผู้ใช้งบการเงินประเมินผลกระทบของข้อตกลงเหล่านั้นที่มีต่อหนี้สินและกระแสเงินสดของกิจการ นอกจากนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7 มีการแก้ไขโดยเพิ่มข้อตกลงจัดหาเงินทุนเพื่อจ่ายผู้ขายเป็นตัวอย่างตามข้อกำหนดในการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะเปิดของกิจการต่อการกระจุยตัวของความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

“ข้อตกลงจัดหาเงินทุนเพื่อจ่ายผู้ขาย” ไม่ได้ถูกกำหนดคำนิยามของคำศัพท์ การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวได้อธิบายลักษณะของข้อตกลงที่กิจการถูกกำหนดให้แสดงข้อมูลเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของการเปิดเผยข้อมูลนั้น กิจการต้องเปิดเผยข้อมูลโดยรวมสำหรับผู้ขายข้อตกลงจัดหาเงินทุนเพื่อจ่ายผู้ขาย ดังนี้

ข้อกำหนดและเงื่อนไขของข้อตกลง

- มูลค่าตามบัญชีและรายการรายบรรทัดที่เกี่ยวข้องที่นำเสนอในงบฐานะการเงินของกิจการ สำหรับหนี้สินทางการเงินที่เป็นส่วนหนึ่งของข้อตกลงจัดหาเงินทุนเพื่อจ่ายผู้ขาย
- มูลค่าตามบัญชีและรายการรายบรรทัดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งผู้ขายได้รับชำระเงินเรียบร้อยแล้วจากผู้ให้เงินทุน
- ช่วงของวันครบกำหนดชำระ สำหรับทั้งหนี้สินทางการเงินที่เป็นส่วนหนึ่งของข้อตกลงเงินทุนเพื่อจ่ายผู้ขายและเจ้าหนี้การค้าที่ยกเว้นที่ไม่ได้เป็นส่วนหนึ่งของข้อตกลงเงินทุนเพื่อจ่ายผู้ขาย
- ข้อมูลความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวมีข้อผ่อนปรนเฉพาะสำหรับรอบระยะเวลารายงานประจำปีแรกที่กิจการถือปฏิบัติ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่ม ณ หรือหลังจากวันที่ 1 มกราคม 2568 เป็นต้นไป และอนุญาตให้กิจการถือปฏิบัติได้ก่อนวันบังคับใช้

**มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า - หนี้สินตามสัญญาเช่าในการขายและเช่ากลับคืน**

การแก้ไขเพิ่มเติมนี้ได้เพิ่มข้อกำหนดการวัดค่าภายหลังสำหรับรายการขายและเช่ากลับคืนที่ถือเป็นการขายสินทรัพย์ตามข้อกำหนดของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวได้ให้ผู้ขาย-ผู้เช่าต้องกำหนด “การจ่ายชำระตามสัญญาเช่า” หรือ “การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ปรับปรุง” เพื่อให้ผู้ขาย-ผู้เช่าไม่รับรู้กำไรหรือขาดทุนที่เกี่ยวข้องกับสิทธิในการใช้ที่ยังคงอยู่กับผู้ขาย-ผู้เช่า ภายหลังวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล

การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวไม่กระทบต่อกำไรหรือขาดทุนจากการรับรู้โดยผู้ขาย-ผู้เช่าที่เกี่ยวกับการยกเลิกสัญญาเช่าบางส่วนหรือทั้งหมด หากไม่มีข้อกำหนดใหม่ ผู้ขาย-ผู้เช่าอาจรับรู้กำไรจากสิทธิในการใช้ที่ยังคงอยู่เท่านั้น เพราะการวัดค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ (เช่น ภายหลังจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าหรือการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า) ให้ปฏิบัติตามข้อกำหนดทั่วไปในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 ซึ่งกรณีนี้อาจเป็นกรณีเฉพาะสำหรับการเช่ากลับคืนที่รวมถึงการจ่ายชำระค่าเช่าผันแปรที่ไม่ได้ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา

ผู้ขาย-ผู้เช่าต้องถือปฏิบัติตามการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวสำหรับรอบระยะเวลารายงานประจำปีที่จะเริ่ม ณ หรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 เป็นต้นไป ทั้งนี้อนุญาตให้กิจการนำไปใช้ก่อนวันบังคับใช้ หากผู้ขาย-ผู้เช่าถือปฏิบัติตามการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวสำหรับรอบระยะเวลาก่อนวันบังคับใช้ ผู้ขาย-ผู้เช่าต้องเปิดเผยข้อเท็จจริงดังกล่าวด้วย

### **มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาประกันภัย**

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 17 นี้ จะใช้แทนมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 4 เรื่อง สัญญาประกันภัย โดยได้กำหนดหลักการสำหรับการรับรู้รายการ การวัดค่า การนำเสนอและการเปิดเผยข้อมูลของสัญญาประกันภัย

ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทจะนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องมาเริ่มถือปฏิบัติกับงบการเงินของกลุ่มบริษัทเมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมีผลบังคับใช้ โดยผู้บริหารของกลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวที่มีต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท ในงวดที่จะเริ่มถือปฏิบัติ

- 2.6 พระราชกำหนดภาษีส่วนเพิ่ม พ.ศ.2567 ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วเมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2567 ซึ่งเกี่ยวข้องกับมาตรการทางภาษีอากรระหว่างประเทศ (Pillar Two) และจะเริ่มมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 เป็นต้นไป

ทั้งนี้ ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทได้ประเมินข้อกำหนดตามหลักเกณฑ์ของพระราชกำหนดฉบับดังกล่าว และพบว่ากลุ่มบริษัทไม่เข้าหลักเกณฑ์การเก็บภาษีส่วนเพิ่ม เนื่องจากกลุ่มบริษัทไม่ได้เป็นกลุ่มนิติบุคคลข้ามชาติ (Multinational Enterprises: MNEs)

### **3. นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ**

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาที่แตกต่างกัน ให้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นตามที่ได้เปิดเผยในนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

#### **3.1 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม**

งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย และส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในบริษัทร่วม

### การรวมธุรกิจ

กลุ่มบริษัทบันทึกบัญชีสำหรับการรวมธุรกิจตามวิธีซื้อ ยกเว้นในกรณีที่เป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน

กลุ่มบริษัทมีอำนาจการควบคุมเมื่อกลุ่มบริษัท (1) มีอำนาจเหนือผู้ได้รับการลงทุน (2) มีโอกาสเปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับผู้ได้รับการลงทุน และ (3) มีความสามารถในการใช้อำนาจเหนือผู้ได้รับการลงทุนทำให้เกิดผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนของผู้ลงทุน

เมื่อมีข้อเท็จจริงหรือสถานการณ์บ่งชี้ว่า อำนาจการควบคุมข้อใดข้อหนึ่งข้างต้นเปลี่ยนแปลงไป กลุ่มบริษัทจะทำการพิจารณาอำนาจการควบคุมกิจการที่ถูกควบคุมใหม่

ค่าความนิยม ถูกวัดมูลค่า ณ วันที่ซื้อ โดยวัดจากมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้ซึ่งรวมถึงการรับรู้จำนวนส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อ หักด้วยมูลค่าสุทธิ (มูลค่ายุติธรรม) ของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาซึ่งวัดมูลค่า ณ วันที่ซื้อ แต่หากมูลค่าสุทธิ (มูลค่ายุติธรรม) ของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาสูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้ กลุ่มบริษัทจะรับรู้ส่วนที่สูงกว่าเป็นกำไรในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

สิ่งตอบแทนที่โอนให้ ต้องวัดด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่โอนไป หนี้สินที่กลุ่มบริษัทก่อขึ้นเพื่อจ่ายชำระให้แก่เจ้าของเดิม และส่วนได้เสียในส่วนของเจ้าของที่ออกโดยกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ สิ่งตอบแทนที่โอนให้ยังรวมถึงมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นและมูลค่าของโครงการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ที่ออกแทนโครงการของผู้ถูกซื้อเมื่อรวมธุรกิจ หากการรวมธุรกิจมีผลให้สิ้นสุดความสัมพันธ์ของโครงการเดิมระหว่างกลุ่มบริษัท และผู้ถูกซื้อ ให้ใช้ราคาที่สูงกว่าระหว่างมูลค่าจากการยกเลิกสัญญาตามที่ระบุในสัญญา และมูลค่าองค์ประกอบนอกตลาดไปหักจากสิ่งตอบแทนที่โอนให้ และรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายอื่น

หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นของบริษัทที่ถูกซื้อที่รับมาจากการรวมธุรกิจ รับรู้เป็นหนี้สินหากมีภาระผูกพันในปัจจุบันซึ่งเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ในอดีต และสามารถวัดมูลค่ายุติธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือ

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมตามอัตราส่วนได้เสียในสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาจากผู้ถูกซื้อหรือวัดด้วยมูลค่ายุติธรรม

ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อของกลุ่มบริษัทที่เกิดขึ้นซึ่งเป็นผลมาจากการรวมธุรกิจ เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าธรรมเนียมวิชาชีพและค่าที่ปรึกษาอื่น ๆ ถือเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น

การรวมธุรกิจซึ่งเกิดจากการโอนส่วนได้เสียในกิจการภายใต้การควบคุมของผู้ถือหุ้นซึ่งควบคุมกลุ่มบริษัท ถือเป็นการเข้าครอบครองเสมือนว่าได้เกิดขึ้นตั้งแต่วันต้นงวดของปีเปรียบเทียบก่อนหน้าสุดหรือ ณ วันที่มีการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน เพื่อปรับปรุงข้อมูลเปรียบเทียบสินทรัพย์และหนี้สินที่ได้มาจะถูกรับรู้ด้วยมูลค่าตามบัญชีก่อนการจัดทำงานการเงินรวมภายใต้การควบคุมของผู้ถือหุ้นที่กลุ่มบริษัทมีส่วนควบคุม ส่วนต่างจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน ซึ่งเป็นส่วนเกินระหว่างต้นทุนการรวมธุรกิจกับมูลค่าตามบัญชีสินทรัพย์ที่ระบุได้สุทธิ ณ วันที่รวมธุรกิจให้บันทึกไว้เป็นรายการต่างหากในส่วนของผู้ถือหุ้นจนกว่าจะมีการจำหน่ายเงินลงทุนออกไป

#### *การตัดรายการในงบการเงินรวม*

ยอดคงเหลือและรายการบัญชีระหว่างกิจการในกลุ่มที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดรายการในการจัดทำงานการเงินรวมนี้แล้ว งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ได้จัดทำขึ้นโดยใช้งบการเงินของบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน

### **3.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด**

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด ยอดเงินฝากธนาคารทุกประเภทที่ถึงกำหนดจ่ายในระยะเวลาสามเดือนหรือน้อยกว่า และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง โดยไม่รวมเงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน

### **3.3 เงินลงทุนชั่วคราว**

เงินลงทุนชั่วคราวเป็นเงินลงทุนในเงินฝากประจำที่มีระยะเวลาครบกำหนดเกินกว่า 3 เดือนแต่ไม่เกิน 1 ปี ซึ่งแสดงในราคาทุน

### **3.4 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น**

ลูกหนี้การค้า และลูกหนี้หมุนเวียนอื่น แสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเปิดเผยไว้หมายเหตุข้อ 3.7

### 3.5 ต้นทุนการพัฒนาโครงการ

ต้นทุนการพัฒนาโครงการแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า โดยแสดงสุทธิจากการตัดบัญชีเป็นต้นทุนขาย ราคาทุนประกอบด้วย ต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน การพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบและก่อสร้าง สาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการรวมทั้งดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเพื่อการพัฒนาโครงการก่อนโครงการจะพัฒนาแล้วเสร็จ

รายละเอียดการคำนวณราคาทุน

ที่ดิน - ราคาทุนของที่ดินและการพัฒนาที่ดินบันทึกโดยวิธีถัวเฉลี่ย โดยแยกตามเนื้อที่หรือพื้นที่สำหรับการขายของแต่ละโครงการ

งานก่อสร้าง - ต้นทุนงานก่อสร้าง ประกอบด้วย ต้นทุนงานก่อสร้าง และสาธารณูปโภค ส่วนกลาง ซึ่งปันส่วนตามเนื้อที่หรือพื้นที่สำหรับการขาย ต้นทุนงานก่อสร้างบ้านหรือห้องชุด และต้นทุนการกู้ยืมที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการปันส่วนตามต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับ เป็นการประมาณราคาที่จะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติหักค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการขายโดยประมาณ

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการขาย เช่น ภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

ขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการและขาดทุนจากการด้อยค่า (ถ้ามี) บันทึกไว้ในกำไรหรือขาดทุน

ในการคำนวณหาต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง) ตามเกณฑ์พื้นที่สำหรับการขาย

ต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการจนแล้วเสร็จประมาณจากประสบการณ์ทางธุรกิจ และมีการทบทวนประมาณการดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ



### 3.6 สินค้ำคงเหลือ

สินค้ำคงเหลือแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ราคาทุนของสินค้ำคงเหลือคำนวณโดยวิธีเข้าก่อน-ออกก่อน

มูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับประมาณจากราคาที่คาดว่าจะขายได้ตามปกติธุรกิจหักด้วยประมาณการต้นทุนที่จำเป็นต้องจ่ายไปเพื่อให้ขายสินค้ำนั้นได้

ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสินค้ำคงเหลือ จะถูกบันทึกสำหรับรายการที่คาดว่าจะไม่ได้ใช้หรือขายไม่ได้

### 3.7 เครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรับรู้ในงบฐานะการเงินรวมของกลุ่มบริษัท เมื่อกลุ่มบริษัทเป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของสัญญาของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการซื้อ การออกตราสารสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน (นอกจากสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน) เพิ่มหรือหักจากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินตามความเหมาะสม เมื่อรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก ต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการซื้อสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน รับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

#### สินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่รับรู้ทั้งหมดวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือมูลค่ายุติธรรม ขึ้นอยู่กับการจัดประเภทรายการของสินทรัพย์ทางการเงิน

*การจัดประเภทรายการของสินทรัพย์ทางการเงิน*

ตราสารหนี้ที่เข้าเงื่อนไขการวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

- สินทรัพย์ทางการเงินที่ถือครองตามโมเดลธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์การถือครองสินทรัพย์ทางการเงินเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และ
- ข้อกำหนดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน ซึ่งทำให้เกิดกระแสเงินสดซึ่งเป็นการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่กำหนดไว้

ตราสารหนี้ที่เข้าเงื่อนไขการวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

- สิ้นทรัพย์ทางการเงินถูกถือตามโมเดลธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้สำเร็จทั้งรับกระแสเงินสดตามสัญญาและเพื่อขายสินทรัพย์ทางการเงิน และ
- ข้อกำหนดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน ซึ่งทำให้เกิดกระแสเงินสดซึ่งเป็นการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่กำหนดไว้

สินทรัพย์ทางการเงินอื่นทั้งหมดวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

(1) ราคาทุนตัดจำหน่ายและวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง

วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงเป็นวิธีการคำนวณราคาทุนตัดจำหน่ายของตราสารหนี้และปันส่วนดอกเบี้ยรับตลอดช่วงระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง

ดอกเบี้ยรับ รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและรวมในรายการ “รายได้ทางการเงิน”

(2) สินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนในตราสารทุนที่จัดประเภทแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่กลุ่มบริษัทกำหนดให้เงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่ใช่เงินลงทุนที่ถือไว้เพื่อค้าหรือไม่เป็นสิ่งที่ตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายที่รับรู้โดยผู้ซื้อในการรวมธุรกิจแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก

สินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบของแต่ละรอบระยะเวลารายงานกับกำไรหรือขาดทุนจากมูลค่ายุติธรรมใด ๆ ที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนสำหรับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา จำนวนเงินของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจะถูกวัดมูลค่าใหม่ทุกวันที่ยรายงานเพื่อให้สะท้อนการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงด้านเครดิตจากที่เคยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของเครื่องมือทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มบริษัทต้องรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุเสมอสำหรับลูกหนี้การค้า และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับสินทรัพย์ทางการเงินเหล่านี้ ประเมินการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองขึ้นอยู่กับข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของกลุ่มบริษัทปรับปรุงด้วยปัจจัยเฉพาะของผู้กู้ยืม สภาพการณ์ทางเศรษฐกิจทั่วไป และการประเมินทิศทางทั้งในปัจจุบันและในอนาคต ณ วันที่รายงาน รวมถึงมูลค่าเงินตามเวลาตามความเหมาะสม

สำหรับเครื่องมือทางการเงินอื่นทั้งหมด กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ เมื่อมีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในความเสี่ยงด้านเครดิตตั้งแต่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก แต่อย่างไรก็ตามหากความเสี่ยงด้านเครดิตของเครื่องมือทางการเงินไม่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญตั้งแต่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าของค่าเพื่อผลขาดทุนสำหรับเครื่องมือทางการเงินนั้นด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุแสดงถึงผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ปฏิบัติพิสดาณที่มีความเป็นไปได้ว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงินที่คาดไว้ ในทางกลับกันผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้าแสดงถึงสัดส่วนของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดตลอดอายุที่คาดว่าจะเกิดจากเหตุการณ์ปฏิบัติพิสดาณของเครื่องมือทางการเงินที่มีความเป็นไปได้ว่าจะเกิดขึ้นภายใน 12 เดือนหลังจากวันที่รายงาน

(1) ความเสี่ยงด้านเครดิตเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

ในการประเมินว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของเครื่องมือทางการเงินเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญตั้งแต่การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกหรือไม่ กลุ่มบริษัทเปรียบเทียบความเสี่ยงของการผิดนัดชำระหนี้ที่เกิดขึ้นกับเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รายงานกับความเสี่ยงของการผิดนัดของเครื่องมือทางการเงินที่เกิดขึ้น ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก ในการประเมินนี้ กลุ่มบริษัทพิจารณาทั้งข้อมูลเชิงปริมาณและข้อมูลเชิงคุณภาพที่มีข้อมูลสนับสนุนและสมเหตุสมผลซึ่งรวมถึงประสบการณ์ในอดีตและข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตที่ทำได้โดยไม่ต้องเสียต้นทุนหรือความพยายามที่มากเกินไป ข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตที่พิจารณารวมถึงแนวโน้มในอนาคตของอุตสาหกรรมที่ลูกหนี้ของกลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจ รายงานของผู้เชี่ยวชาญทางเศรษฐกิจ นักวิเคราะห์ทางการเงิน หน่วยงานของรัฐ และองค์กรอื่นๆ รวมถึงแหล่งข้อมูลภายนอกต่างๆ ของข้อมูลทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นจริงและการคาดการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานหลักของกลุ่มบริษัท

โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ข้อมูลต่อไปนี้ได้นำมาพิจารณาในการประเมินว่าความเสี่ยงด้านเครดิตเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญตั้งแต่การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกหรือไม่

- การลดมูลค่าอย่างมีนัยสำคัญที่เกิดขึ้นจริงหรือที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในเครื่องมือทางการเงินสำหรับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือภายนอก (ถ้ามี) หรือการจัดอันดับความน่าเชื่อถือภายในกิจการ

- การลดมูลค่าอย่างมีนัยสำคัญในตัวบ่งชี้ตลาดภายนอกของความเสี่ยงด้านเครดิตสำหรับตราสารทางการเงินเฉพาะ เช่น การเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในส่วนต่างอัตราดอกเบี้ยราคาของสัญญาการรับประกันด้านเครดิตที่ผิวนัดชำระหนี้ (credit default swap) สำหรับลูกหนี้ หรือระยะเวลาหรือสัดส่วนของมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินที่ต่ำกว่าราคาทุนตัดจำหน่าย
- การเปลี่ยนแปลงในทางลบของสภาพทางธุรกิจ ทางการเงิน หรือเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นหรือที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งอาจทำให้ความสามารถของลูกหนี้ในการปฏิบัติตามภาระผูกพันหนี้สินเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ
- การเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญของผลการดำเนินงานในทางลบของลูกหนี้ที่เกิดขึ้นหรือคาดว่าจะเกิดขึ้น
- ความเสี่ยงด้านเครดิตที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในตราสารทางการเงินอื่นของลูกหนี้รายเดียวกัน
- การเปลี่ยนแปลงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญของสภาพแวดล้อมทั้งกฎหมาย เศรษฐกิจ หรือเทคโนโลยีของลูกหนี้ที่เกิดขึ้นหรือคาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งทำให้ความสามารถของลูกหนี้ในการปฏิบัติตามภาระผูกพันหนี้สินเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

โดยไม่คำนึงถึงผลการประเมินข้างต้น กลุ่มบริษัทสันนิษฐานว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญตั้งแต่การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก เมื่อมีการค้างชำระการเงินตามสัญญาเกินกว่า 30 วัน เว้นแต่กลุ่มบริษัทมีข้อมูลที่สนับสนุนและมีความสมเหตุสมผลแสดงให้เห็นได้

แม้จะเป็นไปตามที่กล่าวมาแล้ว กลุ่มบริษัทถือว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของเครื่องมือทางการเงินไม่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกหากเครื่องมือทางการเงินได้รับการกำหนดให้มีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำ ณ วันที่รายงาน โดยเครื่องมือทางการเงินจะได้รับการกำหนดให้มีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำถ้าหาก:

- เครื่องมือทางการเงินมีความเสี่ยงของการปฏิบัติผิดสัญญาต่ำ
- ลูกหนี้สามารถจ่ายชำระกระแสเงินสดตามสัญญาในระยะเวลาอันใกล้
- การเปลี่ยนแปลงเชิงเศรษฐกิจและธุรกิจในระยะยาวไม่อาจลดความสามารถของผู้กู้ยืมในการจ่ายชำระกระแสเงินสดตามสัญญาได้

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินมีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำ เมื่อสินทรัพย์มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตโดยบุคคลภายนอกอยู่ใน “ระดับน่าลงทุน” ตามคำนิยามที่เข้าใจโดยทั่วไป หรือหากไม่มีการจัดอันดับความด้านเครดิตโดยบุคคลภายนอก สินทรัพย์นั้นจะจัดอันดับความน่าเชื่อถือภายในเป็น “ชั้นปกติ” ชั้นปกติหมายความว่าคู่สัญญามีฐานะทางการเงินที่ดีและไม่มียอดค้างชำระ

สำหรับสัญญาค้ำประกันทางการเงิน ให้ถือว่าวันที่กลุ่มบริษัทเริ่มเป็นคู่สัญญาในการผูกพันที่ไม่สามารถยกเลิกได้เป็นวันที่มีการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกตามวัตถุประสงค์ของการถือปฏิบัติตามข้อกำหนดการค้ำค่า ในการประเมินว่ามีความเสี่ยงด้านเครดิตเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญตั้งแต่การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสัญญาค้ำประกันทางการเงินหรือไม่ กลุ่มบริษัทพิจารณาการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงที่ลูกหนี้จะปฏิบัติผิดสัญญา

กลุ่มบริษัทติดตามความมีประสิทธิภาพของเกณฑ์ที่ใช้ในการระบุว่ามีความเสี่ยงด้านเครดิตเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญหรือไม่อย่างสม่ำเสมอ และปรับปรุงตามความเหมาะสมเพื่อให้มั่นใจว่าเกณฑ์ดังกล่าวสามารถระบุความเสี่ยงด้านเครดิตที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญก่อนที่หนี้จะค้างเกินกำหนด

## (2) คำนิยามของการผิดสัญญา

กลุ่มบริษัทพิจารณาเหตุการณ์ผิดสัญญาสำหรับวัตถุประสงค์ในการบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตภายใน เนื่องจากประสบการณ์ในอดีตบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ทางการเงินที่เข้าเกณฑ์ข้อใดข้อหนึ่งต่อไปนี้มักจะไม่สามารถชำระคืนได้:

- เมื่อมีการละเมิดข้อกำหนดทางการเงินในสัญญาโดยลูกหนี้
- ข้อมูลที่พัฒนาขึ้นภายในหรือได้รับจากแหล่งภายนอกบ่งชี้ว่าลูกหนี้ไม่น่าจะชำระคืนเงินให้เจ้าหนี้ ซึ่งรวมกลุ่มบริษัทได้เต็มจำนวน (โดยไม่คำนึงถึงหลักประกันใด ๆ ที่ถือโดยกลุ่มบริษัท)

โดยไม่คำนึงถึงการวิเคราะห์ข้างต้น กลุ่มบริษัทถือว่าการผิดสัญญาเกิดขึ้นเมื่อสินทรัพย์ทางการเงินเกินกำหนดชำระมากกว่า 90 วัน เว้นแต่กลุ่มบริษัทจะมีข้อมูลที่มีความสมเหตุสมผลและสามารถสนับสนุนได้ที่แสดงว่าการปฏิบัติผิดสัญญาในช่วงเวลาที่เกินกว่ากำหนดนั้นมีความเหมาะสมมากกว่า

(3) สินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิต

สินทรัพย์ทางการเงินมีการด้อยค่าด้านเครดิตเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งหรือหลายเหตุการณ์ที่ทำให้เกิดผลกระทบต่อประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตของสินทรัพย์ทางการเงิน โดยหลักฐานที่แสดงว่าสินทรัพย์ทางการเงินมีการด้อยค่าด้านเครดิตครอบคลุมถึงข้อมูลที่สังเกตได้จากเหตุการณ์ดังต่อไปนี้

- การประสบปัญหาทางการเงินอย่างมีนัยสำคัญของผู้ออกหรือผู้กู้
- การละเมิดสัญญา เช่น การปฏิบัติผิดสัญญาหรือการค้างชำระเกินกำหนด (ดู (2) ด้านบน)
- มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่ผู้กู้จะล้มละลายหรือการปรับโครงสร้างทางการเงิน
- การล่มสลายของตลาดซื้อขายคลองของสินทรัพย์ทางการเงินเนื่องจากประสบปัญหาทางการเงิน

(4) นโยบายการตัดรายการ

กลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินเมื่อมีข้อมูลที่บ่งชี้ว่าลูกหนี้มีปัญหาด้านการเงินอย่างร้ายแรงและไม่มีความเป็นไปได้ที่จะได้รับคืน เช่น เมื่อลูกหนี้อยู่ระหว่างชำระบัญชีหรือล้มละลาย หรืออยู่ในสถานการณ์ที่ลูกหนี้การค้ำมีจำนวนเงินหนี้ค้างชำระเกินกว่า 2 ปีแล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดขึ้นก่อน สินทรัพย์ทางการเงินที่ถูกตัดรายการอาจขึ้นอยู่กับวิธีการบังคับภายใต้กระบวนการทวงถามของกลุ่มบริษัท โดยใช้คำปรึกษาทางกฎหมายตามความเหมาะสม เงินที่ได้รับคืนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

(5) การวัดมูลค่าและการรับรู้รายการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

การวัดมูลค่าของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเป็นการคำนวณความน่าจะเป็นของการปฏิบัติผิดสัญญา ร้อยละของความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญา (เช่น ผลกระทบของความเสียหายหากมีการผิดสัญญา) และยอดหนี้เมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญา การประเมินคำนวณความน่าจะเป็นของการปฏิบัติผิดสัญญาและร้อยละของความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญาขึ้นอยู่กับข้อมูลในอดีตปรับปรุงด้วยการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต สำหรับยอดหนี้เมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินแสดงโดยมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ ณ วันที่รายงาน สำหรับสัญญาค้ำประกันทางการเงิน ความเสี่ยงรวมถึงจำนวนหนี้ค้ำประกันที่ถูกเบิกใช้ ณ วันที่รายงานและจำนวนหนี้ค้ำประกันที่เพิ่มขึ้นใด ๆ ที่คาดว่าจะถูกเบิกใช้โดยผู้กู้ยืมในอนาคต ซึ่งวันที่ผิดสัญญาถูกประเมินโดยขึ้นอยู่กับแนวโน้มในอดีต กลุ่มบริษัททำความเข้าใจความจำเป็นด้านการเงินในอนาคตโดยเฉพาะเจาะจงของลูกหนี้และข้อมูลการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคตที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงิน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นประมาณการด้วยผลต่างระหว่างกระแสเงินสดตามสัญญาทั้งหมดซึ่งกลุ่มบริษัทต้องได้รับและกระแสเงินสดทั้งหมด ซึ่งกลุ่มบริษัท คาดว่าจะได้รับคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเมื่อเริ่มแรก

สำหรับสัญญาค้ำประกันทางการเงิน กลุ่มบริษัทต้องชำระเงินเฉพาะในกรณีที่ลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญาซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขของเครื่องมือทางการเงินที่มีการค้ำประกัน ค่าเพื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคือประมาณการจ่ายเงินชดเชยที่จะจ่ายให้ผู้ถือสัญญาสำหรับผลขาดทุนด้านเครดิตหักจำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับจากผู้ถือสัญญา ลูกหนี้ หรือบุคคลใด

หากกลุ่มบริษัทวัดมูลค่าของค่าเพื่อผลขาดทุนของเครื่องมือทางการเงินด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุในรอบระยะเวลารายงานก่อน แต่ ณ วันที่รายงานปัจจุบัน พิจารณาแล้วเห็นว่าไม่ต้องถือปฏิบัติ กลุ่มบริษัทต้องวัดมูลค่าของค่าเพื่อผลขาดทุนด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า ณ วันที่รายงานปัจจุบัน เว้นแต่สินทรัพย์เหล่านั้นใช้วิธีการอย่างง่าย

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนจากการด้อยค่าในกำไรหรือขาดทุนสำหรับเครื่องมือทางการเงินทั้งหมดเพื่อปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีที่เกี่ยวข้องผ่านบัญชีค่าเพื่อผลขาดทุน เว้นแต่เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ซึ่งค่าเพื่อผลขาดทุนรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและสำรองการวัดมูลค่าเงินลงทุนสะสม และไม่ลดมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินในงบฐานะการเงิน

#### การตัดรายการของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน เฉพาะเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุ หรือเมื่อโอนสินทรัพย์ทางการเงินและโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ให้กิจการอื่น หากกลุ่มบริษัทไม่ได้โอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของและยังคงมีการควบคุมสินทรัพย์ที่โอน กลุ่มบริษัทรับรู้ส่วนได้เสียในสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับจำนวนเงินที่อาจต้องจ่าย หากกลุ่มบริษัทยังคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของสินทรัพย์ทางการเงินที่โอน กลุ่มบริษัทยังคงรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินและรับรู้การกู้ยืมที่มีหลักประกันสำหรับสิ่งตอบแทนที่ได้รับ



ณ วันที่ตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และผลรวมของสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับและค้างรับ รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน นอกจากนี้ ณ วันที่ตัดรายการของเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่จัดประเภทด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ผลสะสมของกำไรหรือขาดทุนที่สะสมไว้ก่อนหน้านี้ในสำรองการวัดมูลค่าเงินลงทุนจะถูกจัดประเภทรายการใหม่เป็นกำไรหรือขาดทุน ในทางกลับกัน ณ วันที่ตัดรายการของเงินลงทุนในตราสารทุนที่กลุ่มบริษัทเลือกรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยการวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ผลกำไรหรือขาดทุนสะสมที่สะสมไว้ก่อนหน้านี้ในสำรองการวัดมูลค่าเงินลงทุนจะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่ไปกำไรหรือขาดทุนแต่จะโอนไปกำไรสะสม

### หนี้สินทางการเงิน

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง

วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงเป็นวิธีการคำนวณราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สินทางการเงินและปันส่วนดอกเบี้ยจ่ายตลอดช่วงระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงคืออัตราที่ใช้ในการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดจ่ายในอนาคต (รวมถึงค่าธรรมเนียมและต้นทุนในการรับและจ่ายทั้งหมด ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ต้นทุนการทำรายการ และส่วนเกินหรือส่วนลดมูลค่าอื่น ๆ) ตลอดอายุที่คาดไว้ของหนี้สินทางการเงินหรือ (ตามความเหมาะสม) ระยะเวลาที่สั้นกว่า เพื่อให้ได้ราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงิน เฉพาะเมื่อภาระผูกพันของกลุ่มบริษัทได้มีการปฏิบัติตามแล้ว ได้มีการยกเลิก หรือสิ้นสุด ผลแตกต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินทางการเงินที่ตัดรายการและสิ่งตอบแทนที่จ่ายและค้างจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

การเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินที่ไม่ส่งผลให้มีการตัดรายการ

การเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินเกิดขึ้นเมื่อข้อตกลงตามสัญญาที่ระบุถึงกระแสเงินสดของสินทรัพย์ทางการเงินได้รับการต่อรองใหม่หรือแก้ไขเป็นอย่างอื่นระหว่างการรับรู้เริ่มแรกและวันครบกำหนดของสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงิน การเปลี่ยนแปลงจะมีผลต่อจำนวนเงินและ/หรือ ระยะเวลาของกระแสเงินสดตามสัญญาทันทีหรือในอนาคต การเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขที่ไม่ส่งผลให้มีการตัดรายการ หมายถึง การเจรจาต่อรองใหม่หรือการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินที่ไม่มีสาระสำคัญ และไม่ส่งผลให้มีการตัดรายการ

กำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขเกิดจากผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นและมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับหรือจ่ายในอนาคตซึ่งคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเดิมและรับรู้ในกำไรและขาดทุน ต้นทุนหรือค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสินทรัพย์ทางการเงินจะถูกนำไปปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินที่เปลี่ยนแปลงเงื่อนไข และตัดจำหน่ายตลอดอายุคงเหลือของสินทรัพย์การเงินหรือหนี้สินทางการเงินที่เปลี่ยนแปลงเงื่อนไข

### 3.8 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย แสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยวิธีราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า

ในกรณีที่มีการด้อยค่าของเงินลงทุน ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนจะถูกบันทึกในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

### 3.9 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนา เป็นที่ดินที่จะใช้พัฒนาในอนาคต แสดงในราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ราคาทุนประกอบด้วยค่าที่ดินและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง

### 3.10 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดินแสดงในราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงในราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	5 ปี 10 ปี 20 ปี และ 30 ปี
อุปกรณ์สำนักงาน	5 ปี
อุปกรณ์คอมพิวเตอร์	5 ปี
เครื่องมือและอุปกรณ์	5 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี
อุปกรณ์และเครื่องมือแพทย์	5 ปี

### 3.11 การด้อยค่า

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ของบริษัทได้รับการทบทวน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่มิข้อบ่งชี้กลุ่มบริษัทจะทำการประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์

กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายหรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ซึ่งในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ กลุ่มบริษัทประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ และในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย กลุ่มบริษัทใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่คาดว่าจะได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อกับผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

การกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่า

กลุ่มบริษัทจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ได้รับรู้ในงวดก่อนเมื่อข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าได้ลดลงหรือหมดไป ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการเพียงเท่าที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่ายเสมือนหนึ่งไม่เคยมีการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่ามาก่อน ขาดทุนจากการด้อยค่าของค่าความนิยมจะไม่มีรายการกลับรายการ

### 3.12 ค่าความนิยม

ค่าความนิยมวัดมูลค่า ณ วันที่ซื้อ โดยวัดจากมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้ซึ่งรวมถึงการรับรู้จำนวนส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อ หักด้วยมูลค่าสุทธิ (มูลค่ายุติธรรม) ของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาซึ่งวัดมูลค่า ณ วันที่ซื้อ

สิ่งตอบแทนที่โอนให้ ต้องวัดด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่โอนไป หนี้สินที่กลุ่มบริษัท ก่อขึ้นเพื่อจ่ายชำระให้แก่เจ้าของเดิม และส่วนได้เสียในส่วนของเจ้าของที่ออกโดยกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ สิ่งตอบแทนที่โอนให้ยังรวมถึงมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

บริษัทรับรู้ค่าความนิยมจากการรวมธุรกิจในการเงินรวมเป็นสินทรัพย์ ณ วันที่ซื้อกิจการและ แสดงในราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า กลุ่มบริษัททำการประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยมเป็น ประจำทุกปี โดยไม่คำนึงถึงว่าจะมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้นหรือไม่

### 3.13 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยมแสดงในราคาทุนหักด้วยค่าตัดจำหน่ายสะสม

ค่าตัดจำหน่ายคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์ ดังต่อไปนี้

โปรแกรมคอมพิวเตอร์  
ลิขสิทธิ์

5 และ 10 ปี  
5 ปี

### 3.14 เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า

เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าคือเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายที่กลุ่มบริษัทและบริษัท ได้รับจากลูกค้าตามสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ โดยเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะ ขายดังกล่าวจะรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของรายได้จากการขายเมื่อกกลุ่มบริษัทและบริษัทได้โอนการ ควบคุมของอสังหาริมทรัพย์ให้กับลูกค้า

เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายจะรับรู้เป็นรายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะ ขาย เมื่อมีความแน่นอนแล้วว่าลูกค้าไม่ปฏิบัติตามสัญญาและลูกค้าไม่มีสิทธิเรียกคืนเงินรับ ล่วงหน้าดังกล่าว รายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายแสดงเป็นรายได้อื่น

### 3.15 ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

กลุ่มบริษัทบันทึกประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงานหลังจาก งานตามพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานจากข้อสมมติฐานทางคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันสิ้น รอบระยะเวลารายงาน ตามวิธี Projected Unit Credit เช่น อัตราคิดลด อัตราการเสียชีวิต อายุ เกษียณปกติ อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน และอัตราการหมุนเวียนของพนักงาน เป็นต้น

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าใช้จ่ายโครงการผลประโยชน์พนักงานเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยรับรู้เข้ากำไรสะสมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่เกิดขึ้นทั้งจำนวน

ต้นทุนบริการในอดีตที่เกี่ยวข้องกับการแก้ไขโครงการจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเมื่อการแก้ไขโครงการมีผลบังคับใช้

### 3.16 ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตจ่าย

ค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินซึ่งเกิดขึ้นก่อนหรือ ณ วันทำสัญญาวงเงินกู้ยืมและก่อนการเบิกถอนเงินกู้ยืมจะถูกบันทึกเป็นค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตจ่าย โดยแสดงหักจากเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้องและถูกตัดจำหน่ายโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงตามอายุสัญญา

### 3.17 ประมาณการหนี้สินค่าประกันความเสียหาย

ประมาณการหนี้สินค่าประกันความเสียหายบันทึกเมื่อได้ขายสินค้าแก่ลูกค้าแล้ว ประมาณการค่าใช้จ่ายพิจารณาจากประวัติการจ่ายค่าประกันความเสียหาย และประสบการณ์ในอดีตที่เกี่ยวข้อง

### 3.18 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาแล้วเสร็จและมีการโอนอำนาจการควบคุมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้กับผู้ซื้อแล้ว กลุ่มบริษัทมีการจ่ายค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอน ค่าใช้จ่ายส่วนกลางนิติบุคคล หรือค่าใช้จ่ายอื่นที่จ่ายแทนลูกค้าหรือให้สินค้าโดยไม่คิดมูลค่าเพื่อส่งเสริมการขายในระยะเวลาที่กำหนด กลุ่มบริษัทพิจารณาว่ารายการเหล่านี้เป็นสิ่งตอบแทนที่จ่ายให้ลูกค้า จึงบันทึกรายการดังกล่าวเป็นส่วนหักจากมูลค่ารายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่ารับรู้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญา

รายได้ค่ารักษาพยาบาล

รายได้จากการประกอบกิจการ โรงพยาบาลโดยส่วนใหญ่ ประกอบด้วย รายได้ค่ารักษาพยาบาล ค่าห้องพัก ค่ายา โดยจะบันทึกเป็นรายได้เมื่อได้ให้บริการหรือจำหน่ายแล้ว

รายได้ค่ารักษาพยาบาลจากโครงการประกันสังคม บันทึกเป็นรายได้ในอัตราเหมาจ่ายต่อคน ตามเกณฑ์คงค้าง ซึ่งอัตราเหมาจ่ายกำหนดโดยสำนักงานประกันสังคม ปรับปรุงด้วยส่วนที่คาดว่าจะไม่ได้รับตามประสบการณ์ในอดีต

รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

ดอกเบี้ยรับรู้ตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

### 3.19 สินทรัพย์ที่เกิดขึ้นจากสัญญา

กลุ่มบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบซึ่งสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา

### 3.20 รายได้จากบัตรกำนัลส่งเสริมการขาย

กลุ่มบริษัทให้บัตรกำนัลส่งเสริมการขายแก่ลูกค้า โดยลูกค้าสามารถใช้บัตรกำนัลดังกล่าวเพื่อแลกสินค้าตามข้อตกลง กลุ่มบริษัทได้ปันส่วนมูลค่าจากรายการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กับบัตรกำนัลที่มอบให้แก่ลูกค้าโดยอ้างอิงจากมูลค่าธุรกรรมของสินค้าและบันทึกเป็น “รายได้รอรับรู้” ในงบฐานะการเงินและรับรู้เป็นรายได้เมื่อลูกค้านำบัตรกำนัลมาใช้สิทธิ์

### 3.21 สัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทที่เป็นผู้เช่า

กลุ่มบริษัทประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่ากลุ่มบริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับทุกข้อตกลงสัญญาเช่าที่เป็นสัญญาเช่ายกเว้นสัญญาเช่าระยะสั้น (อายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่า) และสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ (เช่น ตู้สำนักงานเคลื่อนที่ เครื่องถ่ายเอกสาร และรถกอล์ฟไฟฟ้า เป็นต้น) สัญญาเช่าเหล่านี้ กลุ่มบริษัทรับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าเป็นค่าใช้จ่ายดำเนินงานด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า เว้นแต่เกณฑ์ที่เป็นระบบอื่นที่ดีกว่าซึ่งเป็นตัวแทนของรูปแบบเวลาที่แสดงถึงประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจากการใช้สินทรัพย์ที่เช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัตถุดิบค่าเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันนั้น โดยคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า แต่หากอัตรานั้นไม่สามารถกำหนดได้กลุ่มบริษัทใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม

การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่รวมอยู่ในการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่า ประกอบด้วย

- การจ่ายชำระคงที่ (รวมถึง การจ่ายชำระคงที่โดยเนื้อหา) หักลูกหนี้สิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าใด ๆ
- การจ่ายชำระค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา ซึ่งการวัดมูลค่าเริ่มแรกใช้ดัชนีหรืออัตรา ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล
- จำนวนเงินที่คาดว่าผู้เช่าจะจ่ายชำระภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ
- ราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อ หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่ผู้เช่าจะใช้สิทธิเลือกนั้น
- การจ่ายชำระค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่าผู้เช่าจะใช้สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าแยกแสดงบรรทัดในงบฐานะการเงิน

การวัดมูลค่าภายหลังของหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยการเพิ่มมูลค่าตามบัญชีเพื่อสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่า (ใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง) และลดมูลค่าตามบัญชีเพื่อสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระ

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ (โดยการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้อง) เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้

- มีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า หรือมีเหตุการณ์สำคัญ หรือการเปลี่ยนแปลงในสถานการณ์ ที่ส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกในการซื้อสินทรัพย์อ้างอิง ในกรณีดังกล่าวหนี้สินตามสัญญาเช่าวัตถุดิบค่าใหม่โดยคิดลดการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ปรับปรุงโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับปรุง
- มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าและ/หรือการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าไม่บันทึกเป็นสัญญาเช่าแยกต่างหาก ในกรณีนี้หนี้สินตามสัญญาเช่าวัตถุดิบค่าใหม่ขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่าของสัญญาเช่าที่เปลี่ยนแปลงโดยคิดลดการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ปรับปรุงด้วยอัตราคิดลดที่ปรับปรุง ณ วันที่การเปลี่ยนแปลงสัญญามีผล



สินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วย การวัดมูลค่าเริ่มแรกกับหนี้สินตามสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าใด ๆ ที่จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเริ่มมีผล หักสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับใด ๆ และต้นทุนทางตรงเริ่มแรกใด ๆ การวัดมูลค่าภายหลังของสินทรัพย์สิทธิการใช้โดยใช้ราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม

เมื่อกลุ่มบริษัทมีประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นในการรื้อและการขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิง การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิงหรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงให้อยู่ในสภาพตามที่กำหนดไว้ในข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาเช่า ประมาณการดังกล่าวรับรู้และ วัดมูลค่าตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 37 เรื่อง ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น เพื่ออธิบายต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ ต้นทุนรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่ต้นทุนเหล่านั้นเกิดขึ้นเพื่อผลิตสินค้าคงเหลือ

สินทรัพย์สิทธิการใช้คิดค่าเสื่อมราคาตลอดช่วงเวลาที่สั้นกว่าของอายุสัญญาเช่าและอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หากสัญญาเช่าโอนความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงหรือราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ สะท้อนว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้องคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้ การคิดค่าเสื่อมราคาเริ่ม ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล

สินทรัพย์สิทธิการใช้แยกแสดงบรรทัดในงบฐานะการเงิน

กลุ่มบริษัทปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์ เพื่อประเมินว่าสินทรัพย์สิทธิการใช้ด้อยค่าหรือไม่และบันทึกสำหรับผลขาดทุนจากการด้อยค่าใด ๆ ที่ระบุได้ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายเรื่อง “ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์”

### 3.22 กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงานบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเมื่อเกิดรายการ

### 3.23 ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

### 3.24 ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ ประกอบด้วยภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน คือ จำนวนภาษีเงินได้ที่ต้องชำระ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีสำหรับงวดกำไรทางภาษีแตกต่างจากกำไรที่แสดงในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเนื่องจากกำไรทางภาษีไม่ได้รวมรายการที่สามารถถือเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายทางภาษีในงวดอื่น ๆ และไม่ได้รวมรายการที่ไม่สามารถถือเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายทางภาษี ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันคำนวณโดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นการรับรู้ผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินกับมูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สินที่ใช้ในการคำนวณกำไรทางภาษี (ฐานภาษี) กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวทุกรายการ และรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวเท่าที่มีความเป็นไปได้ก่อนข้างแน่ว่ากำไรทางภาษีจะมีจำนวนเพียงพอที่จะนำผลแตกต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์ได้

กลุ่มบริษัททบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานของแต่ละงวด และจะลดมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีลงเมื่อกลุ่มบริษัทเห็นว่าไม่น่าจะมีความเป็นไปได้อีกต่อไปว่ากิจการจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์ได้ ทั้งนี้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ปรับลดลงนั้น กลุ่มบริษัทจะกลับรายการให้เท่ากับจำนวนที่มีความเป็นไปได้ก่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีมาใช้ประโยชน์ได้

กลุ่มบริษัทคำนวณมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีด้วยอัตราภาษีที่คาดว่าจะใช้ในงวดที่จะรับรู้สินทรัพย์หรือหนี้สินจะมีการจ่ายชำระโดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดได้ก่อนข้างแน่ว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทจะนำรายการสินทรัพย์ภาษีเงินได้มาหักกลบกับรายการหนี้สินภาษีเงินได้ เมื่อบริษัทมีสิทธิตามกฎหมายในการนำสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันดังกล่าวมาหักกลบกันและกลุ่มบริษัทตั้งใจจะชำระหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันดังกล่าวด้วยยอดสุทธิหรือตั้งใจจะรับรู้สินทรัพย์และจ่ายชำระหนี้สินในเวลาเดียวกัน

กลุ่มบริษัทรับรู้ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายและนำไปรวมเป็นกำไรหรือขาดทุนสำหรับงวด

กลุ่มบริษัทแสดงรายการค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับกำไรหรือขาดทุนจากกิจกรรมตามปกติของกิจการไว้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ยกเว้นรายการภาษีเงินได้ในงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นในงวดบัญชีเดียวกันหรือต่างงวด

### 3.25 กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญด้วยจำนวนหุ้นสามัญถ่วงน้ำหนักที่ถือโดยบุคคลภายนอกในระหว่างปี ในกรณีที่มีการเพิ่มทุนใช้จำนวนหุ้นสามัญถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาการรับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนที่ออกและเรียกชำระ และในกรณีที่ลดทุนใช้จำนวนหุ้นสามัญถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาการจดทะเบียนการลดทุน กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลดคำนวณจากจำนวนหุ้นสามัญถ่วงน้ำหนักที่รวมสมมติฐานว่าหุ้นสามัญเทียบเท่าได้ถูกแปลงเป็นหุ้นสามัญทั้งหมด

### 3.26 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมเป็นราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์ หรือจะจ่ายเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่า ไม่ว่าราคานั้นจะสามารถสังเกตได้โดยตรงหรือประมาณมาจากเทคนิคการประเมินมูลค่า ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของรายการสินทรัพย์หรือหนี้สินรายการใดรายการหนึ่ง กลุ่มบริษัทพิจารณาถึงลักษณะของสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้นซึ่งผู้ร่วมตลาดจะนำมาพิจารณาในการกำหนดราคาของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ณ วันที่วัดมูลค่า โดยการวัดมูลค่ายุติธรรมและตามเกณฑ์หรือการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมนี้ใช้ตามเกณฑ์ตามที่กล่าว

นอกจากนี้ การวัดมูลค่ายุติธรรมได้จัดลำดับชั้นเป็นระดับ 1 ระดับ 2 และระดับ 3 โดยแบ่งตามลำดับชั้นของข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ และตามลำดับความสำคัญของข้อมูลที่ใช้วัดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งมีดังต่อไปนี้

- ระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์ หรือหนี้สินอย่างเดียวกันและกิจการสามารถเข้าถึงตลาดนั้น ณ วันที่วัดมูลค่า
- ระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้ไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อมสำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
- ระดับ 3 เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น

#### 4. การใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารและแหล่งข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการ

##### 4.1 การใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารที่สำคัญในการใช้นโยบายการบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารของกลุ่มบริษัท ต้องอาศัยดุลยพินิจหลายประการในการกำหนดนโยบายการบัญชี การประมาณการ และการตั้งข้อสมมติฐาน ซึ่งมีผลกระทบต่อการแสดงจำนวนสินทรัพย์ หนี้สินและการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน รวมทั้งการแสดงรายได้ และค่าใช้จ่ายของงวดบัญชี ถึงแม้ว่าการประมาณการของผู้บริหารได้พิจารณาอย่างสมเหตุสมผลภายใต้เหตุการณ์ ณ ขณะนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างไปจากประมาณการนั้น

การใช้ดุลยพินิจที่สำคัญในการกำหนดนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัท มีดังต่อไปนี้

##### 4.1.1 การค้อยค่าของเงินลงทุน

มูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนของบริษัทย่อย ได้รับการประเมินการค้อยค่า ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน โดยกลุ่มบริษัทจะรับรู้ขาดทุนจากการค้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายหรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ซึ่งในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ กลุ่มบริษัทได้ประมาณกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่

##### 4.1.2 การรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับผลขาดทุนสะสมยกมา

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะรับรู้เมื่อบริษัทคาดการณ์ได้แน่นอนว่าจะมีประโยชน์ทางภาษีในอนาคต และโอกาสที่บริษัทจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะสามารถใช้ประโยชน์จากผลขาดทุนทางภาษีสะสม

##### 4.1.3 ประมาณการหนี้สินค่าประกันความเสียหาย

ประมาณการหนี้สินค่าประกันความเสียหายจะบันทึกเมื่อได้ขายหรือส่งหาสินทรัพย์แก่ลูกค้าแล้ว ประมาณการค่าใช้จ่ายพิจารณาจากประวัติการจ่ายค่าประกันความเสียหาย และปัจจัยต่าง ๆ ที่อาจเกี่ยวข้องกับความน่าจะเป็นที่จะเกิดความเสียหายดังกล่าว

#### 4.1.4 ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย โดยมีข้อสมมติฐานหลายตัว รวมถึง อัตราคิดลด การเปลี่ยนแปลงของข้อสมมติฐานเหล่านี้จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของภาระผูกพันดังกล่าว

กลุ่มบริษัทได้พิจารณาอัตราคิดลดที่เหมาะสมในแต่ละปี ซึ่งได้แก่อัตราดอกเบี้ยที่ควรจะใช้ในการกำหนดมูลค่าปัจจุบันของประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะต้องจ่ายภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน ในการพิจารณาอัตราคิดลดที่เหมาะสมกลุ่มบริษัทพิจารณาใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินที่ต้องจ่ายชำระผลประโยชน์ และมีอายุครบกำหนดใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องจ่ายชำระภาระผูกพันที่เกี่ยวข้อง ข้อมูลเพิ่มเติมได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 27

ต้นทุนบริการในอดีตที่เกี่ยวข้องกับการแก้ไขโครงการจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเมื่อการแก้ไขโครงการมีผลบังคับใช้

#### 4.1.5 การเพิ่มขึ้นในความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญ

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 3.7 ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นวัดมูลค่าด้วยค่าเผื่อที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน 12 เดือน สำหรับสินทรัพย์ชั้นที่ 1 หรือผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ สำหรับสินทรัพย์ชั้นที่ 2 หรือ 3 สินทรัพย์ที่ย้ายขึ้นมาชั้นที่ 2 เมื่อความเสี่ยงด้านเครดิตเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก โดย TFRS 9 ไม่ได้กำหนดว่าสถานการณ์ไหนจะเป็นการเพิ่มความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญ ในการประเมินว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทพิจารณาความสมเหตุสมผลทั้งเชิงคุณภาพและเชิงปริมาณและประกอบกับข้อมูลการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต

#### 4.2 แหล่งข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการ

กลุ่มบริษัทมีประมาณการทางบัญชี ซึ่งใช้ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับผลของเหตุการณ์ในอนาคต ถึงแม้ว่าการประมาณการของผู้บริหารได้พิจารณาอย่างสมเหตุสมผลภายใต้เหตุการณ์ ณ ขณะนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างไปจากประมาณการนั้น ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและข้อสมมติฐานที่มีความเสี่ยงอย่างเป็นสาระสำคัญที่อาจเป็นเหตุให้เกิดการปรับปรุงยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินในรอบระยะเวลาบัญชีหน้า มีดังนี้

#### 4.2.1 การวัดมูลค่ายุติธรรมและกระบวนการประเมินมูลค่า

สินทรัพย์และหนี้สินบางรายการของกลุ่มบริษัทวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมเพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานทางการเงิน ซึ่งมีผู้อำนวยการฝ่ายการเงินเป็นผู้รับผิดชอบหลักเพื่อกำหนดเทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมและข้อมูลสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรม

กลุ่มบริษัทใช้ข้อมูลในตลาดที่สามารถสังเกตได้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของรายการสินทรัพย์หรือหนี้สิน กรณีที่ข้อมูลระดับ 1 ไม่สามารถหาได้ กลุ่มบริษัทจะใช้ข้อมูลอื่นที่สังเกตได้ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

ข้อมูลเกี่ยวกับเทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินรายการต่าง ๆ ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3.25

#### 4.2.2 การคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนผู้บริหารของกลุ่มบริษัทประมาณการกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตจะคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนคำนวณภาษีเงินได้เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบัน ซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์ สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดรับโดยอิสระจากสินทรัพย์อื่นจะพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนรวมกับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่สินทรัพย์นั้นเกี่ยวข้องด้วย

#### 4.2.3 ค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการ

กลุ่มบริษัทได้ตั้งค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการ โดยพิจารณาจากประมาณการที่ดีที่สุดของผู้บริหารสำหรับมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของต้นทุนพัฒนาโครงการ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

### 5. รายการบัญชีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทมีรายการบัญชีส่วนหนึ่งกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งบุคคลหรือกิจการเหล่านี้เกี่ยวข้องกันโดยการถือหุ้นและ/หรือมีกรรมกรร่วมกัน หรือเป็นสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิด รายการระหว่างกันกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่มีสาระสำคัญที่รวมไว้ในงบการเงินใช้ราคาตามปกติธุรกิจโดยถือตามราคาตลาดทั่วไป หรือในราคาที่ตกลงกันตามสัญญาหากไม่มีราคาตลาดรองรับ

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
<b>รายได้จากการบริหาร (ดูหมายเหตุข้อ 30)</b>				
บริษัท ฐานันท์พัฒนา จำกัด	-	-	60,000	60,000
บริษัท มายริสอร์ท โฮลดิ้ง จำกัด	-	-	151,800	187,800
บริษัท เดอะ วิลล่า (หัวหิน) จำกัด	-	-	120,000	288,000
บริษัท บางกอก ริว่า ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	16,426,150	17,691,844
บริษัท เอเวอร์ซี้ดี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	2,875,500	3,818,000
บริษัท บางกอก เอเวอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	60,000	60,000
บริษัท มาย อเวนิว จำกัด	-	-	60,000	60,000
<b>เงินปันผลรับ (ดูหมายเหตุข้อ 30)</b>				
บริษัท ฐานันท์พัฒนา จำกัด	-	-	-	11,699,953
บริษัท มายริสอร์ท โฮลดิ้ง จำกัด	-	-	-	35,999,997
บริษัท บางกอก ริว่า ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	-	18,000,000
<b>ดอกเบี้ยรับ</b>				
บริษัท เดอะ วิลล่า (หัวหิน) จำกัด	-	-	1,098,288	-
บริษัท เอเวอร์ซี้ดี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	9,079,555	20,802,176
บริษัท บางกอก เอเวอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	11,883,045	11,841,672
บริษัท มาย อเวนิว จำกัด	-	-	188,791	183,919
บริษัท มาย สดพิทอล จำกัด	-	-	11,004,848	25,198,947
กรรมการ	960	948	-	-
<b>ดอกเบี้ยจ่าย</b>				
บริษัท ฐานันท์พัฒนา จำกัด	-	-	6,517,253	6,712,648
บริษัท มายริสอร์ท โฮลดิ้ง จำกัด	-	-	945,637	2,513,826
บริษัท เดอะ วิลล่า (หัวหิน) จำกัด	-	-	1,213,915	2,769,456
บริษัท บางกอก ริว่า ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	36,979,141	31,850,963
บริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด	400,549	1,028,990	400,549	1,028,990
<b>ดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่า</b>				
บริษัท บางนา แอสเซ็ท จำกัด	1,124,849	1,335,479	844,683	1,002,792
<b>ค่าไฟฟ้าสำนักงาน</b>				
บริษัท บางนา แอสเซ็ท จำกัด	162,196	174,107	162,196	174,107



หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
<b>ค่าบำรุงรักษาคอมพิวเตอร์</b>				
บริษัท ซุปเปอร์ เอนเนอร์ยี คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	-	3,852,000	-	3,852,000
บริษัท ซุปเปอร์ เอนเนอร์ยี กรุ๊ป จำกัด	3,852,000	-	3,852,000	-

ยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
<b>ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น</b>				
บริษัท ฉันทันท์พัฒนา จำกัด	-	-	108,944,348	108,880,148
บริษัท มายริสอร์ท โฮลดิ้ง จำกัด	-	-	1,016,582	631,056
บริษัท เดอะ วิลล่า (หัวหิน) จำกัด	-	-	1,127,012	894,668
บริษัท บางกอก ริว่า ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	275,710,383	258,147,810
บริษัท เอเวอร์ซิดี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	12,923,284	11,404,314
บริษัท บางกอก เอเวอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	1,571,015	1,506,815
บริษัท มาย อเวนิว จำกัด	-	-	321,000	256,800
บริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซต จำกัด	3,936,429	-	3,936,429	-
กรรมการบริษัท	270	7,830	270	7,830

**ดอกเบี้ยค้างรับ (รวมเป็นส่วนหนึ่งของรายได้ค้างรับ)**

บริษัท เดอะ วิลล่า (หัวหิน) จำกัด	-	-	1,047,783	-
บริษัท เอเวอร์ซิดี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	-	36,512,148
บริษัท บางกอก เอเวอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	139,241,891	127,358,846
บริษัท มาย อเวนิว จำกัด	-	-	1,119,997	931,206
บริษัท มาย ฮอสพิทอล จำกัด	-	-	172,384,993	162,142,772
กรรมการบริษัท	-	948	-	-

**รายได้จากการบริหารค้างรับ (รวมเป็นส่วนหนึ่งของรายได้ค้างรับ)**

บริษัท เดอะ วิลล่า (หัวหิน) จำกัด	-	-	1,648,977	1,648,977
-----------------------------------	---	---	-----------	-----------

