

รายงานประจำปี 2568

ANNUAL REPORT

FORM 56-1 ONE REPORT



20 25

สารบัญ

001	สารจากประธานคณะกรรมการ
002	สารจากกรรมการผู้อำนวยการ
003	คณะกรรมการบริษัท
004	คณะผู้บริหาร
005	สรุปข้อมูลที่สำคัญ

007	ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ
008	1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท
051	2. การบริหารจัดการความเสี่ยง
058	3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน
067	4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ
085	5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

087	ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ
088	6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ
103	7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการและข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่นๆ
115	8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ
124	9. การควบคุมภายในและรายงานระหว่างกัน

136	ส่วนที่ 3 งบการเงิน
-----	---------------------

248	ส่วนที่ 4 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล
-----	---

	เอกสารแนบ:
249	เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท
258	เอกสารแนบ 2 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย
259	เอกสารแนบ 3 รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายในและหัวหน้างาน กำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท(compliance)
263	เอกสารแนบ 4 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับ รายการประเมินราคาทรัพย์สิน
264	เอกสารแนบ 5 นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ ฉบับเต็ม และจรรยาบรรณธุรกิจฉบับเต็มที่บริษัทได้จัดทำ
265	เอกสารแนบ 6 รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

สารจากประธาน คณะกรรมการบริษัท

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

การดำเนินงานในปี 2568 ถือว่าต้องเผชิญกับความผันผวนของเศรษฐกิจโลก สงครามระหว่างชายแดน และความไม่แน่นอนทางการเมือง ส่งผลให้เศรษฐกิจชะลอตัวและฟื้นตัวได้ช้า และมีปัจจัยหลายประการที่ส่งผลกระทบต่อการเติบโตของอุตสาหกรรม เช่น มาตรการขึ้นภาษีของสหรัฐอเมริกา อัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้น หนี้สินภาคครัวเรือน และการอนุมัติสินเชื่อที่เข้มงวดของธนาคาร ส่งผลให้กำลังซื้อของผู้บริโภคลดลง รวมทั้งกระทบต่อการตัดสินใจลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ ถึงแม้ว่าอัตราดอกเบี้ยในปี 2568 มีแนวโน้มลดลงเพื่อช่วยลดภาระค่าครองชีพ ลดภาระต้นทุนทางการเงิน และสนับสนุนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ อย่างไรก็ตาม บริษัทยังคงมุ่งมั่นในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืน โดยยึดมั่นในกลยุทธ์ที่คำนึงถึงการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพและการตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าผ่านการพัฒนาโครงการที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมและพัฒนาโครงการด้านการใช้พลังงาน การลดการปล่อยคาร์บอน และการส่งเสริมการใช้ทรัพยากรอย่างมีสติ ซึ่งจะช่วยให้เราสามารถส่งมอบโครงการที่ไม่เพียงแต่สร้างคุณค่าให้กับผู้มีส่วนได้เสีย แต่ยังช่วยเสริมสร้างโลกที่ยั่งยืนสำหรับคนรุ่นต่อไป ในปีที่ผ่านมากลุ่มบริษัทได้พัฒนาการดำเนินงานที่สำคัญในแต่ละด้าน เพื่อมุ่งสู่เป้าหมายอย่างยั่งยืน

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

-ลงนามโดย-
(นายกำธร อุดมฤทธิ์จุ)
ประธานคณะกรรมการ

สารจาก กรรมการผู้ำนวยการ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

ในปี 2568 ที่ผ่านมา บริษัทและบริษัทย่อยยังคงมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจโดยให้ความสำคัญกับการปรับตัวและพัฒนาอย่างต่อเนื่อง แม้จะต้องเผชิญกับความผันผวนของเศรษฐกิจโลก และความไม่แน่นอนทางการเมือง อีกทั้งภาคการท่องเที่ยวที่ต้องเผชิญการแข่งขันที่สูงขึ้น ภาคการส่งออกที่โดนผลกระทบจากมาตรการขึ้นภาษีของสหรัฐอเมริกา ทำให้ส่งผลกระทบต่อหลายภาคส่วน โดยที่ผ่านมามีการปรับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจด้วยความระมัดระวัง ทั้งนี้เป้าหมายในการดำเนินธุรกิจ ด้านอสังหาริมทรัพย์ บริษัทมุ่งเน้นการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีความยั่งยืน จากปัจจัยหลายอย่างส่งผลกระทบต่อภาคธุรกิจโดยรวมของประเทศ รวมถึงภาคอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับผลกระทบจากปัญหาหนี้ภาคครัวเรือนที่สูงขึ้น รวมถึงต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของผู้บริโภคลดลง รวมทั้งกระทบต่อการตัดสินใจลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยที่ผ่านมามีการปรับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจด้วยความระมัดระวัง และได้พัฒนาโครงการที่มีอยู่ในปัจจุบันให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้บริโภคมากขึ้น ไม่ว่าจะเป็นปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอยในการใช้งานให้น่าอยู่อาศัยมากขึ้น โดยคำนึงถึงการใช้งานให้เกิดประโยชน์สูงสุด ทั้งนี้เป้าหมายในการดำเนินธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์บริษัทมุ่งเน้นการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีความยั่งยืน โดยให้ความสำคัญกับการบริหารต้นทุนและการจัดหาวัสดุก่อสร้างที่มีคุณภาพแต่ยังคงความคุ้มค่า เพื่อให้สามารถนำเสนอผลิตภัณฑ์ที่เหมาะสมกับกำลังซื้อของลูกค้าได้ รวมถึงการศึกษา วิเคราะห์ ถึงความต้องการในด้านอสังหาริมทรัพย์ทั้งแนวสูงและแนวราบ เพื่อเตรียมความพร้อมในการพัฒนาในธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ต่อไป เพื่อให้เกิดคุณภาพสูงสุด โดยมุ่งเน้นความพึงพอใจของลูกค้าเป็นอันดับแรก อีกทั้งพัฒนาทักษะบุคลากร เพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน ด้วยความร่วมมือจากกรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน คู่ค้า และพันธมิตร ทำให้กลุ่มบริษัทมีพัฒนาการที่สำคัญตลอดปีที่ผ่านมา

นอกจากธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์แล้ว บริษัทยังได้พัฒนาในส่วนของธุรกิจโรงพยาบาลร่วมด้วย โดยบริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญในการพัฒนาคุณภาพทางการแพทย์ควบคู่กับการให้บริการอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการให้บริการในการเข้ารับการรักษาของผู้ป่วย โดยกลุ่มโรงพยาบาลมีทีมแพทย์ผู้เชี่ยวชาญ แพทย์เฉพาะทาง และเครื่องมือทางการแพทย์ที่ทันสมัยเพื่อเสริมสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้กับโรงพยาบาลและสร้างความน่าเชื่อถือในการบริการในธุรกิจ



โรงพยาบาล อย่างไรก็ตาม การการลงทุนในธุรกิจโรงพยาบาลจะสามารถเพิ่มขอบข่ายในการดำเนินธุรกิจ ซึ่งนับเป็นธุรกิจที่มีศักยภาพ และแหล่งรายได้เพิ่มเติมจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทได้มีการบริหารจัดการภาพรวมองค์กรผ่านการกำกับดูแลกิจการที่ดี และความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม มีการทบทวนและปรับปรุงระบบการควบคุมภายใน การบริหารความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อให้เกิดความโปร่งใสปราศจากคอร์รัปชันอย่างต่อเนื่อง เพื่อเสริมสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่าย

สุดท้ายนี้ ในนามของคณะผู้บริหาร ขอขอบคุณท่านผู้ถือหุ้น 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



1

นายสวัจักร โลจายะ

• กรรมการผู้อำนวยการ

2

นายสถาพร เกษแก้ว

• ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโสฝ่ายอสังหาริมทรัพย์

3

นางสาวกชกร สมจิตต์ชอบ

• ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน

4

นายไกรวิชญ์ อัครวงศ์เสถียร

• ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารงานขายและการตลาด

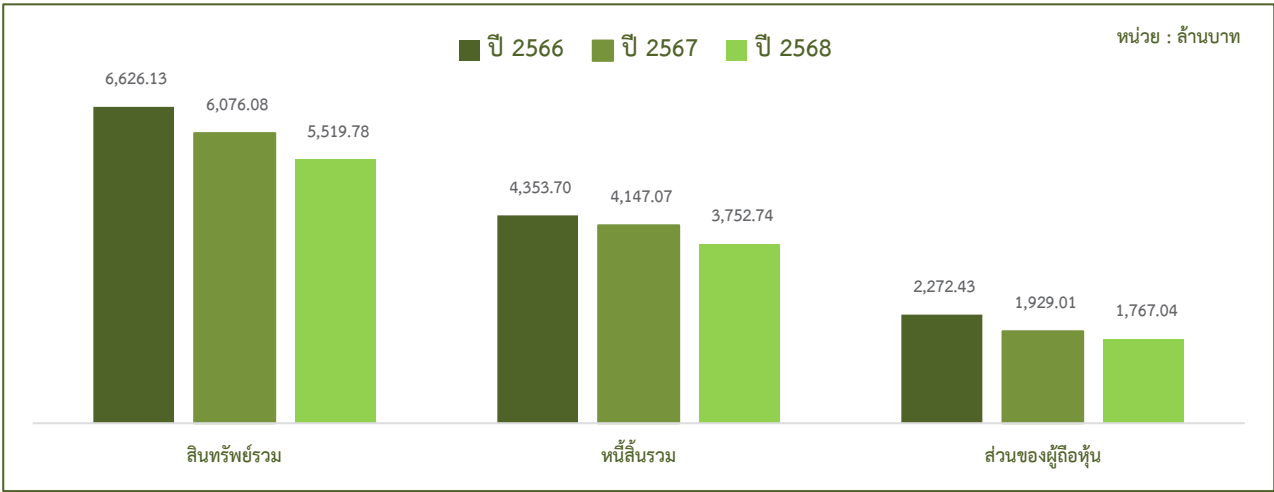
5

นางสาวพัทธญา จุฑาปทีป

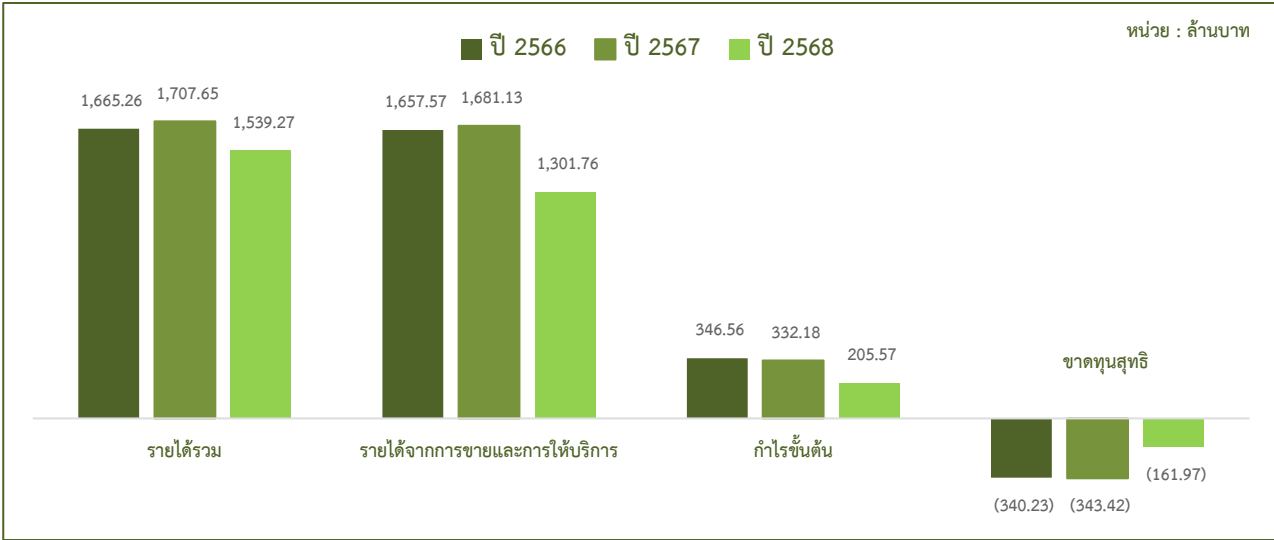
• ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารเงินทุน

สรุปข้อมูลที่สำคัญ

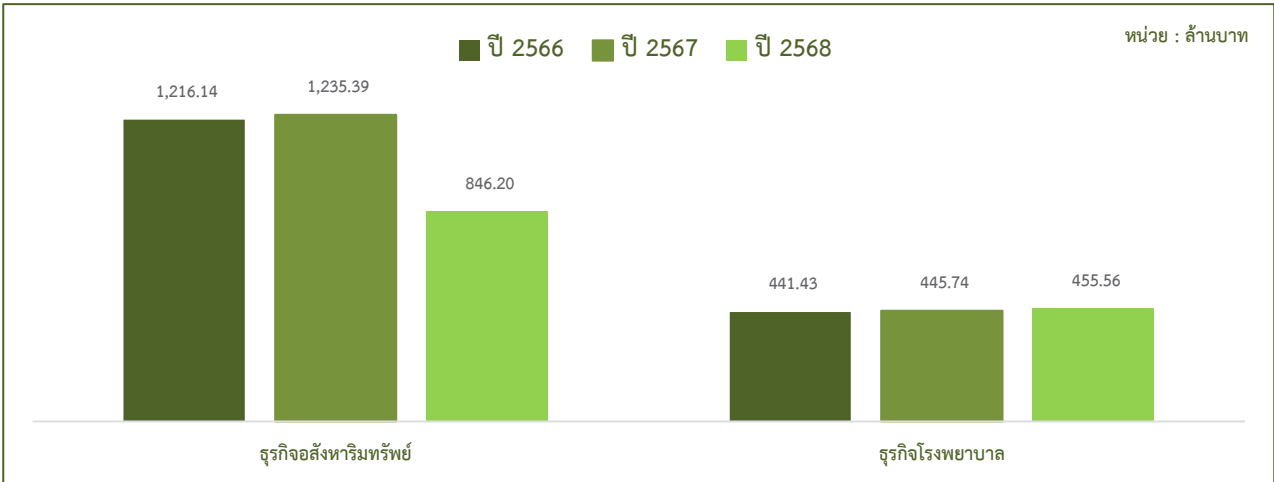
ฐานะทางการเงิน



ข้อมูลสำคัญทางการเงิน



รายได้จากการขายและการให้บริการ (แยกตามกลุ่มธุรกิจ)



ฐานะทางการเงิน

งบการเงินรวม (หน่วย : ล้านบาท)	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	%เปลี่ยนแปลง
สินทรัพย์หมุนเวียน	5,127.37	4,619.12	(508.25)	(9.91%)
.สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	948.71	900.66	(48.05)	(5.06%)
รวมสินทรัพย์	6,076.08	5,519.78	(556.30)	(9.16%)
หนี้สินหมุนเวียน	3,679.78	2,559.65	(1,120.13)	(30.44%)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	467.29	1,193.09	725.80	155.32%
รวมหนี้สิน	4,147.07	3,752.74	(394.33)	(9.51%)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	1,929.01	1,767.04	(161.97)	(8.40%)
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	6,076.08	5,519.78	(556.30)	(9.16%)

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

รายการ	2566	2567	2568
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.04	1.39	1.80
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.05	0.04	0.05
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	0.18	0.20	0.12
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)			
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	20.91	19.76	15.79
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	(21.07)	(20.11)	(10.52)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	(14.35)	(16.35)	(8.76)
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ)	(5.12)	(5.41)	(2.79)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (ร้อยละ)	(38.43)	(39.45)	(20.32)
อัตราการหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.24	0.27	0.27
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.92	2.15	2.12
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	2.78	3.86	2.80

1

การประกอบธุรกิจและ ผลการดำเนินงาน



1. โครงสร้างและการดำเนินธุรกิจของงานกลุ่มบริษัท

1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

ภาพรวมการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก และการดำเนินงานธุรกิจโรงพยาบาล 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 ประกอบกิจการการลงทุนและมีการลงทุนในธุรกิจโรงพยาบาลเอกชนและธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการรักษายาบาล 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 เซอร์วิสเฮส จำกัด (“UNICON”)
- 4) บริษัท โคราชมедиคัลกรุ๊ป จำกัด (“KMG”)
- 5) บริษัท พิชญโลกอินเตอร์เวชการ 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



เป้าหมายและนโยบายในการดำเนินธุรกิจ

บริษัทฯ มีเป้าหมายที่จะเป็นผู้นำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้บริหารมีนโยบายในการพัฒนา บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม อาคารพาณิชย์ และ อาคารชุดพักอาศัยเป็นหลัก ซึ่งการกำหนดกลยุทธ์ในการพัฒนาโครงการต่าง ๆ ของบริษัทฯ มีดังนี้

1. โครงการของบริษัทฯ ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพในการรองรับการขยายตัวของชุมชน มีระบบการคมนาคมที่สะดวกและระบบขนส่งมวลชนสมัยใหม่ เป็นต้น
2. โครงการของบริษัทฯ มีหลายแบบเพื่อให้เหมาะสมกับความต้องการของลูกค้า เช่น อาคารชุดพักอาศัย บ้านเดี่ยวบ้านแฝดพร้อมอยู่ ทาวน์โฮมและอาคารพาณิชย์
3. โครงการของบริษัทฯ เน้นการออกแบบที่ทันสมัยและพื้นที่เหมาะสมแก่การใช้สอยในชีวิตประจำวัน 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 ศาลฯได้อนุญาตให้บริษัทออกจากแผนฟื้นฟูกิจการ

การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
2561	<ul style="list-style-type: none"> อนุมัติตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ของบริษัท เพื่อรองรับการขยายธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท 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
2564	<ul style="list-style-type: none"> 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 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 เพื่อรองรับการขยายธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท/บริษัทในเครือ และ/หรือ เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัท และเพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท โดยภายหลังการดำเนินการดังกล่าว ทำให้มีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วเป็น 6,473,046,061 บาท ณ วันที่ 18 มกราคม 2565 จัดสรรหุ้นเพิ่มทุนของบริษัท จำนวน 2,588,261,515 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยมีรายละเอียดการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ("ผู้ลงทุน") จัดสรรหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 970,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ในราคาเสนอขาย 0.35 บาทต่อหุ้น คิดเป็นมูลค่ารวม 339,500,000 บาท ให้แก่นางดารณี อัดตะนันท์ และกำหนดวันจองซื้อและรับชำระเงินค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบุคคลในวงจำกัด (5 วันทำการ) โดยได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2565 ในวันศุกร์ที่ 14 มกราคม 2565 ภายหลังการดำเนินการดังกล่าว ทำให้มีทุนเรียกชำระแล้วเป็น 4,854,787,546 บาท ณ วันที่ 25 มกราคม 2565 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 <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>

ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
2567	<ul style="list-style-type: none"> 26 เมษายน 2567 ได้รับอนุมัติเข้าทำรายการเกี่ยวโยงกันซื้อที่ดินพร้อมบรรดาสงครามปลูกสร้าง 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 20 พฤษภาคม 2567 ลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญและสิทธิความเป็นเจ้าน้ำของบริษัในกลุ่มธุรกิจโรงพยาบาลของ บริษัท กับ บริษัท พรินซิเพิล เฮลท์แคร์ จำกัด โดยอนุมัติให้บริษัท มาย ฮอสพิทอล จำกัด (“MY HOSPITAL”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เข้าทำรายการการจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญและสิทธิความเป็นเจ้าน้ำของบริษัในกลุ่มธุรกิจโรงพยาบาลของ บริษัท ได้แก่ บจ.โรงพยาบาลเชียงใหม่ ราชนา (“CMR”) บจ.ยูนิคอน เซอร์วิสเชส (“UNICON”) บจ.โคราชเมดิคัลกรุ๊ป (“KMG”) และ บจ.พิษณุโลกอินเตอร์เวชการ (“PIV”) โดยต่อไปจะเรียกว่า “กลุ่มธุรกิจโรงพยาบาล” หรือ “CMR, UNICON, KMG และ PIV” ตามลำดับ ซึ่งมีมูลค่าการทำรายการรวมทั้งสิ้นประมาณ 700,000,000 บาท <p>ต่อมาบริษัทไม่สามารถดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อนบางประการ ให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด จึงทำให้ไม่สามารถดำเนินการโอนขายหุ้นสามัญและสิทธิความเป็นเจ้าน้ำของบริษัในกลุ่มธุรกิจโรงพยาบาลให้แก่ บริษัท พรินซิเพิล เฮลท์แคร์ จำกัด ได้ จึงต้องสิ้นสุดสัญญาลงเมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2567</p> <ul style="list-style-type: none"> 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
2568	<ul style="list-style-type: none"> ตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้มีการปรับปรุงเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อยกระดับการกำกับดูแลบริษัทจดทะเบียนและการเปิดเผยข้อมูล ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นการปรับปรุงเกณฑ์สำหรับบริษัทจดทะเบียนที่มีความเสี่ยงด้านฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน สภาพคล่องทางการเงิน ซึ่งรวมถึงการมีเครื่องหมายแจ้งให้ผู้ลงทุนทราบถึงสถานะของบริษัทที่มีลักษณะดังกล่าว โดยเครื่องหมายจะแสดงตามเหตุที่แตกต่างกัน ซึ่งเครื่องหมายนี้จะทดแทนเครื่องหมาย C (Caution) ในปัจจุบันด้วย โดยให้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 25 มีนาคม 2567 นั้น สำหรับบริษัทเข้าข่ายตามเกณฑ์เครื่องหมาย CB (Caution Business) เนื่องจาก “ผลการดำเนินงานขาดทุนต่อเนื่อง 3 ปี จนทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้น<100% ของทุนชำระแล้ว” อย่างไรก็ตาม บริษัทได้มีการจัดประชุมเพื่อให้ข้อมูลกับผู้ลงทุนและผู้ที่เกี่ยวข้อง (Public Presentation) ของบริษัทกรณีขึ้นเครื่องหมาย CB และรายงานผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูล ทั้งนี้ บริษัทอยู่ระหว่างดำเนินการแก้ไขเพื่อปลดเครื่องหมาย CB

1.1.3 การใช้เงินจากการระดมทุนตามวัตถุประสงค์

-ไม่มี-

1.1.4 ข้อผูกพันที่บริษัทให้คำมั่นไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์

-ไม่มี-

1.1.5 ข้อมูลทั่วไป

รายละเอียดข้อมูลทั่วไปปรากฏในข้อที่ 5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

ปัจจุบันบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีโครงการที่ดำเนินการอยู่รวมทั้งสิ้น 22 โครงการ โดยประกอบด้วย โครงการบ้านเดี่ยว 2 โครงการ, โครงการทาวน์โฮมและอาคารพาณิชย์ 6 โครงการ, โครงการคอนโดมิเนียม 9 โครงการ และลงทุนในธุรกิจโรงพยาบาล 5 แห่ง ซึ่งมีรายละเอียดโครงการดังนี้

ประเภท	โครงการ
โครงการบ้านเดี่ยว	1.โครงการ ซิลเวอร์เลค วินด์ ^{2,3} 2. โครงการ 33 เรสซิเดนซ์ ²
โครงการทาวน์โฮมและอาคารพาณิชย์	1.โครงการ EVETCITY-สุขสวัสดิ์30-พุทธบูชา (เฟส 1 ³ , เฟส2 ⁴) 2.โครงการ EVER PLACE –สุขสวัสดิ์30-พุทธบูชา ¹ 3.โครงการ EVERCITY-ศรีนครินทร์-หนามแดง ^{2,3} 4.โครงการ EVERCITY-รามอินทรา-วงแหวนจตุโชติ ^{2,3} 5. โครงการ EVERCITY- Resorta Suksawat 30-Ratburana ^{2,3} 6. โครงการ EVERCITY-เอวาริส ราชพฤกษ์ตัดใหม่ ^{2,3}
โครงการคอนโดมิเนียม	1.โครงการมายวิลล่า บางนา ³ 2.โครงการรอยัล บีช ³ 3.โครงการมายริสอร์ท บางกอก ³ 4.โครงการมายริสอร์ท แอท ริเวอร์ ³ 5.โครงการมายริสอร์ท หัวหิน (อาคาร เอ บี ซี) ³ 6.โครงการมายริสอร์ท หัวหิน (อาคาร ดี อี เอฟ) ³ 7.โครงการเดอะ โพลีแทน รีฟ ³ 8.โครงการเดอะ โพลีแทน บริซ์ ³ 9.โครงการเดอะ โพลีแทน อควา ³
ธุรกิจโรงพยาบาล	1.โรงพยาบาลเชียงใหม่ ฮอสพิทอล 2.สถานทันตกรรม คลินิก จัส ฟอ ฟัน 3.บริษัท ยูนิคอน เซอร์วิสเชส จำกัด 4.โรงพยาบาลราชสีมา ฮอสพิทอล 5.โรงพยาบาลพิษณุโลก ฮอสพิทอล

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

1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

1.2.1 โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อย ตั้งแต่ปี 2566-2568

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	ดำเนินการโดย	การถือหุ้นของบริษัท	2566		2567		2568	
			รายได้	ร้อยละ	รายได้	ร้อยละ	รายได้	ร้อยละ
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากอาคารชุด	EVER	-	336.72	27.57%	345.65	27.45%	239.42	22.15%
	TVH	100%	27.94	2.29%	10.65	0.85%	50.31	4.65%
	MRH	100%	18.18	1.49%	14.40	1.14%	33.55	3.10%
	BANGKOK RIVA	100%	344.66	28.22%	320.21	25.43%	197.04	18.23%
	EVER	-	113.47	9.29%	261.44	20.76%	53.59	4.96%
	EVERCITY	100%	375.18	30.72%	283.04	22.48%	272.29	25.19%
รวมรายได้อาคารชุดและแนวราบ			1,216.15	99.57%	1,235.39	98.12%	846.20	78.29%
รายได้อื่น ^{1/}			5.23	0.43%	23.67	1.88%	234.61	21.71%
รวมรายได้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์			1,221.38	100.00%	1,259.06	100.00%	1,080.81	100.00%
ธุรกิจโรงพยาบาล รายได้จากการบริการ รายได้จากผู้ป่วยนอก (OPD) (รวมรายได้ตรวจสุขภาพนอกสถานที่)	CMR	100%	63.54	14.31%	66.34	14.79%	75.97	16.57%
	KMG	83.90%	74.11	16.70%	71.98	16.05%	66.56	14.52%
	PIV	53.96%	118.05	26.60%	128.01	28.54%	137.02	29.89%
	รวมรายได้จากผู้ป่วยนอก (OPD)		255.70	57.61%	266.33	59.37%	279.55	60.98%
รายได้จากผู้ป่วยใน (IPD)	CMR	100%	26.65	6.00%	39.87	8.89%	36.47	7.95%
	KMG	83.90%	67.46	15.20%	63.29	14.11%	67.32	14.68%
	PIV	53.96%	83.96	18.92%	76.25	17.00%	72.21	15.75%
รวมรายได้จากผู้ป่วยใน (IPD)			178.07	40.12%	179.41	39.99%	176.00	38.39%
รวมรายได้จากผู้ป่วยนอก (OPD) และผู้ป่วยใน (IPD)			433.77	97.72%	445.74	99.37%	455.55	99.37%
รายได้อื่น ^{2/}	CMR	100%	2.56	0.58%	1.06	0.24%	0.80	0.17%
	KMG	83.90%	5.09	1.15%	0.76	0.17%	0.96	0.21%
	PIV	53.96%	2.46	0.55%	1.03	0.23%	1.15	0.25%
รวมรายได้อื่น ^{2/}			10.11	2.28%	2.85	0.63%	2.91	0.63%
รวมรายได้ธุรกิจโรงพยาบาล			443.88	100.00%	448.59	100.00%	458.46	100.00%
รวมรายได้ทั้งหมด			1,665.26	100.00%	1,707.65	100.00%	1,539.27	100.00%

หมายเหตุ :

/1 รายได้อื่น (อสังหาริมทรัพย์) ประกอบด้วย รายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขาย, กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน, กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รายได้ดอกเบี้ยรับ และรายได้อื่นๆ

/2 รายได้อื่น (โรงพยาบาล) ประกอบด้วย รายได้ดอกเบี้ยรับ, กำไรจากการขายเงินลงทุน, รายได้กองทุน/เงินสนับสนุน และรายได้อื่นๆ ที่ไม่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการรักษาพยาบาล

EVER = บมจ.เอเวอร์แลนด์, MRH = บจ. มายริสอร์ท โฮเทล, TVH = เดอะ วิลล่า (หัวหิน), BANGKOK RIVA = บจ.บางกอก ริวา ดีเวลล็อปเม้นท์, EVERCITY = บจ.เอเวอร์ซิตี ดีเวลล็อปเม้นท์,

MY AVENUE = บจ.มาย อเวนิว, BANGKOK EVER = บจ.บางกอก เอเวอร์ ดีเวลล็อปเม้นท์, CMR = บจ.โรงพยาบาลเชียงใหม่ ราษฎร์, KMG = บจ.โคราชเมดิคัลกรุ๊ป, 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 ดำเนินการพัฒนาโครงการโดย บริษัท 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 2568 คงเหลือทาวน์โฮมรอการขาย 1 หลัง

1.1.1.2 โครงการ EVERCITY 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 2568 ได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ครบถ้วนและปิดการขายเรียบร้อยแล้ว

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-หนามแดง

โครงการ EVERCITY ศรีนครินทร์-หนามแดง 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 ถนนหนามแดง-บางพลี ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ดำเนินการพัฒนาโครงการโดย บริษัท เอเวอร์ซิตี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นผู้มีรายได้ระดับปานกลางไปถึงรายได้ระดับสูง ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 คงเหลือทาวน์โฮมและอาคารพาณิชย์รอการขาย 57 หลัง โดยมีทาวน์โฮมและอาคารพาณิชย์คงเหลือรอการโอน จำนวน 7 หลัง

1.1.4 โครงการ EVERCITY รามอินทรา-วงแหวนจุฑาชติ

โครงการ EVERCITY รามอินทรา-วงแหวนจุฑาชติ เป็นโครงการทาวน์โฮม 2 ชั้น จำนวน 172 หลัง บนที่ดินจำนวน 17-3-72.60 ไร่ (7,172.60 ตารางวา) ตั้งอยู่ที่ แขวงอโงะเจิน เขตสายไหม กรุงเทพมหานคร ดำเนินการพัฒนาโครงการ โดย บริษัท เอเวอร์ซิตี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นผู้มีรายได้ระดับปานกลาง ไปถึงรายได้ระดับสูง ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 คงเหลือทาวน์โฮมและอาคารพาณิชย์รอการขาย 106 หลัง โดยมีทาวน์โฮมและอาคารพาณิชย์คงเหลือรอการโอน จำนวน 2 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 2568 คงเหลือทาวน์โฮม รอการขาย 1 หลัง โดยมีทาวน์โฮม คงเหลือรอการโอน จำนวน 1 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 ซอยสุวินทวงศ์ 78 แขวงลำผักชี เขตหนองจอก กรุงเทพมหานคร ดำเนินการพัฒนาโครงการ โดย บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด(มหาชน) โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นผู้มีรายได้ระดับปานกลาง ไปถึงรายได้ระดับสูง ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 คงเหลือบ้านเดี่ยว รอการขาย 116 หลัง โดยมีบ้านเดี่ยว คงเหลือรอการโอน จำนวน 2 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 2568 คงเหลือทาวน์โฮม รอการขาย 110 หลัง โดยมีทาวน์โฮม คงเหลือรอการโอน จำนวน 5 หลัง

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 ซอยสุวินทวงศ์ 78 แขวงลำผักชี เขตหนองจอก กรุงเทพมหานคร ดำเนินการพัฒนาโครงการ โดย บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด(มหาชน) โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นผู้มีรายได้ระดับสูงขึ้นไป ปัจจุบันอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ (คาดว่าจะเริ่มเปิดให้ชมบ้านตัวอย่างของโครงการภายในปี 2569)

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 ซึ่งเป็นโครงการที่พัฒนาเสร็จเรียบร้อยแล้วตั้งแต่ปี 2536 สำหรับโครงการในส่วนของการสำนักงานนั้นได้เริ่มจำหน่ายตั้งแต่ปี 2542 และในส่วนของการพักอาศัยนั้นบริษัทฯ ได้ดำเนินการพัฒนาและปรับปรุงห้องชุดที่ยังคงเหลืออยู่ใหม่เพื่อทำการจำหน่ายให้แก่ลูกค้าและผู้สนใจทั่วไป กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ สำหรับในส่วนของการพักอาศัยจะเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ปานกลางและสูง ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยคงเหลือขายจำนวน 2 ยูนิต

1.2.2 โครงการเดอะ รอยัล บีช เพชรบุรี

โครงการเดอะรอยัล บีช เพชรบุรี เป็นโครงการประเภทที่พักอาศัยริมทะเลเพื่อขาย เนื้อที่รวมทั้งโครงการ 6-2-31 ไร่ เนื้อที่ใส่สอยรวม 9,043.97 ตารางเมตร มูลค่าโครงการกว่า 150 ล้านบาท ประกอบด้วยอาคารแบบ เทอร์เรซแฮต 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 2568 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 ได้ดำเนินการเช่าลงทุนซื้อห้องชุดโครงการที่เหลืออยู่ทั้งหมด จำนวน 92 ยูนิต จากเจ้าของโครงการเดิมเพื่อนำมาเป็นทรัพย์สินของบริษัทและดำเนินการขายต่อไป โดย ณ 31 ธันวาคม 2568 คงเหลือห้องชุดรอการขาย 6 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 ได้ดำเนินการเช่าลงทุนซื้อห้องชุดโครงการ จำนวน 43 ยูนิต จากเจ้าของโครงการเดิมเพื่อนำมาเป็นทรัพย์สินของบริษัทและดำเนินการขายต่อไป โดย ณ 31 ธันวาคม 2568 คงเหลือห้องชุดรอการขาย 5 ยูนิต โดยห้องชุดคงเหลือรอการโอน จำนวน 2 ยูนิต

1.2.5 โครงการมายรีสอร์ท หัวหิน (อาคาร เอ บี ซี)

โครงการอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 211 ยูนิต บนที่ดินจำนวน 4-3-22.4 ไร่ ตั้งอยู่บนถนนตะเกียบ ตำบลหนองแก อำเภ หัวหิน 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 2568 คงเหลือห้องชุดรอการขาย 9 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 อำเภ หัวหิน 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 2568 คงเหลือห้องชุดรอการขาย 38 ยูนิต โดยห้องชุดคงเหลือรอการโอน จำนวน 6 ยูนิต

1.2.7 โครงการเดอะ โพลีแทน รีฟ

โครงการอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 2,351 ยูนิต และร้านค้า 8 ร้าน บนที่ดินจำนวน 9-3-37.6 ไร่ ตั้งอยู่เลขที่ 28 ซอยนันทบุรี 15 ถนนสนามบินน้ำ ตำบลบางกระสอ อำเภ เมือง 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 2568 คงเหลือห้องชุดรอการขาย 134 ยูนิต โดยมีห้องชุดที่มีสัญญาซื้อขายและรอการโอนจำนวน 8 ยูนิต โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวนห้องชุดที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว 2,217 ยูนิต คิดเป็นมูลค่าขายเท่ากับ 5,861 ล้านบาท

1.2.8 โครงการเดอะ โพลีเทน บริช

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 กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทจะเป็นลูกค้าที่มีรายได้ปานกลางถึงสูง โดย ณ 31 ธันวาคม 2568 คงเหลือห้องชุดรอการขาย 318 ยูนิต โดยมีห้องชุดที่มีสัญญาซื้อขายและรอการโอนจำนวน 8 ยูนิต

1.2.9 โครงการเดอะ โพลีเทน 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 รีว่า 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 2568 คงเหลือห้องชุดรอการขาย 332 ยูนิต โดยมีห้องชุดที่มีสัญญาซื้อขายและรอการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 23 ยูนิต โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวนห้องชุดที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว 2,390 ยูนิต คิดเป็นมูลค่าขายเท่ากับ 5,524 ล้านบาท

รายละเอียดโครงการของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ชื่อโครงการ/ ชื่อโรงพยาบาล	สถานที่ตั้ง	จำนวนหน่วย	ปีที่เปิด โครงการ	เนื้อที่โครงการ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	ร้อยละของ งานที่เสร็จ	บริษัทที่ดำเนินการ การโครงการ	กลุ่มลูกค้า เป้าหมาย	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)				ปี		
								ทั้งหมด	ขายแล้ว	รอโอน	คงเหลือ รอขาย	ทั้งหมด	ขายแล้ว	รอโอน
กลุ่มที่ 1 : ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โครงการที่เสร็จสมบูรณ์ 1.โครงการมณีนีลาลำปางมา 2.โครงการออดี ปีช 3.โครงการมณีนีลาลำปางมา 4.โครงการมณีนีลาลำปางมา 5.โครงการมณีนีลาลำปางมา 6.โครงการมณีนีลาลำปางมา 7.โครงการมณีนีลาลำปางมา 8.โครงการมณีนีลาลำปางมา 9.โครงการมณีนีลาลำปางมา 10.โครงการ EVETCITY สุราษฎร์ธานี-พุดซา 11.โครงการ EVERCITY สุราษฎร์ธานี-พุดซา รวมโครงการที่เสร็จสมบูรณ์	ถ.สรพวสุ บังมา	10 ล้านงาน 262 ห้องชุด	2547	17-1-80.	100	EVER	รายได้ระดับ ปานกลางถึงสูง	752.81	750.73	-	2.08	272	270	-
	ด.หาดเจ้าสำราญ จ.เพชรบุรี	66 ห้องชุด	2548	6-2-31.	100	EVER	รายได้ระดับ ปานกลางถึงสูง	180.88	176.84	4.04	0.00	66	65	1
	ถ.เพชรบุรี-วัดใหม่ หัวข่าง กรุงเทพฯ	92 ห้องชุด	2556	2-1-82-30.	100	EVER	รายได้ระดับ ปานกลางถึงสูง	675.85	548.11	-	127.74	92	86	-
	จ.จันทบุรี-นคร 72 บางลำภู กรุงเทพฯ	43 ห้องชุด	2556	3-3-21.	100	EVER	รายได้ระดับ ปานกลางถึงสูง	721.97	607.11	25.36	89.50	43	36	2
	ถ.ดงเคียบ-หัวหิน จ.ประจวบคีรีขันธ์	211 ห้องชุด	2556	3-3-21.	100	MRH	รายได้ระดับ ปานกลางถึงสูง	1,283.81	1,188.56	6.22	89.03	211	201	1
	ถ.ดงเคียบ-หัวหิน จ.ประจวบคีรีขันธ์	197 ห้องชุด	2556	4-3-22-40.	100	TVH	รายได้ระดับ ปานกลางถึงสูง	1,325.87	885.63	85.24	355.00	197	153	6
	ถ.ดงเคียบ-หัวหิน จ.ประจวบคีรีขันธ์	2,351 ห้องชุด 8 Shop	2559	9-3-37-60.	100	EVER	รายได้ระดับ ปานกลางถึงสูง	6,884.72	5,860.58	35.99	988.15	2,359	2,217	8
	ถ.ดงเคียบ-หัวหิน จ.ประจวบคีรีขันธ์	587 ห้องชุด 3 Shop	2559	7-2-85.	100	EVER	รายได้ระดับ ปานกลางถึงสูง	2,000.80	764.43	23.75	1,212.62	590	264	8
	ถ.ดงเคียบ-หัวหิน จ.ประจวบคีรีขันธ์	2,741 ห้องชุด 4 Shop	2560	10-2-34-80.	100	BANGKOK RIVA	รายได้ระดับ ปานกลางถึงสูง	6,865.27	5,524.30	70.85	1,268.12	2,745	2,590	23
	ถ.ดงเคียบ-หัวหิน จ.ประจวบคีรีขันธ์	Village1 = 94 หลัง Village2 = 43 หลัง	2562 2563	8-2-34-50 4-0-22-10	100	EVERCITY	รายได้ระดับ ปานกลางถึงสูง	413.99 215.94	405.90 215.94	-	8.09	94 43	93 43	- -
	ถ.ดงเคียบ-หัวหิน จ.ประจวบคีรีขันธ์	99 หลัง	2565	9-2-64	100	EVERCITY	รายได้ระดับ ปานกลางถึงสูง	469.18	457.20	3.79	8.19	99	97	1
	รวมโครงการที่เสร็จสมบูรณ์							21,789.09	17,385.33	255.24	4,148.52	6,811	5,915	50
	รวมโครงการที่ยังไม่เสร็จสมบูรณ์													
	ถ.ดงเคียบ-หัวหิน จ.ประจวบคีรีขันธ์	ถ.ดงเคียบ-หัวหิน จ.ประจวบคีรีขันธ์	N.A.	0-2-63-70	-	MY AVENUE	รายได้ระดับ ปานกลางถึงสูง	-	-	-	-	-	-	-
	ถ.ดงเคียบ-หัวหิน จ.ประจวบคีรีขันธ์	249 หลัง	2562	23-1-1-90	84	EVERCITY	รายได้ระดับ ปานกลางถึงสูง	977.48	658.21	26.39	292.88	249	185	7
	ถ.ดงเคียบ-หัวหิน จ.ประจวบคีรีขันธ์	172 หลัง	2562	17-3-72-60	70	EVERCITY	รายได้ระดับ ปานกลางถึงสูง	785.82	234.22	7.64	543.96	172	64	2
	ถ.ดงเคียบ-หัวหิน จ.ประจวบคีรีขันธ์	177 หลัง	2565	72-2-69-5	48	EVER	รายได้ระดับ ปานกลางถึงสูง	1,838.35	501.68	25.21	1,311.46	177	59	2
	ถ.ดงเคียบ-หัวหิน จ.ประจวบคีรีขันธ์	128 หลัง	2567	22-3-73	32	EVERCITY	รายได้ระดับ ปานกลางถึงสูง	658.27	63.07	23.41	571.79	128	13	5
	ถ.ดงเคียบ-หัวหิน จ.ประจวบคีรีขันธ์	33 หลัง	N.A.	14-2-14-80	-	EVER	รายได้ระดับ ปานกลางถึงสูง	-	-	-	-	-	-	-
	รวมโครงการที่ยังไม่เสร็จสมบูรณ์							4,259.92	1,457.18	82.65	2,720.09	726	321	16
รวมโครงการทั้งหมด								4,259.92	1,457.18	82.65	2,720.09	726	321	16
รวมโครงการที่ยังไม่เสร็จสมบูรณ์														

ชื่อโครงการ/ ชื่อโรงพยาบาล	สถานที่ตั้ง	จำนวนหน่วย	ปีเปิด โครงการ	เนื้อที่โครงการ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	ร้อยละของ งานที่เสร็จ	บริษัทที่ดำเนิน โครงการ	กลุ่มลูกค้า เป้าหมาย	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)			งบปี	
								ทั้งหมด	รออน	คงเหลือ รอขาย	ขายแล้ว	ทั้งหมด
กลุ่มที่2 : ธุรกิจโรงพยาบาล สมทบประมาณการโรงพยาบาล 18.โรงพยาบาลเชียงใหม่ ฮอสพิทอล	โรงพยาบาล	50 เตียง	2549	3-0-3.40	-	CMR	รายได้ระดับ ปานกลางถึงสูง	-	-	-	-	-
	19.สถานทันตกรรม คลินิก จัด ฟอชั่น	-	2552	-	-	DENTAL	รายได้ระดับ ปานกลางถึงสูง	-	-	-	-	-
20.บจ.ศูนย์สอน เซอร์วิสเจด	ไท่เจ้าเอ็ดการ ว.เชียงใหม่ ฮอสพิทอล	-	2538	-	-	UNICON	ปานกลางถึงสูง	-	-	-	-	-
21.โรงพยาบาลธรรมสิมา ฮอสพิทอล	โรงพยาบาล	35 เตียง	2533	1-1-62	-	KMG	รายได้ระดับ ปานกลางถึงสูง	-	-	-	-	-
22.โรงพยาบาลพิษณุโลก ฮอสพิทอล	โรงพยาบาล	60 เตียง	2537	6-0-81.90	-	PJV	รายได้ระดับ ปานกลางถึงสูง	-	-	-	-	-
รวมโครงการทั้งหมด								26,049.01	18,842.51	6,668.61	7,537	6,236

- หมายเหตุ :
กลุ่มอสังหาริมทรัพย์
- ความคืบหน้าในการขายคำนวณจากลูกค้าหน่วยที่ได้ขายไปแล้ว / มูลค่าหน่วยที่มีเพื่อขาย
 - โครงการกรมวิไลสา บางนา ประกอบด้วย 3 อาคาร ได้แก่ อาคารเอ อาคารบี และอาคารซี มีอาคารสำนักงานทั้งหมด 60 สำนักงาน และมีห้องพักอาศัย 718 ห้องชุด และมีการจำหน่ายไปแล้วทั้งสิ้น 50 สำนักงานและ 456 ห้องชุด ดังนั้นบริษัทฯจึงได้เปิดโครงการเพื่อนำมาพัฒนาต่อ จำนวน 10 สำนักงานและ 262 ห้องชุด
 - โครงการรอยัล บีฯ ปัจจุบันโครงการดำเนินการขายหมดแล้ว เหลืออาคารไอเอ 1 คู่มือ
 - โครงการรามิเยส สุรินทร์ 65-1-80 ไร่ แบ่งพื้นที่พัฒนาบ้านเดี่ยวออกเป็น 2 Village รวมจำนวน 145 หลัง เป็นโครงการที่อยู่ในกรรมสิทธิ์ของ บริษัทฯ เอเวอร์แลนด์ จำกัด(มหาชน) ประกอบด้วย จำกัด(มหาชน) 2 Village 1 จำนวน 78 หลัง โดยปัจจุบันก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ และ Village 2 จำนวน 67 หลัง โดยปัจจุบันก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมโอนกรรมสิทธิ์
 - บริษัทฯดำเนินการซื้อและรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด โครงการมายุสโตร์ บางกอก จำนวน 92 คู่มือ เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2556
 - บริษัทฯดำเนินการซื้อและรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด โครงการมายุสโตร์ แอท จิวเวอร์ จำนวน 33 คู่มือ เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2556 และจำนวน 10 คู่มือ เมื่อวันที่ 4 มิถุนายน 2557
 - โครงการมายุสโตร์ หัวหิน(อาคาร เอ บี) เป็นโครงการที่อยู่ในกรรมสิทธิ์ของ บริษัทฯ มายัสโตร์ โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งเข้ามาเป็นบริษัทย่อยของ บริษัทฯ เมื่อวันที่ 26 มิถุนายน 2556
 - โครงการมายุสโตร์ หัวหิน(อาคาร บี ซี) เป็นโครงการที่อยู่ในกรรมสิทธิ์ของ บริษัทฯ เดอะ วิลล่า (หัวหิน) จำกัด ซึ่งเข้ามาเป็นบริษัทย่อยของ บริษัทฯ เมื่อวันที่ 2 กันยายน 2556
 - โครงการเดอะ วิลเลิน รัช เป็นโครงการที่อยู่ในกรรมสิทธิ์ของ บริษัทฯ เอเวอร์แลนด์ จำกัด(มหาชน) โดยปัจจุบันก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมโอนกรรมสิทธิ์
 - โครงการเดอะ วิลเลิน บีวี เป็นโครงการที่อยู่ในกรรมสิทธิ์ของ บริษัทฯ เอเวอร์แลนด์ จำกัด(มหาชน) โดยปัจจุบันก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมโอนกรรมสิทธิ์
 - โครงการ My Home Avenue พลัส เป็นโครงการที่อยู่ในกรรมสิทธิ์ของ บริษัทฯ บางกอก รัชวิภา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัทฯ เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2559 โดยปัจจุบันก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมโอนกรรมสิทธิ์
 - โครงการ EVETCITY-สุทธวิธดี-พุดตาราช30 แบ่งพื้นที่ออกเป็น 2 Village รวม 137 หลัง เป็นโครงการที่อยู่ในกรรมสิทธิ์ของ บริษัทฯ เอเวอร์ริธดี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัทฯ เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2560 ประกอบด้วย Village 1 จำนวน 94 หลัง
 - โครงการ EVER PLACE-สุทธวิธดี-พุดตาราช30 เป็นโครงการที่อยู่ในกรรมสิทธิ์ของ บริษัทฯ มาย เอเวอร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัทฯ เมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2561 ปัจจุบันอยู่ระหว่างพัฒนาโครงการ
 - โครงการ EVETCITY-ศรีนครินทร์-หวนแดง เป็นโครงการที่อยู่ในกรรมสิทธิ์ของ บริษัทฯ เอเวอร์ริธดี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัทฯ เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2560 ปัจจุบันมีการโอนกรรมสิทธิ์แล้วบางส่วนและยังอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง และอยู่ระหว่างขายและออกโฉนดกรรมสิทธิ์ (ความคืบหน้าการก่อสร้าง84%)
 - โครงการ EVETCITY-รามอินทรา-วงแหวนเจริญใต้ เป็นโครงการที่อยู่ในกรรมสิทธิ์ของ บริษัทฯ เอเวอร์ริธดี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัทฯ เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2560 ปัจจุบันอยู่ระหว่างพัฒนาโครงการ และอยู่ระหว่างขายและออกโฉนดกรรมสิทธิ์ (ความคืบหน้าการก่อสร้าง 70%)
 - โครงการ EVETCITY-Resort Sukawat 30-Subbana เป็นโครงการที่อยู่ในกรรมสิทธิ์ของ บริษัทฯ เอเวอร์ริธดี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัทฯ เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2560 โดยปัจจุบันก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมโอนกรรมสิทธิ์
 - โครงการซิลเวอร์เลค บีวี เป็นโครงการที่อยู่ในกรรมสิทธิ์ของ บริษัทฯ เอเวอร์แลนด์ จำกัด(มหาชน) ปัจจุบันมีการโอนกรรมสิทธิ์แล้วบางส่วนและยังคงอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง และอยู่ระหว่างขายและออกโฉนดกรรมสิทธิ์ (ความคืบหน้าการก่อสร้าง 48%)
 - โครงการ EVERCITY-อวารีล ราชพฤกษ์ใต้ใหม่ เป็นโครงการที่อยู่ในกรรมสิทธิ์ของ บริษัทฯ เอเวอร์ริธดี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัทฯ เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2560 ปัจจุบันอยู่ระหว่างพัฒนาโครงการ และอยู่ระหว่างขายและออกโฉนดกรรมสิทธิ์ (ความคืบหน้าการก่อสร้าง 32%)

- กลุ่มโรงพยาบาล
- บริษัทโรงพยาบาลเชียงใหม่ ราษฎร์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของ บริษัทฯ มาย ฮอสพิทอล จำกัด ซึ่งเข้ามาเป็นบริษัทย่อยเมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2557
 - บริษัท เดอะมอลล์ ฮิลล์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของ บริษัทฯ มาย ฮอสพิทอล จำกัด ซึ่งเข้ามาเป็นบริษัทย่อยเมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2557
 - บริษัท ภูเก็ต เอเวอร์ริธเจด จำกัด เป็นบริษัทย่อยของ บริษัทฯ มาย ฮอสพิทอล จำกัด ซึ่งเข้ามาเป็นบริษัทย่อยเมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2557
 - บริษัท ไครมาเคสเคียว จำกัด เป็นบริษัทย่อยของ บริษัทฯ มาย ฮอสพิทอล จำกัด ซึ่งเข้ามาเป็นบริษัทย่อยเมื่อวันที่ 3 สิงหาคม 2557
 - บริษัท ฟินเนลิกอินเตอร์เวคการ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของ บริษัทฯ มาย ฮอสพิทอล 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 โคราชเมดิคัลกรุ๊ป จำกัด และ 2.3)บริษัท พิชญ์โลก อินเตอร์เเวกการ จำกัด

2.1 กลุ่มโรงพยาบาลเชียงใหม่ ราษฎร์ (กลุ่มธุรกิจ: สถานประกอบการ โรงพยาบาล พันตกรรม 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 พื้นที่รับผิดชอบบริการรักษาคนไข้และผู้เจ็บป่วย ตาบลงข้างเผือก ตาบลงสุเทพ ตาบลงฟ้าฮ่าม ตาบลงสันผีเสื้อ ตาบลงป่าตัน ตาบลงป่าแดด และ ตาบลงดอนแก้ว

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 โคราชเมดิคัลกรุ๊ป จำกัด (“KMG”)

บริษัท โคราชเมดิคัลกรุ๊ป จำกัด ประกอบธุรกิจ โรงพยาบาลเอกชน ในชื่อ “โรงพยาบาลราชสีมา ฮอสพิทอล” เดิมชื่อ โรงพยาบาลโคราชเมโมเรียล จัดตั้งเมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2533 ด้วยทุนจดทะเบียน 75 ล้านบาท จัดตั้งเพื่อประกอบธุรกิจโรงพยาบาลเอกชนทั่วไปมาตรฐานขนาด 35 เตียง ก่อตั้งโรงพยาบาลในนาม โรงพยาบาลโคราชเมโมเรียล 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 2568 มีเตียงจดทะเบียนรวมทั้งสิ้น 145 เตียง โดยห้องพัก โรงพยาบาลฯ เน้นความสะดวกและสุขอนามัยของผู้ป่วยเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ห้องพักรักษาผู้ป่วยมีจัดเตรียมไว้หลายประเภท ตามความต้องการของผู้ใช้บริการได้แก่ ห้องพักรักษาผู้ป่วยรวม ห้องพักรักษาพิเศษ V.I.P. ห้องพักรักษาผู้ป่วยประเภทพิเศษเดี่ยว ห้องพักรักษาผู้ป่วยเตียงคู่ (ห้องพักรักษา/ห้องแอร์) ห้องพักรักษาผู้ป่วยหนัก (ICU) และห้องแยกโรคผู้ป่วยติดเชื้อ โดยการให้บริการของกลุ่มโรงพยาบาล ให้บริการรักษาพยาบาล การส่งเสริมสุขภาพ ฟันฟุสมรรถภาพ และป้องกันโรค ให้แก่ผู้ป่วยนอกและผู้ป่วยใน โดยครอบคลุมทั้งโรคทั่วไปและภาวะฉุกเฉิน ผ่านแพทย์เวชกรรมทั่วไปและเวชกรรมเฉพาะทาง และการรักษาพยาบาลผู้ป่วยโดยแพทย์ผู้เชี่ยวชาญในแต่ละสาขา 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, โรคเมะเร็ง, 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 รวมทั้งโรคนี้ในไต กรวยไต ท่อไต หรือกระเพาะปัสสาวะ เป็นต้น และโรคต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับระบบทางเดินปัสสาวะ
- คลินิกศัลยกรรมตกแต่ง ผู้ป่วยที่ประสบอุบัติเหตุทางร่างกายได้รับบาดเจ็บภายนอกจากผลกระทบของอุบัติเหตุ อีกทั้งคนไข้บางรายมีความต้องการเสริมความงามของร่างกาย

3. ศูนย์เฉพาะทางอื่นๆ

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

- ศูนย์ทันตกรรม ให้บริการรักษาทางทันตกรรมครบวงจร ได้แก่ การอุดฟัน การอุดฟัน ทันตกรรมสำหรับเด็ก การจัดฟัน การรักษาโรคฟัน การทำฟันปลอม การรักษาโรคเหงือก ศัลยกรรมช่องปาก การฝังรากเทียม
- ศูนย์สลายต่อกระเจก ผ่าตัดสลายต่อกระเจก และเปลี่ยนเลนส์ รวมทั้ง การรักษาผู้ป่วยโรคต่อหินและต่อเนื้อ

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 โพรซีสันอักเสบ และผ่าตัดต่อมทอนซิล ริดสีดวงจมูก และผ่าตัดปะแก้วหู เป็นต้น
- คลินิกจักษุ ให้บริการดูแล ป้องกัน ตรวจวินิจฉัย ผ่าตัด และให้การรักษาดวงตา เช่น ตาอักเสบ โรคต่อกระเจก ต่อหิน โดยแพทย์ผู้ชำนาญการ เป็นต้น

5. แผนกอุบัติเหตุและฉุกเฉิน

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

ศักยภาพในการให้บริการทางการแพทย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีศักยภาพด้านสถานที่ในการให้บริการทางการแพทย์ และมีอัตราการให้บริการแยก ตามกลุ่มผู้ป่วย ดังนี้

■ จำนวนห้องตรวจและจำนวนเตียงให้บริการ

ศักยภาพในการให้บริการกลุ่มลูกค้าผู้ป่วยนอก (OPD) ประเมินจากจำนวนห้องตรวจรักษา ในขณะที่ศักยภาพในการให้บริการกลุ่มผู้ป่วยใน (IPD) ประเมินจากจำนวนเตียงที่ให้บริการ โดยศักยภาพในการให้บริการของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เป็นดังนี้

โรงพยาบาล	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 2566, 2567 และ 2568 กลุ่มผู้ป่วยนอกในปี 2566 - 2568 มีอัตราการให้บริการในปี 2566 ร้อยละ 44.53 เพิ่มขึ้นร้อยละ 45.31 ในปี 2567 และเพิ่มเป็นร้อยละ 49.65 ในปี 2568 ในขณะที่กลุ่มผู้ป่วยในปี 2566 - 2568 มีอัตราการให้บริการ (อัตราการครองเตียง) ในปี 2566 ร้อยละ 38.57 เพิ่มขึ้นร้อยละ 44.30 ในปี 2567 โดยในปี 2568 มีอัตราการให้บริการ (อัตราครองเตียง) ลดลงเป็นร้อยละ 40.50 ทั้งนี้ หากพิจารณาจากอัตราการเฉลี่ยเข้าใช้บริการของผู้ป่วยนอกจะเห็นได้ว่าอัตราการให้บริการของโรงพยาบาลเพิ่มขึ้น

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

■ การให้บริการกลุ่มลูกค้าผู้ป่วยนอก (OPD)

รายละเอียด	2566	2567	2568
จำนวนห้องตรวจ (เฉลี่ย) *	8	10	11
จำนวนวัน	365	366	365
ความสามารถในการรับผู้ป่วยนอกสูงสุด(ครั้ง) **	416,688	529,530	534,118
จำนวนวันที่ผู้ป่วยรับการรักษาจริง (ครั้ง)	185,557	239,941	265,170
อัตราการใช้บริการ (ร้อยละ)	44.53	45.31	49.65

■ การให้บริการกลุ่มผู้ป่วยใน (IPD)

รายละเอียด	2566	2567	2568
จำนวนห้องตรวจ (เฉลี่ย) *	44	44	44
จำนวนวัน	365	366	365
ความสามารถในการรับผู้ป่วยในสูงสุด(เตียง) **	48,180	48,312	48,180
จำนวนวันที่ผู้ป่วยรับการรักษาจริง (เตียง)	18,582	21,400	19,539
อัตราการใช้บริการ (ร้อยละ)	38.57	44.30	40.55

หมายเหตุ :

* จำนวนห้องตรวจและจำนวนเตียงเปิดให้บริการจริง คำนวณจากค่าเฉลี่ยระหว่างต้นงวดและปลายงวด

** ความสามารถในการรับผู้ป่วยนอกสูงสุดประเมินโดยผู้บริหารบริษัทฯ ประมาณ 46 ครั้งต่อห้องต่อวัน

2. การตลาดและการแข่งขัน

ธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์

กลยุทธ์ทางการตลาด

กลยุทธ์ด้านสินค้าและบริการ

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

จุดเด่นกลยุทธ์ด้านสินค้าและบริการ

- รูปแบบของห้องชุดพักอาศัย บ้านเดี่ยว หรือทาวน์โฮมเน้นประโยชน์ใช้สอย คุณภาพ ความสวยงาม และความเป็นเอกลักษณ์ โดยบริษัทฯ จะทำการสำรวจตลาดอย่างต่อเนื่อง เพื่อใช้เป็นข้อมูลให้ฝ่ายออกแบบของบริษัทฯ สามารถออกแบบบ้านให้มีรูปแบบที่ทันสมัย และตรงตามความต้องการของลูกค้าในเรื่องของประโยชน์ใช้สอย
- การติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่ทันสมัยให้แก่ลูกค้า เช่น โทรศัพท์อินเทอร์เน็ตความเร็วสูง ระบบรักษาความปลอดภัยที่ทันสมัย ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ภายในโครงการ
- ราคาสินค้าและบริการสามารถตอบสนองความต้องการได้ทุกระดับ เนื่องจากสินค้าของบริษัทฯมีความหลากหลาย ไม่ว่าจะเป็น บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม หรือคอนโดมิเนียม และในแต่ละโครงการที่บริษัทฯ ดำเนินการ จะมีการตั้งราคาให้มีความหลากหลาย เพื่อให้สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างครอบคลุมทุกกลุ่ม
- ทุกโครงการอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดี อยู่ในแหล่งธุรกิจและชุมชน และใกล้กับระบบขนส่งที่ทันสมัย ไม่ว่าจะเป็น ทางด่วนพิเศษ รถไฟฟ้า และรถไฟใต้ดิน ทำให้ลูกค้าของบริษัทฯ ได้รับความสะดวกสบายในการเดินทาง
- ความสะดวกสบายให้กับลูกค้าทั้งก่อนการขายและหลังการขาย เช่น พัฒนาระบบการจองแบบออนไลน์ให้ลูกค้าสามารถดูผังยูนิตและตัดยูนิตจองแบบออนไลน์ ทำให้บริการชัดเจนและรวดเร็วขึ้น
- ความสะดวกสบายระบบการชำระเงินที่หลากหลาย 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) ซึ่งแนะนำลูกค้าของตนเองที่มีความต้องการอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับโครงการที่บริษัทฯ พัฒนาอยู่
- การใช้โฆษณาในลักษณะที่สามารถใช้ได้กับหลาย ๆ โครงการซึ่งส่งผลให้ต้นทุนค่าโฆษณาลดลงแต่ยังคงมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลที่ดี การใช้ E-Marketing การขายผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัท www.everland.co.th โดยการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ข่าวสารที่เกี่ยวกับกลุ่มบริษัทและความคืบหน้าของโครงการผ่านสื่อที่หลากหลาย เพื่อให้เกิดการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายมากที่สุด เช่น สื่อสิ่งพิมพ์ หนังสือพิมพ์ ป้ายโฆษณา อีเมล เว็บไซต์ เป็นต้น
- การส่งเสริมการขายเพื่อให้สอดคล้องกับภาครัฐที่สนับสนุนให้ประชาชนจัดซื้อที่อยู่อาศัย เช่น ยกเว้นค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ การทำ Co-promotion ร่วมกับคู่ค้า สถาบันการเงิน จัดเงื่อนไขพิเศษ เช่นการให้สินเชื่อดอกเบี้ยต่ำ, ฟรีดาวน์ และสามารถกู้ได้ 100% รวมทั้งโครงการของบริษัทที่มีการตกแต่งเฟอร์นิเจอร์พร้อมเฟอร์นิเจอร์ ซึ่งในอนาคตบริษัทฯ ก็จะมีการคิดรูปแบบการส่งเสริมการขายที่แตกต่างออกมาเรื่อยๆ 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 อีกทั้งมีการประชาสัมพันธ์ความคืบหน้าของโครงการในการก่อสร้าง การติดตามให้บริการแก่ลูกค้าตั้งแต่ขั้นตอนตัดสินใจซื้อจนถึงการส่งมอบตลอดจนดูแลการบริหารโครงการเมื่อลูกค้าเข้าไปอาศัยแล้ว ให้เกิดความสะดวกสบาย 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 แล้วจึงกำหนดราคาโดยพิจารณาจากต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการ เพื่อที่บริษัทฯ จะสามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นได้ เนื่องจากบริษัทฯ มองว่าคู่แข่งของบริษัทฯ ได้แก่ โครงการที่อยู่ใกล้เคียงโครงการของบริษัทฯ ไม่ได้มองเฉพาะเป็นบริษัทใดบริษัทหนึ่ง
- การพิจารณากำลังซื้อในตลาด และการแบ่งเบาภาระการผ่อนชำระเงินดาวน์ในแต่ละงวดและระยะเวลาการผ่อนชำระ เพื่อให้ลูกค้าสามารถผ่อนชำระเงินดาวน์โดยไม่มีปัญหา โดยการให้บริการในส่วนนี้ ทางบริษัทฯ ได้รับความร่วมมือจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศในการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าของบริษัทฯ ที่มีความประสงค์จะซื้อบ้าน แต่ยังไม่มีการกู้ยืมเพียงพอ

ธุรกิจด้านโรงพยาบาล

กลยุทธ์ทางการตลาด

กลยุทธ์ด้านสินค้าและบริการ

- ทำเลที่ตั้ง อยู่ในแหล่งชุมชนเดินทางได้สะดวกสบาย
- มุ่งเน้นการพัฒนาคุณภาพการรักษาพยาบาลที่เป็นเลิศ ด้วยแพทย์ผู้เชี่ยวชาญและเครื่องมือที่ทันสมัยสามารถรองรับผู้ป่วยทั้งในจังหวัดและจังหวัดใกล้เคียงรวมถึงประเทศเพื่อนบ้าน เนื่องจากประชาชนส่วนใหญ่สนใจเรื่องสุขภาพมากขึ้น และมีผู้สูงอายุมากขึ้น
- การให้ความสำคัญในการบริการลูกค้า เข้าใจความต้องการของลูกค้าแต่ละรายที่แตกต่างกัน การให้บริการที่รวดเร็ว คุณภาพของอาหาร การรักษาความสะอาด เพื่อให้ลูกค้าได้รับการเป็นที่พึงพอใจ
- มีการจัดกิจกรรมในและนอกสถานที่เช่น การรับบริจาคโลหิตร่วมกับกาชาดจังหวัด เป็นต้น เพื่อสาธารณกุศลและยังเป็นการเผยแพร่ความรู้เรื่องโรคต่างๆและสร้างการรับรู้ผลิตภัณฑ์ที่เกี่ยวข้องของโรงพยาบาล รวมถึงการออกเยี่ยมผู้ป่วยที่เคยเข้ารับการรักษาในพื้นที่เป้าหมาย
- การจัดฐานข้อมูลให้มีความสมบูรณ์ 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 และการรักษาบุคลากรทางการแพทย์เพื่อให้ร่วมงานกับบริษัทฯ 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 หรือเป็นกลุ่มผู้รับบริการที่มีกรรมธรรม์ประกันสุขภาพ โดยบริษัทฯ จะเรียกเก็บค่ารักษากับองค์กรต้นสังกัด บริษัทประกัน กรมบัญชีกลาง หรือสำนักงานประกันสังคมโดยตรง ทั้งนี้ กลุ่มผู้รับบริการคู่สัญญามีแนวโน้มเพิ่มขึ้นตามการเติบโตของธุรกิจประกัน และจากกระแสการดูแลสุขภาพ

ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

ธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์

ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขันธุรกิจ

ภาคอสังหาริมทรัพย์โดยรวมในปี 2568 มีการปรับตัวลดลง 24.85% เมื่อเทียบกับปี 2567 ทั้งนี้พิจารณาจากตัวเลขที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จ และจดทะเบียนเพิ่ม ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ณ เดือนธันวาคมปี 2568 มีจำนวนรวม 72,584 หน่วย เมื่อเทียบกับปี 2567 ที่มีจำนวนรวมทั้งหมด 96,587 หน่วย โดยแบ่งแยกเป็นที่อยู่อาศัย ประเภทสร้างเอง 21,493 หน่วย และที่อยู่อาศัยประเภทจัดสรร 51,091 หน่วย

ข้อมูลเปรียบเทียบที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จ และจดทะเบียนเพิ่ม ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล

จำแนกตามประเภทดำเนินการ ระหว่างปี 2565-2568

(หน่วย:ยูนิต)

จำแนกตามประเภท	2565	2566	2567	*2568
สร้างเอง	21,870	26,873	25,106	21,493
จัดสรร	74,677	72,497	71,481	51,091
รวมทั้งหมด	96,547	99,370	96,587	72,584
% การเปลี่ยนแปลง	20.33%	2.92%	(2.80%)	**(24.85%)

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

หมายเหตุ : * ข้อมูลเดือนธันวาคม 2568

** % การเปลี่ยนแปลงโดยประมาณการเทียบระยะเดียวกันปีก่อน

อย่างไรก็ตามหากพิจารณาเฉพาะบ้านจดทะเบียนเพิ่มประเภทจัดสรร จำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย ณ เดือนธันวาคม ปี 2568 โดยประมาณการเทียบกับปี 2567 มีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

ข้อมูลเปรียบเทียบที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จ และจดทะเบียนเพิ่ม ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล

จำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย ระหว่างปี 2565-2568

(หน่วย:ยูนิต)

ที่อยู่อาศัยจดทะเบียน จำแนกตามประเภท	2565	2566	2567	*2568
บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด	34,400	48,217	37,255	27,931
% การเปลี่ยนแปลง	8.62%	40.17%	(22.73%)	**(25.03%)
ทาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์	16,253	16,564	13,024	8,339
% การเปลี่ยนแปลง	5.41%	1.91%	(21.37%)	**(35.97%)
อาคารชุด	45,894	34,589	46,308	36,314
% การเปลี่ยนแปลง	38.46%	(24.63%)	33.88%	**(22.74%)
รวมทั้งหมด	96,547	99,370	96,587	72,584
% การเปลี่ยนแปลง	20.33%	2.92%	(2.80%)	**(25.39%)

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

หมายเหตุ : * ข้อมูลเดือนธันวาคม 2568

** % การเปลี่ยนแปลงโดยประมาณการเทียบระยะเดียวกันปีก่อน

- ประเภทบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 27,931 หน่วย โดยประมาณการแบบรายปี คาดว่าจะมีการปรับตัวลดลง 25.03% เมื่อเทียบกับปี 2567 ที่มีจำนวน 37,255 หน่วย
- ประเภททาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์ มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 8,339 หน่วย โดยประมาณการแบบรายปี คาดว่าจะมีการปรับตัวลดลง 35.97% เมื่อเทียบกับปี 2567 ที่มีจำนวน 13,024 หน่วย
- ประเภทอาคารชุด มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 36,314 หน่วย โดยประมาณการแบบรายปี คาดว่าจะมีการปรับตัวลดลง 22.74 % เมื่อเทียบกับปี 2567 ที่มีจำนวน 46,308 หน่วย

ข้อมูลเปรียบเทียบการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์
จำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย ระหว่างปี 2565-2568

(หน่วย:ยูนิต)

การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย จำแนกตามประเภท	2565	2566	2567	*2568
บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด	42,459	36,729	33,249	29,565
% การเปลี่ยนแปลง	15.01%	(13.50%)	(9.47%)	**(11.08%)
ทาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์	68,885	61,225	52,074	46,064
% การเปลี่ยนแปลง	14.01%	(11.12%)	(14.95%)	**(11.54%)
อาคารชุด	83,570	79,893	85,770	71,718
% การเปลี่ยนแปลง	19.17%	(4.40%)	7.36%	**(16.38%)
รวมทั้งหมด	194,914	177,847	171,093	147,347
% การเปลี่ยนแปลง	16.39%	(8.76%)	(3.80%)	**(13.88%)

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

หมายเหตุ : * ข้อมูลเดือนธันวาคม 2568

** % การเปลี่ยนแปลงโดยประมาณการเทียบระยะเดียวกันปีก่อน

การโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ โดยพิจารณาจากตัวเลขจำแนกตามประเภท ณ เดือนธันวาคมปี 2568 มีจำนวนรวม 147,347 หน่วย เมื่อเทียบกับปี 2567 ที่มีจำนวนรวมทั้งหมด 171,093 หน่วย โดยมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

- ประเภทบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 29,565 หน่วย โดยประมาณการแบบรายปี คาดว่าจะมีการปรับตัวลดลง 11.08% เมื่อเทียบกับปี 2567 ที่มีจำนวน 33,249 หน่วย
- ประเภททาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์ มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 46,064 หน่วย โดยประมาณการแบบรายปี คาดว่าจะมีการปรับตัวลดลง 11.54% เมื่อเทียบกับปี 2567 ที่มีจำนวน 52,074 หน่วย
- ประเภทอาคารชุด มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 71,718 หน่วย โดยประมาณการแบบรายปี คาดว่าจะมีการปรับตัวลดลง 16.38% เมื่อเทียบกับปี 2567 ที่มีจำนวน 85,770 หน่วย

ข้อมูลเปรียบเทียบที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่
จำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย ระหว่างปี 2565-2568

(หน่วย:ยูนิต)

ที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ จำแนกตามประเภท	2565	2566	2567	*2568
แนวราบ	53,683	48,860	32,444	16,548
% การเปลี่ยนแปลง	74.91%	(8.98%)	(33.60%)	**(49.00%)
อาคารชุด	56,034	47,597	29,456	19,401
% การเปลี่ยนแปลง	168.74%	(15.06%)	(38.11%)	**(34.14%)
รวมทั้งหมด	109,717	96,457	61,900	35,949
% การเปลี่ยนแปลง	112.87%	(12.09%)	(35.83%)	**(41.92%)

หมายเหตุ : โครงการบ้านจัดสรรแนวราบ (บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์) และโครงการอาคารชุดที่เพิ่งเปิดให้จองเป็นครั้งแรก

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

หมายเหตุ : * ข้อมูลเดือนธันวาคม 2568

** % การเปลี่ยนแปลงโดยประมาณการเทียบระยะเดียวกันปีก่อน

ทั้งนี้ภาพรวมทางด้านอุปทานของภาคอสังหาริมทรัพย์ โดยพิจารณาจากตัวเลขที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่จำแนกตามประเภท ปี 2568 มีจำนวนรวม 35,949 หน่วย เมื่อเทียบกับปี 2567 ที่มีจำนวนรวมทั้งหมด 61,900 หน่วย โดยมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

- ประเภทแนวราบ มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 16,548 หน่วย โดยประมาณการแบบรายปี คาดว่าจะมีการปรับตัวลดลง 49.00% เมื่อเทียบกับปี 2567 ที่มีจำนวน 32,444 หน่วย
- ประเภทอาคารชุด มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 19,401 หน่วย โดยประมาณการแบบรายปี คาดว่าจะมีการปรับตัวลดลง 34.14% เมื่อเทียบกับปี 2567 ที่มีจำนวน 29,456 หน่วย

ทั้งนี้เมื่อพิจารณาจากยอดคงค้างสินเชื่อเพื่อสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ โดยพิจารณาจากตัวเลขจำแนกตามประเภทผู้ขอสินเชื่อ ณ เดือนธันวาคมปี 2568 มีจำนวน 3,595,405 บาท เมื่อเทียบกับปี 2567 ที่มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 3,529,968 บาท โดยมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

- สินเชื่อส่วนบุคคลเพื่อสังหาริมทรัพย์ มีจำนวนรวม 2,839,591 บาท โดยประมาณการแบบรายปี คาดว่าจะมีการปรับตัวเพิ่มขึ้น 1.14% เมื่อเทียบกับปี 2567 ที่มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 2,807,713 บาท
- สินเชื่อผู้ประกอบการเพื่อสังหาริมทรัพย์ มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 755,814 บาท โดยประมาณการแบบรายปี คาดว่าจะมีการปรับตัวเพิ่มขึ้น 4.65% เมื่อเทียบกับปี 2567 ที่มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 722,255 บาท

ข้อมูลเปรียบเทียบยอดคงค้างสินเชื่อเพื่อสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์
จำแนกตามประเภทผู้ขอสินเชื่อ ระหว่างปี 2565-2568

(หน่วย:บาท)

ยอดคงค้างสินเชื่อเพื่อสังหาริมทรัพย์ของธพ.*	2565	2566	2567	*2568
สินเชื่อส่วนบุคคลเพื่อสังหาริมทรัพย์	2,742,864	2,788,353	2,807,713	2,839,591
% การเปลี่ยนแปลง	3.38%	1.66%	0.69%	**1.14%
สินเชื่อผู้ประกอบการเพื่อสังหาริมทรัพย์	707,318	718,222	722,255	755,814
% การเปลี่ยนแปลง	(2.72%)	1.54%	0.56%	**4.65%
รวมทั้งหมด	3,450,181	3,506,575	3,529,968	3,595,405
% การเปลี่ยนแปลง	2.07%	1.63%	0.67%	**1.85%

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

หมายเหตุ : * ข้อมูลเดือนธันวาคม 2568

** % การเปลี่ยนแปลงโดยประมาณการเทียบระยะเดียวกันปีก่อน

ภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2568 โดยภาพรวมที่ผ่านตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังคงชะลอตัว ซึ่งเป็นผลจากการชะลอตัวในประเทศเองที่ยังคงฟื้นตัวได้ไม่เต็มที่นัก อีกทั้งความผันผวนทางการเมืองทำให้ผลกระทบต่อความเชื่อมั่นกับนักลงทุน รวมถึงภาวะหนี้สินด้านครัวเรือน หนี้ในระบบ ส่งผลให้มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยที่จะทำให้ภาระหนี้สินในระยะยาว สถาบันการเงินยังมีความเข้มงวดต่อการอนุมัติสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากโดยเฉพาะกลุ่มที่อยู่อาศัยไม่เกิน 3 ล้านบาท ทำให้เป็นภาพสะท้อนถึงการขาดสภาพคล่องของผู้บริโภคระดับกลางถึงล่างที่ยังคงฟื้นตัวได้ยาก อีกทั้งยังมีการผิวนัดชำระหนี้กับสถาบันการเงิน รวมถึงดอกเบี้ยที่มีการปรับตัวเพิ่มขึ้น ลูกค้ายในกลุ่มนี้มักจะโดนปฏิเสธสินเชื่อ ทางภาครัฐจึงกระตุ้นกำลังซื้ออสังหาริมทรัพย์ โดยการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ และค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจำนอง สำหรับที่อยู่อาศัยไม่เกิน 7 ล้านบาท ให้เหลือเพียง 0.01 % จากเดิม 2% (ค่าธรรมเนียมโอน) และ 1% (ค่าจดจำนอง) เพื่อลดภาระต้นทุนในการซื้อบ้านและคอนโด การผ่อนปรนเงื่อนไข LTV และสินเชื่อดอกเบี้ยต่ำ เพื่อช่วยกระตุ้นกำลังการซื้อบ้านและคอนโด และช่วยระบายสต็อกที่เหลือนอยู่ ทั้งนี้ในส่วนของผู้ประกอบการมีการทำโปรโมชั่นเพื่อกระตุ้นยอดขาย ไม่ว่าจะเป็นการแข่งขันด้านราคาและส่วนลด ของแถมต่างๆ หรือแม้แต่ฟรีทุกค่าใช้จ่าย เพื่อกระตุ้นยอดขายและการโอนกรรมสิทธิ์ไปรษณีย์ ถึงแม้ว่าอัดโปรโมชั่นเพื่อกระตุ้นยอดขายแล้ว ก็ยังคงไม่สามารถจูงใจผู้บริโภคตัดสินใจในการซื้อได้ จึงทำให้มีสต็อกคงค้างเพิ่มขึ้น โดยในปีที่ผ่านมาผู้ประกอบการมุ่งเน้นที่จะพัฒนาโครงการบ้านในระดับราคาที่สูงเพิ่มขึ้น โดยมุ่งเน้นลูกค้าที่มีรายได้สูง เจ้าของธุรกิจ SME ซึ่งสำหรับลูกค้าที่มีรายได้สูงอาจจะทำให้สามารถยื่นกู้ได้ง่ายขึ้น ดังนั้นผู้ประกอบการจึงหันมาพัฒนาบ้านระดับบน (Premium Luxury) มากขึ้น อย่างไรก็ตามในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยังต้องระมัดระวังการลงทุนแต่นั่นระบายสต็อกคงค้างอยู่เป็นหลัก เพราะหากลงทุนมากเกินไปจะส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของผู้ประกอบการได้

จากปัจจัยหลายๆอย่างที่เกิดขึ้น ไม่ว่าจะเป็นมาตรการการขึ้นภาษีของสหรัฐอเมริกา สงคราม และความผันผวนทางการเมือง ผู้ประกอบการจึงต้องปรับกลยุทธ์เพื่อรับมือกับผลกระทบที่เกิดขึ้นโดยชะลอการพัฒนาโครงการใหม่ เน้นระบายสต็อกคงค้างที่เหลือน โดยที่ผ่านมาคนที่หาที่อยู่อาศัยไม่ว่าจะเป็นคอนโด บ้านเดี่ยว และทาวน์โฮม ชะลอแผนการซื้อที่อยู่อาศัยโดยรอดูสถานการณ์เศรษฐกิจที่ชัดเจนจึงใช้เวลาในการตัดสินใจซื้อนานขึ้น อีกทั้งความต้องการของผู้บริโภคเน้นความคุ้มค่าและตอบโจทย์การใช้งานได้จริง และผู้บริโภคบางกลุ่มก็ให้ความสนใจกับที่อยู่อาศัยมือสองเพิ่มขึ้น เพราะสามารถต่อรองราคาได้และพร้อมเข้าอยู่ได้ทันทีไม่ต้องรอก่อสร้าง ทั้งนี้ปัจจัยหลักๆในการตัดสินใจลงทุนของ

ผู้บริโภคยังคงเป็นทำเลที่ตั้ง การคมนาคมในการเดินทางสะดวกสบาย ใกล้ที่ทำงาน ห้างสรรพสินค้า ความปลอดภัยและสภาพแวดล้อมยังมีส่วนในการตัดสินใจลงทุนด้วย อย่างไรก็ตามก็ขึ้นอยู่กับหลายๆปัจจัยในการตัดสินใจอย่างรอบคอบของผู้บริโภค แต่อย่างไรก็ตามตลาดที่อยู่อาศัยยังคงมีปัจจัยสนับสนุนกำลังซื้อจากชาวต่างชาติอย่างต่อเนื่องโดยส่วนใหญ่มุ่งเน้นการซื้อจากชาวต่างชาติ เช่น จีน ไต้หวัน เมียนมา รัสเซียและสหรัฐอเมริกา เป็นต้น โดยได้อานิสงส์จากจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาเที่ยวในประเทศไทยมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นจึงทำให้มีส่วนช่วยกระตุ้นกำลังซื้อเพื่อการลงทุน ไม่ว่าจะเป็นในเขตกรุงเทพ รวมถึงจังหวัดต่างๆตามแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญ อีกทั้งการก่อสร้างเปิดใช้รถไฟฟ้าสายใหม่ๆหลายสาย ทำให้การคมนาคมสะดวกมากขึ้น ซึ่งเป็นโครงสร้างขั้นพื้นฐานใหญ่ของทั้งในเขตกรุงเทพฯ เขตปริมณฑล รวมถึงตามต่างจังหวัด ทำให้ได้มีโอกาสในการพัฒนาโครงการในทำเลใหม่ๆได้มากขึ้น

ดังนั้นสำหรับการลงทุนในการพัฒนาโครงการใหม่ผู้ประกอบการจะต้องลงทุนอย่างระมัดระวัง หลีกเลี่ยงการลงทุนในทำเลที่มีการแข่งขันที่ดุเดือดและมีสต็อกที่คงเหลือขายสูง ควรกระจายความเสี่ยงโดยกระจายในกลุ่มลูกค้าหลายๆกลุ่ม รวมถึงขยายตลาดผู้ซื้อชาวต่างชาติ เพื่อเพิ่มโอกาสในการขายที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ต้องศึกษาความต้องการของผู้บริโภคในปัจจุบันว่าความต้องการของผู้บริโภคต้องการอย่างไร ไม่ว่าจะเป็นการออกแบบ ฟังก์ชันต่างๆ ที่ต้องแตกต่างจากโครงการอื่นๆ โดยอาจจะพิจารณาจาก รายได้ ช่วงอายุ การกำหนดราคา หรือแม้กระทั่งวิถีชีวิตของผู้ที่จะเข้าอยู่อาศัย เพื่อที่จะนำมาพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ตอบโจทย์กับความต้องการของลูกค้า รวมถึงต้องคำนึงการบริหารจัดการต้นทุนให้มีประสิทธิภาพ ไม่ว่าจะเป็นต้นทุนทางด้านการก่อสร้าง ต้นทุนแรงงาน ทั้งนี้ยังต้องคำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและชุมชนโดยรอบด้วย โดยอาจจะต้องใช้วัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม หรือการใช้พลังงานทดแทนเพื่อช่วยเพิ่มมูลค่าให้ผู้ประกอบการ และประหยัดต้นทุน อีกทั้งยังลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมได้อย่างยั่งยืน

EVERCITY			ดูเชิงตาม Location		หมายเหตุ
โครงการและที่ตั้ง	จำนวนทั้งหมด (หลัง)	ราคาเฉลี่ย/ยูนิต (ล้านบาท)	โครงการและที่ตั้ง	จำนวนยูนิต ทั้งหมด	
EVERCITY รามอินทรา-วงแหวนจตุโชติ	172	2.59 - 3.59	1. แกรนด์ พลิโน รามอินทรา - จตุโชติ 2. โกลด์ตัน ทาวน์ 2 รามอินทรา-วงแหวน 3. เรซิโอ โฮม รามอินทรา - จตุโชติ	378 289 141	โครงการใกล้จุดขึ้นลงทางด่วน และรถไฟฟ้าสายสีชมพูเพียง 15 นาที ใกล้แหล่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และจุดเด่นสินค้าที่มีฟังก์ชันและจุดขายพิเศษที่เหนือกว่าคู่แข่ง ซึ่งปัจจุบันแบบบ้านรุ่นใหม่ในราคาที่เหมาะสมทำให้แข่งขันได้มากขึ้น
EVERCITY เอเวอร์ริส ราชพฤกษ์จัดใหม่	128	3.39 - 4.19	1. Modi Villa ราชพฤกษ์จัดใหม่ 2. ศุภาสัย วิลลัส ราชพฤกษ์-กาญจนาภิเษก 3. Pleno town ราชพฤกษ์-345 4. The Connect Spez ราชพฤกษ์-345 5. เพอร์เฟกต์ พาร์ต ราชพฤกษ์ - 346 6. S Gate Life ราชพฤกษ์-กาญจนาภิเษก 2 7. ชีวามย์ ราชพฤกษ์จัดใหม่	288 289 382 253 200 145 92	โครงการเน้นออกแบบแบบบ้านที่มีพื้นที่ใช้สอยที่ครบครัน ในราคาที่คุ้มค่า รวมทั้งยังมีความเป็นส่วนตัวด้วยจำนวนยูนิตที่น้อย พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการครบครัน

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

2. โครงการคอนโดมิเนียม

Everland			ดูเชิงตาม Location		หมายเหตุ
โครงการและที่ตั้ง	จำนวนทั้งหมด (หลัง)	ราคาเฉลี่ย/ยูนิต (ล้านบาท)	โครงการและที่ตั้ง	จำนวนยูนิต ทั้งหมด	
มายีร์สอร์ท บางกอก	92	4.26- 16.97	1. ศุภาสัย พรีเมียร์ อโศก 2. ESSE singha real estate 3. Q asoke 4. Ashton Asoke-Rama 9 5. The address Asoke 6. MAVISTA Phrom Phong 7. 8 Residence (Sukhumvit 39) 8. Niche Pride Thonglor-Phetchaburi	645 419 482 599 574 45 10 439	มีการแข่งขันค่อนข้างสูง โดยโครงการของบริษัทฯ อยู่ติดถนนเพชรบุรีตัดใหม่ใกล้สถานีรถไฟฟ้า MRTและBTS แวดล้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกและสถานที่สำคัญ เช่นห้างสรรพสินค้า โรงพยาบาล ตรงกับความต้องการของลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ โครงการตั้งอยู่ในทำเลที่สะดวกต่อการเดินทาง เนื่องจากใกล้กับระบบขนส่งสาธารณะ เช่น รถไฟฟ้า BTS หรือ MRT ซึ่งช่วยให้การเดินทางเข้า-ออกเมืองได้สะดวกและรวดเร็ว บริการด้านความปลอดภัยที่ช่วยสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้อยู่อาศัย เหมาะสมกับคนเมือง ช่วยเพิ่มความสนใจในการลงทุนหรือซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการ

Everland			คู่แข่งตาม Location		หมายเหตุ
โครงการและที่ตั้ง	จำนวนทั้งหมด (หลัง)	ราคาเฉลี่ย/ยูนิต (ล้านบาท)	โครงการและที่ตั้ง	จำนวนยูนิตทั้งหมด	
มายรีสอร์ท แอท ริเวอร์	43	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 9. The Collection Riverfront (ราชบุรีบูรณะ) 10. Na Reva Charoennakhon 11. King Square Residence	192 1512 461 950 379 577 224 222 11 222 253	โครงการของบริษัทอยู่ดิริมแม่น้ำเจ้าพระยาและใกล้สถานีรถไฟฟ้า MRT สถานีบางพลัด (ประมาณ 450 เมตร)พร้อมทั้งระบบ สาธารณูปโภคครบครัน จึงเป็นจุดขายที่ดีของ บริษัทฯ โครงการเน้นมอบความเป็นส่วนตัวและความหรูหรา , สิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน , การเข้าถึงระบบขนส่งและความสะดวกในการเดินทาง (จุดเชื่อมต่อการขนส่งสาธารณะหรือทางด่วน) ในขณะเดียวกันพื้นที่เปิดกว้างในราคาที่ถูกลง (คอนโดมิเนียมแม่น้ำเจ้าพระยา) สามารถผ่อนชำระได้มากกว่าโครงการที่เน้นการก่อสร้างในรูปแบบคอนโดมิเนียมที่มีความแออัด

My Resort Holding และ The Villa Hua Hin			คู่แข่งตาม Location		หมายเหตุ
โครงการและที่ตั้ง	จำนวนยูนิตทั้งหมด	ราคาเฉลี่ย/ยูนิต (ล้านบาท)	โครงการและที่ตั้ง	จำนวนยูนิตทั้งหมด	
มายรีสอร์ท หัวหิน - อาคาร A B C - อาคาร D E F	211 197	3.65 – 14.00 4.99 – 24.00	1. cabanas sansiri 2. vehha proud estate 3. Veranda Residence Hua Hin 4. Carapace Huahin 5. SASARA Hua Hin 6. Marvest 7. Standard Residences Hua Hin	426 364 270 532 110 336 245	โครงการของบริษัทเน้นกลุ่มลูกค้าครอบครัว มีความเป็นส่วนตัว ใกล้ชายหาด มีสิ่งอำนวยความสะดวก และสาธารณูปโภคภายในโครงการ โครงการ ตั้งอยู่ในทำเลที่สะดวกสบาย ใกล้กับชายหาดหัวหิน (ห่างเพียง 250 เมตร) การออกแบบสิ่งอำนวยความสะดวกที่หลากหลาย เช่น สระว่ายน้ำ น้ำขนาดใหญ่ 8 สระ ทำเลใกล้สถานที่ท่องเที่ยวที่สำคัญ (ตลาดกลางคืน ,เขาตะเกียบ) ซึ่ง ตั้งอยู่ไม่ไกลจากตัวเมืองหัวหินโดยมีการเชื่อมต่อกับถนนหลัก

Everland			คู่แข่งตาม Location		หมายเหตุ
โครงการและที่ตั้ง	จำนวนยูนิตทั้งหมด	ราคาเฉลี่ย/ยูนิต (ล้านบาท)	โครงการและที่ตั้ง	จำนวนยูนิตทั้งหมด	
- เดอะ โพลีแทน รีฟ	2,359	1.79 – 8.80	1. Ken Attitude Rattanaibet 2. Manor Sanambinnam 3. Skyline rattanibeth 4. Supalai City resort 5. Aspire Rattanaibet 2 6. Flexi Rattanaibet 7. The most Rattanaibet 8. Origin Plug&Play Nonthaburi	583 1,796 813 733 1,428 474 1,832 999	มีการแข่งขันค่อนข้างสูงโดยโครงการของบริษัทฯ ดิริมแม่น้ำเจ้าพระยา ดิถนสนนบนแม่น้ำและใกล้สถานีรถไฟฟ้า MRT สถานีพระนั่งเกล้า แวดล้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก และสถานที่สำคัญเช่นห้างสรรพสินค้า โรงพยาบาล ตรงกับความต้องการของลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ

Everland			ดูเชิงตาม Location		หมายเหตุ
โครงการและที่ตั้ง	จำนวน ยูนิตทั้งหมด	ราคาเฉลี่ย/ยูนิต (ล้านบาท)	โครงการและที่ตั้ง	จำนวนยูนิต ทั้งหมด	
- เดอะ โพลิเทิน ปรีซ	590	1.99-8.70	1. Metro Park Riverfront 2. City home Sanambinnam rattanathibet	606 558	มีการแข่งขันค่อนข้างสูงโดยโครงการของบริษัทฯ ดิสิริมน้ำเจ้าพระยา ดิสนนสนมบิมน้ำและโกลด์สถานี่รถไฟฟ้า MRTสถานีพระนั่งเกล้า แวดล้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก และสถานที่สำคัญเช่นห้างสรรพสินค้า โรงพยาบาล ตรงกับความต้องการของลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ

BANGKOK RIVA			ดูเชิงตาม Location		หมายเหตุ
โครงการและที่ตั้ง	จำนวน ยูนิตทั้งหมด	ราคาเฉลี่ย/ยูนิต (ล้านบาท)	โครงการและที่ตั้ง	จำนวนยูนิต ทั้งหมด	
- เดอะ โพลิเทิน อควา	2,745	1.89-8.40	1. Manor Sanambinnam 2. Skyline rattanathibeth 3. Deon 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 ดิสิริมน้ำเจ้าพระยา ดิสนนสนมบิมน้ำและโกลด์สถานี่รถไฟฟ้า MRTสถานีพระนั่งเกล้า แวดล้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก และสถานที่สำคัญ เช่น ห้างสรรพสินค้าโรงพยาบาล ตรงกับความต้องการของลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ

ทั้งนี้บริษัทฯ มีข้อได้เปรียบกว่าคู่แข่งในส่วนของการพัฒนาโครงการใหม่ของบริษัทฯ เพื่อให้เป็นแหล่งชุมชนขนาดใหญ่ ที่มีความครบครันของสิ่งอำนวยความสะดวกมากที่สุด เช่น โรงเรียน ห้างสรรพสินค้า

ใกล้หน่วยงานราชการ ใกล้รถไฟฟ้า การคมนาคมสะดวกสบาย นับเป็นการสร้างความแตกต่างจากโครงการของคู่แข่งขึ้นเพื่อรองรับภาวะการแข่งขันในตลาด

ธุรกิจด้านโรงพยาบาล

ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

แนวโน้มธุรกิจโรงพยาบาลเอกชนมีระดับการเติบโตได้ดีต่อเนื่องในระยะยาวอันเป็นผลจากสังคมประเทศไทยได้เข้าสู่สังคมสูงวัย อีกทั้งแนวโน้มประชากรในประเทศมีแนวโน้มเจ็บป่วยจากโรคเรื้อรังเพิ่มมากขึ้นตามข้อมูลรายงานกระทรวงสาธารณสุข 2568 ผู้รับบริการมีความคาดหวังมากขึ้นต่อการบริการที่ยอดเยี่ยม รวดเร็ว และเฉพาะทาง ส่งผลให้โรงพยาบาลที่มีขนาดใหญ่และมีสาขาที่มาก มีแนวโน้มได้เปรียบในการดำเนินธุรกิจจากการจัดหาแพทย์เฉพาะทาง วัสดุการแพทย์ ยา การหมุนเวียนบุคลากร และการหมุนเวียนใช้บริการเครื่องมือแพทย์ราคาสูงในเครือ ทำให้กลุ่มโรงพยาบาลเครือใหญ่มีแนวโน้มสามารถควบคุมต้นทุน และให้บริการแก่ผู้ป่วยได้ครอบคลุมและมีประสิทธิภาพ อันเป็นจุดได้เปรียบในการทำธุรกิจทางการแพทย์ จุดเด่นดังกล่าวมีส่วนทำให้โรงพยาบาลขนาดใหญ่เติบโต ครอบครองเทคโนโลยีการรักษาระดับสูง ขยายเครือข่ายการรักษาพยาบาลได้หลากหลาย กว้างขวางขึ้นอย่างต่อเนื่อง และสามารถเข้ายึดส่วนแบ่งการตลาดจากโรงพยาบาลขนาดกลาง และเล็กในพื้นที่เดียวกัน ส่งผลให้แนวโน้มโรงพยาบาลขนาดกลาง และขนาดเล็กในระดับท้องถิ่นมีการขายกิจการให้แก่โรงพยาบาลขนาดใหญ่

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

การปรับตัวสู่โรงพยาบาลเฉพาะทาง (Hospital Specialty) มากกว่าการให้บริการที่ครอบคลุมทุกสาขาและไม่ตรงกับบริบทประชากรในเขตพื้นที่เป้าหมาย 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

การปรับตัวงานบริการการแพทย์สู่ระบบดิจิทัล (Healthcare digital transformation) การปรับเปลี่ยนดังกล่าวสามารถพบเห็นได้ในหลายโรงพยาบาลขนาดกลาง และเล็ก อาทิ การลงทะเบียนตรวจออนไลน์ด้วยตนเอง ระบบ smart triage สัญญาณชีพอัตโนมัติ การพบแพทย์ทางออนไลน์ การส่งยาสู่ผู้ป่วยทางไปรษณีย์ เป็นต้น สิ่งเหล่านี้สามารถช่วยให้ต้นทุนค่าใช้จ่ายลดลง จากการลดจำนวนบุคลากรในการปฏิบัติงาน ลดกระดาษ และลดเวลารอคอยตรวจ หรือระยะเวลาการเบิกจ่าย ทำให้งานมีประสิทธิภาพ แม่นยำและรวดเร็วขึ้น

การสร้างเครือข่ายพันธมิตร (Hospital-Clinic Relationship) โรงพยาบาลขนาดกลางและขนาดเล็กสามารถสร้างความสัมพันธ์อันดีกับคลินิกหรือโรงพยาบาลขนาดเล็กที่มีชื่อเสียง และเป็นที่ชื่นชอบของประชาชนในพื้นที่ การสร้างเครือข่ายดังกล่าวช่วยลดความเสี่ยง ลดต้นทุน แบ่งปันทรัพยากร และพัฒนาการรักษาให้ไร้รอยต่อแก่ประชาชน อันจะส่งผลดีต่อระบบสุขภาพในพื้นที่ ชื่อเสียงภาพลักษณ์ของทั้งฝั่งโรงพยาบาลและคลินิกพันธมิตร

ปี 2568 นี้จะพบเห็นยุทธศาสตร์ของโรงพยาบาลขนาดใหญ่ ขนาดกลาง และขนาดเล็กดำเนินงานในรูปแบบที่นำเสนอมาในข้างต้น และมีแนวโน้มยังคงยุทธศาสตร์ดังกล่าวต่อไปในปี 2569 เนื่องจากสภาพเศรษฐกิจภาพรวมในประเทศไทยยังมีการเติบโตต่ำ รายได้ต่อหัวประชากรมีค่าสูงขึ้น ในขณะที่ภาวะเงินเฟ้อยังมีแนวโน้มคงตัวต่อจากปี 2568 จากนโยบายการคลังของประเทศสหรัฐอเมริกา และการแข่งขันทางการค้าที่มีแนวโน้มสูงขึ้นยิ่งทำให้ทุกประเทศในโลกมีค่าใช้จ่ายและต้นทุนที่สูงในการผลิต ด้วยภาวะเงินเฟ้อที่สูง ในขณะที่รายได้ประชากรประเทศไทยไม่สามารถเติบโตตาม อีกทั้งหนี้ครัวเรือนที่มีขนาดสูงขึ้น ย่อมส่งผลกระทบต่อการใช้บริการรักษาพยาบาล ตรวจสอบสุขภาพของโรงพยาบาลเอกชนให้มีความสามารถในการใช้จ่ายที่ลดลง และผู้รับบริการหันไปใช้บริการประกันสุขภาพของหน่วยงานภาครัฐบาลมากขึ้น ย่อมส่งผลกระทบต่อต้นทุนค่าใช้จ่าย และเงินเหลื่อมจ่ายรายหัวในการดูแลรักษาพยาบาลของโรงพยาบาลเหล่านั้นอาจส่งผลให้เกิดการขาดทุนมากขึ้นได้ ด้วยเหตุนี้การใช้ยุทธศาสตร์

การรวบรวมเป็นเครือของโรงพยาบาลขนาดใหญ่ และการปรับเปลี่ยนองค์กรสร้างเครือข่ายของโรงพยาบาลขนาดกลาง-เล็ก เพื่อลดต้นทุนค่าใช้จ่าย เพิ่มประสิทธิภาพ และคุณภาพงานบริการมีแนวโน้มจะพบเห็นได้มากขึ้นอย่างต่อเนื่องในปี 2569

3.การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

■ การจัดซื้อที่ดิน

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

ในการซื้อที่ดินเพื่อที่จะนำมาพัฒนาโครงการ บริษัททำการกำหนดรูปแบบของโครงการเพื่อให้เหมาะสมกับทำเลที่ตั้งตามที่ได้ศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการไม่ว่าจะเป็นทางด้านการเงิน กฎหมาย และการตลาด เมื่อได้พิจารณาตามปัจจัยต่างๆที่ได้กำหนดไว้แล้ว บริษัทจะเปรียบเทียบที่ดินแปลงอื่นๆให้เห็นศักยภาพของที่ดินให้ชัดเจนมากยิ่งขึ้น เพื่อประกอบการตัดสินใจในการลงทุน ทั้งนี้การจัดซื้อที่ดินของบริษัทจะอยู่ภายใต้การตรวจสอบและการพิจารณาอนุมัติของคณะกรรมการบริษัท ตามขั้นตอนของบริษัท อย่างโปร่งใสและรัดกุม

■ การจัดหาที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้าง

บริษัท ได้มีการว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาควบคุมการก่อสร้าง ซึ่งบริษัทดังกล่าวจะทำหน้าที่ร่วมกับฝ่ายพัฒนาโครงการของบริษัท เพื่อควบคุมการทำงานของผู้รับเหมาก่อสร้างให้เป็นไปตามมาตรฐานในการก่อสร้าง ตามกฎหมาย แบบการขออนุญาตก่อสร้างและสร้างแล้วเสร็จภายในเวลาที่กำหนด ในการคัดเลือกบริษัทที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้าง บริษัทจะพิจารณาจากประสบการณ์ทำงาน ความพร้อมของทีมงาน และผลงานในอดีต โดยการคัดเลือกบริษัทที่ปรึกษาควบคุมการทำงานก่อสร้างบริษัทมีกระบวนการคัดเลือกดังนี้

- รายละเอียดของเขตงานและแผนงานการบริหารโครงการ
- พิจารณาเปรียบเทียบราคาและขอบเขตงาน
- คัดเลือกจากคุณสมบัติ
- เสนอต่อผู้มีอำนาจอนุมัติ

■ การจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้าง

ในการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง บริษัทมีกระบวนการในการคัดเลือกดังนี้

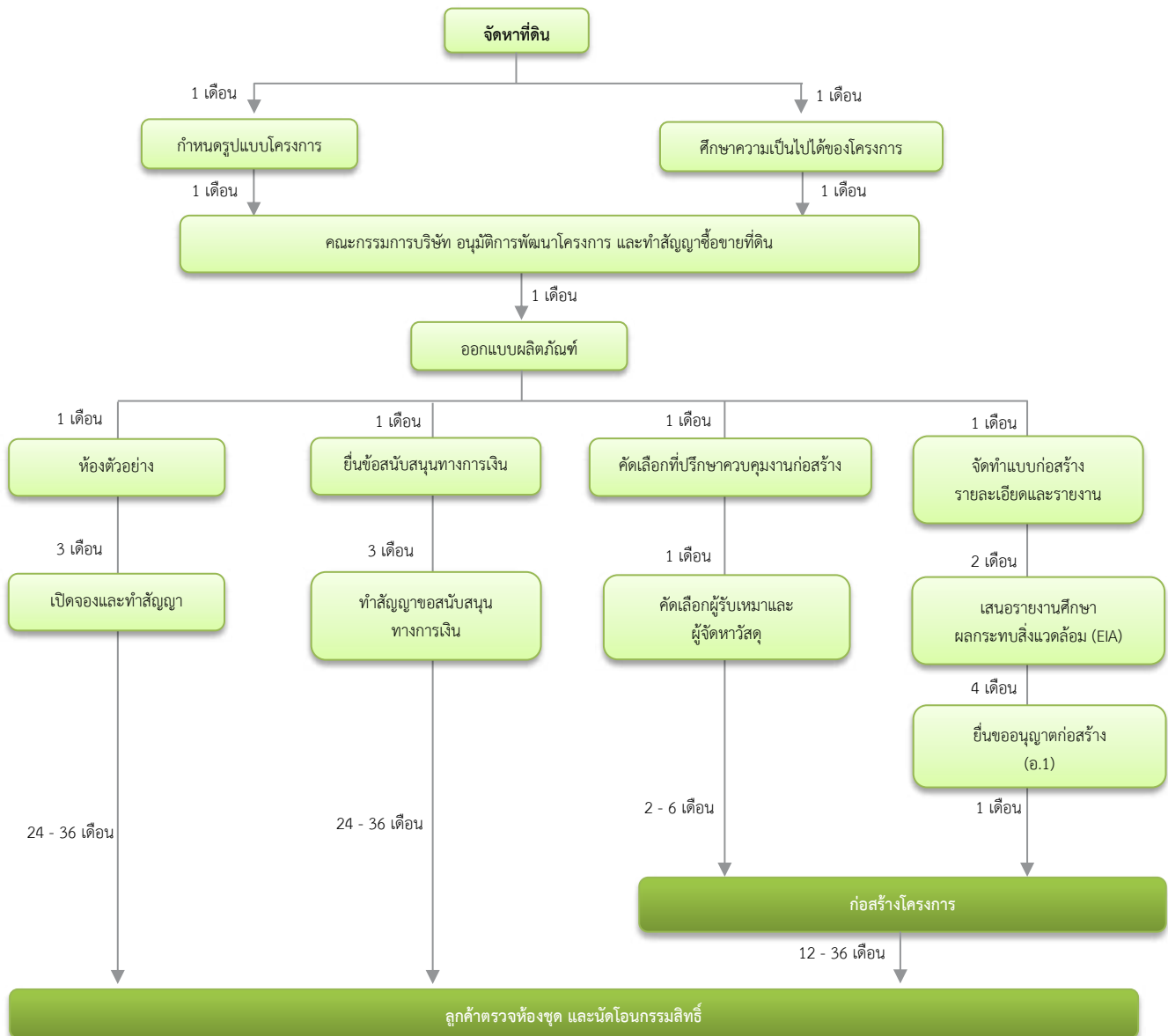
- การจัดเตรียมรายละเอียดเงื่อนไขการว่าจ้าง
- พิจารณาเปรียบเทียบคุณสมบัติและราคา
- การอนุมัติลงนามในสัญญา

■ การจัดหาวัสดุ อุปกรณ์

การจัดหาวัสดุก่อสร้าง เช่น อิฐ หิน ปูน ทราย และเหล็ก เป็นต้น บริษัทผู้รับเหมาจะเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดซื้อวัสดุสำหรับการก่อสร้างทั้งหมด ตามสัญญาว่าจ้างที่ผู้รับเหมาได้กำหนดราคาที่แน่นอนในสัญญา โดยคำนวณรวมเป็นส่วนหนึ่งในราคาค่าจ้างก่อสร้าง และบริษัทจะเป็นผู้จัดหาวัสดุก่อสร้างเป็นบางประเภทที่สามารถนับจำนวนได้แน่นอนและมีราคาสูง เช่น ลิฟท์ เฟอร์นิเจอร์ 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 2568

รายการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ราคาทุน	ค่าเสื่อมราคาสะสม	มูลค่าสุทธิทางบัญชี	ภาระผูกพัน
1.ที่ดิน	บริษัท/บริษัทย่อย	407,730,407	-	407,730,407	มีภาระสัญญากู้ยืมสถาบันการเงิน
2.อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	บริษัท/บริษัทย่อย	787,424,052	536,005,113	251,418,939	-
3.อุปกรณ์สำนักงาน	บริษัท/บริษัทย่อย	61,194,924	50,187,392	11,007,532	-
4.อุปกรณ์คอมพิวเตอร์	บริษัท/บริษัทย่อย	17,449,463	15,119,790	2,329,673	-
5.เครื่องมือและอุปกรณ์	บริษัท/บริษัทย่อย	46,069,222	37,514,919	8,554,303	-
6.ยานพาหนะ	บริษัท/บริษัทย่อย	18,938,348	18,189,957	748,391	-
7.อุปกรณ์และเครื่องมือแพทย์	บริษัท/บริษัทย่อย	146,831,140	113,974,562	32,856,578	-
8.สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	บริษัท/บริษัทย่อย	-	-	45,956,045	-
รวม		1,485,637,556	770,991,733	760,601,868	

4.2 ต้นทุนการพัฒนาโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และราคาประเมินโครงการ

หน่วย : บาท

รายการ	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ	วันที่ประเมินราคา	ราคาประเมิน
1.โครงการมาย วิลล่า ¹	2,075,220.00	10 มีนาคม 2552	33,769,420.00
2. โครงการซิลเวอร์เลค วินด์ ²	270,782,161.92	18 สิงหาคม 2565	188,951,750.00
3. มายโฮมสวีททาวน์	204,951,065.25	N.A.	-
4.โครงการรอยัล บีช	2,164,090.81	N.A.	-
5.โครงการมายริสอร์ท บางกอก ³	24,703,039.64	20 ธันวาคม 2564	155,471,500.00
6.โครงการมายริสอร์ท แอท ริเวอร์ ⁴	85,142,912.93	30 มกราคม 2569	221,188,122.00
7.โครงการมายริสอร์ท หัวหิน (อาคาร เอ บี ซี) ⁵	72,220,233.41	30 มกราคม 2569	260,986,854.57
8.โครงการมายริสอร์ท หัวหิน (อาคาร ดี อี เอฟ) ⁶	252,527,826.89	13 มกราคม 2568	311,215,230.30
9.โครงการมายริสอร์ท พัทยา ⁷	80,691,919.57	30 พฤศจิกายน 2566	84,400,000.00
10. โครงการเดอะโพลีแทน รีฟ ⁸	413,067,293.66	1 เมษายน 2568	504,459,610.00
11. โครงการเดอะโพลีแทน บีช ⁹	757,702,343.18	29 ธันวาคม 2564	1,226,640,000.00
12. โครงการเดอะโพลีแทน เฟส3 ¹⁰	543,487,738.79	3 กุมภาพันธ์ 2569	542,878,000.00
13. โครงการเดอะโพลีแทน อควา ¹¹	713,067,836.07	25 พฤษภาคม 2560	538,355,466.00
14. โครงการเดอะโพลีแทน เฟส5 ¹²	9,282,130.66	22 กรกฎาคม 2558	157,920,000.00
15. โครงการเดอะโพลีแทน เฟส6 ¹³	2,607,771.00	13 กุมภาพันธ์ 2561	367,000,000.00
16. โครงการ EVETCITY สุขสวัสดิ์30-พุทธบูชา เฟส1 ¹⁴	6,355,842.79	27 พฤษภาคม 2564	67,990,000.00
17. โครงการ EVETCITY สุขสวัสดิ์30-พุทธบูชา เฟส2 ¹⁵	-	27 พฤษภาคม 2564	85,290,000.00
18.โครงการ EVER PLACE สุขสวัสดิ์30-พุทธบูชา ¹⁶	8,537,820.57	7 สิงหาคม 2568	13,185,000.00
19.โครงการ EVERCITY ริชชี่ทาวน์ สุขสวัสดิ์30-ราษฎร์บูรณะ ¹⁷	9,121,365.37	18 ตุลาคม 2564	131,201,000.00
20. โครงการ EVERCITY ศรีนครินทร์-สนามแดง ¹⁸	146,563,303.77	27 พฤษภาคม 2564	266,970,000.00
21. โครงการ EVERCITY รามอินทรา-วงแหวนจุฬาลงกรณ์ ¹⁹	218,767,730.51	27 พฤษภาคม 2564	176,330,000.00
22. โครงการ EVERCITY ราชพฤกษ์ตัดใหม่ ²⁰	168,977,889.76	6 กรกฎาคม 2566	104,550,000.00
23. โครงการ 33 เรสซิเดนซ์ ²¹	231,407,259.09	1 มีนาคม 2567	180,258,800.00
24. อื่นๆ	6,628,672.65	N.A.	-
รวมทั้งสิ้น	4,230,833,468.29		5,619,010,752.87

หมายเหตุ:

- /1โครงการมายวิลล่า บางนา ได้ทำการประเมินมูลค่า โดยบริษัท แคนเดอร์ คอนซัลแตนท์ 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 โนเบิล พร็อพเพอร์ตี้ แวลูเอชั่น จำกัด โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
- /5 โครงการมายริสอร์ท หัวหิน อาคารเอ บี ซี ได้ทำการประเมินมูลค่า โดยบริษัท โนเบิล พร็อพเพอร์ตี้ แวลูเอชั่น จำกัด โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
- /6 โครงการมายริสอร์ท หัวหิน อาคารดี อี เอฟ ได้ทำการประเมินมูลค่า โดยบริษัท โนเบิล พร็อพเพอร์ตี้ แวลูเอชั่น จำกัด โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
- /7 โครงการมายริสอร์ท พัทยา เป็นราคาประเมินเฉพาะมูลค่าที่ดิน ได้ทำการประเมินมูลค่า บริษัท โปรสเปค แอปพรซ์ จำกัด โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
- /8 โครงการเดอะโพลีแทน รีฟ เป็นราคาประเมินเฉพาะมูลค่า ได้ทำการประเมินมูลค่า โดยบริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
- /9 โครงการเดอะโพลีแทน บริช เป็นราคาประเมินเฉพาะมูลค่า ได้ทำการประเมินมูลค่า โดย บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
- /10 โครงการเดอะโพลีแทน เฟส3 เป็นราคาประเมินเฉพาะมูลค่าที่ดิน ได้ทำการประเมินมูลค่า โดย บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
- /11 โครงการเดอะโพลีแทน อควาเป็นราคาประเมินที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างคลับเฮ้าส์ได้ทำการประเมินมูลค่า โดย บริษัท เซ้าท์อีสเอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
- /12 โครงการเดอะโพลีแทน เฟส5 เป็นราคาประเมินเฉพาะมูลค่าที่ดิน ได้ทำการประเมินมูลค่า โดย บริษัท แคนเดอร์ คอนซัลแทนท์ จำกัด โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
- /13 โครงการเดอะโพลีแทน 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 โดยบริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด
โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
- /17 โครงการ EVERCITY Resorta Suksawat 30-Ratburana เป็นราคาประเมินที่ดิน ได้ทำการประเมินมูลค่า โดย บริษัท โปรสเปค แอปพรซ์ จำกัด โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
- /18 โครงการ EVERCITY ศรีนครินทร์-หนามแดง เป็นราคาประเมินเฉพาะมูลค่าที่ดิน ได้ทำการประเมินมูลค่า โดย บริษัท แวลูแอสเซท จำกัด โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
- /19 โครงการ EVERCITY रामอินทรา-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

4.3 นโยบายการลงทุน

สำหรับข้อมูลการถือหุ้นของบริษัทย่อยของบริษัท โดยประกอบธุรกิจ 1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 2) ธุรกิจโรงพยาบาลและคลินิกทันตกรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) มีบริษัทย่อย 13 บริษัท รายละเอียดดังนี้

บริษัทย่อย	ประเภทธุรกิจ	สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	
		2568	2567
บริษัทย่อยทางตรง			
1. บริษัท ญัฐนันท์พัฒนา จำกัด**	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99
2. บริษัท มายริสอร์ท 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 อเวนิว 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 เซอร์วิสเชส จำกัด	ให้เช่าที่ดินและอาคารโรงพยาบาล	100.00	100.00
11. บริษัท เดนทอล อีส ฟัน จำกัด**	คลินิกทันตกรรม	100.00	100.00
12. บริษัท โคราเมดิคัลกรุ๊ป จำกัด	โรงพยาบาลเอกชน	83.90	83.90
13. บริษัท พิชญ์โลกอินเตอร์เวชการ จำกัด	โรงพยาบาลเอกชน	53.96	53.96

* ถือหุ้นโดยบริษัท มาย ฮอสพิทอล จำกัด

** ปัจจุบันบริษัทได้หยุดการดำเนินงานแล้ว แต่ยังคงอยู่ในระหว่างการศึกษาแผนการดำเนินงานในอนาคต

ทั้งนี้ บริษัทมีนโยบายการบริหารงานในบริษัทย่อย โดยบริษัทจะส่งกรรมการที่เป็นตัวแทนของบริษัทเข้าร่วมบริหารงานและกำหนดนโยบายในบริษัทย่อยตามสัดส่วนเงินลงทุนที่บริษัทถือหุ้นอยู่ เพื่อให้เป็นไปในทิศทางที่สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจหลัก รวมทั้งสร้างผลกำไรให้กับบริษัทในอนาคต

5. งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ ณ 31 ธันวาคม 2568

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีการผูกพันที่จะต้องส่งมอบสินค้าให้กับผู้ซื้อตามสัญญาเป็นจำนวนเงิน 337.89 ล้านบาท มีมูลค่างานที่ยังไม่ได้ส่งมอบในแต่ละโครงการมีดังนี้

โครงการ	จำนวนหน่วย ที่มีเพื่อขาย		จำนวนหน่วย ที่โอนแล้ว		จำนวนหน่วย ที่ยังไม่ส่งมอบ ¹ (ก่อสร้างแล้วเสร็จ) ณ 31 ธ.ค.2568		จำนวนหน่วย ที่ยังไม่ส่งมอบ ² (ระหว่างก่อสร้าง) ณ 31 ธ.ค.2568		รวมจำนวนหน่วย ที่ยังไม่ส่งมอบ ^{1,2} และรอการขาย		เหตุผลที่ยังไม่ได้ส่งมอบ	
	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท		
โครงการอาคารชุด												
	272	752.81	270	750.73	-	-	-	2	2.08	2	2.08	-
	66	180.88	65	176.84	1	4.04	-	0	0.00	1	4.04	-
	92	675.85	86	548.11	-	-	-	6	127.74	6	127.74	-
	43	721.97	36	607.11	2	25.36	-	5	89.50	7	114.86	รอโอนนิติบุคคล, นัดโอน, รอการขาย
	211	1,283.81	201	1,188.56	1	6.22	-	9	89.03	10	95.25	รอโอนนิติบุคคล, นัดโอน, รอการขาย
	197	1,325.87	153	885.63	6	85.24	-	38	355.00	44	440.24	รอโอนนิติบุคคล, นัดโอน, รอการขาย
	2,359	6,884.72	2,217	5,860.58	8	35.99	-	134	988.15	142	1,024.14	รอโอนนิติบุคคล, นัดโอน, รอการขาย
	590	2,000.80	264	764.43	8	23.75	-	318	1,212.62	326	1,236.37	รอโอนนิติบุคคล, นัดโอน, รอการขาย
	2,745	6,863.27	2,390	5,524.30	23	70.85	-	332	1,268.12	355	1,338.97	รอโอนนิติบุคคล, นัดโอน, รอการขาย
รวมโครงการอาคารชุด	6,575	20,689.98	5,682	16,306.29	49	251.45	-	844	4,132.24	893	4,383.69	
โครงการบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด												
	177	1,838.35	59	501.68	2	25.21	-	116	1,311.46	118	1,336.67	อยู่ระหว่างก่อสร้าง, รอโอนนิติบุคคล, นัดโอน
	128	658.27	13	63.07	5	23.41	-	110	571.79	115	595.20	รอโอนนิติบุคคล, นัดโอน
รวมโครงการบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด	305	2,496.62	72	564.75	7	48.62	-	226	1,883.25	233	1,931.87	
ทาวน์โฮมและอาคารพาณิชย์												
	94	413.99	93	405.90	-	-	-	1	8.09	1	8.09	รอโอนนิติบุคคล, นัดโอน
	43	215.94	43	215.94	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	อยู่ระหว่างรอการพัฒนา
	249	977.48	185	658.21	7	26.39	-	57	292.88	64	319.27	อยู่ระหว่างก่อสร้าง, รอโอนนิติบุคคล, นัดโอน
4.โครงการEVERCITY รามอินทรา-วงแหวนจิตใต้	172	785.82	64	234.22	2	7.64	-	106	543.96	108	551.60	อยู่ระหว่างก่อสร้าง, รอโอนนิติบุคคล, นัดโอน
5.โครงการ Ever City Resorta Sukawat 30-Ratburana	99	469.18	97	457.20	1	3.79	-	1	8.19	2	11.98	รอโอนนิติบุคคล, นัดโอน
รวมโครงการทาวน์โฮมและอาคารพาณิชย์	657	2,862.41	482	1,971.47	10	37.82	-	165	853.12	175	890.94	
รวมทั้งสิ้น	7,537	26,049.01	6,236	18,842.51	66	337.89	-	1,235	6,868.61	1,301	7,206.50	

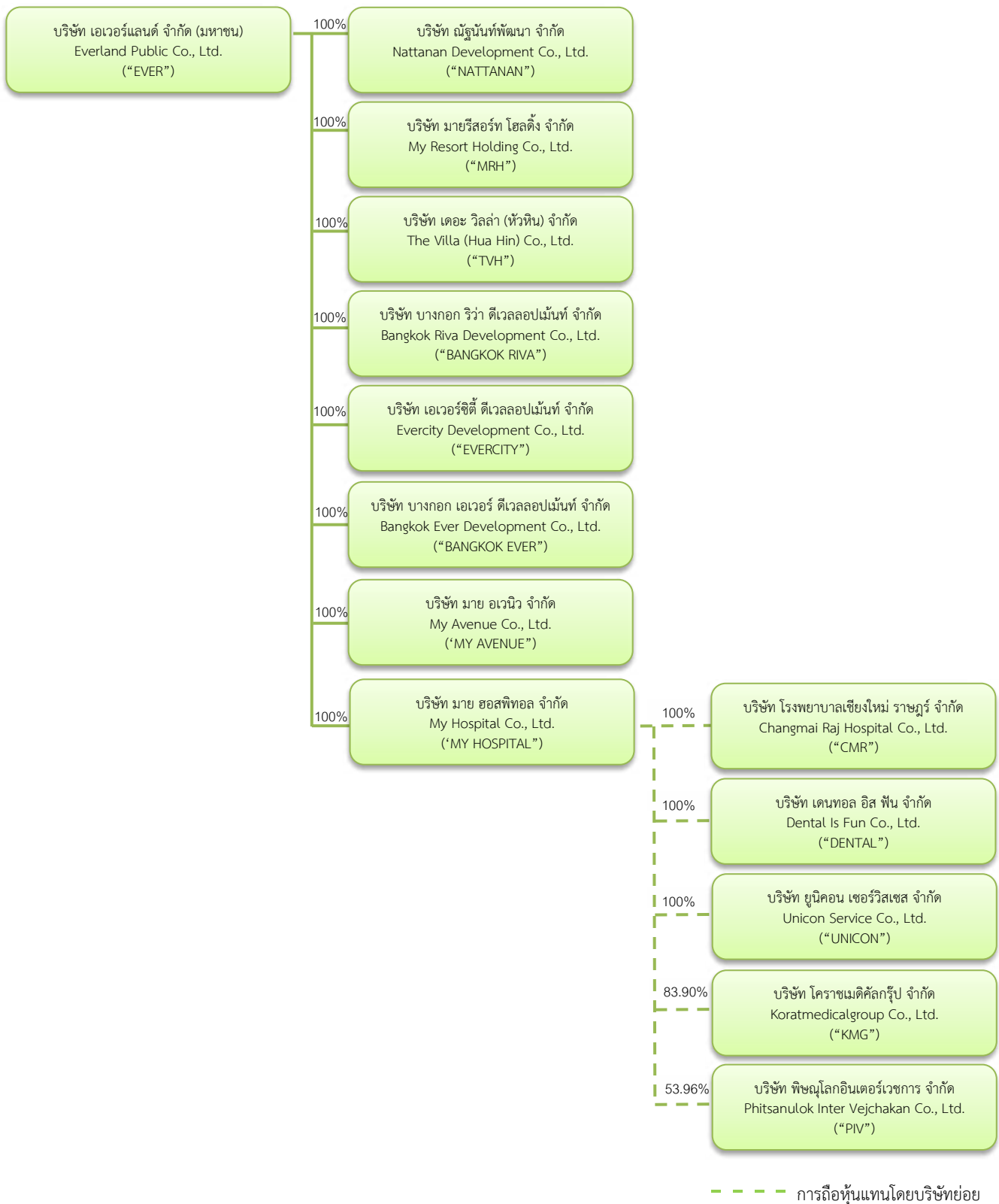
หมายเหตุ : 1.สำหรับบ้านเดี่ยวไม่โครงการเป็นการขายบ้านพร้อมที่ดินแบบสร้างเสร็จ

2. มูลค่าโครงการเป็นราคาประมาณการจากลูกค้าการขาย

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

1.3.1 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

โครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 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 ณัฐนันท์พัฒนา จำกัด ("NATTANAN")	ธุรกิจจัดสรรที่ดินและสร้างบ้านเพื่อขาย ภายใต้โครงการมายโฮมประชาชื่น	150.00	100.00%
3.บริษัท มายริสอร์ท โฮลดิ้ง จำกัด ("MRH")	ธุรกิจพัฒนาโครงการอาคารพักอาศัย ขายภายใต้ โครงการมายริสอร์ท หัวหิน อาคาร เอ บี ซี	300.00	100.00%
4.บริษัท เดอะ วิลล่า (หัวหิน) จำกัด ("TVH")	ธุรกิจพัฒนาโครงการอาคารพักอาศัย ขายภายใต้ โครงการมายริสอร์ท 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 ¹ ("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 ฟัน จำกัด ("DENTAL")	ธุรกิจบริการด้านโรงพยาบาล	0.75	100.00%
12.บริษัท ยูนิคอน เซอร์วิสেস จำกัด ("UNICON")	ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	5.00	100.00%
13.บริษัท โคราซเมดิคัลกรุ๊ป จำกัด ("KMG")	ธุรกิจบริการด้านโรงพยาบาล	100.00	83.90%
14.บริษัท พิษณุโลกอินเตอร์เวชการ จำกัด ("PIV")	ธุรกิจบริการด้านโรงพยาบาล	160.00	53.96%

1.3.2 การถือหุ้นในบริษัท บริษัทย่อย หรือบริษัทร่วมเกินกว่าร้อยละ 10 ของบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกัน

- ไม่มี-

1.3.3 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

บริษัทหรือกลุ่มบริษัทในกลุ่มไม่ได้เป็นส่วนหนึ่งของกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่นอกจากที่ได้มีการเปิดเผยไว้ในรายงาน และไม่มี
ความสัมพันธ์ ฟังฟัง หรือแข่งขันกับธุรกิจอื่นในกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่นอกจากที่ได้มีการเปิดเผยไว้อย่างมีนัยสำคัญ

1.3.4 รายชื่อผู้ถือหุ้น

1.3.4.1 รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่

รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ 10 ลำดับแรก ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ	สัดส่วนการถือหุ้น
1	กลุ่มโลจายะ นางดารารัณ อัดตะนันท์ นายจอมทรัพย์ โลจายะ นายสวิจักร โลจายะ	978,518,759 648,384,242 480,768,700	20.16% 13.36% 9.90%
	รวมกลุ่มโลจายะ	2,107,671,701	43.41%
2	กลุ่มมานะยิ่ง นายประสงค์ มานะยิ่ง นางพรพรรณ มานะยิ่ง น.ส.สุชาร์ มานะยิ่ง น.ส.สุพัตรา มานะยิ่ง น.ส.ณัฐธิดา มานะยิ่ง น.ส.อชิรญา มานะยิ่ง	162,140,000 85,450,000 30,233,400 26,973,000 1,000 1,000	3.34% 1.76% 0.62% 0.56% 0.00% 0.00%
	รวมกลุ่มมานะยิ่ง	304,798,400	6.28%
3	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	119,353,870	2.46%
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	กลุ่มวงษ์โชติปินทอง นายเกรียงศักดิ์ วงษ์โชติปินทอง นางสุนีย์ วงษ์โชติปินทอง นายวิชา วงษ์โชติปินทอง น.ส.ทิพย์ประภา วงษ์โชติปินทอง นายสุพจน์ วงษ์โชติปินทอง	24,880,460 6,116,500 2,010,000 1,400,000 264,000	0.51% 0.13% 0.04% 0.03% 0.01%
	รวมกลุ่มวงษ์โชติปินทอง	34,670,960	0.71%
8	นายณน เพ็ชรประภา	38,771,200	0.80%
9	นายพิชัย พลุดิศักดาตุลย์	34,259,900	0.71%
10	กลุ่มสุวรรณพนิชกุล นายสมชาย สุวรรณพนิชกุล นายธเนศ สุวรรณพนิชกุล น.ส.ชุติมา สุวรรณพนิชกุล นายรุ่งกิจ สุวรรณพนิชกุล	32,349,800 1,275,900 270,000 18,300	0.67% 0.03% 0.01% 0.00%
	รวมกลุ่มสุวรรณพนิชกุล	33,914,000	0.70%
รวมลำดับที่ 1-10		2,902,642,251	59.79%
ผู้ถือหุ้นรายอื่น		1,952,144,301	40.21%
รวม		4,854,786,552	100.00%

หมายเหตุ : การเปิดเผยข้อมูลข้างต้น ตามที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ เพื่อให้สะท้อนถึงความสัมพันธ์ทางครอบครัวของกลุ่มผู้ถือหุ้น โดยไม่จัดเป็นการเปิดเผยข้อมูลของกลุ่มผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกันตามมาตรา 258 แต่อย่างใด

ข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นใหญ่

-ไม่มี-

1.3.4.2 ข้อมูลผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย

1. บริษัท ญัณนันท์พัฒนา จำกัด (“NATTANAN”)

เป็นบริษัทย่อยที่ดำเนินธุรกิจจัดสรรที่ดินและสร้างบ้านเพื่อขายภายใต้โครงการมายโฮมประชาชื่น ที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 โดยมีรายชื่อและสัดส่วนการถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

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 มายริสอร์ท โฮลดิ้ง จำกัด (“MRH”)

เป็นบริษัทย่อยที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการอาคารพักอาศัย ขายภายใต้โครงการมายริสอร์ท หัวหิน (อาคารเอบีซี) ที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 โดยมีรายชื่อและสัดส่วนการถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

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”)

เป็นบริษัทย่อยที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการอาคารพักอาศัยขายภายใต้โครงการมายริสอร์ท หัวหิน(อาคารดีอีเอฟ) ที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 โดยมีรายชื่อและสัดส่วนการถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

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”)

เป็นบริษัทย่อยที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการอาคารพักอาศัย ขายภายใต้โครงการเดอะ โพลีแทน อควา ที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 โดยมีรายชื่อและสัดส่วนการถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

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”)

เป็นบริษัทย่อยที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 โดยมีรายชื่อและสัดส่วนการถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

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

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

เป็นบริษัทย่อยที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 โดยมีรายชื่อและสัดส่วนการถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

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”)

เป็นบริษัทย่อยที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 โดยมีรายชื่อและสัดส่วนการถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

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”)

เป็นบริษัทย่อยที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาด้านโรงพยาบาล ที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 โดยมีรายชื่อและสัดส่วนการถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

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”)

เป็นบริษัทย่อยที่ดำเนินธุรกิจโรงพยาบาลเอกชนสถานพยาบาลรักษาคอนไขและผู้เจ็บป่วย ในชื่อ โรงพยาบาลเชียงใหม่ ราษฎร์ ที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 โดยมีรายชื่อและสัดส่วนการถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

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”)

เป็นบริษัทย่อยที่ดำเนินธุรกิจสถานพยาบาล สถานทันตกรรมในชื่อ “คลินิก จัส ฟอ ฟัน” ที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 โดยมีรายชื่อและสัดส่วนการถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

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 จำกัด (“UNICON”)

เป็นบริษัทย่อยที่ดำเนินธุรกิจให้เช่าสิ่งทอทางการแพทย์ ได้แก่ ที่ดิน อาคาร ซึ่งเป็นที่ตั้งของ โรงพยาบาลเชียงใหม่ ฮอสพิทอล ที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 โดยมีรายชื่อและสัดส่วนการถือหุ้น 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 โคราเมดิคัลกรุ๊ป จำกัด (“KMG”)

เป็นบริษัทย่อยที่ดำเนินธุรกิจโรงพยาบาลเอกชนสถานพยาบาลรักษาคนไข้และผู้เจ็บป่วย ในชื่อ “โรงพยาบาลราชสิมา ฮอสพิทอล” ที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 83.90 โดยมีรายชื่อและสัดส่วนการถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

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 พิษณุโลกอินเตอร์เวชการ จำกัด (“PIV”)

เป็นบริษัทย่อยที่ดำเนินธุรกิจโรงพยาบาลเอกชนสถานพยาบาลรักษาคนไข้และผู้เจ็บป่วย ในชื่อ “โรงพยาบาลพิษณุโลก ฮอสพิทอล” ที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 53.96 โดยมีรายชื่อและสัดส่วนการถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

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 2568 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 ของกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการในแต่ละงวดบัญชีหลังจากหักสำรองตามกฎหมายและบริษัทต้องไม่มีขาดทุนสะสมและต้องไม่มีความจำเป็นในด้านอื่นๆ บริษัทต้องจัดสรรเงินกำไรเพื่อเป็นทุนสำรองตามกฎหมายไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปี หักด้วยยอดเงินขาดทุนสะสมยกมา(ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน และทุนสำรองนี้จะนำมาจัดสรรปันผลไม่ได้ หากไม่มีความจำเป็นอื่นใด และหากการจ่ายเงินปันผลนั้นจะไม่มีผลกระทบต่อการทำงานของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

ทั้งนี้ การพิจารณาจ่ายเงินปันผลประจำปีของบริษัทฯ จะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่เป็นการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล ซึ่งคณะกรรมการบริษัทฯ มีอำนาจอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้ และรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมคราวต่อไป

2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

บริษัทได้ตระหนักและให้ความสำคัญในการบริหารจัดการความเสี่ยง เพื่อให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปตามเป้าหมายอย่างมีประสิทธิภาพและมีเสถียรภาพ โดยถือว่าการบริหารความเสี่ยงเป็นองค์ประกอบหนึ่งที่สำคัญของทุกกระบวนการดำเนินงาน บริษัทจึงต้องมีแผนในการบริหารความเสี่ยง และมีการตรวจสอบอย่างต่อเนื่อง ตลอดจนแนวทางการป้องกันความสูญเสียต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นทั้งในปัจจุบันและอนาคต

นอกจากนี้แล้ว การบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิผล จะต้องได้รับการสนับสนุนจากคณะกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกระดับจนเกิดเป็นวัฒนธรรมองค์กร 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 เหตุปัจจัยต่างๆ และประเมินความเสี่ยงจากการทำงาน รวมถึงมีส่วนร่วมในการออกแบบและพัฒนาระบบงานบริหารความเสี่ยงขององค์กร

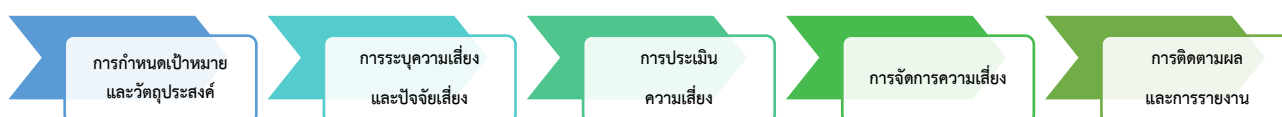
2.1.2 วัฒนธรรมการบริหารความเสี่ยง

บริษัทมุ่งเน้นการสร้างวัฒนธรรมการบริหารความเสี่ยงที่เข้มแข็งในทุกระดับขององค์กร โดยเริ่มจากคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารทุกระดับ เป็นผู้นำและส่งเสริมให้มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพ มีการสร้างความรู้ความเข้าใจและให้การสนับสนุนผ่านกรอบและกิจกรรมต่างๆ 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 รวมทั้งส่งผลกระทบต่อการใช้จ่ายของประชาชน ปัญหาความแตกต่างทางความคิดในสังคมซึ่งส่งผลกระทบต่อเสถียรภาพและความมั่นคงของรัฐบาล จะเป็นปัจจัยเสี่ยงที่ส่งผลกระทบต่อขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศ

จากปัจจัยเสี่ยงดังกล่าว ส่งผลให้บริษัทต้องพิจารณาการลงทุนอย่างรอบคอบเนื่องจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน มีต้นทุนสูงในการดำเนินการ ซึ่งหากภาวะทางการเมืองและเศรษฐกิจส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นและการตัดสินใจใช้จ่ายของผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์แล้ว บริษัทอาจได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้และอาจส่งผลกระทบต่อเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทในการดำเนินธุรกิจและการชำระหนี้ต่อสถาบันการเงินได้

อย่างไรก็ตามปัจจัยพื้นฐานทางด้านภาคธุรกิจของประเทศไทยยังคงมีความน่าสนใจต่อการลงทุนของนักลงทุนทั้งในประเทศและต่างประเทศ โดยภาคเอกชนจะมีบทบาทมากขึ้นในการขับเคลื่อนการลงทุนโดยภาพรวม ในขณะเดียวกันภาวะทางการเมืองเป็นไปในทิศทางที่ดี รัฐบาลมีมาตรการออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง บริษัทคาดว่าภาวะเศรษฐกิจของประเทศอาจจะได้รับผลกระทบและชะลอตัว เนื่องจากภาวะหนี้ภาครัฐครัวเรือนสูงขึ้น รวมถึงการเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ ทำให้ผู้ประกอบการต่างก็ออกโปรโมชั่นแคมเปญที่น่าสนใจ หรืออาจจะต้องใช้โปรโมชั่นเดียวกับมาตรการของรัฐบาล เพื่อรักษายอดขายเอาไว้

1.1.2 ความเสี่ยงด้านการดำเนินธุรกิจ

■ ความเสี่ยงจากการเพิ่มขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้าง

ต้นทุนสำคัญของการดำเนินงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้แก่ วัสดุก่อสร้าง ซึ่งถือว่าเป็นต้นทุนที่สำคัญในการพัฒนาสินค้า การปรับตัวเพิ่มขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้างสาเหตุหลักๆมาจากต้นทุนวัตถุดิบที่สูงขึ้น ไม่ว่าจะเป็น ถ่านหิน เหล็กและอลูมิเนียม น้ำมัน เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม บริษัทมีมาตรการในการควบคุมและลดความเสี่ยงอันเกิดจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างอย่างรัดกุม โดยมีการวางแผนงานการก่อสร้างและบริหารควบคุมระบบการจัดซื้อวัสดุการก่อสร้างอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อลดความเสี่ยงจากการเพิ่มขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้าง รวมทั้งการหาพันธมิตรทางการค้าที่มากขึ้นเพื่อรองรับการขยายตัวของโครงการต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้นในอนาคต

■ ความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมาและแรงงาน

ในปีที่ผ่านมาผู้ประกอบการเร่งเปิดโครงการใหม่เป็นจำนวนมาก การปรับขึ้นของค่าแรงทั่วประเทศ ประกอบกับการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐ รวมถึงการเปิดประชาคมอาเซียนที่จะเป็นผลให้เกิดภาวะการขาดแคลนผู้รับเหมาและแรงงานในอนาคต ซึ่งหากบริษัทฯ ไม่สามารถจัดหาผู้รับเหมาที่มีความชำนาญเฉพาะด้านเพื่อเข้าดำเนินงานในโครงการของบริษัทฯ ได้ อาจทำให้งานก่อสร้างของบริษัทฯ ล่าช้า และไม่สามารถโอนบ้านให้แก่ผู้ซื้อได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด

อย่างไรก็ตามบริษัทให้ความสำคัญกับผู้รับเหมาที่ร่วมงานกับบริษัท เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมาและแรงงาน โดยบริษัทมีนโยบายสร้างความสัมพันธ์และเป็นพันธมิตรที่ดีระหว่างบริษัทและผู้รับเหมา โดยให้การสนับสนุน พิจารณาเรื่องของปริมาณงานของผู้รับเหมาที่มีศักยภาพตามความเหมาะสม และความช่วยเหลือทางด้านอื่น ๆ นอกจากนี้ บริษัทพิจารณาผู้รับเหมารายใหม่ๆ เพื่อให้มีโอกาส เข้ามาร่วมงานกับบริษัทและพิจารณาศักยภาพคุณสมบัติของผู้รับเหมาใหม่ โดยให้การสนับสนุน เตรียมความพร้อมเพื่อรองรับการขยายงานและการเติบโตของบริษัท

ปัจจุบันบริษัทมีการวางแผนการก่อสร้างโครงการมาเป็นระบบการก่อสร้างแบบพรีคาส (Precast Construction) ซึ่งจะช่วยให้บริษัทสามารถลดระยะเวลา และต้นทุนการก่อสร้างโครงการ เพื่อเป็นการบริหารความเสี่ยงจากภาวะการขาดแคลนผู้รับเหมาและแรงงาน รวมทั้งสามารถบริหารส่วนต่างของผลกำไรของบริษัทได้อย่างเหมาะสม

■ ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ

บริษัทมีนโยบายในการจัดหาที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการโดยการพิจารณาทำเลที่ตั้ง และศักยภาพที่ดินที่เหมาะสมแก่การพัฒนาในราคาที่เหมาะสม ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีนโยบายในการสะสมที่ดินเปล่า (Land Bank) ในหลากหลายทำเลที่ตั้ง สำหรับโครงการต่าง ๆ ในอนาคต หากแผนการก่อสร้างโครงการที่ยังไม่ชัดเจนจะทำให้บริษัทฯ มีภาระต้นทุนทางการเงิน ซึ่งอาจเกิดปัญหาเกี่ยวกับสภาพคล่องทางการเงินของบริษัทฯ ได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จึงเน้นการพัฒนาที่ดินที่มีอยู่ให้เกิดการพัฒนาอย่างสมบูรณ์ 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 เพื่อป้องกันความเสียหายทางธุรกิจหรือผลกระทบต่อภาพลักษณ์และชื่อเสียงของโรงพยาบาล รวมถึงคุณภาพในการรักษาและการให้บริการของโรงพยาบาล

■ ความเสี่ยงการแข่งขันในธุรกิจโรงพยาบาล

การแข่งขันในธุรกิจโรงพยาบาลมีการแข่งขันกันทางด้านการให้บริการทางการแพทย์ คุณภาพ และระดับราคาจากภาครัฐและภาคเอกชนในระดับสูง ส่งผลให้โรงพยาบาลทุกแห่งมีการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง จึงมีความเสี่ยงที่ผู้รับบริการจะเปลี่ยนไปใช้บริการที่โรงพยาบาลอื่น บริษัทฯ จึงมีการนำระบบและมาตรฐานต่างๆ มาใช้เพื่อคงรักษาคุณภาพและมาตรฐานวิชาชีพต่างๆ ทางแพทย์ เพื่อรักษาลูกค้าให้ได้รับความประทับใจและความพึงพอใจในการได้รับบริการจากโรงพยาบาล

■ ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยีสำหรับ เครื่องมือและอุปกรณ์ทางการแพทย์

เทคโนโลยีทางการแพทย์ มีการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการรักษาพยาบาล จึงทำให้เครื่องมือและอุปกรณ์ทางการแพทย์มีราคาสูงและค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา ทำให้ต้นทุนสูงขึ้น ดังนั้นในการลงทุนในเครื่องมือเหล่านี้ต้องคำนึงถึงคุณภาพ ประโยชน์ในการใช้งาน และความคุ้มค่าในการลงทุน

2) ความเสี่ยงด้านการเงิน

■ ความเสี่ยงจากการเข้าถึงแหล่งเงินทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯและบริษัทย่อย มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเป็นจำนวน 430.71 ล้านบาท โดยมีโครงการของบริษัทฯ ค่าประกัน และมีหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 2,559.65 ล้านบาท โดยในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา บริษัทฯมีการบริหารเงินทุนหมุนเวียนของกิจการได้ โดยมีการวางแผนการใช้เงินและจัดสรรทุนหมุนเวียนตามลำดับความสำคัญในกิจการ และสามารถชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยเงินกู้ให้แก่สถาบันการเงินได้ตรงตามที่กำหนดไว้ในเงื่อนไขสัญญาเงินกู้

อย่างไรก็ตามธนาคารพาณิชย์บางแห่งมีความเข้มงวดและระมัดระวังในการอนุมัติสินเชื่อกลุ่มอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น ส่งผลให้ผู้ประกอบการขนาดกลางและขนาดเล็กบางราย เข้าถึงแหล่งเงินทุนเพื่อนำมาพัฒนาโครงการได้ยากขึ้น ทั้งนี้บริษัทฯตระหนักถึงความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้หากการเข้าถึงแหล่งเงินทุนในอนาคตเป็นไปได้ยากขึ้น โดยการเพิ่มศักยภาพและช่องทางในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนให้มากขึ้นผ่านการสร้างพันธมิตรทางธุรกิจกับธนาคารพาณิชย์หลายแห่ง เพื่อเปรียบเทียบข้อเสนอที่มีต้นทุนเหมาะสมที่สุด แต่อย่างไรก็ตามมีสถาบันการเงินบางแห่ง มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นและโครงสร้างกรรมการของธนาคาร ส่งผลให้มีความยากลำบากในการขอสินเชื่อเพื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โดยบริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 1.80 เท่า อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 2.12 เท่า โดยที่อัตราส่วนดังกล่าวแสดงให้เห็นว่าบริษัทสามารถที่จะบริหารจัดการเงินทุนหมุนเวียนได้เป็นอย่างดี นอกจากนั้นแล้วยังได้มีการวางแผนในการพัฒนาโครงการจากทรัพย์สินที่มีอยู่เพื่อสร้างรายได้ให้แก่บริษัทฯโดยมีการบริหารเงินทุนหมุนเวียนของกิจการเพื่อให้เพียงพอต่อการดำเนินงานของบริษัทต่อไป

■ ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้

ในปี 2568 บริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้รับเงินกู้ระยะยาวรวมจำนวน 166.95 ล้านบาท จากสถาบันการเงิน ภาระหนี้ระยะยาวเทียบกับปี 2567 ซึ่งมีจำนวน 235.48 ล้านบาท โดยปรับตัวลดลง 68.53 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 29.10 โดยช่วงระยะเวลาที่ผ่านมาบริษัทฯมีการชำระเงินกู้ให้แก่ธนาคารตรงตามเงื่อนไข และไม่มีประวัติเสียหายทางการเงิน แสดงให้เห็นถึงบริษัทฯสามารถบริหารจัดการภาระหนี้ดังกล่าวได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้บริษัทฯยังได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ระยะยาวของธนาคาร คือบริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้อยู่ในอัตราส่วนไม่เกิน 3 เท่า เพื่อมิให้เกิดความเสี่ยงที่จะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยตามเงื่อนไขของธนาคาร

■ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม และความเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์

อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในภาพรวมของธนาคารพาณิชย์ในปี 2568 ยังคงอยู่ในระดับทรงตัวและลดลงในช่วงครึ่งปีหลังเพื่อพยุงเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวช้า ส่งผลให้บริษัทฯสามารถวางแผนและควบคุมเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทได้ตามสถานการณ์นั้นๆ อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาจากการที่หนี้ภาคครัวเรือนเพิ่มสูงขึ้น ประกอบกับการมีหนี้เพิ่มมากขึ้น อาจเป็นเหตุให้แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นตามไปด้วย ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ และการกู้ยืมที่อยู่อายุของลูกค้า เนื่องจากธนาคารพาณิชย์ต้องเข้มงวดและระมัดระวังในการอนุมัติสินเชื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้นด้วย ทั้งนี้ บริษัทฯให้ความสำคัญในการพิจารณาด้านทุนทางการเงินและความเหมาะสมของแหล่งเงินทุนในการสนับสนุนโครงการของบริษัทฯ ซึ่งที่ผ่านมาโครงการของบริษัทฯได้รับการสนับสนุนจากธนาคารพาณิชย์มาโดยตลอดเป็นอย่างดี

แต่อย่างไรก็ตาม ในการดำเนินโครงการต่างๆของบริษัทฯจำเป็นต้องใช้เงินทุนจำนวนมาก ดังนั้นในบางครั้งบริษัทจึงอาจมีการกู้ยืมเงินจากแหล่งเงินทุนอื่นๆ เช่น สถาบันการเงินต่างประเทศ นิติบุคคลทั้งในและต่างประเทศ โดยบริษัทฯจะได้คำนึงถึงความต้องการใช้

เงินทุนรวมทั้งอัตราดอกเบี้ยและค่าตอบแทนต่างๆ โดยจะได้มีการพิจารณาความเหมาะสมผล ซึ่งจะต้องคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดที่บริษัทจะได้รับด้วย

■ ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทและบริษัทย่อย มีเงินเบิกเกินบัญชีธนาคารเป็นจำนวนเงิน 49.02 ล้านบาท และมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเป็นจำนวน 430.71 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เงินกู้ยืมดังกล่าวจะมีเงื่อนไขดอกเบี้ยแบบลอยตัว อ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยลูกค้าชั้นดีประเภทมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate : MLR) เป็นหลัก โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 อัตราดอกเบี้ย MLR ดังกล่าวเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณอัตราร้อย 6.48 ดังนั้น หากอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงของสถาบันการเงินมีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญก็จะส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงิน และกำไรสุทธิของบริษัทได้

■ ความเสี่ยงจากการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามที่ระบุในสัญญากู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงิน

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

➢ การกู้ยืมเงินของบริษัทและบริษัทย่อยต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 3 เท่า

➢ การกู้ยืมเงินของบริษัทย่อยต้องรักษาอัตราส่วนทางการเงิน 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 โดยบริษัทพิจารณาชะลอการพัฒนาโครงการเพื่อรอดูทิศทางของธุรกิจและสภาวะอสังหาริมทรัพย์ ประกอบกับขั้นตอนในการขออนุญาตจัดสรรที่ดินที่ผ่านมามีความจำเป็นต้องใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ ทั้งนี้การชะลอการพัฒนาโครงการดังกล่าว ส่งผลให้บริษัทฯ เสียโอกาสในการสร้างรายได้จากการพัฒนาโครงการ และมีความเสี่ยงที่ต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการจะขยับตัวเพิ่มสูงขึ้นในอนาคตหากยังไม่เร่งดำเนินการก่อสร้าง นอกจากนี้บริษัทยังมีต้นทุนทางการเงินจากการที่ต้อง

ชำระดอกเบี้ยเงินกู้ให้แก่สถาบันการเงินที่สนับสนุนวงเงินค่าซื้อที่ดินโครงการ อย่างไรก็ตามบริษัทได้ดำเนินการพัฒนาโครงการในส่วน
ของสาธารณูปโภคพื้นฐาน และพื้นที่โดยรอบเพื่อเตรียมพร้อมสำหรับการเริ่มพัฒนาโครงการดังกล่าวใหม่ โดยอยู่ระหว่างการออกแบบ
ผังโครงการเพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของสำนักงานที่ดินซึ่งมีการปรับปรุงในรายละเอียดการออกแบบผังโครงการและเตรียมขอ
อนุญาตจัดสรรที่ดินให้เรียบร้อยในขั้นตอนต่อไป

4) ความเสี่ยงด้านการเปลี่ยนแปลงและการปฏิบัติตามกฎระเบียบ ข้อบังคับและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

บริษัทได้ดำเนินธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจด้านพัฒนาโรงพยาบาล ซึ่งต้องดำเนินธุรกิจภายใต้การกำกับดูแลของ
หน่วยงานภาครัฐ ซึ่งหากมีการเปลี่ยนแปลงนโยบายภาครัฐ กฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องต่างๆ อาจส่งผลกระทบต่อ
ความสามารถในการแข่งขันและการปฏิบัติให้สอดคล้องและครบถ้วนตามกฎหมาย ซึ่งทำให้บริษัทมีความเสี่ยงและมีผลกระทบต่อการ
ดำเนินงาน ความเชื่อมั่น และการวางแผนงานในอนาคต

ทั้งนี้ บริษัทมีบุคลากรและทีมงานที่มีประสบการณ์ มีความรู้ความเชี่ยวชาญด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจด้านพัฒนา
โรงพยาบาล ทำหน้าที่ติดตาม พิจารณาผลกระทบ และแนวทางการปฏิบัติตามกฎหมายต่างๆ อย่างใกล้ชิด หากมีการเปลี่ยนแปลง
กฎหมายจะทำการสื่อสารไปยังผู้ที่เกี่ยวข้องให้รับทราบ นอกจากนี้ บริษัทมีการจัดจ้างที่ปรึกษาทางกฎหมายที่มีความชำนาญในการ
ดำเนินการด้านต่างๆ เพื่อให้มั่นใจได้ว่า บริษัทได้มีการปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ครบถ้วน ถูกต้อง

5) ความเสี่ยงด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม

▪ ความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชน

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญด้านการเคารพและคุ้มครองสิทธิมนุษยชน เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินธุรกิจของบริษัท ปลอดจากการ
ละเมิดสิทธิมนุษยชนและสิทธิในการทำงาน ในปี 2568 บริษัทได้จัดทำแนวปฏิบัติด้านสิทธิมนุษยชน เป็นส่วนหนึ่งในคู่มือจรรยาบรรณ
ธุรกิจ และได้ประกาศให้พนักงานรับทราบ เพื่อสร้างความเข้าใจและตระหนักถึงสิทธิ เสรีภาพขั้นพื้นฐาน ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงที่
นำไปสู่การละเมิดสิทธิมนุษยชนในการดำเนินธุรกิจ

▪ ความเสี่ยงจากการปฏิบัติงานที่อาจกระทบต่อชุมชน สังคมและสิ่งแวดล้อม

บริษัทได้ติดตามปัจจัยต่างๆ จากการปฏิบัติงานที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อชุมชน สังคมและสิ่งแวดล้อม โดยบริษัทมีการประเมินผล
กระทบด้านสิ่งแวดล้อม ก่อนจะเริ่มก่อสร้างโครงการใดๆ เพื่อให้มั่นใจว่าการพัฒนาโครงการและการดำเนินการจะหลีกเลี่ยงหรือลด
ผลกระทบต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อมให้มากที่สุด

ทั้งนี้ บริษัทกำหนดให้มีแนวปฏิบัติต่อชุมชน สังคมและสิ่งแวดล้อมขึ้น เพื่อเป็นแนวทางการดำเนินงาน ป้องกันผลกระทบที่อาจ
เกิดขึ้นในแต่ละพื้นที่หรือผลกระทบจากกระบวนการปฏิบัติงาน เช่น การบริหารจัดการคุณภาพน้ำ การกำจัดของเสีย และการ
ดำเนินการจัดกิจกรรม CSR กับชุมชนรอบข้างต่อเนื่อง เป็นต้น

6) ความเสี่ยงด้านการกำกับดูแลกิจการและการควบคุมภายใน

บริษัทให้ความสำคัญกับการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบ โดยยึดหลักธรรมาภิบาลในการประกอบธุรกิจ แต่อาจมีความเสี่ยง
จากการทุจริตคอร์รัปชันโดยเจตนาหรือไม่เจตนาซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการปฏิบัติการ ด้านการเงินและภาพลักษณ์ของบริษัท ทั้งนี้
บริษัทได้จัดทำคู่มือมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันและการแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียนและมีการปรับปรุงให้เป็นปัจจุบัน และได้
ประกาศให้พนักงานรับทราบ เพื่อใช้เป็นแนวปฏิบัติร่วมกันเพื่อให้บรรลุถึงวัตถุประสงค์ในการไม่มีทุจริตคอร์รัปชันในการดำเนินธุรกิจ

7) ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่

▪ ความเสี่ยงด้านความปลอดภัยจากไซเบอร์และการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล

การดำเนินธุรกิจในยุคปัจจุบันที่ต้องมีเทคโนโลยีสารสนเทศเข้ามาสนับสนุนมากขึ้น เช่น การสื่อสารภายในองค์กร การสื่อสารกับลูกค้า และ/หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องภายนอก ส่งผลให้บริษัทต้องเพิ่มปริมาณการใช้ระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ ทำให้การดำเนินการต่างๆ อาจมีความเสี่ยงคุกคามทางไซเบอร์มากขึ้น และอาจส่งผลกระทบต่อความปลอดภัยของข้อมูลทางธุรกิจ ข้อมูลส่วนบุคคล คู่ค้า ลูกค้า หรือผู้มีส่วนได้เสียอื่น ส่งผลกระทบต่อความต่อเนื่องทางธุรกิจ ความเชื่อมั่น รวมถึงอาจจะก่อให้เกิดความรับผิดชอบตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

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 สภาวะเศรษฐกิจและการเมืองในประเทศ ความผันผวนของตลาดทุน การเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบ ในการประกอบธุรกิจทั้งในและต่างประเทศ สถานการณ์ที่ไม่อาจหลีกเลี่ยงได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อเปลี่ยนแปลงราคาหุ้นของบริษัท ทำให้นักลงทุนอาจไม่ได้ผลตอบแทนตามที่คาดหวัง แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทได้บริหารจัดการเพื่อให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปอย่างต่อเนื่องและเป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ รวมทั้งดำเนินการในด้านต่างๆ เพื่อลดผลกระทบจากเรื่องดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้ผู้ลงทุนได้รับผลตอบแทนตามที่คาดหวังไว้

2) ความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนจะไม่ได้เงินปันผลตามที่คาดหวัง

บริษัทมีนโยบายการจ่ายเงินปันผล อย่างไรก็ตาม ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของบริษัทในบางช่วงเวลา อาจจะไม่เป็นไปตามที่นักลงทุนคาดหวัง เนื่องจากบริษัทมีความจำเป็นในการใช้เงินทุนเพื่อดำเนินงาน การลงทุนเพื่อการขยายธุรกิจ และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัท โดยการลงทุนดังกล่าว บริษัทคาดว่าจะได้รับผลตอบแทนสูงขึ้นในระยะยาวและสามารถจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นได้ในอนาคต

3) ความเสี่ยงจากการติดเครื่องหมาย CB (Caution Business)

บริษัทติดเครื่องหมาย CB ส่งผลกระทบโดยตรงต่อการซื้อขายและราคาหุ้น ทั้งในด้านข้อจำกัดในการซื้อขายผ่านบัญชีแคชบาลานซ์ (Cash Balance) การลดสภาพคล่อง และแรงกดดันต่อราคาที่เกิดจากความกังวลของนักลงทุน โดยในระยะสั้น ราคาหุ้นอาจปรับลดลงหลังประกาศขึ้นเครื่องหมาย ส่วนในระยะยาว ราคาจะขึ้นอยู่กับความสามารถของบริษัทในการแก้ไขปัญหา หากบริษัทไม่สามารถแก้ไขปัญหาได้ทันเวลา ความเสี่ยงที่จะถูกเพิกถอนจะเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งเป็นสถานการณ์ที่นักลงทุนต้องระมัดระวังการลงทุน อย่างไรก็ตาม บริษัทอยู่ระหว่างดำเนินการแก้ไข เพื่อปลดเครื่องหมาย “CB” โดยหากผลการดำเนินงานของบริษัทมีกำไร หรือส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ $\geq 100\%$ ของทุนชำระแล้ว (ตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์) บริษัทจึงจะได้รับการปลดเครื่องหมาย “CB” จากตลาดหลักทรัพย์นั้น โดยจะพิจารณาจากงบประจำปีในปีถัดไป

2.2.3 ความเสี่ยงต่อการลงทุนในหลักทรัพย์ต่างประเทศ

-ไม่มี-

3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

3.1 นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

บริษัทเชื่อมั่นว่าการพัฒนาอย่างยั่งยืนและการมีส่วนร่วมและเติบโตไปพร้อมกับผู้มีส่วนได้เสีย ด้วยการยึดมั่นในหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี จรรยาบรรณธุรกิจและการปฏิบัติตามกฎหมาย จะเป็นการสร้างคุณค่าในระยะยาวให้แก่องค์กรได้ ที่สอดคล้องกับวิสัยทัศน์ “เป็นผู้นำในการพัฒนาธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์”

โดยได้กำหนดเป็นนโยบายและแนวปฏิบัติที่ครอบคลุมทั้งด้านสิ่งแวดล้อม สังคมและบรรษัทภิบาลและเศรษฐกิจ เพื่อใช้ผู้บริหารและพนักงานทุกคน ใช้เป็นแนวทางในการบริหารจัดการ การกำหนดกลยุทธ์และแผนธุรกิจ รวมถึงปฏิบัติงานที่สอดคล้องกับหลักการบริหารจัดการความยั่งยืน ตามมาตรฐานสากล 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

แผนกลยุทธ์ด้านความยั่งยืน

เพื่อให้การดำเนินงานด้านความยั่งยืนของกลุ่มบริษัทสอดคล้องกับวิสัยทัศน์ และสามารถเชื่อมโยงกับประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืน บริษัทจึงได้กำหนดแผนกลยุทธ์ด้านความยั่งยืน เพื่อใช้เป็นกรอบแนวทางในการขับเคลื่อนองค์กรอย่างเป็นระบบ โดยครอบคลุมมิติด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล ควบคู่กับการสร้างมูลค่าทางเศรษฐกิจในระยะยาว

แผนกลยุทธ์ดังกล่าวมุ่งสนับสนุนการเติบโตของธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัท ให้สามารถดำเนินงานได้อย่างมั่นคง โปร่งใส และรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม โดยกำหนดกรอบกลยุทธ์หลัก 4 ด้าน ดังนี้

1. การดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม

กลุ่มบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของประเด็นด้านสิ่งแวดล้อมการออกแบบผลิตภัณฑ์และการก่อสร้าง ภายใต้ความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นกลุ่มบริษัทมีแผนการดำเนินงานในการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพภายในอาคาร การใช้วัสดุที่ก่อสร้างที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม โดยคำนึงถึงคุณภาพอากาศภายในตัวอาคาร รวมถึงการใช้ไฟฟ้าให้มีประสิทธิภาพ เพื่อลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกโดยไม่จำเป็น

กลุ่มบริษัทจึงมีแผนในการรวบรวมข้อมูลด้านสิ่งแวดล้อมและการปล่อยก๊าซเรือนกระจก โดยใช้ข้อมูลดังกล่าวเป็นฐานในการประเมินประสิทธิภาพการดำเนินงาน และสนับสนุนการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อกำหนด และมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง

โดยกลุ่มบริษัทจะดำเนินการรวบรวมข้อมูลด้านสิ่งแวดล้อมให้เป็นระบบมากยิ่งขึ้นและครอบคลุมในประเด็นต่างๆอย่างรอบด้าน รวมถึงศึกษาความเหมาะสมของการกำหนดตัวชี้วัด เพื่อรองรับการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง และเสริมสร้างบทบาทขององค์กรในฐานะผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์ในระยะยาว

2. การพัฒนาบุคลากรและการดำเนินงานร่วมกับชุมชนอย่างเหมาะสม

กลุ่มบริษัทให้ความสำคัญกับการดูแลพนักงานให้มีสภาพแวดล้อมการทำงานที่ปลอดภัย คำนึงถึงผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบในการพัฒนาที่ดิน การปฏิบัติตามหลักสิทธิมนุษยชน และส่งเสริมให้พนักงานปฏิสัมพันธ์ระหว่างกันอย่างให้เกียรติและเท่าเทียมกัน

แผนกลยุทธ์กลุ่มบริษัทนั้นจะดำเนินการพัฒนาระบบบริหารทรัพยากรบุคคลให้มีความสอดคล้องกับการเติบโตของธุรกิจ และทบทวนรูปแบบการมีส่วนร่วมกับชุมชนเพื่อให้เกิดความต่อเนื่องและเหมาะสม

3. การกำกับดูแลกิจการ

กลุ่มบริษัทให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี ความโปร่งใส อย่างเป็นระบบ เพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจอย่างมั่นคงและยั่งยืนในระยะยาว

ภายใต้แผนกลยุทธ์กลุ่มบริษัทจะกำหนดเป้าหมายในกำกับดูแลด้านความยั่งยืนให้มีความชัดเจนและเป็นรูปธรรมมากยิ่งขึ้น พร้อมทั้งกระบวนการรายงานผลการดำเนินงานด้าน ESG เพื่อรวบรวมข้อมูลในการพัฒนากำกับดูแลเป็นไปอย่างต่อเนื่อง โปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทส่งเสริมให้คู่ค้าหลักปฏิบัติตามจรรยาบรรณคู่ค้า และพิจารณานำหลักเกณฑ์ด้าน ESG มาใช้ประกอบการประเมินและคัดเลือกคู่ค้าอย่างเหมาะสม เพื่อยกระดับการบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทานให้มีความรับผิดชอบต่อสังคมมากยิ่งขึ้น

4. นวัตกรรมและการเติบโตอย่างยั่งยืน

กลุ่มบริษัทจะพัฒนากระบวนการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง ควบคู่กับการศึกษานวัตกรรมการออกแบบผลิตภัณฑ์และการก่อสร้าง และการใช้เทคโนโลยีประหยัดพลังงานที่เหมาะสม เพื่อรองรับการเติบโตในอนาคต

แผนกลยุทธ์กลุ่มบริษัทจะศึกษาแนวทางการใช้นวัตกรรมด้านเทคโนโลยีเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการ การออกแบบผลิตภัณฑ์และการก่อสร้าง การใช้เทคโนโลยีประหยัดพลังงาน และการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงพิจารณาแนวทางการจัดหาแหล่งเงินทุนที่สอดคล้องกับแนวคิดการเงินเพื่อความยั่งยืน เพื่อสนับสนุนการขยายธุรกิจอย่างมั่นคง

3.2 การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

บริษัทมุ่งมั่นในการรักษาความสัมพันธ์กับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกภาคส่วน โดยการส่งเสริมให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียมีส่วนร่วมต่อกระบวนการบริหารจัดการของบริษัท เพื่อกำหนดแนวทาง และกรอบปฏิบัติ มาตรการป้องกัน แนวทางแก้ไขกรณีเกิดผลกระทบ และกระบวนการติดตามประเมินผลจากความคาดหวังของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกภาคส่วน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประชาสัมพันธ์และสร้างการมีส่วนร่วมในกิจกรรมของบริษัท รวมถึงรับฟังความคิดเห็นจากประชาชน ชุมชน ซึ่งจะได้นำข้อคิดเห็น/ข้อเสนอแนะดังกล่าวไปปรับปรุงแนวทางปฏิบัติและมาตรการต่างๆของบริษัทให้สอดคล้องตามความคาดหวังของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียต่อไป

3.2.1 ห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

บริษัทดำเนินธุรกิจทางด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยมีห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจดังนี้



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

3.2.2 การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	ช่องทางการสื่อสาร	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	แนวทาง/การตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย
คณะกรรมการ	<ul style="list-style-type: none"> การประชุมคณะกรรมการ การเปิดเผยสารสนเทศผ่านระบบ SET Link การเปิดเผยข้อมูลต่างๆ ได้แก่ เว็บไซต์บริษัท แบบ 56-1 One Report และอื่นๆ 	<ul style="list-style-type: none"> การปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมาย และถูกต้องตามหลักจรรยาบรรณ การยึดมั่นในหลักการความโปร่งใส ตรวจสอบได้ 	<ul style="list-style-type: none"> ดูแลกำกับกิจการที่ดีตามนโยบาย ข้อบังคับ รายงานผลการดำเนินงานให้คณะกรรมการทราบอย่างสม่ำเสมอ
ผู้ถือหุ้นและนักลงทุน	<ul style="list-style-type: none"> การประชุมผู้ถือหุ้น การประกาศผลประกอบการรายไตรมาสและรายปี การเปิดเผยสารสนเทศผ่านระบบ SET Link การเปิดเผยข้อมูลต่างๆ ได้แก่ เว็บไซต์บริษัท แบบ 56-1 One Report และอื่นๆ การสอบถามข้อมูลผ่านนักลงทุนสัมพันธ์ 	<ul style="list-style-type: none"> ผลประโยชน์ที่พึงปรารถนา ราคาหุ้นที่สอดคล้องกับกิจการ ผลตอบแทนจากการลงทุน ได้รับข้อมูลที่ถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส 	<ul style="list-style-type: none"> กำกับดูแลกิจการอย่างโปร่งใส เป็นธรรม ตรวจสอบได้ การพาผู้ถือหุ้นเยี่ยมชมกิจการ การให้ข้อมูลพื้นฐานที่สำคัญต่อการตัดสินใจ โปร่งใส บริหารจัดการความเสี่ยงในทุกมิติอย่างสม่ำเสมอ
พนักงาน	<ul style="list-style-type: none"> การสื่อสารระหว่างผู้บริหาร ฝ่ายทรัพยากรบุคคลกับพนักงาน สำนักงานใหญ่และบริษัทในกลุ่ม ทั้งอีเมล เว็บไซต์ คุ่มือพนักงาน Line และ Facebook ช่องทางการรับข้อร้องเรียนหรือแจ้งเบาะแส การจัดปฐมนิเทศพนักงานใหม่ 	<ul style="list-style-type: none"> รายได้และสวัสดิการที่ดี เหมาะสม สิ่งแวดล้อมในการทำงานที่ดี การฝึกอบรมเพื่อให้ความเข้าใจในงานที่ได้รับมอบหมาย บริษัทมีความมั่นคง ความปลอดภัยในการทำงาน 	<ul style="list-style-type: none"> จัดให้มีสวัสดิการในด้านต่างๆ เช่น ค่ารักษาพยาบาล ค่าทำงานล่วงเวลา เป็นต้น จัดสถานที่ทำงานให้มีความสะอาด มีระเบียบ ดูแลความปลอดภัยในการทำงานอย่างสม่ำเสมอ การส่งเสริมและพัฒนาทักษะความรู้ให้แก่พนักงานอย่างต่อเนื่อง เช่น การจัดอบรมในโปรแกรมต่างๆที่เกี่ยวข้อง บริหารจัดการด้านความปลอดภัยด้วยระบบมาตรฐานสากล
ลูกค้า	<ul style="list-style-type: none"> การเข้าพบในโอกาสต่างๆอย่างเหมาะสม ช่องทางการร้องเรียนและข้อเสนอแนะ 	<ul style="list-style-type: none"> สินค้าและบริการที่มีคุณภาพในราคาที่เหมาะสม การรักษาความลับ ข้อมูลภายใน สร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้า 	<ul style="list-style-type: none"> การปฏิบัติตามสัญญาอย่างเคร่งครัด กำกับดูแลกิจการที่ดี โปร่งใส ปฏิบัติตามหลักการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน จรรยาบรรณในการรักษาข้อมูลความลับลูกค้า ให้ความสำคัญและรับผิดชอบต่อการพัฒนาสินค้าและการบริการให้มีมาตรฐาน
คู่ค้า	<ul style="list-style-type: none"> การพูดคุยแลกเปลี่ยนความคิดเห็น พบปะในโอกาสต่างๆอย่างเหมาะสม ตอบสนองต่อการร้องขอให้เปิดเผยข้อมูล จัดทำข้อตกลงระหว่างกันเป็นลายลักษณ์อักษร ช่องทางการร้องเรียนและข้อเสนอแนะ 	<ul style="list-style-type: none"> ปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขในการจัดซื้อจัดจ้างที่เป็นธรรมและเท่าเทียม สร้างความร่วมมือในการพัฒนาและต่อยอดทางธุรกิจ การเคารพในสิทธิมนุษยชน 	<ul style="list-style-type: none"> ปฏิบัติตามกรอบการจัดซื้อจัดจ้างอย่างโปร่งใส ปฏิบัติตามคู่ค้าตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี แบ่งปันความรู้

ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	ช่องทางการสื่อสาร	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	แนวทาง/การตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย
สังคมและชุมชน	<ul style="list-style-type: none"> ช่องทางการร้องเรียน และข้อเสนอแนะ ให้การสนับสนุนกิจกรรมชุมชนและสังคม โดยมุ่งเน้นให้เกิดการพัฒนา รวมทั้งกิจกรรมสาธารณประโยชน์ 	<ul style="list-style-type: none"> มีความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคม มีการจัดการป้องกันที่จะส่งผลกระทบจากการดำเนินงานเช่น เศษปูนจากการก่อสร้าง เสียหาย ฝุ่น เป็นต้น 	<ul style="list-style-type: none"> พัฒนาคุณภาพชีวิตและส่งเสริมกิจการให้มีคุณภาพ มีความรับผิดชอบต่อสภาพแวดล้อมของชุมชนและสังคม สำรวจความต้องการ และความพึงพอใจและผลกระทบต่อชุมชน
คู่แข่ง	<ul style="list-style-type: none"> ข้อเสนอแนะ หรือข้อร้องเรียน หรือการแจ้งเบาะแส สื่อสังคมออนไลน์, อีเมล, เว็บไซต์บริษัท แบบ 56-1 One Report 	<ul style="list-style-type: none"> การแข่งขันที่เป็นธรรมและโปร่งใส 	<ul style="list-style-type: none"> ประพฤติปฏิบัติตามกฎหมายในการแข่งขันอย่างโปร่งใส และเป็นธรรม
เจ้าหน้าที่และสถาบันการเงิน	<ul style="list-style-type: none"> การประชุมระหว่างผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ การเปิดเผยข้อมูลต่างๆ ได้แก่ เว็บไซต์บริษัท แบบ 56-1 One Report และอื่นๆ ตอบสนองต่อการร้องขอให้เปิดเผยข้อมูล 	<ul style="list-style-type: none"> องค์กรมีความน่าเชื่อถือ ความสามารถในการชำระหนี้ การขยายการเติบโตของบริษัท 	<ul style="list-style-type: none"> ปฏิบัติตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการชำระหนี้อย่างเคร่งครัด
หน่วยงานราชการ	<ul style="list-style-type: none"> การประชุมระหว่างผู้บริหารกับหน่วยงานกำกับดูแลท้องถิ่นและภาครัฐ การเข้าพบในโอกาสต่างๆ อย่างเหมาะสม การเข้าร่วม และสนับสนุนโครงการต่างๆ ที่จัดขึ้นโดยภาครัฐ แบบ 56-1 One Report 	<ul style="list-style-type: none"> ปฏิบัติตามกฎหมายอย่างเคร่งครัด การเปิดเผยข้อมูลที่โปร่งใส และสามารถตอบได้ 	<ul style="list-style-type: none"> ปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบและข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ

การระบุประเด็นสำคัญและจัดระดับความสำคัญด้านความยั่งยืน

บริษัทประเมินและจัดลำดับประเด็นสำคัญความยั่งยืนที่มีผลต่อการดำเนินธุรกิจ ตามความสนใจของผู้มีส่วนได้เสีย โดยมีกระบวนการประเมินที่สอดคล้องกับกรอบความยั่งยืน ซึ่งแบ่งออกเป็น 4 ขั้นตอน ดังนี้



ระดับความสำคัญ/ ผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสีย	ระดับความสำคัญ/ ผลกระทบต่อบริษัท	
	<ul style="list-style-type: none"> การบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อม 	<ul style="list-style-type: none"> การกำกับดูแลกิจการที่ดี การต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน จรรยาบรรณธุรกิจ
	<ul style="list-style-type: none"> การจ้างแรงงานท้องถิ่น 	<ul style="list-style-type: none"> การพัฒนาบุคลากร การพัฒนาชุมชนและสังคม

ประเด็นที่มีความสำคัญน้อย
 ประเด็นที่มีความสำคัญปานกลาง
 ประเด็นที่มีความสำคัญมาก

3.3 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

3.3.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

กลุ่มบริษัทมีความมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนควบคู่ไปกับสิ่งแวดล้อมและสังคม ให้สอดคล้องกับความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย โดยเน้นการนำรูปแบบการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อมที่มีประสิทธิภาพมาใช้ครอบคลุมถึงการจัดการด้านพลังงาน การจัดการน้ำ การจัดการของเสียและขยะ และการจัดการก๊าซเรือนกระจก ด้วยการสื่อสารให้กับพนักงานทุกระดับรับทราบ

ทั้งนี้ แนวทางพัฒนาไปสู่การดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนของกลุ่มบริษัทจะเป็นไปตามกรอบการป้องกันและลดผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม ควบคู่ไปกับการพัฒนาคุณภาพพร้อมกับการนำข้อกำหนดตามมาตรฐาน ISO9001 มาตรฐาน ISO14001 มาเป็นกรอบในกระบวนการปฏิบัติงาน การกำกับดูแลให้การทำงานเป็นไปตามข้อกำหนดต่างๆและแนวปฏิบัติตามมาตรฐานสากล

3.3.2 ผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อมในปี 2568

หัวข้อ	รายละเอียด	ผลการดำเนินงาน			เป้าหมายปี 2569
		ปี 2567 (ปีฐาน)	ปี 2568	% เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
(1) การจัดการพลังงานไฟฟ้าของกลุ่มบริษัท	ปริมาณการใช้ไฟฟ้าจากภายนอกต่อจำนวนพนักงาน	255.80 kwh/คน	190.83 kwh/คน	(25.40%)	ลดลง 5%
(2) การจัดการการใช้น้ำประปาของกลุ่มบริษัท	ปริมาณการใช้น้ำประปาจากภายนอกต่อจำนวนพนักงาน	0.22 m ² /คน	0.20 m ² /คน	(11.33%)	ลดลง 5%
(3) การจัดการขยะและของเสียของกลุ่มบริษัท	ปริมาณขยะและของเสียของกลุ่มบริษัท	4,739.78 kg	3,423.10 kg	(27.78%)	ลดลง 5%
(4) การจัดการก๊าซเรือนกระจกของกลุ่มบริษัท	ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกที่ปล่อยออกมาของกลุ่มบริษัทในขอบเขตที่ 2	68,333.40 tCO ₂ e	50,977.48 tCO ₂ e	(25.40%)	ลดลง 5%

3.4 การจัดการความยั่งยืนในมิติสังคม

3.4.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคม

กลุ่มบริษัทมุ่งปฏิบัติให้สอดคล้องกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการจัดการด้านสังคม รวมถึงเคารพสิทธิมนุษยชนโดยไม่เลือกปฏิบัติ ควบคู่ไปกับการพัฒนาสังคม ชุมชนและสิ่งแวดล้อม กลุ่มบริษัทจึงได้จัดให้มีการดำเนินงานด้านการพัฒนาชุมชนในทุกพื้นที่ที่กลุ่มบริษัท เข้าไป ดำเนินธุรกิจ ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาคุณภาพชีวิต การจ้างงาน ส่งเสริมความเป็นอยู่ที่ดี

นโยบายด้านการเคารพสิทธิมนุษยชน

บริษัทเชื่อว่าปัจจัยสำคัญที่ทำให้บริษัทประสบความสำเร็จและขับเคลื่อนธุรกิจอย่างยั่งยืน โดยยึดมั่นในความรับผิดชอบต่อสังคมและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ในด้านการเคารพสิทธิมนุษยชนนั้น บริษัทได้ปฏิบัติตามกฎหมาย และหลักสากลอย่างเคร่งครัด โดยคณะกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทต้องตระหนักถึงความสำคัญและเคารพต่อสิทธิมนุษยชนในทุกด้านของบุคคลทุกคน ตลอดจนสังคมและชุมชน รวมถึงการ ป้องกันและหลีกเลี่ยงการละเมิดสิทธิมนุษยชน

แนวปฏิบัติด้านสิทธิมนุษยชน

1. ให้ความเคารพต่อสิทธิมนุษยชนดำเนินการคัดเลือกบุคลากร โดยไม่แบ่งแยกในเรื่อง เพศ ความแตกต่างในทางกาย จิตใจ เชื้อชาติ ศาสนา สีดผิว อายุ การศึกษา และสถานะทางสังคมหรือเรื่องอื่นใด
2. คำนึงถึงความสามารถของบุคลากรโดยไม่อิงเพศ ความแตกต่างทางกาย จิตใจ เชื้อชาติ ศาสนา สีดผิว อายุ การศึกษา และสถานะทางสังคมหรือเรื่องอื่นใด
3. บริษัทจะไม่ร่วมทำธุรกิจกับคู่ค้าและหรือผู้ร่วมทำธุรกิจที่เป็นที่ทราบตีว่ามีการละเมิดสิทธิมนุษยชนหรือผิดกฎหมายในด้านแรงงานและสิทธิมนุษยชนสากล
4. บริษัทฯ ไม่สนับสนุนและไม่ยอมรับการใช้แรงงานเด็ก แรงงานบังคับ หรือแรงงานที่ผิดกฎหมายทุกรูปแบบ ทั้งในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และในห่วงโซ่อุปทานทางธุรกิจ
5. ใช้ความระมัดระวังในการปฏิบัติหน้าที่ เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่จะเกิดการละเมิดสิทธิมนุษยชนในการดำเนินธุรกิจ สอดส่องดูแลเรื่องการเคารพสิทธิมนุษยชน
6. สนับสนุนส่งเสริมการดำเนินการเพื่อคุ้มครองสิทธิมนุษยชน
7. สื่อสาร เผยแพร่ ให้ความรู้ ทำความเข้าใจ กำหนดแนวทาง และให้การสนับสนุนอื่นใด แก่ผู้เกี่ยวข้องในการดำเนินธุรกิจตลอดห่วงโซ่อุปทานทางธุรกิจ (Business Value Chain) ผู้ส่งมอบสินค้าและบริการ (Supplier) ผู้รับเหมา (Contractor) ตลอดจนผู้ร่วมธุรกิจ (Joint Venture) เพื่อให้มีส่วนร่วมในการดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณธรรม เคารพต่อสิทธิมนุษยชน และปฏิบัติต่อทุกคนตามหลักสิทธิมนุษยชนตามแนวนโยบายนี้
8. สอดส่องดูแลเรื่องการเคารพสิทธิมนุษยชน ไม่ละเลยหรือเพิกเฉยเมื่อพบเห็นการกระทำที่เข้าข่ายละเมิดสิทธิมนุษยชนที่เกี่ยวข้องกับองค์กร และต้องรายงานให้ผู้บังคับบัญชาหรือบุคคลที่รับผิดชอบทราบและให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงต่างๆ หากมีข้อสงสัยหรือข้อซักถามให้ปรึกษากับผู้บังคับบัญชาหรือบุคคลที่รับผิดชอบผ่านช่องทางต่างๆ ที่กำหนดไว้
9. บริษัทจะพัฒนาและดำเนินการกระบวนการจัดการด้านสิทธิมนุษยชนอย่างต่อเนื่อง เพื่อที่จะให้มีการระบุประเด็นความเสี่ยงด้านการละเมิดสิทธิมนุษยชน กำหนดกลุ่มหรือบุคคลที่ได้รับผลกระทบ วางแผนและกำหนดแนวทางการแก้ไขและป้องกันการละเมิดสิทธิมนุษยชน จัดการแก้ไข และป้องกันปัญหาการละเมิดสิทธิมนุษยชน รวมถึงตรวจสอบการติดตามผล โดยจัดให้มีกระบวนการบรรเทาผลกระทบที่เหมาะสมในกรณีที่มีการละเมิดสิทธิมนุษยชนด้วย
10. บริษัทมุ่งมั่นที่จะสร้างและรักษาวัฒนธรรมองค์กรที่ยึดมั่นต่อการเคารพสิทธิมนุษยชนตามนโยบายด้านสิทธิมนุษยชนนี้
11. บริษัทฯ เคารพสิทธิของผู้รับซื้อสินค้าและบริการ คู่สัญญา และผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง โดยมุ่งให้ข้อมูลที่ถูกต้อง โปร่งใส และเป็นธรรม ปฏิบัติตามกฎหมายและเงื่อนไขสัญญาอย่างเคร่งครัด พร้อมทั้งคำนึงถึงความปลอดภัย คุณภาพ และความมั่นคงของสินค้าและบริการ
12. 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 2568 ของกลุ่มบริษัท

พนักงานทั้งหมด  569 คน 100%	 432 คน 76%	การจ้างงานผู้สูงอายุ 9 คน 2%	จำนวนพนักงานที่ได้รับการสนับสนุน ปรับเปลี่ยนตำแหน่ง  9 คน 2%
	 137 คน 24%	การจ้างแรงงานท้องถิ่น 133 คน	
พนักงานที่จ้างใหม่  150 คน 26%	 125 คน 22%	การจ้างงานผู้พิการ 0 คน	อัตราการลาออก/ให้ออก ของพนักงาน 32%
	 25 คน 4%	พนักงานที่บาดเจ็บถึงขั้นหยุดงาน 1 คน 0.16%	ข้อพิพาทด้านแรงงาน 0 กรณี
	ข้อร้องเรียนเรื่องการทุจริตคอร์รัปชัน 0 กรณี		ข้อร้องเรียนเรื่องการกระทำผิดหรือการฝ่าฝืน จรรยาบรรณธุรกิจ 0 กรณี

หมายเหตุ : ในปี 2568 บริษัทมีการปรับโครงสร้างองค์กร จึงมีการปรับลดพนักงาน

กิจกรรมเพื่อประโยชน์ต่อสังคมของกลุ่มบริษัทในปี 2568

กลุ่มบริษัท มีนโยบายดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสังคม ด้วยความตระหนักและให้ความสำคัญในการสนับสนุนการดำเนินกิจกรรมเพื่อสังคมและชุมชนโดยรอบ รวมทั้งใส่ใจดูแลสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่องมีเจตนารมณ์ที่จะทำงานร่วมกับผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง โดยมุ่งสร้างและสืบสานความสัมพันธ์อันดีที่เกิดจากการยอมรับและไว้วางใจซึ่งกันและกัน โดยกลุ่มบริษัทเชื่อมั่นว่า การดำเนินกิจกรรม สร้างความสัมพันธ์อันดีเหล่านี้ร่วมกับชุมชน โดยในปี 2568 กลุ่มบริษัทได้เข้าไปดำเนินกิจกรรมร่วมกับชุมชนและสังคมโดยสรุป ดังนี้

บริษัท โรงพยาบาลเชียงใหม่ ราษฎร์ จำกัด



“เข้าร่วมบริจาคสิ่งของ กับทางอากาศยานเชียงใหม่ ร่วมกับ
สายการบินไทยแอร์เอเชีย
ใน โครงการรวมใจเชียงใหม่ช่วยหาดีใหญ่ สู้ภัยน้ำท่วม”



“โครงการเยี่ยมบ้านผู้ป่วยติดเตียงไร้ญาติใน
เขตพื้นที่เชียงใหม่”

บริษัท พิชญโลก อินเทอร์เน็ต จำกัด



“สนับสนุนมอบป้ายรณรงค์อุบัติเหตุ ให้กับ
สถานีตำรวจภูธรเมืองพิชญโลก”



“สนับสนุนน้ำดื่มภัยภัยบ้านกร่าง
อำเภอเมือง จังหวัดพิชญโลก”

บริษัท ไคราเมดิคัลกรุ๊ป จำกัด



“โครงการอบรมการป้องกันยาเสพติดในชุมชน”



“โครงการกิจกรรม แวนตาดำป็นสุข
เพื่อผู้ป่วยต่อกระจก”

4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

งบการเงิน

สรุปรายงานการตรวจสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา มีดังนี้

งบการเงิน	ผู้สอบบัญชี	รายงานของผู้สอบบัญชี
ปี 2568	นายชวลา เทียนประเสริฐกิจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4301 บริษัท ดีลอยท์ พูซ โหม้ทสุ ไชยยศสอบบัญชี จำกัด	ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นแบบ ไม่มีเงื่อนไขและมีข้อสังเกต/เรื่องอื่น โดยแสดงความเห็นว่างบการเงินข้างต้นแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานรายงานการเงิน
ปี 2567	นางสาวกรทอง เหลืองวิไล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7210 บริษัท ดีลอยท์ พูซ โหม้ทสุ ไชยยศสอบบัญชี จำกัด	ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นแบบ ไม่มีเงื่อนไขและมีข้อสังเกต/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 พูซ โหม้ทสุ ไชยยศสอบบัญชี จำกัด	ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นแบบไม่มีเงื่อนไข โดยแสดงความเห็นว่างบการเงินข้างต้นแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานรายงานการเงิน

สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย
ตารางแสดงรายการงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566, 2567 และ 2568

(หน่วย: ล้านบาท)

งบฐานะการเงิน	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	38.46	0.58	35.21	0.58	42.92	0.78
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้	-	-	-	-	226.91	4.11
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	1.51	0.02	0.12	0.00
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	103.64	1.56	99.87	1.64	93.30	1.69
สินทรัพย์ที่เกิดขึ้นจากสัญญา - หมุนเวียน	2.59	0.04	2.10	0.03	1.71	0.03
เงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้รับเหมา	0.02	0.00	-	-	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2.12	0.03	-	-	-	-
ต้นทุนการพัฒนาโครงการ	5,421.40	81.82	4,964.81	81.71	4,230.83	76.65
สินค้าคงเหลือ	9.29	0.14	9.93	0.16	10.09	0.18
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน	12.70	0.19	13.37	0.22	13.12	0.24
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	0.47	0.01	0.57	0.01	0.12	0.00
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	5,590.69	84.37	5,127.37	84.39	4,619.12	83.68
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากสถาบันการเงินที่ติดภาระหลักประกัน	18.85	0.28	6.05	0.10	5.06	0.09
ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น - สินทรัพย์ภาษีเงินได้	-	-	41.94	0.69	49.24	0.89
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	0.29	0.00	0.29	0.00	0.29	0.01
ที่ดินรอการพัฒนา	38.71	0.58	-	-	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	-	26.78	0.49
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	869.02	13.12	833.56	13.72	760.60	13.78
สินทรัพย์สิทธิการใช้	45.24	0.68	47.96	0.79	42.10	0.76
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	5.02	0.08	3.80	0.06	2.53	0.05
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	6.97	0.11	5.53	0.09	6.53	0.12
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	11.04	0.17	9.58	0.16	7.53	0.14
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,035.44	15.63	948.71	15.61	900.66	16.32
รวมสินทรัพย์	6,626.13	100.00	6,076.08	100.00	5,519.78	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	60.14	0.91	105.24	1.73	49.02	0.89
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	684.30	10.33	854.72	14.07	671.44	12.16
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	501.97	7.58	1,106.05	18.20	374.48	6.78
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	13.19	0.22	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	915.60	13.82	689.58	11.35	390.11	7.07
เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น	259.19	3.91	610.77	10.05	806.12	14.60
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	1.31	0.02	6.66	0.11	2.61	0.05
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	122.08	1.84	71.21	1.17	124.41	2.25
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	133.08	2.01	84.86	1.40	79.71	1.44
ประมาณการหนี้สินค่าประกันความเสียหาย	66.75	1.01	66.26	1.09	61.04	1.11
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	1.20	0.02	71.24	1.17	0.71	0.01
รวมหนี้สินหมุนเวียน	2,745.44	41.43	3,679.78	60.56	2,559.65	46.37
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	771.67	11.65	275.31	4.53	430.71	7.80
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	12.74	0.19	-	-	18.99	0.34
เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น	747.86	11.29	110.74	1.82	673.14	12.20
หนี้สินตามสัญญาเช่า	30.85	0.47	31.83	0.52	31.01	0.56
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	12.80	0.45	14.56	0.24	8.79	0.16
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	30.11	0.19	32.86	0.54	28.53	0.52
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	2.23	0.03	1.99	0.03	1.92	0.03
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,608.26	24.27	467.29	7.69	1,193.09	21.61
รวมหนี้สิน	4,353.70	65.70	4,147.07	68.25	3,752.74	67.99

(หน่วย: ล้านบาท)

งบฐานะการเงิน	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนจดทะเบียน (มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)	6,473.05		6,473.05		6,473.05	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว (มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)	4,854.79	73.27	4,854.79	79.90	4,854.79	87.95
ส่วนค่ามูลค่าหุ้นสามัญ	(1,444.32)	(21.80)	(1,444.32)	(23.77)	(1,444.32)	(26.17)
ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	174.60	2.64	174.60	2.87	174.60	3.16
กำไร(ขาดทุน)สะสม						
จัดสรรแล้ว – สรรองตามกฎหมาย	12.49	0.19	12.49	0.21	12.49	0.23
ยังไม่ได้จัดสรร(ขาดทุน)	(1,425.48)	(21.51)	(1,764.17)	(29.03)	(1,926.70)	(34.91)
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	(1,412.99)	(21.32)	(1,751.68)	(28.83)	(1,914.21)	(34.68)
ส่วนเกินจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัทย่อย	2.47	0.04	2.47	0.04	2.47	0.04
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	2,174.55	32.82	1,835.86	30.21	1,673.33	30.32
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	97.89	1.48	93.15	1.53	93.71	1.70
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,272.43	34.30	1,929.01	31.75	1,767.04	32.01
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	6,626.13	100.00	6,076.08	100.00	5,519.78	100.00

ตารางแสดงรายการงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566, 2567 และ 2568

(หน่วย: ล้านบาท)

งบกำไรขาดทุน	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
รายได้จากการขายและการให้บริการ	1,657.57	99.55	1,681.13	98.47	1,301.76	84.59
ต้นทุนขายหรือการให้บริการ	(1,311.01)	(78.74)	(1,348.95)	(79.01)	(1,096.19)	(71.23)
กำไรขั้นต้น	346.56	20.81	332.18	19.46	205.57	13.36
รายได้อื่น	7.48	0.45	26.19	1.53	237.18	15.41
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(137.71)	(8.27)	(134.88)	(7.90)	(117.79)	(7.65)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(302.24)	(18.15)	(319.43)	(18.71)	(263.83)	(17.14)
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน	(85.91)	(5.16)	(95.94)	(5.62)	61.13	3.97
รายได้ทางการเงิน	0.21	0.01	0.32	0.02	0.33	0.02
ต้นทุนทางการเงิน	(243.44)	(14.62)	(237.43)	(13.91)	(218.40)	(14.19)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่จากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขใหม่ของเครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายที่ไม่ถือเป็นการตัดรายการ	-	-	5.78	0.34	(5.03)	(0.33)
กำไร (ขาดทุน) จากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9	(0.58)	(0.03)	(0.24)	(0.01)	0.32	0.02
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(329.71)	(19.80)	(327.51)	(19.18)	(161.64)	(10.50)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(10.52)	(0.63)	(15.91)	(0.93)	(0.33)	(0.02)
ขาดทุนสำหรับปี	(340.23)	(20.43)	(343.42)	(20.11)	(161.97)	(10.52)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี-สุทธิจากภาษี	(10.68)	(0.64)	-	-	-	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(350.91)	(21.07)	(343.42)	(20.11)	(161.97)	(10.52)
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน(บาทต่อหุ้น)	(0.0704)		(0.0698)	-	(0.0335)	

ตารางแสดงรายการงบกระแสเงินสด สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566, 2567 และ 2568

(หน่วย: ล้านบาท)

งบกระแสเงินสด	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	443.81	638.25	387.44
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	(69.71)	(16.32)	(68.44)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(385.70)	(625.18)	(311.25)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง) สุทธิ	(11.61)	(3.25)	7.71
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	50.07	38.46	35.21
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	38.46	35.21	42.92

อัตราส่วนทางการเงิน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566, 2567 และ 2568

อัตราส่วนทางการเงิน	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
อัตราส่วนสภาพคล่อง			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.04	1.39	1.80
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.05	0.04	0.05
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	0.18	0.20	0.12
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	9.84	10.65	10.76
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	36.57	33.81	33.47
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	6.56	5.69	5.12
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	54.88	63.27	70.34
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	21.87	21.92	20.70
ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)	16.46	16.42	17.39
Cash Cycle (วัน)	75.00	80.65	86.42
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร			
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	20.91	19.76	15.79
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	(5.63)	(7.27)	(13.52)
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร (ร้อยละ)	(475.24)	(522.54)	(220.05)
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	(21.07)	(20.11)	(10.52)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	(14.35)	(16.35)	(8.76)
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ)	(5.12)	(5.41)	(2.79)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (ร้อยละ)	(38.43)	(39.45)	(20.32)
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์ (เท่า)	0.24	0.27	0.27
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.92	2.15	2.12
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (เท่า)	0.66	0.68	0.68
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	2.78	3.86	2.80
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (เท่า)	(0.59)	(0.61)	(0.40)
มูลค่าหุ้นตามบัญชี (บาทต่อหุ้น)	0.47	0.40	0.36

การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของบริษัทและบริษัทย่อย



รูปภาพ : แสดงข้อมูลทางการเงิน

สินทรัพย์

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

ในปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อย มีมูลค่าสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 5,519.78 ล้านบาท แบ่งเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน 4,619.12 ล้านบาท และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน 900.66 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 83.68 และ 16.32 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมตามลำดับ โดยมีรายการต้นทุนพัฒนาโครงการเป็นส่วนประกอบที่สำคัญในสินทรัพย์หมุนเวียน ซึ่งมีมูลค่า 4,230.83 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 76.65 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน มีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ซึ่งมีมูลค่า 760.60 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.78 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม, สินทรัพย์สิทธิการใช้ 42.10 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.76 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม, สินทรัพย์ไม่มีตัวตน 2.53 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.05 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม และสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี 6.53 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.12 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม

คุณภาพของสินทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อย มีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้สุทธิอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 93.29 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 1.69 ของสินทรัพย์รวมเปรียบเทียบกับปี 2567 จำนวน 99.87 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.64 ของสินทรัพย์รวมโดยลดลงจำนวน 6.58 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6.59 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม					
	2568		2567		เพิ่ม / (ลด)	
	จำนวน	ร้อยละของ สินทรัพย์รวม	จำนวน	ร้อยละของ สินทรัพย์รวม	จำนวน	ร้อยละ
ลูกหนี้การค้า – บริษัทอื่น	43.41	0.79	41.30	0.68	2.11	5.11
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(4.02)	(0.07)	(4.35)	(0.07)	(0.33)	(7.59)
รวมลูกหนี้การค้า	39.39	0.71	36.96	0.61	2.43	6.57
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	4.01	0.07	3.94	0.06	0.07	1.78
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - บริษัทอื่น	4.10	0.07	4.57	0.08	(0.47)	(10.28)
รายได้ค้างรับ – บริษัทอื่น	5.46	0.10	4.20	0.07	1.26	30.00
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	40.21	0.73	49.85	0.82	(9.64)	(19.34)
ลูกหนี้กรมสรรพากร	0.12	0.00	0.36	0.01	(0.24)	(66.67)
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	53.90	0.98	62.92	1.04	(9.02)	(14.34)
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	93.29	1.69	99.87	1.64	(6.58)	(6.59)

กลุ่มบริษัทมีนโยบายการรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้าด้วยจำนวนที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับลูกหนี้การค้าประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองขึ้นอยู่กับข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของลูกหนี้ และการวิเคราะห์ฐานะการเงินของลูกหนี้ในปัจจุบัน กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนในอัตราร้อยละ 100 สำหรับลูกหนี้ทุกรายการที่ค้างชำระเกินกว่า 180 วันเนื่องจากประสบการณ์ในอดีตได้บ่งชี้ว่าลูกหนี้เหล่านี้จะไม่สามารถเรียกชำระได้ ทั้งนี้ บริษัทมีอัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้าในปี 2568 เท่ากับ 10.76 เท่า ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก 10.65 เท่า ในปี 2567 (เฉพาะลูกหนี้การค้าของกลุ่มโรงพยาบาล)

ลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 จำแนกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม					
	2568		2567		เพิ่ม / (ลด)	
	จำนวน	ร้อยละของ สินทรัพย์รวม	จำนวน	ร้อยละของ สินทรัพย์รวม	จำนวน	ร้อยละ
ยังไม่ถึงกำหนด	28.75	0.52	28.14	0.46	0.61	2.17
เกินกำหนดชำระ						
น้อยกว่าหรือเท่ากับ 3 เดือน	7.44	0.13	6.81	0.11	0.63	9.24
มากกว่า 3 เดือน ถึง 6 เดือน	1.81	0.03	1.40	0.02	0.41	29.87
มากกว่า 6 เดือน ถึง 12 เดือน	0.71	0.01	2.49	0.04	(1.77)	(71.32)
มากกว่า 12 เดือนขึ้นไป	4.70	0.09	2.47	0.04	2.23	90.22
รวม	43.41	0.79	41.30	0.68	2.11	5.11
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุน	(4.02)	(0.07)	(4.35)	(0.07)	0.32	(7.48)
ลูกหนี้การค้า	39.39	0.71	36.96	0.61	2.43	6.59

สำหรับระยะเวลาเก็บหนี้ในปี 2568 เท่ากับ 33.47 วัน ลดลงจาก 33.81 วัน ในปี 2567 ลดลง 0.34 วัน โดยลูกหนี้ค้างชำระส่วนใหญ่เป็นลูกหนี้ที่เกิดจากการดำเนินงานตามปกติที่เกิดขึ้นในงวดปัจจุบัน ลูกหนี้การค้าทั้งหมดไม่มีความสัมพันธ์กับบริษัทและบริษัท ย่อย ทั้งในด้านการถือหุ้น ความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้น กรรมการ ผู้บริหาร รวมทั้งไม่มีบุคคลที่เกี่ยวข้องร่วมกัน ปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างการติดตามทวงถาม และดำเนินการฟ้องร้องทางกฎหมายต่อไป

หนี้สิน

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 อันประกอบด้วยเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 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 บริษัทฯ มีการกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงิน เพื่อใช้ลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อย มีหนี้สินรวม 3,752.74 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหนี้สินหมุนเวียน 2,559.65 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน 1,193.09 ล้านบาท โดยในส่วนของหนี้สินมีรายการที่สำคัญ อันประกอบด้วยเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 49.02 ล้านบาท เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นจำนวน 671.44 ล้านบาท ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 374.48 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 390.11 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นจำนวน 806.12 ล้านบาท เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 124.41 ล้านบาท เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน จำนวน 79.71 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 430.71 ล้านบาทและเงินกู้ยืมระยะยาวอื่น 673.14 ล้านบาท บริษัทฯมีอัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์ 0.68 เท่า เท่ากับปี 2567 ซึ่งมีอัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับ 0.68 เท่า เท่ากับปี 2568 ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงิน เพื่อใช้ลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ในปี 2566 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 2,272.43 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็นทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 4,854.78 ล้านบาท ทั้งนี้ในระหว่างปีบริษัทมีการจดทะเบียนเพิ่มทุนและได้รับชำระมาเต็มจำนวนสุทธิกับส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นและส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์จำนวน 174.60 ล้านบาท ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น 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 ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น 1,444.32 ล้านบาท กำไรสะสมที่จัดสรรแล้วเป็นทุนสำรองตามกฎหมายจำนวน 12.49

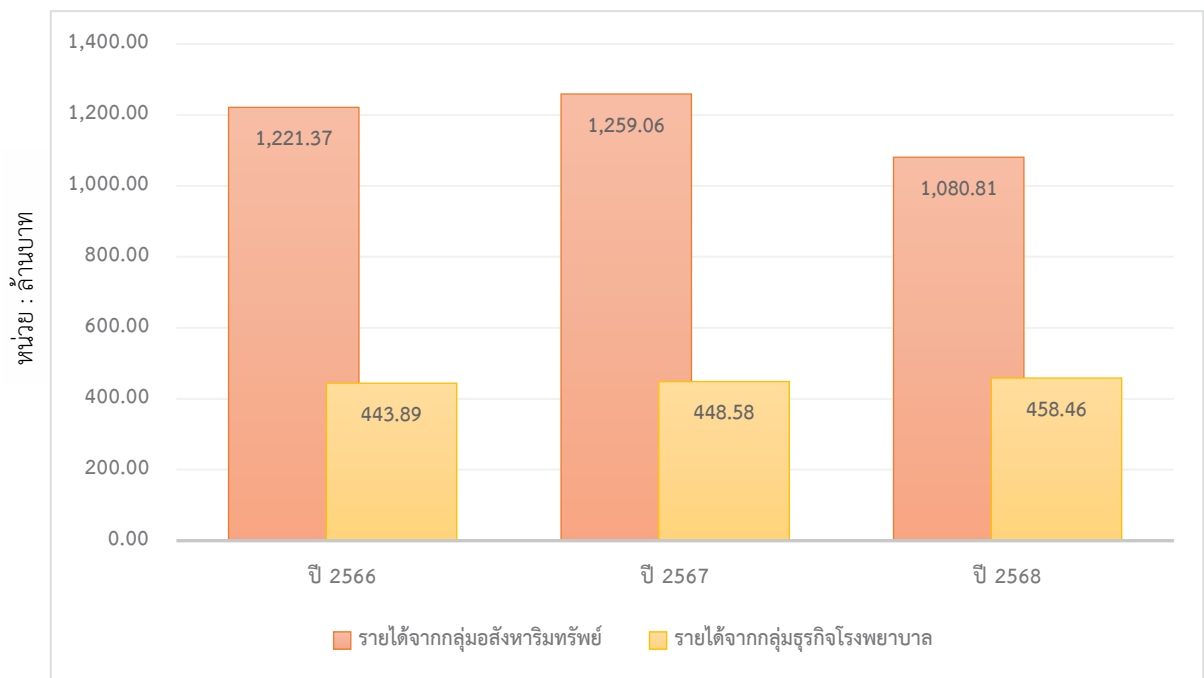
ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ มีขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีเป็นจำนวน 343.42 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทมีขาดทุนสะสมยังไม่จัดสรรเพิ่มขึ้นโดยแสดงขาดทุนสะสมสุทธิจำนวนรวม 1,764.17 ล้านบาท และไม่มีการจ่ายเงินปันผล

ในปี 2568 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 1,767.04 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็นทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 4,854.78 ล้านบาท ทั้งนี้ในระหว่างปีบริษัทมีส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์จำนวน 174.60 ล้านบาท ส่วนด้ามูลค่าหุ้น 1,444.32 ล้านบาท กำไรสะสมที่จัดสรรแล้วเป็นทุนสำรองตามกฎหมายจำนวน 12.49 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ มีขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีเป็นจำนวน 161.97 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทมีขาดทุนสะสมยังไม่จัดสรรเพิ่มขึ้นโดยแสดงขาดทุนสะสมสุทธิจำนวนรวม 1,926.70 ล้านบาท และไม่มีการจ่ายเงินปันผล

■ ภาพรวมของการดำเนินธุรกิจและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ

- ไม่มี -

■ รายได้จากการดำเนินงาน



รูปภาพ : แสดงรายได้กลุ่มอสังหาริมทรัพย์และกลุ่มธุรกิจโรงพยาบาล

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม											
	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์				โรงพยาบาลและคลินิกทันตกรรม				รวม			
	2568	2567	เพิ่ม / (ลด)	ร้อยละ	2568	2567	เพิ่ม / (ลด)	ร้อยละ	2568	2567	เพิ่ม / (ลด)	ร้อยละ
รายได้จากการขายและการให้บริการ	846.20	1,235.39	(389.19)	(31.50)	455.56	445.74	9.82	2.20	1,301.76	1,681.13	(379.37)	(22.57)
รายได้อื่นๆ	234.38	23.47	210.91	898.64	2.80	2.72	0.08	2.94	237.18	26.19	210.99	805.61
รายได้ทางการเงิน	0.23	0.20	0.03	15.00	0.10	0.12	(0.02)	(16.67)	0.33	0.32	0.01	3.13
รวมรายได้	1,080.81	1,259.06	(178.25)	(14.16)	458.46	448.58	9.88	2.20	1,539.27	1,707.64	(168.37)	(9.86)

1. รายได้จากการขายหรือการให้บริการ

■ 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 โดยสาเหตุหลักเกิดจากการโอนกรรมสิทธิ์ ในโครงการต่างๆของกลุ่มบริษัทลดลง

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 เอเวอร์ซิติ์ สุขสวัสดิ์ 30 - พุทธบูชา (เฟส1,เฟส2), และ โครงการเอวาริส-ราชพฤกษ์ตัดใหม่

กลุ่มโรงพยาบาล

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

■ ในปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายและการให้บริการรวมรวม 1,301.76 ล้านบาท ซึ่งเปรียบเทียบกับปี 2567 ที่มีจำนวน 1,681.13 ล้านบาท ซึ่งปรับตัวลดลงจำนวน 379.37ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 22.57 รายได้จากการขายและการให้บริการที่ลดลงแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2568 รายได้จากการขายอาคารชุดพักอาศัย บ้านเดี่ยว และทาวน์โฮม มีจำนวน 846.20 ล้านบาท ลดลงจำนวน 389.19 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 31.50 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลงใน โครงการเดอะ โพลีแทน รีฟ, โครงการเดอะ โพลีแทน อควา, โครงการมายริสอร์ท แอท ริเวอร์, โครงการซิลเวอร์เลค วิน และ โครงการ เอเวอร์ซิติ์ ริชชอร์ดำ สุขสวัสดิ์ 30 – ราชบุรีบุรณะ

กลุ่มโรงพยาบาล

ในปี 2568 รายได้จากกลุ่มโรงพยาบาล มีจำนวน 455.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวนรวม 9.82 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.20 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน เป็นผลจากการเข้ารับการรักษายาบาลของคนที่เพิ่มขึ้น

2. รายได้อื่นๆ

■ ในปี 2566 บริษัทมีรายได้อื่นเป็นจำนวน 7.47 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 ที่มีจำนวน 9.50 ล้านบาท โดยลดลง 2.03 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 21.37 ทั้งนี้ลดลงในรายได้อื่นๆ ในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยลดลงในรายได้จากการเปลี่ยนแปลงสัญญาและเงินยึดลูกค้าเนื่องจากผิดสัญญา

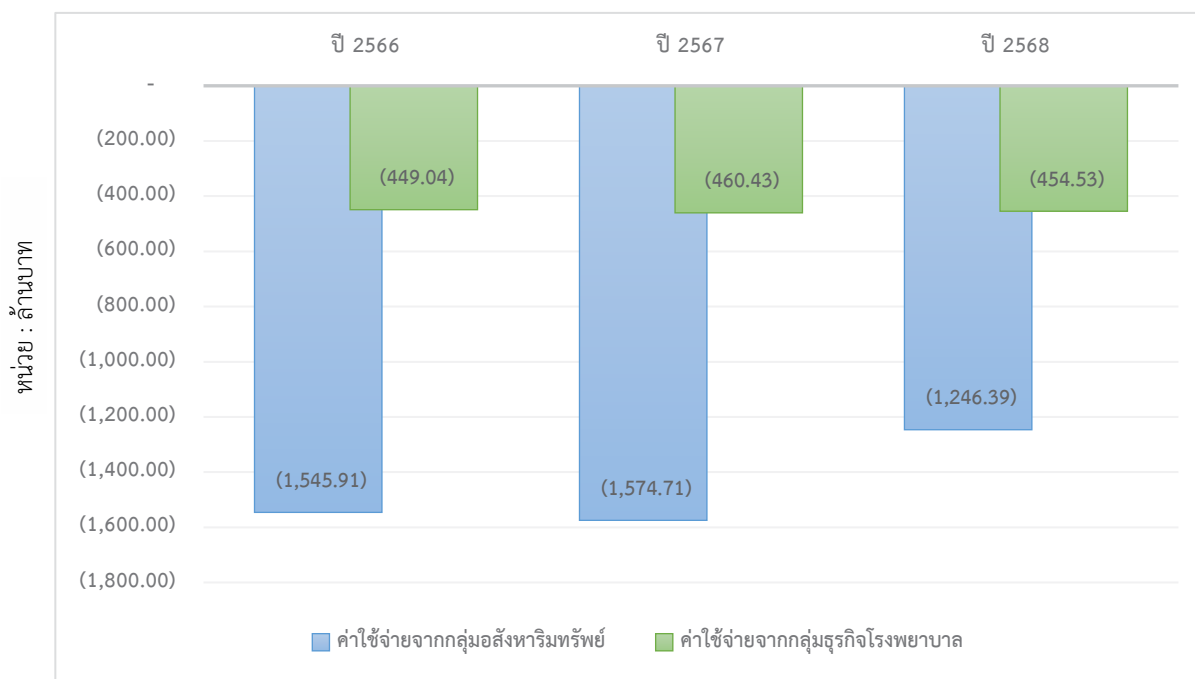
■ ในปี 2567 บริษัทมีรายได้อื่น จำนวน 26.19 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวน 7.47 ล้านบาทโดยเพิ่มขึ้นจำนวน 18.72 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 250.60 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน

■ ในปี 2568 บริษัทมีรายได้อื่น จำนวน 237.18 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2567 ที่มีจำนวน 26.19 ล้านบาทโดยเพิ่มขึ้นจำนวน 210.99 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 805.61 เนื่องจากการขายที่ดินและห้องชุดที่เป็นสินทรัพย์ของบริษัทออกไป

ดังนั้นในปี 2568 บริษัทมีรายได้รวม 1,539.27 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2567 ซึ่งมีรายได้รวม 1,707.64 ล้านบาท โดยรายได้รวมปรับตัวลดลงจำนวน 168.37 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 9.86

■ ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งเป็นปัจจัยที่กระทบต่อผลการดำเนินการและผลกำไรบริษัท ดังนี้



รูปภาพ : แสดงค่าใช้จ่ายกลุ่มอสังหาริมทรัพย์และกลุ่มธุรกิจโรงพยาบาล

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม											
	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์				โรงพยาบาลและคลินิกทันตกรรม				รวม			
	2568	2567	เพิ่ม /(ลด)	ร้อยละ	2568	2567	เพิ่ม /(ลด)	ร้อยละ	2568	2567	เพิ่ม /(ลด)	ร้อยละ
ต้นทุนขายและการให้บริการ	(719.91)	(971.40)	(251.49)	(25.89)	(376.28)	(377.55)	(1.27)	(0.34)	(1,096.19)	(1,348.95)	(252.76)	(18.74)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(114.36)	(130.89)	(16.53)	(12.63)	(3.42)	(3.99)	(0.57)	(14.29)	(117.78)	(134.88)	(17.10)	(12.68)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(190.10)	(243.03)	(52.93)	(21.78)	(73.74)	(76.40)	(2.66)	(3.48)	(263.84)	(319.43)	(55.59)	(17.40)
ต้นทุนทางการเงิน	(216.99)	(235.18)	(18.19)	(7.73)	(1.41)	(2.25)	(0.84)	(37.33)	(218.40)	(237.43)	(19.03)	(8.01)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลง เงื่อนไขใหม่ของเครื่องมือ ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย ราคาทุนตัดจำหน่ายเงื่อนไข ใหม่ของเครื่องมือทาง การเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคา ทุนตัดจำหน่ายที่ไม่ถือเป็น การตัดรายการ	(5.03)	5.79	(10.82)	(186.87)	-	-	-	-	(5.03)	5.79	(10.82)	(186.87)
ขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่ง เป็นไปตามมาตรฐานรายงาน ทางการเงิน ฉบับที่ 9	-	-	-	-	0.32	(0.24)	0.56	233.33	0.32	(0.24)	0.56	233.33
รวมค่าใช้จ่าย	(1,246.39)	(1,574.71)	(328.33)	(20.85)	(454.53)	(460.43)	(5.90)	(1.28)	(1,700.92)	(2,035.14)	(334.22)	(16.42)

1. ต้นทุนขายหรือการให้บริการ

■ **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 สาเหตุหลักเป็นผลมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการต่างๆของกลุ่มบริษัทมีจำนวนลดลง 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 สาเหตุหลักเป็นผลมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการต่างๆของกลุ่มบริษัทมีจำนวนเพิ่มขึ้น จึงทำให้มีต้นทุนการขายเพิ่มขึ้นในทิศทางเดียวกันกับรายได้

กลุ่มโรงพยาบาล

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

■ **ในปี 2568** บริษัทฯมีต้นทุนขายและการให้บริการรวม 1,096.19 ล้านบาท ซึ่งเปรียบเทียบกับปี 2567 ที่มีจำนวน 1,348.95 ล้านบาท ซึ่งปรับตัวลดลงจำนวน 252.76 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 18.74 ซึ่งเป็นการลดลงตามสัดส่วนรายได้ที่ลดลง แบ่งเป็น 2 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2568 ต้นทุนขายและการให้บริการ จำนวน 719.91 ล้านบาท โดยลดลงจำนวน 251.49 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 25.89 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเป็นผลมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการต่างๆของกลุ่มบริษัทมีจำนวนลดลง จึงทำให้มีต้นทุนการขายลดลงในทิศทางเดียวกันกับรายได้

กลุ่มโรงพยาบาล

ในปี 2568 ต้นทุนขายและการให้บริการ จำนวน 376.28 ล้านบาท โดยลดลงจำนวน 1.27 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.34 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับรายได้

2. ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

■ **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

▪ ในปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายเป็นจำนวน 117.78 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2567 ที่มีจำนวน 134.88 ล้านบาท ซึ่งปรับตัวลดลงจำนวน 17.10 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 12.68 โดยค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่ายแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2568 ต้นทุนในการจัดจำหน่ายมีจำนวน 114.36 ล้านบาท โดยลดลงจำนวน 16.53 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 12.63 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน มีสาเหตุหลักเป็นผลมาจากในส่วนของค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด, บ้านเดี่ยว และทาวน์โฮม ที่ลดลงจากยอดขายที่ลดลง

กลุ่มโรงพยาบาล

ในปี 2568 ต้นทุนในการจัดจำหน่ายมีจำนวน 3.42 ล้านบาท โดยลดลงจำนวน 0.57 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 14.29 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน

3. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

▪ 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 มีสาเหตุหลักจากบริษัทย่อยของบริษัทได้มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการและได้มีการวางแผนมัดจำบางส่วน ต่อมาเนื่องจากกระแสเงินสดที่จะนำมาใช้สำหรับการพัฒนาโครงการไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ ทำให้บริษัทย่อยดังกล่าวไม่สามารถทำตามสัญญา โดยกลุ่มบริษัทรับรู้ผลขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าว เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

กลุ่มโรงพยาบาล

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

■ ในปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเป็นจำนวน 263.84 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2567 ที่มีจำนวน 319.43 ล้านบาท ซึ่งปรับตัวลดลงจำนวน 55.59 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 17.40 โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2568 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร มีจำนวน 190.10 ล้านบาท ลดลงจำนวน 52.93 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.78 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน หลักๆ เป็นผลมาจากการปรับโครงการองค์กร โดยการลดหน่วยงานบางส่วนลง

กลุ่มโรงพยาบาล

ในปี 2568 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร มีจำนวน 73.74 ล้านบาท ลดลงจำนวน 2.66 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.48 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน

4. ต้นทุนทางการเงิน

■ 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

■ ในปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินเป็นจำนวน 218.40 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2567 ที่มีจำนวน 237.43 ล้านบาท ซึ่งปรับตัวลดลงจำนวน 19.03 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 8.01 ซึ่งเป็นผลมาจากการชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมให้กับสถาบันการเงิน แบ่งออกเป็น 2 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2568 ต้นทุนทางการเงิน มีจำนวน 216.99 ล้านบาท ลดลงจำนวน 18.19 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 7.73 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากการชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมให้กับสถาบันการเงิน

กลุ่มโรงพยาบาล

ในปี 2568 ต้นทุนทางการเงิน มีจำนวน 1.41 ล้านบาท โดยลดลงจำนวน 0.84 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 37.33 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน

■ กำไร(ขาดทุน)สุทธิจากการดำเนินงาน

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวม	
	2568	2567
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)สำหรับปี		
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(162,522,283)	(338,694,672)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	550,776	(4,734,106)
	(161,971,507)	(343,428,778)

■ 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 ของบริษัท พบว่ามีการเปลี่ยนแปลงที่เพิ่มขึ้นจากปี 2565 โดยบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 20.91 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 18.52 อัตราขาดทุนจากการดำเนินงานร้อยละ 5.18 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 ที่มีอัตราขาดทุนจากการดำเนินงานร้อยละ 3.87 และอัตราขาดทุนสุทธิร้อยละ 20.53 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 อัตราขาดทุนสุทธิร้อยละ 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 ของบริษัท พบว่ามีการเปลี่ยนแปลงที่ลดลงจากปี 2566 โดยบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 19.76 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2566 ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 20.91 อัตราขาดทุนจากการดำเนินงานร้อยละ 5.62 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2566 ที่มีอัตราขาดทุนจากการดำเนินงานร้อยละ 5.16 และอัตราขาดทุนสุทธิร้อยละ 20.11 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2566 อัตราขาดทุนสุทธิร้อยละ 21.07

■ ในปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อย มีขาดทุนรวม 161.97 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2567 ที่ขาดทุนรวม 343.42 ล้านบาท โดยบริษัทและบริษัทย่อยมีขาดทุนสุทธิลดลงจำนวน 181.45 ล้านบาท หรือขาดทุนสุทธิลดลงร้อยละ 52.84 สาเหตุหลักเป็นผลมาจากใน 2568 ด้านกลุ่มอสังหาริมทรัพย์บริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดพักอาศัย ทาวน์โฮม และบ้านเดี่ยวลดลง ส่งผลให้บริษัทมีกำไรขั้นต้นเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2567 ลดลงสุทธิ 126.61 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 38.12 ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาอัตราส่วนความสามารถในการทำกำไรในปี 2568 ของบริษัท พบว่ามีการเปลี่ยนแปลงลดลงจากปี 2567 โดยบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 15.97 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2567 ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 19.76 อัตรากำไรจากการดำเนินงานร้อยละ 3.97 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2567 ที่มีอัตราขาดทุนจากการดำเนินงานร้อยละ 5.63 และอัตราขาดทุนสุทธิร้อยละ 10.52 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2567 อัตราขาดทุนสุทธิร้อยละ 20.11

■ สภาพคล่องและแหล่งเงินทุนของบริษัท

■ ในปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อย มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 2.04 เท่า ซึ่งลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 ซึ่งมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 2.04 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

■ ในปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อย มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 1.80 เท่า ซึ่งลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2567 ซึ่งมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 1.39 เท่า โดยมีสาเหตุหลักมาจากในปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นลดลง 6.57 ล้านบาท ทำให้อัตราส่วนสภาพคล่องเพิ่มขึ้นจากปี 2567 และบริษัทยังคงมีสภาพคล่องเพียงพอต่อการชำระหนี้สินหมุนเวียน

■ แหล่งที่มาของเงินทุน

■ ในปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อย มีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2,272.43 ล้านบาท โดยบริษัทและบริษัทย่อย มีการดำเนินงานของบริษัทฯมีขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม 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 มีการดำเนินงานของบริษัทฯมีขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม 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

■ ในปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อย มีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1,767.04 ล้านบาท โดยบริษัทและบริษัทย่อย มีการดำเนินงานของบริษัทฯมีขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม 161.97 ล้านบาท ในส่วนของหนี้สินของบริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมจำนวน 3,752.74 ล้านบาท แบ่งเป็นหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 2,559.65 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน 1,193.09 ล้านบาท ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.12 เท่า ทั้งนี้ หากพิจารณาเฉพาะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นจะเท่ากับ 1.56 เท่า อย่างไรก็ตามอัตราส่วนดังกล่าวยังอยู่ในข้อกำหนดของสถาบันการเงินที่ให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทและบริษัทย่อย

■ ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่จะมีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

1. รายได้จากการขายโครงการ ปัจจุบันบริษัทฯมีทรัพย์สินห้องชุดโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 14 โครงการ ได้แก่ โครงการมายริสอร์ท บางกอก, โครงการมายริสอร์ท แอท ริเวอร์, โครงการมายริสอร์ท หัวหิน (อาคาร เอ บี ซี) ,โครงการมายริสอร์ท หัวหิน (อาคาร ดี อี เอฟ), โครงการเดอะ โพลีแทน รีฟ, โครงการเดอะ โพลีแทน บรีช, 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 สามารถสร้างรายได้ให้แก่บริษัทฯในอีก 1-2 ปีข้างหน้า ดังนั้น บริษัทฯยังคงสามารถบริหารเงินทุนหมุนเวียน และรักษาสภาพคล่องที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจและการชำระหนี้เงินกู้แก่สถาบันการเงินได้

รายละเอียดของการชำระเงินของโครงการที่ดำเนินอยู่ในปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ชื่อโครงการ	มูลค่าที่ขายแล้ว (ล้านบาท)	เงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม		เงินที่ชำระแล้วสะสม		คงเหลือจำนวนที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	
		ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่า ที่ขายแล้ว	ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่า ที่ขายแล้ว	ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่า ที่ขายแล้ว
1.โครงการที่เสร็จสมบูรณ์							
1.มายีร์สอร์ท บางกอก	548.11	548.11	100.00	548.11	100.00	-	0.00
2.มายีร์สอร์ท แอท ริเวอร์	632.47	632.47	100.00	607.11	95.99	**25.36	4.01
3.มายีร์สอร์ท หัวหิน (อาคาร เอ ปี ซี)	1,194.78	1,194.78	100.00	1,188.56	99.48	**6.22	0.52
4.มายีร์สอร์ท หัวหิน (อาคาร ดี อี เอฟ)	970.87	970.87	100.00	885.63	91.22	**85.24	8.78
5.เดอะโพลีเทิน รีฟ	5,896.57	5,896.57	100.00	5,860.58	99.39	**35.99	0.61
6.เดอะโพลีเทิน บริซ	788.18	788.18	100.00	764.43	96.99	**23.75	3.01
7.เดอะโพลีเทิน อควา	5,595.15	5,595.15	100.00	5,524.30	98.73	**70.85	1.27
8.EVERCITY สุขสวัสดิ์30-พุทธบูชา (ฟลต1)	405.90	405.90	100.00	405.90	100.00	-	0.00
9.EVERCITY สุขสวัสดิ์30-พุทธบูชา (ฟลต2)	215.94	215.94	100.00	215.94	100.00	-	0.00
รวมโครงการที่เสร็จสมบูรณ์	16,247.97	16,247.97	100.00	16,000.56	98.48	**247.41	1.52
2.โครงการที่ดำเนินการและอยู่ระหว่างการขาย							
10.EVERCITY ศรีนครินทร์-ทิวามแดง	684.60	684.60	100.00	658.21	96.15	**26.39	3.85
11.EVERCITY รามอินทรา-วงแหวนจุดใต้	241.86	241.86	100.00	234.22	96.84	**7.64	3.16
12. EVERCITY ริชชอร์ดำ สุขสวัสดิ์30-ราษฎร์บูรณะ	460.99	460.99	100.00	457.20	99.18	**3.79	0.82
13. มายโฮม ซิลเวอร์สเคาท์ วินด์	405.90	405.90	100.00	405.90	100.00	-	0.00
14. EVERCITY เอวาริส-ราชพฤกษ์ตัดใหม่	86.48	86.48	100.00	63.07	72.93	**23.41	27.07
รวมโครงการที่ดำเนินการและอยู่ระหว่างการขาย	1,879.83	1,879.83	100.00	1,818.60	96.74	**61.23	3.26

* เงินมัดจำล่วงหน้าจากลูกค้า (เงินจองและทำสัญญา, เงินงวดผ่อนดาวน์)
** ร้อยเอ็ดการณสิทธิ์

รายละเอียดค้างชำระสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

-ไม่มี-

โครงการที่เสร็จสมบูรณ์

- โครงการที่ดำเนินการและอยู่ระหว่างการขาย

- 2025

2. ต้นทุนก่อสร้าง การเพิ่มขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้าง ค่าแรงงาน และต้นทุนสำหรับซื้อที่ดินพัฒนาโครงการเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อต้นทุนการก่อสร้างให้สูงขึ้น ประกอบกับปัจจัยทางด้านการเมืองที่มีความไม่แน่นอน ส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจใช้จ่ายของผู้บริโภค จะส่งผลกระทบต่อภาระลดลงในรายได้จากการขายของบริษัทฯ เนื่องจากการแข่งขันที่รุนแรงในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถขึ้นราคาขายได้ตามต้นทุนที่เพิ่มสูงขึ้นได้ ดังนั้นบริษัทฯ ต้องมีการวางแผนในการบริหารต้นทุนให้มีความสอดคล้องและมีความเหมาะสมกับการพัฒนาโครงการของบริษัท

3. ภาวะผูกพันและหนี้สินที่มีกับธนาคารและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ในปี 2568 หนี้สินรวมปรับตัวลดลง 394.33 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 9.51 หนี้สินรวมที่ลดลงเป็นผลมาจากการลดลงที่มีปัจจัยสำคัญจากเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นลดลง 183.28 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 21.44 ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีลดลง 731.57 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 66.14 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลง 299.47 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 43.43 เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นเพิ่มขึ้น 195.35 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.98 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 155.39 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 56.44 เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น 18.99 หรือเพิ่มขึ้นทั้งจำนวน และเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นเพิ่มขึ้น 562.40 หรือเพิ่มขึ้น 507.86 ทั้งนี้บริษัทมีการวางแผนการใช้จ่ายของเงินกู้ยืมให้เพียงพอและเหมาะสมกับระยะเวลาของเงินกู้ รวมถึงการบริหารจัดการการรับรู้รายได้เพื่อชำระคืนเงินกู้ให้ตรงตามระยะเวลาและเงื่อนไข โดยไม่กระทบต่อสภาพคล่องและโครงสร้างเงินทุนของบริษัท

4. ภาวะเศรษฐกิจ เป็นปัจจัยที่มีผลกระทบต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการของผู้ประกอบการ และเป็นตัวกำหนดทิศทางใน การวางแผนการลงทุน ในขณะที่เดียวกันก็ส่งผลต่อการใช้จ่ายและอำนาจซื้ออสังหาริมทรัพย์ของผู้บริโภค อันจะส่งผลต่อการรับรู้รายได้ของบริษัท

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 เพื่อดึงดูดการให้บริการผู้ป่วย หาพันธมิตร 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	: www.everland.co.th
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 ดีลรอยท์ หูซ โรมัทสึ ไชยศ 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

เมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2568 ได้รับหมายศาลโดยผู้รับเหมาก่อสร้างแห่งหนึ่งได้ยื่นฟ้องบริษัทและบริษัทย่อยต่อศาลแพ่ง เพื่อเรียกร้องให้บริษัทและบริษัทย่อยดังกล่าวชำระหนี้เงินประกันผลงานที่ค้างชำระสำหรับการก่อสร้างพร้อมดอกเบี้ยนอัตราร้อยละ 5 ต่อปีของเงินประกันผลงาน นับจากวันที่ฟ้องจนกว่าจะชำระเสร็จสิ้นโดยทางเหมาก่อสร้างแห่งหนึ่งได้เรียกร้องค่าเสียหายรวมจำนวนประมาณ 34 ล้านบาท

ต่อมาเมื่อวันที่ 3 ตุลาคม 2568 บริษัทและบริษัทย่อย ได้รวบรวมพยานหลักฐานต่างๆ และได้จัดทำคำให้การปฏิเสธของบริษัทต่อโจทก์(ผู้รับเหมาก่อสร้างแห่งหนึ่ง)โดยบริษัทและบริษัทย่อยชี้แจงว่า ได้ชำระค่าจ้างตามงานที่จ้างให้กับผู้รับเหมาก่อสร้างแห่งหนึ่งครบหมดแล้วตามหนังสือแจ้งจากทาง ผู้รับเหมาก่อสร้างแห่งหนึ่งฉบับลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2567 โดยมียอดรวมจำนวนประมาณ 25 ล้านบาท โดยมีข้อเสนอจากผู้รับเหมาก่อสร้างแห่งหนึ่ง หากบริษัทและบริษัทย่อยชำระคืนหนี้ จำนวน 10 ล้านบาท ภายใน 24 พฤษภาคม 2567 ผู้รับเหมาก่อสร้างแห่งหนึ่งยินยอมลดหนี้ให้จำนวน 15 ล้านบาท ดังนั้น บริษัทและบริษัทย่อยก็ได้ปฏิบัติตามคำเสนอดังกล่าว และได้ชำระเงินจำนวน 10 ล้านบาท ในวันที่ 24 พฤษภาคม 2567 ตามกำหนดเวลาที่ได้ออกใบเสร็จรับเงินและใบลดหนี้ให้กับบริษัทและบริษัทย่อยแล้ว ดังนั้นจึงถือว่าได้ชำระครบถ้วนแล้ว และไม่มีภาระผูกพันที่ต้องชำระเงินดังกล่าว

ต่อมาเมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2568 ทางศาลแพ่งได้นัดสืบพยานของบริษัท เป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยเมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2568 ศาลแพ่งได้มีคำพิพากษายกฟ้องต่อคดีความของบริษัท แต่ในส่วนคดีความของบริษัทย่อยนั้น ยังอยู่ในขั้นตอนการพิจารณาคำให้การ

ในการนี้ บริษัทและบริษัทย่อย ยังคงประกอบธุรกิจต่อไป ในส่วนของคดีความจะเป็นเรื่องของกระบวนการยุติธรรมเพื่อพิสูจน์ข้อเท็จจริงตามที่บริษัทมีหนังสือให้คำให้การกับทางศาลแขวงพระโขนง ข้างต้น ดังนั้น จึงไม่ส่งผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจโดยปกติของบริษัทและบริษัทย่อยบริษัทและบริษัทย่อย

5.5 ตลาดรอง

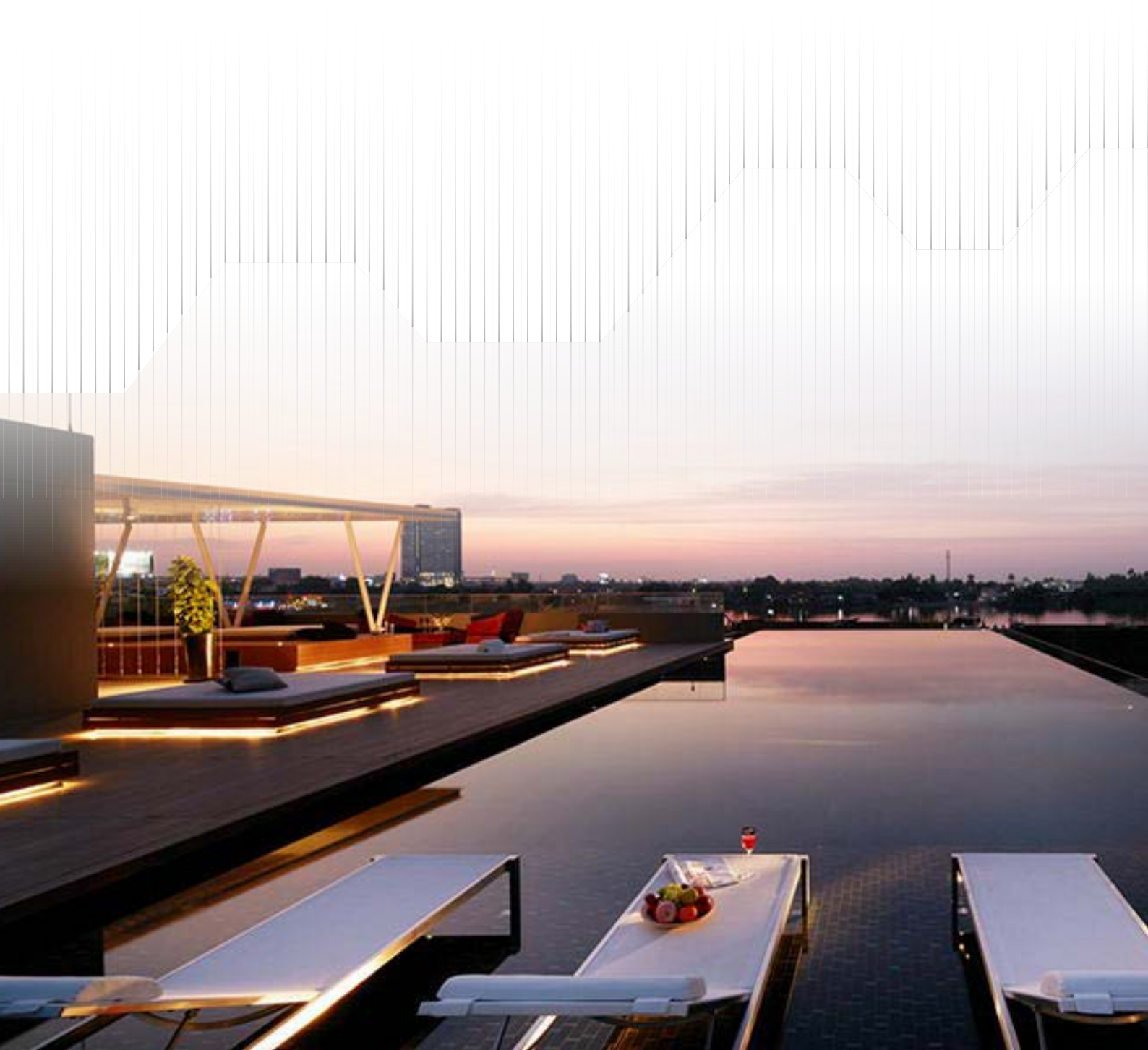
-ไม่มี-

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

2

การจัดการและ การทำกับดูละกิจการ



6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

6.1 ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

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

- หลักปฏิบัติ 1 ตระหนักถึงบทบาทและความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการในฐานะผู้นำองค์กรที่สร้างคุณภาพให้แก่กิจการอย่างยั่งยืน
- 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

6.1.1 นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทเป็นมีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแลกิจการและการดำเนินงานของบริษัท โดยยึดมั่นในความซื่อสัตย์ ความโปร่งใสในข้อมูลที่สามารถเปิดเผยได้ ที่ผ่านมาคณะกรรมการบริษัทได้ยึดมั่นในข้อพึงปฏิบัติสำหรับกรรมการบริษัทจดทะเบียนตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

1) คณะกรรมการบริษัท

องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท

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

กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารและกรรมการอิสระ ทุกคนต้องมีความเป็นอิสระจากฝ่ายบริหารและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เพื่อให้สามารถปฏิบัติหน้าที่ตรวจสอบและถ่วงดุลได้อย่างเป็นกลางและมีประสิทธิภาพ

คุณสมบัติของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ต้องเป็นผู้มีวิสัยทัศน์ มีความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ ความชำนาญ เข้าใจลักษณะการดำเนินงานของบริษัทและกลุ่มบริษัท ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจ มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ รวมทั้งต้องไม่ประกอบกิจการเข้าเป็นหุ้นส่วนหรือเข้าเป็นกรรมการบริษัทในนิติบุคคลอื่นที่มีสภาพการดำเนินงานเดียวกันและดำเนินธุรกิจอันเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท เว้นแต่จะแจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบก่อนที่จะมีมติแต่งตั้ง

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

- 1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย
- 2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ทั้งนี้ ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการหรือที่ปรึกษาของส่วนราชการ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท
- 3) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือบริษัทย่อย
- 4) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนเข้าดำรงตำแหน่ง

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่ง รวมถึงการทำรายการทางการเงินที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืมค่าประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นที่อาจเป็นเหตุสงสัยว่ามีความเกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นผลให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่าง 1 ปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

- 5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน
- 6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงินซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนเข้ารับตำแหน่ง
- 7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- 8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือบริษัทย่อยหรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือบริษัทย่อย
- 9) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

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 บุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการแทนดังกล่าวจะอยู่ในตำแหน่งกรรมการได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการที่ตนแทน

เมื่อมีการแต่งตั้งกรรมการบริษัทคนใหม่แทนกรรมการบริษัทเดิมที่ลาออก หรือพ้นจากตำแหน่ง บริษัทต้องแจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ภายใน 3 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทได้รับมติคณะกรรมการบริษัท หรือแจ้งโดยทันทีนับตั้งแต่ที่บริษัทได้รับมติจากที่ประชุม ผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี)

การประชุมคณะกรรมการบริษัท

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

บริษัทจะมีการกำหนดตารางการประชุมเป็นการล่วงหน้าทุกปี โดยเลขานุการบริษัทจะแจ้งกำหนดวันประชุมสำหรับประชุมทั้งปีให้กรรมการทราบล่วงหน้าตั้งแต่ช่วงปลายปีก่อนการประชุมในปีถัดไป เพื่อให้กรรมการทุกท่านสามารถวางแผนและจัดสรรเวลาและเข้าร่วมประชุมได้อย่างเหมาะสม โดยทั่วไปการประชุมของคณะกรรมการบริษัทจะจัดขึ้นในช่วงวันก่อนหน้าหรือวันสุดท้ายของการนำส่งงบการเงิน ทั้งนี้ ในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงกำหนดการจัดประชุมเพิ่มเติม บริษัทจะแจ้งให้กรรมการทราบล่วงหน้าอย่างเหมาะสม เพื่อไม่ให้กระทบต่อการเข้าประชุมของคณะกรรมการ

นอกจากนี้ เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัท เป็นไปด้วยความเรียบร้อยสามารถเข้าถึงข้อมูลที่จำเป็น บริษัทจึงกำหนดให้มีการแต่งตั้งเลขานุการบริษัท เพื่อดูแลและให้คำแนะนำแก่กรรมการและผู้บริหารเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อกำหนด กฎระเบียบ และข้อบังคับบริษัท และติดตามดูแลให้มีการปฏิบัติตามถูกต้องและสม่ำเสมอและรับผิดชอบต่อการจัดประชุมคณะกรรมการบริษัทและการประชุมผู้ถือหุ้น รวมทั้งดูแลประสานงานให้มีการปฏิบัติตามมติของที่ประชุมดังกล่าว รวมถึงหน้าที่อื่นใดตามที่กฎหมายกำหนด

2) คณะกรรมการชุดย่อย

2.1) คณะกรรมการตรวจสอบ

องค์ประกอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วยกรรมการอิสระ มีจำนวนอย่างน้อย 3 คน

คุณสมบัติของคณะกรรมการตรวจสอบ

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

วาระการดำรงตำแหน่งของคณะกรรมการตรวจสอบ

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

การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ

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

บริษัทจะมีการกำหนดตารางประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบเป็นการล่วงหน้าทุกปี และแจ้งให้ทราบล่วงหน้าตั้งแต่ช่วงปลายปีก่อนประชุมในปีถัดไป

การจัดเก็บรายงานการประชุม ภายหลังจากประธานคณะกรรมการตรวจสอบได้ลงนามรับรองแล้ว จะจัดเก็บทั้งในรูปแบบแฟ้มเอกสารที่เป็นต้นฉบับและในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ เพื่อความสะดวกสำหรับกรรมการตรวจสอบและผู้ที่เกี่ยวข้องสามารถตรวจสอบอ้างอิงได้ โดยเก็บไว้ที่สำนักงานใหญ่ของบริษัท

3) หลักเกณฑ์การสรรหาและขั้นตอนการคัดเลือกกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดให้มีการสรรหาและคัดเลือกกรรมการที่มีกระบวนการโปร่งใสและชัดเจน โดยพิจารณาจากล้นกรองจากประสบการณ์ ความรู้ ความสามารถที่เหมาะสม ความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน มีทักษะที่สอดคล้องกับกลยุทธ์ทางธุรกิจของบริษัท เพศ อายุ และเชื้อชาติ ซึ่งต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด รวมถึงต้องไม่มีลักษณะที่แสดงถึงการขาดความน่าไว้วางใจในการเป็นกรรมการ ทั้งนี้ บริษัทมีนโยบายส่งเสริมความหลากหลายในคณะกรรมการ โดยพิจารณาจากองค์ประกอบด้านความรู้ ความเชี่ยวชาญ ทักษะที่สอดคล้องกับกลยุทธ์ของบริษัท เพศ อายุ เชื้อชาติ และประสบการณ์ในหลากหลายด้าน เพื่อให้คณะกรรมการสามารถทำหน้าที่ได้อย่างรอบด้าน และสนับสนุนการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างมีประสิทธิภาพ สำหรับการพิจารณาแต่งตั้งกรรมการ มีกระบวนการดังนี้

การแต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกจากตำแหน่ง เมื่อครบวาระ	การแต่งตั้งกรรมการแทนในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการ ว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระ
บริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถเสนอรายชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติตามกฎหมาย เพื่อเข้ารับการคัดเลือกเป็นกรรมการโดยประกาศในเว็บไซต์ของบริษัทล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น	คณะกรรมการบริษัท จะคัดเลือกบุคคลใดบุคคลหนึ่งซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายเข้าเป็นกรรมการ
จากนั้นคณะกรรมการบริษัทจะเป็นผู้พิจารณาและเสนอชื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้พิจารณาแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการ	ในการสรรหากรรมการใหม่ นอกจากกระบวนการตามที่กล่าวมาข้างต้นแล้ว จะพิจารณาตามองค์ประกอบของคณะกรรมการตาม Board Skill Matrix รวมถึงการนำฐานข้อมูลกรรมการ มาประกอบการพิจารณาสรรหากรรมการ โดยบุคคลที่เข้าเป็นกรรมการแทนดังกล่าวจะอยู่ในตำแหน่งกรรมการได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ กรรมการที่พ้นแทน

4) การกำหนดค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในการเสนอค่าตอบแทนกรรมการให้ผู้ถือหุ้นอนุมัติ คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาและกำหนดค่าตอบแทนให้เหมาะสมในระดับที่สามารถจูงใจเพื่อรักษากรรมการที่มีความรู้ความสามารถ และมีคุณสมบัติเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่ โดยคำนึงถึงผลการดำเนินงานของบริษัท ระดับที่ปฏิบัติในอุตสาหกรรมเดียวกัน ภาระหน้าที่และความรับผิดชอบ เพื่อนำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ

สำหรับการกำหนดค่าตอบแทนของผู้บริหาร คณะกรรมการบริษัทจะเป็นผู้พิจารณาความเหมาะสมของค่าตอบแทนผู้บริหาร โดยจะพิจารณาจากผลการดำเนินงานของบริษัท ผลการดำเนินงานของผู้บริหารแต่ละท่าน และระดับค่าตอบแทนผู้บริหารในอุตสาหกรรม ทั้งนี้ ค่าตอบแทนดังกล่าวจะต้องสามารถจูงใจให้ผู้บริหารที่มีศักยภาพสูงให้ทำงานกับบริษัทในระยะยาว

5) ความรับผิดชอบในการปฏิบัติหน้าที่และจัดสรรเวลา

บริษัทเปิดโอกาสให้กรรมการ สามารถดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นได้ แต่การเป็นกรรมการดังกล่าวต้องไม่เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่กรรมการของบริษัท และสามารถทุ่มเทเวลาในการปฏิบัติหน้าที่ในบริษัทได้เพียงพอ ดังนั้นเพื่อให้มั่นใจว่ากรรมการของบริษัท สามารถทุ่มเทเวลาในการปฏิบัติหน้าที่ในบริษัทได้อย่างเพียงพอ จึงกำหนดให้กรรมการของบริษัทไปดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่นไม่เกิน 5 บริษัทจดทะเบียน

ทั้งนี้ กรรมการบริษัทแต่ละท่านต้องเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนการประชุมคณะกรรมการบริษัทในแต่ละปี และกำหนดให้กรรมการของบริษัทเปิดเผยข้อมูลแจ้งการดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่นให้บริษัททราบ

6) การประเมินผลกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการ และคณะกรรมการชุดย่อยเป็นประจำทุกปี อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยนำผลการประเมินไปใช้ในการพิจารณาพัฒนาองค์ประกอบและบทบาทหน้าที่และการปฏิบัติงานของคณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อยต่อไป

7) การพัฒนาคณะกรรมการบริษัทและกรรมการใหม่

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดให้มีนโยบายพัฒนากรรมการและผู้บริหาร ดังนี้

1. สนับสนุนให้คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารเข้าร่วมสัมมนาหลักสูตรที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่โดยหลักสูตรที่กรรมการควรเข้าร่วมสัมมนาอย่างน้อยจะเป็นหลักสูตรของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทยหรือจากหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้องอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่อง โดยมอบหมายให้เลขานุการบริษัทเป็นผู้ประสานงานกับกรรมการเพื่อแจ้งหลักสูตรการฝึกอบรมต่างๆ เพื่อนำความรู้และประสบการณ์มาพัฒนาบริษัทอย่างต่อเนื่อง
2. คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้มีการปฐมนิเทศกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งใหม่ โดยมอบหมายให้เลขานุการบริษัทเป็นผู้ดำเนินการจัดเตรียมข้อมูลบริษัทฯ ภาพรวมธุรกิจ โครงสร้างการถือหุ้น โครงสร้างองค์กร คู่มือกรรมการและกำหนดการประชุมเพื่อให้กรรมการใหม่รับทราบถึงบทบาท หน้าที่ ความรับผิดชอบของกรรมการ นโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการของบริษัท

8) นโยบายการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

คณะกรรมการบริษัทมีกลไกในการกำกับดูแลที่ทำให้สามารถควบคุมดูแลการจัดการและรับผิดชอบการดำเนินงานของบริษัทย่อย และบริษัทร่วม เพื่อดูแลรักษาผลประโยชน์ในเงินลงทุนของบริษัท ดังนี้

1. บริษัทมีนโยบายในการจัดส่งกรรมการและผู้บริหารเข้าเป็นกรรมการและผู้บริหารในบริษัทย่อย ในกรณีที่เหมาะสม อาจพิจารณาแต่งตั้งตัวแทนเข้าไปมีบทบาทในบริษัทร่วม เพื่อติดตามการดำเนินงานอย่างใกล้ชิด โดยการจัดส่งกรรมการและผู้บริหารดังกล่าวจะต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
2. บุคคลที่ได้รับแต่งตั้งให้เป็นกรรมการในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม มีหน้าที่ดำเนินการเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัทที่ตนดำรงตำแหน่งอยู่ และบริษัทได้กำหนดให้บุคคลที่ได้รับแต่งตั้งนั้น ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทก่อนที่จะไปลงมติหรือใช้สิทธิออกเสียงในเรื่องสำคัญในระดับเดียวกับที่ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ หากเป็นการดำเนินการโดยบริษัทเอง
3. บุคคลที่ได้รับแต่งตั้งให้เป็นกรรมการในบริษัทย่อย จะต้องดูแลให้บริษัทย่อยมีข้อบังคับในเรื่องการทำรายการเกี่ยวโยงที่สอดคล้องกับบริษัท มีการจัดเก็บข้อมูลและการบันทึกบัญชีให้บริษัท สามารถตรวจสอบและรวบรวมมาจัดทำทางการเงินได้ทันกำหนดด้วย
4. บุคคลที่ได้รับแต่งตั้งให้เป็นกรรมการในบริษัทร่วม บริษัทจะสนับสนุนให้มีการกำหนดแนวทางการดำเนินงานร่วมกัน ผ่านข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นหรือผ่านการหารือร่วมกันของคณะกรรมการในบริษัทร่วม โดยมุ่งให้มีการปฏิบัติที่สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญ การจัดเก็บและการบันทึกบัญชี เพื่อให้บริษัทสามารถเข้าถึงข้อมูลที่สำคัญต่อการจัดทำทางการเงินได้ทันกำหนดด้วย
5. บริษัทย่อยและบริษัทร่วมจะต้องมีการกำกับดูแลที่มีผลให้การเปิดเผยข้อมูลฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างบริษัทกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัท ให้ครบถ้วนถูกต้อง และใช้หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูลและการทำรายการในลักษณะดังกล่าวข้างต้นเช่นเดียวกับหลักเกณฑ์ของบริษัท
6. มีการกำหนดระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและรัดกุมเพียงพอในบริษัทย่อยที่เป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจหลัก

6.1.2 นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย

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
- ประสานที่ประชุม ชี้แจงเกี่ยวกับกฎเกณฑ์ที่ใช้ในการประชุม ขั้นตอนการออกเสียงลงคะแนน ดำเนินการประชุมโดยจัดสรรเวลาในการประชุมที่เหมาะสม และสามารถมอบหมายให้บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากประธานที่ประชุมสามารถทำหน้าที่ดังกล่าวแทนได้ รวมถึงเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถแสดงข้อคิดเห็น ข้อเสนอแนะและซักถามในเรื่องต่างๆ ได้อย่างเต็มที่ โดยมีคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ ประธานคณะกรรมการชุดย่อยทุกชุด ผู้บริหารระดับสูง ผู้บริหารที่เกี่ยวข้อง ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ที่ปรึกษากฎหมาย และ/หรือ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี) เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อตอบข้อซักถามในที่ประชุม
- ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง บริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมอบฉันทะให้กรรมการอิสระหรือบุคคลใดๆ เข้าร่วมประชุมแทนได้

3. หลังวันประชุมผู้ถือหุ้น

- เปิดเผยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น พร้อมคะแนนเสียงในวันที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติหรืออย่างช้าภายในเวลา 9.00 น. ของวันทำการถัดไป จากวันประชุมผู้ถือหุ้น โดยแจ้งผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย พร้อมทั้งเปิดเผยบนเว็บไซต์ของบริษัท
- จัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นโดยแสดงข้อมูลครบถ้วนถูกต้อง โดยระบุรายชื่อกรรมการและผู้บริหารที่เข้าร่วมประชุม ระบุประเด็นที่ผู้ถือหุ้นซักถามและคำชี้แจงของคณะกรรมการบริษัทหรือผู้บริหารต่อข้อซักถามดังกล่าว และผลการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระให้ชัดเจน ภายใน 14 วัน นับจากวันประชุมผู้ถือหุ้น และนำเสนอรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นดังกล่าวให้กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องภายในระยะเวลาที่กำหนด พร้อมทั้งเปิดเผยรายงานการประชุมบนเว็บไซต์ของบริษัท เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบได้

ในปี 2568 บริษัทได้จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ในวันพฤหัสบดีที่ 24 เมษายน 2568 เวลา 14.00 น. โดยจัดประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ถ่ายทอดสด ณ ห้องประชุมสวนหลวง 4 โรงแรมโนโวเทล กรุงเทพฯ บางนา 333 ถนนศรีนครินทร์ แขวงหนองบอน เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร โดยจัดประชุมดังกล่าวเป็นไปตามกฎหมายกำหนดและตามมาตรฐานการรักษาความมั่นคงปลอดภัยด้านสารสนเทศที่กำหนดไว้ในกฎหมายมีกรรมการบริษัท กรรมการผู้อำนวยการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านบัญชีและการเงิน ผู้สอบบัญชีและผู้ที่เกี่ยวข้องเข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับวาระการประชุมและตอบข้อซักถามในแต่ละวาระ

บริษัทได้รับมอบหมายให้ บริษัท โอเจ อินเทอร์เน็ตเซ็นแนล จำกัด เป็นผู้จัดการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ โดยใช้ระบบควบคุมการประชุมผ่าน Zoom Meeting ที่ผ่านการรับรองและระบบการลงคะแนนผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (Electronic Voting System) ที่ผ่านการประเมินความสอดคล้องด้วยตนเอง (Self-Assessment) จากสำนักงานพัฒนาธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ (ETDA) แล้ว

บริษัทได้มอบหมายให้บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นนายทะเบียนหุ้นของบริษัท เป็นผู้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นและเอกสารประกอบการประชุมในแต่ละวาระพร้อมรายงานประจำปี ข้อบังคับและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวกับการประชุมผู้ถือหุ้น แบบหนังสือมอบฉันทะและข้อมูลกรรมการอิสระที่เป็นตัวแทนในการรับมอบฉันทะ เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกต่อผู้ถือหุ้นในกรณีที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองได้ รวมทั้งแบบฟอร์มส่งคำถามล่วงหน้า แบบฟอร์มขอรับรายงานประจำปีในรูปแบบหนังสือ และวิธีการเข้าร่วมประชุม การส่งประเด็นคำถามและข้อเสนอแนะ และเอกสารหรือหลักฐานที่ต้องนำมาแสดง ณ วันประชุม ทั้งนี้ ได้ส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าก่อนการประชุม และบริษัทได้มีการเผยแพร่หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นและเอกสารประกอบการประชุมตามที่กล่าวมาข้างต้น บนเว็บไซต์ของบริษัทที่ www.everland.co.th หัวข้อ "ข้อมูลสำหรับผู้ถือหุ้น" ล่วงหน้าก่อนการประชุม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถเข้าถึงข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการประชุมได้สะดวกรวดเร็วมากขึ้น"

ทั้งนี้ ก่อนเริ่มการประชุม บริษัทได้จัดให้มีการชี้แจงหลักเกณฑ์และวิธีการออกเสียงลงคะแนนให้แก่ผู้ถือหุ้นรับทราบก่อนเริ่มประชุม และได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแสดงความคิดเห็นและซักถามในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับบริษัทและวาระการประชุม โดยระบุในรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 อย่างชัดเจน

2) การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นโดยเท่าเทียม

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติในเรื่องต่างๆ ให้เป็นไปตามกฎหมายและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีเพื่อให้การดูแลผู้ถือหุ้นทุกรายได้รับการปฏิบัติและปกป้องสิทธิขั้นพื้นฐานอย่างเท่าเทียมกัน โดยระบุในนโยบายการกำกับดูแลกิจการและคู่มือจรรยาบรรณธุรกิจ อย่างชัดเจน ดังนี้

1. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญในการควบคุมและการใช้ข้อมูลภายในอย่างรัดกุม โดยเฉพาะข้อมูลแสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท จะต้องผ่านการสอบทานหรือตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตและพิจารณาสอบทานจากคณะกรรมการตรวจสอบทุกครั้ง ก่อนที่จะเสนอคณะกรรมการบริษัท และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือเผยแพร่ต่อสาธารณชน

แนวปฏิบัติต่อการดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

1. ไม่ใช้โอกาสจากการเป็นบุคลากรของบริษัท นำข้อมูลภายในที่สำคัญไปใช้แสวงหาประโยชน์ส่วนตน หรือเพื่อประโยชน์ของบุคคลอื่น ไม่ว่าจะโดยตรงหรือทางอ้อม
2. ไม่เปิดเผยข้อมูลภายในหรือเปิดเผยข้อมูลความลับทางธุรกิจของบริษัท ต่อบุคคลภายนอก โดยเฉพาะคู่แข่ง แม้หลังพ้นสภาพการเป็นบุคลากรของบริษัทไปแล้ว
3. ไม่ใช้ข้อมูลภายในที่เป็นข้อมูลสำคัญที่ยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณะ 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 ควรละเว้นการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ของบริษัทจนกระทั่งประชาชนที่ได้รับข้อมูลดังกล่าวได้มีเวลาประเมินข้อมูลที่ได้รับในระยะเวลาพอสมควรแล้ว (1 วัน นับตั้งแต่วันที่เผยแพร่)

6. กำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร 4 รายแรก ที่ประสงค์จะซื้อขายหลักทรัพย์ต้องแจ้งให้บริษัท ทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 1 วันทำการก่อนทำการซื้อขายหลักทรัพย์ผ่านเลขานุการบริษัท และมีหน้าที่ต้องรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ต่อสำนักงาน ก.ล.ด. ภายใน 3 วันทำการนับจากวันที่มีการเปลี่ยนแปลง ผ่านเว็บไซต์ของสำนักงาน ก.ล.ด.
7. บริษัทได้กำหนดช่วงเวลา Silent Period เป็นระยะเวลา 14 วันก่อนที่บริษัทจะประกาศงบการเงินต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ กำหนดให้ กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน รวมถึงผู้มีหน้าที่รับผิดชอบในการให้ข้อมูลของบริษัท ที่รับทราบข้อมูลเกี่ยวกับการเงินที่เป็นข้อมูลภายในอันมีผลต่อการเปลี่ยนแปลง ราคาหลักทรัพย์และยังไม่ได้มีการเปิดเผยต่อประชาชนเป็นการทั่วไป จะไม่นับรับเพื่อให้ข้อมูล หรือตอบข้อซักถามใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเงิน หรือคาดการณ์ผลประกอบการของบริษัท โดยให้เป็นไปตามแนวทางปฏิบัติในการเปิดเผยสารสนเทศของบริษัทจดทะเบียน ยกเว้นกรณีตอบข้อเท็จจริงหรือให้ข้อมูลที่บริษัท ได้มีการเปิดเผยแล้ว หรือชี้แจงเหตุการณ์ที่มีผลต่อราคาหุ้นของบริษัท

2. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการได้กำหนดให้ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสีย ต้องแจ้งให้บริษัททราบถึงความสัมพันธ์หรือการมีส่วนได้เสียของตน หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องในรายการที่ต้องพิจารณา และหากผู้เป็นกรรมการต้องไม่เข้าร่วมในการพิจารณา รวมถึงไม่มีอำนาจอนุมัติในรายการนั้นๆ

ในกรณีที่ผู้มีส่วนได้เสียเป็นกรรมการ ให้แจ้งเลขานุการบริษัททราบล่วงหน้า หรือก่อนการพิจารณาว่าระดังกล่าวในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท โดยเลขานุการบริษัทจะเป็นผู้แจ้งให้ที่ประชุมทราบ และบันทึกข้อมูลไว้ในรายงานการประชุมอย่างเหมาะสม

โดยบริษัทมีมาตรการอนุมัติรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้ที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

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

ในกรณีที่กรรมการผู้อำนวยความสะดวกเป็น “บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง” กรรมการผู้อำนวยความสะดวกไม่มีอำนาจอนุมัติ การอนุมัติให้เป็นอำนาจของคณะกรรมการ โดยในกรณีเช่นนั้น กรรมการผู้อำนวยความสะดวกจะเข้าร่วมประชุมหรือลงมติในเรื่องนั้นไม่ได้ ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นธุรกรรมการค้าปกติที่ได้รับอนุมัติเป็นหลักการจากคณะกรรมการ โดยแจ้งให้กรรมการทราบถึงเงื่อนไขตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้กรรมการผู้อำนวยความสะดวกดำเนินการตามวรรคหนึ่งได้ แต่จะต้องแจ้งเรื่องให้คณะกรรมการตรวจสอบทราบ ในการประชุมครั้งต่อไป

ในกรณีที่กรรมการคนใดตกเป็น “บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง” กรรมการในเรื่องที่เสนอต่อคณะกรรมการในเรื่องใด กรรมการผู้นั้นจะอยู่ในที่ประชุมหรือลงมติในเรื่องนั้นไม่ได้

ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบจะสอบทานรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และ/หรือ รายการที่อาจมีรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยพิจารณาความเหมาะสมของรายการดังกล่าวทุกครั้ง และจะเปิดเผยรายละเอียด มูลค่างาน การ คู้สัญญา เหตุผลความจำเป็น ไว้ในแบบ 56-1 One Report

3. การตรวจสอบและการควบคุมภายใน

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

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 การทุจริต 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 ของมีเงินมา การพนัน และสิ่งผิดกฎหมาย โดยได้จัดให้มีการประเมินความเสี่ยงและแนวทางการป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้จากการทำงานอย่างสม่ำเสมอ
5. ส่งเสริมให้พนักงานทุกคนแสดงความสามารถอย่างเต็มที่ โดยจัดผลตอบแทนที่เหมาะสม และสร้างแรงกระตุ้นในการทำงาน ทั้งในรูปแบบของเงินเดือน โบนัส และค่าใช้จ่าในการดำเนินงานที่เหมาะสมตามระเบียบบริษัท และส่งเสริมให้เข้ารับการฝึกอบรมในหลักสูตรต่างๆ เพื่อเพิ่มศักยภาพในการทำงานและสร้างเสริมคุณธรรมในการปฏิบัติงานและการดำเนินชีวิต
6. สื่อสารข้อมูลข่าวสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับองค์กร ให้พนักงานได้รับทราบอย่างสม่ำเสมอ

7. รับฟังความคิดเห็นข้อเสนอแนะ รวมทั้งส่งเสริมให้พนักงานมีส่วนร่วมในการเสนอแนะแนวทางในการปฏิบัติงาน เพื่อเป็นข้อมูลในการพัฒนาปรับปรุงองค์กร
8. จัดให้มีช่องทางในการร้องเรียน ในกรณีที่ไม่ได้รับความเป็นธรรม หรือแจ้งเบาะแสเกี่ยวกับเรื่องที่น่าจะเป็นการกระทำที่ผิดกฎหมาย รวมถึงจัดให้มีมาตรการคุ้มครองการแจ้งเบาะแส
9. ส่งเสริมให้พนักงานเข้าร่วมกิจกรรมทั้งภายในและภายนอกเพื่อความสัมพันธ์อันดีระหว่างพนักงานองค์กรและสังคม

1.3 การปฏิบัติต่อลูกค้า

บริษัทกำหนดให้ปฏิบัติต่อลูกค้าทั้งภาครัฐและเอกชนด้วยความรับผิดชอบในการจัดหาสินค้าและบริการที่มีคุณภาพ ได้มาตรฐาน ตรงตามมาตรฐาน ตรงตามความต้องการและสร้างพึงพอใจให้กับลูกค้า

แนวปฏิบัติต่อลูกค้า

1. จัดหาและส่งมอบสินค้าและบริการให้เป็นไปตามมาตรฐานจากหน่วยงานกำกับที่กำหนด ตรงตามข้อตกลงกับลูกค้าในราคาที่เป็นธรรมและเหมาะสม
2. รับประกันสินค้า ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนด
3. มีระบบและกระบวนการในการรับซื้อร้องเรียนจากลูกค้า เกี่ยวกับคุณภาพ ปริมาณ ความปลอดภัยของสินค้าหรือบริการของบริษัท และมีระบบการบริหารจัดการเพื่อให้การดำเนินการแก้ไขปัญหาจากข้อร้องเรียนได้อย่างรวดเร็ว
4. มีระบบการจัดเก็บข้อมูลของลูกค้าอย่างปลอดภัยและมีมาตรการรักษาความลับของลูกค้า และไม่นำข้อมูลของลูกค้าไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตนหรือผู้ที่เกี่ยวข้องโดยมิชอบ
5. ให้ข้อมูล ข่าวสาร และคำแนะนำที่ถูกต้อง เพียงพอ ต่อลูกค้า ในผลิตภัณฑ์และบริการของบริษัท รวมทั้งจัดให้มีช่องทางให้ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์และการบริการให้ลูกค้าได้รับทราบอย่างต่อเนื่อง

1.4 การปฏิบัติต่อคู่ค้า

บริษัทกำหนดให้ปฏิบัติต่อคู่ค้าอย่างเสมอภาคและเป็นธรรม โดยคำนึงถึงความเป็นธรรมของทั้งสองฝ่าย และหลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่ทำให้เกิดความขัดแย้งทางประโยชน์

แนวปฏิบัติต่อคู่ค้า

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

1.5 การปฏิบัติต่อคู่แข่งทางการค้า

บริษัทฯ กำหนดให้ปฏิบัติต่อคู่แข่งทางการค้า ภายใต้กรอบแห่งกฎหมายเกี่ยวกับหลักปฏิบัติการแข่งขันทางการค้า โดยดำเนินธุรกิจและการแข่งขันทางการค้าเป็นไปอย่างเป็นธรรม โปร่งใส มุ่งส่งเสริมการแข่งขันโดยเสรี และหลีกเลี่ยงการกระทำใด ๆ ที่อาจก่อให้เกิดการบิดเบือนกลไกตลาด หรือส่งผลเสียต่อผู้บริโภคและผู้มีส่วนได้เสีย

แนวปฏิบัติต่อคู่แข่งทางการค้า

1. ปฏิบัติภายใต้กรอบกติกาของการแข่งขันทางการค้าโดยเสรี เป็นธรรม และไม่เลือกปฏิบัติ
2. ไม่แสวงหาข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้าด้วยวิธีที่ไม่เหมาะสมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย
3. ไม่กระทำการใด ๆ ที่เข้าข่ายเป็นการจำกัดหรือบิดเบือนการแข่งขัน เช่น การตกลงกำหนดราคา การแบ่งตลาด หรือการสมยอมในการแข่งขัน

- ไม่กระทำการใด ๆ ที่เป็นการใส่ร้าย ทำลายชื่อเสียง หรือบิดเบือนข้อมูลเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้า
- ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการแข่งขันทางการค้าและกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สินทางปัญญาอย่างเคร่งครัด

1.6 การปฏิบัติต่อเจ้าหนี้

บริษัทมีนโยบายยึดมั่นในการสร้างความน่าเชื่อถือให้แก่เจ้าหนี้ของบริษัท โดยการปฏิบัติต่อเจ้าหนี้ด้วยความสุจริต โปร่งใส และเท่าเทียมกัน

แนวปฏิบัติต่อเจ้าหนี้

- ปฏิบัติตามเงื่อนไขต่าง ๆ ที่มีต่อเจ้าหนี้อย่างเคร่งครัด
- เปิดเผยข้อมูลแสดงฐานะทางการเงินแก่เจ้าหนี้ ตามข้อกำหนดในสัญญาอย่างถูกต้อง ครบถ้วน ตรงตามกำหนดเวลา
- แจ้งให้เจ้าหนี้ทราบ ในกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาและร่วมหาแนวทางแก้ไขปัญหาดังกล่าว

1.7 ความรับผิดชอบต่อชุมชน สังคมและสิ่งแวดล้อม





บริษัทมุ่งเน้นการดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจ ควบคู่กับความรับผิดชอบต่อสังคมโดยคำนึงถึงชุมชนใกล้เคียง การใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ และการรักษาสังคมสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน

แนวปฏิบัติต่อชุมชน สังคมและสิ่งแวดล้อม

- ปฏิบัติตามกฎหมาย และข้อบังคับเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด
- สนับสนุนและช่วยเหลือสังคมและชุมชน ทั้งในระดับท้องถิ่น และระดับประเทศตามความเหมาะสม
- มีส่วนร่วมในกิจการอันเป็นการแสดงออกถึงความรับผิดชอบต่อชุมชน สังคมและสิ่งแวดล้อม เพื่อเสริมสร้างคุณภาพชีวิตให้กับผู้มีส่วนได้เสีย
- ส่งเสริมให้ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท มีจิตสำนึกที่ดีและมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม
- ให้ความร่วมมือกับหน่วยงานกำกับดูแล ในการดำเนินการตามมาตรฐานและรายงานข้อมูลเกี่ยวกับการฝ่าฝืน หรือการไม่ปฏิบัติตามกฎหมายหรือกฎระเบียบต่างๆ เพื่อช่วยป้องกันหรือลดผลกระทบด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม
- ประเมินความเสี่ยงและผลกระทบในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม สังคม สุขภาพ และความปลอดภัย ก่อนเริ่มทำงาน หรือการลงทุน หรือร่วมทุนในกิจการใดๆ เพื่อวางแผนหรือเตรียมการป้องกันที่เหมาะสม

2. ช่องทางการสื่อสารกับคณะกรรมการบริษัทในการให้ข้อเสนอแนะ แจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน

เพื่อให้มั่นใจว่าสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ได้รับการคุ้มครอง คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มีช่องทางสำหรับผู้มีส่วนได้เสียให้ข้อเสนอแนะ แจ้งเบาะแส หรือข้อร้องเรียน การกระทำที่สงสัยว่าเป็นการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย รวมถึงการรายงานทางการเงินที่ไม่ถูกต้องหรือระบบการควบคุมภายในที่บกพร่อง โดยบริษัทจะตรวจสอบข้อเท็จจริงและดำเนินการตามขั้นตอน เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อทุกฝ่าย ผู้เสนอแนะหรือผู้แจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน สามารถสื่อสารไปยัง ประธานกรรมการตรวจสอบ, ผู้บริหาร ผู้รับผิดชอบงานตรวจสอบภายใน และผู้บริหารฝ่ายทรัพยากรบุคคล ดังนี้





 ส่งไปรษณีย์ปิดผนึก บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) 223/96 คันทรี่คอมเพล็กซ์ อาคารเอ ชั้น 21 ถนนสรรพาวุธ แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร 10260	 จดหมายอิเล็กทรอนิกส์ (e-mail) info@everland.co.th	 ผ่านเว็บไซต์บริษัท : www.everland.co.th หัวข้อ “ติดต่อเรา”	 หมายเลขโทรศัพท์ 02-7207797
--	---	--	---

3. นโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันและการแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน

บริษัทและกลุ่มบริษัท มีนโยบายห้ามกรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างกระทำการอันใดที่เป็นการเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชันในรูปแบบต่างๆ ทั้งทางตรงหรือทางอ้อม ไม่ว่าจะเป็นอยู่ในฐานะผู้รับ หรือผู้ให้ หรือเสนอให้สินบนแก่บุคคลหรือองค์กรที่

เกี่ยวข้อง โดยตระหนักดีว่า การทุจริตและการคอร์รัปชันเป็นภัยร้ายแรงที่ทำลายการแข่งขันอย่างเสรีและเป็นธรรม รวมทั้งก่อให้เกิดความเสียหายต่อการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม

บริษัทและกลุ่มบริษัท กำหนดให้มีการสอบทานนโยบายและแนวปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอเป็นประจำทุกปี เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจ ระเบียบ ข้อบังคับ และข้อกำหนดของกฎหมาย รวมถึงการหาวิธีแก้ไขที่เหมาะสม และกำหนดช่องทางการแจ้งเบาะแส หรือร้องเรียนมายังบริษัท ในกรณีที่พบเหตุการณ์ การกระทำที่สื่อถึงการทุจริต หรือประพฤติดีของบุคคล ทั้งนี้ บริษัทได้เปิดเผย “คู่มือมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันและการแจ้งเบาะแสหรือร้องเรียน” ไว้ภายใต้หัวข้อ “การกำกับดูแลกิจการ” บนเว็บไซต์ของบริษัทที่ www.everland.co.th ผู้แจ้งเบาะแสหรือผู้ร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชัน สามารถแจ้งไปยัง ประธานกรรมการตรวจสอบ, ผู้บริหารผู้รับผิดชอบงานตรวจสอบภายใน และผู้บริหารฝ่ายทรัพยากรบุคคล ได้ดังนี้

			
ส่งไปรษณีย์ปิดผนึก	จดหมายอิเล็กทรอนิกส์	ผ่านเว็บไซต์บริษัท :	หมายเลขโทรศัพท์
บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน)	(e-mail)	www.everland.co.th	02-7207797
223/96 คันทรี่คอมเพล็กซ์ อาคารเอ ชั้น 21	info@everland.co.th	หัวข้อ “ติดต่อเรา”	
ถนนสรรพาวุธ แขวงบางนาใต้ เขตบางนา			
กรุงเทพมหานคร 10260			

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 จะให้เป็นธรรมในการให้ความคุ้มครองไม่ให้เกิดผลกระทบในทางลบกับบุคลากรท่านนั้น เช่น การลดขั้น หรือตำแหน่ง การลงโทษ เป็นต้น แม้ว่าการกระทำนั้นจะทำให้บริษัทสูญเสียโอกาสทางธุรกิจ

4) การเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใส

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อรายงานทางการเงินและข้อมูลที่มีใช้ข้อมูลทางการเงินที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใสเป็นจริง ทันเวลา ผ่านช่องทางที่เข้าถึงข้อมูลได้ง่ายมีความเท่าเทียมน่าเชื่อถือ โดยบริษัทจะเผยแพร่ข้อมูลสารสนเทศผ่านระบบรายงานสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย พร้อมทั้งผ่านเว็บไซต์ของบริษัท

1. การเปิดเผยข้อมูล

- คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อรายงานทางการเงินที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นจริง และสมเหตุสมผล โดยจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป และดำเนินการให้บริษัทเปิดเผยข้อมูลต่างๆ ทั้งข้อมูลบริษัท ข้อมูลทางการเงิน และข้อมูลทั่วไปที่สำคัญ อย่างถูกต้อง เพียงพอ ทันเวลาเป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับ และระเบียบที่เกี่ยวข้อง รวมถึงได้กำหนดให้พนักงานทุกคนต้องไม่นำข้อมูลภายในไปใช้ประโยชน์ หรือแสวงหาผลประโยชน์เพื่อตนเองหรือครอบครัว หรือพวก

พ้องในทางมิชอบ รวมทั้งต้องรักษาข้อมูล และเอกสารภายในของบริษัท โดยไม่เปิดเผยต่อบุคคลภายนอก ทั้งนี้ การใช้ข้อมูลภายในจะต้องอยู่ในกรอบของหน้าที่ และความรับผิดชอบที่พนักงานพึงได้รับมอบหมายเท่านั้น

- บริษัทมีหน้าที่เปิดเผยบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย ประวัติของกรรมการแต่ละท่าน จำนวนครั้งของการจัดประชุมคณะกรรมการชุดและการเข้าร่วมประชุมของกรรมการแต่ละท่าน ค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหารระดับสูง กระบวนการและหลักเกณฑ์ในการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการชุด รายงานการซื้อขายหุ้น/การถือครองหลักทรัพย์ของบริษัท เป็นต้น โดยเปิดเผยในแบบ 56-1 One Report





2. ช่องทางการติดต่อกับนักลงทุนสัมพันธ์

บริษัทได้มอบหมายให้นางสาววันทนา แสงพันธุ์ ผู้จัดการฝ่าย สำนักกรรมการ ทำหน้าที่รับผิดชอบในงานนักลงทุนสัมพันธ์ เป็นศูนย์กลางในการเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่อนักลงทุน จัดทำ MD&A เผยแพร่ให้แก่ นักลงทุน ในระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงการประสานงานจัดให้ผู้บริหารของบริษัทเข้าร่วมกิจกรรมที่จัดขึ้นโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ในปี 2568 บริษัทได้ดำเนินกิจกรรมด้านนักลงทุนสัมพันธ์ ดังนี้

- เผยแพร่ข่าวประชาสัมพันธ์ (Press Release) เป็นประจำทุกครั้งที่มีการลงหุ้นหรือกิจกรรมทางธุรกิจที่สำคัญ

ผู้ถือหุ้นหรือนักลงทุน สามารถสอบถามข้อมูลของบริษัทเพิ่มเติมได้ที่:

			
ส่งไปรษณีย์ปิดผนึก	จดหมายอิเล็กทรอนิกส์	ผ่านเว็บไซต์บริษัท :	หมายเลขโทรศัพท์
บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน)	(e-mail)	www.everland.co.th	02-7207797
223/96 ถนนศรีนครินทร์ อาคารเอ ชั้น 21	info@everland.co.th	หัวข้อ “ติดต่อเรา”	
ถนนสรรพาวุธ แขวงบางนาใต้ เขตบางนา			
กรุงเทพมหานคร 10260			

6.2 จรรยาบรรณธุรกิจ

คณะกรรมการบริษัท มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดให้มีระบบที่ให้ความมั่นใจว่ากิจกรรมต่างๆ ของบริษัท ได้ดำเนินไปในลักษณะที่ถูกต้องตามกฎหมาย มีความโปร่งใสและสร้างความเชื่อมั่นแก่ผู้ลงทุนตลอดจนผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย และได้มีการจัดทำ “คู่มือจรรยาบรรณธุรกิจ” ขึ้น เพื่อเป็นการประมวลแบบแผน ขอบเขต มาตรฐาน ความประพฤติ และพฤติกรรมที่บุคลากรทุกคนของบริษัท ไม่ว่าจะเป็นคณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนทุกระดับในทุกหน่วยงานพึงกระทำการในการดำเนินธุรกิจและการปฏิบัติงาน และเพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปในทิศทางเดียวกันภายใต้กรอบจริยธรรม คุณธรรม ความซื่อสัตย์ ที่เป็นการสร้างรากฐานและรักษาภาพพจน์ของบริษัท ให้เป็นบริษัทที่มีการเจริญเติบโตอย่างยั่งยืน และบริษัทได้เปิดเผย “คู่มือจรรยาบรรณธุรกิจ” ไว้ในเว็บไซต์ของบริษัท ภายใต้หัวข้อ “การกำกับดูแลกิจการ” ที่ www.everland.co.th