**สินทรัพย์สิทธิการใช้**

บริษัท บางนา แอสเซต จำกัด	16,997,811	21,337,678	12,763,759	16,022,592
---------------------------	------------	------------	------------	------------

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
<b>เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น</b>				
บริษัท ฉันทันท์พัฒนา จำกัด	-	-	10,504,649	10,504,649
บริษัท บางกอก ริว่า ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	863,401	366,001
บริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด	211,365,750	48,982,000	211,365,750	48,982,000
บริษัท ซุปเปอร์ เอนเนอร์ยี คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	2,568,000	2,568,000	2,568,000	2,568,000
บริษัท ซุปเปอร์ เอนเนอร์ยี กรุ๊ป จำกัด	3,852,000	-	3,852,000	-
กรรมการบริษัท	4,760	20,486	4,760	13,195
<b>ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย</b>				
บริษัท บางนา แอสเซ็ท จำกัด	491,417	407,677	177,948	94,208
บริษัท โอเพ่นเทคโนโลยี จำกัด (มหาชน)	340,260	340,260	340,260	340,260
กรรมการบริษัท	30,000	-	30,000	-
<b>ดอกเบี้ยค้างจ่าย (รวมเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายค้างจ่าย)</b>				
บริษัท ฉันทันท์พัฒนา จำกัด	-	-	48,129,075	41,627,227
บริษัท มายริสอร์ท โฮลดิ้ง จำกัด	-	-	15,131,097	14,314,230
บริษัท เดอะ วิลล่า (หัวหิน) จำกัด	-	-	-	6,830,863
บริษัท บางกอก ริว่า ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	48,720,805	27,456,080
บริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด	6,417,962	6,017,413	6,417,962	6,017,413
บริษัท บางนา แอสเซ็ท จำกัด	473,012	401,526	473,012	401,526
<b>เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า</b>				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	1,034,963	1,034,963	1,034,963	1,034,963
<b>ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระ</b>				
<b>ภายในหนึ่งปี - หนี้สินตามสัญญาเช่า</b>				
บริษัท บางนา แอสเซ็ท จำกัด	4,145,709	3,908,866	3,113,038	2,935,191
<b>หนี้สินตามสัญญาเช่า</b>				
บริษัท บางนา แอสเซ็ท จำกัด	17,387,072	21,805,140	13,605,292	16,765,921

### เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
บริษัท เดอะ วิลล่า (หัวหิน) จำกัด <sup>(1)</sup>	-	-	17,346,427	-
บริษัท เอเวอร์ซี้ดี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด <sup>(1)</sup>	-	-	-	251,331,638
บริษัท บางกอกเอเวอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด <sup>(1)</sup>	-	-	2,371,000	1,690,000
บริษัท มาย อเวนิว จำกัด <sup>(1)</sup>	-	-	4,105,000	3,855,000
บริษัท มาย ฮอสพิทอล จำกัด <sup>(1)</sup>	-	-	273,574,070	342,364,069
กรรมการบริษัท <sup>(2)</sup>	-	2,122,647	-	-
	-	2,122,647	297,396,497	599,240,707
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	(122,210,443)	(27,983,016)
รวม	-	2,122,647	175,186,054	571,257,691

- (1) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันในรูปของตั๋วสัญญาใช้เงิน ชนิดจ่ายคืนเมื่อทวงถาม โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.50 - 12.00 ต่อปี และร้อยละ 1.50 - 7.10 ต่อปี ตามลำดับ และไม่มีหลักประกัน
- (2) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทยืมเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กรรมการในรูปของตั๋วสัญญาใช้เงินชนิดจ่ายคืนเมื่อทวงถาม โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.50 ต่อปี และไม่มีหลักประกัน (2567: ไม่มี)

การเพิ่มขึ้นและลดลงของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ณ วันที่ 1 มกราคม	2,122,647	-	599,240,707	735,039,001
รายการกระแสเงินสด				
เพิ่มขึ้น	-	2,122,647	113,482,428	31,548,000
จ่ายชำระคืน	(2,122,647)	-	(415,326,638)	(167,346,294)
รวมรายการกระแสเงินสด	(2,122,647)	2,122,647	(301,844,210)	(135,798,294)
รายการที่ไม่ใช่กระแสเงินสด				
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข				
ของสินทรัพย์ทางการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 32)	-	-	(18,650,662)	-
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย	-	-	18,650,662	-
รวมรายการที่ไม่ใช่กระแสเงินสด	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	-	2,122,647	297,396,497	599,240,707

ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทได้รับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัท มาย ฮอสพิทอล จำกัด จำนวน 94.32 ล้านบาท ดังนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับเงินให้กู้ยืมดังกล่าว จำนวนรวม 122.21 ล้านบาท (2566 : ไม่มี)

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขสัญญาเงินให้กู้ยืมระยะสั้น แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน โดยได้หยุดพักการคำนวณดอกเบี้ยให้แก่บริษัท เอเวอร์ซิติ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด และบริษัท มาย ฮอสพิทอล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยบริษัทย่อยดังกล่าวต้องชำระเงินต้นและดอกเบี้ยตามตัวสัญญาใช้เงินให้แก่ บริษัทภายในเดือนธันวาคม 2567 ตามหนังสือลงวันที่ 28 และวันที่ 29 ตุลาคม 2567 อย่างไรก็ตาม บริษัท มาย ฮอสพิทอล จำกัด ไม่สามารถชำระเงินได้ตามเงื่อนไขดังกล่าว บริษัทจึงกลับมาคำนวณดอกเบี้ยตามตัวสัญญาใช้เงินเดิมตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 เป็นต้นไป

บริษัทรับรู้ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขใหม่ของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุน ตัดจำหน่ายที่ไม่ถือเป็นการตัดรายการ จากการหยุดพักการคำนวณดอกเบี้ยข้างต้น เป็นจำนวนรวม 18.65 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ดูหมายเหตุข้อ 32)

#### เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
บริษัท บางกอก เอเวอร์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	372,497,173	362,591,919
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(34,388,044)	-
รวม	338,109,129	362,591,919

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีอัตราดอกเบี้ย ร้อยละ 3.00 ต่อปี และไม่มีหลักประกัน โดยเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวครบกำหนดชำระภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2569 ตามบันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญากู้ยืมเงินรูปแบบตัวสัญญาใช้เงิน 2 ฉบับ เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2566

การเพิ่มขึ้นและลดลงของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ดังนี้

หน่วย : บาท		
งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2567	2566
ณ วันที่ 1 มกราคม	362,591,919	371,687,008
รายการที่ไม่ใช่กระแสเงินสด		
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสินทรัพย์ทางการเงิน		
(ดูหมายเหตุข้อ 32)	-	(20,072,509)
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมนทางการเงินรอตัดจ่าย	9,905,254	10,977,420
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	372,497,173	362,591,919

ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทได้รับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัท บางกอก เอเวอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จำนวน 34.39 ล้านบาท ดังนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับเงินให้กู้ยืมดังกล่าว จำนวนรวม 34.39 ล้านบาท (2566: ไม่มี)

#### เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

หน่วย : บาท				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
บริษัท ฐานันท์พัฒนา จำกัด <sup>(1)</sup>	-	-	215,776,063	217,285,813
บริษัท มายริสอร์ท โฮลดิ้ง จำกัด <sup>(1)</sup>	-	-	36,685,600	26,075,119
บริษัท เดอะ วิลล่า (หัวหิน) จำกัด <sup>(1)</sup>	-	-	-	43,474,242
บริษัท บางกอก ริว่า ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด <sup>(1)</sup>	-	-	644,569,196	526,105,809
กรรมการบริษัท <sup>(2)</sup>	689,577,800	915,603,553	604,169,000	671,063,000
รวม	689,577,800	915,603,553	1,501,199,859	1,484,003,983

(1) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันในรูปของตั๋วสัญญาใช้เงินชนิดจ่ายคืนเมื่อทวงถาม โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.00 - 7.10 ต่อปี และร้อยละ 3.00 - 7.00 ต่อปี ตามลำดับ และไม่มีหลักประกัน

(2) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการในรูปของตั๋วสัญญาใช้เงินชนิดจ่ายคืนเมื่อทวงถาม ไม่มีดอกเบี้ยและไม่มีหลักประกัน

การเพิ่มขึ้นและลดลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	หน่วย : บาท			
ณ วันที่ 1 มกราคม	915,603,553	805,473,906	1,484,003,983	1,572,812,401
รายการกระแสเงินสด				
เพิ่มขึ้น	223,385,000	225,490,000	510,993,480	483,339,942
จ่ายชำระคืน	(449,410,753)	(115,360,353)	(493,797,604)	(572,148,360)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	689,577,800	915,603,553	1,501,199,859	1,484,003,983

### เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	หน่วย : บาท			
บริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซต จำกัด	13,191,447	12,740,603	13,191,447	12,740,603
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(13,191,447)	-	(13,191,447)	-
รวม	-	12,740,603	-	12,740,603

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันในรูปของตั๋วสัญญาใช้เงินโดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.00 ต่อปี และไม่มีหลักประกัน ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงเพื่อขอขยายระยะเวลาชำระหนี้ออกไป เป็นชำระคืนภายในระยะเวลา 2 ปี นับจากวันครบกำหนดของตั๋วสัญญาใช้เงินฉบับเดิม โดยเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวครบกำหนดชำระภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2568

การเพิ่มขึ้นและลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ณ วันที่ 1 มกราคม	12,740,603	94,556,493	12,740,603	94,556,493
<b>รายการกระแสเงินสด</b>				
จ่ายชำระคืน	-	(89,727,660)	-	(89,727,660)
<b>รวมรายการกระแสเงินสด</b>	-	(89,727,660)	-	(89,727,660)
<b>รายการที่ไม่ใช่กระแสเงินสด</b>				
ผลกระทบจากการจ่ายชำระก่อนสิ้นสุดสัญญา	-	6,815,639	-	6,815,639
ตัดจ่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย	450,844	1,096,131	450,844	1,096,131
<b>รวมรายการที่ไม่ใช่กระแสเงินสด</b>	450,844	7,911,770	450,844	7,911,770
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	13,191,447	12,740,603	13,191,447	12,740,603

#### การค้าประกันและหลักประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีการค้าประกันและหลักประกัน ดังนี้

1. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทได้จัดจ้างที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และห้องชุดของบริษัท และห้องชุดของบริษัท บางกอก ริว่า ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี (ดูหมายเหตุข้อ 18) และวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 24) และวงเงินหนังสือค้ำประกัน (ดูหมายเหตุข้อ 39.3) โดยมีวงเงินรวมจำนวน 682.38 ล้านบาท และจำนวน 1,057.50 ล้านบาท ตามลำดับ และกรรมการบริษัท 1 ท่านได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน
2. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทได้จัดจ้างต้นทุนพัฒนาโครงการ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้วของบริษัทและที่จะมีขึ้นในภายหน้าตลอดจนประโยชน์จากการทำประกันภัยของบริษัท เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 24) และวงเงินหนังสือค้ำประกัน (ดูหมายเหตุข้อ 39.3) โดยมีวงเงินรวมจำนวน 360.60 ล้านบาท



3. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทได้จัดจ้างองค์กรพัฒนาโครงการ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้วของบริษัท เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี (ดูหมายเหตุข้อ 18) วงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 24) และวงเงินหนังสือค้ำประกัน (ดูหมายเหตุข้อ 39.3) โดยมีวงเงินรวมจำนวน 334.50 ล้านบาท และกรรมการบริษัท 1 ท่านได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน
4. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทได้จัดจ้างองค์กรพัฒนาโครงการของบริษัท เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 18) โดยมีวงเงินรวมจำนวน 50.00 ล้านบาท (2566: ไม่มี)
5. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทได้จัดจ้างที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัท บางกอก ชันเคย์ จำกัด ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และห้องชุดของบริษัท มายริสอร์ท โซลดิ้ง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น (ดูหมายเหตุข้อ 21) โดยมีวงเงินรวม 50.00 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัท มายริสอร์ท โซลดิ้ง จำกัด บริษัท บางกอก ชันเคย์ จำกัด และกรรมการบริษัท 1 ท่านได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามนิติบุคคลและส่วนบุคคลเต็มจำนวน ตามลำดับ
6. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทได้จัดจ้างห้องชุดของบริษัท และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัท บางกอก ชันเคย์ จำกัด ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และห้องชุดของบริษัท มายริสอร์ท โซลดิ้ง จำกัด ห้องชุดของบริษัท เดอะวิลล่า (หัวหิน) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท และห้องชุดของบริษัท อิกวิตี เรสซิเดนเชียล เจ้าพระยา จำกัด ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น (ดูหมายเหตุข้อ 21) โดยมีวงเงินรวม 50.00 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัท มายริสอร์ท โซลดิ้ง จำกัด บริษัท เดอะวิลล่า (หัวหิน) จำกัด บริษัท บางกอก ชันเคย์ จำกัด บริษัท อิกวิตี เรสซิเดนเชียล เจ้าพระยา จำกัด และกรรมการบริษัท 1 ท่านได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามนิติบุคคลและส่วนบุคคลเต็มจำนวน ตามลำดับ
7. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทได้จัดจ้างที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซต จำกัด ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น (ดูหมายเหตุข้อ 21) โดยมีวงเงินรวม 40.00 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซต จำกัด และกรรมการบริษัท 1 ท่านได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามนิติบุคคลและส่วนบุคคลเต็มจำนวน ตามลำดับ
8. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทได้จัดจ้างห้องชุดของบริษัท และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัท บางกอก ชันเคย์ จำกัด ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น (ดูหมายเหตุข้อ 21) โดยมีวงเงินรวม 150.00 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัท บางกอก ชันเคย์ จำกัด และกรรมการบริษัท 1 ท่านได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามนิติบุคคลและส่วนบุคคลเต็มจำนวน ตามลำดับ

9. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทได้จัดจ้างห้องชุดของบริษัท และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัท บางกอก ชันเคย์ จำกัด ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ห้องชุดของบริษัท เดอะวิลล่า (หัวหิน) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท และห้องชุดของบริษัท อิกวี่ เรสซิเดนเชียล เจ้าพระยา จำกัด ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืมระยะยาวอื่น (ดูหมายเหตุข้อ 25) โดยมีวงเงินรวม 360.00 ล้านบาท นอกจากนี้กรรมการบริษัท 1 ท่านได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน
10. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทได้จัดจ้างห้องชุดของบริษัท และบริษัท บางกอก ริว่า ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัท บางกอก ชันเคย์ จำกัด ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืมระยะยาวอื่น (ดูหมายเหตุข้อ 25) โดยมีวงเงินรวม 350.00 ล้านบาท นอกจากนี้กรรมการบริษัท 1 ท่านได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน
11. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทได้จัดจ้างที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัท บางกอก เอเวอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท รวมทั้งได้จำหน่ายสัญญาของบริษัทย่อยดังกล่าว เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืมระยะยาวอื่น (ดูหมายเหตุข้อ 25) โดยมีวงเงินรวม 250.00 ล้านบาท นอกจากนี้กรรมการบริษัท 1 ท่านได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน
12. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทได้จัดจ้างที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัท ยูนิคอน เซอร์วิส จำกัด บริษัท โรงพยาบาลเชียงใหม่ ราชนครินทร์ จำกัด บริษัท พิชญ์ โลจิสติกส์ จำกัด และ บริษัท โคราเมดิคัลกรุ๊ป จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัท เพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นจำนวน 400.00 ล้านบาท (ดูหมายเหตุข้อ 21) นอกจากนี้กรรมการบริษัท 1 ท่านได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน (2566: ไม่มี)
13. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทได้จัดจ้างที่ดินของบริษัท เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืมระยะยาวอื่น (ดูหมายเหตุข้อ 25) โดยมีวงเงินรวม 20.00 ล้านบาท นอกจากนี้กรรมการบริษัท 1 ท่านได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน (2566: ไม่มี)
14. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัท บางกอก ริว่า ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทได้จัดจ้างต้นทุนการพัฒนาโครงการของบริษัท และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทแห่งหนึ่ง เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี (ดูหมายเหตุข้อ 18) โดยมีวงเงินรวมจำนวน 10.00 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัทและกรรมการบริษัท 1 ท่านได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามนิติบุคคลและส่วนบุคคลเต็มจำนวน ตามลำดับ

15. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัท เอเวอร์ซิติ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ได้จัดจ้างองค์กรพัฒนาโครงการ เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี (ดูหมายเหตุข้อ 18) วงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 24) และวงเงินหนังสือค้ำประกันของบริษัทย่อยดังกล่าว (ดูหมายเหตุข้อ 39.3) โดยมีวงเงินรวมจำนวน 1,183.10 ล้านบาท และจำนวน 1,348.60 ล้านบาท ตามลำดับ นอกจากนี้บริษัทและกรรมการบริษัท 1 ท่านได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามนิติบุคคลและส่วนบุคคลเต็มจำนวน ตามลำดับ
16. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัท มาย ออเนวิ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ได้จัดจ้างองค์กรพัฒนาโครงการ เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี (ดูหมายเหตุข้อ 18) วงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 24) และวงเงินหนังสือค้ำประกันของบริษัทย่อยดังกล่าว (ดูหมายเหตุข้อ 39.3) โดยมีวงเงินรวมจำนวน 13.50 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัทและกรรมการบริษัท 1 ท่านได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามนิติบุคคลและส่วนบุคคลเต็มจำนวน ตามลำดับ
17. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัท โคราชเมดิคัลกรุ๊ป จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัท ได้ค้ำประกันเงินฝากของสถาบันการเงินเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี (ดูหมายเหตุข้อ 18) และวงเงินหนังสือค้ำประกันของบริษัทย่อยดังกล่าว (ดูหมายเหตุข้อ 39.3) โดยมีวงเงินรวมจำนวน 5.20 ล้านบาท นอกจากนี้กรรมการบริษัท 1 ท่าน ค้ำประกันในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน
18. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัท โคราชเมดิคัลกรุ๊ป จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัท ได้จัดจ้างที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นในภายหลังตลอดจนประโยชน์จากการทำประกันภัยของบริษัทย่อยทางอ้อม เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี (ดูหมายเหตุข้อ 18) และวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 24) โดยมีวงเงินรวมจำนวน 64.50 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัท บริษัท มาย ฮอสพิทอล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท และกรรมการบริษัท 1 ท่านได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามนิติบุคคลและส่วนบุคคลเต็มจำนวน ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทย่อยทางอ้อมได้จ่ายชำระเงินกู้ยืมดังกล่าวแล้วทั้งจำนวน และดำเนินการไถ่ถอนหลักประกันเรียบร้อยแล้ว
19. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัท พิชญ โลก อินเตอร์เวซการ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัท ได้จัดจ้างที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี (ดูหมายเหตุข้อ 18) และค้ำประกันเงินฝากของสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินหนังสือค้ำประกันของบริษัทย่อยดังกล่าว (ดูหมายเหตุข้อ 39.3) โดยมีวงเงินรวมจำนวน 7.26 ล้านบาท นอกจากนี้กรรมการบริษัท 1 ท่านได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน

20. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัท พิชญ์ โลจิสติกส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัท ได้จัดจ้างที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี (ดูหมายเหตุข้อ 18) และวงเงินหนังสือค้ำประกันของบริษัทย่อยทางอ้อมดังกล่าว (ดูหมายเหตุข้อ 39.3) โดยมีวงเงินรวมวงเงินรวมจำนวน 7.46 ล้านบาท นอกจากนี้กรรมการบริษัท 1 ท่าน ได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน
21. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัท โรงพยาบาลเชียงใหม่ ราม จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัท มีภาระผูกพันจากการให้สถาบันการเงินออกหนังสือค้ำประกันของบริษัทย่อยทางอ้อมดังกล่าว (ดูหมายเหตุข้อ 39.3) โดยมีวงเงินรวมจำนวน 2.00 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัท บริษัท มายฮอสพิทอล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท และกรรมการบริษัท 1 ท่าน ได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามนิติบุคคลและส่วนบุคคลเต็มจำนวน ตามลำดับ

#### ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทมีสัญญาที่สำคัญกับบริษัทย่อยและภาระผูกพันตามสัญญาเช่ากับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันตามที่บริษัทได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุข้อ 39.1 และ 39.2 ตามลำดับ

#### คำตอบแทนผู้บริหารสำคัญ

คำตอบแทนผู้บริหารสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ผลประโยชน์ระยะสั้น	26,692,433	25,876,850	20,683,433	19,776,250
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	683,237	487,738	671,237	371,338
รวม	27,375,670	26,364,588	21,354,670	20,147,588

#### คำตอบแทนกรรมการ

คำตอบแทนกรรมการเป็นผลประโยชน์ที่จ่ายให้แก่กรรมการของกลุ่มบริษัทตามมาตรา 90 ของพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด โดยไม่รวมเงินเดือนและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องที่จ่ายให้กับกรรมการซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารของบริษัท

คำตอบแทนกรรมการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการมีจำนวน 1.15 ล้านบาท และจำนวน 0.93 ล้านบาท ตามลำดับ

## ลักษณะความสัมพันธ์ของบริษัท

ชื่อบริษัท	ประเทศ/ สัญชาติ	ความสัมพันธ์	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท ฉันทันท์พัฒนา จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย	ผู้ถือหุ้นทางตรง
บริษัท มายริสอร์ท โฮลดิ้ง จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย	ผู้ถือหุ้นทางตรง
บริษัท เดอะ วิลล่า (หัวหิน) จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย	ผู้ถือหุ้นทางตรง
บริษัท บางกอก ริว่า ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย	ผู้ถือหุ้นทางตรง
บริษัท เอเวอร์ซิดี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย	ผู้ถือหุ้นทางตรง
บริษัท บางกอก เอเวอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย	ผู้ถือหุ้นทางตรง
บริษัท มาย อเวนิว จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย	ผู้ถือหุ้นทางตรง
บริษัท มาย ฮอสพิทอล จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย	ผู้ถือหุ้นทางตรง
บริษัท โรงพยาบาลเชียงใหม่ รามูร์ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อยทางอ้อม	ผู้ถือหุ้นทางอ้อม
บริษัท เคนทอล อีส ฟัน จำกัด	ไทย	บริษัทย่อยทางอ้อม	ผู้ถือหุ้นทางอ้อม
บริษัท ยูนิคอน เซอร์วิสเชส จำกัด	ไทย	บริษัทย่อยทางอ้อม	ผู้ถือหุ้นทางอ้อม
บริษัท โคราชมัคคัลกรุ๊ป จำกัด	ไทย	บริษัทย่อยทางอ้อม	ผู้ถือหุ้นทางอ้อม
บริษัท พินิจ โลจิสติกส์บริการ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อยทางอ้อม	ผู้ถือหุ้นทางอ้อม
บริษัท อิกวิดี เรสซิเดนเชียล จำกัด	ไทย	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	กรรมการร่วมกัน
บริษัท บางกอก ชันเคย์ จำกัด	ไทย	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	กรรมการร่วมกัน
บริษัท อิกวิดี เรสซิเดนเชียล เจ้าพระยา จำกัด	ไทย	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	กรรมการร่วมกัน
บริษัท บางนา แอสเซ็ท จำกัด	ไทย	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ผู้ถือหุ้นใหญ่ เป็นบุคคลในครอบครัวเดียวกับ ผู้ถือหุ้นใหญ่และกรรมการบริษัท
บริษัท ศรีนครแลนด์ จำกัด	ไทย	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	กรรมการร่วมกัน
บริษัท โอเพ่นเทคโนโลยี จำกัด (มหาชน)	ไทย	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ผู้ถือหุ้นใหญ่และกรรมการบริษัทดังกล่าว เป็นบุคคล ในครอบครัวเดียวกับผู้ถือหุ้นใหญ่และกรรมการบริษัท
บริษัท สำนักงานที่ปรึกษากฎหมาย มีชัย ไทยแลนด์ จำกัด	ไทย	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ผู้ถือหุ้นใหญ่และกรรมการบริษัทดังกล่าว เป็นบุคคล ในครอบครัวเดียวกับผู้ถือหุ้นใหญ่และกรรมการบริษัท
บริษัท บางกอกซิดี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ผู้ถือหุ้นใหญ่และกรรมการบริษัทดังกล่าว เป็นบุคคล ในครอบครัวเดียวกับผู้ถือหุ้นใหญ่และกรรมการบริษัท
บริษัท ซุปเปอร์ เอนเนอร์ยี คอร์เปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	ไทย	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน
บริษัท ซุปเปอร์ เอนเนอร์ยี กรุ๊ป จำกัด	ไทย	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน
บริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด	ไทย	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ผู้ถือหุ้นใหญ่และกรรมการบริษัทดังกล่าว เป็นบุคคล ในครอบครัวเดียวกับผู้ถือหุ้นใหญ่และกรรมการบริษัท
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ไทย	-	สมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดผู้บริหารและ/หรือผู้ถือหุ้น

## หลักเกณฑ์ในการคิดรายได้และค่าใช้จ่ายระหว่างกัน

	นโยบายการกำหนดราคา
ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่าย	อ้างอิงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของธนาคารพาณิชย์/สถาบันการเงิน
เงินปันผลรับ	ตามที่ประกาศจ่าย
มูลค่าซื้อ - ขายสินค้า	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
รายได้จากการบริหาร	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
ค่าเช่าสำนักงานและอื่น ๆ	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
ค่าใช้จ่ายบริการ	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา

## 6. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

6.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
เงินสดและเช็คในมือ	1,144,311	1,158,402	286,005	302,807
เงินฝากธนาคาร - ออมทรัพย์	30,718,294	34,665,872	7,217,988	10,534,068
เงินฝากธนาคาร - กระแสรายวัน	3,344,150	2,633,704	388,128	110,402
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	35,206,755	38,457,978	7,892,121	10,947,277

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 เงินฝากออมทรัพย์ มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.15 ถึงร้อยละ 0.45 ต่อปี และร้อยละ 0.15 ถึงร้อยละ 0.60 ต่อปี ตามลำดับ

6.2 รายการที่ไม่เกี่ยวข้องกับเงินสดที่เกิดจากการซื้อและการเพิ่มขึ้นของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
เจ้าหน้าที่ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวรยกมา	7,109,125	16,030,010	171,754	4,550,617
บวก เพิ่มขึ้นระหว่างปี	31,383,009	57,819,090	3,387,135	16,406,479
หัก เงินสดจ่ายระหว่างปี	(30,719,871)	(66,739,975)	(3,440,306)	(20,785,342)
เจ้าหน้าที่ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวรยกไป	7,772,263	7,109,125	118,583	171,754

## 7. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	หน่วย : บาท			
ลูกหนี้การค้า - บริษัทอื่น	41,303,474	42,426,571	-	-
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุน	(4,346,547)	(4,103,140)	-	-
รวมลูกหนี้การค้า	36,956,927	38,323,431	-	-
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3,936,699	7,830	405,550,323	381,729,441
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - บริษัทอื่น	4,566,381	1,219,565	1,268,086	899,299
รายได้ค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	948	315,443,641	328,593,949
รายได้ค้างรับ - บริษัทอื่น	4,197,123	6,112,436	-	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	49,854,138	57,108,521	35,262,748	39,719,567
ลูกหนี้กรมสรรพากร	361,307	864,312	196,436	525,350
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	62,915,648	65,313,612	757,721,234	751,467,606
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	99,872,575	103,637,043	757,721,234	751,467,606

การวิเคราะห์อายุของลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	หน่วย : บาท			
ลูกหนี้การค้า				
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	28,138,901	26,672,660	-	-
เกินกำหนดชำระ				
น้อยกว่าหรือเท่ากับ 3 เดือน	6,809,538	6,486,172	-	-
มากกว่า 3 เดือน ถึง 6 เดือน	1,397,944	1,209,562	-	-
มากกว่า 6 เดือน ถึง 9 เดือน	2,488,420	416,780	-	-
มากกว่า 9 เดือนขึ้นไป	2,468,671	7,641,397	-	-
รวม	41,303,474	42,426,571	-	-
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุน	(4,346,547)	(4,103,140)	-	-
ลูกหนี้การค้า	36,956,927	38,323,431	-	-

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 รอบเก็บเงินโดยเฉลี่ยของการให้บริการแก่ลูกค้า คือ 30 - 90 วัน โดยไม่เรียกเก็บดอกเบี้ยจากลูกหนี้สำหรับขอลงค้าง



กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตสำหรับลูกหนี้การค้าด้วยจำนวนที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับลูกหนี้การค้าประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองขึ้นอยู่กับข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของลูกหนี้ และการวิเคราะห์ฐานะการเงินของลูกหนี้ในปัจจุบัน ปรับปรุงด้วยปัจจัยเฉพาะของลูกหนี้

กลุ่มบริษัทไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงวิธีที่ใช้ในการประมาณการและสมมติฐานสำคัญระหว่างรอบระยะเวลารายงานปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทมีลูกหนี้การค้าจากหน่วยงานรัฐบาล และบริษัทเอกชนและบุคคลทั่วไป โดยพิจารณาค่าเพื่อผลขาดทุนแยกออกจากกันตามกลุ่มความเสี่ยง กลุ่มบริษัทไม่ได้ตั้งค่าเพื่อผลขาดทุนจากหน่วยงานรัฐบาล เนื่องจากกลุ่มบริษัทไม่มีผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของลูกหนี้หน่วยงานรัฐบาล

ตารางต่อไปนี้จะแสดงรายละเอียดความเสี่ยงของลูกหนี้การค้าตามตารางการตั้งค่าเพื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของกลุ่มบริษัทสำหรับลูกหนี้บริษัทเอกชนและบุคคลทั่วไป

หน่วย : บาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	งบการเงินรวม				
	ลูกหนี้การค้า - จำนวนวันที่เกินกำหนดชำระ*				รวม
	ไม่เกิน	< 90 วัน	91 - 180 วัน	>180 วัน	
	กำหนดชำระ				
อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	ร้อยละ 1.27	ร้อยละ 4.92	ร้อยละ 8.32	ร้อยละ 71.36	
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น					
ตลอดอายุสัญญา	358,004	334,997	116,351	3,537,195	4,346,547
*กลุ่มบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่มีลูกหนี้การค้า					

หน่วย : บาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	งบการเงินรวม				
	ลูกหนี้การค้า - จำนวนวันที่เกินกำหนดชำระ*				รวม
	ไม่เกิน	< 90 วัน	91 - 180 วัน	>180 วัน	
	กำหนดชำระ				
อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	ร้อยละ 1.29	ร้อยละ 5.41	ร้อยละ 36.64	ร้อยละ 36.80	
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น					
ตลอดอายุสัญญา	343,476	351,152	443,166	2,965,346	4,103,140
*กลุ่มบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่มีลูกหนี้การค้า					

ตารางต่อไปนี้แสดงการกระทบยอดค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่ได้รับรู้ สำหรับลูกหนี้การค้าซึ่งเป็นไปตามวิธีการอย่างง่ายที่กำหนดไว้ใน TFRS 9

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	3,522,765	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9	580,375	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	4,103,140	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9	243,407	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	4,346,547	-

#### 8. ต้นทุนการพัฒนาโครงการ

ต้นทุนการพัฒนาโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ที่ดิน	4,424,044,878	4,216,059,591	1,932,222,754	1,724,834,189
ค่าห้องชุดและค่าก่อสร้าง	11,806,053,040	11,551,878,219	6,174,161,847	6,025,920,852
ดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน	1,013,074,462	993,914,825	428,591,417	420,047,277
รายการอื่น ๆ	661,771,164	649,451,849	268,653,941	265,422,976
รวม	17,904,943,544	17,411,304,484	8,803,629,959	8,436,225,294
<u>หัก</u> ส่วนที่โอนไปเป็นต้นทุนขาย				
สะสม	(12,874,180,673)	(11,931,710,288)	(6,382,453,076)	(5,931,833,960)
ค่าเพื่อการลดมูลค่าโครงการ	(65,953,310)	(58,191,630)	(59,600,219)	(57,981,931)
ยอดคงเหลือ	4,964,809,561	5,421,402,566	2,361,576,664	2,446,409,403

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการจำนวน 19.16 ล้านบาท และจำนวน 11.00 ล้านบาท ตามลำดับ อัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 เท่ากับร้อยละ 7.21 และร้อยละ 6.26 ตามลำดับ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการจำนวน 8.54 ล้านบาท และจำนวน 7.89 ล้านบาท ตามลำดับ อัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 เท่ากับร้อยละ 6.67 และร้อยละ 4.15 ตามลำดับ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้บันทึกค่าเพื่อการลดมูลค่าโครงการจำนวน 7.76 ล้านบาท และจำนวน 1.62 ล้านบาท ตามลำดับ โดยแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้บันทึกกลับรายการค่าเพื่อการลดมูลค่าโครงการจำนวน 3.39 ล้านบาท และจำนวน 3.21 ล้านบาท ตามลำดับ

ในเดือนมิถุนายน และกันยายน 2567 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับบุคคลอื่น และจ่ายเงินมัดจำที่ดิน ซึ่งรวมอยู่ในต้นทุนการพัฒนาโครงการจำนวน 36.14 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทย่อยดังกล่าวได้มีมติอนุมัติให้ทำการยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินข้างต้น เนื่องจากกระแสเงินสดที่จะนำมาใช้สำหรับการพัฒนาโครงการไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ ทำให้บริษัทย่อยดังกล่าวไม่สามารถทำตามสัญญาได้ มีผลทำให้บริษัทย่อยถูกริบเงินมัดจำดังกล่าว โดยกลุ่มบริษัทรับรู้ผลขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าว จำนวน 36.14 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ สำหรับการพัฒนาโครงการดังกล่าว จำนวน 0.67 ล้านบาท ซึ่งรวมอยู่ในต้นทุนการพัฒนาโครงการ เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ดูหมายเหตุข้อ 31)

#### งบการเงินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทได้จัดจ้างที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง บ้านเดี่ยว และห้องชุด ซึ่งรวมอยู่ในต้นทุนการพัฒนาโครงการ 19 โครงการ จำนวน 3,983.93 ล้านบาท และ 17 โครงการ จำนวน 4,314.25 ล้านบาท ตามลำดับ เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 18) วงเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น (ดูหมายเหตุข้อ 21) วงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 24) วงเงินกู้ระยะยาวอื่น (ดูหมายเหตุข้อ 25) และวงเงินออกหนังสือค้ำประกันจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 39.3)

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทได้โอนห้องชุดซึ่งรวมอยู่ในอาคารและส่วนปรับปรุงอาคารจำนวน 4.90 ล้านบาท มาเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการ เพื่อนำมาปรับปรุงและขายให้แก่ลูกค้า (ดูหมายเหตุข้อ 13) (2566: ไม่มี)

#### งบการเงินเฉพาะกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทได้จัดจ้างที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง บ้านเดี่ยว และห้องชุด ซึ่งรวมอยู่ในต้นทุนการพัฒนาโครงการ 8 โครงการ จำนวน 1,396.88 ล้านบาท และ 6 โครงการ จำนวน 1,311.16 ล้านบาท ตามลำดับ เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 18) วงเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น (ดูหมายเหตุข้อ 21) วงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 24) และวงเงินออกหนังสือค้ำประกันจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 39.3)

## 9. สินค้ำคงเหลือ

สินค้ำคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวม	
	2567	2566
ยาและเวชภัณฑ์	9,512,186	8,834,638
วัสดุสิ้นเปลือง	1,741,078	1,668,960
สินค้ำสำเร็จรูป	141,883	149,129
รวม	11,395,147	10,652,727
หัก ค่าเผื่อการลดมูลค่าสินค้ำล้ำสมัย	(1,469,381)	(1,369,074)
สินค้ำคงเหลือ	9,925,766	9,283,653

ต้นทุนของสินค้ำคงเหลือที่บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายและได้รวมในบัญชีต้นทุนขาย ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีจำนวน 59.49 ล้านบาท และจำนวน 56.82 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มูลค่าของสินค้ำคงเหลือที่รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวม ได้รวมขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินค้ำคงเหลือจำนวน 0.10 ล้านบาท และจำนวน 0.20 ล้านบาท ตามลำดับ

## 10. เงินฝากสถาบันการเงินที่ติดภาระค้ำประกัน

เงินฝากสถาบันการเงินที่ติดภาระค้ำประกันของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 เป็นเงินฝากออมทรัพย์ของบริษัท เพื่อเป็นหลักประกันการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกัน จำนวน 0.31 ล้านบาท และจำนวน 0.30 ล้านบาท ตามลำดับ (ดูหมายเหตุข้อ 39.3)

เงินฝากสถาบันการเงินที่ติดภาระค้ำประกันของบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 เป็นเงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำ 12 เดือนของบริษัทย่อย (ดูหมายเหตุข้อ 5) เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 18) และเป็นหลักประกันการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกัน จำนวน 5.74 ล้านบาท และจำนวน 18.54 ล้านบาท ตามลำดับ (ดูหมายเหตุข้อ 39.3)

## 11. สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

					หน่วย : บาท	
ประเภทกิจการ	ถือหุ้น ร้อยละ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
		2567	2566	2567	2566	
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่า						
ด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไร						
หรือขาดทุน						
หุ้นทุน						
บริษัท บางกอกกอล์ฟ จำกัด	สโมสรและศูนย์สุขภาพ	0.14	85,049	88,981	85,049	88,981
บริษัท พิชญ์โลก พี.ซี.	บริการสถานพยาบาล	1.00				
อิมเมจจิง เซ็นเตอร์ จำกัด			200,000	200,000	-	-
รวมสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น			285,049	288,981	85,049	88,981

12. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย แสดงในราคาตามวิธีราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

บริษัทย่อย		งบการเงินเฉพาะกิจการ						หน่วย : บาท	
		ถือหุ้น %		ทุนที่ชำระแล้ว		ราคาทุน		กำไร/การด้อยค่า	
		2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
บริษัท ณัฐนันท์พัฒนา จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	150,000,000	150,000,000	122,905,580	-	-	122,905,580
บริษัท มาชีสอร์ท โฮเตลิ่ง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.00	100.00	300,000,000	300,000,000	399,999,960	(123,176,054)	(109,687,453)	276,823,906
บริษัท เดอะ วิลล่า (หัวหิน) จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.00	100.00	200,000,000	200,000,000	299,999,970	(299,999,970)	-	44,867,252
บริษัท บางกอก ริว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.00	100.00	1,000,000,000	1,000,000,000	999,999,980	(31,551,475)	(31,551,475)	968,448,505
บริษัท เอเวอร์ชีดี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.00	100.00	800,000,000	500,000,000	499,999,970	(323,840,140)	(124,038,150)	375,961,820
บริษัท บางกอก เอเวอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.00	100.00	165,000,000	165,000,000	164,999,970	(164,999,970)	(162,982,469)	2,017,501
บริษัท มาย อควิว จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.00	100.00	1,000,000	1,000,000	999,980	(999,980)	-	999,980
บริษัท มาย ฮอสพิทอล จำกัด	ลงทุนในธุรกิจโรงพยาบาล	100.00	100.00	360,000,000	360,000,000	359,999,800	(359,999,800)	-	-
รวม				3,148,905,210	2,848,905,210	(1,304,567,389)	(1,043,392,065)	1,844,337,821	1,805,513,145

เมื่อวันที่ 9 มิถุนายน 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ณัฐนันท์พัฒนา จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทได้มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นจำนวน 1,500,000 หุ้น ในอัตราหุ้นละ 7.80 บาท จำนวน 11.70 ล้านบาท โดยบริษัทย่อยดังกล่าวได้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลแล้วเมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2566

เมื่อวันที่ 9 มิถุนายน 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท มายริสอร์ท โฮเทล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทได้มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นจำนวน 30,000,000 หุ้น ในอัตราหุ้นละ 1.20 บาท จำนวน 36.00 ล้านบาท โดยบริษัทย่อยดังกล่าวได้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลแล้วเมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2566

เมื่อวันที่ 9 มิถุนายน 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท บางกอก ริว่า ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทได้มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นจำนวน 100,000,000 หุ้น ในอัตราหุ้นละ 0.18 บาท จำนวน 18.00 ล้านบาท โดยบริษัทย่อยดังกล่าวได้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลแล้วเมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2566

เมื่อวันที่ 19 พฤศจิกายน 2567 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เอเวอร์ซิตี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ได้มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิมจำนวน 500.00 ล้านบาท เป็นจำนวนเงิน 800.00 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญจำนวน 30,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท และได้เรียกชำระค่าหุ้นเต็มจำนวน 300.00 ล้านบาท โดยบริษัทได้ซื้อหุ้นดังกล่าวทั้งหมดและจ่ายชำระค่าหุ้นดังกล่าวแล้วเมื่อ วันที่ 22 และ 25 พฤศจิกายน 2567 และบริษัทย่อยดังกล่าว ได้จดทะเบียนการเพิ่มทุนและแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2567

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยเป็นค่าใช้จ่ายอื่นในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเฉพาะกิจการจำนวน 261.18 ล้านบาท และจำนวน 136.16 ล้านบาท ตามลำดับ เนื่องจากมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าว และบริษัทพิจารณาแล้วพบว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวต่ำกว่าราคาตามบัญชี



### 13. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

หน่วย : บาท						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	เพิ่มขึ้น	งบการเงินรวม			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
			ลดลง	โอนเข้า / (โอนออก)	โอนออกไป ต้นทุน การพัฒนาโครงการ	
<b>ราคาทุน</b>						
ที่ดิน	407,730,407	-	-	-	-	407,730,407
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	786,924,420	53,730	-	50,921,405	(6,428,068)	831,471,487
อุปกรณ์สำนักงาน	64,476,232	2,364,402	(5,608,354)	230,310	-	61,462,590
อุปกรณ์คอมพิวเตอร์	18,120,717	992,335	(1,874,783)	-	-	17,238,269
เครื่องมือและอุปกรณ์	43,635,854	1,589,100	(2,616,726)	318,500	-	42,926,728
ยานพาหนะ	19,974,236	12,100	(484,508)	-	-	19,501,828
อุปกรณ์และเครื่องมือแพทย์	177,047,826	6,049,786	(41,252,937)	-	-	141,844,675
รวมราคาทุน	1,517,909,692	11,061,453	(51,837,308)	51,470,215	(6,428,068)	1,522,175,984
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>						
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	(477,780,060)	(36,938,896)	-	-	1,527,179	(513,191,777)
อุปกรณ์สำนักงาน	(46,821,946)	(6,117,073)	5,594,704	-	-	(47,344,315)
อุปกรณ์คอมพิวเตอร์	(13,914,401)	(1,807,351)	1,869,057	-	-	(13,852,695)
เครื่องมือและอุปกรณ์	(33,950,416)	(3,013,769)	2,613,326	-	-	(34,350,859)
ยานพาหนะ	(18,135,861)	(558,469)	484,507	-	-	(18,209,823)
อุปกรณ์และเครื่องมือแพทย์	(137,408,067)	(12,589,136)	40,358,325	-	-	(109,638,878)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(728,010,751)	(61,024,694)	50,919,919	-	1,527,179	(736,588,347)
สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	79,119,902	20,321,556	-	(51,470,215)	-	47,971,243
<b>ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์</b>	<b>869,018,843</b>					<b>833,558,880</b>

หน่วย : บาท					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	งบการเงินรวม				
	ยอดคงเหลือ	เพิ่มขึ้น	ลดลง	โอนเข้า/ (โอนออก)	ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่				ณ วันที่
	1 มกราคม 2566				31 ธันวาคม 2566
<b>ราคาทุน</b>					
ที่ดิน	415,894,068	761,970	(8,925,631)	-	407,730,407
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	772,320,096	322,957	(1,270,695)	15,552,062	786,924,420
อุปกรณ์สำนักงาน	58,885,150	3,732,967	(1,940,101)	3,798,216	64,476,232
อุปกรณ์คอมพิวเตอร์	16,496,060	1,978,196	(353,539)	-	18,120,717
เครื่องมือและอุปกรณ์	42,193,112	1,463,171	(5,539,685)	5,519,256	43,635,854
ยานพาหนะ	19,926,786	80,950	(33,500)	-	19,974,236
อุปกรณ์และเครื่องมือแพทย์	166,698,168	21,813,497	(11,463,839)	-	177,047,826
รวมราคาทุน	1,492,413,440	30,153,708	(29,526,990)	24,869,534	1,517,909,692
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>					
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	(443,261,063)	(35,389,345)	870,348	-	(477,780,060)
อุปกรณ์สำนักงาน	(42,775,592)	(5,984,186)	1,937,832	-	(46,821,946)
อุปกรณ์คอมพิวเตอร์	(11,931,997)	(2,181,809)	199,405	-	(13,914,401)
เครื่องมือและอุปกรณ์	(35,883,182)	(3,563,353)	5,496,119	-	(33,950,416)
ยานพาหนะ	(17,439,322)	(730,038)	33,499	-	(18,135,861)
อุปกรณ์และเครื่องมือแพทย์	(137,586,663)	(11,285,221)	11,463,817	-	(137,408,067)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(688,877,819)	(59,133,952)	20,001,020	-	(728,010,751)
สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	76,324,054	27,665,382	-	(24,869,534)	79,119,902
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	879,859,675				869,018,843
<b>ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม</b>					
2567				บาท	61,024,694
2566				บาท	59,133,952

หน่วย : บาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	เพิ่มขึ้น	ลดลง	โอนเข้า/ (โอนออก)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
ราคาทุน					
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	115,391,828	-	-	40,144,991	155,536,819
อุปกรณ์สำนักงาน	15,295,580	260,032	(768,470)	-	14,787,142
อุปกรณ์คอมพิวเตอร์	7,697,438	268,537	(982,787)	-	6,983,188
เครื่องมือและอุปกรณ์	728,676	28,676	(81,177)	-	676,175
ยานพาหนะ	1,801,323	-	(484,508)	-	1,316,815
รวมราคาทุน	140,914,845	557,245	(2,316,942)	40,144,991	179,300,139
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	(23,229,885)	(6,569,182)	-	-	(29,799,067)
อุปกรณ์สำนักงาน	(12,315,494)	(1,018,954)	756,295	-	(12,578,153)
อุปกรณ์คอมพิวเตอร์	(6,058,888)	(731,961)	980,289	-	(5,810,560)
เครื่องมือและอุปกรณ์	(708,379)	(12,362)	80,499	-	(640,242)
ยานพาหนะ	(1,801,322)	-	484,507	-	(1,316,815)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(44,113,968)	(8,332,459)	2,301,590	-	(50,144,837)
สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	77,803,842	2,829,890	-	(40,144,991)	40,488,741
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	174,604,719				169,644,043

หน่วย : บาท				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	งบการเงินเฉพาะกิจการ			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
	ยอดคงเหลือ	เพิ่มขึ้น	ลดลง	
	ณ วันที่			
	1 มกราคม 2566			
<b>ราคาทุน</b>				
ที่ดิน	8,925,631	-	(8,925,631)	-
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	115,391,828	-	-	115,391,828
อุปกรณ์สำนักงาน	13,368,937	1,950,543	(23,900)	15,295,580
อุปกรณ์คอมพิวเตอร์	7,519,480	366,797	(188,839)	7,697,438
เครื่องมือและอุปกรณ์	724,096	4,580	-	728,676
ยานพาหนะ	1,801,323	-	-	1,801,323
รวมราคาทุน	147,731,295	2,321,920	(9,138,370)	140,914,845
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>				
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	(17,460,294)	(5,769,591)	-	(23,229,885)
อุปกรณ์สำนักงาน	(11,304,353)	(1,034,648)	23,507	(12,315,494)
อุปกรณ์คอมพิวเตอร์	(5,089,681)	(1,003,918)	34,711	(6,058,888)
เครื่องมือและอุปกรณ์	(695,628)	(12,751)	-	(708,379)
ยานพาหนะ	(1,801,322)	-	-	(1,801,322)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(36,351,278)	(7,820,908)	58,218	(44,113,968)
สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	63,719,283	14,084,559	-	77,803,842
<b>ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์</b>	<b>175,099,300</b>			<b>174,604,719</b>
<b>ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม</b>				
2567			บาท	8,332,459
2566			บาท	7,820,908

### งบการเงินรวม

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทได้โอนห้องชุดจำนวน 4.90 ล้านบาท ซึ่งรวมอยู่ในอาคาร และส่วนปรับปรุงอาคารไปเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการ เพื่อนำมาปรับปรุงและขายให้แก่ลูกค้า (ดูหมายเหตุข้อ 8)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทย่อยทางอ้อมได้จัดจ้างที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้ว และที่จะมีขึ้นในภายหน้า จำนวน 572.80 ล้านบาท เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นของบริษัท (ดูหมายเหตุข้อ 21)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทย่อยทางอ้อมแห่งหนึ่งได้จัดจ้างที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้ว และที่จะมีขึ้นในภายหน้า ตลอดจนผลประโยชน์จากการทำประกันภัยสิ่งปลูกสร้างจำนวน 9.36 ล้านบาท เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี (ดูหมายเหตุข้อ 18)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทย่อยทางอ้อมได้จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้ว และที่จะมีขึ้นในภายหน้า ตลอดจนผลประโยชน์จากการทำประกันภัยสิ่งปลูกสร้างจำนวน 170.17 ล้านบาท เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 18) เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 24) และวงเงินหนังสือค้ำประกันของบริษัทย่อยทางอ้อมดังกล่าว (ดูหมายเหตุข้อ 39.3)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งหักค่าเสื่อมราคาทั้งจำนวนแล้ว แต่ยังคงใช้งานอยู่จำนวน 470.89 ล้านบาท และจำนวน 492.46 ล้านบาท ตามลำดับ

#### งบการเงินเฉพาะกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทมีอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งหักค่าเสื่อมราคาทั้งจำนวนแล้ว แต่ยังคงใช้งานอยู่มีจำนวน 23.87 ล้านบาท และจำนวน 27.52 ล้านบาท ตามลำดับ

## 14. สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

หน่วย : บาท					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	งบการเงินรวม				
	ยอดคงเหลือ	ผลกระทบ	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่	จากการ			ณ วันที่
	1 มกราคม	เปลี่ยนแปลง			31 ธันวาคม
	2567	สัญญาเช่า			2567
ราคาทุน					
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	27,268,571	5,304,699	496,601	(1,591,137)	31,478,734
อุปกรณ์สำนักงาน	11,012,467	-	1,099,166	(221,927)	11,889,706
อุปกรณ์คอมพิวเตอร์	-	-	134,879	-	134,879
เครื่องมือและอุปกรณ์	1,887,699	-	-	-	1,887,699
อุปกรณ์และเครื่องมือแพทย์	25,926,727	9,245,328	-	-	35,172,055
ยานพาหนะ	23,401,537	-	3,281,399	(3,307,264)	23,375,672
รวมราคาทุน	89,497,001	14,550,027	5,012,045	(5,120,328)	103,938,745
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	(10,531,294)	-	(4,231,055)	1,372,300	(13,390,049)
อุปกรณ์สำนักงาน	(4,339,841)	-	(1,717,766)	221,927	(5,835,680)
อุปกรณ์คอมพิวเตอร์	-	-	(6,744)	-	(6,744)
เครื่องมือและอุปกรณ์	(176,379)	-	(377,539)	-	(553,918)
อุปกรณ์และเครื่องมือแพทย์	(13,707,105)	-	(7,032,340)	-	(20,739,445)
ยานพาหนะ	(15,499,680)	-	(3,257,300)	3,307,261	(15,449,719)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(44,254,299)	-	(16,622,744)	4,901,488	(55,975,555)
รวมสินทรัพย์สิทธิการใช้	45,242,702				47,963,190

หน่วย : บาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่			ณ วันที่
	1 มกราคม			31 ธันวาคม
	2566			2566
ราคาทุน				
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	27,970,783	1,147,225	(1,849,437)	27,268,571
อุปกรณ์สำนักงาน	10,918,370	94,097	-	11,012,467
เครื่องมือและอุปกรณ์	-	1,887,699	-	1,887,699
อุปกรณ์และเครื่องมือแพทย์	-	25,926,727	-	25,926,727
ยานพาหนะ	25,807,921	1,618,271	(4,024,655)	23,401,537
รวมราคาทุน	64,697,074	30,674,019	(5,874,092)	89,497,001
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	(7,682,276)	(4,695,321)	1,846,303	(10,531,294)
อุปกรณ์สำนักงาน	(2,779,675)	(1,560,166)	-	(4,339,841)
เครื่องมือและอุปกรณ์	-	(176,379)	-	(176,379)
อุปกรณ์และเครื่องมือแพทย์	-	(13,707,105)	-	(13,707,105)
ยานพาหนะ	(14,643,210)	(3,997,610)	3,141,140	(15,499,680)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(25,105,161)	(24,136,581)	4,987,443	(44,254,299)
รวมสินทรัพย์สิทธิการใช้	39,591,913			45,242,702
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
2567			บาท	16,622,744
2566			บาท	24,136,581

หน่วย : บาท				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	งบการเงินเฉพาะกิจการ			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
	ยอดคงเหลือ	เพิ่มขึ้น	ลดลง	
	ณ วันที่			
	1 มกราคม 2567			
ราคาทุน				
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	18,701,564	-	-	18,701,564
อุปกรณ์สำนักงาน	8,797,765	611,834	-	9,409,599
อุปกรณ์คอมพิวเตอร์	-	48,556	-	48,556
ยานพาหนะ	11,242,089	620,441	(2,735,750)	9,126,780
รวมราคาทุน	38,741,418	1,280,831	(2,735,750)	37,286,499
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	(7,253,595)	(2,328,400)	-	(9,581,995)
อุปกรณ์สำนักงาน	(3,754,930)	(1,180,927)	-	(4,935,857)
อุปกรณ์คอมพิวเตอร์	-	(2,428)	-	(2,428)
ยานพาหนะ	(11,242,083)	(93,066)	2,735,747	(8,599,402)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(22,250,608)	(3,604,821)	2,735,747	(23,119,682)
รวมสินทรัพย์สิทธิการใช้	16,490,810			14,166,817

หน่วย : บาท				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	งบการเงินเฉพาะกิจการ			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
	ยอดคงเหลือ	เพิ่มขึ้น	ลดลง	
	ณ วันที่			
	1 มกราคม 2566			
ราคาทุน				
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	18,701,564	-	-	18,701,564
อุปกรณ์สำนักงาน	8,703,668	94,097	-	8,797,765
ยานพาหนะ	13,453,955	-	(2,211,866)	11,242,089
รวมราคาทุน	40,859,187	94,097	(2,211,866)	38,741,418
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	(4,925,195)	(2,328,400)	-	(7,253,595)
อุปกรณ์สำนักงาน	(2,587,072)	(1,167,858)	-	(3,754,930)
ยานพาหนะ	(11,594,971)	(975,463)	1,328,351	(11,242,083)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(19,107,238)	(4,471,721)	1,328,351	(22,250,608)
รวมสินทรัพย์สิทธิการใช้	21,751,949			16,490,810
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
2567			บาท	3,604,821
2566			บาท	4,471,721



กลุ่มบริษัทเช่าสินทรัพย์หลายประเภทประกอบด้วย อาคาร อุปกรณ์สำนักงาน อุปกรณ์และเครื่องมือแพทย์ และยานพาหนะ อายุสัญญาเช่าเฉลี่ยเท่ากับ 3 - 5 ปี

สัญญาเช่าอาคาร อุปกรณ์สำนักงาน และยานพาหนะประมาณร้อยละ 6 หมดอายุในปีบัญชีปัจจุบัน สัญญาที่หมดอายุถูกแทนที่ด้วยสัญญาเช่าใหม่สำหรับสินทรัพย์อ้างอิงที่เหมือนกัน ส่งผลให้มีการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สิทธิการใช้จำนวน 18.59 ล้านบาทในปี 2567

สัญญาเช่าอาคาร อุปกรณ์สำนักงาน และยานพาหนะประมาณร้อยละ 9 หมดอายุในปีบัญชีปัจจุบัน สัญญาที่หมดอายุถูกแทนที่ด้วยสัญญาเช่าใหม่สำหรับสินทรัพย์อ้างอิงที่เหมือนกัน ส่งผลให้มีการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สิทธิการใช้จำนวน 3.01 ล้านบาทในปี 2566

การวิเคราะห์การครบกำหนดของหนี้สินตามสัญญาเช่าแสดงไว้ในหมายเหตุข้อ 26

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
จำนวนเงินที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน				
ค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้	16,099,375	24,136,581	3,604,821	4,471,721
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้องกับหนี้สินตามสัญญาเช่า	3,820,316	3,607,902	1,086,627	1,086,627

## 15. ค่าความนิยม

ค่าความนิยม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวม	
	2567	2566
ราคาทุน	118,843,941	118,843,941
หัก ค่าเพื่อการด้อยค่า	(118,843,941)	(118,843,941)
	-	-

เมื่อวันที่ 27 กรกฎาคม 2558 และวันที่ 17 กันยายน 2558 บริษัท มาย ฮอสพิทอล จำกัด ได้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท โคราเมดิคัลกรุ๊ป จำกัด และบริษัท พิชญ์โลกอินเทอร์เน็ตเวชการ จำกัด โดยมีค่าความนิยมจำนวน 41.26 ล้านบาท และจำนวน 77.58 ล้านบาท ตามลำดับ รวมเป็นค่าความนิยมจำนวน 118.84 ล้านบาท

## 16. สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

หน่วย : บาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	งบการเงินรวม			
	ยอด ณ วันที่	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอด ณ วันที่
	1 มกราคม 2567			31 ธันวาคม 2567
<b>ราคาทุน</b>				
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	14,197,900	-	-	14,197,900
ลิขสิทธิ์	511,995	-	-	511,995
รวมราคาทุน	14,709,895	-	-	14,709,895
<b>ค่าตัดจำหน่ายสะสม</b>				
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	(11,332,723)	(1,143,728)	-	(12,476,451)
ลิขสิทธิ์	(403,064)	(68,883)	-	(471,947)
รวมค่าตัดจำหน่ายสะสม	(11,735,787)	(1,212,611)	-	(12,948,398)
โปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง	2,039,097	-	-	2,039,097
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม	5,013,205			3,800,594

หน่วย : บาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	งบการเงินรวม			
	ยอด ณ วันที่	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอด ณ วันที่
	1 มกราคม 2566			31 ธันวาคม 2566
<b>ราคาทุน</b>				
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	14,197,900	-	-	14,197,900
ลิขสิทธิ์	511,995	-	-	511,995
รวมราคาทุน	14,709,895	-	-	14,709,895
<b>ค่าตัดจำหน่ายสะสม</b>				
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	(9,484,657)	(1,848,066)	-	(11,332,723)
ลิขสิทธิ์	(328,375)	(74,689)	-	(403,064)
รวมค่าตัดจำหน่ายสะสม	(9,813,032)	(1,922,755)	-	(11,735,787)
โปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง	1,798,347	240,750	-	2,039,097
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม	6,695,210			5,013,205

ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

2567	1,212,611
2566	1,922,755

หน่วย : บาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	งบการเงินเฉพาะกิจการ			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
	ยอดคงเหลือ	เพิ่มขึ้น	ลดลง	
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2567			
<b>ราคาทุน</b>				
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	10,217,535	-	-	10,217,535
ลิขสิทธิ์	411,415	-	-	411,415
รวมราคาทุน	10,628,950	-	-	10,628,950
<b>ค่าตัดจำหน่ายสะสม</b>				
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	(8,063,138)	(905,296)	-	(8,968,434)
ลิขสิทธิ์	(336,775)	(58,826)	-	(395,601)
รวมค่าตัดจำหน่ายสะสม	(8,399,913)	(964,122)	-	(9,364,035)
โปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง	2,039,098	-	-	2,039,098
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากราคาความนิยม	4,268,135			3,304,013