6.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของนโยบาย แนวปฏิบัติ และระบบการกำกับดูแลกิจการในรอบปีที่ผ่านมา

6.3.1 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญเกี่ยวกับการทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติ และระบบการกำกับดูแลกิจการ หรือกฎบัตรคณะกรรมการในปีที่ผ่านมา

ในปีที่ผ่านมา คณะกรรมการบริษัทได้ให้ความสำคัญกำกับทบทวนและพัฒนา นโยบาย แนวปฏิบัติ และคู่มือที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลกิจการอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และบริบทการดำเนินธุรกิจของบริษัท

ในปี 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 10/2568 ประชุมเมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2568 คณะกรรมการบริษัทได้ทบทวนและอนุมัติการปรับปรุงนโยบายการกำกับดูแลกิจการ เพื่อเสริมความชัดเจนของโครงสร้าง บทบาท หน้าที่ และกระบวนการกำกับดูแลของบริษัท รวมถึงได้อนุมัตินโยบายการจัดซื้อจัดจ้างอย่างยั่งยืน เพื่อกำหนดแนวทางการจัดซื้อจัดจ้างที่คำนึงถึงหลักสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (ESG) ตลอดห่วงโซ่อุปทาน

และในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2569 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2569 คณะกรรมการได้ทบทวนและอนุมัติการปรับปรุงคู่มือจรรยาบรรณธุรกิจ เพื่อยกระดับมาตรฐานด้านจริยธรรม ความโปร่งใส และความรับผิดชอบต่อตลอดห่วงโซ่มูลค่าของบริษัท

6.3.2 การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน

ในปี 2568 มีเรื่องที่ยังไม่ได้ดำเนินการ ดังนี้

แนวปฏิบัติที่ยังไม่ได้ดำเนินการ	เหตุผล
1. คณะกรรมการควรกำหนดนโยบายวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการอิสระไว้ไม่เกิน 9 ปี โดยไม่มีข้อยกเว้น	ปัจจุบันบริษัทมีกรรมการอิสระ 3 คน ที่ดำรงตำแหน่งต่อเนื่องเกิน 9 ปี โดยคณะกรรมการบริษัทเห็นว่ากรรมการอิสระทั้ง 3 คน เป็นกรรมการซึ่งมีคุณสมบัติเป็นกรรมการอิสระที่สามารถให้ความเห็นได้อย่างเป็นอิสระและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งเป็นกรรมการที่นำประสบการณ์ความรู้ความสามารถและความเชี่ยวชาญมาให้ข้อเสนอแนะที่เป็นประโยชน์ในการนำกลยุทธ์และการดำเนินธุรกิจของบริษัท
2. คณะกรรมการบริษัทควรประกอบด้วยกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารมากกว่าร้อยละ 66	ปัจจุบันคณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารร้อยละ 62.25 โดยอยู่ระหว่างการสรรหากรรมการเพิ่มเติม ตามความเหมาะสมของการดำเนินธุรกิจของบริษัท
3. การแต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย ได้แก่ คณะกรรมการสรรหา คณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนและคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ	คณะกรรมการบริษัท ได้ตระหนักถึงความสำคัญของคณะกรรมการชุดย่อยดังกล่าวเป็นอย่างดีว่าจะช่วยแบ่งเบาภาระของคณะกรรมการบริษัท ในการพิจารณาสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสม เพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการและผู้บริหารระดับสูง การพิจารณารูปแบบและหลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหารระดับสูง รวมถึงการดูแลให้มั่นนโยบายด้านการกำกับดูแลกิจการ และนโยบายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของบริษัท อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการบริษัทอยู่ระหว่างพิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อยเพิ่มเติมตามแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการ ตามความเหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท

6.3.3 การปฏิบัติในเรื่องอื่นๆ ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ในปี 2568 บริษัทได้ผลประเมินในเรื่องการกำกับดูแลกิจการ ดังนี้



ได้รับผลประเมินการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียน (Corporate Governance Report of Thai Listed Companies – CGR) ประจำปี 2568

ระดับ “ดีมาก (Very Good) หรือ 4 ดาว”

ต่อเนื่อง 2 ปี

จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ร่วมกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย



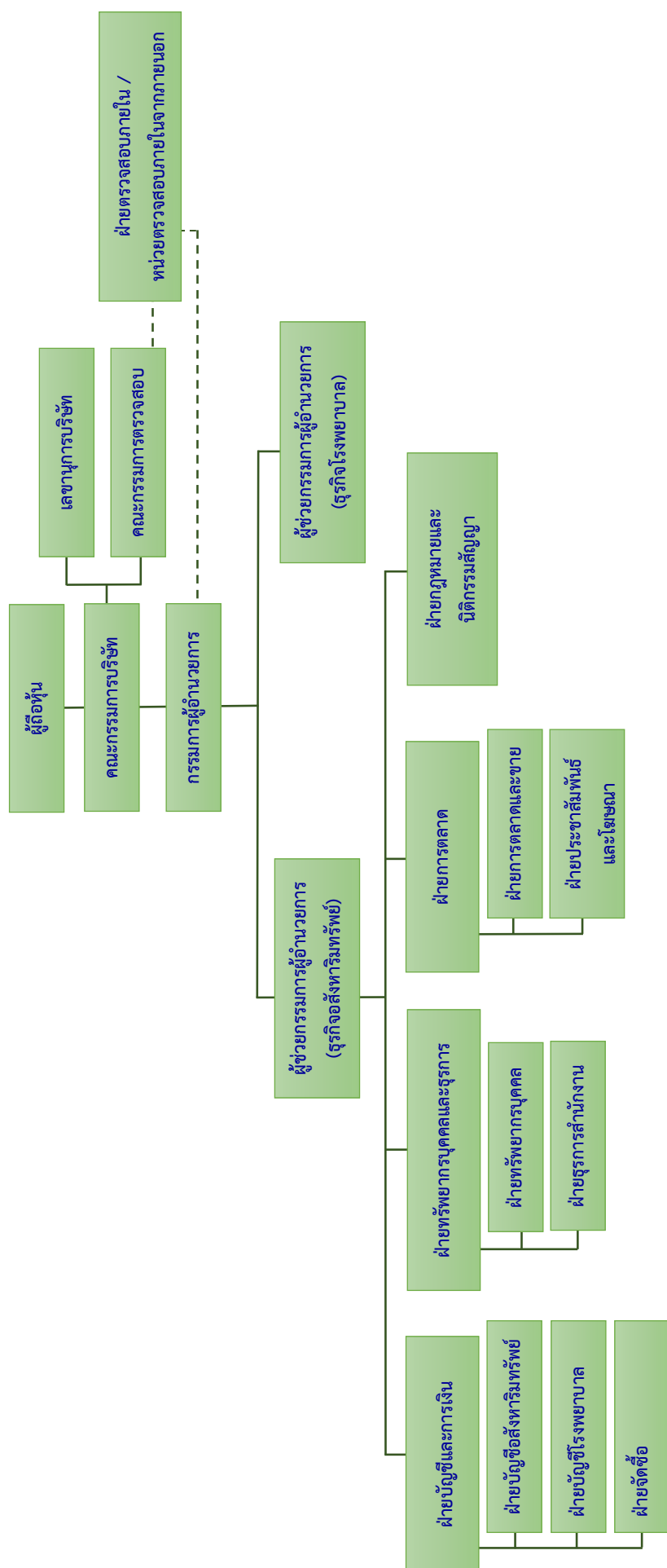
ได้คะแนนประเมิน “100 คะแนนเต็ม”

จากการประเมินคุณภาพการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 (AGM Checklist) โดยสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย

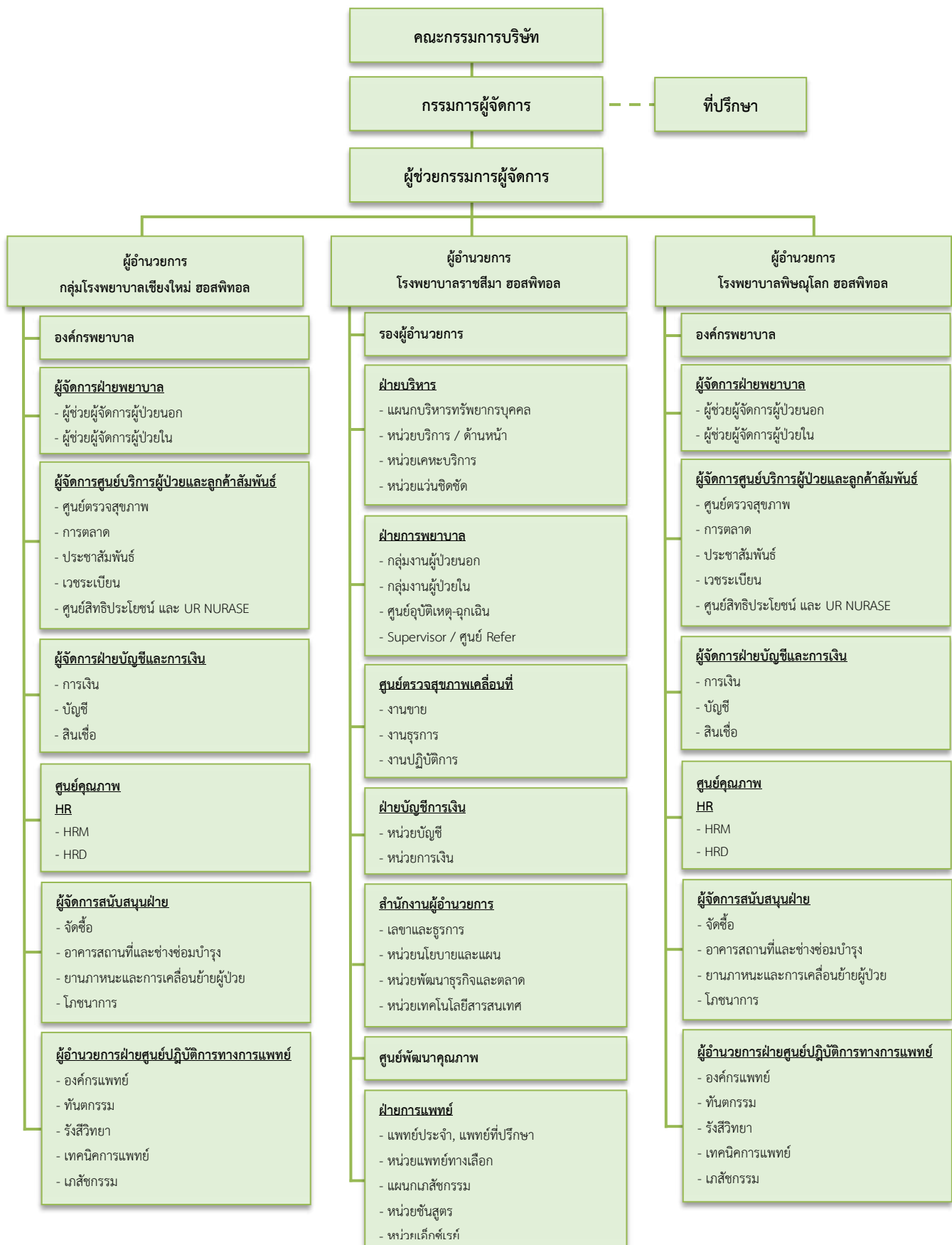
7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ ชุติยชัย ผู้บริหาร พนักงาน และอื่น ๆ

7.1 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ

- โครงสร้างการบริหารจัดการของ EVER ณ 31 ธันวาคม 2568



- โครงสร้างการบริหารจัดการของบริษัทย่อย (กลุ่มโรงพยาบาล) ณ 31 ธันวาคม 2568



7.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ

7.2.1 องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท

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

7.2.2 ข้อมูลคณะกรรมการและผู้มีอำนาจควบคุมบริษัท

รายชื่อกรรมการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ประกอบด้วยกรรมการ 5 คน รายชื่อดังต่อไปนี้

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

โดยมี นางสาวดวงดาว ประเสริฐศรี (รับมอบหมายจากบริษัทสำนักงานที่ปรึกษาทนายความ มีชัยไทยแลนด์ จำกัด) ทำหน้าที่เป็นเลขานุการบริษัท

หมายเหตุ	/1 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2568 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 ได้มีมติแต่งตั้งนายสวิจักร โลจายะ ให้ดำรงตำแหน่งเป็นรองประธานคณะกรรมการ

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท คือ นายสวิจักร โลจายะ กรรมการผู้อำนวยการลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท

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

อย่างไรก็ดี นอกจากบริษัทดำเนินการพัฒนาธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจพัฒนาโรงพยาบาล ดังนั้น จึงมีบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักและทำหน้าที่บริหารจัดการบริษัทย่อยในแต่ละกลุ่มธุรกิจ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีรายชื่อกรรมการและผู้มีอำนาจควบคุมบริษัทของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก ดังนี้

บริษัท	1 นายสวิจักร โลจายะ	2 นางสาวจรรยา คงมัน	3 นางสาวนิดา มัชฌิมาพันธ์	4 นางสุภัทรา เชื้ออรอด	5 นางสาวดาวดาว ประเสริฐศรี	6 นางสาวจิรัชญา ศรีรุ่งเรือง	7 นางสาวสุภาภรณ์ ไรจน์รุ่งทิว	กรรมการผู้มีอำนาจลงนามบริษัท
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 = กรรมการผู้อำนวยการ, O = กรรมการ, // = กรรมการผู้จัดการ

NATTANAN = บจ.ณัฐนันท์พัฒนา, MRH = บจ. มายริสอร์ท โฮลดิ้ง, 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 ฝั่ง, UNICON = บจ.ยูนิคอน เซอร์วิสเชส, KMG = บจ.โคราชเมดิคัลกรุ๊ป, PIV = บจ.พิษณุโลกอินเตอร์เวชการ

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

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. มอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนปฏิบัติการอย่างใดอย่างหนึ่งแทนคณะกรรมการ
7. แต่งตั้งบุคคลอื่นใดให้ดำเนินกิจการของบริษัท ภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการ หรือมอบอำนาจเพื่อให้บุคคลดังกล่าวมีอำนาจตามที่คณะกรรมการเห็นสมควรและภายในเวลาที่คณะกรรมการเห็นสมควร และคณะกรรมการอาจยกเลิกเพิกถอน เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขอำนาจนั้นๆ ได้
8. ประชุมคณะกรรมการ จัดให้มีและเรียกประชุมผู้ถือหุ้น จัดทำรายงานการประชุมคณะกรรมการ และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
9. กำหนดข้อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทและประทับตราสำคัญของบริษัท
10. พิจารณาให้ความเห็นชอบโครงสร้างของบริษัท นโยบายการบริหารทรัพยากรบุคคลและแผนพัฒนาผู้บริหาร รวมถึงการกำหนดค่าตอบแทน และจัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการผู้จัดการ
11. พิจารณาการให้ความยินยอมกรณีที่กรรมการคนใดซื้อทรัพย์สินของบริษัท หรือขายทรัพย์สินให้แก่บริษัทหรือกระทำการธุรกิจกับบริษัท ไม่ว่ากระทำในนามของตนเองหรือของบุคคลอื่น
12. จัดทำความเห็นเกี่ยวกับเรื่องต่างๆ ที่เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น รวมถึงความเห็นเพื่อเสนอขออนุมัติการจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีเป็น ทุนสำรอง
13. พิจารณาการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล เมื่อบริษัทมีกำไรพอสมควร และรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมคราวต่อไป

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

เนื่องจากประธานกรรมการบริษัท เป็นผู้ที่มีบทบาทสำคัญในการดูแลสนับสนุนให้คณะกรรมการของบริษัทสามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเต็มความสามารถ 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 และสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของฝ่ายบริหารผ่านประธานการเจ้าหน้าที่บริหารอย่างสม่ำเสมอ

7.3 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท โดยคัดเลือกจากกรรมการอิสระเพื่อทำหน้าที่เสริมสร้างประสิทธิภาพในการดำเนินงาน เพิ่มมูลค่าให้องค์กร ซึ่งก่อให้เกิดความเชื่อมั่นและความน่าเชื่อถือของรายงานทางการเงิน และกระบวนการควบคุมภายในของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 คณะกรรมการตรวจสอบมีจำนวน 3 คน โดยมีกรรมการอย่างน้อย 1 คน ที่มีความรู้ความเข้าใจและมีประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงิน ดังรายชื่อต่อไปนี้

1. นายกำธร อุดมฤทธิ์จรูญ ประธานคณะกรรมการ/ประธานกรรมการตรวจสอบ/กรรมการอิสระ
2. นางสาววนิดา มัชฌิมานนท์ กรรมการ/รองประธานกรรมการตรวจสอบ/กรรมการอิสระ
3. นางสาวสุภัทรา เชื้ออรอด¹ กรรมการ/กรรมการตรวจสอบ/กรรมการอิสระ

หมายเหตุ : /1 นางสาวสุภัทรา เชื้ออรอด มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอที่จะสามารถทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงิน

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเปิดเผยอย่างเพียงพอ
2. สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน (internal control) และการตรวจสอบภายใน (internal audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้าง หัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
3. สอบทานการปฏิบัติงานของบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
4. พิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชี และเสนอค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีของบริษัท 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 2568 บริษัทมีผู้บริหารจำนวน 5 ท่าน ประกอบด้วย

ที่	ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1	นายสวิจักร์ โลจายะ ²	กรรมการผู้อำนวยการ
2	นายสถาพร เกษแก้ว ¹	ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโสฝ่ายอสังหาริมทรัพย์
3	นางสาวทัชชกร สมจิตต์ชอบ ¹	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน
4	นายไกรวิทย์ อัครวงศ์เสถียร ¹	ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารงานขายและการตลาด
5	นางสาวพัทธชญา จุฑาประทีป ¹	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบริหารเงินกู้

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

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

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดบทบาท อำนาจหน้าที่ ดังนี้

1. กำหนดกลยุทธ์ และแผนการทางธุรกิจ เสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และดำเนินการเพื่อให้บรรลุเป้าหมายตามกลยุทธ์ และแผนการทางธุรกิจที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
2. แสวงหาโอกาสทางธุรกิจและการลงทุนใหม่ๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักของบริษัท เพื่อเพิ่มรายได้ให้แก่บริษัท
3. เป็นประธานคณะผู้บริหารและสมาชิกคณะผู้บริหารโดยตำแหน่ง
4. ดำเนินการและปฏิบัติการที่คณะกรรมการมอบหมาย และตามเป้าหมายของคณะกรรมการบริษัท
5. กำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทโดยรวมเพื่อเป็นไปตามเป้าหมายของการดำเนินธุรกิจของบริษัท และตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
6. อนุมัติการใช้จ่ายเงินลงทุนที่สำคัญๆ ที่ได้กำหนดไว้ในงบประมาณรายจ่ายสำหรับปี หรือที่คณะกรรมการบริษัทได้เคยมีมติอนุมัติในหลักการไว้แล้ว
7. พิจารณาอนุมัติการจ่ายค่าใช้จ่ายการดำเนินงานปกติในวงเงินตามที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติมอบหมายไว้
8. พิจารณาอนุมัติการลงทุนในตราสารและหลักทรัพย์เพื่อบัญชีบริษัท ในวงเงินตามที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติมอบหมายไว้
9. อนุมัติในหลักการการลงทุนในการขยายธุรกิจ ตลอดจนการร่วมทุนกับผู้ประกอบกิจการอื่นๆ และให้นำเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติในที่ประชุมคราวถัดไป
10. พิจารณาแต่งตั้งที่ปรึกษาต่างๆ ที่จำเป็นต่อการดำเนินการของบริษัทฯ
11. อนุมัติ และ/หรือ มอบอำนาจการดำเนินการเพื่อผูกพันบริษัท สำหรับธุรกรรมปกติของบริษัท รวมถึงธุรกรรมที่กรรมการผู้อำนวยการได้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริษัทให้ดำเนินการแทน ทั้งนี้ให้รวมถึง ธุรกรรมใด ๆ ที่ไม่เป็นการผูกพันทรัพย์สินของบริษัท โดยตรง
12. พิจารณาการนำสิทธิและทรัพย์สินของบริษัท ไปก่อภาระผูกพันใดกับบุคคล บริษัท ห้าง ร้าน หรือสถาบันการเงินเพื่อนำเสนอคณะกรรมการอนุมัติ
13. พิจารณาอนุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่เป็นเงื่อนไขปกติทางการค้า เช่น ซื้อขายสินค้าด้วยราคาตลาด การคิดค่าธรรมเนียมบริการในอัตราค่าธรรมเนียมปกติ และการให้เครดิตเหมือนลูกค้าทั่วไป เป็นต้น ทั้งนี้ ภายใต้นโยบายที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
14. ดำเนินกิจการงานอื่น ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท เป็นกรณีไป ทั้งนี้กรรมการผู้อำนวยการไม่มีอำนาจในการอนุมัติเรื่องหรือรายการที่เกี่ยวข้องกันที่ไม่ใช่เป็นเงื่อนไขปกติทางการค้ารายการได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์สำคัญของบริษัท และ/หรือ รายการที่กรรมการผู้อำนวยการ หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้เสีย หรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดที่จะทำขึ้นกับบริษัท และบริษัทย่อย ยกเว้นเป็นรายการที่เป็นเงื่อนไขปกติทางการค้าที่ได้มีการกำหนดนโยบายและหลักเกณฑ์ โดยได้อนุมัติรายการที่เป็นไปตามเป้าหมายและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาอนุมัติไว้และได้ขอความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้น ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่สำคัญของบริษัท หรือบริษัทย่อยแล้ว เพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในเรื่องดังกล่าว
15. กำหนดโครงสร้างองค์กร วิธีการบริหาร รวมถึงส่งเสริมพัฒนาความรู้ความสามารถและศักยภาพของพนักงานเพื่อเพิ่มศักยภาพขององค์กร
16. สั่งการ ออกระเบียบ ประกาศ บันทึก เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปตามเป้าหมาย
17. ประสานงานและมอบหมาย ผู้บริหาร และพนักงาน เพื่อปฏิบัติตามเป้าหมายและทิศทางการธุรกิจที่ได้รับจากคณะกรรมการบริษัท
18. ดูแลการทำงานของพนักงานให้เป็นไปตามเป้าหมายกฎระเบียบต่างๆ รวมถึงการปฏิบัติงานด้วยหลักธรรมาภิบาลในการทำธุรกิจ
19. การไปดำรงตำแหน่งกรรมการที่บริษัทอื่นของกรรมการผู้อำนวยการ ซึ่งสามารถไปดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทอื่นที่ไม่ใช่บริษัทในเครือและมีได้ดำเนินธุรกิจแข่งกับบริษัทและบริษัทในเครือ โดยต้องผ่านการเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ อำนาจหน้าที่ของกรรมการผู้อำนวยการข้างต้น ไม่รวมถึงการอนุมัติรายการระหว่างบริษัทกับตนเอง หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือบุคคลที่มีส่วนได้ส่วนเสีย แล้วนั้น ประธานเจ้าหน้าที่มีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการด้านธุรกรรมที่มีค่าใช้จ่ายหรือก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่บริษัทได้ ดังนี้

วงเงิน (ล้านบาท)	ผู้มีอำนาจอนุมัติ
1-50	กรรมการผู้อำนวยการ
มากกว่า 50	นำเสนอคณะกรรมการเพื่อพิจารณาอนุมัติ

7.4.2 นโยบายการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหาร

บริษัทได้กำหนดนโยบายค่าตอบแทนสำหรับกรรมการบริหารและผู้บริหาร โดยอยู่ในรูปแบบทั้งในระยะสั้นและยาว ดังนี้

1. ค่าตอบแทนในระยะสั้น ได้กำหนดขึ้นเพื่อจูงใจและสร้างกำลังใจ และแรงจูงใจให้เกิดการสร้างผลงานที่จะทำให้ผลการดำเนินงานของบริษัทดีขึ้น โดยค่าตอบแทนดังกล่าวจะถูกกำหนดทั้งค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินและค่าตอบแทนที่ไม่เป็นตัวเงิน ดังนี้
 - 1.1 ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน ได้แก่ เงินเดือนและโบนัส ซึ่งการพิจารณาจะให้ความสำคัญต่อการจ่ายค่าตอบแทนที่สะท้อนผลการดำเนินงานของบริษัท ผลงานรายบุคคลตามความรับผิดชอบที่ต้องบริหารจัดการและผลักดันการดำเนินธุรกิจของบริษัทให้บรรลุเป้าหมายและกลยุทธ์ที่กำหนด ในการจ่ายค่าตอบแทนของกรรมการบริหารและผู้บริหารของบริษัทในรูปแบบนี้ จะใช้หลักการบริหารค่าตอบแทนที่เป็นผลตอบแทนรวม และสามารถแข่งขันได้ในระดับอุตสาหกรรมเดียวกัน
 - 1.2 ค่าตอบแทนที่ไม่เป็นตัวเงิน ได้แก่ สิทธิประโยชน์ต่างๆ ที่บริษัทให้แก่กรรมการบริหารและผู้บริหาร ตามความเหมาะสม รวมถึงยังได้รับสวัสดิการต่างๆ เช่นเดียวกับพนักงาน
2. ค่าตอบแทนในระยะยาว ได้แก่ กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เพื่อเป็นหลักประกันทางการเงินให้กับกรรมการบริหารและผู้บริหาร

ทั้งนี้ นโยบายการจ่ายค่าตอบแทนดังกล่าว ได้ถูกนำไปปรับใช้กับกลุ่มบริษัทย่อยของบริษัทด้วย

7.4.3 ค่าตอบแทนรวมของกรรมการบริหารและผู้บริหาร

ในปี 2568 บริษัทมีกรรมการบริหารและผู้บริหารตามนิยามตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมจำนวน 4 คน (รวมกรรมการผู้อำนวยการ) รายชื่อตามข้อ 7.4.1 และมีการจ่ายค่าตอบแทนรวม ประกอบด้วย เงินเดือน โบนัส และค่าตอบแทนอื่น รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 8.53 ล้านบาท ดังนี้

ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินของกรรมการบริหารและผู้บริหารตามนิยามตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ค่าตอบแทน	ปี 2568	
	จำนวนคน	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
เงินเดือนรวม	4	7.82
โบนัสรวม	4	-
ค่าตอบแทนอื่นรวม	4	0.71
รวม	4	8.53

ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินของกรรมการบริหารและผู้บริหารระดับสูงของบริษัทย่อยแยกตามกลุ่มธุรกิจ

ค่าตอบแทน	ปี 2568			
	กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		กลุ่มธุรกิจโรงพยาบาล	
	จำนวนคน	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	จำนวนคน	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
เงินเดือนรวม	1	2.00	9	6.16
โบนัสรวม	1	-	9	-
ค่าตอบแทนอื่นรวม	1	4.50	9	0.36
รวม	1	6.50	9	6.52

7.5 ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน

7.5.1 จำนวนพนักงาน

ในปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีพนักงาน (รวมกรรมการบริหารและผู้บริหารของบริษัทและบริษัทย่อยในข้อ 7.4.3) รวมทั้งสิ้น 569 คน จำแนกตามฝ่ายงาน ดังนี้

จำแนกตามฝ่ายงานหลัก

ฝ่าย	บริษัท			บริษัทย่อย						รวม		
				กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์			กลุ่มธุรกิจโรงพยาบาล					
	ชาย	หญิง	รวม	ชาย	หญิง	รวม	ชาย	หญิง	รวม	ชาย	หญิง	รวม
1.ฝ่ายบริหารระดับสูง	2	2	4	1	-	1	3	6	9	6	8	14
2.ฝ่ายบัญชีและการเงิน	-	11	11	-	-	-	-	3	3	-	14	14
3.ฝ่ายปฏิบัติการ	14	17	31	20	26	46	66	285	351	100	328	428
4. ฝ่ายบุคคลและธุรการ	2	8	10	-	-	-	28	73	101	30	81	111
5.ฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศ	1	1	2	-	-	-	-	-	-	1	1	2
6. ฝ่ายกฎหมาย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวม	19	39	58	21	26	47	97	367	464	137	432	569

จำแนกตามระดับตำแหน่ง

ระดับ	บริษัท			บริษัทย่อย						รวม		
				กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์			กลุ่มธุรกิจโรงพยาบาล					
	ชาย	หญิง	รวม	ชาย	หญิง	รวม	ชาย	หญิง	รวม	ชาย	หญิง	รวม
1.บริหารระดับสูง	2	-	2	-	-	-	3	5	8	5	5	10
2.บริหาร	2	4	6	2	4	6	11	34	45	15	42	57
3.ปฏิบัติการ	15	35	50	19	22	41	83	328	411	117	385	502
รวม	19	39	58	21	26	47	97	367	464	137	432	569

7.5.2 ค่าตอบแทนรวมและลักษณะค่าตอบแทนที่ให้กับพนักงาน

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

ในปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการจ่ายค่าตอบแทนพนักงาน (ไม่รวมกรรมการบริหารและผู้บริหารของบริษัทและบริษัทย่อยในข้อ 7.4.3) ซึ่งประกอบด้วย เงินเดือน โบนัสและค่าตอบแทนอื่น รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 194.18 ล้านบาท

พนักงาน	บริษัท		บริษัทย่อย				รวม	
			กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		กลุ่มธุรกิจโรงพยาบาล			
	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท
ชาย	29%	36.65	51%	45.15	18%	112.38	28%	194.18
หญิง	71%		49%		82%		72%	

7.5.3 กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

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

ในปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีพนักงานที่เข้าร่วมกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ดังนี้

บริษัท/บริษัทย่อย	มี/ไม่มี PVD	จำนวนพนักงาน ที่เป็นสมาชิก PVD (คน)	สัดส่วนพนักงาน เข้าร่วม PVD/พนักงาน ทั้งหมด (%)	จำนวนเงินที่บริษัทสมทบ เข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (ล้านบาท)
บริษัท	มี	58	100%	0.54
กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	มี	47	100%	0.55
กลุ่มธุรกิจโรงพยาบาล	มี	3	0.65%	0.05
รวม		108	18.98%	1.14

7.5.4สวัสดิการพนักงานอื่น

1. **ประกันสังคม** บริษัทจัดให้มีประกันสังคมให้แก่พนักงานทุกคน เพื่อเป็นกองทุนที่ให้หลักประกันแก่พนักงานที่อยู่ในระบบประกันสังคมให้ได้รับประโยชน์ทดแทน เช่น เจ็บป่วย ประสบอุบัติเหตุ หรือเสียชีวิต รวมทั้งกรณีคลอดบุตร ชราภาพ และว่างงาน เป็นต้น
2. **ประกันสุขภาพ ประกันชีวิต** บริษัทจัดให้มีทำประกันสุขภาพให้แก่พนักงาน ซึ่งเป็นการรักษาพยาบาลในกรณีเจ็บป่วย การประสบอุบัติเหตุ การรักษาด้านทันตกรรม ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดไว้ เป็นต้น
3. **การตรวจสอบสุขภาพประจำปี** บริษัทจัดให้มีโปรแกรมการตรวจสอบสุขภาพเป็นประจำทุกปี โดยจัดให้มีทีมแพทย์และพยาบาลเข้ามาให้บริการ ณ สำนักงานใหญ่ของบริษัท เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่พนักงานทุกคน
4. **อื่นๆ** เช่น เงินของขวัญการสมรส เงินรับขวัญบุตร เงินช่วยเหลืองานศพบุคคลในครอบครัวและพนักงาน ยูนิฟอร์มหรือเครื่องแบบพนักงาน งานกิจกรรมสันทนาการ เป็นต้น

7.5.5 นโยบายการพัฒนาบุคลากร






คณะกรรมการบริษัทได้ให้ความสำคัญในการพัฒนาบุคลากร ซึ่งเป็นทรัพยากรที่มีค่าของบริษัท และตระหนักดีว่าการพัฒนาบุคลากรเป็นสิ่งที่มีความสำคัญอย่างมากในการพัฒนาขีดความสามารถในการแข่งขันกับบริษัทอื่นๆ โดยบริษัทให้ความสำคัญในการจัดการทรัพยากรที่มีอยู่ โดยมุ่งเน้นในการสร้างและพัฒนาบุคลากรให้มีความรู้ มีทักษะในการทำงาน ความสามารถและทัศนคติที่ดี รวมทั้งมีการส่งเสริมให้มีความก้าวหน้าในหน้าที่การงานอย่างมีคุณภาพ ทั้งนี้ได้กำหนดนโยบายการบริหารทรัพยากรบุคคลดังนี้

1. มุ่งมั่นที่จะบริหารทรัพยากรบุคคล ให้สอดคล้องกับนโยบายและกลยุทธ์ของบริษัท
2. มุ่งมั่นวางระบบการบริหารทรัพยากรบุคคล ให้มีความชัดเจนความโปร่งใส ความยุติธรรม และเป็นไปในแนวทางเดียวกันทุกกลุ่มธุรกิจ
3. มุ่งมั่นส่งเสริมและพัฒนาบุคลากรอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพต่องานในหน้าที่ความรับผิดชอบ และเพื่อสร้างโอกาสการเติบโตก้าวหน้าในสายงาน
4. มุ่งมั่นให้ผู้บังคับบัญชาทุกคน มีหน้าที่ในการพัฒนาบุคลากรในหน่วยงานของตน
5. มุ่งมั่นเสริมสร้างค่านิยมและวัฒนธรรมองค์กร เพื่อสร้างรากฐานที่แข็งแกร่งในการพัฒนาธุรกิจต่อไปในอนาคต
6. มุ่งมั่นให้พนักงานทุกคนต้องมีความรักสามัคคี ให้อภัยซึ่งกันและกัน การกระทำใดที่อาจสร้างความแตกแยกภายในองค์กรจะกระทำมิได้
7. มุ่งมั่นที่จะปฏิบัติแก่พนักงานทุกคนอย่างเป็นธรรมและสมศักดิ์ศรี ในฐานะส่วนหนึ่งของบริษัท
8. มุ่งมั่นส่งเสริมให้พนักงานมีคุณภาพชีวิตในการทำงานมีความปลอดภัย และอาชีวอนามัยที่ดี

7.5.6 การพัฒนาศักยภาพของบุคลากร

บริษัทมีกลยุทธ์การพัฒนาบุคลากรที่มุ่งให้เกิดความพร้อมของทักษะในด้านต่างๆ ด้วยการ Upskill Reskill สร้าง Growth Mindset เพื่อดึงศักยภาพผลงานของพนักงานที่สะท้อนไปสู่การส่งมอบบริการที่มีมาตรฐานให้กับลูกค้าทั้งภาครัฐและเอกชน และสามารถสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืนให้กับบริษัทได้

ดังนั้น ภายใต้สภาพการทำงานที่เปลี่ยนแปลงไป บริษัทได้ปรับปรุงรูปแบบการฝึกอบรมและสัมมนา ให้เหมาะสมทั้งประเภทฝึกอบรมภายในและภายนอก โดยมีการจัดให้พนักงานเข้าร่วมอบรมทั้งในรูปแบบ Online, e-Learning และ Classroom ในปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีจำนวนชั่วโมงการฝึกอบรมพนักงานทั้งภายในและภายนอก ดังนี้

จำนวนพนักงานฝึกอบรมทั้งปี	จำนวนชั่วโมงการฝึกอบรมทั้งปี	จำนวนชั่วโมงฝึกอบรมเฉลี่ยต่อคนต่อปี	จำนวนหลักสูตรฝึกอบรม	จำนวนค่าใช้จ่ายฝึกอบรมทั้งปี
436 คน 	4,425 	9.56 	144 	0.34 ล้านบาท 

1. หลักสูตรพัฒนาความรู้ด้านธุรกิจ ได้แก่ การพัฒนาศักยภาพการส่งต่อผู้ป่วย Sepsis, พัฒนาคุณภาพงานบริการหน่วยปฏิบัติการแพทย์ด้านการแพทย์ฉุกเฉิน, อบรมระบบบริการ เป็นต้น
2. หลักสูตรพัฒนาความรู้ด้านความยั่งยืน ได้แก่ อบรมมาตรฐาน IC ของโรงพยาบาล, เรียนรู้กลไกและวิธีการใช้เครื่องมือพัฒนาคุณภาพ, โครงการอบรม "ISO 15189 : 2022", มาตรฐาน IC ของโรงพยาบาล, การจ้างงาน พัฒนาสวัสดิการ และการเข้าถึงทุนสนับสนุนผู้พิการสู่การสร้างองค์กรที่เท่าเทียมและยั่งยืน เป็นต้น
3. หลักสูตรพัฒนาความรู้ด้านบัญชีและการเงิน ได้แก่ ความแตกต่างทางบัญชี และภาษีอากรที่ส่งผลกระทบต่อการเงิน และการเสียภาษีอากร, งบการเงินถูกต้อง ป้องกันทุจริต ธุรกิจมีธรรมาภิบาล เป็นต้น
4. หลักสูตรพัฒนาความรู้ด้านกำกับดูแลการปฏิบัติงาน ได้แก่ การปรับหมวดโครงสร้างคำรึกษาพยาบาลให้เป็นไปตามประกาศกระทรวงสาธารณสุข, ระบบการบริหารจัดการเครื่องมือแพทย์, อบรมหลักปฏิบัติในการทำให้เครื่องมือและอุปกรณ์การแพทย์ปราศจากเชื้อ, Company Secretary Program เป็นต้น
5. หลักสูตรพัฒนาความรู้ด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ ได้แก่ เสริมสร้างทักษะซูเปอร์คอมพิวเตอร์, อบรมการใช้ Excel สำหรับงานบัญชี, cyber safe สร้างชีวิตดิจิทัลอย่างมั่นใจ ด้วยเกราะป้องกันภัยทางไซเบอร์ เป็นต้น
6. หลักสูตรพัฒนางานด้านทรัพยากรบุคคล ได้แก่ อบรมการป้องกันการทำผิดกฎหมายแรงงาน, สัมมนาสิทธิประโยชน์จากกองทุนพัฒนาฝีมือแรงงาน, การสร้างวินัยในการทำงาน เป็นต้น
7. หลักสูตรอื่นๆ ได้แก่ อบรมความปลอดภัยและสิ่งแวดล้อม, งานความปลอดภัยและอาชีวอนามัยในส่วนภูมิภาคประจำปี2568, การจัดเครือข่ายหน่วยบริการนวัตกรรมกับหน่วยบริการประจำในพื้นที่ สำหรับหน่วยบริการภาครัฐนอกสังกัด สป.สธ.และสังกัดภาคเอกชน ในพื้นที่ สปสช.เขต 1 เชียงใหม่ เป็นต้น

ในการพัฒนาบุคลากร บริษัทยังคำนึงถึงพัฒนาคุณภาพชีวิตการทำงานของพนักงาน โดยส่งเสริมการพัฒนาทั้งด้านร่างกาย จิตใจ รวมถึงการจัดให้มีกิจกรรมต่างๆ เพื่อเสริมสร้างความสัมพันธ์และการมีส่วนร่วมของทุกส่วนงาน เช่น การดื่กบาตรทำบุญ การสังสรรค์ประจำปี เป็นต้น

7.5.7 ข้อพิพาทด้านแรงงาน

บริษัทไม่มีข้อพิพาทด้านแรงงานในรอบ 3 ปีที่ผ่านมา

7.6 ข้อมูลสำคัญอื่นๆ

7.6.1 รายชื่อบุคคลที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในเรื่องต่างๆ

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

7.6.2 หัวหน้างานนักลงทุนสัมพันธ์

บริษัทได้มอบหมายให้นางสาววันวิภา แสงพันธุ์ ทำหน้าที่รับผิดชอบในงานนักลงทุนสัมพันธ์ โดยผู้ถือหุ้นหรือนักลงทุน สามารถสอบถามข้อมูลของบริษัทเพิ่มเติมได้ที่:

			
ส่งไปรษณีย์ปิดผนึก	จดหมายอิเล็กทรอนิกส์	ผ่านเว็บไซต์บริษัท : www.everland.co.th	หมายเลขโทรศัพท์
บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน)	(e-mail)	หัวข้อ “ติดต่อเรา”	02-7207797
223/96 ถนนศรีนครเมทริกซ์ อาคารเอ ชั้น 21	info@everland.co.th		
ถนนสรรพาวุธ แขวงบางนาใต้ เขตบางนา			
กรุงเทพมหานคร 10260			

7.6.3 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

บริษัทว่าจ้างบริษัท ดีลอยท์ ทูช ไร้มัทส์ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท ซึ่งมีความเป็นอิสระและมีคุณสมบัติที่ได้รับการยอมรับโดยผู้สอบบัญชีดังกล่าว เป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) อีกทั้ง บริษัทไม่มีกรรมการหรือผู้บริหารระดับสูงของบริษัท เคยเป็นพนักงานหรือหุ้นส่วนของบริษัทสอบบัญชีภายนอกที่บริษัทใช้บริการอยู่ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา โดยสรุปค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีและค่าตอบแทนอื่นของบริษัทในปี 2568 ดังนี้

สำนักงานสอบบัญชี	ชื่อผู้สอบบัญชี	ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี (บาท)	ค่าตอบแทนอื่น ¹ (บาท)
บจ. ดีลอยท์ ทูช ไร้มัทส์ ไชยยศ สอบบัญชี	นายชวลา เทียนประเสริฐกิจ	2,525,000.00	-

สำหรับค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีและค่าตอบแทนอื่นของบริษัทย่อย สรุปรายละเอียดได้ดังนี้

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

หมายเหตุ 1. ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง หรือ non-audit fee ได้แก่ ค่าล่วงหน้า ค่าเดินทาง ค่าเอกสาร เป็นต้น

8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

8.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

8.1.1 การสรรหา พัฒนา และประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

(1) การสรรหากรรมการ

1. กรรมการอิสระ

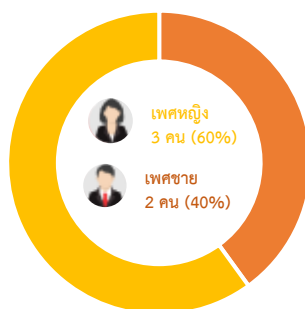
ในการสรรหากรรมการอิสระ บริษัทได้กำหนดหลักเกณฑ์การสรรหากรรมการอิสระ โดยบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของการสรรหากรรมการบริษัท และมีคุณสมบัติตามนิยามกรรมการอิสระของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งปรากฏตามหัวข้อ 6.1.1 นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับคณะกรรมการ “คุณสมบัติของคณะกรรมการบริษัท”

2. การสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

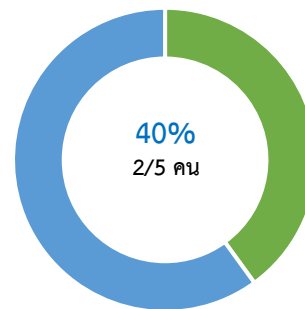
คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาถ้อยแถลงให้มั่นใจว่ากระบวนการสรรหากรรมการบริษัท เป็นไปด้วยความโปร่งใสและเป็นประโยชน์อย่างแท้จริงต่อบริษัท ทั้งนี้ ในกระบวนการสรรหากรรมการ บริษัทมีนโยบายพิจารณาจากหลากหลายในโครงสร้างของกรรมการ เช่น ความรู้ความสามารถ และความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน มีทักษะที่สอดคล้องกับกลยุทธ์ทางธุรกิจของบริษัท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

ในปี 2568 มีการการออกตามวาระและกลับเข้ามาดำรงตำแหน่งต่ออีกวาระหนึ่ง จำนวน 2 คน ได้แก่ (1) นางสาวนิตา มัชฌิมานนท์ และ (2) นางสาวจรรยา คงมั่น โดยไม่มีผู้ถือหุ้นเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการพิจารณาเป็นกรรมการบริษัท ทั้งนี้ บริษัทมีองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท และตารางความรู้ความชำนาญ (Board Skills Matrix) ซึ่งมีความหลากหลาย ดังนี้

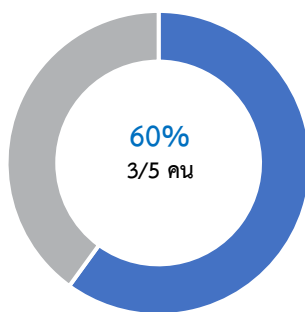
องค์ประกอบคณะกรรมการบริษัท



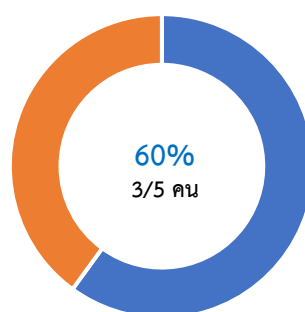
กรรมการบริษัท



กรรมการที่เป็นผู้บริหาร



กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร



กรรมการอิสระ

ตารางความรู้ความชำนาญ (Board Skills Matrix)

	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์	การจัดการ กลยุทธ์	การบริการ จัดการ	บัญชีและ การเงิน	กฎหมาย	ทรัพยากร บุคคล	เทคโนโลยี สารสนเทศ
1.นายภัทร อุดมฤทธิธู อายุ 94 ปี (ชาย) ID/NED		✓			✓		
2.นายสวิจักร โลจายะ อายุ 60 ปี (ชาย) ED	✓	✓					
3.นางสาวนิดา มัชฌิมาพันธ์ อายุ 80 ปี (หญิง) ID/NED		✓	✓				
4.นางสุภัทรา เชื้อรอด อายุ 66 ปี (หญิง) ID/NED		✓		✓			
5.นางสาวจรรยา คงมัน อายุ 61 ปี (หญิง) ED			✓			✓	✓
รวม	1	4	2	1	1	1	1

ID: กรรมการอิสระ NED: กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร ED: กรรมการที่เป็นผู้บริหาร

นอกจากนี้ บริษัทได้มีนโยบายในการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการของบริษัท ในการประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี โดยบริษัทจะแจ้งสารสนเทศผ่านระบบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยให้ผู้ถือหุ้นทราบเป็นการล่วงหน้า

(2) ความรับผิดชอบในการปฏิบัติหน้าที่และจัดสรรเวลา

บริษัทเปิดโอกาสให้กรรมการสามารถดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นได้ แต่การเป็นกรรมการดังกล่าวต้องไม่เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่กรรมการของบริษัท และสามารถทุ่มเทเวลาในการปฏิบัติหน้าที่ในบริษัทได้เพียงพอ ดังนั้นเพื่อให้มั่นใจว่ากรรมการของบริษัท สามารถทุ่มเทเวลาในการปฏิบัติหน้าที่ในบริษัทได้อย่างเพียงพอ จึงกำหนดให้กรรมการของบริษัทไปดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่นไม่เกิน 5 บริษัทจดทะเบียน และกำหนดให้กรรมการบริษัทแต่ละคนต้องเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนการประชุมคณะกรรมการบริษัทในแต่ละปี

ในปี 2568 ไม่มีกรรมการคนใดที่ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทในบริษัทจดทะเบียนอื่นเกิน 5 บริษัทจดทะเบียน และกรรมการทุกคนเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนการประชุมคณะกรรมการบริษัท รายละเอียดการเข้าร่วมการประชุมของกรรมการรายบุคคลปรากฏตามหัวข้อ 8.1.2 การเข้าร่วมประชุมและการจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการรายบุคคล

(3) การพัฒนากรรมการบริษัทและกรรมการใหม่

1. การพัฒนากรรมการบริษัท

บริษัทสนับสนุนให้คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารเข้าร่วมสัมมนาหลักสูตรที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่โดยหลักสูตรที่กรรมการควรเข้าร่วมสัมมนาน้อยจะเป็นหลักสูตรของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทยหรือจากหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้องอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่อง โดยมอบหมายให้เลขานุการบริษัทเป็นผู้ประสานงานกับกรรมการเพื่อแจ้งหลักสูตรการฝึกอบรมต่างๆ เพื่อนำความรู้และประสบการณ์มาพัฒนาบริษัทอย่างต่อเนื่อง โดยที่ผ่านมากรรมการบริษัทได้ผ่านการเข้าอบรมหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่กรรมการ Director Certification Program (DCP) หรือ Director Accreditation Program (DAP) จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย จำนวนรวมทั้งสิ้น 5 คน หรือคิดเป็น 100% ของจำนวนกรรมการทั้งหมด

2. การปฐมนิเทศกรรมการเข้าใหม่

คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้มีการปฐมนิเทศกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งใหม่ โดยมอบหมายให้เลขานุการบริษัทเป็นผู้ดำเนินการจัดเตรียมข้อมูลบริษัท ภาพรวมธุรกิจ โครงสร้างการถือหุ้น โครงสร้างองค์กร คู่มือกรรมการและกำหนดการประชุม เพื่อให้กรรมการใหม่รับทราบถึงบทบาท หน้าที่ ความรับผิดชอบของกรรมการ นโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการของบริษัท โดยในปี 2568 บริษัทไม่มีกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งใหม่

(4) การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย

บริษัทจัดทำให้มีการทำแบบประเมินตนเองทั้งรายคณะและรายบุคคลของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย เพื่อประเมินประสิทธิภาพการทำงานของกรรมการและนำผลประเมินไปพัฒนาและปรับปรุงแก้ไข อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง มีรายละเอียดการประเมิน ดังนี้

กระบวนการประเมินคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย

เลขานุการบริษัทหรือเลขานุการคณะกรรมการชุดย่อย เสนอให้คณะกรรมการบริษัทหรือคณะกรรมการชุดย่อย จัดทำแบบประเมินประสิทธิภาพในการทำงานของ คณะกรรมการทั้งแบบรายคณะและรายบุคคล ปีละ 1 ครั้ง



เลขานุการบริษัทหรือเลขานุการคณะกรรมการชุดย่อย สรุปและเสนอผลการประเมินประสิทธิภาพให้ คณะกรรมการบริษัทหรือคณะกรรมการชุดย่อยรับทราบ เพื่อหาแนวทางการพัฒนาและปรับปรุงและแก้ไข ให้เกิด ประโยชน์สูงสุดในการกำกับดูแลกิจการ

หัวข้อการประเมินคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย

หัวข้อประเมิน	คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการชุดย่อย
		คณะกรรมการตรวจสอบ
รายคณะ		
1. โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ	✓	✓
2. บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ	✓	✓
3. การประชุมคณะกรรมการ	✓	✓
4. การทำหน้าที่ของกรรมการ	✓	
5. ความสัมพันธ์กับฝ่ายจัดการ	✓	
6. การพัฒนาตนเองของกรรมการและการพัฒนาผู้บริหาร	✓	
รายบุคคล		
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 2568 ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยทุกคณะ ทั้งแบบรายคณะและรายบุคคล อยู่ในเกณฑ์ “ดีเยี่ยม” สามารถแจกแจงผลการประเมิน ได้ดังนี้

ผลประเมิน	คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการตรวจสอบ
รายคณะ	98.49%	100.00%
รายบุคคล	99.76%	100.00%

8.1.2 การเข้าร่วมประชุมและการจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการรายบุคคล

ในปี 2568 มีการจัดประชุมคณะกรรมการบริษัททั้งหมด 15 ครั้ง ในการกำหนดวาระการประชุมกรรมการที่เป็นผู้บริหารจะเป็นผู้กำหนดวาระการประชุมร่วมกับประธานกรรมการบริษัท และเลขานุการบริษัทจะนำเรื่องดังกล่าวมากำหนดเป็นวาระการประชุมและจัดทำหนังสือนัดประชุมต่อไป ในการลงมติในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทให้ถือคะแนนเสียงข้างมาก และให้กรรมการที่มีส่วนได้เสีย สละสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนั้น โดยจำนวนองค์ประชุมขั้นต่ำ ณ ขณะที่คณะกรรมการจะลงมติในที่ประชุม มีกรรมการไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนกรรมการบริษัททั้งหมดที่เข้าประชุม

ข้อมูลการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัททั้งรูปแบบมาประชุมด้วยตนเองและผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ในปี 2568

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท			การเข้าร่วมประชุม สามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568
		จำนวนรวม	ด้วยตนเอง	ผ่านสื่อ อิเล็กทรอนิกส์	
1. นายกำธร อุดมฤทธิ์จุ	ประธานกรรมการ, กรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบ	15/15	13	2	1/1
2. นายสวัจักร โลจายะ	รองประธานกรรมการและกรรมการ	15/15	15	-	1/1
3. นางสาวนิตา มัชฌิมานนท์ ⁽¹⁾	กรรมการและ รองประธานกรรมการตรวจสอบ	12/15	10	2	1/1
4. นางสุภัทรา เชื้อรอด ⁽²⁾	กรรมการและกรรมการตรวจสอบ	12/15	8	4	1/1
5. นางสาวจรรยา คงมัน	กรรมการ	15/15	14	1	1/1

หมายเหตุ ⁽¹⁾ นางสาวนิตา มัชฌิมานนท์ ติดภารกิจเร่งด่วน ทำให้ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทได้ จำนวน 3 ครั้ง และได้แจ้งให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบเป็นการล่วงหน้าแล้ว

⁽²⁾ นางสุภัทรา เชื้อรอด ติดภารกิจเร่งด่วน ทำให้ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทได้ จำนวน 3 ครั้ง และได้แจ้งให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบเป็นการล่วงหน้าแล้ว

ค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ประชุมเมื่อวันที่ 24 เมษายน 2568 มีมติอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1) ค่าตอบแทนกรรมการที่เป็นตัวเงิน

➤ เบี้ยประชุมคณะกรรมการ

ตำแหน่ง	เบี้ยประชุม (บาท/ครั้ง)	
	ปี 2568	ปี 2567
ประธานกรรมการ	10,000	10,000
รองประธานกรรมการ	7,500	7,500
กรรมการ	5,000	5,000

➤ เบี้ยประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ

ตำแหน่ง	เบี้ยประชุม(บาท/ครั้ง)	
	ปี 2568	ปี 2567
ประธานกรรมการตรวจสอบ	42,500	42,500
รองประธานกรรมการตรวจสอบ	40,000	40,000
กรรมการตรวจสอบ	10,000	10,000

2) สิทธิประโยชน์อื่นๆ - ไม่มี -

การจ่ายค่าตอบแทนรายบุคคลของกรรมการในปี 2568

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	ค่าตอบแทนรายเดือน	ค่าเบี้ยประชุม		โบนัส	รวม
			คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการตรวจสอบ		
1.นายกำธร อุดมฤทธิ์จุ	ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ	-	202,500	212,500	-	415,000
2.นายสวิจักร โลจายะ	รองประธานกรรมการและกรรมการ	-	195,000	-	-	195,000
3.นางสาววนิดา มัชฌิมานนท์	กรรมการและรองประธานกรรมการตรวจสอบ	-	60,000	200,000	-	260,000
4.นางสุภัทรา เชื้อรอด	กรรมการและกรรมการตรวจสอบ	-	60,000	50,000	-	110,000
5. นางสาวจรรยา คงมัน	กรรมการ	-	75,000	-	-	75,000
รวม		-	592,500	462,500	-	1,055,000

การดำรงตำแหน่งรายบุคคลของกรรมการในปี 2568

ที่	ชื่อ-สกุล	วันที่เริ่มดำรงตำแหน่ง	การดำรงตำแหน่งรายบุคคลของกรรมการ	
			(1) คณะกรรมการบริษัท	(2) คณะกรรมการตรวจสอบ
1	นายกำธร อุดมฤทธิ์จุ	(1) 14 มีนาคม 2550 (2) 14 มีนาคม 2550	18 ปี 9 เดือน	18 ปี 9 เดือน
2	นายสวิจักร โลจายะ	(1) 25 เมษายน 2556	12 ปี 8 เดือน	-
3	นางสาววนิดา มัชฌิมานนท์	(1) 26 เมษายน 2550 (2) 26 เมษายน 2550	18 ปี 8 เดือน	18 ปี 8 เดือน
4	นางสุภัทรา เชื้อรอด	(1) 14 พฤศจิกายน 2551 (2) 14 พฤศจิกายน 2551	17 ปี 1 เดือน	17 ปี 1 เดือน
5	นางสาวจรรยา คงมัน	(1) 8 พฤษภาคม 2563	05 ปี 7 เดือน	-

8.1.3 การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

คณะกรรมการบริษัทมีกลไกในการกำกับดูแลที่ทำให้สามารถควบคุมดูแลการจัดการและรับผิดชอบการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม เพื่อดูแลรักษาผลประโยชน์ในเงินลงทุนของบริษัท ดังนี้

1. บริษัทมีนโยบายในการจัดสรรกรรมการและผู้บริหารเข้าเป็นกรรมการและผู้บริหารในบริษัทย่อย ในกรณีที่เหมาะสม อาจพิจารณาแต่งตั้งตัวแทนเข้าไปมีบทบาทในบริษัทร่วม เพื่อติดตามการดำเนินงานโดยใกล้ชิด โดยการจัดส่งกรรมการและผู้บริหารดังกล่าวจะต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
2. บุคคลที่ได้รับแต่งตั้งให้เป็นกรรมการในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม มีหน้าที่ดำเนินการเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัทที่ตนดำรงตำแหน่ง และบริษัทได้กำหนดให้บุคคลที่ได้รับแต่งตั้งนั้น ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทก่อนที่จะไปลงมติหรือใช้สิทธิออกเสียงในเรื่องสำคัญในระดับเดียวกับที่ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ หากเป็นการดำเนินการโดยบริษัทเอง
3. บุคคลที่ได้รับแต่งตั้งให้เป็นกรรมการในบริษัทย่อย จะต้องดูแลให้บริษัทย่อยมีข้อบังคับในเรื่องการทำรายการเกี่ยวโยงที่สอดคล้องกับบริษัท มีการจัดเก็บข้อมูลและการบันทึกบัญชีให้บริษัท สามารถตรวจสอบและรวบรวมมาจัดทำงบการเงินได้ทันกำหนดด้วย
4. บุคคลที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการในบริษัทร่วม บริษัทจะสนับสนุนให้มีกำหนดแนวทางการดำเนินงานร่วมกัน ผ่านข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นหรือผ่านการหารือร่วมกันของกรรมการในบริษัทร่วม โดยมุ่งหมายให้การปฏิบัติที่สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญ การจัดเก็บเอกสารและการบันทึกบัญชี เพื่อให้บริษัทสามารถเข้าถึงข้อมูลที่จำเป็นต่อการจัดทำงบการเงินได้ทันกำหนดด้วย
5. บริษัทย่อยและบริษัทร่วมจะต้องมีการกำกับดูแลที่มีผลให้การเปิดเผยข้อมูลฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างบริษัทกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัท ให้ครบถ้วนถูกต้อง และใช้หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูลและการทำรายการในลักษณะดังกล่าวข้างต้นเช่นเดียวกับหลักเกณฑ์ของบริษัท
6. มีการกำหนดระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและรัดกุมเพียงพอในบริษัทย่อยที่เป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจหลัก

8.1.4 การติดตามให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทให้ความสำคัญในเรื่องการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยกำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องไว้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัท และคู่มือจรรยาบรรณธุรกิจ พร้อมทั้งส่งเสริมให้เกิดการปฏิบัติตามอย่างแท้จริงเพื่อสร้างความเชื่อมั่นต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม

ในปี 2568 บริษัทได้มีการติดตามเพื่อให้เกิดการปฏิบัติตามการกำกับดูแลกิจการครอบคลุมในเรื่อง ดังต่อไปนี้

1) การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการได้กำหนดให้ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสีย ต้องแจ้งให้บริษัททราบถึงความสัมพันธ์หรือการมีส่วนได้เสียของตนหรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องในรายการที่ต้องพิจารณา และหากผู้นั้นเป็นกรรมการต้องไม่เข้าร่วมในการพิจารณา รวมถึงไม่มีอำนาจอนุมัติในรายการนั้นๆ โดยบริษัทมี มาตรการอนุมัติรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้ที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายการดังนี้

ในปี 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 14/2568 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัททำสัญญาและต่ออายุสัญญาเช่าสำนักงานกับบริษัท บางนา แอสเซท จำกัด โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 3 ปี โดยรายการดังกล่าวจัดเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกับประเภทการเช่าอสังหาริมทรัพย์ระยะสั้นการเข้าทำรายการดังกล่าว ได้ผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการตรวจสอบแล้วว่า มีความเหมาะสมผล เป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทและบริษัทได้ปฏิบัติตามกระบวนการที่กำหนดและทำตามข้อบังคับได้ถูกต้องตามกฎหมายและเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

2) การใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

ในปี 2568 คณะกรรมการบริษัทจะแจ้งการถือครองหุ้นบริษัทของตนเอง คู่สมรสและบุตรที่ไม่บรรลุนิติภาวะ ผ่านเลขานุการบริษัท โดยเลขานุการบริษัทจะรวบรวมการถือครองหุ้นของบริษัทและรายงานให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทรับทราบ ในปี 2568 ไม่พบกรณีการใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์โดยมิชอบของกรรมการและผู้บริหารของบริษัทตามนิยามตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ไม่บรรลุนิติภาวะ

ทั้งนี้ รายละเอียดการถือครองหลักทรัพย์ของกรรมการและผู้บริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

ที่	ชื่อ-สกุล	จำนวนหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	เพิ่ม/(ลด)	จำนวนหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
1.	นายสวิจักร์ โลจายะ	480,768,700	-	480,768,700
	คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-
2.	นายกำธร อุดมฤทธิรงค์	-	-	-
	คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-
3.	นางสาวนิดา 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 เพื่อเปิดโอกาสให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน รวมถึงผู้มีส่วนได้เสีย สามารถแจ้งข้อสงสัยหรือพบเห็นการกระทำที่อาจเข้าข่ายทุจริต หรือฝ่าฝืนกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ และจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัท

โดยในปี 2568 บริษัทได้ดำเนินการสื่อสารและสร้างความตระหนักรู้เกี่ยวกับนโยบายการกำกับดูแลกิจการ คู่มือจรรยาบรรณธุรกิจ และคู่มือการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน รวมถึงขั้นตอนการแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน เพื่อให้บุคคลากรทุกระดับรับทราบและถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัด

นอกจากนี้ จากการที่บริษัทได้เปิดช่องทางในการแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน ในปี 2568 พบว่า

- ข้อร้องเรียนเรื่องการทุจริตคอร์รัปชัน 0 กรณี
- ข้อร้องเรียนเรื่องการกระทำผิดหรือฝ่าฝืนจรรยาบรรณธุรกิจ 0 กรณี
- ข้อร้องเรียนเรื่องการละเมิดสิทธิมนุษยชน 0 กรณี

8.1.5 การพิจารณาวิสัยทัศน์ พันธกิจและกลยุทธ์ของบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีการพิจารณาทบทวนวิสัยทัศน์และพันธกิจของบริษัทอย่างสม่ำเสมออย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อปรับปรุงให้สอดคล้องกับเป้าหมายและกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจในอนาคต นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทได้ติดตามดูแลการนำกลยุทธ์ไปปฏิบัติ พร้อมทั้งติดตามผลการดำเนินงานของฝ่ายบริหารโดยให้ฝ่ายบริหารรายงานให้คณะกรรมการทราบเป็นระยะๆ

ในปี 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 10/2568 ประชุมเมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2568 ได้พิจารณาทบทวนวิสัยทัศน์และพันธกิจที่สอดคล้องกับเป้าหมายและกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจของบริษัท

8.2 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

ในปี 2568 คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท โดยมีการประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบทั้งสิ้น 5 ครั้ง คณะกรรมการตรวจสอบได้เชิญผู้บริหารด้านบัญชีและการเงินของบริษัท ผู้สอบบัญชี ผู้บริหารผู้รับผิดชอบงานตรวจสอบภายในและผู้ที่เกี่ยวข้อง เข้าร่วมประชุมในวาระต่างๆ เพื่อเสนอข้อมูล รับฟังความคิดเห็นและข้อเสนอแนะที่เป็นประโยชน์ต่อการบริหารงาน โดยมีรายละเอียดจำนวนครั้งที่เข้าประชุมและสรุปการปฏิบัติหน้าที่ที่สำคัญของคณะกรรมการตรวจสอบ ดังนี้

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม/จำนวนครั้งที่ประชุม
1. นายกำธร อุดมฤทธิจุ	ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ	5/5
2. นางสาวนิดา มัชฌิมานนท์	รองประธานคณะกรรมการตรวจสอบ	5/5
3. นางสุภัทรา เชื้อรอด	กรรมการตรวจสอบ	5/5

โดยในปี 2568 คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ที่สำคัญ ดังนี้

1. การสอบทานงบการเงินของบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานงบการเงินรายไตรมาสและรายปี รายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง โดยร่วมหารือกับผู้สอบบัญชีและฝ่ายจัดการ ในประเด็นที่มีสาระสำคัญ การปรับปรุงรายการทางบัญชีที่สำคัญ คณะกรรมการตรวจสอบทุกคนได้สอบถามและให้ความเห็นได้อย่างอิสระ และเห็นว่าการเงินของบริษัทได้จัดทำตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปและถูกต้อง เพียงพอ เชื่อถือได้ และสะท้อนฐานะทางการเงินของบริษัทตามความเป็นจริง โดยในปี 2568 ผู้สอบบัญชีไม่ได้แสดงความเห็นว่า งบการเงินของบริษัทมีข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ

นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบมีการประชุมเป็นการเฉพาะกับผู้สอบบัญชี เพื่อสอบถามถึงความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่และการแสดงความเห็นของผู้สอบบัญชี เหตุการณ์สำคัญ ความเสี่ยงที่สำคัญที่อาจทำให้งบการเงินไม่ถูกต้องและเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ โดยในปี 2568 ผู้สอบบัญชีไม่มีข้อสังเกตที่เป็นสาระสำคัญอันควรสงสัยแต่ประการใด

2. การสอบทานรายการระหว่างกัน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานรายการระหว่างกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และมีความเห็นว่ารายการระหว่างกัน เป็นการดำเนินการตามเงื่อนไขธุรกิจการค้าปกติทั่วไป และเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทและบริษัท ย่อยของบริษัท รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ

3. การพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีประจำปี

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่สำคัญในการเสนอแต่งตั้ง ประเมินผลการปฏิบัติงาน เลิกจ้าง พร้อมทั้งเสนอคำตอบแทนของผู้สอบบัญชี ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบได้มอบหมายให้ฝ่ายบัญชี ประสานงานขอทราบอัตราค่าธรรมเนียมการสอบบัญชีประจำปี 2568 จากบริษัทผู้สอบบัญชี เพื่อพิจารณาคัดเลือกเป็นผู้สอบบัญชีประจำปี 2568 โดยคำนึงถึงความน่าเชื่อถือ ความเป็นอิสระ และผลการปฏิบัติงานของผู้สอบบัญชีในปีที่ผ่านมา เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาและขออนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568

4. การสอบทานระบบการควบคุมภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานผลการควบคุมภายใน จากรายงานผลการตรวจสอบภายในที่ผู้ตรวจสอบภายในที่ว่างจากภายนอก ร่วมกับผู้บริหารผู้รับผิดชอบงานตรวจสอบภายในเป็นประจำ ทั้งในด้านการจัดซื้อจัดจ้าง การจัดทำงบประมาณเพื่อวางแผนและควบคุมการดูแลทรัพย์สินของโครงการ รวมถึงการประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายในตามแบบประเมินของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งไม่พบประเด็นหรือข้อบกพร่องสำคัญที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัท ทำให้

เชื่อมั่นใจได้อย่างสมเหตุสมผลว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสมต่อการดำเนินธุรกิจ สามารถสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทให้บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่กำหนดไว้

5. การพิจารณาการเข้าทำรายการเกี่ยวโยงกันหรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการตรวจสอบได้ให้ความสำคัญในการพิจารณาการเข้าทำรายการเกี่ยวโยงของบริษัท หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัท ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัท โดยถือหลักความรอบคอบ ระวัง 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 2568 ตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบ อย่างเป็นอิสระและแสดงความเห็นอย่างตรงไปตรงมา เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท โดยไม่มีข้อจำกัดในการได้รับข้อมูล ทรัพยากร และความร่วมมือจากบริษัท โดยมีความเห็นว่า บริษัทได้จัดทำงบการเงินอย่างถูกต้องในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รองรับทั่วไป มีการเปิดเผยข้อมูลรายการระหว่างกันหรือรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างเพียงพอ มีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมกับสภาพของธุรกิจ มีการเข้าทำรายการเกี่ยวโยงกันและเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ มีการปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้อง

- ลงนามโดย -

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 2/2569 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2569 มีกรรมการตรวจสอบ 3 คน เข้าร่วมประชุม คณะกรรมการบริษัทได้ประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัทประจำปี 2568 โดยพิจารณาข้อมูลและการซักถามข้อมูลจากฝ่ายบริหาร และอ้างอิงข้อมูลรายงานการประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายในตามแบบประเมิน ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ แบบประเมินนี้เป็นเครื่องมือเพื่อให้เกิดความมั่นใจว่า บริษัทมีระบบควบคุมภายในที่เหมาะสมและเพียงพอในการดูแลการดำเนินงานให้เป็นไปตามเป้าหมาย วัตถุประสงค์ ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ สามารถสรุปสาระสำคัญแยกตาม องค์ประกอบการควบคุมภายในทั้ง 5 ด้าน ดังนี้