หน่วย : บาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	งบการเงินเฉพาะกิจการ			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
	ยอดคงเหลือ	เพิ่มขึ้น	ลดลง	
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2566			
<b>ราคาทุน</b>				
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	10,217,535	-	-	10,217,535
ลิขสิทธิ์	411,415	-	-	411,415
รวมราคาทุน	10,628,950	-	-	10,628,950
<b>ค่าตัดจำหน่ายสะสม</b>				
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	(6,457,503)	(1,605,635)	-	(8,063,138)
ลิขสิทธิ์	(272,144)	(64,631)	-	(336,775)
รวมค่าตัดจำหน่ายสะสม	(6,729,647)	(1,670,266)	-	(8,399,913)
โปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง	1,798,348	240,750	-	2,039,098
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากราคาความนิยม	5,697,651			4,268,135
<b>ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม</b>				
2567				964,122
2566				1,670,266

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีโปรแกรมคอมพิวเตอร์ซึ่งหักค่าตัดจำหน่ายทั้งจำนวนแล้ว  
แต่ยังคงใช้งานอยู่มีจำนวน 8.34 ล้านบาท และจำนวน 4.92 ล้านบาท ตามลำดับ

## 17. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ลูกหนี้เงินทรองจ่าย	2,002,180	2,587,075	2,002,180	2,587,075
เงินมัดจำและเงินประกัน	4,320,459	4,920,519	1,216,681	1,193,012
อื่น ๆ	3,252,664	3,536,732	1,647,446	1,875,596
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	9,575,303	11,044,326	4,866,307	5,655,683

## 18. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ดังต่อไปนี้

	วงเงิน (บาท)		เงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะสั้น (บาท)		อัตราดอกเบี้ย ร้อยละต่อปี		เงื่อนไขการดำรง อัตราส่วน ทางการเงิน
	2567	2566	2567	2566	2567	2566	
<b>งบการเงินรวม</b>							
เงินเบิกเกินบัญชี	71,000,000	71,000,000	55,243,350	60,139,931	MOR/ MRR/ เงินฝากประจำ 12 เดือน + ร้อยละ 1.5 ต่อปี	MOR/ MRR/ เงินฝากประจำ 12 เดือน + ร้อยละ 1.5 ต่อปี	ไม่มี
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก สถาบันการเงิน	50,000,000	-	50,000,000	-	MLR-ร้อยละ 0.5 ต่อปี	-	ไม่มี
	<u>121,000,000</u>	<u>71,000,000</u>	<u>105,243,350</u>	<u>60,139,931</u>			
<b>งบการเงินเฉพาะกิจการ</b>							
เงินเบิกเกินบัญชี	33,000,000	28,000,000	27,877,315	28,131,524	MOR	MOR	ไม่มี
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก สถาบันการเงิน	50,000,000	-	50,000,000	-	MLR-ร้อยละ 0.5 ต่อปี	-	ไม่มี
	<u>83,000,000</u>	<u>28,000,000</u>	<u>77,877,315</u>	<u>28,131,524</u>			

**งบการเงินรวม**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 วงเงินเบิกเกินบัญชีและวงเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินข้างต้น ค้ำประกัน โดยการจดจำนองต้นทุนการพัฒนาโครงการของบริษัทและบริษัทย่อย ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ดูหมายเหตุข้อ 5 และข้อ 8) รวมถึงจดจำนองที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้ว และที่จะมีขึ้นในภายหน้าตลอดจนผลประโยชน์จากการทำประกันภัยของบริษัทย่อยทางอ้อม 2 บริษัท (ดูหมายเหตุข้อ 5 และข้อ 13) และมีเงินฝากประจำ 12 เดือนของบริษัทย่อย (ดูหมายเหตุข้อ 10) และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทแห่งหนึ่งที่เป็นหลักประกัน นอกจากนี้บริษัท และกรรมการบริษัท 1 ท่านได้ ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามนิติบุคคลและส่วนบุคคลเต็มจำนวน ตามลำดับ และต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญาดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 วงเงินเบิกเกินบัญชีข้างต้น ค้ำประกัน โดยการจดจำนองต้นทุนการพัฒนาโครงการของบริษัทและบริษัทย่อย ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ดูหมายเหตุข้อ 5 และข้อ 8) รวมถึงจดจำนองที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้ว และที่จะมีขึ้นในภายหน้าตลอดจนผลประโยชน์จากการทำประกันภัยของบริษัทย่อยทางอ้อม 2 บริษัท (ดูหมายเหตุข้อ 5 และข้อ 13) และมีเงินฝากประจำ 12 เดือนของบริษัทย่อย และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทแห่งหนึ่งเป็นหลักประกัน นอกจากนี้บริษัทย่อย 1 บริษัท และกรรมการบริษัท 1 ท่านได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามนิติบุคคลและส่วนบุคคลเต็มจำนวน ตามลำดับ และต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินเบิกเกินบัญชีดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทไม่มียอดคงเหลือสำหรับวงเงินที่ยังไม่เบิกใช้จากสถาบันการเงิน

**งบการเงินเฉพาะกิจการ**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 วงเงินเบิกเกินบัญชีและวงเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินข้างต้น ค้ำประกัน โดยการจดจำนองต้นทุนการพัฒนาโครงการของบริษัทและบริษัทย่อย และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ดูหมายเหตุข้อ 5 และข้อ 8) นอกจากนี้ กรรมการบริษัท 1 ท่านได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน และต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญาดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 วงเงินเบิกเกินบัญชีข้างต้น ค้ำประกันโดยการจดจำนองต้นทุนการพัฒนาโครงการของบริษัทและบริษัทย่อย (ดูหมายเหตุข้อ 5 และข้อ 8) นอกจากนี้ กรรมการบริษัท 1 ท่านได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน และต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินเบิกเกินบัญชีดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทไม่มียอดคงเหลือสำหรับวงเงินที่ยังไม่เบิกใช้จากสถาบันการเงิน

การเพิ่มขึ้นและลดลงของเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ณ วันที่ 1 มกราคม	60,139,931	45,598,208	28,131,524	27,828,801
<b>รายการกระแสเงินสด</b>				
เพิ่มขึ้น	45,103,419	14,541,723	49,745,791	302,723
ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย	(125,000)	-	(125,000)	-
<b>รวมรายการกระแสเงินสด</b>	<b>44,978,419</b>	<b>14,541,723</b>	<b>49,620,791</b>	<b>302,723</b>
<b>รายการที่ไม่ใช่กระแสเงินสด</b>				
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมทางการเงิน				
รอตัดจ่าย	125,000	-	125,000	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<b>105,243,350</b>	<b>60,139,931</b>	<b>77,877,315</b>	<b>28,131,524</b>

เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2567 บริษัทได้เข้าทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง โดยมีวงเงิน 50.00 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงจากเงินกู้ยืมสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate: MLR) - ร้อยละ 0.50 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินดังกล่าวครบกำหนดชำระภายในวันที่ 9 สิงหาคม 2567 อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ทำการต่ออายุสัญญาสำหรับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินดังกล่าว เป็นชำระคืนภายในวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2568 ตามตัวสัญญาใช้เงินฉบับใหม่ลงวันที่ 9 สิงหาคม 2567 และต่อมาได้มีการขอต่ออายุสัญญาสำหรับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินดังกล่าวอีกครั้ง เป็นชำระคืนภายในวันที่ 8 สิงหาคม 2568 ตามตัวสัญญาใช้เงินฉบับใหม่ลงวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2568

ต่อมาเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2568 บริษัทได้ทำสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 50.00 ล้านบาท ออกไปเป็นเงินกู้ยืมระยะยาว โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR ต่อปี มีกำหนดชำระเสร็จสิ้นภายใน 2 ปี 6 เดือน และมีระยะเวลาผ่อนผันการชำระเป็นเวลา 6 เดือน (Grace Period) นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญา (ดูหมายเหตุข้อ 43.3)

**19. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น**

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
เจ้าหนี้การค้า - บริษัทอื่น	66,196,412	56,872,791	35,713,763	11,682,097
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	217,790,510	51,570,486	229,158,560	62,433,845
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - บริษัทอื่น	104,535,849	111,291,867	34,904,692	38,795,813
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7,752,651	7,166,876	119,420,159	97,081,807
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - บริษัทอื่น	262,178,908	257,609,946	116,995,069	98,754,181
ต้นทุนพัฒนาโครงการค้างจ่าย	148,469,393	151,133,237	73,017,792	72,319,192
รายได้รอรับรู้	8,954,444	9,850,214	2,382,362	2,485,010
เจ้าหนี้ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวร	7,772,263	7,109,125	118,583	171,754
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	2,651,411	3,414,686	1,418,553	1,451,764
ภาษีขายยังไม่ถึงกำหนด	26,239,611	25,115,993	26,239,611	24,947,994
อื่น ๆ	2,179,540	3,162,540	865,371	1,002,008
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	854,720,992	684,297,761	640,234,515	411,125,465

**20. ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี**

ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน				
ที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี	24	488,842,985	204,889,985	467,124,985
เงินกู้ยืมระยะยาวอื่นที่ครบกำหนด				
ชำระภายใน 1 ปี	25	598,664,826	279,386,683	585,438,271
หนี้สินตามสัญญาเช่า				
ที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี	26	18,537,221	17,688,804	3,528,294
รวมส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		1,106,045,032	501,965,472	1,056,091,550
				476,820,715

## 21. เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น

เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
บุคคลและบริษัทอื่น	613,690,258	262,591,724	613,690,258	262,591,724
ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย	(2,919,045)	(3,400,589)	(2,919,045)	(3,400,589)
รวมเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น	610,771,213	259,191,135	610,771,213	259,191,135

(1) เมื่อวันที่ 19 พฤษภาคม 2565 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะสั้นกับบริษัทแห่งหนึ่งในประเทศโดยมีวงเงิน 50.00 ล้านบาท มีอายุครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 10.00 ต่อปี เงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าว ค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง และห้องชุดของบริษัทย่อย 1 โครงการ นอกจากนี้ บริษัทย่อยแห่งหนึ่งและบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามนิติบุคคลเต็มจำนวน และกรรมการบริษัท 1 ท่านค้ำประกันในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน (ดูหมายเหตุข้อ 5)

ต่อมาเมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2566 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงเพื่อขอขยายระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ระยะสั้นดังกล่าวจากเดิมครบกำหนดชำระภายในวันที่ 19 พฤษภาคม 2566 ออกไปเป็นภายในวันที่ 19 พฤษภาคม 2567 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวมียอดคงเหลือจำนวน 27.70 ล้านบาท

ต่อมาเมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2567 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงเพื่อขอขยายระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ระยะสั้นดังกล่าวจากเดิมครบกำหนดชำระภายในวันที่ 19 พฤษภาคม 2567 ออกไปเป็นภายในวันที่ 19 พฤษภาคม 2568 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวมียอดคงเหลือจำนวน 22.00 ล้านบาท

(2) เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2565 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะสั้นกับบริษัทแห่งหนึ่งในประเทศโดยมีวงเงิน 50.00 ล้านบาท มีอายุครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 10.00 ต่อปี เงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าว ค้ำประกันโดยการจดจำนองห้องชุดของบริษัท ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง ห้องชุดของบริษัทย่อย 2 โครงการ และห้องชุดของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง นอกจากนี้ บริษัทย่อย 2 บริษัท และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน 2 บริษัท ได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามนิติบุคคลเต็มจำนวน และกรรมการบริษัท 1 ท่านค้ำประกันในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน (ดูหมายเหตุข้อ 5)



ต่อมาเมื่อวันที่ 14 กันยายน 2566 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงเพื่อขอขยายระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ระยะสั้นอื่นดังกล่าวจากเดิมครบกำหนดชำระภายในวันที่ 14 กันยายน 2566 ออกไปเป็นภายในวันที่ 14 กันยายน 2567 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นดังกล่าวมียอดคงเหลือจำนวน 44.89 ล้านบาท

ต่อมาเมื่อวันที่ 13 กันยายน 2567 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงเพื่อขอขยายระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ระยะสั้นอื่นดังกล่าวจากเดิมครบกำหนดชำระภายในวันที่ 14 กันยายน 2567 ออกไปเป็นภายในวันที่ 14 กันยายน 2568 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นดังกล่าวมียอดคงเหลือจำนวน 39.70 ล้านบาท

- (3) เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2565 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นกับบริษัทแห่งหนึ่งในประเทศ โดยมีวงเงิน 40.00 ล้านบาท มีอายุครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 10.00 ต่อปี เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นดังกล่าว ค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง นอกจากนี้ บริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามนิติบุคคลเต็มจำนวน และกรรมการบริษัท 1 ท่านค้ำประกันในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน (ดูหมายเหตุข้อ 5)

ต่อมาเมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2566 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงเพื่อขอขยายระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ระยะสั้นอื่นดังกล่าวจากเดิมครบกำหนดชำระภายในวันที่ 14 พฤศจิกายน 2566 ออกไปเป็นภายในวันที่ 14 พฤศจิกายน 2567 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นดังกล่าวมียอดคงเหลือจำนวน 40.00 ล้านบาท

ต่อมาเมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2567 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงเพื่อขอขยายระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นดังกล่าวจากเดิมครบกำหนดชำระภายในวันที่ 14 พฤศจิกายน 2567 ออกไปเป็นภายในวันที่ 14 พฤศจิกายน 2568 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นดังกล่าวมียอดคงเหลือจำนวน 30.00 ล้านบาท

- (4) เมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2566 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นกับบริษัทแห่งหนึ่งในประเทศ โดยมีวงเงิน 100.00 ล้านบาท มีอายุครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 10.00 ต่อปี เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นดังกล่าว ค้ำประกันโดยการจดจำนองห้องชุดของบริษัท และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง นอกจากนี้ บริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามนิติบุคคลเต็มจำนวน และกรรมการบริษัท 1 ท่านค้ำประกันในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน (ดูหมายเหตุข้อ 5) โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นดังกล่าวมียอดคงเหลือจำนวน 100.00 ล้านบาท

ต่อมาเมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2567 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงเพื่อขอขยายระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ระยะสั้นอื่นดังกล่าวจากเดิมครบกำหนดชำระภายในวันที่ 12 กรกฎาคม 2567 ออกไปเป็นภายในวันที่ 12 กรกฎาคม 2568 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นดังกล่าวมียอดคงเหลือจำนวน 79.97 ล้านบาท

(5) เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2566 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นกับบริษัทแห่งหนึ่งในประเทศโดยมีวงเงิน 50.00 ล้านบาท มีอายุครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 10.00 ต่อปี เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นดังกล่าว ค้ำประกันโดยการจดจำนองห้องชุดของบริษัท และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง นอกจากนี้ บริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามนิติบุคคลเต็มจำนวน และกรรมการบริษัท 1 ท่านค้ำประกันในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน (ดูหมายเหตุข้อ 5) โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นดังกล่าวมียอดคงเหลือจำนวน 50.00 ล้านบาท

ต่อมาเมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2567 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงเพื่อขอขยายระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นดังกล่าวจากเดิมครบกำหนดชำระภายในวันที่ 31 สิงหาคม 2567 ออกไปเป็นภายในวันที่ 31 สิงหาคม 2568 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นดังกล่าวมียอดคงเหลือจำนวน 43.20 ล้านบาท

(6) เมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม 2567 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นจากบุคคลอื่นโดยมีวงเงิน 400.00 ล้านบาท มีอายุครบกำหนดชำระภายใน 6 เดือน และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 12.00 ต่อปี เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นดังกล่าว ค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อยทางอ้อม และกรรมการบริษัท 1 ท่านค้ำประกันในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน (ดูหมายเหตุข้อ 5) ต่อมาเมื่อวันที่ วันที่ 22 พฤศจิกายน 2567 บริษัทได้ทำการต่ออายุสัญญาเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นดังกล่าวจากเดิมครบกำหนดชำระภายในวันที่ 22 พฤศจิกายน 2567 ออกไปเป็นวันที่ 22 พฤษภาคม 2568 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นดังกล่าวมียอดคงเหลือจำนวน 400.00 ล้านบาท (2566: ไม่มี)

การเพิ่มขึ้นและลดลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ณ วันที่ 1 มกราคม	259,191,135	152,425,589	259,191,135	152,425,589
รายการกระแสเงินสด				
เพิ่มขึ้น	400,000,000	150,000,000	400,000,000	150,000,000
จ่ายชำระคืน	(47,715,445)	(41,874,276)	(47,715,445)	(41,874,276)
ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย	(12,261,742)	(5,636,534)	(12,261,742)	(5,636,534)
รวมรายการกระแสเงินสด	340,022,813	102,489,190	340,022,813	102,489,190
รายการที่ไม่ใช่กระแสเงินสด				
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย	13,786,859	4,276,356	13,786,859	4,276,356
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข				
ของหนี้สินทางการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 32)	(2,229,594)	-	(2,229,594)	-
รวมรายการที่ไม่ใช่กระแสเงินสด	11,557,265	4,276,356	11,557,265	4,276,356
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	610,771,213	259,191,135	610,771,213	259,191,135

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้กำไรจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขใหม่ของหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายที่ไม่ถือเป็นการตัดรายการ จากการขายระยะเวลาชำระหนี้ เป็นจำนวนรวม 2.23 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ดูหมายเหตุข้อ 32) (2566: ไม่มี)

## 22. เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า

การเปลี่ยนแปลงเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ณ วันที่ 1 มกราคม	122,083,125	127,101,141	79,464,225	80,215,888
รับชำระจากลูกค้าตามสัญญาระหว่างปี	34,774,425	48,634,664	24,800,000	19,506,960
รับรู้เป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ระหว่างปี	(81,638,010)	(47,911,727)	(74,099,218)	(16,570,660)
รายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาระหว่างปี (ดูหมายเหตุข้อ 30)	(2,135,141)	(795,996)	(1,455,000)	(259,000)
คืนเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าระหว่างปี	(1,874,978)	(4,944,957)	(831,000)	(3,428,963)
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม	71,209,421	122,083,125	27,879,007	79,464,225

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทรับรู้เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย ณ ต้นปี เป็นรายได้จากการขายระหว่างปีจำนวน 59.44 ล้านบาท และจำนวน 10.10 ล้านบาท ตามลำดับ และรับรู้เป็นรายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายระหว่างปีจำนวน 0.08 ล้านบาท และจำนวน 0.25 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทรับรู้เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย ณ ต้นปี เป็นรายได้จากการขายระหว่างปีจำนวน 58.14 ล้านบาท และจำนวน 3.41 ล้านบาท ตามลำดับ และรับรู้เป็นรายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายระหว่างปี 2567 และ 2566 จำนวน 0.05 ล้านบาท และจำนวน 0.02 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่จะรับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นของสัญญาที่ทำกับลูกค้าจำนวน 443.76 ล้านบาท และจำนวน 537.10 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งกลุ่มบริษัทคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 1 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทคาดว่าจะมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่จะรับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นของสัญญาที่ทำกับลูกค้าจำนวน 147.05 ล้านบาท และ จำนวน 267.30 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งบริษัทคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 1 ปี

## 23. หนี้สินหมุนเวียนอื่น

หนี้สินหมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
เงินมัดจำจากสัญญาซื้อขายหุ้น	70,000,000	-	-	-
อื่น ๆ	1,240,386	1,016,353	898,429	668,429
รวม	71,240,386	1,016,353	898,429	668,429

เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติให้บริษัท มาย ฮอสพิทอล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญและสิทธิความเป็นเจ้านี่ของ บริษัทในกลุ่มธุรกิจโรงพยาบาลซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัทกับบริษัทแห่งหนึ่ง (“ผู้ซื้อ”) โดย กลุ่มธุรกิจโรงพยาบาล ประกอบด้วย บริษัท โรงพยาบาลเชียงใหม่ ราษฎร์ จำกัด จำนวน 199,998 หุ้น บริษัท ยูนิคอน เซอร์วิสเชส จำกัด จำนวน 49,998 หุ้น บริษัท โคราชมะดิคัลกรุ๊ป จำกัด จำนวน 8,389,666 หุ้น และบริษัท พิชญ์โลกอินเตอร์เเวอร์การ จำกัด จำนวน 8,633,799 หุ้น มีมูลค่าการทำรายการรวมทั้งสิ้น ประมาณ 700.00 ล้านบาท เงินมัดจำค่าหุ้นในอัตราร้อยละ 10 รวมเป็นเงินจำนวน 70.00 ล้านบาท ณ วันที่ลงนามในสัญญาซื้อขาย

เมื่อวันที่ 20 พฤษภาคม 2567 บริษัท มาย ฮอสพิทอล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทได้ลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นกับผู้ซื้อ และได้รับชำระเงินมัดจำค่าหุ้นเป็นจำนวน 70.00 ล้านบาทจากทางผู้ซื้อเรียบร้อยแล้ว กลุ่มบริษัทได้บันทึกการดังกล่าวเป็นหนี้สินหมุนเวียนอื่นในงบฐานะการเงินรวม และ จัดประเภทสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจโรงพยาบาลดังกล่าวเป็นกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายในงบฐานะการเงินรวม ในระหว่างงวดสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 โดยสัญญาจะมีผลสมบูรณ์ต่อเมื่อมีการปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ได้ตกลงกันตามที่ระบุในสัญญาคือวันที่ 30 พฤศจิกายน 2567

ต่อมาเมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2567 บริษัทได้มีการรายงานต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องแจ้งสิ้นสุดสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญและสิทธิความเป็นเจ้าหนี้ของบริษัทในกลุ่มธุรกิจโรงพยาบาล เนื่องจากบริษัทย่อยทางอ้อมดังกล่าวได้ดำเนินการตามกระบวนการซื้อขายหุ้นสามัญและสิทธิความเป็นเจ้าหนี้ของบริษัทในกลุ่มธุรกิจโรงพยาบาลตามเงื่อนไขสัญญาซื้อขายหุ้น แต่เนื่องจากมีเงื่อนไขบางประการที่ทางบริษัทย่อยทางอ้อมไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนดตามเงื่อนไขบังคับก่อน จึงทำให้ไม่สามารถดำเนินการโอนขายหุ้นสามัญและสิทธิความเป็นเจ้าหนี้ของบริษัทในกลุ่มธุรกิจโรงพยาบาลให้แก่ผู้ซื้อได้ จึงทำให้สัญญาซื้อขายหุ้นดังกล่าวต้องสิ้นสุดลงตามเงื่อนไขของสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญและสิทธิความเป็นเจ้าหนี้ของบริษัทในกลุ่มธุรกิจโรงพยาบาล โดยกลุ่มบริษัทต้องชำระคืนเงินมัดจำจำนวน 70.00 ล้านบาทให้ผู้ซื้อเงินมัดจำดังกล่าวอยู่ในหนี้สินหมุนเวียนอื่นในงบฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 นอกจากนั้นผู้บริหารของกลุ่มบริษัทยังมีความไม่แน่นอนในการจัดหาผู้ซื้อ กลุ่มบริษัทจึงยกเลิกการจัดประเภทกลุ่มสินทรัพย์ และหนี้สินที่รวมในกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายในงบฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

กลุ่มบริษัทได้ทำจดหมายขอขยายระยะเวลาชำระคืนเงินมัดจำค่าหุ้น จำนวน 70.00 ล้านบาทกับผู้ซื้อ ตามจดหมายลงวันที่ 9 ธันวาคม 2567 จากเดิมครบกำหนดชำระคืนภายในวันที่ 13 ธันวาคม 2567 ออกไปเป็นชำระคืนภายในวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2568 แต่ทั้งนี้ไม่เกินวันที่ 13 มีนาคม 2568 และขอยกเว้นเบี้ยปรับค่าเสียหาย และดอกเบี้ย ตามที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้น เรื่องการชดเชยความเสียหาย

#### 24. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

	วงเงิน (บาท)		เงินกู้ยืมระยะยาว จากสถาบันการเงิน (บาท)		อัตราดอกเบี้ย ร้อยละต่อปี		เงื่อนไขการดำรง อัตราส่วน ทางการเงิน
	2567	2566	2567	2566	2567	2566	
งบการเงินรวม							
เงินกู้ยืมระยะยาว	10,000,000	72,500,000	3,490,000	9,237,000	MLR	MLR	ไม่มี
	482,200,000	482,200,000	21,718,000	-	MLR/MLR-1	MLR/MLR-1	ไม่มี
	478,600,000	644,100,000	82,833,720	174,028,009	MLR-1.5	MLR-1.5	มี
	917,376,985	1,000,000,000	658,634,985	799,142,985	MLR+1	MLR+1	มี
ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย			(2,517,429)	(5,848,949)			
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ			764,159,276	976,559,045			
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในปี (ดูหมายเหตุข้อ 20)			(488,842,985)	(204,889,985)			
	1,888,176,985	2,198,800,000	275,316,291	771,669,060			

	วงเงิน (บาท)		เงินกู้ยืมระยะยาว จากสถาบันการเงิน (บาท)		อัตราดอกเบี้ย ร้อยละต่อปี		เงื่อนไขการดำรง อัตราส่วน ทางการเงิน
	2567	2566	2567	2566	2567	2566	
<b>งบการเงินเฉพาะกิจการ</b>							
เงินกู้ยืมระยะยาว	10,000,000	13,000,000	3,490,000	7,834,000	MLR	MLR	ไม่มี
	917,376,985	1,000,000,000	658,634,985	799,142,985	MLR+1	MLR+1	มี
	270,600,000	270,600,000	-	104,015,089	MLR-1.5	MLR-1.5	มี
ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย			(2,039,407)	(5,190,560)			
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ			660,085,578	905,801,514			
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในปี (ดูหมายเหตุข้อ 20)			(467,124,985)	(203,486,985)			
	<u>1,197,976,985</u>	<u>1,283,600,000</u>	<u>192,960,593</u>	<u>702,314,529</u>			

### งบการเงินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 วงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินข้างต้น ค้ำประกันโดยการจดจำนอง ต้นทุนการพัฒนาโครงการของบริษัทและบริษัทย่อย ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้วของบริษัท และที่จะมีขึ้นในภายหน้าตลอดจนประโยชน์จากการทำประกันภัยของบริษัท (ดูหมายเหตุข้อ 5 และข้อ 8) นอกจากนี้กรรมการบริษัท 1 ท่าน ได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน และต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมดังกล่าว โดยเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินดังกล่าวครบกำหนดชำระภายในปี 2569 - 2572

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 วงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินข้างต้น ค้ำประกันโดยการจดจำนอง ต้นทุนการพัฒนาโครงการของบริษัทและบริษัทย่อย ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ดูหมายเหตุข้อ 5 และข้อ 8) รวมถึงที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นในภายหน้าตลอดจนผลประโยชน์จากการทำประกันภัยสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อยทางอ้อมแห่งหนึ่ง (ดูหมายเหตุข้อ 5 และข้อ 13) นอกจากนี้บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง และกรรมการบริษัท 1 ท่าน ได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามนิติบุคคลและส่วนบุคคลเต็มจำนวน ตามลำดับ และต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมดังกล่าว โดยเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินดังกล่าวครบกำหนดชำระภายในปี 2567 - 2571

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมียอดคงเหลือสำหรับวงเงินที่ยังไม่เบิกใช้จากสถาบันการเงินจำนวน 530.07 ล้านบาท และ 490.62 ล้านบาท ตามลำดับ

**งบการเงินเฉพาะกิจการ**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 วงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินข้างต้น ค้ำประกันโดยการจดจำนอง ดันทุนการพัฒนาโครงการของบริษัทและบริษัทย่อย ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้วของบริษัท และที่มีขึ้นในภายหน้าตลอดจนประโยชน์จากการทำประกันภัยของบริษัท (ดูหมายเหตุข้อ 5 และข้อ 8) นอกจากนี้กรรมการบริษัท 1 ท่านได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน และต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมดังกล่าว โดยเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินดังกล่าวครบกำหนดชำระภายในปี 2569 - 2572

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 วงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินข้างต้น ค้ำประกันโดยการจดจำนอง ดันทุนการพัฒนาโครงการของบริษัทและบริษัทย่อย และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ดูหมายเหตุข้อ 5 และข้อ 8) นอกจากนี้กรรมการบริษัท 1 ท่านได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน และต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมดังกล่าว โดยเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินดังกล่าวครบกำหนดชำระภายในปี 2567 - 2571

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทมียอดคงเหลือสำหรับวงเงินที่ยังไม่เบิกใช้จากสถาบันการเงิน จำนวน 219.33 ล้านบาท และ 87.96 ล้านบาท ตามลำดับ

การเพิ่มขึ้นและลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ณ วันที่ 1 มกราคม	976,559,045	104,039,535	905,801,514	2,208,000
<b>รายการกระแสเงินสด</b>				
เพิ่มขึ้น	235,484,317	1,320,458,310	165,975,215	1,192,643,989
จ่ายชำระคืน	(451,215,606)	(442,579,481)	(414,842,304)	(283,859,915)
ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย	(736,250)	(7,523,000)	(736,250)	(6,803,000)
<b>รวมรายการกระแสเงินสด</b>	<b>(216,467,539)</b>	<b>870,355,829</b>	<b>(249,603,339)</b>	<b>901,981,074</b>
<b>รายการที่ไม่ใช่กระแสเงินสด</b>				
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย	4,067,770	2,163,681	3,887,403	1,612,440
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	764,159,276	976,559,045	660,085,578	905,801,514

เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2567 บริษัทได้เข้าทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน โดยมีวงเงิน 95.00 ล้านบาท และอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี ประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate: MLR) + ร้อยละ 1.00 ต่อปี โดยเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินดังกล่าวครบกำหนดชำระภายในปี 2572



## 25. เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น

เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ตั๋วสัญญาใช้เงิน <sup>(1)</sup>	146,792,908	295,062,653	133,566,353	176,733,978
บริษัทอื่น <sup>(2) (3) (4)</sup>	573,900,814	772,815,322	573,900,814	772,815,322
ค่าธรรมเนียมรอกการตัดจ่าย	(2,433,736)	(7,317,547)	(2,433,736)	(7,317,547)
ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	(8,855,373)	(33,317,398)	(8,855,373)	(33,317,398)
รวม	709,404,613	1,027,243,030	696,178,058	908,914,355
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในปี				
(ดูหมายเหตุข้อ 20)	(598,664,826)	(279,386,683)	(585,438,271)	(270,136,099)
รวม	110,739,787	747,856,347	110,739,787	638,778,256

- (1) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นจากบริษัทอื่นในรูปของตั๋วสัญญาใช้เงิน โดยมีวงเงิน 555.00 ล้านบาท และ 1,308.45 ล้านบาท ตามลำดับ มีอายุครบกำหนดภายใน 2 ปี นับจากวันที่หน้าตั๋วสัญญาใช้เงิน และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.00 - 7.00 ต่อปี และไม่มีหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นดังกล่าวครบกำหนดชำระภายในปี 2567 - 2569 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 เงินกู้ยืมระยะยาวอื่นข้างต้นมียอดคงเหลือจำนวน 150.21 ล้านบาท และ 300.83 ล้านบาท ตามลำดับ

ต่อมาเมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2568 กลุ่มบริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงเพื่อขอขยายระยะเวลาการชำระคืนตั๋วสัญญาใช้เงินระยะยาวจากบริษัทอื่นข้างต้นที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 38.01 ล้านบาท ออกไปเป็นชำระคืนภายใน ปี 2569 - 2570 (ดูหมายเหตุข้อ 43.2)

- (2) เมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2565 บริษัททำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นกับบริษัทแห่งหนึ่งในประเทศ โดยมีวงเงิน 360.00 ล้านบาท มีอายุครบกำหนดภายใน 3 ปี นับจากวันที่กู้ยืม และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 10.00 ต่อปี เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยห้องชุดของบริษัท จำนวน 1 โครงการ ห้องชุดของบริษัทย่อย จำนวน 1 โครงการและที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน และห้องชุดของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 1 โครงการ นอกจากนี้กรรมการบริษัทได้ค้ำประกันในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน (ดูหมายเหตุข้อ 5) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 เงินกู้ยืมระยะยาวอื่นข้างต้นมียอดคงเหลือจำนวน 169.20 ล้านบาท และ 269.81 ล้านบาท ตามลำดับ



ต่อมาเมื่อวันที่ 7 กันยายน 2565 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นกับบริษัทแห่งหนึ่งในประเทศข้างต้น โดยมีวงเงิน 350.00 ล้านบาท มีอายุครบกำหนดภายใน 3 ปี นับจากวันที่กู้ยืม อ้างอิงอัตราดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate: MLR) + ร้อยละ 4.53 ต่อปี หรือต่ำกว่าร้อยละ 10.00 ต่อปี เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยห้องชุดของบริษัทจำนวน 2 โครงการ ห้องชุดของบริษัทย่อยจำนวน 1 โครงการและที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน นอกจากนี้ กรรมการบริษัทได้ค้ำประกันในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน (ดูหมายเหตุข้อ 5) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 เงินกู้ยืมระยะยาวอื่นดังกล่าวมียอดคงเหลือจำนวน 160.83 ล้านบาท และ 258.00 ล้านบาท ตามลำดับ

ต่อมาเมื่อวันที่ 27 มกราคม 2568 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นกับบริษัทแห่งหนึ่งในประเทศข้างต้น โดยมีวงเงิน 390.00 ล้านบาท มีอายุครบกำหนดภายใน 3 ปี นับจากวันที่กู้ยืม อ้างอิงอัตราดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate: MLR) + ร้อยละ 3.74 ต่อปี หรือต่ำกว่าร้อยละ 10.89 บริษัทได้จัดจ้างห้องชุดของบริษัท 3 โครงการ และห้องชุดของบริษัทย่อย 2 บริษัท 2 โครงการ ห้องชุดของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน 1 บริษัท 1 โครงการ และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเพื่อเป็นหลักประกัน นอกจากนี้กรรมการบริษัท 1 ท่านค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้สำหรับการจ่ายชำระคืนหนี้เดิม (Refinance) จำนวนรวม 330.03 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 29 มกราคม 2568 บริษัทได้คืนหนี้เดิมข้างต้นแล้วทั้งจำนวน (ดูหมายเหตุข้อ 43.1)

- (3) เมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2565 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นกับบริษัทแห่งหนึ่งในประเทศ โดยมีวงเงิน 250.00 ล้านบาท มีอายุครบกำหนดภายใน 3 ปี นับจากวันที่กู้ยืม อ้างอิงอัตราดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate: MLR) + ร้อยละ 4.78 ต่อปี เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง และการจำนำหุ้นสามัญของบริษัทย่อยดังกล่าว นอกจากนี้ กรรมการบริษัทได้ค้ำประกันในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน (ดูหมายเหตุข้อ 5) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 เงินกู้ยืมระยะยาวอื่นดังกล่าวมียอดคงเหลือจำนวน 225.00 ล้านบาท และ 245.00 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นดังกล่าวครบกำหนดชำระภายในปี 2568
- (4) เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2567 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นกับบริษัทแห่งหนึ่งในประเทศ โดยมีวงเงิน 20.00 ล้านบาท มีอายุครบกำหนดภายใน 5 ปี นับจากวันที่กู้ยืม โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8.25 ต่อปี และอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate: MLR) + ร้อยละ 1.50 ต่อปี ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าว โดยเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินของบริษัท นอกจากนี้ กรรมการบริษัทได้ค้ำประกันในนามส่วนบุคคล (ดูหมายเหตุข้อ 5) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เงินกู้ยืมระยะยาวอื่นดังกล่าวมียอดคงเหลือจำนวน 18.87 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นดังกล่าวครบกำหนดชำระภายในปี 2572 (2566: ไม่มี)

การเพิ่มขึ้นและลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ณ วันที่ 1 มกราคม	1,027,243,030	2,150,291,700	908,914,355	1,666,227,922
<b>รายการกระแสเงินสด</b>				
เพิ่มขึ้น	270,300,000	99,435,000	270,300,000	99,435,000
ชำระคืน	(619,832,823)	(1,260,912,401)	(510,582,239)	(880,306,823)
ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย	(1,150,000)	-	(1,150,000)	-
ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	(57,973,550)	(79,914,275)	(57,973,550)	(79,914,275)
<b>รวมรายการกระแสเงินสด</b>	<b>(408,656,373)</b>	<b>(1,241,391,676)</b>	<b>(299,405,789)</b>	<b>(860,786,098)</b>
<b>รายการที่ไม่ใช่กระแสเงินสด</b>				
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย	11,594,703	12,606,378	7,790,274	8,675,472
ตัดจำหน่ายดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	82,435,575	88,660,432	82,435,575	88,660,432
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข				
ของหนี้สินทางการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 32)	(3,556,357)	-	(3,556,357)	-
ผลกระทบจากการชำระก่อนสิ้นสุดสัญญา	344,035	17,076,196	-	6,136,627
<b>รวมรายการที่ไม่ใช่กระแสเงินสด</b>	<b>90,817,956</b>	<b>118,343,006</b>	<b>86,669,492</b>	<b>103,472,531</b>
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<b>709,404,613</b>	<b>1,027,243,030</b>	<b>696,178,058</b>	<b>908,914,355</b>

เมื่อวันที่ 3 เมษายน 2567 บริษัทได้เข้าทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวอื่น โดยมีวงเงิน 95.00 ล้านบาท และอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate: MLR) + ร้อยละ 3.73 ต่อปี หรือไม่ต่ำกว่าร้อยละ 11.00 ต่อปี เงินกู้ยืมระยะยาวอื่นดังกล่าวค้ำประกันโดยห้องชุดของบริษัท จำนวน 2 โครงการ ห้องชุดของบริษัทย่อย จำนวน 1 โครงการ และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน นอกจากนี้ กรรมการบริษัทได้ค้ำประกันในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน โดยเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นดังกล่าวครบกำหนดชำระภายในปี 2569 อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นแล้วทั้งจำนวนเมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2567 และดำเนินการไถ่ถอนหลักประกันเรียบร้อยแล้ว

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทได้มีการขอปรับลดดอกเบี้ยเป็นร้อยละ 3 ต่อปี จากร้อยละ 7 ต่อปี ของตัวสัญญาใช้เงินระยะยาวกับบริษัทอื่นจำนวน 55.00 ล้านบาท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2567 เป็นต้นไป ตามบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมลงวันที่ 18 พฤศจิกายน 2567

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้กำไรจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขใหม่ของหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายที่ไม่ถือเป็นการตัดรายการจากการขายระยะเวลารับหนี้ เป็นจำนวนรวม 3.56 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ดูหมายเหตุข้อ 32) (2566: ไม่มี)

## 26. หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

งบการเงินรวม	หน่วย : บาท			
	จำนวนเงิน		มูลค่าปัจจุบันของ	
	ขั้นต่ำที่ต้องจ่าย		จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่าย	
	2567	2566	2567	2566
ภายใน 1 ปี	21,120,784	19,849,399	18,537,221	17,688,804
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	35,390,913	34,225,470	31,830,537	30,848,568
รวมจำนวนขั้นต่ำที่จะต้องจ่าย	56,511,697	54,074,869	50,367,758	48,537,372
หัก ดอกเบี้ยรอตัดจำหน่าย	(6,143,939)	(5,537,497)	-	-
รวมจำนวนขั้นต่ำที่จะต้องจ่าย	50,367,758	48,537,372	50,367,758	48,537,372
หัก หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระ				
ภายในหนึ่งปี (ดูหมายเหตุข้อ 20)			(18,537,221)	(17,688,804)
หนี้สินตามสัญญาเช่า			31,830,537	30,848,568

งบการเงินเฉพาะกิจการ	หน่วย : บาท			
	จำนวนเงิน		มูลค่าปัจจุบันของ	
	ขั้นต่ำที่ต้องจ่าย		จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่าย	
	2567	2566	2567	2566
ภายใน 1 ปี	4,290,085	4,063,455	3,528,294	3,197,631
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	14,817,280	17,036,310	13,308,196	15,052,685
รวมจำนวนขั้นต่ำที่จะต้องจ่าย	19,107,365	21,099,765	16,836,490	18,250,316
หัก ดอกเบี้ยรอตัดจำหน่าย	(2,270,875)	(2,849,449)	-	-
รวมจำนวนขั้นต่ำที่จะต้องจ่าย	16,836,490	18,250,316	16,836,490	18,250,316
หัก หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระ				
ภายในหนึ่งปี (ดูหมายเหตุข้อ 20)			(3,528,294)	(3,197,631)
หนี้สินตามสัญญาเช่า			13,308,196	15,052,685

กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเช่าสำหรับอาคารสำนักงาน ยานพาหนะ เครื่องใช้สำนักงาน และอุปกรณ์และเครื่องมือแพทย์กำหนดการชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน เดือนละ 0.97 ล้านบาท (2566: 1.65 ล้านบาท) โดยมีกรรมการของกลุ่มบริษัทค้ำประกันหนี้สินตามสัญญาเช่าในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน

บริษัทได้ทำสัญญาเช่าสำหรับอาคารสำนักงาน ยานพาหนะและเครื่องใช้สำนักงาน กำหนดการชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน เดือนละ 0.35 ล้านบาท (2566: 0.34 ล้านบาท) โดยมีกรรมการของบริษัทค้ำประกันหนี้สินตามเช่าในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน

การเพิ่มขึ้นและลดลงของหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ณ วันที่ 1 มกราคม	48,537,372	39,700,183	18,250,316	22,529,686
รายการกระแสเงินสด				
จ่ายชำระคืน	(17,512,846)	(20,950,181)	(2,694,654)	(3,489,952)
รวมรายการกระแสเงินสด	(17,512,846)	(20,950,181)	(2,694,654)	(3,489,952)
รายการที่ไม่ใช่กระแสเงินสด				
สัญญาเช่าทางการเงินเพิ่มขึ้นในระหว่างปี	19,562,072	30,674,019	1,280,831	94,097
สัญญาเช่าทางการเงินลดลงในระหว่างปี	(218,840)	(886,649)	(3)	(883,515)
รวมรายการที่ไม่ใช่กระแสเงินสด	19,343,232	29,787,370	1,280,828	(789,418)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	50,367,758	48,537,372	16,836,490	18,250,316

## 27. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ				
ผลประโยชน์พนักงาน ณ วันต้นปี	30,113,260	17,316,860	12,021,574	7,476,783
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน				
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	3,155,152	1,605,143	1,024,468	669,686
ต้นทุนดอกเบี้ย	937,329	223,154	350,029	88,337
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	(1,344,960)	(1,278,725)	(133,767)	(626,905)
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
ขาดทุนจากการประมาณการตาม				
หลักคณิตศาสตร์ประกันภัย				
- จากการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานทางการเงิน	-	5,227,928	-	1,913,602
- จากการปรับปรุงประสบการณ์	-	7,018,900	-	2,500,071
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ				
ผลประโยชน์พนักงาน ณ วันสิ้นปี	32,860,781	30,113,260	13,262,304	12,021,574

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าใช้จ่ายในรายการต่อไปนี้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ต้นทุนขายและการให้บริการ	724,595	308,434	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3,367,886	1,519,863	1,374,497	758,023
<b>รวม</b>	<b>4,092,481</b>	<b>1,828,297</b>	<b>1,374,497</b>	<b>758,023</b>

ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ที่รับรู้เป็นกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
<b>รวมอยู่ในกำไรสะสม</b>				
ณ วันที่ 1 มกราคม	(513,111)	11,733,717	(6,197,290)	(1,783,617)
รับรู้ระหว่างปี	-	(12,246,828)	-	(4,413,673)
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม</b>	<b>(513,111)</b>	<b>(513,111)</b>	<b>(6,197,290)</b>	<b>(6,197,290)</b>

กลุ่มบริษัทกำหนดโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็นไปตามการจ่ายเงินชดเชยตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งให้สิทธิแก่พนักงานที่เกษียณอายุ

ข้อสมมติในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่สำคัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 (แสดงด้วยค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก) มีดังนี้

	ร้อยละต่อปี			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
อัตราคิดลด	2.70 - 3.12	2.56 - 3.54	2.70	2.70
อัตราการขึ้นเงินเดือน	4.15 - 7.66	4.13 - 7.66	7.66	7.66
อัตรามรณะ	TMO2017*	TMO2017*	TMO2017*	TMO2017*

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

ข้อสมมติเกี่ยวกับอัตราคิดลดประมาณการจากอัตราผลตอบแทนถัวเฉลี่ยของพันธบัตรรัฐบาล ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และสะท้อนประมาณการระยะเวลาของการจ่ายผลประโยชน์

ผลกระทบของการวิเคราะห์ความอ่อนไหวสำหรับสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์หลังออกจากราชการของพนักงาน สรุปได้ดังนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.50)	(745,539)	790,126	(181,404)	188,907
อัตรารายรับเงินเดือน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.50)	871,613	(830,378)	227,961	(221,211)
อัตรารายรับเงิน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.50)	(1,014,864)	1,074,935	(281,431)	292,286

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.50)	(793,167)	839,443	(217,300)	225,990
อัตรารายรับเงินเดือน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.50)	792,326	(756,857)	211,885	(206,011)
อัตรารายรับเงิน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.50)	(900,542)	952,123	(259,801)	269,248

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นอาจไม่ได้แสดงถึงการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจริงในประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน เนื่องจากการยากที่การเปลี่ยนแปลงข้อสมมติต่าง ๆ จะเกิดขึ้นแยกต่างหากจากข้อสมมติอื่นซึ่งอาจมีความสัมพันธ์กัน

การวิเคราะห์การครบกำหนดของการจ่ายชำระผลประโยชน์ของประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์ของพนักงานหลังออกจากราชการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ภายใน 1 ปี	7,407,407	7,675,854	4,598,206	2,510,111
เกินกว่า 1 - 5 ปี	13,686,647	16,250,726	6,071,312	10,586,805
เกินกว่า 5 ปี	19,433,767	24,277,097	4,380,897	4,463,612
รวม	40,527,821	48,203,677	15,050,415	17,560,528

**28. ทุนเรือนหุ้น**

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทรวมจำนวน 1,618,261,515 หน่วย และจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญเดิมของบริษัทในอัตราส่วน 3 หุ้นสามัญเดิมต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิสำหรับการซื้อหุ้นสามัญ โดยใบสำคัญแสดงสิทธิไม่มีมูลค่าการเสนอขายต่อหน่วยและมีราคาการใช้สิทธิที่ 1.00 บาท ต่อหุ้น กำหนดระยะเวลาการใช้สิทธิทั้งสิ้น 6 ครั้ง คือ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 วันที่ 30 กันยายน 2565 วันที่ 30 ธันวาคม 2565 วันที่ 31 มีนาคม 2566 วันที่ 30 มิถุนายน 2566 และวันที่ 29 กันยายน 2566 โดยมีใบสำคัญแสดงสิทธิที่ถูกใช้สิทธิ จำนวน 2,006 หน่วย และมีใบสำคัญแสดงสิทธิที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิและหมดอายุแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวนรวม 1,616,397,629 หน่วย

ในระหว่างวันที่ 18 ถึงวันที่ 28 กันยายน 2566 บริษัทได้รับเงินค่าหุ้นจากการใช้ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญรุ่นที่ 4 (EVER - W4) โดยมีการใช้สิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญทั้งหมด จำนวน 2,006 หุ้น มูลค่าหุ้นสามัญที่ตราไว้ หุ้นละ 1 บาท โดยใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย สามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ 1 หุ้น ราคาเสนอขายหุ้นละ 1 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 2,006 บาท บริษัทได้จดทะเบียนการรับชำระค่าหุ้นจากการใช้ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญรุ่นที่ 4 (EVER - W4) กับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 10 ตุลาคม 2566

**29. ทุนสำรองตามกฎหมาย**

เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทจะต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองตามกฎหมายไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดขาดทุนสะสม (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนและทุนสำรองนี้จะนำมาจัดสรรปันผลไม่ได้

**30. รายได้อื่น**

รายได้อื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
รายได้จากการให้เช่าพื้นที่และบริการ	195,782	413,869	-	-
รายได้จากการบริหาร (ดูหมายเหตุข้อ 5)	-	-	19,753,450	22,165,644
รายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขาย (ดูหมายเหตุข้อ 22)	2,135,141	795,996	1,455,000	259,000
เงินปันผลรับ (ดูหมายเหตุข้อ 5)	-	-	-	65,699,950
รายได้จากการลดหนี้ - เงินประกันผลงาน	15,855,088	-	1,091,787	-
อื่น ๆ	8,007,485	6,265,408	3,821,806	3,029,753
รวม	26,193,496	7,475,273	26,122,043	91,154,347

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้รับการลดหนี้จากเจ้าหนี้เงินประกัน ผลงานจำนวน 15.86 ล้านบาท และจำนวน 1.09 ล้านบาท ตามลำดับ โดยกลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ผลกำไรจากการลดหนี้ดังกล่าวเป็นรายได้อื่นในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและเฉพาะกิจการ ตามลำดับ

### 31. ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ

ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
การเปลี่ยนแปลงในสินค้าคงเหลือลดลง	642,113	1,309,310	-	-
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนการพัฒนาโครงการ	971,406,874	949,521,902	466,140,578	354,137,146
ซื้อสินค้าและวัสดุสิ้นเปลืองลดลง (เพิ่มขึ้น)	923,856	(15,172)	-	-
ยา เวชภัณฑ์และวัสดุสิ้นเปลืองใช้ไป	72,024,772	68,426,531	-	-
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	150,165,034	159,549,994	59,574,390	68,312,163
ค่าเช่าและค่าบริการ	22,036,380	21,799,319	3,334,040	3,453,727
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	46,896,396	53,359,061	24,424,386	27,016,578
ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	60,887,530	63,223,072	21,377,123	25,856,425
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมในการโอน	51,948,502	53,967,551	24,718,345	18,468,227
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	8,199,371	8,885,517	5,155,303	5,072,488
ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	78,336,680	77,633,581	12,901,402	13,962,895
ค่าตอบแทนแพทย์และค่าบริการทางการแพทย์	258,155,575	248,613,912	-	-
ขาดทุนจากการพัฒนาโครงการ (ดูหมายเหตุข้อ 8)	36,808,489	-	-	-
อื่น ๆ	44,844,705	44,683,879	25,474,574	26,730,074



**32. กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงเงินไขใหม่ของเครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุน  
ตัดจำหน่ายที่ไม่ถือเป็นการตัดรายการ**

กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงเงินไขใหม่ของเครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุน  
ตัดจำหน่ายที่ไม่ถือเป็นการตัดรายการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงเงินไขใหม่ของ สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุน ตัดจำหน่ายที่ไม่ถือเป็นการตัดรายการ (ดูหมายเหตุข้อ 5)	-	-	(18,650,662)	(20,072,509)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงเงินไขใหม่ของหนี้สิน ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ที่ไม่ถือเป็นการตัดรายการ (ดูหมายเหตุข้อ 21 และข้อ 25)	5,785,951	-	5,785,951	-
<b>รวม</b>	<b>5,785,951</b>	<b>-</b>	<b>(12,864,711)</b>	<b>(20,072,509)</b>

**33. ภาษีเงินได้**

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน	รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567</b>				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	2,035,851	(2,035,851)	-	-
อาคารและอุปกรณ์	(1,007,858)	131,255	-	(876,603)
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	2,823,185	(1,156,053)	-	1,667,132
อื่น ๆ	3,121,403	1,618,004	-	4,739,407
<b>รวมสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>	<b>6,972,581</b>	<b>(1,442,645)</b>	<b>-</b>	<b>5,529,936</b>
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
อาคารและอุปกรณ์	(1,828,486)	(29,535)	-	(1,858,021)
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	795,152	(2,712)	-	792,440
อื่น ๆ	(11,767,494)	(1,727,763)	-	(13,495,257)
<b>รวมหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>	<b>(12,800,828)</b>	<b>(1,760,010)</b>	<b>-</b>	<b>(14,560,838)</b>

หน่วย : บาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

	งบการเงินรวม		
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน	รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น
สินทรัพย์ถาวรที่ได้รับจากการตัดบัญชี			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	2,214,695	(178,844)	-
อาคารและอุปกรณ์	-	(1,007,858)	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	2,711,913	(975,379)	1,086,651
อื่น ๆ	3,647,881	(526,478)	-
รวมสินทรัพย์ถาวรที่ได้รับจากการตัดบัญชี	8,574,489	(2,688,559)	1,086,651
หนี้สินถาวรที่ได้รับจากการตัดบัญชี			
อาคารและอุปกรณ์	(3,239,956)	1,411,470	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	751,459	(436,287)	479,980
อื่น ๆ	(9,738,847)	(2,028,647)	-
รวมหนี้สินถาวรที่ได้รับจากการตัดบัญชี	(12,227,344)	(1,053,464)	479,980

หน่วย : บาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน	รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น
หนี้สินถาวรที่ได้รับจากการตัดบัญชี			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
อื่น ๆ	(3,886,662)	(222,140)	-
รวมหนี้สินถาวรที่ได้รับจากการตัดบัญชี	(3,886,662)	(222,140)	-

หน่วย : บาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน	รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น
สินทรัพย์ถาวรที่ได้รับจากการตัดบัญชี			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	1,495,356	(1,495,356)	-
อื่น ๆ	1,307,104	(1,307,104)	-
รวมสินทรัพย์ถาวรที่ได้รับจากการตัดบัญชี	2,802,460	(2,802,460)	-
หนี้สินถาวรที่ได้รับจากการตัดบัญชี			
อื่น ๆ	-	(3,886,662)	-
รวมหนี้สินถาวรที่ได้รับจากการตัดบัญชี	-	(3,886,662)	-

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของกลุ่มบริษัทที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบัน	(12,706,781)	(6,774,230)	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่รับรู้ระหว่างปี	(3,202,655)	(3,742,023)	(222,140)	(6,689,122)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่รับรู้ระหว่างปี	<u>(15,909,436)</u>	<u>(10,516,253)</u>	<u>(222,140)</u>	<u>(6,689,122)</u>

การกระทบยอดของค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	327,519,342	329,711,559	627,486,427	346,182,729
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล (ร้อยละ)	20	20	20	20
ภาษีเงินได้คำนวณตามอัตราภาษี	<u>65,503,868</u>	<u>65,942,312</u>	<u>125,497,285</u>	<u>69,236,546</u>
ผลกระทบของขาดทุนทางภาษีซึ่งไม่ได้รับรู้เป็นสินทรัพย์				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(14,484,851)	(18,623,313)	(77,464,876)	(27,341,231)
ผลกระทบของรายได้และค่าใช้จ่ายทางบัญชี ซึ่งไม่สามารถใช้				
เป็นรายได้และค่าใช้จ่ายทางภาษีในปีปัจจุบัน	<u>(66,928,453)</u>	<u>(57,835,252)</u>	<u>(48,254,549)</u>	<u>(48,584,437)</u>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	<u>(15,909,436)</u>	<u>(10,516,253)</u>	<u>(222,140)</u>	<u>(6,689,122)</u>

กลุ่มบริษัทใช้อัตราร้อยละ 20 ในการคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 และภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566

กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้รับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบางส่วน เนื่องจากกลุ่มบริษัทคาดว่าจะยังไม่มีกำไรทางภาษีที่ใช้ประโยชน์ทางภาษีได้ในอนาคต ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์เป็นจำนวน 1,163.74 ล้านบาท ซึ่งจะทยอยสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ภายในปี 2568 - 2572

### 34. ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 คำนวณโดยการหารขาดทุนสุทธิสำหรับปีด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกและชำระแล้วในระหว่างปี ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ขาดทุนสุทธิสำหรับปี - ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ (บาท)	(338,694,672)	(341,784,812)	(627,708,567)	(352,871,851)
จำนวนหุ้นสามัญ ณ วันที่ 1 มกราคม	4,854,786,552	4,854,784,546	4,854,786,552	4,854,784,546
บวก จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกและรับชำระในระหว่างปี	-	564	-	564
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ณ วันที่ 31 ธันวาคม	4,854,786,552	4,854,785,110	4,854,786,552	4,854,785,110
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	(0.0698)	(0.0704)	(0.1293)	(0.0727)

บริษัทไม่แสดงขาดทุนต่อหุ้นปรับลดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เนื่องจากราคาตลาดถัวเฉลี่ยของหุ้นสามัญต่ำกว่าราคาตามสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ

### 35. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กลุ่มบริษัทได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยมีพนักงานของบริษัทเป็นสมาชิกโดยความสมัครใจ ตามระเบียบของกองทุน สมาชิกจ่ายเงินสมทบเข้ากองทุนในอัตราร้อยละ 2 ของเงินเดือน และกลุ่มบริษัทจ่ายสมทบในอัตราร้อยละ 2 ของค่าจ้างแต่ละเดือน เงินกองทุนดังกล่าวจะจ่ายให้แก่พนักงานในกรณีที่ออกจากงานตามระเบียบของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 เงินส่วนที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพซึ่งบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมจำนวน 1.26 ล้านบาท และจำนวน 1.12 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 เงินส่วนที่บริษัทจ่ายสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพซึ่งบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเฉพาะกิจการจำนวน 0.48 ล้านบาท และจำนวน 0.50 ล้านบาท ตามลำดับ

### 36. เครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทได้รายงานและเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงินของกลุ่มบริษัทดังต่อไปนี้

#### 36.1 การบริหารความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยเนื่องจากกิจการในกลุ่มบริษัทกู้ยืมเงินทั้งแบบอัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยลอยตัว กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงโดยการพิจารณาต้นทุนทางการเงินและความเหมาะสมของแหล่งเงินทุนในการสนับสนุนโครงการของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตามในการดำเนินโครงการต่าง ๆ ของบริษัทจำเป็นต้องใช้เงินทุนจำนวนมาก ดังนั้นในบางครั้งบริษัทจึงอาจมีการกู้ยืมเงินจากแหล่งเงินทุนอื่น ๆ เช่น สถาบันการเงินต่างประเทศ และบริษัทอื่น เป็นต้น กลุ่มบริษัทจะได้คำนึงถึงความต้องการใช้เงินทุนรวมทั้งอัตราดอกเบี้ยและค่าตอบแทนต่าง ๆ โดยจะได้มีการพิจารณาความสมเหตุสมผลซึ่งจะต้องคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดที่กลุ่มบริษัทจะได้รับด้วย

ความเสี่ยงของกลุ่มบริษัทต่ออัตราดอกเบี้ยของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินมีรายละเอียดอยู่ในส่วนการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของหมายเหตุประกอบงบการเงิน

#### การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของอัตราดอกเบี้ย

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวด้านล่างได้รับการพิจารณาจากความเสี่ยงต่ออัตราดอกเบี้ยที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ทางการเงิน ณ วันที่รายงาน สำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัว การวิเคราะห์จัดทำขึ้นโดยสมมติว่าจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินคงค้าง ณ วันที่รายงานเป็นยอดคงค้างสำหรับทั้งปี กลุ่มบริษัทใช้อัตราที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงจำนวนร้อยละ 0.5 เพื่อประเมินการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยที่เป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล

ตารางด้านล่างนี้แสดงผลกระทบต่อกำไรสำหรับปีจากความอ่อนไหวของอัตราดอกเบี้ย

	หน่วย : ล้านบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2567	2566	2567	2566
อัตราดอกเบี้ยเปลี่ยนแปลงไปร้อยละ 0.5				
กำไรสำหรับปี เพิ่มขึ้น/ลดลง	6.95	7.43	6.43	7.07

### 36.2 ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศเกิดจากการที่อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศเปลี่ยนแปลงไป ซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายแก่กลุ่มบริษัทในปัจจุบันและปีต่อ ๆ ไป ซึ่งกลุ่มบริษัทคาดว่าผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงอัตราแลกเปลี่ยนไม่มีสาระสำคัญต่อสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินสกุลเงินตราต่างประเทศของกลุ่มบริษัท เนื่องจากธุรกรรมส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัททำในสกุลเงินบาท

### 36.3 การบริหารความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิตเกิดจากการที่ลูกค้าไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขการซื้อขาย ทำให้กลุ่มบริษัทไม่สามารถเรียกเก็บหนี้ได้ กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงเกี่ยวกับการกระจุกตัวของสินเชื่อไม่มาก

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงในงบฐานะการเงิน มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ถือเป็นมูลค่าสูงสุดของความเสี่ยงที่เกิดจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญา

นอกจากนี้ บริษัทยังมีความเสี่ยงจากการค้าประกันทางการเงินที่ให้กับสถาบันการเงินสำหรับบริษัทย่อยและบริษัทย่อยทางอ้อม อย่างไรก็ตามบริษัทไม่มีค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเนื่องจากบริษัทย่อยและบริษัทย่อยทางอ้อมมีความความเสี่ยงต่ำในการผิดนัดชำระหนี้ และมีการวางสินทรัพย์เป็นหลักประกัน

### 36.4 การบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

การบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกลุ่มบริษัทขึ้นอยู่กับคณะกรรมการบริษัทซึ่งเป็นผู้กำหนดกรอบการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องที่เหมาะสมสำหรับการจัดการเงินทุนระยะสั้น ระยะกลาง และระยะยาว โดยกลุ่มบริษัทมีการวางแผนการใช้จ่ายเงินและจัดสรรทุนหมุนเวียนตามลำดับความสำคัญในกิจการ ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นได้หากการเข้าถึงแหล่งเงินทุนในอนาคตเป็นไปได้ยากขึ้น กลุ่มบริษัทวางแผนเพิ่มศักยภาพและช่องทางในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนให้มากขึ้นผ่านการสร้างพันธมิตรทางธุรกิจกับธนาคารพาณิชย์หลายแห่ง เพื่อเปรียบเทียบข้อเสนอที่มีต้นทุนเหมาะสมที่สุด

#### 36.4.1 ตารางความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและดอกเบี้ย

ตารางต่อไปนี้แสดงรายละเอียดอายุสัญญาที่เหลืออยู่ของกลุ่มบริษัท สำหรับหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ รวมถึงระยะเวลาชำระคืนที่ตกลงกันไว้ ตารางได้จัดทำขึ้นตามกระแสเงินสดที่ไม่ได้คิดลดของหนี้สินทางการเงินตามวันที่เร็วที่สุดที่กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายชำระ ตารางประกอบด้วยกระแสเงินสดของดอกเบี้ยและเงินต้น ในกรณีที่กระแสเงินสดของดอกเบี้ยเป็นอัตราลอยตัว จำนวนเงินกระแสเงินสดที่ไม่ได้คิดลดจะได้มาจากข้อมูลเส้นอัตราผลตอบแทนอัตราดอกเบี้ย ณ วันที่รายงาน

หน่วย : บาท

งบการเงินรวม					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567					
	อัตราดอกเบี้ย	ภายใน 1 ปี	หลังจาก 1 ปี	5 ปีขึ้นไป	รวม
	ที่แท้จริง		แต่ภายใน 5 ปี		
	ถัวเฉลี่ย				
	ถ่วงน้ำหนัก				
	ร้อยละ				
หนี้สินหมุนเวียน					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	854,720,992	-	-	854,720,992
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	84,863,791	-	-	84,863,791
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	71,240,386	-	-	71,240,386
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืม					
ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	6.655 - 8.50	105,243,350	-	-	105,243,350
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	6.90 - 8.31	488,842,985	-	-	488,842,985
เงินกู้ยืมจากบริษัทอื่น	3.00 - 15.21	1,209,436,039	-	-	1,209,436,039
เงินกู้ยืมจากบุคคลและกิจการที่					
เกี่ยวข้องกัน	0.00 - 3.00	702,769,247	-	-	702,769,247
หนี้สินตามสัญญาเช่า	5.55 - 7.07	18,537,221	-	-	18,537,221
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	5.655 - 8.31	-	275,316,291	-	275,316,291
เงินกู้ยืมจากบริษัทอื่น	3.00 - 13.09	-	110,739,787	-	110,739,787
หนี้สินตามสัญญาเช่า	5.55 - 7.07	-	31,830,537	-	31,830,537
รวม		3,535,654,011	417,886,615	-	3,953,540,626

หน่วย : บาท

งบการเงินรวม					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566					
	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง ถัวเฉลี่ย ถ่วงน้ำหนัก ร้อยละ	ภายใน 1 ปี	หลังจาก 1 ปี แต่ภายใน 5 ปี	5 ปีขึ้นไป	รวม
หนี้สินหมุนเวียน					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	684,297,761	-	-	684,297,761
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	133,078,789	-	-	133,078,789
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	1,016,353	-	-	1,016,353
เงินเบิกเกินบัญชี	7.55 - 8.75	60,139,931	-	-	60,139,931
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	5.78 - 8.10	204,889,985	-	-	204,889,985
เงินกู้ยืมจากบริษัทอื่น	10.00 - 12.05	538,577,818	-	-	538,577,818
เงินกู้ยืมจากบุคคลและกิจการที่ เกี่ยวข้องกัน	0.00 - 7.00	915,603,553	-	-	915,603,553
หนี้สินตามสัญญาเช่า	5.25 - 5.81	17,688,804	-	-	17,688,804
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	5.78 - 8.10	-	771,669,060	-	771,669,060
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3.00 - 7.00	-	12,740,603	-	12,740,603
เงินกู้ยืมจากบริษัทอื่น	3.00 - 12.05	-	747,856,347	-	747,856,347
หนี้สินตามสัญญาเช่า	5.25 - 5.81	-	30,848,568	-	30,848,568
รวม		2,555,292,994	1,563,114,578	-	4,118,407,572



หน่วย : บาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567					
	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง ถัวเฉลี่ย ถ่วงน้ำหนัก ร้อยละ	ภายใน 1 ปี	หลังจาก 1 ปี แต่ภายใน 5 ปี	5 ปีขึ้นไป	รวม
หนี้สินหมุนเวียน					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	640,234,515	-	-	640,234,515
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	45,562,535	-	-	45,562,535
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	898,429	-	-	898,429
เงินเบิกเกินบัญชี	6.655	77,877,315	-	-	77,877,315
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	6.90 - 8.31	467,124,985	-	-	467,124,985
เงินกู้ยืมจากบริษัทอื่น	3.00 - 15.21	1,196,209,484	-	-	1,196,209,484
เงินกู้ยืมจากบุคคลและกิจการที่ เกี่ยวข้องกัน	0.00 - 7.10	1,514,391,306	-	-	1,514,391,306
หนี้สินตามสัญญาเช่า	5.55 - 7.07	3,528,294	-	-	3,528,294
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	6.90 - 8.31	-	192,960,593	-	192,960,593
เงินกู้ยืมจากบริษัทอื่น	3.00 - 13.09	-	110,739,787	-	110,739,787
หนี้สินตามสัญญาเช่า	5.55 - 7.07	-	13,308,196	-	13,308,196
รวม		3,945,826,863	317,008,576	-	4,262,835,439

หน่วย : บาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566					
	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง ถัวเฉลี่ย ถ่วงน้ำหนัก ร้อยละ	ภายใน 1 ปี	หลังจาก 1 ปี แต่ภายใน 5 ปี	5 ปีขึ้นไป	รวม
หนี้สินหมุนเวียน					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	411,125,465	-	-	411,125,465
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	58,985,350	-	-	58,985,350
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	668,429	-	-	668,429
เงินเบิกเกินบัญชี	7.55	28,131,524	-	-	28,131,524
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	6.23 - 8.10	203,486,985	-	-	203,486,985
เงินกู้ยืมจากบริษัทอื่น	10.00 - 12.05	529,327,234	-	-	529,327,234
เงินกู้ยืมจากบุคคลและกิจการที่ เกี่ยวข้องกัน	0.00 - 7.00	1,484,003,983	-	-	1,484,003,983
หนี้สินตามสัญญาเช่า	5.25 - 5.81	3,197,631	-	-	3,197,631
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	6.23 - 8.10	-	702,314,529	-	702,314,529
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3.00 - 7.00	-	12,740,603	-	12,740,603
เงินกู้ยืมจากบริษัทอื่น	3.00 - 12.05	-	638,778,256	-	638,778,256
หนี้สินตามสัญญาเช่า	5.25 - 5.81	-	15,052,685	-	15,052,685
รวม		2,718,926,601	1,368,886,073	-	4,087,812,674

#### 36.4.2 แหล่งเงินทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีแหล่งเงินทุนที่จะได้รับภายใน 1 ปี จากสินทรัพย์หมุนเวียน นอกจากนี้กลุ่มบริษัทสามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนจากวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้จากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 18 และข้อ 24)

### 37. การกำหนดมูลค่ายุติธรรม

การเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณมูลค่ายุติธรรม ดังนั้นมูลค่ายุติธรรมที่ประมาณขึ้นที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินนี้จึงไม่จำเป็นต้องบ่งชี้ถึงจำนวนเงินซึ่งเกิดขึ้นจริงในตลาดแลกเปลี่ยนในปัจจุบัน การใช้ข้อสมมติฐานทางการตลาดและ/หรือวิธีการประมาณที่แตกต่างกันอาจมีผลกระทบที่มีสาระสำคัญในมูลค่ายุติธรรมที่ประมาณขึ้น กลุ่มบริษัทใช้วิธีการและข้อสมมติฐานดังต่อไปนี้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น สินทรัพย์ที่เกิดขึ้นจากสัญญา - หมุนเวียน เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน หนี้สินหมุนเวียนอื่น ซึ่งวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายมีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณ เนื่องจากครบกำหนดชำระในระยะเวลาอันสั้น การวัดมูลค่ายุติธรรมใช้ลำดับขั้นมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 โดยประมาณการจากมูลค่าตามบัญชีที่จะได้รับหรือต้องจ่ายชำระ

สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นวัดด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน ซึ่งมีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชี ณ วันสิ้นรอบระยะรายงานอย่างมีสาระสำคัญ การวัดมูลค่ายุติธรรมใช้ลำดับขั้นมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 มูลค่ายุติธรรมประมาณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทที่ลงทุน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัว และหนี้สินตามสัญญาเช่าซึ่งวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายมีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมซึ่งคำนวณจากวิธีการคิดลดกระแสเงินสดในอนาคต โดยใช้อัตราคิดลดโดยประมาณจากอัตราดอกเบี้ยในตลาด การวัดมูลค่ายุติธรรมใช้ลำดับขั้นมูลค่ายุติธรรมระดับ 3

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นซึ่งมีดอกเบี้ยคงที่ ซึ่งวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายมีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมซึ่งคำนวณจากวิธีการคิดลดกระแสเงินสดในอนาคต โดยใช้อัตราคิดลดโดยประมาณจากอัตราดอกเบี้ยในตลาด การวัดมูลค่ายุติธรรมใช้ลำดับขั้นมูลค่ายุติธรรมระดับ 3

**38. ส่วนงานดำเนินงาน**

ส่วนงานดำเนินงานสอดคล้องกับรายงานภายในสำหรับใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงานผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท คือ คณะกรรมการบริษัท

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากการขายและให้บริการกับลูกค้าบุคคลภายนอกภายใต้รายหนึ่งที่มีจำนวนเงินตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป ของรายได้รวมของกลุ่มบริษัท

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจเฉพาะในประเทศไทย ดังนั้น กลุ่มบริษัทมีส่วนงานทางภูมิศาสตร์เพียงส่วนงานเดียว

กลุ่มบริษัทประกอบธุรกิจหลัก 2 กลุ่มธุรกิจ ได้แก่ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจโรงพยาบาลและคลินิกทันตกรรม โดยข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานธุรกิจและการกระทบยอดกำไรหรือขาดทุนตามส่วนงานที่รายงานของกลุ่มบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม					
	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์		โรงพยาบาล และคลินิกทันตกรรม		รวม	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566
รายได้จากการขายและการให้บริการ						
รายได้ที่รับรู้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	1,235,390,508	1,216,144,665	266,328,193	259,851,814	1,501,718,701	1,475,996,479
รายได้ที่รับรู้ตลอดช่วงเวลา	-	-	179,414,631	181,577,064	179,414,631	181,577,064
รวมรายได้จากการขายและการให้บริการ	1,235,390,508	1,216,144,665	445,742,824	441,428,878	1,681,133,332	1,657,573,543
ต้นทุนขายและการให้บริการ	(971,406,874)	(949,521,902)	(377,547,493)	(361,492,571)	(1,348,954,367)	(1,311,014,473)
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>263,983,634</b>	<b>266,622,763</b>	<b>68,195,331</b>	<b>79,936,307</b>	<b>332,178,965</b>	<b>346,559,070</b>
รายได้อื่น	23,469,413	5,110,516	2,724,083	2,364,757	26,193,496	7,475,273
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(130,894,015)	(131,900,309)	(3,992,949)	(5,808,689)	(134,886,964)	(137,708,998)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(243,030,404)	(223,521,515)	(76,404,542)	(78,713,472)	(319,434,946)	(302,234,987)
<b>ขาดทุนจากการดำเนินงาน</b>	<b>(86,471,372)</b>	<b>(83,688,545)</b>	<b>(9,478,077)</b>	<b>(2,221,097)</b>	<b>(95,949,449)</b>	<b>(85,909,642)</b>
รายได้ทางการเงิน	202,612	123,675	121,903	92,014	324,515	215,689
ต้นทุนทางการเงิน	(235,183,639)	(240,976,151)	(2,253,313)	(2,461,080)	(237,436,952)	(243,437,231)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลง						
เงื่อนไขใหม่ของเครื่องมือทางการเงิน						
ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย						
ที่ไม่ถือเป็นการตัดรายการ	5,785,951	-	-	-	5,785,951	-
ขาดทุนจากการด้อยค่า						
ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานรายงาน						
ทางการเงิน ฉบับที่ 9	-	-	(243,407)	(580,375)	(243,407)	(580,375)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(315,666,448)	(324,541,021)	(11,852,894)	(5,170,538)	(327,519,342)	(329,711,559)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(13,079,461)	(9,730,657)	(2,829,975)	(785,596)	(15,909,436)	(10,516,253)
<b>ขาดทุนสำหรับปี</b>	<b>(328,745,909)</b>	<b>(334,271,678)</b>	<b>(14,682,869)</b>	<b>(5,956,134)</b>	<b>(343,428,778)</b>	<b>(340,227,812)</b>

สินทรัพย์และหนี้สินที่สำคัญจำแนกตามสายงานธุรกิจ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม					
	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์		โรงพยาบาลและ คลินิกทันตกรรม		รวม	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566
<b>สินทรัพย์</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	21,552,950	23,531,844	13,653,805	14,926,134	35,206,755	38,457,978
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	1,514,620	-	1,514,620	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	56,580,629	57,713,089	43,291,946	45,923,954	99,872,575	103,637,043
สินทรัพย์ที่เกิดขึ้นจากสัญญา - หมุนเวียน	2,102,144	2,589,779	-	-	2,102,144	2,589,779
เงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้รับเหมา	-	19,560	-	-	-	19,560
เงินให้ผู้มีระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	2,122,647	-	-	-	2,122,647
ต้นทุนการพัฒนาโครงการ	4,964,809,561	5,421,402,566	-	-	4,964,809,561	5,421,402,566
สินค้าคงเหลือ	-	-	9,925,766	9,283,653	9,925,766	9,283,653
สินทรัพย์ถาวรได้ของปีปัจจุบัน	10,778,066	10,369,342	2,596,002	2,332,930	13,374,068	12,702,272
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	-	567,096	476,740	567,096	476,740
เงินฝากสถาบันการเงินคิดการค่าประกัน	916,169	13,576,542	5,138,000	5,274,182	6,054,169	18,850,724
ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น -						
สินทรัพย์ถาวรได้	41,137,172	37,790,353	805,874	2,505,905	41,943,046	40,296,258
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	85,049	88,981	200,000	200,000	285,049	288,981
ที่ดินรอการพัฒนา	-	38,710,593	-	-	-	38,710,593
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	237,242,378	248,755,619	596,316,502	620,263,224	833,558,880	869,018,843
สินทรัพย์สิทธิการใช้	24,790,872	28,652,539	23,172,318	16,590,163	47,963,190	45,242,702
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม	3,338,648	4,323,870	461,946	689,335	3,800,594	5,013,205
สินทรัพย์ถาวรได้รอการตัดบัญชี	1,546,154	3,745,237	3,983,782	3,227,344	5,529,936	6,972,581
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	7,925,303	9,236,326	1,650,000	1,808,000	9,575,303	11,044,326
<b>หนี้สิน</b>						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น						
จากสถาบันการเงิน	103,648,789	53,786,296	1,594,561	6,353,635	105,243,350	60,139,931
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	766,688,867	428,031,923	88,032,125	256,265,838	854,720,992	684,297,761
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						
ชำระภายในหนึ่งปี	1,094,419,478	489,289,977	11,625,554	12,675,495	1,106,045,032	501,965,472
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	13,191,447	-	-	-	13,191,447	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและ						
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	677,697,800	903,723,553	11,880,000	11,880,000	689,577,800	915,603,553
เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น	610,771,213	259,191,135	-	-	610,771,213	259,191,135
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	6,660,352	1,055,568	-	256,391	6,660,352	1,311,959
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	71,209,421	122,083,125	-	-	71,209,421	122,083,125
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	84,863,791	133,078,789	-	-	84,863,791	133,078,789
ประมาณการหนี้สินค่าประกันความเสียหาย	66,255,496	66,746,271	-	-	66,255,496	66,746,271
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	1,198,429	978,428	70,041,957	37,925	71,240,386	1,016,353
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	275,316,291	771,669,060	-	-	275,316,291	771,669,060
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	12,740,603	-	-	-	12,740,603
เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น	110,739,787	747,856,347	-	-	110,739,787	747,856,347
หนี้สินตามสัญญาเช่า	21,347,099	24,568,575	10,483,438	6,279,993	31,830,537	30,848,568
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	10,159,190	10,180,410	4,401,648	2,620,418	14,560,838	12,800,828
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ						
ผลประโยชน์พนักงาน	21,939,858	19,613,784	10,920,923	10,499,476	32,860,781	30,113,260
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	1,989,172	2,232,592	1,989,172	2,232,592

### 39. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

#### 39.1 สัญญาให้บริการ

ในระหว่างปี 2563 บริษัทได้ทำสัญญาให้บริการในส่วนงานฝ่ายสนับสนุนกับบริษัทย่อยในกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทย่อยจะต้องจ่ายค่าบริการตามอัตราที่ระบุในสัญญา สัญญาดังกล่าวนี้อาจมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 หลังจากนั้น หากคู่สัญญาไม่มีการบอกเลิกสัญญาให้ถือว่าสัญญานี้มีผลบังคับใช้ต่อไปได้โดยไม่มีกำหนดระยะเวลา

#### 39.2 สัญญาเช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีสัญญาเช่าที่จอดรถและอุปกรณ์สำนักงานตามสัญญาเช่า ซึ่งเป็นสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่ดินทรัพย์สินอ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ซึ่งเงินที่ต้องจ่ายในอนาคตสรุปได้ดังต่อไปนี้

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ภายใน 1 ปี - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	15,231	9,630	15,231	9,630
ภายใน 1 ปี - กิจการอื่น	605,293	794,876	80,250	187,785
รวมภายใน 1 ปี	620,524	804,506	95,481	197,415
1 - 5 ปี - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-
1 - 5 ปี - กิจการอื่น	288,346	291,160	-	-
รวม 1 - 5 ปี	288,346	291,160	-	-
รวม	908,870	1,095,666	95,481	197,415

ค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาที่บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น มีดังนี้

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	1,383,009	1,196,395	430,638	588,500

39.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทมีภาระผูกพันจากการให้สถาบันการเงินแห่งหนึ่งออกหนังสือค้ำประกันเป็นจำนวน 108.48 ล้านบาท ซึ่งออกภายใต้วงเงินออกหนังสือค้ำประกันจำนวน 146.50 ล้านบาท และจำนวน 122.50 ล้านบาท ตามลำดับ วงเงินออกหนังสือค้ำประกันดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองค้ำประกันการพัฒนาโครงการของบริษัท (ดูหมายเหตุข้อ 8) และมีกรรมการบริษัท 1 ท่าน ค้ำประกันในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทมีภาระผูกพันจากการให้สถาบันการเงินแห่งหนึ่งออกหนังสือค้ำประกันเป็นจำนวน 0.30 ล้านบาท โดยมีเงินฝากสถาบันการเงินจำนวน 0.31 ล้านบาทเป็นหลักประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทย่อยจำนวน 1 แห่ง มีภาระผูกพันจากการให้สถาบันการเงินออกหนังสือค้ำประกัน เป็นจำนวน 1.38 ล้านบาท โดยมีเงินฝากสถาบันการเงินจำนวน 0.61 ล้านบาท เป็นหลักประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทย่อยทางอ้อมจำนวน 1 แห่ง มีภาระผูกพันจากการให้สถาบันการเงินออกหนังสือค้ำประกันเป็นจำนวน 2.00 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัท บริษัทย่อย 1 แห่ง และกรรมการบริษัท 1 ท่าน ค้ำประกันในนามนิติบุคคลและในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทย่อยทางอ้อมจำนวน 1 แห่ง มีภาระผูกพันจากการให้สถาบันการเงินออกหนังสือค้ำประกัน เป็นจำนวน 3.20 ล้านบาท โดยมีเงินฝากสถาบันการเงินจำนวน 2.40 ล้านบาทเป็นหลักประกัน นอกจากนี้กรรมการบริษัท 1 ท่าน ค้ำประกันในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทย่อยจำนวน 1 แห่ง และบริษัทย่อยทางอ้อมจำนวน 2 แห่ง มีภาระผูกพันจากการให้สถาบันการเงินออกหนังสือค้ำประกัน เป็นจำนวน 31.77 ล้านบาท โดยมีเงินฝากสถาบันการเงินจำนวน 18.54 ล้านบาทเป็นหลักประกัน

วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทย่อยทางอ้อมจำนวน 1 แห่ง มีภาระผูกพันจากการให้สถาบันการเงินแห่งหนึ่งออกหนังสือค้ำประกันเป็นจำนวน 2.26 ล้านบาท โดยมีเงินฝากสถาบันการเงินจำนวน 0.74 ล้านบาท นอกจากนี้กรรมการบริษัท 1 ท่าน ค้ำประกันในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทย่อยทางอ้อมจำนวน 1 แห่ง มีภาระผูกพันจากการให้สถาบันการเงินแห่งหนึ่งออกหนังสือค้ำประกันเป็นจำนวน 2.46 ล้านบาท ซึ่งออกภายใต้วงเงินออกหนังสือค้ำประกันจำนวน 2.46 ล้านบาท วงเงินออกหนังสือค้ำประกันดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 9.60 ล้านบาท (ดูหมายเหตุข้อ 13) นอกจากนี้กรรมการบริษัท 1 ท่าน ค้ำประกันในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทย่อยจำนวน 3 แห่ง มีภาระผูกพันจากการให้สถาบันการเงินออกหนังสือค้ำประกันเป็นจำนวน 183.30 ล้านบาท และ จำนวน 211.74 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งออกภายใต้วงเงินออกหนังสือค้ำประกันจำนวน 485.40 ล้านบาท วงเงินออกหนังสือค้ำประกันดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองต้นทุนการพัฒนาโครงการของบริษัทย่อย (ดูหมายเหตุข้อ 5 และข้อ 8) นอกจากนี้บริษัทและกรรมการบริษัท 1 ท่าน ค้ำประกันในนามนิติบุคคลและส่วนบุคคลเต็มจำนวน ตามลำดับ

39.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีสัญญาอื่นซึ่งเงินที่ต้องจ่ายในอนาคตสรุปได้ดังต่อไปนี้

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
สัญญาก่อสร้างและสัญญาที่เกี่ยวข้อง				
การพัฒนาโครงการ	166,340,349	140,758,638	104,043,586	45,799,747

#### 40. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนของบริษัทเพื่อสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมต่อผู้ถือหุ้นและเป็นประโยชน์ต่อผู้มีส่วนได้เสียอื่น ตลอดจนเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้มีความสอดคล้องและสามารถสนับสนุนแผนการบริหารเงินลงทุนหรือโอกาสในการลงทุนต่าง ๆ อันจะเป็นการสร้างมูลค่าและเสริมความมั่นคงทางการเงินให้กับบริษัท

#### 41. ข้อพิพาทที่สำคัญ

41.1 เมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม 2565 ผู้รับการรักษาพยาบาลหนึ่งได้ยื่นฟ้องต่อศาลแพ่งโดยผ่านสภาองค์กรของผู้บริโภคได้รับความเสียหายจากการเข้ารับบริการในโรงพยาบาลซึ่งเป็นโรงพยาบาลของบริษัทย่อยทางอ้อมแห่งหนึ่งของกลุ่มบริษัท โดยเรียกร้องให้ชดเชยค่าเสียหายจำนวน 16.33 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 5.00 ต่อปี

เมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2566 ศาลชั้นต้นได้มีข้อพิจารณาว่าผู้รับการรักษาไม่ประสงค์ดำเนินคดีต่อบริษัทย่อยทางอ้อมดังกล่าว ไม่ว่าจะเป็นทางแพ่งหรือทางอาญา ตามบันทึกข้อตกลงการถอนฟ้องลงวันที่ 26 กรกฎาคม 2566 ทั้งนี้เมื่อวันที่ 16 สิงหาคม 2566 ได้ดำเนินการถอนฟ้องเรียบร้อยแล้ว

41.2 เมื่อวันที่ 8 มีนาคม 2566 บุตรชอบด้วยกฎหมายของผู้รับการรักษาพยาบาลหนึ่งได้ยื่นฟ้องต่อศาลแพ่งกรณีได้รับความเสียหายจากการเข้ารับบริการในโรงพยาบาลซึ่งเป็นโรงพยาบาลของบริษัทย่อยทางอ้อมแห่งหนึ่งของกลุ่มบริษัท โดยเรียกร้องให้ชดเชยค่าเสียหายจำนวน 24.51 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ย

เมื่อวันที่ 17 มกราคม 2567 ศาลชั้นต้นได้มีข้อพิจารณาว่าบุตรชอบด้วยกฎหมายของผู้รับการรักษาไม่ประสงค์ดำเนินคดีต่อบริษัทย่อยทางอ้อมดังกล่าว ไม่ว่าจะเป็นทางแพ่งหรือทางอาญา ตามคำร้องขอถอนฟ้องลงวันที่ 17 มกราคม 2567 ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 17 มกราคม 2567 ได้ดำเนินการถอนฟ้องเรียบร้อยแล้ว

## 42. การจัดประเภทรายการใหม่

รายการบางรายการในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับการแสดงรายการในงบการเงินงวดปัจจุบัน การจัดประเภทรายการดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อขาดทุนสำหรับปี ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี และส่วนของผู้ถือหุ้นตามที่ได้รายงานไว้ การจัดประเภทรายการใหม่มีดังต่อไปนี้

หน่วย : บาท

งบการเงินรวม			
รายการ	การแสดงผลรายการ ที่แสดงไว้เดิม	การแสดงผลรายการ ในงวดปัจจุบัน	จำนวน
ลูกหนี้กรมสรรพากร	สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	864,312
ภาษีเงินได้นิติบุคคลจ่ายล่วงหน้า	สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น - สินทรัพย์ภาษีเงินได้	40,296,258
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	หนี้สินหมุนเวียนอื่น	เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	3,414,686
ภาษีขายยังไม่ถึงกำหนด	หนี้สินหมุนเวียนอื่น	เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	25,115,993
เจ้าหนี้กรมสรรพากร	หนี้สินหมุนเวียนอื่น	เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	8,912

งบการเงินเฉพาะกิจการ			
รายการ	การแสดงผลรายการ ที่แสดงไว้เดิม	การแสดงผลรายการ ในงวดปัจจุบัน	จำนวน
ลูกหนี้กรมสรรพากร	สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	525,349
ภาษีเงินได้นิติบุคคลจ่ายล่วงหน้า	สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น - สินทรัพย์ภาษีเงินได้	26,463,498
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	หนี้สินหมุนเวียนอื่น	เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	1,451,764
ภาษีขายยังไม่ถึงกำหนด	หนี้สินหมุนเวียนอื่น	เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	24,947,994

## 43. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

43.1 เมื่อวันที่ 27 มกราคม 2568 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทแห่งหนึ่ง โดยมีวงเงินจำนวน 390.00 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR + 3.74 ต่อปีตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวโดยครบกำหนดชำระภายใน 3 ปี นับจากวันทำสัญญา บริษัทได้จัดจ้างของห้องชุดของบริษัท 3 โครงการ และห้องชุดของบริษัทย่อย 2 บริษัท 2 โครงการ ห้องชุดของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน 1 บริษัท 1 โครงการ และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเพื่อเป็นหลักประกัน นอกจากนี้กรรมการบริษัท 1 ท่านค้าประกันวงเงินดังกล่าวในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน (ดูหมายเหตุข้อ 25)

43.2 เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2568 กลุ่มบริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงเพื่อขอขยายระยะเวลาการชำระคืนตัวสัญญาใช้เงินระยะยาวจากบริษัทอื่นที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวนรวม 38.01 ล้านบาท ออกไปเป็นชำระคืนภายใน ปี 2569 - 2570 (ดูหมายเหตุข้อ 25)



43.3 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2568 บริษัทได้ทำสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง จำนวน 50.00 ล้านบาท ออกไปเป็นเงินกู้ยืมระยะยาว โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR ต่อปี มีกำหนดชำระเสร็จสิ้นภายใน 2 ปี 6 เดือน และมีระยะเวลาผ่อนผันการชำระเป็นเวลา 6 เดือน (Grace Period) นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญา (ดูหมายเหตุข้อ 18)

#### 44. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568



## ส่วนที่ 4

# การรับรอง ความถูกต้องของข้อมูล

เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลบัญชี และเลขานุการบริษัท

1.1 ข้อมูลกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลบัญชี ของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

1. นายสวิจักร โสจายะ

อายุ	59 ปี
การดำรงตำแหน่งในบริษัท	<ul style="list-style-type: none"> <li>ประธานคณะกรรมการ (แต่งตั้งเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2556)</li> <li>รักษาการกรรมการผู้จัดการ (แต่งตั้งเมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2567)</li> </ul>
วุฒิการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาตรี สาขาคอมพิวเตอร์ University of California, Santa Cruz, California</li> <li>ปริญญาโท บริหารธุรกิจ University of Southern California Los Angeles, California</li> </ul>
ประวัติการฝึกอบรม	<p>หลักสูตรโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 42/2548</li> </ul>
การดำรงตำแหน่ง/ ประสบการณ์ทำงานอย่างน้อย 5 ปี ย้อนหลัง	<p><b>กรรมการบริษัทจดทะเบียนอื่น</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2556 – ปัจจุบัน ประธานกรรมการ และกรรมการ บมจ. เอเวอร์แลนด์ (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์)</li> </ul> <p><b>กรรมการบริษัท/กิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน</b></p> <p>2551 – ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ บจก.อิกวิดี เรสซิเดนเชียล เจ้าพระยา</p> <p>2548 – ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ บจก.อิกวิดี เรสซิเดนเชียล</p> <p>ปัจจุบันดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทย่อยภายใต้ บมจ.เอเวอร์แลนด์ จำนวน 12 บริษัท ซึ่งปรากฏในข้อมูลการดำรงตำแหน่งของกรรมการและผู้บริหารในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม</p>
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	9.90%
ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ไม่มี