ส่วนที่ 1 การควบคุมภายในองค์กร

1. บริษัทแสดงถึงความยึดมั่นในคุณค่าของความซื่อตรงและจริยธรรม
2. คณะกรรมการมีความเป็นอิสระจากฝ่ายบริหารและทำหน้าที่กำกับดูแลและพัฒนากิจการด้านการควบคุมภายใน
3. ฝ่ายบริหารได้จัดให้มีโครงสร้างสายการรายงาน การกำหนดอำนาจในการสั่งการและความรับผิดชอบที่เหมาะสมเพื่อให้บริษัทบรรลุ วัตถุประสงค์ ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการ
4. บริษัทแสดงถึงความมุ่งมั่นในการมุ่งเน้น พัฒนาและรักษาบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ
5. บริษัทกำหนดให้บุคลากรมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการควบคุมภายใน เพื่อให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ของบริษัท

ส่วนที่ 2 การประเมินความเสี่ยง

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

ส่วนที่ 3 การควบคุมการปฏิบัติงาน

1. บริษัทมีมาตรการควบคุมที่ช่วยลดความเสี่ยงที่จะไม่บรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กร ให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้
2. บริษัทเลือกและพัฒนากิจกรรมการควบคุมทั่วไปด้วยระบบเทคโนโลยี เพื่อช่วยสนับสนุนการบรรลุวัตถุประสงค์
3. บริษัทจัดให้มีกิจกรรมการควบคุมผ่านทางนโยบาย ซึ่งได้กำหนดสิ่งที่คาดหวังและขั้นตอนการปฏิบัติ เพื่อให้ นโยบายที่กำหนดไว้นั้นสามารถ นำไปสู่การปฏิบัติได้

ส่วนที่ 4 ระบบสารสนเทศ และการสื่อสารข้อมูล

1. ข้อมูลที่เกี่ยวข้องและมีคุณภาพ เพื่อสนับสนุนให้การควบคุมภายในสามารถดำเนินไปได้ตามที่กำหนดไว้
2. บริษัทสื่อสารข้อมูลภายใน ซึ่งรวมถึงวัตถุประสงค์และความรับผิดชอบต่อระบบการควบคุมภายในที่จำเป็นต่อการสนับสนุนให้การควบคุมภายใน 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 โธมัทส โซยยส สอบบัญชี จำกัด ซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบงบการเงินรายไตรมาสและประจำปี 2568 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 บริษัทยังได้พิจารณามอบหมายให้คุณทัชชกร 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 รายการระหว่างกันเปรียบเทียบในปี 2568, 2567 และ 2566

บุคคลที่เกี่ยวข้อง	ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ	ลักษณะรายการ	ขนาดของรายการ และยอดคงค้าง (หน่วย : ล้านบาท)			ความจำเป็นและความ สมเหตุสมผลของรายการ และนโยบายการกำหนดราคา	ความเห็นของ กรรมการตรวจสอบ
			ปี 2568	ปี 2567	ปี 2566		
1. บริษัท ฐานันท์พัฒนา จำกัด	บริษัทย่อยของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด(มหาชน)	เงินกู้ยืมเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน				บริษัทฯ กู้ยืมเงินบริษัทย่อยเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน โดยบริษัทคิดดอกเบี้ยในอัตราเดียวกับการเงิน	เห็นสมควรในการทำการรายการดังกล่าว เนื่องจากเป็นความช่วยเหลือทางการเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานตามความจำเป็นของบริษัทฯ
		- ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นสุด	214.46	215.78	217.29		
		- กู้เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	-	-	-		
		- ชำระคืนระหว่างงวด	1.32	1.51	14.43		
		ดอกเบี้ยค้างจ่ายเงินกู้ยืม					
		- ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นสุด	54.57	48.13	41.62		
		- เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	6.45	6.53	6.71		
		- ชำระคืนระหว่างงวด	0.01	0.02	0.15		
2. บริษัท มายริสอร์ท โฮเทล จำกัด	บริษัทย่อยของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด(มหาชน)	ดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืม	6.45	6.53	6.71	บริษัทฯ กู้ยืมเงินบริษัทย่อยเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน โดยบริษัทคิดดอกเบี้ยในอัตราเดียวกับการเงิน	เห็นสมควรในการทำการรายการดังกล่าว เนื่องจากเป็นความช่วยเหลือทางการเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานตามความจำเป็นของบริษัทฯ
		เงินกู้ยืมเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน					
		- ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นสุด	61.77	36.68	26.07		
		- กู้เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	27.12	14.82	4.70		
		- ชำระคืนระหว่างงวด	2.03	4.21	90.61		
		ดอกเบี้ยค้างจ่ายเงินกู้ยืม					
		- ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นสุด	16.29	15.13	14.31		
		- เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	1.61	0.95	2.51		
		- ชำระคืนระหว่างงวด	0.45	0.13	15.34		
		ดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืม	1.61	0.95	2.51		

บุคคลที่เกี่ยวข้อง	ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ	ลักษณะรายการ	ขนาดของรายการ และยอดคงค้าง (หน่วย : ล้านบาท)			บุคคลที่เกี่ยวข้อง	ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ
			ปี 2568	ปี 2567	ปี 2566		
3. บริษัท เดอะ วิลล่า (หัวหิน) จำกัด	บริษัทย่อยของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด(มหาชน)	เงินกู้ยืมเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน				บริษัท กู๊มเงินบริษัทย่อยเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน โดยบริษัทติดดอกเบี้ยในอัตราเดียวกับสถาบันการเงิน	เห็นสมควรในการทำการทำการการค้าดังกล่าว เนื่องจากเป็นความช่วยเหลือทางการเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานตามความจำเป็นของบริษัทฯ
		- ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	62.75	-	43.47		
		- กู้เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	64.13	4.55	11.42		
		- ชำระคืนระหว่างงวด	1.38	48.02	9.95		
		ดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืม					
		- ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	0.98	-	6.83		
		- เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	1.00	1.21	2.76	บริษัท ให้บริษัทย่อยกู้ยืมเงินเพื่อใช้เป็นเงินทุน หมุนเวียน โดยบริษัทติดดอกเบี้ยในอัตราเดียวกับสถาบันการเงิน	เห็นสมควรในการทำการทำการการค้าดังกล่าว เนื่องจากเป็นความช่วยเหลือทางการเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานตามความจำเป็นของบริษัทฯ
		- ชำระคืนระหว่างงวด	0.02	8.04	2.63		
		ดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืม	1.00	1.21	2.76		
		เงินให้กู้ยืมเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน					
		- ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	-	17.35	-		
		- กู้เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	0.10	22.30	-		
		- ชำระคืนระหว่างงวด	17.45	4.95	-	บริษัท ให้บริษัทย่อยกู้ยืมเงินเพื่อใช้เป็นเงินทุน หมุนเวียน โดยบริษัทติดดอกเบี้ยในอัตราเดียวกับสถาบันการเงิน	เห็นสมควรในการทำการทำการการค้าดังกล่าว เนื่องจากเป็นความช่วยเหลือทางการเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานตามความจำเป็นของบริษัทฯ
		ดอกเบี้ยจ่ายรับเงินให้กู้ยืม					
		- ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	-	1.05	-		
		- เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	0.28	1.10	-		
		- ชำระคืนระหว่างงวด	1.33	0.05	-		
		ดอกเบี้ยรับเงินให้กู้ยืม	0.28	1.10	-		

บุคคลที่เกี่ยวข้อง	ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ	ลักษณะรายการ	ขนาดของรายการ และยอดคงค้าง (หน่วย : ล้านบาท)			บุคคลที่เกี่ยวข้อง	ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ
			ปี 2568	ปี 2567	ปี 2566		
4. บริษัท บางกอก รีว่า ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อยของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด(มหาชน)	เงินกู้ยืมเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน				บริษัทฯ กู้ยืมเงินบริษัทย่อยเพื่อใช้ เป็นเงินทุนหมุนเวียน โดยบริษัทคิด ดอกเบี้ยในอัตราเดียวกับสถาบัน การเงิน	เห็นสมควรในการทำการทำการ ดังกล่าว เนื่องจากเป็นความ ช่วยเหลือทางการเงินเพื่อใช้ในการ ดำเนินงานตามความจำเป็น ของบริษัทฯ
		- ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	765.32	644.57	526.11		
		- กู้เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	179.93	272.24	254.33		
		- ชำระคืนระหว่างงวด	59.18	153.78	431.03		
5. บริษัท เอเวอร์ซิตี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อยของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด(มหาชน)	ดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืม				บริษัทฯ ให้บริษัทย่อยกู้ยืมเงินเพื่อ ใช้เป็นเงินทุนโครงการ โดยบริษัท คิดดอกเบี้ยในอัตราเดียวกับสถาบัน การเงิน	เห็นสมควรในการทำการทำการ ดังกล่าว เนื่องจากเป็นความ ช่วยเหลือทางการเงินเพื่อใช้ในการ ดำเนินงานตามความจำเป็น ของบริษัทฯ
		- ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	76.30	48.72	27.46		
		- เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	37.23	36.97	31.85		
		- ชำระคืนระหว่างงวด	9.65	15.71	22.23		
6. บริษัท เอเวอร์ซิตี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อยของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด(มหาชน)	ดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืม	37.23	36.97	31.85	บริษัทฯ ให้บริษัทย่อยกู้ยืมเงินเพื่อ ใช้เป็นเงินทุนโครงการ โดยบริษัท คิดดอกเบี้ยในอัตราเดียวกับสถาบัน การเงิน	เห็นสมควรในการทำการทำการ ดังกล่าว เนื่องจากเป็นความ ช่วยเหลือทางการเงินเพื่อใช้ในการ ดำเนินงานตามความจำเป็น ของบริษัทฯ
		- ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	-	-	251.33		
		- กู้เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	-	84.30	20.70		
		- ชำระคืนระหว่างงวด	-	335.63	128.44		
7. บริษัท เอเวอร์ซิตี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อยของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด(มหาชน)	ดอกเบี้ยจ่ายรับเงินให้กู้ยืม				บริษัทฯ ให้บริษัทย่อยกู้ยืมเงินเพื่อ ใช้เป็นเงินทุนโครงการ โดยบริษัท คิดดอกเบี้ยในอัตราเดียวกับสถาบัน การเงิน	เห็นสมควรในการทำการทำการ ดังกล่าว เนื่องจากเป็นความ ช่วยเหลือทางการเงินเพื่อใช้ในการ ดำเนินงานตามความจำเป็น ของบริษัทฯ
		- ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	-	-	36.51		
		- เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	-	9.08	20.80		
		- ชำระคืนระหว่างงวด	-	45.59	22.08		
8. บริษัท เอเวอร์ซิตี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อยของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด(มหาชน)	ดอกเบี้ยจ่ายรับเงินให้กู้ยืม	-	9.08	20.80	บริษัทฯ ให้บริษัทย่อยกู้ยืมเงินเพื่อ ใช้เป็นเงินทุนโครงการ โดยบริษัท คิดดอกเบี้ยในอัตราเดียวกับสถาบัน การเงิน	เห็นสมควรในการทำการทำการ ดังกล่าว เนื่องจากเป็นความ ช่วยเหลือทางการเงินเพื่อใช้ในการ ดำเนินงานตามความจำเป็น ของบริษัทฯ
		- ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	-	-	36.51		
		- เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	-	9.08	20.80		
		- ชำระคืนระหว่างงวด	-	45.59	22.08		

บุคคลที่เกี่ยวข้อง	ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ	ลักษณะรายการ	ขนาดของรายการ และยอดคงค้าง (หน่วย : ล้านบาท)			ความจำเป็นและความ สมเหตุสมผลของรายการ และนโยบายการกำหนดราคา	ความเห็นของ กรรมการตรวจสอบ
			ปี2568	ปี2567	ปี 2566		
5. บริษัท เวิร์ดพอยท์ สื่อบroadcast จำกัด (ต่อ)	บริษัท เวิร์ดพอยท์ จำกัด (มหาชน)	เงินกู้ยืมเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน				บริษัทฯ กู้ยืมเงินบริษัทย่อยเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน โดยบริษัท คิดดอกเบี้ยในอัตราเดียวกับสถาบันการเงิน	เห็นสมควรในการการทำรายการดังกล่าว เนื่องจากเป็นความช่วยเหลือทางการเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานตามความจำเป็นของบริษัทฯ
		- ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	85.53	-	-		
		- กู้เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	95.57	-	-		
		- ชำระคืนระหว่างงวด	10.04	-	-		
6. บริษัท บางกอก เวิร์ดพอยท์ จำกัด	บริษัท เวิร์ดพอยท์ จำกัด (มหาชน)	ดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืม				บริษัทฯ ให้บริษัทย่อยกู้ยืมเงินเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน โดยบริษัท คิดดอกเบี้ยในอัตราเดียวกับสถาบันการเงิน	เห็นสมควรในการการทำรายการดังกล่าว เนื่องจากเป็นความช่วยเหลือทางการเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานตามความจำเป็นของบริษัทฯ
		- ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	1.70	-	-		
		- เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	1.72	-	-		
		- ชำระคืนระหว่างงวด	0.02	-	-		
7. บริษัท บางกอก เวิร์ดพอยท์ จำกัด	บริษัท เวิร์ดพอยท์ จำกัด (มหาชน)	ดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืม				บริษัทฯ ให้บริษัทย่อยกู้ยืมเงินเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน โดยบริษัท คิดดอกเบี้ยในอัตราเดียวกับสถาบันการเงิน	เห็นสมควรในการการทำรายการดังกล่าว เนื่องจากเป็นความช่วยเหลือทางการเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานตามความจำเป็นของบริษัทฯ
		- ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	2.86	2.37	1.69		
		- เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	0.49	0.68	0.49		
		- ชำระคืนระหว่างงวด	-	-	-		
8. บริษัท บางกอก เวิร์ดพอยท์ จำกัด	บริษัท เวิร์ดพอยท์ จำกัด (มหาชน)	ดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืม				บริษัทฯ ให้บริษัทย่อยกู้ยืมเงินเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน โดยบริษัท คิดดอกเบี้ยในอัตราเดียวกับสถาบันการเงิน	เห็นสมควรในการการทำรายการดังกล่าว เนื่องจากเป็นความช่วยเหลือทางการเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานตามความจำเป็นของบริษัทฯ
		- ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	0.13	0.09	0.06		
		- เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	0.04	0.03	0.01		
		- ชำระคืนระหว่างงวด	-	-	-		
9. บริษัท บางกอก เวิร์ดพอยท์ จำกัด	บริษัท เวิร์ดพอยท์ จำกัด (มหาชน)	ดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืม				บริษัทฯ ให้บริษัทย่อยกู้ยืมเงินเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน โดยบริษัท คิดดอกเบี้ยในอัตราเดียวกับสถาบันการเงิน	เห็นสมควรในการการทำรายการดังกล่าว เนื่องจากเป็นความช่วยเหลือทางการเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานตามความจำเป็นของบริษัทฯ
		- ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	0.04	0.03	0.01		
		- เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	-	-	-		
		- ชำระคืนระหว่างงวด	-	-	-		

บุคคลที่เกี่ยวข้อง	ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ	ลักษณะรายการ	ขนาดของรายการ และยอดคงค้าง (หน่วย : ล้านบาท)			ความจำเป็นและความ สมเหตุสมผลของรายการ และนโยบายการกำหนดราคา	ความเห็นของ กรรมการตรวจสอบ
			ปี2568	ปี2567	ปี 2566		
6. บริษัท บางกอก เอเวอร์ ติเวลอปเม้นท์ จำกัด (ต่อ)	บริษัทย่อยของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด(มหาชน)	เงินให้กู้ยืมเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ - ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นสุด - กู้เพิ่มชั้นระหว่างงวด - ชำระคืนระหว่างงวด	394.06	394.60	394.06	บริษัทฯ ให้บริษัทย่อยกู้ยืมเงินเพื่อ ใช้ในการพัฒนาโครงการ โดย บริษัทคิดดอกเบี้ยในอัตราเดียวกับ สถาบันการเงิน	เห็นสมควรในการการทำการยกรายการ ดังกล่าว เนื่องจากเป็นความ ช่วยเหลือทางการเงินเพื่อใช้ในการ ดำเนินงานตามความจำเป็นของ บริษัทฯ
		ดอกเบี้ยค้างรับเงินให้กู้ยืม					
		- ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นสุด	150.97	139.15	127.30		
		- เพิ่มชั้นระหว่างงวด	11.82	11.85	11.82		
7. บริษัท มาย ออเนียว จำกัด	บริษัทย่อยของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด(มหาชน)	- ชำระคืนระหว่างงวด	-	-	-	บริษัทฯ ให้บริษัทย่อยกู้ยืมเงินเพื่อใช้ เป็นเงินทุนหมุนเวียน โดยบริษัทคิด ดอกเบี้ยในอัตราเดียวกับสถาบัน การเงิน	เห็นสมควรในการการทำการยกรายการ ดังกล่าว เนื่องจากเป็นความ ช่วยเหลือทางการเงินเพื่อใช้ในการ ดำเนินงานตามความจำเป็นของ บริษัทฯ
		ดอกเบี้ยรับเงินให้กู้ยืม	11.82	11.85	11.82		
		เงินให้กู้ยืมเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน					
		- ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นสุด	4.33	4.10	3.85		
		- กู้เพิ่มชั้นระหว่างงวด	0.23	0.25	0.30		
		- ชำระคืนระหว่างงวด	-	-	-		
		ดอกเบี้ยค้างรับเงินให้กู้ยืม					
		- ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นสุด	1.31	1.12	0.93		
		- เพิ่มชั้นระหว่างงวด	0.19	0.19	0.19		
		- ชำระคืนระหว่างงวด	-	-	-		
		ดอกเบี้ยรับเงินให้กู้ยืม					
		ดอกเบี้ยรับเงินให้กู้ยืม	0.19	0.19	0.19		

บุคคลที่เกี่ยวข้อง	ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ	ลักษณะรายการ	ขนาดของรายการ และยอดคงค้าง (หน่วย : ล้านบาท)			ความจำเป็นและความ สมเหตุสมผลของรายการ และนโยบายการกำหนดราคา	ความเห็นของ กรรมการตรวจสอบ
			ปี2568	ปี2567	ปี 2566		
8. บริษัท มาย ออสฟิโวล จำกัด	บริษัทย่อยของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด(มหาชน)	เงินกู้ยืมเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน				บริษัทฯ ให้บริษัทย่อยกู้ยืมเงินเพื่อใช้ เป็นเงินทุนหมุนเวียน โดยบริษัทคิด ดอกเบี้ยในอัตราเดียวกับสถาบัน การเงิน	เห็นสมควรในการการทํารายการ ดังกล่าว เนื่องจากเป็นความ ช่วยเหลือทางการเงินเพื่อใช้ในการ ดำเนินงานตามความจำเป็นของ บริษัทฯ
		- ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	337.04	273.57	342.36		
		- กู้เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	70.20	5.96	10.06		
		- ชำระคืนระหว่างงวด	6.73	74.75	38.90		
9. บริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้อกันของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน)	ดอกเบี้ยค้างรับเงินกู้ยืม				บริษัทฯ กู้ยืมเงินจากบริษัทที่ เกี่ยวข้องกันเพื่อใช้เป็นเงินทุน หมุนเวียนโดยบริษัทคิดดอกเบี้ยใน อัตราอ้างอิงจากเงินฝากจาก สถาบันการเงิน	เห็นสมควรในการการทํารายการ ดังกล่าว เนื่องจากเป็นความ ช่วยเหลือทางการเงินเพื่อใช้ในการ ดำเนินงานตามความจำเป็นของ บริษัทฯ
		- ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	193.12	172.38	162.14		
		- เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	20.81	11.00	25.20		
		- ชำระคืนระหว่างงวด	0.07	0.76	0.40		
		ดอกเบี้ยรับเงินกู้ยืม				บริษัทฯ กู้ยืมเงินจากบริษัทที่ เกี่ยวข้องกันเพื่อใช้เป็นเงินทุน หมุนเวียนโดยบริษัทคิดดอกเบี้ยใน อัตราอ้างอิงจากเงินฝากจาก สถาบันการเงิน	เห็นสมควรในการการทํารายการ ดังกล่าว เนื่องจากเป็นความ ช่วยเหลือทางการเงินเพื่อใช้ในการ ดำเนินงานตามความจำเป็นของ บริษัทฯ
		- ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	20.31	13.31	13.31		
		- กู้เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	7.00	-	-		
		- ชำระคืนระหว่างงวด	-	-	89.73		
		ดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืม				บริษัทฯ กู้ยืมเงินจากบริษัทที่ เกี่ยวข้องกันเพื่อใช้เป็นเงินทุน หมุนเวียนโดยบริษัทคิดดอกเบี้ยใน อัตราอ้างอิงจากเงินฝากจาก สถาบันการเงิน	เห็นสมควรในการการทํารายการ ดังกล่าว เนื่องจากเป็นความ ช่วยเหลือทางการเงินเพื่อใช้ในการ ดำเนินงานตามความจำเป็นของ บริษัทฯ
		- ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	6.88	6.42	6.02		
		- เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	0.46	0.40	1.03		
		- ชำระคืนระหว่างงวด	-	-	0.91		
		ดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืม				บริษัทฯ กู้ยืมเงินจากบริษัทที่ เกี่ยวข้องกันเพื่อใช้เป็นเงินทุน หมุนเวียนโดยบริษัทคิดดอกเบี้ยใน อัตราอ้างอิงจากเงินฝากจาก สถาบันการเงิน	เห็นสมควรในการการทํารายการ ดังกล่าว เนื่องจากเป็นความ ช่วยเหลือทางการเงินเพื่อใช้ในการ ดำเนินงานตามความจำเป็นของ บริษัทฯ
		- ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด	0.46	0.40	1.03		

บุคคลที่เกี่ยวข้อง	ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ	ลักษณะรายการ	ขนาดของรายการ และยอดคงค้าง (หน่วย : ล้านบาท)			ความจำเป็นและความ สมเหตุผลของรายการ และนโยบายการกำหนดราคา	ความเห็นของ กรรมการตรวจสอบ
			ปี2568	ปี2567	ปี 2566		
10. นายสวิตกร โลจายะ	กรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้นของบริษัท	เงินกู้ยืมเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน - ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด - กู้เพิ่มชั้นระหว่างงวด - ชำระคืนระหว่างงวด	390.11	689.58	915.60	บริษัทฯ และบริษัทย่อยกู้ยืมเงิน กรรมการเพื่อใช้เป็นเงินทุน หมุนเวียนโดยมิได้คิดดอกเบี้ยและ ผลตอบแทนใดๆ และไม่มี หลักประกันใดๆ ทั้งสิ้น	เห็นสมควรในการทำการรายการ ดังกล่าว เนื่องจากเป็นความ ช่วยเหลือทางการเงินเพื่อใช้ในการ ดำเนินงานตามความจำเป็นของ บริษัทฯ
	กรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้นของบริษัท	เงินให้กู้ยืมเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน - ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด - กู้เพิ่มชั้นระหว่างงวด - ชำระคืนระหว่างงวด	-	-	2.12	บริษัทย่อยให้การรวมการกู้เงินโดยตรง จ่าย เงินทุนหมุนเวียน โดยคิด ดอกเบี้ยในอัตราเดียวกับ จากสถาบันการเงิน	
11. นายสวิตกร โลจายะ	กรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้นของบริษัท	การค้าระหว่างกันเงินกู้ยืมจากสถาบัน การเงินให้บริษัทและบริษัทย่อย อัตราดอกเบี้ย MLR+1% ต่อปี จ่ายชำระเงินต้นเมื่อมีการปลดจำนวน ทรัพย์สิน โดยไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมใน การค้าระหว่างกัน - วงเงินกู้ - ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด - กู้เพิ่มชั้นระหว่างงวด - ชำระคืนระหว่างงวด	774.23	917.38	1,000.00	เป็นเงินทุนหมุนเวียน หมายเหตุ : นายสวิตกร โลจายะ ได้รับการแต่งตั้งเป็น ประธาน กรรมการและกรรมการผู้จัดการ ของบริษัท และอนุมัติเปลี่ยนแปลง อำนาจกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม ของบริษัทโดยมีมติที่ประชุม คณะกรรมการ ครั้งที่1/2558 เมื่อ วันที่ 19 มกราคม 2558	เห็นสมควรในการทำการทำการ ดังกล่าว เนื่องจากเป็นความ ช่วยเหลือทางการเงินเพื่อใช้ในการ ดำเนินงานตามความจำเป็นของ บริษัทฯ

บุคคลที่เกี่ยวข้อง	ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ	ลักษณะรายการ	ขนาดของรายการ และยอดคงค้าง (หน่วย : ล้านบาท)			ความจำเป็นและความ สมเหตุสมผลของรายการ และนโยบายการกำหนดราคา	ความเห็นของ กรรมการตรวจสอบ
			ปี 2568	ปี 2567	ปี 2566		
12. นายสวิตกร โลจายะ	กรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้นของบริษัท	การกำกับเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินให้บริษัทและบริษัทย่อย อัตราดอกเบี้ย MLR-1% ต่อปี จ่ายชำระเงินต้นเมื่อมีการปลอดจำนองทรัพย์สิน โดยไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมในการกำกับ - วงเงินกู้ - ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด - กู้เพิ่มขึ้นระหว่างงวด - ชำระคืนระหว่างงวด	7.40 - 12.78 34.50	482.20 21.72 28.67 6.95	482.20 - 24.80 24.80	เป็นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเพื่อใช้ซื้อที่ดินและเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	เห็นสมควรในการทำการขายการดังกล่าว เนื่องจากเป็นความช่วยเหลือทางการเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานตามความจำเป็นของบริษัทฯ
13. นายสวิตกร โลจายะ	กรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้นของบริษัท	การกำกับเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินให้บริษัทและบริษัทย่อย อัตราดอกเบี้ย MLR-1.50% ต่อปี จ่ายชำระเงินต้นเมื่อมีการปลอดจำนองทรัพย์สิน โดยไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมในการกำกับ - วงเงินกู้ - ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นงวด - กู้เพิ่มขึ้นระหว่างงวด - ชำระคืนระหว่างงวด	478.60 63.34 37.87 57.36	478.60 82.83 111.81 203.00	644.10 174.02 285.66 204.05	เป็นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเพื่อใช้ซื้อที่ดินและเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	เห็นสมควรในการทำการขายการดังกล่าว เนื่องจากเป็นความช่วยเหลือทางการเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานตามความจำเป็นของบริษัทฯ

บุคคลที่เกี่ยวข้อง	ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ	ลักษณะรายการ	ขนาดของรายการ และยอดคงค้าง (หน่วย : ล้านบาท)			ความจำเป็นและความ สมเหตุสมผลของรายการ และนโยบายการกำหนดราคา	ความเห็นของ กรรมการตรวจสอบ
			ปี2568	ปี2567	ปี 2566		
14. นายสวักกร โสจายะ	กรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้นของบริษัท	การค้าประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในบริษัทและบริษัทย่อย อัตราดอกเบี้ย MLR ต่อปี จ่ายชำระเริ่มต้น เมื่อมีการปลอดจำนองทรัพย์สิน โดยไม่มีมติครีตกชำระหนี้ในการค้าประกัน - วงเงินกู้ - ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นสุด - กู้เพิ่มชั้นระหว่างงวด - ชำระคืนระหว่างงวด	60.00 47.37 50.00 6.12	10.00 3.49 - 5.75	72.50 9.24 10.00 12.88	เป็นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเพื่อใช้ซื้อที่ดินมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	เห็นสมควรในการทำการทำรายการดังกล่าว เนื่องจากเป็นความช่วยเหลือทางการเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานตามความจำเป็นของบริษัทฯ

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

ในกรณีที่กรรมการผู้อำนวยการตกเป็น “บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง” กรรมการผู้อำนวยการไม่มีอำนาจอนุมัติ การอนุมัติให้เป็นอำนาจของคณะกรรมการ โดยในกรณีเช่นนั้น กรรมการผู้อำนวยการจะเข้าร่วมประชุมหรือลงมติในเรื่องนั้นไม่ได้ ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นธุรกรรมการค้าปกติที่เกิดจากการดำเนินธุรกิจปกติที่ไม่เกิน 2 ล้านบาท ต่อรายการ หรือเรื่องที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท เมื่อกรรมการผู้จัดการได้ขออนุมัติเป็นหลักการ โดยแจ้งให้กรรมการทราบถึงเงื่อนไขตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้กรรมการผู้อำนวยการดำเนินการตามวรรคหนึ่งได้ 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 บริษัทจะจัดให้มีคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อสอบทานการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และแสดงเหตุผลในการทำรายการระหว่างกัน และจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ข้อบังคับ และการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทหรือบริษัทย่อย ตลอดจนการปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดต่อไป

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 2568 และผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

- ลงนามโดย -

นายกัมร อุดมฤทธิรุจ

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 2568 และงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่นรวมและเฉพาะกิจการ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและเฉพาะกิจการ และ งบกระแสเงินสดรวมและเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการ รวมถึงข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของ บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1 ซึ่งระบุว่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีขาดทุนสะสมจำนวน 1,926.70 ล้านบาทและ 2,314.26 ล้านบาท ตามลำดับ และกลุ่มบริษัทและบริษัทยังมีผลขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 161.97 ล้านบาท และ 90.58 ล้านบาท ตามลำดับ นอกจากนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนรวมจำนวน 2,559.66 ล้านบาท และ 3,392.72 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหนี้สินหมุนเวียนส่วนใหญ่เป็นส่วนหนึ่งของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น ทั้งนี้ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทเชื่อว่าการจัดทำงบการเงินตามเกณฑ์การดำเนินงานต่อเนื่องยังเหมาะสม

โดยเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2569 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติแผนการบริหารสภาพคล่องของกลุ่มบริษัทและบริษัทโดยมีรายละเอียดดังนี้

1. บริษัทได้ประเมินความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องโดยพิจารณาสถานการณ์สภาพคล่องของกลุ่มบริษัทและประมาณการกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท รวมถึงแผนการขายอสังหาริมทรัพย์ของทั้งกลุ่มบริษัทและบริษัท
2. บริษัทอยู่ในระหว่างการเจรจากับเจ้าหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นที่จะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เพื่อยาววันครบกำหนดชำระออกไปมากกว่าหนึ่งปี

ทั้งนี้สถานการณ์ดังกล่าวแสดงให้เห็นว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ซึ่งอาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทและบริษัท ทั้งนี้ความเห็นของข้าพเจ้าไม่ได้เปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากเรื่องนี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบที่ใช้เพื่อตอบสนอง
<p>การรับรู้รายได้จากการขาย</p> <p>กลุ่มบริษัทมีรายได้จากกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในจำนวนที่มีสาระสำคัญ และกลุ่มบริษัทรับรู้รายได้จากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการโอนอำนาจการควบคุมโดยการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้กับผู้ซื้อ ทั้งนี้ในช่วงใกล้สิ้นรอบระยะเวลาบัญชีกลุ่มบริษัทมีการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในจำนวนที่มีสาระสำคัญ</p> <p>ดังนั้น เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือ รายได้จากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีการรับรู้รายได้ตามรอบระยะเวลาบัญชีถูกต้องตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน</p> <p>ทั้งนี้ นโยบายการบัญชีสำหรับการรับรู้รายได้และรายละเอียดของรายได้จากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3.18 และ 38 ตามลำดับ</p>	<p>วิธีการตรวจสอบที่สำคัญรวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> • ทำความเข้าใจเกี่ยวกับขั้นตอนการปฏิบัติงานและการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการรับรู้รายได้จากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ • ทดสอบการออกแบบและการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการรับรู้รายได้จากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ • ทดสอบความมีประสิทธิภาพของการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการรับรู้รายได้จากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ • ตรวจสอบเนื้อหาสาระ ซึ่งประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> - ตรวจสอบข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเอกสารการโอนจากกรรมที่ดิน และตรวจสอบว่าการบันทึกรับรู้รายได้ถูกต้องหรือไม่ - ตรวจสอบรายการรายได้จากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นในช่วงใกล้วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีกับเอกสารประกอบรายการ - การวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลทางการเงินเกี่ยวกับรายได้จากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - ตรวจสอบการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ คือการอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ หากในการปฏิบัติงานดังกล่าว ข้าพเจ้าสรุปได้ว่าข้อมูลอื่น มีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องรายงานข้อเท็จจริงนั้น ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่พบว่ามีความขัดแย้งดังกล่าวที่ต้องรายงาน

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายใน ที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัท ในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ จากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัย
เยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปร่วมมีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้สังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่อการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว



ชวลา เทียนประเสริฐกิจ

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2569

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4301

บริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัทส ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด

บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6	42,923,136	35,206,755	6,267,608	7,892,121
เงินฝากธนาคารที่มีข้อกำหนดในการเบิกใช้	7	226,909,128	-	226,909,128	-
เงินลงทุนชั่วคราว		117,830	1,514,620	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	8	93,294,747	99,872,575	798,597,518	757,721,234
สินทรัพย์ที่เกิดขึ้นจากสัญญา - หมุนเวียน		1,713,987	2,102,144	690,193	881,628
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	-	-	221,937,626	175,096,054
ต้นทุนการพัฒนาโครงการ	9	4,230,833,468	4,964,809,561	2,090,419,112	2,361,576,664
สินค้าคงเหลือ	10	10,087,173	9,925,766	-	-
สินทรัพย์ภายในได้ของปีปัจจุบัน		13,115,918	13,374,068	6,312,654	7,182,734
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		124,915	567,096	-	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		4,619,120,302	5,127,372,585	3,351,133,839	3,310,350,435
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากสถาบันการเงินที่คิดการค่าประกัน	11	5,059,333	6,054,169	2,206,646	307,517
ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น - สินทรัพย์ภายในได้		49,243,626	41,943,046	38,638,990	31,456,257
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	12	288,353	285,049	88,353	85,049
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	13	-	-	1,844,337,821	1,844,337,821
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	-	-	348,588,247	338,109,129
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	14	26,776,684	-	26,776,684	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	15	760,601,868	833,558,880	126,546,152	169,644,043
สินทรัพย์สิทธิการใช้	16	42,104,448	47,963,190	9,336,058	14,166,817
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	17	2,533,133	3,800,594	2,283,918	3,304,013
สินทรัพย์ภายในได้รอการตัดบัญชี	33	6,524,927	5,529,936	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	18	7,530,645	9,575,303	3,638,424	4,866,307
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		900,663,017	948,710,167	2,402,441,293	2,406,276,953
รวมสินทรัพย์		5,519,783,319	6,076,082,752	5,753,575,132	5,716,627,388

บริษัท เวิร์ธพาส การจัดการ (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	19	49,021,166	105,243,350	33,084,908	77,877,315
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	20	671,441,818	854,720,992	526,953,313	640,234,515
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	374,484,908	1,106,045,032	360,471,919	1,056,091,550
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5	-	13,191,447	-	13,191,447
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	390,108,709	689,577,800	1,550,413,824	1,501,199,859
เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น	22	806,122,679	610,771,213	806,122,679	610,771,213
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		2,609,099	6,660,352	-	-
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	23	124,407,192	71,209,421	35,463,580	27,879,007
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน		79,708,949	84,863,791	45,489,389	45,562,535
ประมาณการหนี้สินค่าประกันความเสียหาย		61,040,832	66,255,496	34,400,198	34,661,530
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	24	709,695	71,240,386	320,000	898,429
รวมหนี้สินหมุนเวียน		2,559,655,047	3,679,779,280	3,392,719,810	4,008,367,400
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	25	430,714,224	275,316,291	368,946,652	192,960,593
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	18,986,938	-	18,986,938	-
เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น	26	673,144,917	110,739,787	661,077,271	110,739,787
หนี้สินตามสัญญาเช่า	27	31,011,460	31,830,537	10,908,292	13,308,196
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	33	8,788,595	14,560,838	3,231,103	4,108,802
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	28	28,525,507	32,860,781	14,406,271	13,262,304
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		1,922,072	1,989,172	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		1,193,093,713	467,297,406	1,077,556,527	334,379,682
รวมหนี้สิน		3,752,748,760	4,147,076,686	4,470,276,337	4,342,747,082

บริษัท เเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)					
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 6,473,046,061 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		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		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		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)		(1,926,696,027)	(1,764,173,744)	(2,314,256,120)	(2,223,674,609)
รวมส่วนของบริษัทใหญ่		(1,914,207,073)	(1,751,684,790)	(2,301,767,166)	(2,211,185,655)
ส่วนเกินจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้น					
ในบริษัทย่อย		2,470,000	2,470,000	-	-
รวมส่วนของบริษัทใหญ่		1,673,328,888	1,835,851,171	1,283,298,795	1,373,880,306
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		93,705,671	93,154,895	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		1,767,034,559	1,929,006,066	1,283,298,795	1,373,880,306
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		5,519,783,319	6,076,082,752	5,753,575,132	5,716,627,388

บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567
รายได้จากการขายและการให้บริการ		1,301,757,233	1,681,133,332	293,011,315	607,084,498
ต้นทุนขายและการให้บริการ	31	(1,096,188,517)	(1,348,954,367)	(241,382,536)	(466,140,578)
กำไรขั้นต้น		205,568,716	332,178,965	51,628,779	140,943,920
รายได้อื่น	30	237,181,460	26,193,496	247,519,695	26,122,043
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	31	(117,784,377)	(134,886,964)	(44,764,907)	(52,384,342)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	31	(263,833,935)	(319,434,946)	(120,146,498)	(124,575,221)
ค่าใช้จ่ายอื่น					
ขาดทุนจากการซื้อขายค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	13	-	-	-	(261,175,324)
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน		61,131,864	(95,949,449)	134,237,069	(271,068,924)
รายได้ทางการเงิน		333,266	324,515	43,812,627	61,922,210
ต้นทุนทางการเงิน		(218,397,502)	(237,436,952)	(262,960,814)	(276,769,531)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขใหม่ของ เครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ที่ไม่ถือเป็นการคัดรายการ	32	(5,029,678)	5,785,951	(6,548,092)	(12,864,711)
กำไร (ขาดทุน) จากการซื้อขายค่าซึ่งเป็นไปตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9	5 และ 8	324,958	(243,407)	-	(128,705,471)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้		(161,637,092)	(327,519,342)	(91,459,210)	(627,486,427)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	33	(334,415)	(15,909,436)	877,699	(222,140)
ขาดทุนสำหรับปี		(161,971,507)	(343,428,778)	(90,581,511)	(627,708,567)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		(161,971,507)	(343,428,778)	(90,581,511)	(627,708,567)

บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) สำหรับปี					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		(162,522,283)	(338,694,672)	(90,581,511)	(627,708,567)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		550,776	(4,734,106)	-	-
		<u>(161,971,507)</u>	<u>(343,428,778)</u>	<u>(90,581,511)</u>	<u>(627,708,567)</u>
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		(162,522,283)	(338,694,672)	(90,581,511)	(627,708,567)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		550,776	(4,734,106)	-	-
		<u>(161,971,507)</u>	<u>(343,428,778)</u>	<u>(90,581,511)</u>	<u>(627,708,567)</u>
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน					
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	34	<u>(0.0335)</u>	<u>(0.0698)</u>	<u>(0.0187)</u>	<u>(0.1293)</u>
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	34	<u>4,854,786,552</u>	<u>4,854,786,552</u>	<u>4,854,786,552</u>	<u>4,854,786,552</u>

บริษัท เวิร์ธพอสท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม						ส่วนได้เสียที่ไม่เป็นอาณัติควบคุม	รวม
	ส่วนของบริษัทใหญ่			ส่วนเกินจาก				
	ทุนที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินทุน	กำไร (ขาดทุน) สะสม	ส่วนเกินจาก	การเปลี่ยนแปลง		
			จากการจ่ายโดยให้หุ้นเป็นเกณฑ์ตามกฎหมาย	จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุน)	สัดส่วนการถือหุ้น	บริษัทใหญ่	
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	2,272,434,844
ขาดทุนเปิดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	(338,694,672)	-	(338,694,672)	(343,428,778)
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	1,835,851,171	1,929,006,066
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	4,854,786,552	(1,444,320,591)	174,600,000	12,488,954	(1,764,173,744)	2,470,000	1,835,851,171	1,929,006,066
กำไร (ขาดทุน) เปิดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	(162,522,283)	-	(162,522,283)	550,776
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	4,854,786,552	(1,444,320,591)	174,600,000	12,488,954	(1,926,696,027)	2,470,000	1,673,328,888	1,767,034,559

บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

	หน่วย : บาท	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
		ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนต่ำกว่า มูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินทุน		รวม
				จากการจ่ายโดย ให้หุ้นเป็นเกณฑ์	กำไร (ขาดทุน) สะสม ยังไม่ได้อัดสรร (ขาดทุน)	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567		4,854,786,552	(1,444,320,591)	174,600,000	12,488,954	2,001,588,873
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	-	(627,708,567)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		4,854,786,552	(1,444,320,591)	174,600,000	12,488,954	1,373,880,306
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568		4,854,786,552	(1,444,320,591)	174,600,000	12,488,954	1,373,880,306
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	-	(90,581,511)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568		4,854,786,552	(1,444,320,591)	174,600,000	12,488,954	1,283,298,795

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เวิร์ธพอสท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน					
ขาดทุนสำหรับปี		(161,971,507)	(343,428,778)	(90,581,511)	(627,708,567)
รายการปรับปรุง					
(รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		334,415	15,909,436	(877,699)	222,140
ต้นทุนทางการเงิน		201,728,968	216,281,595	246,292,280	255,614,174
(กลับรายการ) ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		(324,958)	243,407	-	128,705,471
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย		78,574,144	78,336,680	12,936,063	12,901,402
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายภาษีถูกหัก ณ ที่จ่าย		2,065,215	1,573,226	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย		-	-	-	261,175,324
ขาดทุนจากสินค้าล้าสมัย		134,749	100,307	-	-
(กลับรายการ) ขาดทุนจากการลดมูลค่าต้นทุนพัฒนาโครงการ		158,363	7,761,680	2,896,815	1,618,289
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน		3,246,933	4,092,481	1,256,960	1,374,497
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	30	(196,781,590)	-	(196,781,590)	-
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์		(1,028,964)	(216,565)	(1,143,537)	(838,742)
กำไรจากการการขายทรัพย์สินด้วยสินทรัพย์	30	(19,577,478)	-	(19,577,478)	-
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน		(6,391,329)	-	(6,391,329)	-
(กำไร) ขาดทุนจากการตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินในปี		(3,304)	3,932	(3,304)	3,932
(กำไร) ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขใหม่ของหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่า					
ด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายที่ไม่ถือเป็นการตัดรายการ	32	5,029,678	(5,785,951)	6,548,092	12,864,711
รายได้ทางการเงิน		(333,266)	(324,515)	(43,812,627)	(61,922,210)
ค่าธรรมเนียมทางการเงินตัดจ่าย		16,668,534	21,155,357	16,668,534	21,155,357
		(78,471,397)	(4,297,708)	(72,570,331)	5,165,778
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง					
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		6,902,786	3,520,113	(9,128,897)	(19,403,938)
สินทรัพย์ที่เกิดขึ้นจากสัญญา - หมุนเวียน		388,157	487,635	191,435	38,312
เงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้รับเหมา		-	19,560	-	19,560
ต้นทุนการพัฒนาโครงการ		692,085,036	472,891,849	221,116,631	91,758,591
ที่ดินรอการพัฒนา		-	38,710,593	-	38,710,593
สินค้าคงเหลือ		(296,156)	(742,421)	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		442,181	(90,355)	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		2,044,658	1,469,022	1,227,883	789,376

บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน (ต่อ)				
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(180,407,847)	168,147,031	(151,798,687)	203,129,035
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	53,197,771	(50,873,704)	7,584,573	(51,585,218)
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	(5,154,842)	(48,214,998)	(73,146)	(13,422,815)
ประมาณการหนี้สินค่าประกันความเสียหาย	(5,214,664)	(490,775)	(261,332)	(1,272,050)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(70,530,691)	70,224,033	(578,429)	230,000
ผลประโยชน์พนักงานจ่าย	(7,582,207)	(1,344,960)	(112,993)	(133,767)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(67,100)	(243,420)	-	-
เงินสดรับ (จ่าย) จากการดำเนินงาน	407,335,685	649,171,495	(4,403,293)	254,023,457
เงินสดรับดอกเบี้ย	333,266	325,463	1,586,123	46,516,604
เงินสดรับจากภาษีเงินได้ขอคืน	4,008,271	9,482,258	-	-
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้	(24,279,077)	(20,732,455)	(6,312,654)	(7,182,735)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	387,398,145	638,246,761	(9,129,824)	293,357,326
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้เพิ่มขึ้น	(226,909,128)	-	(226,909,128)	-
เงินสดจ่ายสำหรับเงินให้ผู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	-	(71,020,000)	(113,482,429)
เงินสดรับจากเงินให้ผู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	-	2,122,647	415,326,638
เงินฝากสถาบันการเงินติดภาระค้ำประกันลดลง (เพิ่มขึ้น)	994,836	12,796,555	(1,899,129)	(1,647)
เงินสดรับ (จ่าย) เพื่อเงินลงทุนชั่วคราว	1,396,790	(1,514,620)	-	-
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	185,038,345	-	185,038,345	-
เงินสดจ่ายเพื่อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	13	-	-	(300,000,000)
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	6.2	(27,399,408)	(30,719,871)	(3,440,306)
เงินสดจ่ายในการโอนสินทรัพย์	(3,083,724)	-	(3,083,724)	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม	-	(136,204)	-	(136,204)
เงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	1,527,533	1,133,955	1,143,574	854,095
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(68,434,756)	(16,317,538)	(92,887,041)	(879,853)

บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	19	(6,222,184)	45,103,419	5,207,593	49,745,791
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	102,616,000	223,385,000	453,963,588	510,993,480
เงินสดจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	(402,085,091)	(449,410,753)	(404,749,623)	(493,797,604)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น	22	418,990,000	400,000,000	418,990,000	400,000,000
เงินสดจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น	22	(28,341,724)	(47,715,445)	(28,341,724)	(47,715,445)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	7,000,000	-	7,000,000	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	25	166,955,865	235,484,317	147,750,665	165,975,215
เงินสดจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	25	(332,798,426)	(451,215,606)	(271,107,224)	(414,842,304)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวอื่น	26	189,234,874	270,300,000	189,234,874	270,300,000
เงินสดจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น	26	(173,737,334)	(619,832,823)	(173,737,334)	(510,582,239)
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	27	(12,957,024)	(17,512,846)	(1,427,151)	(2,694,654)
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย		(158,358,111)	(141,519,167)	(160,847,459)	(150,668,327)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมการค้ำจ่าย		(30,932,769)	(14,272,992)	(30,932,769)	(14,272,992)
เงินสดจ่ายดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	26	(50,611,084)	(57,973,550)	(50,611,084)	(57,973,550)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมจัดหาเงิน		(311,247,008)	(625,180,446)	100,392,352	(295,532,629)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ		7,716,381	(3,251,223)	(1,624,513)	(3,055,156)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี		35,206,755	38,457,978	7,892,121	10,947,277
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี		42,923,136	35,206,755	6,267,608	7,892,121

บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

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 2568 และ 2567 มีดังนี้

บริษัทย่อย	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	ประเภทธุรกิจ	สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	
			2568	2567
บริษัทย่อยทางตรง				
บริษัท ฐานันท์พัฒนา จำกัด**	ประเทศไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99
บริษัท มายริสอร์ท โฮลดิ้ง จำกัด	ประเทศไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.00	100.00
บริษัท เดอะ วิลล่า (หัวหิน) 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 สอสพิทอล จำกัด	ประเทศไทย	ลงทุนในธุรกิจโรงพยาบาล	100.00	100.00
บริษัทย่อยทางอ้อม*				
บริษัท โรงพยาบาลเชียงใหม่ รามัวร์ จำกัด	ประเทศไทย	โรงพยาบาลเอกชน	100.00	100.00
บริษัท ยูนิคอน เซอร์วิสเชส จำกัด	ประเทศไทย	ให้เช่าที่ดินและอาคาร โรงพยาบาล	100.00	100.00
บริษัท เคนทอล อีส ฟิน จำกัด**	ประเทศไทย	คลินิกทันตกรรม	100.00	100.00
บริษัท โคราชเมดิคัลกรุ๊ป จำกัด	ประเทศไทย	โรงพยาบาลเอกชน	83.90	83.90
บริษัท พิชญ์โลกอินเตอร์เวชการ จำกัด	ประเทศไทย	โรงพยาบาลเอกชน	53.96	53.96

* ถือหุ้นโดยบริษัท มาย สอสปิทอล จำกัด

** ปัจจุบันบริษัทได้หยุดการดำเนินงานแล้ว แต่ยังคงอยู่ในระหว่างการพิจารณาแผนการดำเนินงานในอนาคต

ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทย่อยที่กลุ่มบริษัทไม่ได้ถือหุ้นทั้งหมดซึ่งมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	สัดส่วนการถือหุ้น และสิทธิในการออกเสียง ของส่วนได้เสีย ที่ไม่มีอำนาจควบคุม (ร้อยละ)		กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จ จัดสรรสำหรับ ส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจ ควบคุมสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
		2568	2567	2568	2567	2568	2567		
		บริษัท โคราชเมคคัลลurgical จำกัด	ไทย	16.10	16.10	10,269	(686,424)	13,353,948	13,343,679
		บริษัท พินิจโลกอินเตอร์เนตเวการ จำกัด	ไทย	46.04	46.04	540,487	(4,047,701)	80,384,454	79,843,967
		รวม						93,738,402	93,187,646

ข้อมูลทางการเงินที่จัดทำโดยฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทโดยสรุปก่อนตัดรายการระหว่างกันของแต่ละบริษัทย่อยที่กลุ่มบริษัทไม่ได้ถือหุ้นทั้งหมดซึ่งมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	บริษัท โคราชเมคคัลลurgical จำกัด		บริษัท พินิจโลกอินเตอร์เนตเวการ จำกัด	
	2568	2567	2568	2567
งบฐานะการเงินแบบย่อ ณ วันที่ 31 ธันวาคม				
สินทรัพย์หมุนเวียน	23,803,227	18,048,932	39,523,604	31,292,866
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	151,877,821	164,020,392	276,862,473	284,828,502
หนี้สินหมุนเวียน	(57,802,919)	(62,463,573)	(132,415,150)	(137,262,271)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	(8,137,766)	(9,929,172)	(15,902,117)	(11,964,235)
ส่วนของเจ้าของถือโดยบริษัท	(96,386,415)	(96,332,900)	(87,684,357)	(87,050,895)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(13,353,948)	(13,343,679)	(80,384,453)	(79,843,967)
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นแบบย่อ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
รายได้	134,849,951	136,041,873	210,387,463	205,300,221
ค่าใช้จ่าย	(134,786,166)	(140,305,381)	(209,213,514)	(214,091,925)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	63,785	(4,263,508)	1,173,949	(8,791,704)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	63,785	(4,263,508)	1,173,949	(8,791,704)

	บริษัท โคราชเมคัลกรุ๊ป จำกัด		บริษัท พินิจโลกอินเตอร์เวซการ จำกัด	
	2568	2567	2568	2567
งบกระแสเงินสดแบบย่อ				
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	7,936,504	7,337,130	23,094,995	18,267,041
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(1,612,911)	(4,002,870)	(11,630,558)	(17,517,732)
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(2,299,048)	(2,116,153)	(4,722,403)	(4,899,077)
กระแสเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	4,024,545	1,218,107	6,742,034	(4,149,768)

การดำเนินงานต่อเนื่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีขาดทุนสะสมจำนวน 1,926.70 ล้านบาท และ 2,314.26 ล้านบาท ตามลำดับ และกลุ่มบริษัทและบริษัทยังมีผลขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 161.97 ล้านบาท และ 90.58 ล้านบาท ตามลำดับ นอกจากนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนรวมจำนวน 2,559.66 ล้านบาท และ 3,392.72 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหนี้สินหมุนเวียนส่วนใหญ่เป็นส่วนหนึ่งของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น โดยผู้บริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการจัดทำงบการเงินตามเกณฑ์การดำเนินงานต่อเนื่องยังคงเหมาะสม เนื่องจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2569 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2569 ได้มีมติอนุมัติแผนการบริหารสภาพคล่องของกลุ่มบริษัทและบริษัทโดยมีรายละเอียดดังนี้

1. อนุมัติกับแผนการดำเนินงานตามที่ผู้บริหารของกลุ่มบริษัท ได้ประเมินความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องโดยพิจารณาสถานการณ์สภาพคล่องของกลุ่มบริษัทและประมาณการกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท รวมถึงแผนการขายอสังหาริมทรัพย์ของทั้งกลุ่มบริษัทและบริษัท
2. บริษัทอยู่ในระหว่างการเจรจากับเจ้าหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นที่จะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปีรวมจำนวน 812.67 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เพื่อขยายวันครบกำหนดชำระออกไปมากกว่าหนึ่งปี

ดังนั้นงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 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”
- 2.3 งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นตามที่ได้เปิดเผยในนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ (ดูหมายเหตุข้อ 3)
- 2.4 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลต่อการรายงานและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินสำหรับงวดบัญชีปัจจุบัน

ในระหว่างปีกลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยเป็นการปรับปรุงข้อกำหนดทางการบัญชีได้แก่

- มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 เรื่อง การนำเสนองบการเงิน แก้ไขเพิ่มเติมเรื่องการจัดประเภทหนี้สินเป็นรายการหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียน และเพิ่มข้อกำหนดเกี่ยวกับหนี้สินไม่หมุนเวียนที่ต้องดำรงสถานะ
- มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 เรื่อง งบกระแสเงินสด และมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน กำหนดให้กิจการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับข้อตกลงจัดหาเงินทุนเพื่อจ่ายผู้ขาย และข้อมูลความเสี่ยงด้านสภาพคล่องที่เกี่ยวข้อง
- มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า เพิ่มข้อกำหนดการวัดมูลค่าภายหลังสำหรับรายการการขายและเช่ากลับคืน

ทั้งนี้ การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

2.5 มาตรฐานการรายงานทางการเงินซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว แต่ยังไม่มียกบังคับใช้

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่มีการปรับปรุงได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว โดยจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่ม ณ หรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569 เป็นต้นไป มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ ดังนี้

การแก้ไขมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 21 เรื่อง ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ - การขาดความสามารถแลกเปลี่ยน

การแก้ไขนี้เพื่อกำหนดให้กิจการปฏิบัติตามแนวทางที่สอดคล้องกันในการประเมินว่าสกุลเงินหนึ่งสามารถแลกเปลี่ยนไปเป็นสกุลเงินอื่นได้หรือไม่ โดยระบุถึงวิธีการในการประเมินว่าสกุลเงินหนึ่งสามารถแลกเปลี่ยนได้หรือไม่ และวิธีการกำหนดอัตราแลกเปลี่ยนในกรณีที่ขาดความสามารถแลกเปลี่ยน การแก้ไขนี้มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลารายงานประจำปีที่จะเริ่ม ณ หรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569 เป็นต้นไป ทั้งนี้ อนุญาตให้กิจการถือปฏิบัติได้ก่อนวันบังคับใช้ โดยการถือปฏิบัติกรณีการขาดความสามารถแลกเปลี่ยนนี้ กิจการต้องไม่ปรับย้อนหลังข้อมูลเปรียบเทียบ แต่ให้ปฏิบัติตามข้อกำหนดการเปลี่ยนผ่านที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 21

ผู้บริหารของกลุ่มบริษัท จะนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องมาเริ่มถือปฏิบัติกับงบการเงินของกลุ่มบริษัท เมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมีผลบังคับใช้ โดยผู้บริหารของกลุ่มบริษัท อยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวที่มีต่อการเงินของกลุ่มบริษัทในงวดที่จะเริ่มถือปฏิบัติ

3. นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มียกข้อขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาที่แตกต่างกัน ให้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นตามที่เปิดเผยในนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

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 ทั้งนี้สิ่งตอบแทนที่โอนให้ยังรวมถึงมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นและมูลค่าของโครงการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ที่ออกแทนโครงการของผู้ถูกซื้อเมื่อรวมธุรกิจ หากการรวมธุรกิจมีผลให้สิ้นสุดความสัมพันธ์ของโครงการเดิมระหว่างกลุ่มบริษัท และผู้ถูกซื้อ ให้ใช้ราคาต่ำสุดระหว่างมูลค่าจากการยกเลิกสัญญาตามที่ระบุในสัญญา และมูลค่าองค์ประกอบนอกตลาดไปหักจากสิ่งตอบแทนที่โอนให้ และรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายอื่น

หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นของบริษัทที่ถูกซื้อที่รับมาจากการรวมธุรกิจ รับรู้เป็นหนี้สินหากมีภาระผูกพันในปัจจุบันซึ่งเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ในอดีต และสามารถวัดมูลค่ายุติธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือ

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมตามอัตราส่วนได้เสียในสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาจากผู้ถูกซื้อหรือวัดด้วยมูลค่ายุติธรรม

ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อของกลุ่มบริษัทที่เกิดขึ้นซึ่งเป็นผลมาจากการรวมธุรกิจ เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าธรรมเนียมวิชาชีพและค่าที่ปรึกษาอื่น ๆ ถือเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น

การรวมธุรกิจซึ่งเกิดจากการโอนส่วนได้เสียในกิจการภายใต้การควบคุมของผู้ถือหุ้นซึ่งควบคุมกลุ่มบริษัท ถือเป็นการเข้าครอบครองเสมือนว่าได้เกิดขึ้นตั้งแต่วันต้นงวดของปีเปรียบเทียบก่อนหน้าสุดหรือ ณ วันที่มีการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน เพื่อปรับปรุงข้อมูลเปรียบเทียบสินทรัพย์และหนี้สินที่ได้มาจะถูกรับรู้ด้วยมูลค่าตามบัญชีก่อนการจัดทำงบการเงินรวมภายใต้การควบคุมของผู้ถือหุ้นที่กลุ่มบริษัทมีส่วนควบคุม ส่วนต่างจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน ซึ่งเป็นส่วนเกินระหว่างต้นทุนการรวมธุรกิจกับมูลค่าตามบัญชีสินทรัพย์ที่ระบุได้สุทธิ ณ วันที่รวมธุรกิจให้บันทึกไว้เป็นรายการต่างหากในส่วนของผู้ถือหุ้นจนกว่าจะมีการจำหน่ายเงินลงทุนออกไป

การตัดรายการในงบการเงินรวม

ยอดคงเหลือและรายการบัญชีระหว่างกิจการในกลุ่มที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดรายการในการจัดทำงบการเงินรวมนี้แล้ว งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ได้จัดทำขึ้นโดยใช้งบการเงินของบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน

3.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด ยอดเงินฝากธนาคารทุกประเภทที่ถึงกำหนดจ่ายในระยะเวลาสามเดือนหรือน้อยกว่า และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง โดยไม่รวมเงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน

3.3 เงินลงทุนชั่วคราว

เงินลงทุนชั่วคราวเป็นเงินลงทุนในเงินฝากประจำที่มีระยะเวลารับกำหนดเกินกว่า 3 เดือนแต่ไม่เกิน 1 ปี ซึ่งแสดงในราคาทุน

3.4 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้า และลูกหนี้หมุนเวียนอื่น แสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเปิดเผยไว้หมายเหตุข้อ 3.7

3.5 ต้นทุนการพัฒนาโครงการ

ต้นทุนการพัฒนาโครงการแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า โดยแสดงสุทธิจากการตัดบัญชีเป็นต้นทุนขาย ราคาทุนประกอบด้วย ต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน การพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบและก่อสร้าง สาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการรวมทั้งดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเพื่อการได้มาซึ่งการพัฒนาโครงการก่อนโครงการจะพัฒนาแล้วเสร็จ

รายละเอียดการคำนวณราคาทุน

ที่ดิน - ราคาทุนของที่ดินและการพัฒนาที่ดินบันทึกโดยวิธีถัวเฉลี่ย โดยแยกตามเนื้อที่หรือพื้นที่สำหรับการขายของแต่ละโครงการ

งานก่อสร้าง - ต้นทุนงานก่อสร้าง ประกอบด้วย ต้นทุนงานก่อสร้าง และสาธารณูปโภคส่วนกลาง ซึ่งปันส่วนตามเนื้อที่หรือพื้นที่สำหรับการขาย ต้นทุนงานก่อสร้างบ้านหรือห้องชุด และต้นทุนการกู้ยืมที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการปันส่วนตามต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับ เป็นการประมาณราคาที่จะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติหักค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการขายโดยประมาณ

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการขาย เช่น ภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

ขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการและขาดทุนจากการด้อยค่า (ถ้ามี) บันทึกไว้ในกำไรหรือขาดทุน

ในการคำนวณหาต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง) ตามเกณฑ์พื้นที่สำหรับการขาย

ต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการจนแล้วเสร็จประมาณการจากประสบการณ์ทางธุรกิจ และมีการทบทวนประมาณการดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ

3.6 สินค้ำคงเหลือ

สินค้ำคงเหลือแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ราคาทุนของสินค้ำคงเหลือคำนวณโดยวิธีเข้าก่อน-ออกก่อน

มูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับประมาณจากราคาที่คาดว่าจะขายได้ตามปกติหักด้วยประมาณการต้นทุนที่จำเป็นต้องจ่ายไปเพื่อให้ขายสินค้านั้นได้

ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสินค้ำคงเหลือ จะถูกบันทึกสำหรับรายการที่คาดว่าจะไม่ได้ใช้หรือขายไม่ได้

3.7 เครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรับรู้ในงบฐานะการเงินรวมของกลุ่มบริษัท เมื่อกลุ่มบริษัทเป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของสัญญาของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการซื้อ การออกตราสารสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน (นอกจากสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน) เพิ่มหรือหักจากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินตามความเหมาะสม เมื่อรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก ต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการซื้อสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน รับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่รับรู้ทั้งหมดวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือมูลค่ายุติธรรม ขึ้นอยู่กับการจัดประเภทรายการของสินทรัพย์ทางการเงิน

การจัดประเภทรายการของสินทรัพย์ทางการเงิน

ตราสารหนี้ที่เข้าเงื่อนไขการวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

- สินทรัพย์ทางการเงินที่ถือครองตาม โมเดลธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์การถือครองสินทรัพย์ทางการเงินเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และ
- ข้อกำหนดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน ซึ่งทำให้เกิดกระแสเงินสดซึ่งเป็นการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่กำหนดไว้

ตราสารหนี้ที่เข้าเงื่อนไขการวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

- สินทรัพย์ทางการเงินถูกถือตามโมเดลธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้สำเร็จทั้งรับกระแสเงินสดตามสัญญาและเพื่อขายสินทรัพย์ทางการเงิน และ
- ข้อกำหนดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน ซึ่งทำให้เกิดกระแสเงินสดซึ่งเป็นการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่กำหนดไว้

สินทรัพย์ทางการเงินอื่นทั้งหมดวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

(1) ราคาทุนตัดจำหน่ายและวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง

วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงเป็นวิธีการคำนวณราคาทุนตัดจำหน่ายของตราสารหนี้และปันส่วนดอกเบี้ยรับตลอดช่วงระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง

ดอกเบี้ยรับ รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและรวมในรายการ “รายได้ทางการเงิน”

(2) สินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนในตราสารทุนที่จัดประเภทแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่กลุ่มบริษัทกำหนดให้เงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่ใช่เงินลงทุนที่ถือไว้เพื่อค้าหรือไม่เป็นสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายที่รับรู้โดยผู้ซื้อในการรวมธุรกิจแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก

สินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบของแต่ละรอบระยะเวลารายงานกับกำไรหรือขาดทุนจากมูลค่ายุติธรรมใด ๆ ที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนสำหรับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา จำนวนเงินของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจะถูกวัดมูลค่าใหม่ทุกวันที่รายงานเพื่อให้สะท้อนการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงด้านเครดิตจากที่เคยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของเครื่องมือทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มบริษัทต้องรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุเสมอสำหรับลูกหนี้การค้า และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับสินทรัพย์ทางการเงินเหล่านี้ ประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองขึ้นอยู่กับข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของกลุ่มบริษัทปรับปรุงด้วยปัจจัยเฉพาะของผู้กู้ยืม สภาพการณ์ทางเศรษฐกิจทั่วไป และการประเมินทิศทางทั้งในปัจจุบันและในอนาคต ณ วันที่รายงาน รวมถึงมูลค่าเงินตามเวลาตามความเหมาะสม

สำหรับเครื่องมือทางการเงินอื่นทั้งหมด กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ เมื่อมีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในความเสี่ยงด้านเครดิตตั้งแต่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก แต่อย่างไรก็ตามหากความเสี่ยงด้านเครดิตของเครื่องมือทางการเงินไม่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญตั้งแต่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าของค่าเผื่อผลขาดทุนสำหรับเครื่องมือทางการเงินนั้นด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุแสดงถึงผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ปฏิบัติพิสดารที่มีความเป็นไปได้ว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงินที่คาดไว้ ในทางกลับกันผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้าแสดงถึงสัดส่วนของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดตลอดอายุที่คาดว่าจะเกิดจากเหตุการณ์ปฏิบัติพิสดารของเครื่องมือทางการเงินที่มีความเป็นไปได้ว่าจะเกิดขึ้นภายใน 12 เดือนหลังจากวันที่รายงาน

(1) ความเสี่ยงด้านเครดิตเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

ในการประเมินว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของเครื่องมือทางการเงินเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญตั้งแต่การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกหรือไม่ กลุ่มบริษัทเปรียบเทียบความเสี่ยงของการผิन्छชำระหนี้ที่เกิดขึ้นกับเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รายงานกับความเสี่ยงของการผิन्छของเครื่องมือทางการเงินที่เกิดขึ้น ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก ในการประเมินนี้ กลุ่มบริษัทพิจารณาทั้งข้อมูลเชิงปริมาณและข้อมูลเชิงคุณภาพที่มีข้อมูลสนับสนุนและสมเหตุสมผลซึ่งรวมถึงประสบการณ์ในอดีตและข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตที่หาได้โดยไม่ต้องเสียต้นทุนหรือความพยายามที่มากเกินไป ข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตที่พิจารณารวมถึงแนวโน้มในอนาคตของอุตสาหกรรมที่ลูกหนี้ของกลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจ รายงานของผู้เชี่ยวชาญทางเศรษฐกิจ นักวิเคราะห์ทางการเงิน หน่วยงานของรัฐ และองค์กรอื่นๆ รวมถึงแหล่งข้อมูลภายนอกต่าง ๆ ของข้อมูลทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นจริงและการคาดการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานหลักของกลุ่มบริษัท

โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ข้อมูลต่อไปนี้ได้นำมาพิจารณาในการประเมินว่าความเสี่ยงด้านเครดิตเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญตั้งแต่การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกหรือไม่

- การลดมูลค่าอย่างมีนัยสำคัญที่เกิดขึ้นจริงหรือที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในเครื่องมือทางการเงินสำหรับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือภายนอก (ถ้ามี) หรือการจัดอันดับความน่าเชื่อถือภายในกิจการ

- การลดมูลค่าอย่างมีนัยสำคัญในตัวบ่งชี้ตลาดภายนอกของความเสี่ยงด้านเครดิตสำหรับตราสารทางการเงินเฉพาะ เช่น การเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในส่วนต่างอัตราดอกเบี้ยราคาของสัญญาการรับประกันด้านเครดิตที่ผิวนัดชำระหนี้ (credit default swap) สำหรับลูกหนี้ หรือระยะเวลาหรือสัดส่วนของมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินที่ต่ำกว่าราคาทุนตัดจำหน่าย
- การเปลี่ยนแปลงในทางลบของสภาพทางธุรกิจทางการเงิน หรือเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นหรือที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งอาจจะทำให้ความสามารถของลูกหนี้ในการปฏิบัติตามภาระผูกพันหนี้สินเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ
- การเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญของผลการดำเนินงานในทางลบของลูกหนี้ที่เกิดขึ้นหรือคาดว่าจะเกิดขึ้น
- ความเสี่ยงด้านเครดิตที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในตราสารทางการเงินอื่นของลูกหนี้รายเดียวกัน
- การเปลี่ยนแปลงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญของสภาพแวดล้อมทั้งกฎหมาย เศรษฐกิจ หรือเทคโนโลยีของลูกหนี้ที่เกิดขึ้นหรือคาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งทำให้ความสามารถของลูกหนี้ในการปฏิบัติตามภาระผูกพันหนี้สินเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

โดยไม่คำนึงถึงผลการประเมินข้างต้น กลุ่มบริษัทสันนิษฐานว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญตั้งแต่การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก เมื่อมีการค้างชำระการเงินตามสัญญาเกินกว่า 30 วัน เว้นแต่กลุ่มบริษัทมีข้อมูลที่สนับสนุนและมีความสมเหตุสมผลแสดงให้เห็นได้

แม้จะเป็นไปตามที่กล่าวมาแล้ว กลุ่มบริษัทถือว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของเครื่องมือทางการเงินไม่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกหากเครื่องมือทางการเงินได้รับการกำหนดให้มีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำ ณ วันที่รายงาน โดยเครื่องมือทางการเงินจะได้รับการกำหนดให้มีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำถ้าหาก:

- เครื่องมือทางการเงินมีความเสี่ยงของการปฏิบัติผิดสัญญาต่ำ
- ลูกหนี้สามารถจ่ายชำระกระแสเงินสดตามสัญญาในระยะเวลาอันใกล้
- การเปลี่ยนแปลงเชิงเศรษฐกิจและธุรกิจในระยะยาวไม่อาจลดความสามารถของผู้กู้ยืมในการจ่ายชำระกระแสเงินสดตามสัญญาได้