## 2. นายกำธร อุดมฤทธิ์จุล

อายุ	93 ปี
การดำรงตำแหน่งในบริษัท	<ul style="list-style-type: none"> <li>• รองประธานคณะกรรมการ (แต่งตั้งเมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2550)</li> <li>• ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ (แต่งตั้งเมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2550)</li> <li>• กรรมการอิสระ (แต่งตั้งเมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2550)</li> </ul>
วุฒิการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ปริญญาตรี รัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัย แคลิฟอร์เนีย เบิร์กลีย์ สหรัฐอเมริกา</li> </ul>
ประวัติการฝึกอบรม	<b>หลักสูตรโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 31/2548</li> <li>• Advanced Audit Committee Program (AACP) รุ่นที่ 43/2565</li> <li>• Role of the Chairman Program (RCP) รุ่นที่ 53/2566</li> </ul>
การดำรงตำแหน่ง/ ประสบการณ์ทำงานอย่างน้อย 5 ปี ย้อนหลัง	<b>กรรมการบริษัทจดทะเบียนอื่น</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2564 – ปัจจุบัน ประธานคณะกรรมการ บมจ.ซูเปอร์ เอนเนอร์ยี คอร์เปอเรชั่น (ธุรกิจพัฒนาพลังงาน)</li> <li>• 2549 – ปัจจุบัน ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ บมจ.ซูเปอร์ เอนเนอร์ยี คอร์เปอเรชั่น (ธุรกิจพัฒนาพลังงาน)</li> <li>• 2547 – 2564 รองประธานคณะกรรมการ บมจ.ซูเปอร์ เอนเนอร์ยี คอร์เปอเรชั่น (ธุรกิจพัฒนาพลังงาน)</li> </ul> <b>กรรมการบริษัท/กิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน -ไม่มี-</b> <b>ประสบการณ์ทำงาน</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2549 – 2551 ประธานกรรมการการตรวจสอบการใช้งบประมาณแผ่นดิน สภานิติบัญญัติแห่งชาติ</li> <li>• 2544-2545 ที่ปรึกษาประธาน คณะกรรมการเลือกตั้งและประธานคณะที่ปรึกษา ก.ก.ต</li> <li>• 2535-2543 ที่ปรึกษาประธานวุฒิสภา</li> </ul>
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ไม่มี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ไม่มี

## 3. นางสาวนิตา มัชฌิมานนท์

อายุ	78 ปี
การดำรงตำแหน่งในบริษัท	<ul style="list-style-type: none"> <li>รองประธานคณะกรรมการตรวจสอบ (แต่งตั้งเมื่อวันที่ 26 เมษายน 2550)</li> <li>กรรมการอิสระ (แต่งตั้งเมื่อวันที่ 26 เมษายน 2550)</li> <li>กรรมการ (แต่งตั้งเมื่อวันที่ 26 เมษายน 2550)</li> </ul>
วุฒิการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hotel Management, Cornell University, USA</li> <li>Administration and Technique Hotelieres Institute International de Glion, Switzerland</li> <li>Languages Institute Le Manoir, Ecole Benedict, Switzerland</li> </ul>
ประวัติการฝึกอบรม	<b>หลักสูตรโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 64/2550</li> </ul>
การดำรงตำแหน่ง/ ประสบการณ์ทำงานอย่างน้อย 5 ปี ย้อนหลัง	<p><b>กรรมการบริษัทจดทะเบียนอื่น</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2556 – 2565 รองประธานกรรมการและประธานคณะกรรมการตรวจสอบ บมจ.โอเพ่น เทคโนโลยี</li> <li>2555 – 2565 กรรมการและรองประธานคณะกรรมการตรวจสอบ บมจ.ซูเปอร์ เอนเนอร์ยี คอร์ปอเรชั่น (ธุรกิจพัฒนาพลังงาน)</li> </ul> <p><b>กรรมการบริษัท/กิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2559-2565 กรรมการ บจก.กรีน เพาเวอร์ เอ็นเนอร์ยี</li> <li>2558-ปัจจุบัน กรรมการ บจก.ซูเปอร์ สกาย เอนเนอร์ยี</li> <li>2558-2565 กรรมการ บจก.นอร์ท โซล่า เพาเวอร์</li> <li>2558-2565 กรรมการ บจก.ซูเปอร์ เอิร์ธ เอนเนอร์ยี</li> <li>2557-2565 กรรมการ บจก.พีที ไดรฟ์ (ประเทศไทย)</li> <li>2557-2565 กรรมการ บจก.กรีน โบ-โอ มหาสารคาม</li> <li>2556-2565 กรรมการ บจก.ซูเปอร์ เอนเนอร์ยี กรุป</li> <li>2509-2510 เลขานุการและผู้ตรวจบัญชี Arosa Kulm Hotel , Switzerland</li> </ul> <p>ปัจจุบันดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทย่อยภายใต้ บมจ.เอเวอร์แลนด์ จำนวน 5 บริษัท ซึ่งปรากฏในข้อมูลการดำรงตำแหน่งของกรรมการและผู้บริหารในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม</p> <p><b>ประสบการณ์ทำงาน</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2509-2510 เลขานุการและผู้ตรวจบัญชี Arosa Kulm Hotel , Switzerland</li> <li>2512-2525 ผู้จัดการฝ่ายขาย Hotel Siam Inter-Continental</li> <li>2525-2528 ผู้จัดการฝ่ายขาย The Bangkok Peninsula</li> <li>2528-2539 ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด The Oriental Bangkok</li> <li>2539-2540 ผู้จัดการทั่วไป The Twin Lotus Hotel</li> <li>2540-2541 ผู้อำนวยการฝ่ายรัฐสัมพันธ์ The Oriental Bangkok</li> </ul> <p><b>องค์กรอื่นๆ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2530-ปัจจุบัน เจ้าของกิจการ Thuang Thong House</li> </ul>
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ไม่มี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ไม่มี

#### 4. นางสาวทรา เชื้อรอด

อายุ	65 ปี
การดำรงตำแหน่งในบริษัท	<ul style="list-style-type: none"> <li>กรรมการ (แต่งตั้งเมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2551)</li> <li>กรรมการอิสระ (แต่งตั้งเมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2551)</li> <li>กรรมการตรวจสอบ (แต่งตั้งเมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2551)</li> </ul>
วุฒิการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาตรีนิติศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง</li> </ul>
ประวัติการฝึกอบรม	<b>หลักสูตรโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 80/2552</li> </ul>
การดำรงตำแหน่ง/ ประสบการณ์ทำงานอย่างน้อย 5 ปี ย้อนหลัง	<b>กรรมการบริษัทจดทะเบียนอื่น -ไม่มี-</b> <b>กรรมการบริษัท/กิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>2534-ปัจจุบัน เลขานุการและผู้จัดการสำนักงาน(ด้านบัญชีการเงิน) บจก.สำนักงานที่ปรึกษากฎหมายมีชัยฤชุพันธุ์</li> </ul> <p>ปัจจุบันดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทย่อยภายใต้ บมจ.เอเวอร์แลนด์ จำนวน 1 บริษัท ซึ่งปรากฏในข้อมูลการดำรงตำแหน่งของกรรมการและผู้บริหารในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม</p>
	<b>ประสบการณ์ทำงานในหน่วยงานราชการ/รัฐวิสาหกิจ</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>2525-2534 นิติกร 4 การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค</li> </ul>
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ไม่มี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ไม่มี

## 5. นางสาวจรรยา คงมัน

อายุ	60 ปี
การดำรงตำแหน่งในบริษัท	• กรรมการ (แต่งตั้งเมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2563)
วุฒิการศึกษา	• ปริญญาตรี วิทยาศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ
ประวัติการฝึกอบรม	หลักสูตรโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย • Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 171/2563
การดำรงตำแหน่ง/ ประสบการณ์ทำงานอย่างน้อย 5 ปี ย้อนหลัง	กรรมการบริษัทจดทะเบียนอื่น -ไม่มี-  กรรมการบริษัท/กิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน ปัจจุบันดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทย่อยภายใต้ บมจ.เอเวอร์แลนด์ จำนวน 6 บริษัท ซึ่งปรากฏในข้อมูลการดำรงตำแหน่งของกรรมการและผู้บริหารในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม  ประสบการณ์ทำงาน • 2550-2563 ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายบริหารทรัพย์สิน บมจ.โอเพ่น เทคโนโลยี • 2547-2550 ผู้จัดการฝ่ายบริหารสินทรัพย์ บจก.แคนเตอร์ แมเนจเม้นท์ • 2540-2547 ผู้จัดการฝ่ายบริหารสินทรัพย์ บจก.บางกอก แมเนจเม้นท์ เรียลตี้ • 2535-2540 ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายการตลาด บจก.วาเคไทย
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	น้อยกว่า 0.01%
ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ไม่มี

## 6. นายสถาพร เกษแก้ว

อายุ	55 ปี
การดำรงตำแหน่งในบริษัท	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส (แต่งตั้งเมื่อวันที่ 1 มกราคม 2567)</li> </ul>
วุฒิการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาตรี</li> <li>บริหารธุรกิจบัณฑิต การจัดการงานก่อสร้าง มสธ.</li> </ul>
ประวัติการฝึกอบรม	<ul style="list-style-type: none"> <li>การจัดการ อสังหาริมทรัพย์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (Mini MRE)</li> <li>อบรมหลักสูตร การจัดทำมาตรฐาน ISO : และ ผู้ตรวจสอบ มาตรฐานภายใน</li> </ul>
การดำรงตำแหน่ง/ ประสบการณ์ทำงานอย่างน้อย 5 ปี ย้อนหลัง	<p>กรรมการบริษัทจดทะเบียนอื่น -ไม่มี-</p> <p>กรรมการบริษัท/กิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน -ไม่มี-</p> <p>ประสบการณ์ทำงาน</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2559 – ปัจจุบัน ผู้อำนวยการฝ่าย อาวุโส บมจ. เอเวอร์แลนด์</li> <li>2558 – 2559 ผู้จัดการฝ่ายก่อสร้าง อาวุโส บมจ. พญาบุศย์ เรือเอสเตท</li> </ul>
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ไม่มี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ไม่มี

## 7. นางสาวทัชชกร สมจิตต์ชอบ

อายุ	53 ปี
การดำรงตำแหน่งในบริษัท	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน (แต่งตั้งเมื่อวันที่ 9 มกราคม 2560)</li> </ul>
วุฒิการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาตรี สถาบันเทคโนโลยีราชมงคล(วิทยาเขตเทคนิคกรุงเทพ) สาขาการบัญชี</li> <li>ปริญญาโท จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย สาขาการบัญชี</li> <li>CPA (Thailand)</li> </ul>
ประวัติการฝึกอบรม	<ul style="list-style-type: none"> <li>Thai financial reporting standard</li> <li>International financial reporting standard</li> <li>A Brief of Taxation in Thailand</li> <li>Asean Treasures Outstanding Charisma (ATOC)#2</li> <li>โครงการพัฒนาผู้บริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์(Mini MRE@TBS) รุ่นที่ 29</li> <li>โครงการประกาศนียบัตรนักบัญชีภาษีอากรรุ่นแรก(Certificate of Tax Accountant : CTA)</li> </ul>
การดำรงตำแหน่ง/ ประสบการณ์ทำงานอย่างน้อย 5 ปี ย้อนหลัง	<p>กรรมการบริษัทจดทะเบียนอื่น -ไม่มี-</p> <p>กรรมการบริษัท/กิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน -ไม่มี-</p> <p>ประสบการณ์ทำงาน</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2558-2559 ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี บมจ.เจ้าพระยามหานคร</li> <li>2556-2557 ผอ.ฝ่ายวิเคราะห์ข้อมูลทางธุรกิจและ ผอ.ฝ่ายบัญชี บจก.รอสโซ</li> <li>2554-2556 ผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบบัญชี บจก.กรินทร์ ออดิท &amp; แกรนด์ ออดิท</li> <li>2551-2554 ผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบภายใน, ผู้จัดการฝ่ายวิเคราะห์ข้อมูลทางธุรกิจ และปรับปรุงกระบวนการทำงาน บจก.ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย)</li> <li>2537-2549 ผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบบัญชี บจก.ไพรัชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอปียเอส</li> </ul>
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ไม่มี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ไม่มี



## 8. นายไกรวิชญ์ อัครวงศ์เสถียร

อายุ	35 ปี
การดำรงตำแหน่งในบริษัท	• ผู้อำนวยการฝ่าย (แต่งตั้งเมื่อวันที่ 1 มกราคม 2567)
วุฒิการศึกษา	• ปริญญาตรี พานิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ • ปริญญาโท พานิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
การดำรงตำแหน่ง/ ประสบการณ์ทำงานอย่างน้อย 5 ปี ย้อนหลัง	กรรมการบริษัทจดทะเบียนอื่น -ไม่มี-  กรรมการบริษัท/กิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน -ไม่มี-  ประสบการณ์ทำงาน • 2557 – ปัจจุบัน ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด บมจ. เอเวอร์แลนด์ • 2554 – 2557 เจ้าหน้าที่การตลาดอาวุโส บมจ. พญา เรียลเอสเตท
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ไม่มี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ไม่มี

## 9. นายดิสสะ เสรีวัฒนา

อายุ	57 ปี
การดำรงตำแหน่งในบริษัท	• ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่าย (แต่งตั้งเมื่อวันที่ 2 มกราคม 2566)
วุฒิการศึกษา	• ปริญญาตรี คณะวิศวกรรมโยธา มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ • ปริญญาตรี คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
ประวัติการฝึกอบรม	• การควบคุมและบริหารงานก่อสร้าง รุ่น 48 ปี 2559
การดำรงตำแหน่ง/ ประสบการณ์ทำงานอย่างน้อย 5 ปี ย้อนหลัง	กรรมการบริษัทจดทะเบียนอื่น -ไม่มี-  กรรมการบริษัท/กิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน -ไม่มี-  ประสบการณ์ทำงาน • 2566 – ปัจจุบัน ผู้ช่วยผู้อำนวยการ บมจ. เอเวอร์แลนด์ • 2561 – 2565 ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบริหารงานก่อสร้าง บมจ. อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ไม่มี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ไม่มี

10. นายวิสูตร กรตระกูลกาญจน์

อายุ	50 ปี
การดำรงตำแหน่งในบริษัท	• ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่าย (แต่งตั้งเมื่อวันที่ 2 มกราคม 2566)
วุฒิการศึกษา	• ปริญญาตรี คณะวิศวกรรมศาสตรบัณฑิต (วิศวกรรมโยธา) มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
ประวัติการฝึกอบรม	• MINI MRE @ TBS Finance & Accounting , Human Resource Management Management Development , Marketing Features, Strategy Development
การดำรงตำแหน่ง/ ประสบการณ์ทำงานอย่างน้อย 5 ปี ย้อนหลัง	กรรมการบริษัทจดทะเบียนอื่น -ไม่มี-
	กรรมการบริษัท/กิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน -ไม่มี-
	<p><b>ประสบการณ์ทำงาน</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2566 – ปัจจุบัน ผู้ช่วยผู้อำนวยการ บมจ. เอเวอร์แลนด์</li> <li>• 2565 – 2566 ผู้อำนวยการฝ่ายประมาณราคาและพัฒนาก่อสร้าง บมจ. ไทยอิงเกอร์</li> <li>• 2564 – 2565 ผู้อำนวยการโครงการ บจก. เจน วาย ดีไซน์แอนด์ดีเวลลอปเมนต์</li> <li>• 2564 ผู้อำนวยการฝ่ายก่อสร้าง บจก. 24 โซลูชั่น กรู๊ป (ประเทศไทย)</li> <li>• 2561 – 2564 ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายก่อสร้าง บมจ. เอเวอร์แลนด์</li> <li>• 2553 – 2561 ผู้จัดการโครงการ บจก. ออริกา เอ็นจิเนียริง</li> <li>• 2551 – 2553 วิศวกรโครงสร้าง SLBK บ. โรงแรมแชงกรี ลา กรุงเทพฯ จำกัด</li> <li>• 2550 – 2551 วิศวกรสนาม บจก.โอบายาชิ คอร์ป ญีปุ่น ดูปะ สหราชอาณาจักรเอ็มเรตส์ JV-Metro;</li> <li>• 2548 – 2550 วิศวกรโครงสร้าง SLCM บ. โรงแรมแชงกรี ลา เชียงใหม่จำกัด</li> <li>• 2541 – 2548 วิศวกรสนาม บจก. แคนดู คอนสตรัคชั่น</li> <li>• 2540 – 2541 วิศวกรสนาม บจก. อินเตอร์บลาสเตอร์ คอนสตรัคชั่น</li> </ul>

11. นางสาวกัญญ์ณรมณ์ เพ็ชรปิ่นนัท

อายุ	37 ปี
การดำรงตำแหน่งในบริษัท	• ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่าย (แต่งตั้งเมื่อวันที่ 1 มกราคม 2567)
วุฒิการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ปริญญาตรี วิทยาลัยนานาชาติ มหาวิทยาลัยมหิดล</li> <li>• ปริญญาโท มหาวิทยาลัย Greenwich ประเทศอังกฤษ</li> </ul>
การดำรงตำแหน่ง/ ประสบการณ์ทำงานอย่างน้อย 5 ปี ย้อนหลัง	กรรมการบริษัทจดทะเบียนอื่น -ไม่มี-
	กรรมการบริษัท/กิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน -ไม่มี-
	<p><b>ประสบการณ์ทำงาน</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2558 – ปัจจุบัน ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่าย บจก. เอเวอร์แลนด์</li> <li>• 2557 – ปัจจุบัน ผู้อำนวยการฝ่าย บจก.บางกอกริว่า ดีเวลลอปเม้นท์</li> </ul>

## 12. นางสาวรัชณี พูลเกษ

อายุ	44 ปี
การดำรงตำแหน่งในบริษัท	• ผู้จัดการฝ่ายบัญชี (แต่งตั้งเมื่อวันที่ 18 เมษายน 2560)
วุฒิการศึกษา	• ปริญญาตรีบริหารธุรกิจสาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี
ประวัติการฝึกอบรม	• Thai financial reporting standards • Taxation in Thailand
การดำรงตำแหน่ง/ ประสบการณ์ทำงานอย่างน้อย 5 ปี ย้อนหลัง	กรรมการบริษัทจดทะเบียนอื่น -ไม่มี- กรรมการบริษัท/กิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน -ไม่มี- ประสบการณ์ทำงาน • 2551 – 2559 ผู้จัดการฝ่ายบัญชี บมจ.เจ้าพระยามหานคร

## 1.2 ข้อมูลเลขานุการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

เพื่อให้การบริหารงานของบริษัทเป็นไปตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 89/15 และมาตรา 89/16 ที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2551 เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2551 ได้มีมติแต่งตั้งบริษัท สำนักงานที่ปรึกษากฎหมาย มีชัยไทยแลนด์ จำกัด เป็นเลขานุการบริษัท โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 13 สิงหาคม 2551 เป็นต้นไป โดยปัจจุบัน นางสาวดวงดาว ประเสริฐศรี ผู้จัดการฝ่ายนิติกรรมและสัญญา เป็นผู้ได้รับมอบหมายให้ปฏิบัติงานเลขานุการบริษัท โดยเลขานุการบริษัทจะต้องปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในมาตรา 89/15 และมาตรา 89/16 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ซึ่งมีผลบังคับใช้ในวันที่ 31 สิงหาคม 2551 ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับบริษัท มติคณะกรรมการ ตลอดจนที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยมีรายละเอียดดังนี้

## นางสาวดวงดาว ประเสริฐศรี

อายุ	46 ปี
วุฒิการศึกษา	• ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ประวัติการฝึกอบรม	สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย • Company Secretary Program (CSP)
การดำรงตำแหน่ง/ ประสบการณ์ทำงานอย่างน้อย 5 ปี ย้อนหลัง	• 2544-ปัจจุบัน ผู้จัดการฝ่ายนิติกรรมและสัญญา บจ. สำนักงานที่ปรึกษากฎหมายมีชัยไทยแลนด์
หน้าที่ ความรับผิดชอบของ เลขานุการบริษัท	1. จัดทำและเก็บรักษาเอกสารดังต่อไปนี้ 1.1 ทะเบียนกรรมการ 1.2 หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการ รายงานการประชุมคณะกรรมการและ รายงานประจำปีของบริษัทฯ 1.3 หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น 1.4 เอกสารสำคัญของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน 2. เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร 3. ดำเนินการอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ไม่มี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ไม่มี

1.3 ข้อมูลกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ของบริษัทย่อยที่เป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจหลัก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทย่อยที่เป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจหลักมีข้อมูลกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุม โดยข้อมูลของ

(1) นายสวิจักร โลจายะ, ปรากฏตามข้อ 1.1

นายชัชช วงศ์วัฒนันท์


อายุ	63 ปี
การดำรงตำแหน่งในบริษัท	<ul style="list-style-type: none"> <li>กรรมการผู้จัดการ (แต่งตั้งเมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2560)</li> </ul>
วุฒิการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาโท MBA บริหารธุรกิจ เอก 2 สาขา (การเงินและ อสังหาริมทรัพย์) มหาวิทยาลัย จอร์เจียสเตต (Georgia State University)</li> <li>ปริญญาโท M.Eng วิศวกรรมโครงสร้าง และ บริหารงานก่อสร้าง สถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย (Asian Institute of Technology)</li> <li>ปริญญาตรี วศ.บ. เกียรตินิยมอันดับ2 วิศวกรรมโยธา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> </ul>
ประวัติการฝึกอบรม	<ul style="list-style-type: none"> <li>การตลาดอสังหาริมทรัพย์ สมาคมการตลาดแห่งประเทศไทย</li> <li>Lead Assessor ISO 90001</li> </ul>
การดำรงตำแหน่ง/ ประสบการณ์ทำงานอย่างน้อย 5 ปี ย้อนหลัง	กรรมการบริษัทจดทะเบียนอื่น -ไม่มี-
	กรรมการบริษัท/กิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน -ไม่มี-
	<p>ประสบการณ์ทำงาน</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2560 – ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ บจก.เอเวอร์ซิติ ดีเวลลอปเม้นท์</li> <li>2551 – 2560 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บมจ. พญา เรียลเอสเตท</li> <li>2550 -- 2551 ผู้อำนวยการ บมจ.โกลเด้นแลนด์</li> <li>2545 -- 2550 ผู้ช่วยผู้อำนวยการ บมจ.เอสซีแอทเสท</li> </ul>

ข้อมูลการดำรงตำแหน่งของกรรมการและผู้บริหารในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

รายชื่อบริษัท		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		นายสวิตจักร์ โลจายะ <sup>1</sup>	นายภัทร อุดมฤทธิสุข	นางสาววินิตา มณีธิดานนท์	นางสุภัทรา เชื้ออรอด	นางสาวจรรยา คงมัน	นายสถาพร เกษแก้ว	นางสาวพัชกร สมจิตต์ชอบ	นายเกรียงไกร อัครวงศ์เสถียร	นายดิสรณ์ เสรีวัฒนา	นายวิสูตร กระตะกุลกาญจน์	นางสาวกัญญ์ณรินทร์ เพ็ชรวิวัฒน์	นายพลชัย วงศ์วัฒน์
1	บมจ.เอเวอร์แลนด์	C, /, //	/	/	/	/	//	//	//	//	//	//	-
บริษัทย่อยทางตรงและทางอ้อม													
2	บจก.ณัฐนันท์พัฒนา	/, //	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	บจก.มายริสอร์ท โฮลดิ้ง	/, //	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	บจก.เดอะวิลล่า (หัวหิน)	/, //	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	บจก.บางกอก ริว่า ดีเวลลอปเม้นท์	/, //	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	บจก.เอเวอร์ซิตี ดีเวลลอปเม้นท์	/, //	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	//
7	บจก.บางกอก เอเวอร์ ดีเวลลอปเม้นท์	/, //	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	บจก.มาย อเวนิว	/, //	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	บจก.มาย ฮอสพิทอล	/, //	-	/	-	/	-	-	-	-	-	-	-
10	บจก.โรงพยาบาลเชียงใหม่ราษฎร์	/, //	-	/	-	/	-	-	-	-	-	-	-
11	บจก. เคนทอล อีส ฟิน	/, //	-	/	-	/	-	-	-	-	-	-	-
12	บจก. ยูนิคอน เซอร์วิสเอส	/, //	-	/	-	/	-	-	-	-	-	-	-
13	บจก. โคราชมเนดิคัลกรุ๊ป	/, //	-	/	/	/	-	-	-	-	-	-	-
14	บจก.พิษณุโลกอินเตอร์เวซการ	/, //	-	-	-	/	-	-	-	-	-	-	-

C = กรรมการผู้อำนวยการ, / = กรรมการ, // = ผู้บริหาร

หมายเหตุ : <sup>1</sup> เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568 ตามมติคณะกรรมการครั้งที่ 3/2568 ได้มีมติแต่งตั้งนายสวิตจักร์ โลจายะ เป็นกรรมการผู้อำนวยการและเป็นกรรมการผู้มีอำนาจ



เอกสารแนบ 2 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย ที่มีรายได้เกินกว่าร้อยละ 10 ของรายได้รวม ตามงบกำไรขาดทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

-ไม่มี-




ชื่อ-สกุล	อายุ(ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ประวัติอบรม	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
			ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ประเภทธุรกิจ
		<ul style="list-style-type: none"> <li>เตรียมความพร้อมทางภาษา กับ 59 ประเด็นทางภาษาสำหรับสหประชาชาติ</li> <li>แพทย์ โรงพยาบาล คลินิก สถานพยาบาล สถานเสริมความงามพร้อมการวางแผนภาษี</li> <li>พระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการทุจริต พ.ศ. 2542</li> <li>อบรมเทคนิคการใช้งานโปรแกรม MS-Excel ในงานตรวจสอบ</li> <li>IA Day : Innovative Internal Auditor</li> <li>เทคนิคการปิดการขาย</li> <li>ความรู้ในการตรวจสอบ IT General Control (เบื้องต้น)</li> <li>การวางแผนงานตรวจสอบภายใน (Audit Plan)</li> <li>เทคนิคการสุ่มตัวอย่าง (Sampling for Working Paper)</li> <li>เทคนิคการเจรจาต่อรองสำหรับผู้ตรวจสอบภายใน</li> <li>มาตรฐานสากลสำหรับการปฏิบัติงานวิชาชีพการตรวจสอบภายใน (IPPF)</li> </ul>			



**รายละเอียดหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท**

บริษัทได้มอบหมายให้บริษัท สำนักงานที่ปรึกษากฎหมาย มีชัยไทยแลนด์ จำกัด โดยมีนายจอมทรัพย์ โลจายะ (คุณสมบัติของผู้ดำรงตำแหน่งตามที่ได้กล่าวไว้ในเอกสารแนบ 1) ดำรงตำแหน่งเป็นหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ของหน่วยงานทางการที่กำกับดูแลการประกอบธุรกิจของบริษัท และเป็นผู้ดูแลและควบคุมการปฏิบัติงานของบริษัท โดยมีหน้าที่ความรับผิดชอบในการเป็นศูนย์กลางการกำกับดูแลการดำเนินธุรกิจของบริษัท/กลุ่มบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ นโยบายและข้อกำหนดของหน่วยงานทางการที่เกี่ยวข้อง เช่น สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (กลต.) ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท/กลุ่มบริษัท

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัตินโยบายด้านการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ (Compliance Policy) โดยกำหนดให้คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ ผู้บริหารระดับสูง ฝ่ายงานหรือหน่วยงาน และพนักงานต้องปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมาย รวมถึงมีการสื่อสารกับพนักงานได้ตระหนักว่า พนักงานทุกคนมีหน้าที่ และความรับผิดชอบในการศึกษาและทำความเข้าใจในกฎหมายรวมถึงกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องในงานที่รับผิดชอบ และปฏิบัติให้ถูกต้องครบถ้วน เป็นไปตามกฎเกณฑ์



เอกสารแนบ 4 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

รายละเอียดปรากฏในหัวข้อ 4 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

## เอกสารแนบ 5 นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการและจรรยาบรรณธุรกิจ

- **นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ**  
บริษัทได้เปิดเผย “นโยบายการกำกับดูแลกิจการ” ไว้ภายใต้หัวข้อ “การกำกับดูแลกิจการ” บนเว็บไซต์ของบริษัทที่ [www.everland.co.th](http://www.everland.co.th)
- **คู่มือจรรยาบรรณธุรกิจ**  
บริษัทได้เปิดเผย “คู่มือจรรยาบรรณธุรกิจ” ไว้ภายใต้หัวข้อ “การกำกับดูแลกิจการ” บนเว็บไซต์ของบริษัทที่ [www.everland.co.th](http://www.everland.co.th)
- **คู่มือมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันและการแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน**  
บริษัทได้เปิดเผย “คู่มือมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันและการแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน” ไว้ภายใต้หัวข้อ “การกำกับดูแลกิจการ” บนเว็บไซต์ของบริษัทที่ [www.everland.co.th](http://www.everland.co.th)



เอกสารแนบ 6 รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

รายละเอียดปรากฏในหัวข้อ 8.2 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ



**บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน)**

**Everland Public Company Limited**

223/96 อาคาร คันทรี คอมเพล็กซ์ อาคารเอ ชั้น 21 ถนนสรรพาวุธ แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพฯ 10260

223/96 Country Complex Tower Building A 21<sup>st</sup> Floor Sanphawut Rd., Bangna-Tai, Bangna, Bangkok 10260

Tel. : 0 2361 6156-60 Fax : 0 2720 7598-9

**[www.everland.co.th](http://www.everland.co.th)**