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินมีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำ เมื่อสินทรัพย์มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตโดยบุคคลภายนอกอยู่ใน “ระดับน่าลงทุน” ตามคำนิยามที่เข้าใจโดยทั่วไป หรือหากไม่มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตโดยบุคคลภายนอกสินทรัพย์นั้นจะจัดอันดับความน่าเชื่อถือภายในเป็น “ชั้นปกติ” ชั้นปกติหมายความว่าคู่สัญญาในฐานะทางการเงินที่ดีและไม่มียอดค้างชำระ

สำหรับสัญญาค้ำประกันทางการเงิน ให้ถือว่าวันที่กลุ่มบริษัทเริ่มเป็นคู่สัญญาในการผูกพันที่ไม่สามารถยกเลิกได้เป็นวันที่มีการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกตามวัตถุประสงค์ของการถือปฏิบัติตามข้อกำหนดการค้ำประกัน ในการประเมินว่ามีความเสี่ยงด้านเครดิตเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญตั้งแต่การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสัญญาค้ำประกันทางการเงินหรือไม่ กลุ่มบริษัทพิจารณาการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงที่ลูกหนี้จะปฏิบัติผิดสัญญา

กลุ่มบริษัทติดตามความมีประสิทธิภาพของเกณฑ์ที่ใช้ในการระบุว่ามีความเสี่ยงด้านเครดิตเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญหรือไม่อย่างสม่ำเสมอ และปรับปรุงตามความเหมาะสมเพื่อให้มั่นใจว่าเกณฑ์ดังกล่าวสามารถระบุความเสี่ยงด้านเครดิตที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญก่อนที่หนี้จะค้างเกินกำหนด

(2) คำนิยามของการผิดสัญญา

กลุ่มบริษัทพิจารณาเหตุการณ์ผิดสัญญาสำหรับวัตถุประสงค์ในการบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตภายใน เนื่องจากประสบการณ์ในอดีตบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ทางการเงินที่เข้าเกณฑ์ข้อใดข้อหนึ่งต่อไปนี้มักจะไม่สามารถชำระคืนได้:

- เมื่อมีการละเมิดข้อกำหนดทางการเงินในสัญญาโดยลูกหนี้
- ข้อมูลที่พัฒนาขึ้นภายในหรือได้รับจากแหล่งภายนอกบ่งชี้ว่าลูกหนี้ไม่น่าจะชำระคืนเงินให้เจ้าหนี้ ซึ่งรวมกลุ่มบริษัทได้เต็มจำนวน (โดยไม่คำนึงถึงหลักประกันใด ๆ ที่ถือโดยกลุ่มบริษัท)

โดยไม่คำนึงถึงการวิเคราะห์ข้างต้น กลุ่มบริษัทถือว่าการผิดสัญญาเกิดขึ้นเมื่อสินทรัพย์ทางการเงินเกินกำหนดชำระมากกว่า 90 วัน เว้นแต่กลุ่มบริษัทจะมีข้อมูลที่มีความสมเหตุสมผลและสามารถสนับสนุนได้ที่แสดงว่าการปฏิบัติผิดสัญญาในช่วงเวลาที่เกินกว่ากำหนดนั้นมีความเหมาะสมมากกว่า

(3) สินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิต

สินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งหรือหลายเหตุการณ์ที่ทำให้เกิดผลกระทบต่อประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตของสินทรัพย์ทางการเงิน โดยหลักฐานที่แสดงว่าสินทรัพย์ทางการเงินมีการด้อยค่าด้านเครดิตครอบคลุมถึงข้อมูลที่สังเกตได้จากเหตุการณ์ดังต่อไปนี้

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

(4) นโยบายการตัดรายการ

กลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินเมื่อมีข้อมูลที่บ่งชี้ว่าลูกหนี้มีปัญหาด้านการเงินอย่างร้ายแรงและไม่มีความเป็นไปได้ที่จะได้รับคืน เช่น เมื่อลูกหนี้อยู่ระหว่างชำระบัญชีหรือล้มละลาย หรืออยู่ในสถานการณ์ที่ลูกหนี้การค้ำมีจำนวนเงินหนี้ค้างชำระเกินกว่า 2 ปีแล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดขึ้นก่อน สินทรัพย์ทางการเงินที่ถูกตัดรายการอาจขึ้นอยู่กับวิธีการบังคับภายใต้กระบวนการทวงถามของกลุ่มบริษัท โดยใช้คำปรึกษาทางกฎหมายตามความเหมาะสม เงินที่ได้รับคืนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

(5) การวัดมูลค่าและการรับรู้รายการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

การวัดมูลค่าของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเป็นการคำนวณความน่าจะเป็นของการปฏิบัติผิดสัญญา ร้อยละของความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญา (เช่น ผลกระทบของความเสียหายหากมีการผิดสัญญา) และยอดหนี้เมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญา การประเมินคำนวณความน่าจะเป็นของการปฏิบัติผิดสัญญาและร้อยละของความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญานี้ขึ้นอยู่กับข้อมูลในอดีตปรับปรุงด้วยการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต สำหรับยอดหนี้เมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินแสดงโดยมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ ณ วันที่รายงาน สำหรับสัญญาค้าประกันทางการเงิน ความเสี่ยงรวมถึงจำนวนหนี้ค้าประกันที่ถูกเบิกใช้ ณ วันที่รายงานและจำนวนหนี้ค้าประกันที่เพิ่มขึ้นใด ๆ ที่คาดว่าจะถูกเบิกใช้โดยผู้กู้ยืมในอนาคต ซึ่งวันที่ผิดสัญญาถูกประเมินโดยขึ้นอยู่กับแนวโน้มในอดีต กลุ่มบริษัททำความเข้าใจความจำเป็นด้านการเงินในอนาคตโดยเฉพาะเจาะจงของลูกหนี้และข้อมูลการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคตที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงิน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นประมาณการด้วยผลต่างระหว่างกระแสเงินสดตามสัญญาทั้งหมดซึ่งกลุ่มบริษัทต้องได้รับและกระแสเงินสดทั้งหมด ซึ่งกลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเมื่อเริ่มแรก

สำหรับสัญญาค้ำประกันทางการเงิน กลุ่มบริษัทต้องชำระเงินเฉพาะในกรณีที่ลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญาซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขของเครื่องมือทางการเงินที่มีการค้ำประกัน ค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคือประมาณการจ่ายเงินชดเชยที่จะจ่ายให้ผู้ถือสัญญาสำหรับผลขาดทุนด้านเครดิตหักจำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับจากผู้ถือสัญญา ลูกหนี้ หรือบุคคลใด

หากกลุ่มบริษัทวัดมูลค่าของค่าเผื่อผลขาดทุนของเครื่องมือทางการเงินด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุในรอบระยะเวลารายงานก่อน แต่ ณ วันที่รายงานปัจจุบัน พิจารณาแล้วเห็นว่าไม่ต้องถือปฏิบัติ กลุ่มบริษัทต้องวัดมูลค่าของค่าเผื่อผลขาดทุนด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า ณ วันที่รายงานปัจจุบัน เว้นแต่สินทรัพย์เหล่านั้นใช้วิธีการอย่างง่าย

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนจากการด้อยค่าในกำไรหรือขาดทุนสำหรับเครื่องมือทางการเงินทั้งหมดเพื่อปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีที่เกี่ยวข้องผ่านบัญชีค่าเผื่อผลขาดทุน เว้นแต่เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ซึ่งค่าเผื่อผลขาดทุนรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและตำรองการวัดมูลค่าเงินลงทุนสะสม และไม่ลดมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินในงบฐานะการเงิน

การตัดรายการของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน เฉพาะเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุ หรือเมื่อโอนสินทรัพย์ทางการเงินและโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ให้กิจการอื่น หากกลุ่มบริษัทไม่ได้โอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของและยังคงมีการควบคุมสินทรัพย์ที่โอน กลุ่มบริษัทรับรู้ส่วนได้เสียในสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับจำนวนเงินที่อาจต้องจ่าย หากกลุ่มบริษัทยังคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของสินทรัพย์ทางการเงินที่โอน กลุ่มบริษัทยังรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินและรับรู้การกู้ยืมที่มีหลักประกันสำหรับสิ่งตอบแทนที่ได้รับ

ณ วันที่ตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และผลรวมของสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับและค้างรับ รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน นอกจากนี้ ณ วันที่ตัดรายการของเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่จัดประเภทด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ผลสะสมของกำไรหรือขาดทุนที่สะสมไว้ก่อนหน้าในสำรองการวัดมูลค่าเงินลงทุนจะถูกจัดประเภทรายการใหม่เป็นกำไรหรือขาดทุน ในทางกลับกัน ณ วันที่ตัดรายการของเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่กลุ่มบริษัทเลือกรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยการวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ผลกำไรหรือขาดทุนสะสมที่สะสมไว้ก่อนหน้าในสำรองการวัดมูลค่าเงินลงทุนจะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่ไปกำไรหรือขาดทุนแต่จะโอนไปกำไรสะสม

หนี้สินทางการเงิน

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง

วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงเป็นวิธีการคำนวณราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สินทางการเงินและปันส่วนดอกเบี้ยจ่ายตลอดช่วงระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง คือ อัตราที่ใช้ในการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดจ่ายในอนาคต (รวมถึงค่าธรรมเนียมและต้นทุนในการรับและจ่ายทั้งหมด ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ต้นทุนการทำรายการ และส่วนเกินหรือส่วนลดมูลค่าอื่น ๆ) ตลอดอายุที่คาดไว้ของหนี้สินทางการเงินหรือ (ตามความเหมาะสม) ระยะเวลาที่สั้นกว่า เพื่อให้ได้ราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงิน เฉพาะเมื่อภาระผูกพันของกลุ่มบริษัทได้มีการปฏิบัติตามแล้ว ได้มีการยกเลิก หรือสิ้นสุด ผลแตกต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินทางการเงินที่ตัดรายการและสิ่งตอบแทนที่จ่ายและค้างจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

การเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินที่ไม่ส่งผลให้มีการตัดรายการ

การเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินเกิดขึ้นเมื่อข้อตกลงตามสัญญาที่ระบุถึงกระแสเงินสดของสินทรัพย์ทางการเงินได้รับการต่อรองใหม่หรือแก้ไขเป็นอย่างอื่นระหว่างการรับรู้เริ่มแรกและวันครบกำหนดของสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงิน การเปลี่ยนแปลงจะมีผลต่อจำนวนเงินและ/หรือ ระยะเวลาของกระแสเงินสดตามสัญญาทันทีหรือในอนาคต การเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขที่ไม่ส่งผลให้มีการตัดรายการ หมายถึง การเจรจาต่อรองใหม่หรือการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินที่ไม่มีสาระสำคัญ และไม่ส่งผลให้มีการตัดรายการ

กำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงเงินโอนที่เกิดจากผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นและมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับหรือจ่ายในอนาคตซึ่งคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเดิมและรับรู้ในกำไรและขาดทุน ต้นทุนหรือค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงเงินโอนของสินทรัพย์ทางการเงินจะถูกนำไปปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินที่เปลี่ยนแปลงเงินโอน และตัดจำหน่ายตลอดอายุคงเหลือของสินทรัพย์การเงินหรือหนี้สินทางการเงินที่เปลี่ยนแปลงเงินโอน

3.8 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย แสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการโดยวิธีราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า

ในกรณีที่มีการด้อยค่าของเงินลงทุน ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนจะถูกบันทึกในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

3.9 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนา เป็นที่ดินที่จะใช้พัฒนาในอนาคต แสดงในราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ราคาทุนประกอบด้วยค่าที่ดินและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง

3.10 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้แก่อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นหรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการหรือใช้ในการบริหารงาน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแสดงในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อจากการด้อยค่า (ถ้ามี)

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้นทุนการก่อสร้างที่กิจการก่อสร้างเองรวมถึงต้นทุนวัตถุดิบ ค่าแรงทางตรงและต้นทุนทางตรงอื่นเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานและรวมถึงต้นทุนการกู้ยืม

ค่าเสื่อมราคาจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ซึ่งคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์แต่ละรายการ ประมาณการอายุการใช้งานของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

30 ปี

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะตัดรายการเมื่อมีการจำหน่ายหรือเมื่ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไม่ได้มีการใช้งานและไม่มีประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตอีก ถ้าไรหรือขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งคือผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์คำนวณรับรู้สุทธิเป็นกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จในงวดที่มีการตัดจำหน่าย

เมื่อกลุ่มบริษัทมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ กลุ่มบริษัทใช้วิธีราคาทุนในการโอนระหว่างอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนกับอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งาน

3.11 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดินแสดงในราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงในราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเพื่อการด้อยค่า (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

3.12 การด้อยค่า

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ของบริษัทได้รับการทบทวน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่ข้อบ่งชี้กลุ่มบริษัทจะทำการประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์

กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายหรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ซึ่งในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ กลุ่มบริษัทประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ และในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย กลุ่มบริษัทใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่คาดว่าจะได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อกับผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

การกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่า

กลุ่มบริษัทจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ได้รับรู้ในงวดก่อนเมื่อข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าได้ลดลงหรือหมดไป ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการเพียงเท่าที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่ายเสมือนหนึ่งไม่เคยมีการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่ามาก่อน ขาดทุนจากการด้อยค่าของค่าความนิยมจะไม่มี การกลับรายการ

3.13 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงในราคาทุนหักด้วยค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อจากการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าตัดจำหน่ายคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

โปรแกรมคอมพิวเตอร์

5 และ 10 ปี

ลิขสิทธิ์

5 ปี

3.14 เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า

เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าคือเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายที่กลุ่มบริษัทและบริษัทได้รับจากลูกค้าตามสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ โดยเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวจะรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของรายได้จากการขายเมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทได้โอนการควบคุมของอสังหาริมทรัพย์ให้กับลูกค้า

เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายจะรับรู้เป็นรายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขาย เมื่อมีความแน่นอนแล้วว่าลูกค้าไม่ปฏิบัติตามสัญญาและลูกค้าไม่มีสิทธิเรียกคืนเงินรับล่วงหน้าดังกล่าว รายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายแสดงเป็นรายได้อื่น

3.15 ประเมินการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงานบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเมื่อเกิดรายการ

กลุ่มบริษัทบันทึกประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงานหลังจากออกจากงานตามพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานจากข้อสมมติฐานทางคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ตามวิธี Projected Unit Credit เช่น อัตราคิดลด อัตราการเสียชีวิต อายุเกษียณปกติ อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน และอัตราการหมุนเวียนของพนักงาน เป็นต้น

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าใช้จ่ายโครงการผลประโยชน์พนักงานเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยรับรู้เข้ากำไรสะสมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่เกิดขึ้นทั้งจำนวน

ต้นทุนบริการในอดีตที่เกี่ยวข้องกับการแก้ไขโครงการจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเมื่อการแก้ไขโครงการมีผลบังคับใช้

3.16 ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย

ค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินซึ่งเกิดขึ้นก่อนหรือ ณ วันทำสัญญาวงเงินกู้ยืมและก่อนการเบิกถอนเงินกู้ยืมจะถูกบันทึกเป็นค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย โดยแสดงหักจากเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้องและถูกตัดจำหน่ายโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงตามอายุสัญญา

3.17 ประมวลการหนี้สินค่าประกันความเสียหาย

ประมวลการหนี้สินค่าประกันความเสียหายบันทึกเมื่อได้ขายสินค้าแก่ลูกค้าแล้ว ประมวลการค่าใช้จ่ายพิจารณาจากประวัติการจ่ายค่าประกันความเสียหาย และประสบการณ์ในอดีตที่เกี่ยวข้อง

3.18 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เมื่องานก่อสร้างตามสัญญาแล้วเสร็จและมีการโอนอำนาจการควบคุมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้กับผู้ซื้อแล้ว กลุ่มบริษัทมีการจ่ายค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอน ค่าใช้จ่ายส่วนกลางนิติบุคคล หรือค่าใช้จ่ายอื่นที่จ่ายแทนลูกค้าหรือให้สินค้าโดยไม่คิดมูลค่าเพื่อส่งเสริมการขายในระยะเวลาที่กำหนด กลุ่มบริษัทพิจารณาว่ารายการเหล่านี้เป็นสิ่งตอบแทนที่จ่ายให้ลูกค้า จึงบันทึกรายการดังกล่าวเป็นส่วนหักจากมูลค่ารายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่ารับรู้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญา

รายได้ค่ารักษาพยาบาล

รายได้จากการประกอบกิจการโรงพยาบาลโดยส่วนใหญ่ ประกอบด้วย รายได้ค่ารักษาพยาบาล ค่าห้องพัก ค่ายา โดยจะบันทึกเป็นรายได้เมื่อได้ให้บริการหรือจำหน่ายแล้ว

รายได้ค่ารักษาพยาบาลจากโครงการประกันสังคม บันทึกเป็นรายได้ในอัตราเหมาจ่ายต่อคนตามเกณฑ์คงค้าง ซึ่งอัตราเหมาจ่ายกำหนดโดยสำนักงานประกันสังคม ปรับปรุงด้วยส่วนที่คาดว่าจะไม่ได้รับตามประสบการณ์ในอดีต

รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

ดอกเบี้ยรับ รับรู้ตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

3.19 สินทรัพย์ที่เกิดขึ้นจากสัญญา

กลุ่มบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบซึ่งสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา

3.20 รายได้จากบัตรกำนัลส่งเสริมการขาย

กลุ่มบริษัทให้บัตรกำนัลส่งเสริมการขายแก่ลูกค้า โดยลูกค้าสามารถใช้บัตรกำนัลดังกล่าวเพื่อแลกสินค้าตามข้อตกลง กลุ่มบริษัทได้ปันส่วนมูลค่าจากรายการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กับบัตรกำนัลที่มอบให้แก่ลูกค้าโดยอ้างอิงจากมูลค่ายุติธรรมของสินค้าและบันทึกเป็น “รายได้รอรับรู้” ในงบฐานะการเงินและรับรู้เป็นรายได้เมื่อลูกค้านำบัตรกำนัลมาใช้สิทธิ์

3.21 สัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทที่เป็นผู้เช่า

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

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ 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 ในกรณีดังกล่าวหนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าใหม่โดยคิดลดการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ปรับปรุงโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับปรุง
- มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าและ/หรือการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าไม่บันทึกเป็นสัญญาเช่าแยกต่างหาก ในกรณีนี้หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าใหม่ขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่าของสัญญาเช่าที่เปลี่ยนแปลงโดยคิดลดการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ปรับปรุงด้วยอัตราคิดลดที่ปรับปรุง ณ วันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่ามีผล

สินทรัพย์สิทธิการใช้ ประกอบด้วย การวัดมูลค่าเริ่มแรกกับหนี้สินตามสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าใด ๆ ที่จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หักสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับใด ๆ และต้นทุนทางตรงเริ่มแรกใด ๆ การวัดมูลค่าภายหลังของสินทรัพย์สิทธิการใช้โดยใช้ราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม

เมื่อกลุ่มบริษัทมีประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นในการซื้อและการขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิง การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิงหรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงให้อยู่ในสภาพตามที่กำหนดไว้ในข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาเช่า ประมาณการดังกล่าวรับรู้และวัดมูลค่าตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 37 เรื่อง ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น เพื่ออธิบายต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ ต้นทุนรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่ต้นทุนเหล่านั้นเกิดขึ้นเพื่อผลิตสินค้าคงเหลือ

สินทรัพย์สิทธิการใช้คิดค่าเสื่อมราคาตลอดช่วงเวลาที่สั้นกว่าของอายุสัญญาเช่าและอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หากสัญญาเช่าโอนความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงหรือราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ สะท้อนว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิเลือกซื้อ สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้องคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้ การคิดค่าเสื่อมราคาเริ่ม ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล

สินทรัพย์สิทธิการใช้แยกแสดงบรรทัดในงบฐานะการเงิน

กลุ่มบริษัทปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์ เพื่อประเมินว่าสินทรัพย์สิทธิการใช้ด้อยค่าหรือไม่และบันทึกสำหรับผลขาดทุนจากการด้อยค่าใด ๆ ที่ระบุได้ตามที่กล่าวในนโยบายเรื่อง “ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์”

กลุ่มบริษัทที่เป็นผู้ให้เช่า

กลุ่มบริษัทเข้าทำข้อตกลงสัญญาเช่าเป็นผู้ให้เช่าที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

สัญญาเช่าซึ่งกลุ่มบริษัทเป็นผู้ให้เช่าจัดประเภทรายการเป็นผู้ให้เช่าจัดประเภทรายการเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงาน เมื่อเงื่อนไขของสัญญาเช่าโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของความเป็นเจ้าของให้แก่ผู้เช่า สัญญาดังกล่าวจัดประเภทรายการเป็นสัญญาเช่าเงินทุน สัญญาเช่าอื่น ๆ ทั้งหมดจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

เมื่อกลุ่มบริษัทเป็นผู้ให้เช่าช่วง รายการดังกล่าวบันทึกสัญญาเช่าหลักและสัญญาเช่าช่วงเป็นสองสัญญาแยกจากกัน ผู้ให้เช่าช่วงจัดประเภทสัญญาเช่าช่วงเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงานโดยอ้างอิงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกิดขึ้นจากสัญญาเช่าหลัก

รายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการเจรจาและเข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานถูกรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เช่าและรับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

3.22 ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มาการก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืม ประกอบด้วย ดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืม

3.23 ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ ประกอบด้วย ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน คือ จำนวนภาษีเงินได้ที่ต้องชำระ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีสำหรับงวดกำไรทางภาษีแตกต่างจากกำไรที่แสดงในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเนื่องจากกำไรทางภาษีไม่ได้รวมรายการที่สามารถถือเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายทางภาษีในงวดอื่น ๆ และไม่ได้รวมรายการที่ไม่สามารถถือเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายทางภาษี ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันคำนวณโดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีเป็นการรับรู้ผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินกับมูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สินที่ใช้ในการคำนวณกำไรทางภาษี (ฐานภาษี) กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวทุกรายการ และรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวเท่าที่มีความเป็นไปได้ก่อนข้างแน่ว่ากำไรทางภาษีจะมีจำนวนเพียงพอที่จะนำผลแตกต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์ได้

กลุ่มบริษัททบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชี ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานของแต่ละงวด และจะลดมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีลงเมื่อกลุ่มบริษัทเห็นว่าไม่น่าจะมีความเป็นไปได้อีกต่อไปว่ากิจการจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์ได้ ทั้งนี้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีที่ปรับลดลงนั้น กลุ่มบริษัทจะกลับรายการให้เท่ากับจำนวนที่มีความเป็นไปได้ก่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีมาใช้ประโยชน์ได้

กลุ่มบริษัทคำนวณมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีด้วยอัตราภาษีที่คาดว่าจะใช้ในงวดที่จะรับรู้สินทรัพย์หรือหนี้สินจะมีการจ่ายชำระ โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดได้ก่อนข้างแน่ว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทจะนำรายการสินทรัพย์ภาษีเงินได้มาหักกลบกับรายการหนี้สินภาษีเงินได้ เมื่อบริษัทมีสิทธิตามกฎหมายในการนำสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันดังกล่าวมาหักกลบกันและกลุ่มบริษัทตั้งใจจะชำระหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันดังกล่าวด้วยยอดสุทธิหรือตั้งใจจะรับรู้สินทรัพย์และจ่ายชำระหนี้สินในเวลาเดียวกัน

กลุ่มบริษัทรับรู้ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายและนำไปรวมเป็นกำไรหรือขาดทุนสำหรับงวด

กลุ่มบริษัทแสดงรายการค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับกำไรหรือขาดทุนจากกิจกรรมตามปกติของกิจการไว้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ยกเว้นรายการภาษีเงินได้ในงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีที่บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นในงวดบัญชีเดียวกันหรือต่างงวด

3.24 กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ถือโดยบุคคลภายนอกในระหว่างปี ในกรณีที่มีการเพิ่มทุนใช้จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาการรับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนที่ออกและเรียกชำระ และในกรณีที่ลดทุนใช้จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาการจดทะเบียนการลดทุน กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลดคำนวณจากจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่รวมสมมติฐานว่าหุ้นสามัญเทียบเท่าได้ถูกแปลงเป็นหุ้นสามัญทั้งหมด

3.25 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 การคํยค่าของเงินลงทุน

มูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนของบริษัทย่อย ได้รับการประเมินการคํยค่า ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน โดยกลุ่มบริษัทจะรับรู้ขาดทุนจากการคํยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายหรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ซึ่งในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ กลุ่มบริษัทได้ประมาณกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่

4.1.2 ประมาณการหนี้สินค่าประกันความเสียหาย

ประมาณการหนี้สินค่าประกันความเสียหายจะบันทึกเมื่อได้ขายหรือส่งหาสินทรัพย์แก่ลูกค้าแล้ว ประมาณการค่าใช้จ่ายพิจารณาจากประวัติการจ่ายค่าประกันความเสียหาย และปัจจัยต่าง ๆ ที่อาจเกี่ยวข้องกับความเสี่ยงจะเป็นที่จะเกิดความเสียหายดังกล่าว

4.1.3 การระบุพันผลประโยชน์พนักงาน

มูลค่าปัจจุบันของการระบุพันผลประโยชน์พนักงานขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย โดยมีข้อสมมติฐานหลายตัว รวมถึงอัตราคิดลด การเปลี่ยนแปลงของข้อสมมติฐานเหล่านี้จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของการระบุพันดังกล่าว

กลุ่มบริษัทได้พิจารณาอัตราคิดลดที่เหมาะสมในแต่ละปี ซึ่งได้แก่อัตราดอกเบี้ยที่ควรจะใช้ในการกำหนดมูลค่าปัจจุบันของประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะต้องจ่ายการระบุพันผลประโยชน์พนักงาน ในการพิจารณาอัตราคิดลดที่เหมาะสมกลุ่มบริษัทพิจารณาใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินที่ต้องจ่ายชำระผลประโยชน์ และมีอายุครบกำหนดใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องจ่ายชำระการระบุพันที่เกี่ยวข้อง ข้อมูลเพิ่มเติมได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 27

ต้นทุนบริการในอดีตที่เกี่ยวข้องกับการแก้ไขโครงการจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเมื่อการแก้ไขโครงการมีผลบังคับใช้

4.1.4 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 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
บริษัทย่อย				
รายได้จากการบริหาร	-	-	14,328,822	19,753,450
ดอกเบี้ยรับ	-	-	33,143,211	33,254,527
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	48,012,620	45,655,946
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน				
ดอกเบี้ยจ่าย	463,317	400,549	463,317	400,549
ดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่า	676,321	1,124,849	595,087	844,683
ค่าไฟฟ้าสำนักงาน	128,108	162,196	128,108	162,196
ค่าบำรุงรักษาคอมพิวเตอร์	963,000	3,852,000	963,000	3,852,000
กรรมการบริษัท				
ดอกเบี้ยรับ	-	960	-	-

ยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
บริษัทย่อย	-	-	417,292,262	401,613,624
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	3,979,764	3,936,429	3,936,429	3,936,429
กรรมการบริษัท	30,396	270	30,396	270
ดอกเบี้ยค้างรับ (รวมเป็นส่วนหนึ่งของรายได้ค้างรับ)				
บริษัทย่อย	-	-	345,542,048	313,794,664
รายได้จากการบริหารค้างรับ (รวมเป็นส่วนหนึ่งของรายได้ค้างรับ)				
บริษัทย่อย	-	-	1,648,977	1,648,977
สินทรัพย์สิทธิการใช้				
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	8,111,661	16,997,811	8,111,661	12,763,759
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
บริษัทย่อย	-	-	28,391,058	11,368,050
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	57,785,750	217,785,750	57,785,750	217,785,750
กรรมการบริษัท	-	4,760	-	4,760
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย				
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	1,370,838	831,677	743,900	518,208
กรรมการบริษัท	16,920	30,000	16,920	30,000
ดอกเบี้ยค้างจ่าย (รวมเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายค้างจ่าย)				
บริษัทย่อย	-	-	149,613,013	111,980,977
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	7,949,378	6,890,974	7,949,378	6,890,974
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	1,034,963	1,034,963	1,034,963	1,034,963
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี - หนี้สินตามสัญญาเช่า				
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	2,617,026	4,145,709	2,617,026	3,113,038
หนี้สินตามสัญญาเช่า				
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	11,358,805	17,387,072	11,358,805	13,605,292

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
บริษัท เดอะ วิลล่า (หัวหิน) จำกัด	-	-	-	17,346,428
บริษัท บางกอกเอเวอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	2,861,000	2,371,000
บริษัท มาย อเวนิว จำกัด	-	-	4,335,000	4,105,000
บริษัท มาย สอศพิทอล จำกัด	-	-	337,042,070	273,574,070
	-	-	344,238,070	297,396,498
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	(122,300,444)	(122,300,444)
รวม	-	-	221,937,626	175,096,054

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันในรูปของตั๋วสัญญาใช้เงินชนิดจ่ายคืนเมื่อทวงถาม โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.50 - 12.00 ต่อปี และไม่มีหลักประกัน

การเพิ่มขึ้นและลดลงของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ณ วันที่ 1 มกราคม	-	2,122,647	297,396,497	599,240,707
รายการกระแสเงินสด				
เพิ่มขึ้น	-	-	71,020,000	113,482,429
จ่ายชำระคืน	-	(2,122,647)	(24,178,427)	(415,326,638)
รวมรายการกระแสเงินสด	-	(2,122,647)	46,841,573	(301,844,209)
รายการที่ไม่ใช่กระแสเงินสด				
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข				
ของสินทรัพย์ทางการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 32)	-	-	-	(18,650,662)
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย	-	-	-	18,650,662
รวมรายการที่ไม่ใช่กระแสเงินสด	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	-	-	344,238,070	297,396,498

ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทได้รับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัท มาย ฮอสพิทอล จำกัด จำนวน 94.32 ล้านบาท ดังนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับเงินให้กู้ยืมดังกล่าว จำนวนรวม 122.30 ล้านบาท

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขสัญญาเงินให้กู้ยืมระยะสั้น แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน โดยได้หยุดพักการคำนวณดอกเบี้ยให้แก่บริษัท เอเวอร์ซิดี ดีเวลลอปเม้นท์ 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 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
บริษัท บางกอก เอเวอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	382,976,291	372,497,173
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(34,388,044)	(34,388,044)
รวม	<u>348,588,247</u>	<u>338,109,129</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีอัตราดอกเบี้ย ร้อยละ 3.00 ต่อปี และไม่มีหลักประกัน โดยเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวครบกำหนด ชำระภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2569 ตามบันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญากู้ยืมเงินรูปแบบตัวสัญญาใช้เงิน 2 ฉบับ เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2566

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทจัดประเภทเงินให้กู้ยืมดังกล่าวเป็นเงินให้กู้ยืมระยะยาวทั้งจำนวน เนื่องจากบริษัทยืนยันว่าจะไม่เรียกชำระคืนหนี้สินระหว่างกันในกรณีที่บริษัทไม่สามารถชำระคืนได้

การเพิ่มขึ้นและลดลงของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ดังนี้

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
ณ วันที่ 1 มกราคม	372,497,173	362,591,919
รายการที่ไม่ใช่กระแสเงินสด		
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย	10,479,118	9,905,254
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	382,976,291	372,497,173

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

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
บริษัท ณัฐนันท์พัฒนา จำกัด ⁽¹⁾	-	-	214,462,333	215,776,063
บริษัท มายริสออร์ท โฮลดิ้ง จำกัด ⁽¹⁾	-	-	61,770,600	36,685,600
บริษัท เดอะ วิลล่า (ห้วยหิน) จำกัด ⁽¹⁾	-	-	62,753,400	-
บริษัท บางกอก ริว่า ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ⁽¹⁾	-	-	765,315,892	644,569,196
บริษัท เอเวอร์ซิดี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ⁽¹⁾	-	-	85,528,000	-
กรรมการบริษัท ⁽²⁾	390,108,709	689,577,800	360,583,599	604,169,000
รวม	390,108,709	689,577,800	1,550,413,824	1,501,199,859

(1) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันในรูปของตั๋วสัญญาใช้เงินชนิดจ่ายคืนเมื่อทวงถาม โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.00 - 10.89 ต่อปี และร้อยละ 3.00 - 7.10 ต่อปี ตามลำดับ และไม่มีหลักประกัน

(2) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการในรูปของตั๋วสัญญาใช้เงินชนิดจ่ายคืนเมื่อทวงถาม ไม่มีดอกเบี้ยและไม่มีหลักประกัน

การเพิ่มขึ้นและลดลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ณ วันที่ 1 มกราคม	689,577,800	915,603,553	1,501,199,859	1,484,003,983
รายการกระแสเงินสด				
เพิ่มขึ้น	102,616,000	223,385,000	453,963,588	510,993,480
จ่ายชำระคืน	(402,085,091)	(449,410,753)	(404,749,623)	(493,797,604)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	390,108,709	689,577,800	1,550,413,824	1,501,199,859

เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
บริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซต จำกัด	18,986,938	13,191,447	18,986,938	13,191,447
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	(13,191,447)	-	(13,191,447)
รวม	18,986,938	-	18,986,938	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันในรูปของตั๋วสัญญาใช้เงินโดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.00 ต่อปี และไม่มีหลักประกัน

เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทได้ทำตั๋วสัญญาใช้เงินฉบับใหม่ มีอายุครบกำหนดภายใน 2 ปี นับจากวันที่กู้ยืม ต่อมาในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงเพื่อขอขยายระยะเวลาชำระหนี้สำหรับตั๋วสัญญาใช้เงินวงเงินจำนวน 13.32 ล้านบาทออกไป เป็นชำระคืนภายในระยะเวลา 2 ปี นับจากวันครบกำหนดของตั๋วสัญญาใช้เงินฉบับเดิม โดยเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวครบกำหนดชำระภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2568

ต่อมาเมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2568 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงเพื่อขอขยายระยะเวลาชำระหนี้ออกไป เป็นชำระคืนภายในระยะเวลา 2 ปี นับจากวันครบกำหนดของตั๋วสัญญาใช้เงินฉบับเดิม โดยเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวครบกำหนดชำระภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2570

ต่อมาเมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2568 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงเพื่อขอขยายระยะเวลาชำระหนี้ออกไป เป็นชำระคืนภายในระยะเวลา 2 ปี นับจากวันครบกำหนดของตั๋วสัญญาใช้เงินฉบับเดิม โดยเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวครบกำหนดชำระภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2572

เมื่อวันที่ 12 กันยายน 2568 บริษัทได้ทำตัวสัญญาใช้เงินฉบับใหม่ โดยมีวงเงินจำนวน 7 ล้านบาท มีอายุครบกำหนดภายใน 2 ปี นับจากวันที่กู้ยืม ต่อมาเมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2568 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงเพื่อขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ออกไป โดยกำหนดให้ชำระคืนภายในระยะเวลา 2 ปี นับจากวันครบกำหนดของตัวสัญญาใช้เงินฉบับเดิม เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะครบกำหนดชำระภายในวันที่ 11 กันยายน 2572

การเพิ่มขึ้นและลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ณ วันที่ 1 มกราคม	13,191,447	12,740,603	13,191,447	12,740,603
รายการกระแสเงินสด				
เพิ่มขึ้น	7,000,000	-	7,000,000	-
รวมรายการกระแสเงินสด	7,000,000	-	7,000,000	-
รายการที่ไม่ใช่กระแสเงินสด				
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขสัญญา	(1,537,190)	-	(1,537,190)	-
ตัดจ่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย	332,681	450,844	332,681	450,844
รวมรายการที่ไม่ใช่กระแสเงินสด	(1,204,509)	450,844	(1,204,509)	450,844
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	18,986,938	13,191,447	18,986,938	13,191,447

ภาระผูกพันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทมีสัญญาที่สำคัญกับบริษัทย่อยและภาระผูกพันตามสัญญาเช่ากับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันตามที่บริษัทได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุข้อ 39.1 และ 39.2 ตามลำดับ

ภาระค้ำประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระจากการค้ำประกันให้กับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 39.3

คำตอบแทนผู้บริหารสำคัญ

คำตอบแทนผู้บริหารสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ผลประโยชน์ระยะสั้น	22,219,600	26,692,433	20,216,600	20,683,433
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	507,916	683,237	503,916	671,237
รวม	22,727,516	27,375,670	20,720,516	21,354,670

คำตอบแทนกรรมการ

คำตอบแทนกรรมการเป็นผลประโยชน์ที่จ่ายให้แก่กรรมการของกลุ่มบริษัทตามมาตรา 90 ของพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด โดยไม่รวมเงินเดือนและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องที่จ่ายให้กับกรรมการซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารของบริษัท

คำตอบแทนกรรมการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการมีจำนวน 1.06 ล้านบาท และจำนวน 1.15 ล้านบาท ตามลำดับ

ลักษณะความสัมพันธ์ของบริษัท

ชื่อบริษัท	ประเทศ/ สัญชาติ	ความสัมพันธ์	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท ฉันทันท์พัฒนา จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย	ผู้ถือหุ้นทางตรง
บริษัท มายริสอร์ท โฮเต็ล จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย	ผู้ถือหุ้นทางตรง
บริษัท เดอะ วิลล่า (หัวหิน) จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย	ผู้ถือหุ้นทางตรง
บริษัท บางกอก ริว่า ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย	ผู้ถือหุ้นทางตรง
บริษัท เอเวอร์ซี้ดี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย	ผู้ถือหุ้นทางตรง
บริษัท บางกอก เอเวอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย	ผู้ถือหุ้นทางตรง
บริษัท มาย เอนิว จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย	ผู้ถือหุ้นทางตรง
บริษัท มาย สอสปิทอล จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย	ผู้ถือหุ้นทางตรง
บริษัท โรงพยาบาลเชียงใหม่ ราม จำกัด	ไทย	บริษัทย่อยทางอ้อม	ผู้ถือหุ้นทางอ้อม
บริษัท เคนทอล อีส ฟัน จำกัด	ไทย	บริษัทย่อยทางอ้อม	ผู้ถือหุ้นทางอ้อม
บริษัท ยูนิคอน เซอร์วิสเชส จำกัด	ไทย	บริษัทย่อยทางอ้อม	ผู้ถือหุ้นทางอ้อม
บริษัท โคราชมัคคัลกรุป จำกัด	ไทย	บริษัทย่อยทางอ้อม	ผู้ถือหุ้นทางอ้อม
บริษัท พิชญ์โลกอินเตอร์เวซการ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อยทางอ้อม	ผู้ถือหุ้นทางอ้อม
บริษัท อิกวีดี เรสซิเดนเชียล จำกัด	ไทย	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	กรรมการร่วมกัน
บริษัท บางกอก ชันด์ จำกัด	ไทย	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	กรรมการร่วมกัน
บริษัท อิกวีดี เรสซิเดนเชียล	ไทย	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	กรรมการร่วมกัน
เจ้าพระยา จำกัด			
บริษัท บางนา แอสเซท จำกัด	ไทย	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ผู้ถือหุ้นใหญ่ เป็นบุคคลในครอบครัวเดียวกับ ผู้ถือหุ้นใหญ่และกรรมการบริษัท
บริษัท ศรีนครแลนด์ จำกัด	ไทย	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	กรรมการร่วมกัน
บริษัท โอเพ่นเทคโนโลยี จำกัด (มหาชน)	ไทย	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ผู้ถือหุ้นใหญ่และกรรมการบริษัทดังกล่าว เป็นบุคคล ในครอบครัวเดียวกับผู้ถือหุ้นใหญ่และกรรมการบริษัท
บริษัท สำนักงานที่ปรึกษาการทูต มัชฌิ ไทยแลนด์ จำกัด	ไทย	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ผู้ถือหุ้นใหญ่และกรรมการบริษัทดังกล่าว เป็นบุคคล ในครอบครัวเดียวกับผู้ถือหุ้นใหญ่และกรรมการบริษัท
บริษัท บางกอกซี้ดี 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 ซุปเปอร์ เอิร์ธ เอนเนอร์ยี จำกัด	ไทย	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน
บริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซท 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 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เงินสดและเช็คในมือ	989,317	1,144,311	254,092	286,005
เงินฝากธนาคาร - ออมทรัพย์	35,679,989	30,718,294	6,002,603	7,217,988
เงินฝากธนาคาร - กระแสรายวัน	6,253,830	3,344,150	10,913	388,128
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	42,923,136	35,206,755	6,267,608	7,892,121

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เงินฝากออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.15 ถึงร้อยละ 0.45 ต่อปี

6.2 รายการที่ไม่เกี่ยวข้องกับเงินสดที่เกิดจากการซื้อและการเพิ่มขึ้นของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เจ้าหน้าที่ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวรขมา	7,772,263	7,109,125	118,583	171,754
บวก เพิ่มขึ้นระหว่างปี	23,104,202	31,383,009	216,823	3,387,135
หัก เงินสดจ่ายระหว่างปี	(27,399,408)	(30,719,871)	(335,406)	(3,440,306)
เจ้าหน้าที่ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวรขไป	3,477,057	7,772,263	-	118,583

7. เงินฝากที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีเงินฝากที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้ตามสัญญาจำนวน 226.91 ล้านบาท ซึ่งเป็นเงินกู้ที่บริษัทได้รับจากบริษัทอื่นในต่างประเทศ (ดูหมายเหตุข้อ 22) เพื่อใช้ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ โดยบริษัทสามารถเบิกใช้เงินดังกล่าวได้ต่อเมื่อได้รับอนุมัติจากบริษัทผู้ให้กู้เท่านั้น ทั้งนี้ ธนาคารแห่งหนึ่งเป็นผู้ได้รับมอบหมายให้ควบคุมและดูแลการเบิกจ่ายให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ดังกล่าว (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567: ไม่มี)

8. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ลูกหนี้การค้า - บริษัทอื่น	43,412,411	41,303,474	-	-
<u>หัก ค่าเผื่อผลขาดทุน</u>	<u>(4,021,589)</u>	<u>(4,346,547)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
รวมลูกหนี้การค้า	39,390,822	36,956,927	-	-
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4,010,160	3,936,699	421,259,087	405,550,323
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - บริษัทอื่น	4,102,127	4,566,381	3,259,866	1,268,086
รายได้ค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	347,191,025	315,443,641
รายได้ค้างรับ - บริษัทอื่น	5,458,976	4,197,123	-	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	40,214,683	49,854,138	26,885,570	35,262,748
ลูกหนี้กรมสรรพากร	117,979	361,307	1,970	196,436
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	53,903,925	62,915,648	798,597,518	757,721,234
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	93,294,747	99,872,575	798,597,518	757,721,234

การวิเคราะห์อายุของลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ลูกหนี้การค้า				
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	28,748,634	28,138,901	-	-
เกินกำหนดชำระ				
น้อยกว่าหรือเท่ากับ 3 เดือน	7,438,722	6,809,538	-	-
มากกว่า 3 เดือน ถึง 6 เดือน	1,815,459	1,397,944	-	-
มากกว่า 6 เดือน ถึง 9 เดือน	713,637	2,488,420	-	-
มากกว่า 9 เดือนขึ้นไป	4,695,959	2,468,671	-	-
รวม	43,412,411	41,303,474	-	-
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุน	(4,021,589)	(4,346,547)	-	-
ลูกหนี้การค้า	39,390,822	36,956,927	-	-

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 รอบเก็บเงินโดยเฉลี่ยของการให้บริการแก่ลูกค้า คือ 30 - 90 วันโดยไม่เรียกเก็บดอกเบี้ยจากลูกหนี้สำหรับยอดคงค้าง

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตสำหรับลูกหนี้การค้าด้วยจำนวนที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับลูกหนี้การค้าประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองขึ้นอยู่กับข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของลูกหนี้ และการวิเคราะห์ฐานะการเงินของลูกหนี้ในปัจจุบัน ปรับปรุงด้วยปัจจัยเฉพาะของลูกหนี้

กลุ่มบริษัทไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงวิธีที่ใช้ในการประมาณการและสมมติฐานสำคัญระหว่างรอบระยะเวลารายงานปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทมีลูกหนี้การค้าจากหน่วยงานรัฐบาล และบริษัทเอกชนและบุคคลทั่วไป โดยพิจารณาค่าเผื่อผลขาดทุนแยกออกจากกันตามกลุ่มความเสี่ยง กลุ่มบริษัทไม่ได้ตั้งค่าเผื่อผลขาดทุนจากหน่วยงานรัฐบาลเนื่องจากกลุ่มบริษัทไม่มีผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของลูกหนี้หน่วยงานรัฐบาล

ตารางต่อไปนี้จะแสดงรายละเอียดความเสี่ยงของลูกหนี้การค้าตามตารางการตั้งค่าเพื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของกลุ่มบริษัทสำหรับลูกหนี้บริษัทเอกชนและบุคคลทั่วไป

หน่วย : บาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	งบการเงินรวม				
	ลูกหนี้การค้า - จำนวนวันที่เกินกำหนดชำระ*				
	ไม่เกิน	< 90 วัน	91 - 180 วัน	>180 วัน	รวม
	กำหนดชำระ				
อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	ร้อยละ 1.00	ร้อยละ 3.63	ร้อยละ 11.20	ร้อยละ 60.27	
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น					
ตลอดอายุสัญญา	287,814	270,174	203,241	3,260,360	4,021,589
*กลุ่มบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่มีลูกหนี้การค้า					

หน่วย : บาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	งบการเงินรวม				
	ลูกหนี้การค้า - จำนวนวันที่เกินกำหนดชำระ*				
	ไม่เกิน	< 90 วัน	91 - 180 วัน	>180 วัน	รวม
	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					

ตารางต่อไปนี้จะแสดงการกระทบยอดค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่ได้รับรู้สำหรับลูกหนี้การค้าซึ่งเป็นไปตามวิธีการอย่างง่ายที่กำหนดไว้ใน TFRS 9

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	4,103,140	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9	243,407	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	4,346,547	-
กลับรายการจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9	(324,958)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	4,021,589	-

9. ต้นทุนการพัฒนาโครงการ

ต้นทุนการพัฒนาโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ที่ดิน	4,424,237,080	4,424,044,878	1,932,414,956	1,932,222,754
ค่าห้องชุดและค่าก่อสร้าง	11,866,973,769	11,806,053,040	6,212,224,318	6,174,161,847
ดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน	1,038,096,158	1,013,074,462	448,201,700	428,591,417
รายการอื่น ๆ	624,321,103	661,771,164	243,256,776	268,653,941
รวม	17,953,628,110	17,904,943,544	8,836,097,750	8,803,629,959
หัก จัดประเภทเป็น				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน				
(หมายเหตุข้อ 14 และข้อ 26)	(66,753,987)	-	(66,753,987)	-
หัก ส่วนที่โอนไปเป็น				
ต้นทุนขายสะสม	(13,589,928,982)	(12,874,180,673)	(6,616,427,617)	(6,382,453,076)
ค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการ	(66,111,673)	(65,953,310)	(62,497,034)	(59,600,219)
ยอดคงเหลือ	4,230,833,468	4,964,809,561	2,090,419,112	2,361,576,664

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการจำนวน 25.02 ล้านบาท และจำนวน 19.16 ล้านบาท ตามลำดับ อัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เท่ากับร้อยละ 9.47 และร้อยละ 7.21 ตามลำดับ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการจำนวน 19.61 ล้านบาท และจำนวน 8.54 ล้านบาท ตามลำดับ อัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เท่ากับร้อยละ 7.86 และร้อยละ 6.67 ตามลำดับ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้บันทึกค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการจำนวน 0.16 ล้านบาท และจำนวน 2.90 ล้านบาท ตามลำดับ โดยแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

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

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 ซึ่งรวมอยู่ในต้นทุนการพัฒนาโครงการเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 0.23 ล้านบาท (ดูหมายเหตุข้อ 31)

งบการเงินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทได้จัดจ้างที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง บ้านเดี่ยว และห้องชุด ซึ่งรวมอยู่ในต้นทุนการพัฒนาโครงการ 18 โครงการ จำนวน 4,066.41 ล้านบาท และ 18 โครงการ จำนวน 4,221.95 ตามลำดับ เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 19) วงเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น (ดูหมายเหตุข้อ 22) วงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 25) วงเงินกู้ระยะยาวอื่น (ดูหมายเหตุข้อ 26) และวงเงินออกหนังสือค้ำประกันจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 39.3)

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทได้โอนห้องชุดซึ่งรวมอยู่ในอาคารและส่วนปรับปรุงอาคารจำนวน 4.90 ล้านบาท มาเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการ เพื่อนำมาปรับปรุงและขายให้แก่ลูกค้า (ดูหมายเหตุข้อ 15)

งบการเงินเฉพาะกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทได้จัดจ้างที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง บ้านเดี่ยว และห้องชุด ซึ่งรวมอยู่ในต้นทุนการพัฒนาโครงการ 8 โครงการ จำนวน 1,890.73 ล้านบาท และ 7 โครงการ จำนวน 1,400.54 ล้านบาท ตามลำดับ เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 19) วงเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น (ดูหมายเหตุข้อ 22) วงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 25) และวงเงินออกหนังสือค้ำประกันจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 39.3)

10. สินค้ำคงเหลือ

สินค้ำคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวม	
	2568	2567
ยาและเวชภัณฑ์	9,678,930	9,512,186
วัสดุสิ้นเปลือง	1,964,316	1,741,078
สินค้ำสำเร็จรูป	48,057	141,883
รวม	11,691,303	11,395,147
หัก ค่าเพื่อการลดมูลค่าสินค้ำถาวร	(1,604,130)	(1,469,381)
สินค้ำคงเหลือ	10,087,173	9,925,766

ต้นทุนของสินค้ำคงเหลือที่บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายและได้รวมในบัญชีต้นทุนขาย ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีจำนวน 57.62 ล้านบาท และจำนวน 59.49 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มูลค่าของสินค้ำคงเหลือที่รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวม ได้รวมขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินค้ำคงเหลือจำนวน 0.13 ล้านบาท และจำนวน 0.10 ล้านบาท ตามลำดับ

11. เงินฝากสถาบันการเงินที่ติดภาระค้ำประกัน

เงินฝากสถาบันการเงินที่ติดภาระค้ำประกันของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เป็นเงินฝากออมทรัพย์ของบริษัท เพื่อเป็นหลักประกันการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกัน จำนวน 2.21 ล้านบาท และจำนวน 0.31 ล้านบาท ตามลำดับ

เงินฝากสถาบันการเงินที่ติดภาระค้ำประกันของบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เป็นเงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำ 12 เดือนของบริษัทย่อย เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 19) และเป็นหลักประกันการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกัน จำนวน 2.85 ล้านบาท และจำนวน 5.74 ล้านบาท ตามลำดับ

12. สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

			หน่วย : บาท			
ประเภทกิจการ	ถือหุ้นร้อยละ		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			2568	2567	2568	2567
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน						
หุ้นทุน						
บริษัท บางกอกคลับ จำกัด	สโมสรและศูนย์สุขภาพ	0.14	88,353	85,049	88,353	85,049
บริษัท พิชญ์โลก พี.ซี.	บริการสถานพยาบาล	1.00				
อิมเมจจิ้ง เซ็นเตอร์ จำกัด			200,000	200,000	-	-
รวมสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น			288,353	285,049	88,353	85,049

13. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย แสดงในราคาตามวิธีราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

บริษัทย่อย	ประเภทกิจการ	ถือหุ้น %		ทุนที่ชำระแล้ว		ราคาทุน		งบการเงินเฉพาะกิจการ		ค่าเผื่อการด้อยค่า		สุทธิ	
		2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
บริษัท ฟูจิฟิมล์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	150,000,000	150,000,000	122,905,580	122,905,580	-	-	122,905,580	122,905,580	122,905,580	122,905,580
บริษัท มาซิโรต้า โฮลดิ้ง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.00	100.00	300,000,000	300,000,000	399,999,960	399,999,960	(123,176,054)	(123,176,054)	276,823,906	276,823,906	276,823,906	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	(299,999,970)	(299,999,970)	-	-	-	-
บริษัท บางกอก ริ้วา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.00	100.00	1,000,000,000	1,000,000,000	999,999,980	999,999,980	(31,551,475)	(31,551,475)	968,448,505	968,448,505	968,448,505	968,448,505
บริษัท เอเวอร์ธรีดี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.00	100.00	800,000,000	800,000,000	799,999,970	799,999,970	(323,840,140)	(323,840,140)	476,159,830	476,159,830	476,159,830	476,159,830
บริษัท บางกอก เอเวอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.00	100.00	165,000,000	165,000,000	164,999,970	164,999,970	(164,999,970)	(164,999,970)	-	-	-	-
บริษัท มาย อเวนิว จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.00	100.00	1,000,000	1,000,000	999,980	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	(359,999,800)	(359,999,800)	-	-	-	-
รวม				3,148,905,210	3,148,905,210	3,148,905,210	3,148,905,210	(1,304,567,389)	(1,304,567,389)	1,844,337,821	1,844,337,821	1,844,337,821	1,844,337,821

หน่วย : บาท

เมื่อวันที่ 19 พฤศจิกายน 2567 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เอเวอร์ชิตี 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 บริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยเป็นค่าใช้จ่ายอื่นในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเฉพาะกิจการจำนวน 261.18 ล้านบาท เนื่องจากมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าว และบริษัทพิจารณาแล้วพบว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวต่ำกว่าราคาตามบัญชี (2568:ไม่มี)

14. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	-	-	-	-
รับโอนมาจากต้นทุนพัฒนาโครงการ (หมายเหตุข้อ 9)	66,753,987	-	66,753,987	-
จำหน่าย	(39,335,310)	-	(39,335,310)	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(641,993)	-	(641,993)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	26,776,684	-	26,776,684	-

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีรายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งรับรู้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเฉพาะกิจการจำนวน 1.71 ล้านบาท (2567:ไม่มี)

15. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	งบการเงินรวม					หน่วย : บาท	
	ยอดคงเหลือ	เพิ่มขึ้น	ลดลง	โอนเข้า /	ยอดคงเหลือ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	
	ณ วันที่			(โอนออก)	ณ วันที่		
	1 มกราคม 2568						
ราคาทุน							
ที่ดิน	407,730,407	-	-	-		407,730,407	
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	831,471,487	49,000	(48,988,459)	4,892,024		787,424,052	
อุปกรณ์สำนักงาน	61,462,590	706,409	(3,204,081)	2,230,006		61,194,924	
อุปกรณ์คอมพิวเตอร์	17,238,269	507,819	(296,625)	-		17,449,463	
เครื่องมือและอุปกรณ์	42,926,728	1,871,397	(25,763)	1,296,860		46,069,222	
ยานพาหนะ	19,501,828	-	(563,480)	-		18,938,348	
อุปกรณ์และเครื่องมือแพทย์	141,844,675	13,565,885	(8,579,420)	-		146,831,140	
รวมราคาทุน	1,522,175,984	16,700,510	(61,657,828)	8,418,890		1,485,637,556	
ค่าเสื่อมราคาสะสม							
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	(513,191,777)	(36,462,996)	13,649,660	-		(536,005,113)	
อุปกรณ์สำนักงาน	(47,344,315)	(6,042,213)	3,199,136	-		(50,187,392)	
อุปกรณ์คอมพิวเตอร์	(13,852,695)	(1,563,703)	296,608	-		(15,119,790)	
เครื่องมือและอุปกรณ์	(34,350,859)	(3,186,604)	22,544	-		(37,514,919)	
ยานพาหนะ	(18,209,823)	(543,607)	563,473	-		(18,189,957)	
อุปกรณ์และเครื่องมือแพทย์	(109,638,878)	(12,424,723)	8,089,039	-		(113,974,562)	
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(736,588,347)	(60,223,846)	25,820,460	-		(770,991,733)	
สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	47,971,243	6,403,692	-	(8,418,890)		45,956,045	
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	833,558,880					760,601,868	

หน่วย : บาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	งบการเงินรวม					ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
	ยอดคงเหลือ	เพิ่มขึ้น	ลดลง	โอนเข้า /	โอนออกไป	
	ณ วันที่			(โอนออก)	ต้นทุน	
	1 มกราคม 2567				การพัฒนาโครงการ	
ราคาทุน						
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
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
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
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	869,018,843					833,558,880
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม						
2568					บาท	60,223,846
2567					บาท	61,024,694

หน่วย : บาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ยอดคงเหลือ	เพิ่มขึ้น	ลดลง	โอนเข้า/ (โอนออก)	ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2568				31 ธันวาคม 2568
ราคาทุน					
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	155,536,819	-	(48,988,459)	(1,380,006)	105,168,354
อุปกรณ์สำนักงาน	14,787,142	30,765	(1,779,444)	1,380,006	14,418,469
อุปกรณ์คอมพิวเตอร์	6,983,188	98,390	(53,500)	-	7,028,078
เครื่องมือและอุปกรณ์	676,175	33,419	-	-	709,594
ยานพาหนะ	1,316,815	-	-	-	1,316,815
รวมราคาทุน	179,300,139	162,574	(50,821,403)	-	128,641,310
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	(29,799,067)	(6,198,369)	13,649,661	-	(22,347,775)
อุปกรณ์สำนักงาน	(12,578,153)	(1,251,101)	1,779,411	-	(12,049,843)
อุปกรณ์คอมพิวเตอร์	(5,810,560)	(514,511)	53,497	-	(6,271,574)
เครื่องมือและอุปกรณ์	(640,242)	(11,899)	-	-	(652,141)
ยานพาหนะ	(1,316,815)	-	-	-	(1,316,815)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(50,144,837)	(7,975,880)	15,482,569	-	(42,638,148)
สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	40,488,741	54,249	-	-	40,542,990
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	169,644,043				126,546,152

หน่วย : บาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ยอดคงเหลือ	เพิ่มขึ้น	ลดลง	โอนเข้า/ (โอนออก)	ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2567				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
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
2568				บาท	7,975,880
2567				บาท	8,332,459

งบการเงินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทย่อยทางอ้อมได้จัดจ้างของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้ว และที่จะมีขึ้นในภายหน้า จำนวน 584.64 ล้านบาท และจำนวน 572.80 ล้านบาท ตามลำดับ เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นของบริษัท (ดูหมายเหตุข้อ 22)

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทได้โอนห้องชุดจำนวน 4.90 ล้านบาท ซึ่งรวมอยู่ในอาคาร และส่วนปรับปรุงอาคารไปเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการ เพื่อนำมาปรับปรุงและขายให้แก่ลูกค้า (ดูหมายเหตุข้อ 9)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทย่อยทางอ้อมแห่งหนึ่งได้จัดจ้างของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้ว และที่จะมีขึ้นในภายหน้า ตลอดจนผลประโยชน์จากการทำประกันภัยสิ่งปลูกสร้างจำนวน 9.36 ล้านบาท เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี (ดูหมายเหตุข้อ 19)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งหักค่าเสื่อมราคาทั้งจำนวนแล้ว แต่ยังคงใช้งานอยู่จำนวน 481.18 ล้านบาท และจำนวน 470.89 ล้านบาท ตามลำดับ

งบการเงินเฉพาะกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทมีอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งหักค่าเสื่อมราคาทั้งจำนวนแล้ว แต่ยังคงใช้งานอยู่มีจำนวน 21.80 ล้านบาท และจำนวน 23.87 ล้านบาท ตามลำดับ

16. สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

หน่วย : บาท					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	งบการเงินรวม				ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
	ยอดคงเหลือ	ผลกระทบ	เพิ่มขึ้น	ลดลง	
	ณ วันที่	จากการ			
	1 มกราคม 2568	เปลี่ยนแปลง สัญญาเช่า			
ราคาทุน					
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	31,478,734	-	6,780,861	(24,710,659)	13,548,936
อุปกรณ์สำนักงาน	11,889,706	-	2,970,819	(10,168,917)	4,691,608
อุปกรณ์คอมพิวเตอร์	134,879	-	-	-	134,879
เครื่องมือและอุปกรณ์	1,887,699	-	-	-	1,887,699
อุปกรณ์และเครื่องมือแพทย์	35,172,055	-	16,313,744	(27,029,299)	24,456,500
ยานพาหนะ	23,375,672	-	5,996,478	(6,417,496)	22,954,654
รวมราคาทุน	103,938,745	-	32,061,902	(68,326,371)	67,674,276
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	(13,390,049)	-	(3,210,558)	14,681,628	(1,918,979)
อุปกรณ์สำนักงาน	(5,835,680)	-	(1,623,915)	6,153,789	(1,305,806)
อุปกรณ์คอมพิวเตอร์	(6,744)	-	(26,976)	-	(33,720)
เครื่องมือและอุปกรณ์	(553,918)	-	(377,539)	-	(931,457)
อุปกรณ์และเครื่องมือแพทย์	(20,739,445)	-	(8,125,454)	21,172,951	(7,691,948)
ยานพาหนะ	(15,449,719)	-	(3,076,402)	4,838,203	(13,687,918)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(55,975,555)	-	(16,440,844)	46,846,571	(25,569,828)
รวมสินทรัพย์สิทธิการใช้	47,963,190				42,104,448

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

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

2568	บาท	16,440,844
2567	บาท	16,622,744

หน่วย : บาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่			ณ วันที่
	1 มกราคม			31 ธันวาคม
	2568			2568
ราคาทุน				
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	18,701,564	5,969,098	(18,701,565)	5,969,097
อุปกรณ์สำนักงาน	9,409,599	2,668,692	(8,317,035)	3,761,256
อุปกรณ์คอมพิวเตอร์	48,556	-	-	48,556
ยานพาหนะ	9,126,780	-	(3,756,538)	5,370,242
รวมราคาทุน	37,286,499	8,637,790	(30,775,138)	15,149,151
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	(9,581,995)	(2,024,067)	11,440,255	(165,807)
อุปกรณ์สำนักงาน	(4,935,857)	(1,140,229)	5,407,892	(668,194)
อุปกรณ์คอมพิวเตอร์	(2,428)	(9,711)	-	(12,139)
ยานพาหนะ	(8,599,402)	(124,088)	3,756,537	(4,966,953)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(23,119,682)	(3,298,095)	20,604,684	(5,813,093)
รวมสินทรัพย์สิทธิการใช้	14,166,817			9,336,058

หน่วย : บาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	งบการเงินเฉพาะกิจการ			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	เพิ่มขึ้น	ลดลง	
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

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

2568	บาท	3,298,095
2567	บาท	3,604,821

กลุ่มบริษัทเช่าสินทรัพย์หลายประเภทประกอบด้วย อาคาร อุปกรณ์สำนักงาน อุปกรณ์และเครื่องมือแพทย์ และยานพาหนะ อายุสัญญาเช่าเฉลี่ยเท่ากับ 3 - 5 ปี

สัญญาเช่าอาคาร อุปกรณ์สำนักงาน และยานพาหนะประมาณร้อยละ 8 หมดอายุในปีบัญชีปัจจุบัน สัญญาที่หมดอายุถูกแทนที่ด้วยสัญญาเช่าใหม่สำหรับสินทรัพย์อ้างอิงที่เหมือนกัน ส่งผลให้มีการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สิทธิการใช้จำนวน 6.38 ล้านบาทในปี 2568

สัญญาเช่าอาคาร อุปกรณ์สำนักงาน และยานพาหนะประมาณร้อยละ 6 หมดอายุในปีบัญชีปัจจุบัน สัญญาที่หมดอายุถูกแทนที่ด้วยสัญญาเช่าใหม่สำหรับสินทรัพย์อ้างอิงที่เหมือนกัน ส่งผลให้มีการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สิทธิการใช้จำนวน 18.59 ล้านบาทในปี 2567

การวิเคราะห์การครบกำหนดของหนี้สินตามสัญญาเช่าแสดงไว้ในหมายเหตุข้อ 27

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
จำนวนเงินที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน				
ค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้	16,440,844	16,099,375	3,298,095	3,604,821
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้องกับหนี้สินตามสัญญาเช่า	2,994,981	3,820,316	688,989	1,086,627

17. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

	หน่วย : บาท				
	งบการเงินรวม				
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	เพิ่มขึ้น	ลดลง	โอนเข้า/ (โอนออก)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
ราคาทุน					
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	14,197,900	-	-	1,680,114	15,878,014
ลิขสิทธิ์	511,995	-	-	-	511,995
รวมราคาทุน	14,709,895	-	-	1,680,114	16,390,009
ค่าตัดจำหน่ายสะสม					
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	(12,476,451)	(1,241,635)	-	-	(13,718,086)
ลิขสิทธิ์	(471,947)	(25,826)	-	-	(497,773)
รวมค่าตัดจำหน่ายสะสม	(12,948,398)	(1,267,461)	-	-	(14,215,859)
โปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง	2,039,097	-	-	(1,680,114)	358,983
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	3,800,594				2,533,133

หน่วย : บาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	งบการเงินรวม			ยอด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
	ยอด ณ วันที่	เพิ่มขึ้น	ลดลง	
	1 มกราคม 2567			
ราคาทุน				
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	14,197,900	-	-	14,197,900
ลิขสิทธิ์	511,995	-	-	511,995
รวมราคาทุน	14,709,895	-	-	14,709,895
ค่าตัดจำหน่ายสะสม				
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
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	5,013,205			3,800,594
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
2568				1,267,461
2567				1,212,611

หน่วย : บาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	เพิ่มขึ้น	ลดลง	โอนเข้า/ (โอนออก)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
ราคาทุน					
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	10,217,535	-	-	1,680,114	11,897,649
ลิขสิทธิ์	411,415	-	-	-	411,415
รวมราคาทุน	10,628,950	-	-	1,680,114	12,309,064
ค่าตัดจำหน่ายสะสม					
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	(8,968,434)	(1,004,326)	-	-	(9,972,760)
ลิขสิทธิ์	(395,601)	(15,769)	-	-	(411,370)
รวมค่าตัดจำหน่ายสะสม	(9,364,035)	(1,020,095)	-	-	(10,384,130)
โปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง	2,039,098	-	-	(1,680,114)	358,984
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	3,304,013				2,283,918

หน่วย : บาท				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	งบการเงินเฉพาะกิจการ			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
	ยอดคงเหลือ	เพิ่มขึ้น	ลดลง	
	ณ วันที่			
	1 มกราคม 2567			
ราคาทุน				
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	10,217,535	-	-	10,217,535
ลิขสิทธิ์	411,415	-	-	411,415
รวมราคาทุน	10,628,950	-	-	10,628,950
ค่าตัดจำหน่ายสะสม				
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
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	4,268,135			3,304,013
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
2568				1,020,095
2567				964,122

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีโปรแกรมคอมพิวเตอร์ซึ่งหักค่าตัดจำหน่ายทั้งจำนวนแล้ว แต่ยังคงใช้งานอยู่มีจำนวน 8.59 ล้านบาท และจำนวน 8.34 ล้านบาท ตามลำดับ

18. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ลูกหนี้เงินทรองจ่าย	1,336,605	2,002,180	1,336,605	2,002,180
เงินมัดจำและเงินประกัน	4,006,924	4,320,459	1,210,481	1,216,681
อื่น ๆ	2,187,116	3,252,664	1,091,338	1,647,446
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	7,530,645	9,575,303	3,638,424	4,866,307

19. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ดังต่อไปนี้

	วงเงิน (บาท)		เงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะสั้น (บาท)		อัตราดอกเบี้ย ร้อยละต่อปี		เงื่อนไขการดำรง อัตราส่วน ทางการเงิน
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	
งบการเงินรวม							
เงินเบิกเกินบัญชี	59,000,000	71,000,000	49,021,166	55,243,350	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>59,000,000</u>	<u>121,000,000</u>	<u>49,021,166</u>	<u>105,243,350</u>			
งบการเงินเฉพาะกิจการ							
เงินเบิกเกินบัญชี	33,000,000	33,000,000	33,084,908	27,877,315	MOR	MOR	ไม่มี
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก สถาบันการเงิน	-	50,000,000	-	50,000,000	-	MLR-ร้อยละ 0.5 ต่อปี	ไม่มี
	<u>33,000,000</u>	<u>83,000,000</u>	<u>33,084,908</u>	<u>77,877,315</u>			

งบการเงินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 วงเงินเบิกเกินบัญชีข้างต้น ค้ำประกันโดยการจดจำนองต้นทุนการพัฒนาโครงการของบริษัทและบริษัทย่อย (ดูหมายเหตุข้อ 9) รวมถึงจดจำนองที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อยทางอ้อม 1 บริษัท (ดูหมายเหตุข้อ 15) และมีเงินฝากประจำ 12 เดือนของบริษัทย่อย (ดูหมายเหตุข้อ 11) และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทแห่งหนึ่งเป็นหลักประกัน นอกจากนี้บริษัท บริษัทย่อย 1 บริษัท และกรรมการบริษัท 1 ท่านได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามนิติบุคคลและส่วนบุคคลเต็มจำนวน ตามลำดับ และต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญาดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 วงเงินเบิกเกินบัญชีและวงเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินข้างต้น ค้ำประกันโดยการจดจำนองต้นทุนการพัฒนาโครงการของบริษัทและบริษัทย่อย ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ดูหมายเหตุข้อ 9) รวมถึงจดจำนองที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อยทางอ้อม 2 บริษัท (ดูหมายเหตุข้อ 15) และมีเงินฝากประจำ 12 เดือนของบริษัทย่อย (ดูหมายเหตุข้อ 11) และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทแห่งหนึ่งเป็นหลักประกัน นอกจากนี้บริษัท บริษัทย่อย 1 บริษัท และกรรมการบริษัท 1 ท่านได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามนิติบุคคลและส่วนบุคคลเต็มจำนวน ตามลำดับ และต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญาดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมียอดคงเหลือสำหรับวงเงินที่ยังไม่เบิกใช้จากสถาบันการเงินจำนวน 9.98 ล้านบาท และ 15.76 ล้านบาท ตามลำดับ

งบการเงินเฉพาะกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 วงเงินเบิกเกินบัญชี ค้ำประกันโดยการจดจำนองต้นทุนการพัฒนาโครงการของบริษัทและบริษัทย่อย ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ดูหมายเหตุข้อ 9) นอกจากนี้ กรรมการบริษัท 1 ท่านได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน และต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญาดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 วงเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินข้างต้น ค้ำประกันโดยการจดจำนองต้นทุนการพัฒนาโครงการของบริษัทและบริษัทย่อย ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ดูหมายเหตุข้อ 9) นอกจากนี้ กรรมการบริษัท 1 ท่านได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน และต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญาดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมียอดเงินที่เบิกใช้เกินวงเงินจำนวน 0.08 ล้านบาท และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมียอดคงเหลือสำหรับวงเงินที่ยังไม่เบิกใช้จากสถาบันการเงินจำนวน 5.12 ล้านบาท

การเพิ่มขึ้นและลดลงของเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ณ วันที่ 1 มกราคม	105,243,350	60,139,931	77,877,315	28,131,524
รายการกระแสเงินสด				
เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(6,222,184)	45,103,419	5,207,593	49,745,791
ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย	-	(125,000)	-	(125,000)
รวมรายการกระแสเงินสด	<u>(6,222,184)</u>	<u>44,978,419</u>	<u>5,207,593</u>	<u>49,620,791</u>
รายการที่ไม่ใช่กระแสเงินสด				
เปลี่ยนประเภทเงินกู้ยืม	(50,000,000)	-	(50,000,000)	-
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมทางการเงิน				
รอตัดจ่าย	-	125,000	-	125,000
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>49,021,166</u>	<u>105,243,350</u>	<u>33,084,908</u>	<u>77,877,315</u>

หน่วย : บาท

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 วันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2568

เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2568 บริษัทได้ทำสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง จำนวน 50.00 ล้านบาท ออกไปเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินโดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR ต่อปี มีกำหนดชำระเสร็จสิ้นภายใน 2 ปี 6 เดือน และมีระยะเวลาผ่อนผันการชำระเป็นเวลา 6 เดือน (Grace Period) นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญา (ดูหมายเหตุข้อ 25)

20. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เจ้าหนี้การค้า - บริษัทอื่น	39,699,948	66,196,412	13,598,928	35,713,763
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	57,785,750	217,790,510	86,176,808	229,158,560
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - บริษัทอื่น	106,270,296	104,535,849	34,962,007	34,904,692
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	9,337,136	7,752,651	158,323,211	119,420,159
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - บริษัทอื่น	292,120,667	262,178,908	128,174,669	116,995,069
ต้นทุนพัฒนาโครงการค้างจ่าย ⁽¹⁾	73,115,251	148,469,393	24,828,797	73,017,792
รายได้รอรับรู้	8,277,938	8,954,444	1,957,314	2,382,362
เจ้าหนี้ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวร	3,477,057	7,772,263	-	118,583
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	8,725,166	2,651,411	7,676,721	1,418,553
ภาษีขายยังไม่ถึงกำหนด	27,242,628	26,239,611	27,242,628	26,239,611
อื่น ๆ ⁽²⁾	45,389,981	2,179,540	44,012,230	865,371
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	671,441,818	854,720,992	526,953,313	640,234,515

1. ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้กลับรายการประมาณการหนี้สินที่บันทึกไว้ในบัญชีต้นทุนพัฒนาโครงการค้างจ่ายซึ่งเกี่ยวข้องกับประมาณการค่าที่ดินที่ต้องจัดหาและส่งมอบให้แก่การไฟฟ้านครหลวง รวมถึงค่าสมทบการก่อสร้างสายส่งไฟฟ้า ทั้งนี้ เนื่องจากกลุ่มบริษัทและบริษัทได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามสัญญาโดยครบถ้วน เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2568 และไม่มีภาระผูกพันใดที่ต้องดำเนินการเพิ่มเติม กลุ่มบริษัทและบริษัทจึงได้กลับรายการต้นทุนพัฒนาโครงการค้างจ่ายดังกล่าว เป็นจำนวนเงิน 48.42 ล้านบาท และ 29.06 ล้านบาท ตามลำดับ
2. เมื่อวันที่ 2 มกราคม 2568 บริษัทได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงเพื่อดำเนินการจัดหาที่ดินให้กับบริษัทแห่งหนึ่งภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทได้รับเงินเพื่อชำระค่ามัดจำที่ดินล่วงหน้าจากผู้ว่าจ้าง จำนวนรวม 43.50 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2568 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงเพื่อขยายระยะเวลาการจัดหาที่ดินออกไปเป็นภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2569

21. ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

		หน่วย : บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2568	2567	2568	2567
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน					
ที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี	25	216,470,054	488,842,985	216,470,054	467,124,985
เงินกู้ยืมระยะยาวอื่นที่ครบกำหนด					
ชำระภายใน 1 ปี	26	141,033,478	598,664,826	141,033,478	585,438,271
หนี้สินตามสัญญาเช่า					
ที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี	27	16,981,376	18,537,221	2,968,387	3,528,294
รวมส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		374,484,908	1,106,045,032	360,471,919	1,056,091,550

22. เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น

เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

หน่วย: บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
บุคคลและบริษัทอื่น	817,481,722	613,690,258	817,481,722	613,690,258
ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย	(11,359,043)	(2,919,045)	(11,359,043)	(2,919,045)
รวมเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น	806,122,679	610,771,213	806,122,679	610,771,213

(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

ต่อมาเมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2566 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงเพื่อขอขยายระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวจากเดิมครบกำหนดชำระภายในวันที่ 19 พฤษภาคม 2566 ออกไปเป็นภายในวันที่ 19 พฤษภาคม 2567

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

(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

ต่อมาเมื่อวันที่ 14 กันยายน 2566 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงเพื่อขอขยายระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ระยะสั้นอื่นดังกล่าวจากเดิมครบกำหนดชำระภายในวันที่ 14 กันยายน 2566 ออกไปเป็นภายในวันที่ 14 กันยายน 2567

ต่อมาเมื่อวันที่ 13 กันยายน 2567 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงเพื่อขอขยายระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ระยะสั้นอื่นดังกล่าวจากเดิมครบกำหนดชำระภายในวันที่ 14 กันยายน 2567 ออกไปเป็นภายในวันที่ 14 กันยายน 2568

ต่อมาเมื่อวันที่ 12 กันยายน 2568 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงเพื่อขอขยายระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ระยะสั้นอื่นดังกล่าวจากเดิมครบกำหนดชำระภายในวันที่ 14 กันยายน 2568 ออกไปเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวอื่น (ดูหมายเหตุข้อ 26) มีกำหนดชำระภายในวันที่ 14 กันยายน 2570 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เงินกู้ยืมดังกล่าวมียอดคงเหลือจำนวน 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

ต่อมาเมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2566 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงเพื่อขอขยายระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ระยะสั้นอื่นดังกล่าวจากเดิมครบกำหนดชำระภายในวันที่ 14 พฤศจิกายน 2566 ออกไปเป็นภายในวันที่ 14 พฤศจิกายน 2567

ต่อมาเมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2567 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงเพื่อขอขยายระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นดังกล่าวจากเดิมครบกำหนดชำระภายในวันที่ 14 พฤศจิกายน 2567 ออกไปเป็นภายในวันที่ 14 พฤศจิกายน 2568

ต่อมาเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2568 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงเพื่อขอขยายระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ระยะสั้นอื่นดังกล่าวจากเดิมครบกำหนดชำระภายในวันที่ 14 พฤศจิกายน 2568 ออกไปเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวอื่น (ดูหมายเหตุข้อ 26) มีกำหนดชำระภายในวันที่ 14 พฤศจิกายน 2570 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เงินกู้ยืมดังกล่าวมียอดคงเหลือจำนวน 18.05 ล้านบาท และ 30 ล้านบาท ตามลำดับ

(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

ต่อมาเมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2567 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงเพื่อขอขยายระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นดังกล่าวจากเดิมครบกำหนดชำระภายในวันที่ 12 กรกฎาคม 2567 ออกไปเป็นภายในวันที่ 12 กรกฎาคม 2568

ต่อมาเมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2568 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงเพื่อขอขยายระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นดังกล่าวจำนวน 73.63 ล้านบาท ออกไปเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นจากเดิมครบกำหนดชำระภายในวันที่ 12 กรกฎาคม 2568 ออกไปเป็นภายในวันที่ 12 กรกฎาคม 2570 (ดูหมายเหตุข้อ 26) โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เงินกู้ยืมดังกล่าวมียอดคงเหลือจำนวน 57.23 ล้านบาทและ 79.97 ล้านบาท ตามลำดับ

(5) เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2566 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นกับบริษัทแห่งหนึ่งในประเทศ โดยมีวงเงิน 50.00 ล้านบาท มีอายุครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 10.00 ต่อปี เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นดังกล่าว ค้ำประกันโดยการจดจำนองห้องชุดของบริษัท และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง นอกจากนี้ บริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามนิติบุคคลเต็มจำนวน และกรรมการบริษัท 1 ท่านค้ำประกันในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน

ต่อมาเมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2567 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงเพื่อขอขยายระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นดังกล่าวจากเดิมครบกำหนดชำระภายในวันที่ 31 สิงหาคม 2567 ออกไปเป็นภายในวันที่ 31 สิงหาคม 2568

ต่อมาเมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2568 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงเพื่อขอขยายระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นดังกล่าวจากเดิมครบกำหนดชำระภายในวันที่ 31 สิงหาคม 2568 ออกไปเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวอื่น ครบกำหนดชำระภายในวันที่ 31 สิงหาคม 2570 (ดูหมายเหตุข้อ 26) โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เงินกู้ยืมดังกล่าวมียอดคงเหลือจำนวน 43.20 ล้านบาท

(6) เมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม 2567 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นจากบุคคลอื่นโดยมีวงเงิน 400.00 ล้านบาท มีอายุครบกำหนดชำระภายใน 6 เดือน และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 12.00 ต่อปี เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นดังกล่าว ค่าประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อยทางอ้อม และกรรมการบริษัท 1 ท่าน ค่าประกันในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน

ต่อมาเมื่อวันที่ วันที่ 22 พฤศจิกายน 2567 บริษัทได้ทำการต่ออายุสัญญาเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นดังกล่าวจากเดิมครบกำหนดชำระภายในวันที่ 22 พฤศจิกายน 2567 ออกไปเป็นวันที่ 22 พฤษภาคม 2568

ต่อมาเมื่อวันที่ วันที่ 16 พฤษภาคม 2568 บริษัทได้ทำการต่ออายุสัญญาเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นดังกล่าวจากเดิมครบกำหนดชำระภายในวันที่ 22 พฤษภาคม 2568 ออกไปเป็นวันที่ 22 พฤษภาคม 2569 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นดังกล่าวมียอดคงเหลือจำนวน 400.00 ล้านบาท

(7) เมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2568 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นจากบริษัทอื่นจากต่างประเทศ โดยมีวงเงิน 13.00 ล้านดอลลาร์สหรัฐ มีอายุครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 14.00 ต่อปีและมีค่านายหน้าที่ยจ่ายให้บริษัทอื่น ร้อยละ 3.00 ของเงินกู้ทั้งหมด เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นดังกล่าว ค่าประกันโดยการจดจำนองห้องชุดของบริษัท ที่ดินของบริษัทอื่น และกรรมการบริษัท 1 ท่านค่าประกันในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน (ดูหมายเหตุข้อ 4) โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นดังกล่าวมียอดคงเหลือจำนวน 13.00 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือเทียบเท่าจำนวน 412.67 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นดังกล่าว บริษัทต้องใช้จ่ายเงินตามวัตถุประสงค์ของเงินกู้ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญา และการเบิกจ่ายเงินทุกครั้งต้องได้รับการอนุมัติจากผู้ให้กู้ก่อน ทั้งนี้ ยอดคงเหลือของเงินกู้ยืมดังกล่าวถูกนำฝากไว้ในบัญชีเงินฝากที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้ (ดูหมายเหตุข้อ 7)

การเพิ่มขึ้นและลดลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ณ วันที่ 1 มกราคม	610,771,213	259,191,135	610,771,213	259,191,135
รายการกระแสเงินสด				
เพิ่มขึ้น	418,990,000	400,000,000	418,990,000	400,000,000
จ่ายชำระคืน	(28,341,724)	(47,715,445)	(28,341,724)	(47,715,445)
ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย	(18,105,023)	(12,261,742)	(18,105,023)	(12,261,742)
รวมรายการกระแสเงินสด	372,543,253	340,022,813	372,543,253	340,022,813
รายการที่ไม่ใช่กระแสเงินสด				
เปลี่ยนประเภทเงินกู้ยืม	(186,534,555)	-	(186,534,555)	-
ผลต่างอัตราแลกเปลี่ยน	(6,323,200)	-	(6,323,200)	-
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย	3,686,550	13,786,859	3,686,550	13,786,859
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข				
ของหนี้สินทางการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 32)	11,979,418	(2,229,594)	11,979,418	(2,229,594)
รวมรายการที่ไม่ใช่กระแสเงินสด	(177,191,787)	11,557,265	(177,191,787)	11,557,265
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	806,122,679	610,771,213	806,122,679	610,771,213

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขใหม่ของหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายที่ไม่ถือเป็นการตัดรายการ จากการขยายระยะเวลาชำระหนี้ เป็นจำนวนรวม 11.98 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 (ดูหมายเหตุข้อ 32)

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้กำไรจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขใหม่ของหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายที่ไม่ถือเป็นการตัดรายการ จากการขยายระยะเวลาชำระหนี้ เป็นจำนวนรวม 2.23 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ดูหมายเหตุข้อ 32)

23. เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า

การเปลี่ยนแปลงเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ณ วันที่ 1 มกราคม	71,209,421	122,083,125	27,879,007	79,464,225
รับชำระจากลูกค้าตามสัญญาระหว่างปี	75,970,299	34,774,425	19,794,575	24,800,000
รับรู้เป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ระหว่างปี	(18,053,665)	(81,638,010)	(11,053,002)	(74,099,218)
รายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาระหว่างปี (ดูหมายเหตุข้อ 30)	(677,392)	(2,135,141)	90,000	(1,455,000)
คืนเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าระหว่างปี	(4,041,471)	(1,874,978)	(1,247,000)	(831,000)
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>124,407,192</u>	<u>71,209,421</u>	<u>35,463,580</u>	<u>27,879,007</u>

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทรับรู้เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย ณ ต้นปี เป็นรายได้จากการขายระหว่างปีจำนวน 7.78 ล้านบาท และจำนวน 59.44 ล้านบาท ตามลำดับ และรับรู้เป็นรายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายระหว่างปีจำนวน 0.39 ล้านบาท และจำนวน 0.08 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทรับรู้เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย ณ ต้นปี เป็นรายได้จากการขายระหว่างปีจำนวน 6.25 ล้านบาท และจำนวน 58.14 ล้านบาท ตามลำดับ และรับรู้เป็นรายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายระหว่างปี 2568 และ 2567 จำนวน 0.04 ล้านบาท และจำนวน 0.05 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่จะรับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นของสัญญาที่ทำกับลูกค้าจำนวน 124.41 ล้านบาท และจำนวน 443.76 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งกลุ่มบริษัทคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 1 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทคาดว่าจะมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่จะรับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นของสัญญาที่ทำกับลูกค้าจำนวน 35.46 ล้านบาท และจำนวน 147.05 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งบริษัทคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 1 ปี

24. หนี้สินหมุนเวียนอื่น

หนี้สินหมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เงินมัดจำจากสัญญาซื้อขายหุ้น	-	70,000,000	-	-
อื่น ๆ	709,695	1,240,386	320,000	898,429
รวม	709,695	71,240,386	320,000	898,429

หน่วย : บาท

เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติให้บริษัท มาย สออสพิทอล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญและสิทธิความเป็นเจ้าหนี้ของบริษัทในกลุ่มธุรกิจโรงพยาบาลซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัทกับบริษัทแห่งหนึ่ง (“ผู้ซื้อ”) โดยกลุ่มธุรกิจโรงพยาบาล ประกอบด้วย บริษัท โรงพยาบาลเชียงใหม่ ราชนครินทร์ จำกัด จำนวน 199,998 หุ้น บริษัท ยูนิคอน เซอร์วิส เซส จำกัด จำนวน 49,998 หุ้น บริษัท โคราชมะดิคัลกรุ๊ป จำกัด จำนวน 8,389,666 หุ้น และบริษัท พิชญ์ โลกอินเตอร์เวซการ จำกัด จำนวน 8,633,799 หุ้น มีมูลค่าการทำรายการรวมทั้งสิ้นประมาณ 700.00 ล้านบาท เงินมัดจำค่าหุ้นในอัตราร้อยละ 10 รวมเป็นเงินจำนวน 70.00 ล้านบาท ณ วันที่ลงนามในสัญญาซื้อขาย

เมื่อวันที่ 20 พฤษภาคม 2567 บริษัท มาย สออสพิทอล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทได้ลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นกับผู้ซื้อ และได้รับชำระเงินมัดจำค่าหุ้นเป็นจำนวน 70.00 ล้านบาทจากทางผู้ซื้อเรียบร้อยแล้ว กลุ่มบริษัทได้บันทึกการดังกล่าวเป็นหนี้สินหมุนเวียนอื่นในงบฐานะการเงินรวม และจัดประเภทสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจโรงพยาบาลดังกล่าวเป็นกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายในงบฐานะการเงินรวม 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 เรื่องการชดใช้ความเสียหาย

เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2568 กลุ่มบริษัทได้ชำระคืนเงินมัดจำค่าหุ้น จำนวน 70.00 ล้านบาท แล้วทั้งจำนวน

25. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

	วงเงิน (บาท)		เงินกู้ยืมระยะยาว จากสถาบันการเงิน (บาท)		อัตราดอกเบี้ย ร้อยละต่อปี		เงื่อนไขการดำรง อัตราส่วน ทางการเงิน
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	
งบการเงินรวม							
เงินกู้ยืมระยะยาว	60,000,000	10,000,000	47,373,717	3,490,000	MLR	MLR	ไม่มี
	7,400,000	482,200,000	-	21,718,000	MLR/ MLR-1	MLR/ MLR-1	ไม่มี
	478,600,000	478,600,000	63,343,180	82,833,720	MLR-1.5	MLR-1.5	มี
	774,227,591	917,376,985	538,674,333	658,634,985	MLR+1	MLR+1	มี
ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย			(2,206,952)	(2,517,429)			
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ			647,184,278	764,159,276			
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในปี (ดูหมายเหตุข้อ 21)			(216,470,054)	(488,842,985)			
	1,320,227,591	1,888,176,985	430,714,224	275,316,291			

	วงเงิน (บาท)		เงินกู้ยืมระยะยาว จากสถาบันการเงิน (บาท)		อัตราดอกเบี้ย ร้อยละต่อปี		เงื่อนไขการดำรง อัตราส่วน ทางการเงิน
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	
งบการเงินเฉพาะกิจการ							
เงินกู้ยืมระยะยาว	60,000,000	10,000,000	47,373,717	3,490,000	MLR	MLR	ไม่มี
	774,227,591	917,376,985	538,674,333	658,634,985	MLR+1	MLR+1	มี
	270,600,000	270,600,000	1,277,460	-	MLR-1.5	MLR-1.5	มี
ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย			(1,908,804)	(2,039,407)			
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ			585,416,706	660,085,578			
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในปี (ดูหมายเหตุข้อ 21)			(216,470,054)	(467,124,985)			
	1,104,827,591	1,197,976,985	368,946,652	192,960,593			

เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2566 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน โดยมีวงเงิน 1,000.00 ล้านบาท และอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate: MLR) + ร้อยละ 1.00 ต่อปี เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินดังกล่าวครบกำหนดชำระภายในปี 2569 โดยมีกำหนดชำระขั้นต่ำรายไตรมาสตามที่ระบุในสัญญา อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2568 บริษัทได้ทำบันทึกขยายการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเป็นชำระคืนภายในปี 2570 และได้รับการอนุมัติจากสถาบันการเงินดังกล่าวแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 วงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินดังกล่าวมียอดคงเหลือจำนวน 328.81 ล้านบาท และ 563.63 ล้านบาท ตามลำดับ

งบการเงินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 วงเงินกู้ยืมระยะยาวข้างต้นค้ำประกันโดยการจดจำนองต้นทุนการพัฒนาโครงการของบริษัทและบริษัทย่อย ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัท (ดูหมายเหตุข้อ 9) นอกจากนี้บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง และกรรมการบริษัท 1 ท่านได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามนิติบุคคลและส่วนบุคคลเต็มจำนวน ตามลำดับ และต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมดังกล่าว โดยเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินดังกล่าวครบกำหนดชำระภายในปี 2569 - 2572

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมียอดคงเหลือสำหรับวงเงินที่ยังไม่เบิกใช้จากสถาบันการเงินจำนวน 474.38 ล้านบาท และ 530.07 ล้านบาท ตามลำดับ

งบการเงินเฉพาะกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 วงเงินกู้ยืมระยะยาวข้างต้นค้ำประกันโดยการจดจำนองต้นทุนการพัฒนาโครงการของบริษัทและบริษัทย่อย ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัท (ดูหมายเหตุข้อ 9) นอกจากนี้ กรรมการบริษัท 1 ท่านได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน และต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมดังกล่าว โดยเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินดังกล่าวครบกำหนดชำระภายในปี 2569 - 2572

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทมียอดคงเหลือสำหรับวงเงินที่ยังไม่เบิกใช้จากสถาบันการเงิน จำนวน 171.06 ล้านบาท และ 219.33 ล้านบาท ตามลำดับ

การเพิ่มขึ้นและลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ณ วันที่ 1 มกราคม	764,159,276	976,559,045	660,085,578	905,801,514
รายการกระแสเงินสด				
เพิ่มขึ้น	166,955,865	235,484,317	147,750,665	165,975,215
จ่ายชำระคืน	(332,798,426)	(451,215,606)	(271,107,224)	(414,842,304)
ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย	(955,000)	(736,250)	(955,000)	(736,250)
รวมรายการกระแสเงินสด	(166,797,561)	(216,467,539)	(124,311,559)	(249,603,339)
รายการที่ไม่ใช่กระแสเงินสด				
เปลี่ยนประเภทเงินกู้ยืม	50,000,000	-	50,000,000	-
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของหนี้สินทางการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 32)	(1,792,473)	-	(1,792,473)	-
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย	1,615,036	4,067,770	1,435,162	3,887,403
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	647,184,278	764,159,276	585,416,708	660,085,578

เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2568 บริษัทได้ทำสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง จำนวน 50.00 ล้านบาท ออกไปเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 19) โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR ต่อปี มีกำหนดชำระเสร็จสิ้นภายใน 2 ปี 6 เดือน และมีระยะเวลาผ่อนผันการชำระเป็นเวลา 6 เดือน (Grace Period) นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญา (ดูหมายเหตุข้อ 15)

เมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม 2568 บริษัทได้เข้าทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน โดยมีวงเงิน 95.50 ล้านบาท และอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมสำหรับลูกค้ารายใหญ่ขั้นต่ำประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate: MLR) + ร้อยละ 1.00 ต่อปี โดยเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการณดังกล่าวครบกำหนดชำระภายในปี 2572

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

26. เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น

เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ตัวสัญญาใช้เงิน ⁽¹⁾	150,536,394	146,792,908	138,468,748	133,566,353
บริษัทอื่น ^{(2) (3) (4) (5) (6) (7) (8)(9)}	675,322,473	573,900,814	675,322,473	573,900,814
ค่าธรรมเนียมรอการตัดจ่าย	(8,247,158)	(2,433,736)	(8,247,158)	(2,433,736)
ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	(3,433,314)	(8,855,373)	(3,433,314)	(8,855,373)
รวม	814,178,395	709,404,613	802,110,749	696,178,058
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี				
(ดูหมายเหตุข้อ 21)	(141,033,478)	(598,664,826)	(141,033,478)	(585,438,271)
รวม	673,144,917	110,739,787	661,077,271	110,739,787

- (1) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นจากบริษัทอื่นในรูปของตัวสัญญาใช้เงินโดยมีวงเงิน 151.18 ล้านบาท และ 555.00 ล้านบาท ตามลำดับ มีอายุครบกำหนดภายใน 2 ปี นับจากวันที่หน้าตัวสัญญาใช้เงิน และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.00 - 7.00 ต่อปี และไม่มีหลักประกัน เงินกู้ยืมระยะยาวอื่นดังกล่าวครบกำหนดชำระภายในปี 2569 - 2572 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เงินกู้ยืมระยะยาวอื่นข้างต้นมียอดเงินต้นคงเหลือจำนวน 151.18 ล้านบาท และ 150.21 ล้านบาท ตามลำดับ

ต่อมาเมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2568 กลุ่มบริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงเพื่อขอขยายระยะเวลาการชำระคืนตัวสัญญาใช้เงินระยะยาวจากบริษัทอื่นข้างต้นที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 38.01 ล้านบาท ออกไปเป็นชำระคืนภายใน ปี 2569 - 2570

ต่อมาเมื่อวันที่ 1 กันยายน 2568 กลุ่มบริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงเพื่อขอขยายระยะเวลาการชำระคืนตัวสัญญาใช้เงินระยะยาวจากบริษัทอื่นข้างต้นที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 13.40 ล้านบาท ออกไปเป็นชำระคืนภายใน ปี 2570

เมื่อวันที่ 26 มิถุนายน 2568 บริษัทได้ชำระเงินคืนเงินกู้ในตัวสัญญาใช้เงินระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายจำนวน 46.70 ล้านบาทและ 11.86 ล้านบาท ตามลำดับให้แก่บริษัทอื่น โดยการโอนสินทรัพย์ซึ่งมีมูลค่ายุติธรรมและมูลค่าตามบัญชี ณ วันโอนเท่ากับ 58.00 ล้านบาท และ 35.34 ล้านบาท ตามลำดับ บริษัทรับรู้กำไรจากการการชำระหนี้ด้วยสินทรัพย์เป็นส่วนหนึ่งของรายได้อื่นในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (ดูหมายเหตุข้อ 30)

เมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2568 บริษัทได้ทำสัญญาซื้อขายที่ดิน ซึ่งจัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ดูหมายเหตุข้อ 9 และข้อ 30) กับบริษัทแห่งหนึ่ง (“ผู้ซื้อ”) โดยมีราคาขายเท่ากับ 236.12 ล้านบาท บริษัทและผู้ซื้อได้ทำบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญา โดยนำค่าขายที่ดินบางส่วนมาหักชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งจำนวนให้แก่ผู้ซื้อตามตัวสัญญาใช้เงินระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายจำนวน 49.60 ล้านบาทและ 1.48 ล้านบาทตามลำดับ และส่วนที่เหลือจำนวน 185.04 ล้านบาท บริษัทได้รับชำระเข้ามาแล้วทั้งจำนวนในเดือนสิงหาคม 2568

เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทได้ทำบันทึกตกลงเพื่อขอขยายระยะเวลาการชำระคืนตัวสัญญาใช้เงินระยะยาวจากบริษัทอื่นข้างต้นที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 67.71 ล้านบาท ออกไปเป็นชำระคืนภายใน ปี 2571 - 2572

- (2) เมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2565 บริษัททำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นกับบริษัทแห่งหนึ่งในประเทศ โดยมีวงเงิน 360.00 ล้านบาท มีอายุครบกำหนดภายใน 3 ปี นับจากวันที่กู้ยืม และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 10.00 ต่อปี เงินกู้ยืมดังกล่าวค่าประกันโดยห้องชุดของบริษัท จำนวน 1 โครงการ ห้องชุดของบริษัทย่อย จำนวน 1 โครงการและที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน และห้องชุดของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 1 โครงการ นอกจากนี้ กรรมการบริษัทได้ค้ำประกันในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เงินกู้ยืมระยะยาวอื่นข้างต้นมียอดคงเหลือจำนวน 169.20 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568: ไม่มี)

ต่อมาเมื่อวันที่ 7 กันยายน 2565 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นกับบริษัทแห่งหนึ่งในประเทศข้างต้น โดยมีวงเงิน 350.00 ล้านบาท มีอายุครบกำหนดภายใน 3 ปี นับจากวันที่กู้ยืม อ้างอิงอัตราดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate: MLR) + ร้อยละ 4.53 ต่อปี หรือไม่ต่ำกว่าร้อยละ 10.00 ต่อปี เงินกู้ยืมดังกล่าวค่าประกันโดยห้องชุดของบริษัท จำนวน 2 โครงการ ห้องชุดของบริษัทย่อย จำนวน 1 โครงการ และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน นอกจากนี้ กรรมการบริษัทได้ค้ำประกันในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เงินกู้ยืมระยะยาวอื่นดังกล่าวมียอดคงเหลือจำนวน 160.83 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568: ไม่มี)

ต่อมาเมื่อวันที่ 27 มกราคม 2568 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นกับบริษัทแห่งหนึ่งในประเทศข้างต้น โดยมีวงเงิน 390.00 ล้านบาท มีอายุครบกำหนดภายใน 3 ปี นับจากวันที่กู้ยืม อ้างอิงอัตราดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate: MLR) + ร้อยละ 3.74 ต่อปี หรือไม่ต่ำกว่าร้อยละ 10.89 ต่อปี บริษัทได้จัดจ้างของห้องชุดของบริษัท 3 โครงการ และห้องชุดของบริษัทย่อย 2 บริษัท 2 โครงการ ห้องชุดของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน 1 บริษัท 1 โครงการ และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อเป็นหลักประกัน นอกจากนี้กรรมการบริษัท 1 ท่านค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้สำหรับการจ่ายชำระคืนหนี้เดิม (Refinance) จำนวนรวม 330.03 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 29 มกราคม 2568 บริษัทได้สินหนี้เดิมข้างต้นแล้วทั้งจำนวน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เงินกู้ยืมระยะยาวอื่นดังกล่าวมียอดคงเหลือจำนวน 275.83 ล้านบาท

- (3) เมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2565 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นกับบริษัทแห่งหนึ่งในประเทศ โดยมีวงเงิน 250.00 ล้านบาท มีอายุครบกำหนดภายใน 3 ปี นับจากวันที่กู้ยืม อ้างอิงอัตราดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate: MLR) + ร้อยละ 4.78 ต่อปี เงินกู้ยืมดังกล่าวค่าประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง และการจำนำหุ้นสามัญของบริษัทย่อยดังกล่าว นอกจากนี้ กรรมการบริษัทได้ค้ำประกันในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เงินกู้ยืมระยะยาวอื่นดังกล่าวมียอดคงเหลือจำนวน 225.00 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นดังกล่าวครบกำหนดชำระภายในปี 2568

ต่อมาเมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2568 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงเพื่อขอขยายระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ระยะยาวอื่นดังกล่าวจากเดิมครบกำหนดชำระภายในวันที่ 9 ธันวาคม 2568 เป็นครบกำหนดชำระภายในวันที่ 9 ธันวาคม 2570 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เงินกู้ยืมดังกล่าวมียอดคงเหลือจำนวน 199.99 ล้านบาท

- (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 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เงินกู้ยืมระยะยาวอื่นดังกล่าวมียอดคงเหลือจำนวน 15.32 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นดังกล่าวครบกำหนดชำระภายในปี 2572
- (5) เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2568 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นกับบริษัทแห่งหนึ่งในประเทศ โดยมีวงเงิน 32.00 ล้านบาท มีอายุครบกำหนดภายใน 5 ปี นับจากวันที่กู้ยืม โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8.25 ต่อปี และอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate: MLR) + ร้อยละ 1.50 ต่อปี ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าว โดยเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินของบริษัท นอกจากนี้ กรรมการบริษัทได้ค้ำประกันในนามส่วนบุคคล โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เงินกู้ยืมระยะยาวอื่นดังกล่าวมียอดคงเหลือจำนวน 29.34 ล้านบาทโดยเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นดังกล่าวครบกำหนดชำระภายในปี 2573
- (6) เมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2568 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงเพื่อขอขยายระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ระยะสั้นอื่นโดยมีวงเงินจำนวน 100.00 ล้านบาท โดยมียอดเงินกู้คงเหลือ จำนวน 73.63 ล้านบาท ออกไปเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นจากเดิมครบกำหนดชำระภายในวันที่ 12 กรกฎาคม 2568 ออกไปเป็นภายในวันที่ 12 กรกฎาคม 2570 (ดูหมายเหตุข้อ 26) และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 10.00 ต่อปี เงินกู้ยืมระยะยาวอื่นดังกล่าว ค้ำประกันโดยการจดจำนองห้องชุดของบริษัท และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง นอกจากนี้ บริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามนิติบุคคลเต็มจำนวน และกรรมการบริษัท 1 ท่านค้ำประกันในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เงินกู้ยืมระยะยาวอื่นดังกล่าวมียอดคงเหลือจำนวน 23.63 ล้านบาท
- (7) เมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2568 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงเพื่อขอขยายระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ระยะสั้นอื่นโดยมีวงเงินจำนวน 50.00 ล้านบาท โดยมียอดเงินกู้คงเหลือ จำนวน 43.20 ล้านบาท จากเดิมครบกำหนดชำระภายในวันที่ 31 สิงหาคม 2568 ออกไปเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวอื่น ครบกำหนดชำระภายในวันที่ 31 สิงหาคม 2570 (ดูหมายเหตุข้อ 26) และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 10.00 ต่อปี เงินกู้ยืมระยะยาวอื่นดังกล่าว ค้ำประกันโดยการจดจำนองห้องชุดของบริษัท และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง นอกจากนี้ บริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามนิติบุคคลเต็มจำนวน และกรรมการบริษัท 1 ท่านค้ำประกันในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เงินกู้ยืมระยะยาวอื่นดังกล่าวมียอดคงเหลือจำนวน 43.20 ล้านบาท

(8) เมื่อวันที่ 12 กันยายน 2568 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงเพื่อขอขยายระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ระยะสั้นอื่นโดยมีวงเงิน 50.00 ล้านบาท โดยมียอดเงินกู้คงเหลือ จำนวน 39.70 ล้านบาท จากเดิมครบกำหนดชำระภายในวันที่ 14 กันยายน 2568 ออกไปเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวอื่น มีกำหนดชำระภายในวันที่ 14 กันยายน 2570 (ดูหมายเหตุข้อ 26) และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 10.00 ต่อปี เงินกู้ยืมระยะยาวอื่นดังกล่าว ค่าประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง นอกจากนี้ บริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามนิติบุคคลเต็มจำนวน และกรรมการบริษัท 1 ท่านค้ำประกันในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เงินกู้ยืมระยะยาวอื่นดังกล่าวมียอดคงเหลือจำนวน 39.70 ล้านบาท

(9) เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2568 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงเพื่อขอขยายระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ระยะสั้นอื่นโดยมีวงเงิน 40.00 ล้านบาท โดยมียอดเงินกู้คงเหลือ จำนวน 18.05 ล้านบาท จากเดิมครบกำหนดชำระภายในวันที่ 14 พฤศจิกายน 2567 ออกไปเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวอื่น มีกำหนดชำระภายในวันที่ 14 พฤศจิกายน 2570 (ดูหมายเหตุข้อ 26) และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 10.00 ต่อปี เงินกู้ยืมระยะยาวอื่นดังกล่าว ค่าประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง นอกจากนี้ บริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งได้ค้ำประกันวงเงินดังกล่าวในนามนิติบุคคลเต็มจำนวน และกรรมการบริษัท 1 ท่านค้ำประกันในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เงินกู้ยืมระยะยาวอื่นดังกล่าวมียอดคงเหลือจำนวน 18.05 ล้านบาท

การเพิ่มขึ้นและลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ณ วันที่ 1 มกราคม	709,404,613	1,027,243,030	696,178,058	908,914,355
รายการกระแสเงินสด				
เพิ่มขึ้น	189,234,874	270,300,000	189,234,874	270,300,000
จ่ายชำระคืน	(173,737,334)	(619,832,823)	(173,737,334)	(510,582,239)
ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย	(11,872,746)	(1,150,000)	(11,872,746)	(1,150,000)
ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	(50,611,084)	(57,973,550)	(50,611,084)	(57,973,550)
รวมรายการกระแสเงินสด	(46,986,290)	(408,656,373)	(46,986,290)	(299,405,789)
รายการที่ไม่ใช่กระแสเงินสด				
จ่ายชำระคืนเงินกู้โดยการโอนสินทรัพย์	(96,300,000)	-	(96,300,000)	-
เปลี่ยนประเภทเงินกู้ยืม	186,534,555	-	186,534,555	-
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย	7,417,593	11,594,703	7,058,089	7,790,274
ตัดจำหน่ายดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	56,033,142	82,435,575	56,033,141	82,435,575
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของหนี้สินทางการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 32)	(3,620,077)	(3,556,357)	(2,101,663)	(3,556,357)
ผลกระทบจากการจ่ายชำระก่อนสิ้นสุดสัญญา	1,694,859	344,035	1,694,859	-
รวมรายการที่ไม่ใช่กระแสเงินสด	151,760,072	90,817,956	152,918,981	86,669,492
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	814,178,395	709,404,613	802,110,749	696,178,058

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

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้กำไรจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขใหม่ของหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายที่ไม่ถือเป็นการตัดรายการจากการขยายระยะเวลาชำระหนี้ เป็นจำนวนรวม 3.62 ล้านบาท และจำนวน 2.10 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ตามลำดับ (ดูหมายเหตุข้อ 32)

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้กำไรจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขใหม่ของหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายที่ไม่ถือเป็นการตัดรายการจากการขยายระยะเวลาชำระหนี้ เป็นจำนวนรวม 3.56 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ดูหมายเหตุข้อ 32)

27. หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

งบการเงินรวม	หน่วย : บาท			
	จำนวนเงิน		มูลค่าปัจจุบันของ	
	ขั้นต่ำที่ต้องจ่าย		จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่าย	
	2568	2567	2568	2567
ภายใน 1 ปี	17,970,606	21,120,784	16,981,376	18,537,221
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	36,886,780	35,390,913	31,011,460	31,830,537
รวมจำนวนขั้นต่ำที่จะต้องจ่าย	54,857,386	56,511,697	47,992,836	50,367,758
หัก ดอกเบี้ยรอตัดจำหน่าย	(6,864,550)	(6,143,939)	-	-
รวมจำนวนขั้นต่ำที่จะต้องจ่าย	47,992,836	50,367,758	47,992,836	50,367,758
หัก หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี (ดูหมายเหตุข้อ 21)			(16,981,376)	(18,537,221)
หนี้สินตามสัญญาเช่า			31,011,460	31,830,537

หน่วย : บาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ	จำนวนเงิน		มูลค่าปัจจุบันของ	
	ขั้นต่ำที่ต้องจ่าย		จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่าย	
	2568	2567	2568	2567
ภายใน 1 ปี	3,496,655	4,290,085	2,968,387	3,528,294
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	12,448,439	14,817,280	10,908,292	13,308,196
รวมจำนวนขั้นต่ำที่ต้องจ่าย	15,945,094	19,107,365	13,876,679	16,836,490
หัก ดอกเบี้ยรอตัดจำหน่าย	(2,068,415)	(2,270,875)	-	-
รวมจำนวนขั้นต่ำที่ต้องจ่าย	13,876,679	16,836,490	13,876,679	16,836,490
หัก หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระ				
ภายในหนึ่งปี (ดูหมายเหตุข้อ 21)			(2,968,387)	(3,528,294)
หนี้สินตามสัญญาเช่า			10,908,292	13,308,196

กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเช่าสำหรับอาคารสำนักงาน ยานพาหนะ เครื่องใช้สำนักงาน และอุปกรณ์และเครื่องมือแพทย์กำหนดการชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน เดือนละ 1.95 ล้านบาท โดยมีกรรมการของกลุ่มบริษัทกำกับกันหนี้สินตามสัญญาเช่าในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน

บริษัทได้ทำสัญญาเช่าสำหรับอาคารสำนักงาน ยานพาหนะและเครื่องใช้สำนักงาน กำหนดการชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน เดือนละ 0.36 ล้านบาท โดยมีกรรมการของบริษัทกำกับกันหนี้สินตามสัญญาเช่าในนามส่วนบุคคลเต็มจำนวน

การเพิ่มขึ้นและลดลงของหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ณ วันที่ 1 มกราคม	50,367,758	48,537,372	16,836,490	18,250,316
รายการกระแสเงินสด				
จ่ายชำระคืน	(12,957,024)	(17,512,846)	(1,427,151)	(2,694,654)
รวมรายการกระแสเงินสด	(12,957,024)	(17,512,846)	(1,427,151)	(2,694,654)
รายการที่ไม่ใช่กระแสเงินสด				
สัญญาเช่าทางการเงินเพิ่มขึ้นในระหว่างปี	32,061,902	19,562,072	8,637,792	1,280,831
สัญญาเช่าทางการเงินลดลงในระหว่างปี	(21,479,800)	(218,840)	(10,170,452)	(3)
รวมรายการที่ไม่ใช่กระแสเงินสด	10,582,102	19,343,232	(1,532,660)	1,280,828
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	47,992,836	50,367,758	13,876,679	16,836,490

28. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ				
ผลประโยชน์พนักงาน ณ วันต้นปี	32,860,781	30,113,260	13,262,304	12,021,574
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน				
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	2,422,821	3,155,152	937,459	1,024,468
ต้นทุนดอกเบี้ย	824,112	937,329	319,501	350,029
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	(7,582,207)	(1,344,960)	(112,993)	(133,767)
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ				
ผลประโยชน์พนักงาน ณ วันสิ้นปี	28,525,507	32,860,781	14,406,271	13,262,304

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าใช้จ่ายในรายการต่อไปนี้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ต้นทุนขายและการให้บริการ	670,476	724,595	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,576,457	3,367,886	1,256,960	1,374,497
รวม	3,246,933	4,092,481	1,256,960	1,374,497

ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ที่รับรู้เป็นกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่นในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
รวมอยู่ในกำไรสะสม				
ณ วันที่ 1 มกราคม	(513,111)	(513,111)	(6,197,290)	(6,197,290)
รับรู้ระหว่างปี	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	(513,111)	(513,111)	(6,197,290)	(6,197,290)

กลุ่มบริษัทกำหนดโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็นไปตามการจ่ายเงินชดเชยตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งให้สิทธิแก่พนักงานที่เกษียณอายุ

ข้อสมมติในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่สำคัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 (แสดงด้วยค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก) มีดังนี้

	ร้อยละต่อปี			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
อัตราคิดลด	2.70 - 3.12	2.70 - 3.12	2.70	2.70
อัตราการขึ้นเงินเดือน	4.15 - 7.66	4.15 - 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

ผลกระทบของการวิเคราะห์ความอ่อนไหวสำหรับสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน สรุปได้ดังนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.50)	(354,334)	1,097,659	(145,853)	152,345
อัตราการขึ้นเงินเดือน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.50)	1,268,420	(520,807)	213,172	(205,706)
อัตราการหมุนเวียน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.50)	(712,933)	1,482,065	(261,948)	273,960

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
อัตราการขึ้นเงินเดือน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.50)	871,613	(830,378)	227,961	(221,211)
อัตราการหมุนเวียน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.50)	(1,014,864)	1,074,935	(281,431)	292,286

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นอาจไม่ได้แสดงถึงการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจริงในประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน เนื่องจากการยากที่การเปลี่ยนแปลงข้อสมมติต่าง ๆ จะเกิดขึ้นแยกต่างหากจากข้อสมมติอื่นซึ่งอาจมีความสัมพันธ์กัน

การวิเคราะห์การครบกำหนดของการจ่ายชำระผลประโยชน์ของประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์ของพนักงานหลังออกจากงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ภายใน 1 ปี	2,126,274	7,407,407	1,355,684	4,598,206
เกินกว่า 1 - 5 ปี	14,378,664	13,686,647	4,941,217	6,071,312
เกินกว่า 5 ปี	16,615,477	19,433,767	4,155,309	4,380,897
รวม	33,120,415	40,527,821	10,452,210	15,050,415

29. ทุนสำรองตามกฎหมาย

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

30. รายได้อื่น

รายได้อื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
รายได้จากการให้เช่าพื้นที่และบริการ	141,000	195,782	-	-
รายได้จากการบริหาร (ดูหมายเหตุข้อ 5)	-	-	14,328,822	19,753,450
รายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อขาย (ดูหมายเหตุข้อ 23)	667,392	2,135,141	(90,000)	1,455,000
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ดูหมายเหตุข้อ 26)	196,781,590	-	196,781,590	-
รายได้จากการลดหนี้ - เงินประกันผลงาน	-	15,855,088	-	1,091,787
กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน	1,317,926	216,565	1,143,537	838,742
กำไรจากการชำระหนี้ด้วยสินทรัพย์ (ดูหมายเหตุข้อ 26)	19,577,478	-	19,577,478	-
อื่น ๆ	18,696,074	7,790,920	15,778,268	2,983,064
รวม	237,181,460	26,193,496	247,519,695	26,122,043

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

31. ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ

ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
การเปลี่ยนแปลงในสินค้าคงเหลือลดลง	161,407	642,113	-	-
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนการพัฒนาโครงการ	719,913,159	971,406,874	241,382,536	466,140,578
ซื้อสินค้าและวัสดุสิ้นเปลืองลดลง	505,130	923,856	-	-
ยา เวชภัณฑ์และวัสดุสิ้นเปลืองใช้ไป	71,268,552	72,024,772	-	-
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	135,896,753	150,165,034	56,904,822	59,574,390
ค่าเช่าและค่าบริการ	28,656,383	22,036,380	9,275,881	3,334,040
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	40,794,154	46,896,396	21,345,934	24,424,386
ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	53,581,695	60,887,530	19,199,143	21,377,123
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมในการโอน	46,665,458	51,948,502	20,547,859	24,718,345
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	4,251,554	8,199,371	1,725,166	5,155,303
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	78,574,144	78,336,680	12,936,063	12,901,402
ค่าตอบแทนแพทย์และค่าบริการทางการแพทย์	259,072,417	258,155,575	-	-
ขาดทุนจากการพัฒนาโครงการ (ดูหมายเหตุข้อ 9)	233,059	36,808,489	-	-
อื่น ๆ	38,232,964	44,844,705	22,976,537	25,474,574

32. กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขใหม่ของเครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุน
ตัดจำหน่ายที่ไม่ถือเป็นการตัดรายการ

กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขใหม่ของเครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุน
ตัดจำหน่ายที่ไม่ถือเป็นการตัดรายการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขใหม่ของหนี้สิน				
ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย				
ที่ไม่ถือเป็นการตัดรายการ (ดูหมายเหตุข้อ 5)	1,537,190	-	1,537,190	-
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขใหม่ของ				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุน				
ตัดจำหน่ายที่ไม่ถือเป็นการตัดรายการ				
(ดูหมายเหตุข้อ 5)	-	-	-	(18,650,662)
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขใหม่ของ				
หนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัด				
จำหน่ายที่ไม่ถือเป็นการตัดรายการ				
(ดูหมายเหตุข้อ 22)	(11,979,418)	-	(11,979,418)	-
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขใหม่ของหนี้สิน				
ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย				
ที่ไม่ถือเป็นการตัดรายการ (ดูหมายเหตุข้อ 22, 25				
และข้อ 26)	5,412,550	5,785,951	3,894,136	5,785,951
รวม	(5,029,678)	5,785,951	(6,548,092)	(12,864,711)

33. ภาษีเงินได้

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

หน่วย : บาท				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	งบการเงินรวม			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
	ยอดคงเหลือ	รายการที่รับรู้	รายการที่รับรู้	
	ณ วันที่	ในกำไรขาดทุน	ในกำไรขาดทุน	
	1 มกราคม 2568		เบ็ดเสร็จอื่น	
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
อาคารและอุปกรณ์	(876,603)	135,762	-	(740,841)
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	1,667,132	(209,456)	-	1,457,676
อื่น ๆ	4,739,407	1,068,685	-	5,808,092
รวมสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	5,529,936	994,991	-	6,524,927
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
อาคารและอุปกรณ์	(1,858,021)	579,425	-	(1,278,596)
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	792,440	26,561	-	819,001
อื่น ๆ	(13,495,257)	5,166,257	-	(8,329,000)
รวมหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(14,560,838)	5,772,243	-	(8,788,595)
หน่วย : บาท				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	งบการเงินรวม			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
	ยอดคงเหลือ	รายการที่รับรู้	รายการที่รับรู้	
	ณ วันที่	ในกำไรขาดทุน	ในกำไรขาดทุน	
	1 มกราคม 2567		เบ็ดเสร็จอื่น	
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
รวมสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	6,972,581	(1,442,645)	-	5,529,936
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)
รวมหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(12,800,828)	(1,760,010)	-	(14,560,838)

หน่วย : บาท			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ยอดคงเหลือ	รายการที่รับรู้	ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่	ในกำไรขาดทุน	ณ วันที่
	1 มกราคม	เบ็ดเสร็จอื่น	31 ธันวาคม
	2568		2568
หนี้สินภายในได้รับการตัดบัญชี			
อื่น ๆ	(4,108,802)	877,699	(3,231,103)
รวมหนี้สินภายในได้รับการตัดบัญชี	(4,108,802)	877,699	(3,231,103)

หน่วย : บาท			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ยอดคงเหลือ	รายการที่รับรู้	ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่	ในกำไรขาดทุน	ณ วันที่
	1 มกราคม	เบ็ดเสร็จอื่น	31 ธันวาคม
	2567		2567
หนี้สินภายในได้รับการตัดบัญชี			
อื่น ๆ	(3,886,662)	(222,140)	(4,108,802)
รวมหนี้สินภายในได้รับการตัดบัญชี	(3,886,662)	(222,140)	(4,108,802)

ค่าใช้จ่ายภายในได้ของกลุ่มบริษัทที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ
	2568	2567	2568 2567
ภายในได้ของปีปัจจุบัน	(7,101,649)	(12,706,781)	- -
ภายในได้รับการตัดบัญชีที่รับรู้ระหว่างปี	6,767,234	(3,202,655)	877,699 (222,140)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภายในได้ที่รับรู้ระหว่างปี	(334,415)	(15,909,436)	877,699 (222,140)

การกระทบยอดของค่าใช้จ่ายภายในได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ
	2568	2567	2568 2567
ขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายภายในได้	161,637,092	327,519,342	91,459,210 627,486,427
อัตราภายในได้นิติบุคคล (ร้อยละ)	20	20	20 20
ภายในได้คำนวณตามอัตราภายใน	-	-	- -
ผลกระทบของรายได้และค่าใช้จ่ายทางบัญชี ซึ่งไม่สามารถใช้			
เป็นรายได้และค่าใช้จ่ายทางภายในปีปัจจุบัน	(334,415)	(15,909,436)	877,699 (222,140)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภายในได้	(334,415)	(15,909,436)	877,699 (222,140)

กลุ่มบริษัทใช้อัตราร้อยละ 20 ในการคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 และภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567

กลุ่มบริษัทและบริษัทที่มีผลขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้รับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบางส่วน เนื่องจากกลุ่มบริษัทคาดว่าจะยังไม่มีกำไรทางภาษีที่ใช้ประโยชน์ทางภาษีได้ในอนาคต ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทที่มีขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์เป็นจำนวน 1,365.36 ล้านบาท และ 956.27 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งจะทยอยสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ภายในปี 2568 - 2572

34. ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 คำนวณโดยการหารขาดทุนสุทธิสำหรับปีด้วยจำนวนหุ้นสามัญถ่วงน้ำหนักที่ออกและชำระแล้วในระหว่างปี ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ขาดทุนสุทธิสำหรับปี - ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ (บาท)	(162,522,283)	(338,694,672)	(90,581,511)	(627,708,567)
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงน้ำหนัก ณ วันที่ 31 ธันวาคม	4,854,786,552	4,854,786,552	4,854,786,552	4,854,786,552
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	(0.0335)	(0.0698)	(0.0187)	(0.1293)

บริษัทไม่แสดงขาดทุนต่อหุ้นปรับลดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 เนื่องจากราคาตลาดถ่วงเฉลี่ยของหุ้นสามัญต่ำกว่าราคาตามสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ

35. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

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

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เงินส่วนที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพซึ่งบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมจำนวน 1.10 ล้านบาท และจำนวน 1.26 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เงินส่วนที่บริษัทจ่ายสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพซึ่งบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเฉพาะกิจการจำนวน 0.53 ล้านบาท และจำนวน 0.48 ล้านบาท ตามลำดับ

36. เครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทได้รายงานและเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงินของกลุ่มบริษัทดังต่อไปนี้

36.1 การบริหารความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยเนื่องจากกิจการในกลุ่มบริษัทกู้ยืมเงินทั้งแบบอัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยลอยตัว กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงโดยการพิจารณาด้านทุนทางการเงินและความเหมาะสมของแหล่งเงินทุนในการสนับสนุนโครงการของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตามในการดำเนินโครงการต่าง ๆ ของบริษัทจำเป็นต้องใช้เงินทุนจำนวนมาก ดังนั้นในบางครั้งบริษัทจึงอาจมีการกู้ยืมเงินจากแหล่งเงินทุนอื่น ๆ เช่น สถาบันการเงินต่างประเทศ และบริษัทอื่น เป็นต้น กลุ่มบริษัทจะได้คำนึงถึงความต้องการใช้เงินทุนรวมทั้งอัตราดอกเบี้ยและค่าตอบแทนต่าง ๆ โดยจะได้มีการพิจารณาความเหมาะสมผลซึ่งจะต้องคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดที่กลุ่มบริษัทจะได้รับด้วย

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
	2568	2567	2568	2567
อัตราดอกเบี้ยเปลี่ยนแปลงไปร้อยละ 0.5				
กำไรสำหรับปี เพิ่มขึ้น/ลดลง	5.55	6.95	5.86	6.43

36.2 ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน คือ ความเสี่ยงที่มูลค่าของเครื่องมือทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงอัตราแลกเปลี่ยนในตลาด

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าไม่มีความจำเป็นต้องใช้ตราสารอนุพันธ์ทางการเงินสำหรับการซื้อสินค้า เพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว เนื่องจากฝ่ายบริหารเชื่อว่าความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนในตลาดในอนาคตจะไม่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

36.3 การบริหารความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิตเกิดจากการที่ลูกค้าไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขการซื้อขาย ทำให้กลุ่มบริษัทไม่สามารถเรียกเก็บหนี้ได้ กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงเกี่ยวกับการกระจุกตัวของสินเชื่อไม่มาก

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงในงบฐานะการเงิน มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ถือเป็นมูลค่าสูงสุดของความเสี่ยงที่เกิดจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญา

นอกจากนี้ บริษัทยังมีความเสี่ยงจากการค้าประกันทางการเงินที่ให้กับสถาบันการเงินสำหรับบริษัทย่อยและบริษัทย่อยทางอ้อม อย่างไรก็ตามบริษัทไม่มีค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเนื่องจากบริษัทย่อยและบริษัทย่อยทางอ้อมมีความความเสี่ยงต่ำในการผิดนัดชำระหนี้ และมีการวางสินทรัพย์เป็นหลักประกัน

36.4 การบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

การบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกลุ่มบริษัทขึ้นอยู่กับคณะกรรมการบริษัทซึ่งเป็นผู้กำหนดกรอบการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องที่เหมาะสมสำหรับการจัดการเงินทุนระยะสั้น ระยะกลาง และระยะยาว โดยกลุ่มบริษัทมีการวางแผนการใช้เงินและจัดสรรทุนหมุนเวียนตามลำดับความสำคัญในกิจการ ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นได้หากการเข้าถึงแหล่งเงินทุนในอนาคตเป็นไปได้ยากขึ้น กลุ่มบริษัทวางแผนเพิ่มศักยภาพและช่องทางในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนให้มากขึ้นผ่านการสร้างพันธมิตรทางธุรกิจกับธนาคารพาณิชย์หลายแห่ง เพื่อเปรียบเทียบข้อเสนอที่มีต้นทุนเหมาะสมที่สุด

36.4.1 ตารางความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและดอกเบี้ย

ตารางต่อไปนี้แสดงรายละเอียดอายุสัญญาที่เหลือนอยู่ของกลุ่มบริษัท สำหรับหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ รวมถึงระยะเวลาชำระคืนที่ตกลงกันไว้ ตารางได้จัดทำขึ้นตามกระแสเงินสดที่ไม่ได้คิดลดของหนี้สินทางการเงินตามวันที่เร็วที่สุดที่กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายชำระ ตารางประกอบด้วยกระแสเงินสดของดอกเบี้ยและเงินต้น ในกรณีที่กระแสเงินสดของดอกเบี้ยเป็นอัตราลอยตัว จำนวนเงินกระแสเงินสดที่ไม่ได้คิดลดจะได้มาจากข้อมูลเส้นอัตราผลตอบแทนอัตราดอกเบี้ย ณ วันที่รายงาน

หน่วย : บาท

งบการเงินรวม					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568					
	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง ถ่วงน้ำหนัก ร้อยละ	ภายใน 1 ปี	หลังจาก 1 ปี แต่ภายใน 5 ปี	5 ปีขึ้นไป	รวม
หนี้สินหมุนเวียน					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	671,441,818	-	-	671,441,818
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	79,708,949	-	-	79,708,949
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	709,695	-	-	709,695
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืม					
ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	7.325 - 8.50	49,021,166	-	-	49,021,166
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	6.65 - 7.45	216,470,054	-	-	216,470,054
เงินกู้ยืมจากบริษัทอื่น	8.25 - 17.00	947,156,158	-	-	947,156,158
เงินกู้ยืมจากบุคคลและกิจการที่ เกี่ยวข้องกัน	0.00 - 3.00	390,108,709	-	-	390,108,709
หนี้สินตามสัญญาเช่า	5.25 - 7.07	16,981,377	-	-	16,981,377
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	5.15 - 7.45	-	430,714,224	-	430,714,224
เงินกู้ยืมจากบุคคลและกิจการที่ เกี่ยวข้องกัน	3.00	-	18,986,938	-	18,986,938
เงินกู้ยืมจากบริษัทอื่น	3.00 - 11.50	-	673,144,917	-	673,144,917
หนี้สินตามสัญญาเช่า	5.25 - 7.07	-	31,011,460	-	31,011,460
รวม		2,371,597,926	1,153,857,539	-	3,525,455,465

หน่วย : บาท

งบการเงินรวม					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567					
	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง	ภายใน 1 ปี	หลังจาก 1 ปี แต่ภายใน 5 ปี	5 ปีขึ้นไป	รวม
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

		งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568			
	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง ถัวเฉลี่ย ถ่วงน้ำหนัก ร้อยละ	ภายใน 1 ปี	หลังจาก 1 ปี แต่ภายใน 5 ปี	5 ปีขึ้นไป	รวม
หนี้สินหมุนเวียน					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	526,953,313	-	-	526,953,313
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	45,489,389	-	-	45,489,389
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	320,000	-	-	320,000
เงินเบิกเกินบัญชี	7.55	33,084,908	-	-	33,084,908
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	6.25 - 7.45	216,470,054	-	-	216,470,054
เงินกู้ยืมจากบริษัทอื่น	8.25 - 17.00	947,156,158	-	-	947,156,158
เงินกู้ยืมจากบุคคลและกิจการที่ เกี่ยวข้องกัน	0.00 - 6.45	1,550,413,824	-	-	1,550,413,824
หนี้สินตามสัญญาเช่า	5.25 - 7.07	2,968,387	-	-	2,968,387
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	6.65 - 7.45	-	368,946,652	-	368,946,652
เงินกู้ยืมจากบุคคลและกิจการที่ เกี่ยวข้องกัน	3.00	-	18,986,938	-	18,986,938
เงินกู้ยืมจากบริษัทอื่น	3.00 - 11.50	-	661,077,271	-	661,077,271
หนี้สินตามสัญญาเช่า	5.25 - 7.07	-	10,908,292	-	10,908,292
รวม		3,322,856,033	1,059,919,153	-	4,382,775,186

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

36.4.2 แหล่งเงินทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 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 ภาษีเงินได้คืนบุคคลค้างจ่าย เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน หนี้สินหมุนเวียนอื่น ซึ่งวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายมีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณ เนื่องจากครบกำหนดชำระในระยะเวลาอันสั้น การวัดมูลค่ายุติธรรมใช้ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 โดยประมาณการจากมูลค่าตามบัญชีที่จะได้รับหรือต้องจ่ายชำระ

สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นวัดด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน ซึ่งมีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชี ณ วันสิ้นรอบระยะรายงานอย่างมีสาระสำคัญ การวัดมูลค่ายุติธรรมใช้ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 มูลค่ายุติธรรมประมาณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทที่ลงทุน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัว และหนี้สินตามสัญญาเช่าซึ่งวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายมีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมซึ่งคำนวณจากวิธีการคิดลดกระแสเงินสดในอนาคต โดยใช้อัตราคิดลดโดยประมาณจากอัตราดอกเบี้ยในตลาด การวัดมูลค่ายุติธรรมใช้ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมระดับ 3

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นซึ่งมีดอกเบี้ยคงที่ ซึ่งวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายมีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมซึ่งคำนวณจากวิธีการคิดลดกระแสเงินสดในอนาคต โดยใช้อัตราคิดลดโดยประมาณจากอัตราดอกเบี้ยในตลาด การวัดมูลค่ายุติธรรมใช้ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมระดับ 3

38. ส่วนงานดำเนินงาน

ส่วนงานดำเนินงานสอดคล้องกับรายงานภายในสำหรับใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงาน และประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงานผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท คือ คณะกรรมการบริษัท

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากการขายและให้บริการกับลูกค้า บุคคลภายนอก รายใด รายหนึ่งที่มีจำนวนเงินตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป ของรายได้รวมของกลุ่มบริษัท

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจเฉพาะในประเทศไทย ดังนั้น กลุ่มบริษัทมีส่วนงานทางภูมิศาสตร์เพียงส่วนงานเดียว

กลุ่มบริษัทประกอบธุรกิจหลัก 2 กลุ่มธุรกิจ ได้แก่ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจโรงพยาบาลและคลินิก ทันตกรรม โดยข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานธุรกิจและการกระทบยอดกำไรหรือขาดทุนตามส่วนงานที่ รายงานของกลุ่มบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม					
	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์		โรงพยาบาล และคลินิกทันตกรรม		รวม	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567
รายได้จากการขายและการให้บริการ						
รายได้ที่รับรู้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	846,196,814	1,235,390,508	279,559,093	266,328,193	1,125,755,907	1,501,718,701
รายได้ที่รับรู้ตลอดช่วงเวลา	-	-	176,001,326	179,414,631	176,001,326	179,414,631
รวมรายได้จากการขายและการให้บริการ	846,196,814	1,235,390,508	455,560,419	445,742,824	1,301,757,233	1,681,133,332
ต้นทุนขายและการให้บริการ	(719,913,159)	(971,406,874)	(376,275,358)	(377,547,493)	(1,096,188,517)	(1,348,954,367)
กำไรขั้นต้น	126,283,655	263,983,634	79,285,061	68,195,331	205,568,716	332,178,965
รายได้อื่น	234,380,021	23,469,413	2,801,439	2,724,083	237,181,460	26,193,496
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(114,363,637)	(130,894,015)	(3,420,740)	(3,992,949)	(117,784,377)	(134,886,964)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(190,097,736)	(243,030,404)	(73,736,199)	(76,404,542)	(263,833,935)	(319,434,946)
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	56,202,303	(86,471,372)	4,929,561	(9,478,077)	61,131,864	(95,949,449)
รายได้ทางการเงิน	228,371	202,612	104,895	121,903	333,266	324,515
ต้นทุนทางการเงิน	(216,992,326)	(235,183,639)	(1,405,176)	(2,253,313)	(218,397,502)	(237,436,952)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลง						
เงื่อนไขใหม่ของเครื่องมือทางการเงิน						
ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย						
ที่ไม่ถือเป็นการตัดรายการ	(5,029,678)	5,785,951	-	-	(5,029,678)	5,785,951
ขาดทุนจากการด้อยค่า						
ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานรายงาน						
ทางการเงิน ฉบับที่ 9	-	-	324,958	(243,407)	324,958	(243,407)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(165,591,330)	(315,666,448)	3,954,238	(11,852,894)	(161,637,092)	(327,519,342)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(1,074,837)	(13,079,461)	740,422	(2,829,975)	(334,415)	(15,909,436)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(166,666,167)	(328,745,909)	4,694,660	(14,682,869)	(161,971,507)	(343,428,778)

สินทรัพย์และหนี้สินที่สำคัญจำแนกตามสายงานธุรกิจ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม					
	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์		โรงพยาบาลและ คลินิกทันตกรรม		รวม	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567
สินทรัพย์ของส่วนงาน	4,827,993,005	5,372,805,095	691,790,314	703,277,657	5,519,783,319	6,076,082,752
หนี้สินของส่วนงาน	3,621,360,696	3,936,107,307	131,388,064	210,969,379	3,752,748,760	4,147,076,686

39. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

39.1 สัญญาให้บริการ

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

39.2 สัญญาเช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีสัญญาเช่าที่จอดรถและอุปกรณ์สำนักงานตามสัญญาเช่า ซึ่งเป็นสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ซึ่งเงินที่ต้องจ่ายในอนาคตสรุปได้ดังต่อไปนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ภายใน 1 ปี - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	10,095	15,231	10,095	15,231
ภายใน 1 ปี - กิจการอื่น	464,347	605,293	16,050	80,250
รวมภายใน 1 ปี	474,442	620,524	26,145	95,481
1 - 5 ปี - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-
1 - 5 ปี - กิจการอื่น	188,933	288,346	-	-
รวม 1 - 5 ปี	188,933	288,346	-	-
รวม	663,375	908,870	26,145	95,481

ค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาที่บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น มีดังนี้

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	771,905	1,383,009	330,309	430,638

39.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทค้าประกันวงเงินกู้และวงเงินสินเชื่อให้แก่บริษัท ย่อยในวงเงิน 634.50 ล้านบาท และ 1,206.60 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทย่อยค้าประกันวงเงินกู้และวงเงินสินเชื่อให้แก่ บริษัทในวงเงิน 100 ล้านบาท

39.4 กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยสถาบันการเงินในนามกลุ่มบริษัทโดยเกี่ยวเนื่องกับ ภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทซึ่งประกอบด้วยหนังสือค้ำประกัน สาธารณูปโภค หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า และอื่น ๆ โดยมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 จำนวน 269.65 ล้านบาท และ 300.92 ล้านบาท ตามลำดับ

บริษัทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยสถาบันการเงินในนามกลุ่มบริษัทโดยเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพัน ทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทซึ่งประกอบด้วยหนังสือค้ำประกันสาธารณูปโภค หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า และอื่น ๆ โดยมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 จำนวน 149.50 ล้านบาท และ 108.78 ล้านบาท ตามลำดับ

39.5 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีสัญญาอื่นซึ่งเงินที่ต้องจ่ายในอนาคตสรุปได้ดังต่อไปนี้

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
สัญญาก่อสร้างและสัญญาที่เกี่ยวข้อง				
การพัฒนาโครงการ	162,953,164	166,340,349	96,785,587	104,043,586

40. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนของบริษัทเพื่อสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมต่อผู้ถือหุ้นและเป็น ประโยชน์ต่อผู้มีส่วนได้เสียอื่น ตลอดจนเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้มีความสอดคล้อง และสามารถสนับสนุนแผนการบริหารเงินลงทุนหรือโอกาสในการลงทุนต่าง ๆ อันจะเป็นการสร้างมูลค่า และเสริมความมั่นคงทางการเงินให้กับบริษัท

41. ข้อพิพาทที่สำคัญ

เมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2568 ผู้รับเหมาก่อสร้างแห่งหนึ่งได้ยื่นฟ้องบริษัทและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งต่อศาลแพ่ง เพื่อเรียกร้องให้บริษัทและบริษัทย่อยดังกล่าวชำระหนี้เงินประกันผลงานที่ค้างชำระสำหรับการก่อสร้างพร้อมดอกเบี้ยนับจากวันที่ฟ้องจนกว่าจะชำระเสร็จสิ้น

เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2568 ศาลแพ่งได้มีคำพิพากษายกฟ้องต่อคดีความของบริษัท ทั้งนี้ บริษัทจึงไม่มีการผูกพันจากคดีดังกล่าว

ส่วนคดีความของบริษัทย่อยนั้นอยู่ในขั้นตอนการพิจารณาคำให้การของบริษัทย่อยต่อคำฟ้องดังกล่าวจากศาลแพ่ง และ ณ วันที่รายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารเห็นว่ายังไม่มีความจำเป็นต้องตั้งประมาณการหนี้สินจากคดีดังกล่าวในงบการเงิน เนื่องจากฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทคาดว่าจะไม่ได้รับผลกระทบจากคดีความดังกล่าว

42. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 29 มกราคม 2569 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติให้บริษัทจัดตั้งบริษัท กาญจน์ แลนด์ จำกัด โดยบริษัทได้ซื้อหุ้นสามัญ จำนวน 9,998 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนของบริษัทดังกล่าว ในราคาหุ้นละ 10 บาท รวมเป็นเงิน 99,980 บาท และชำระค่าหุ้นเต็มจำนวนให้แก่บริษัท กาญจน์ แลนด์ จำกัด ในวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2569 โดยได้จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2569 วัตถุประสงค์หลักของบริษัทคือ ประกอบธุรกิจเป็นตัวแทน นายหน้า จัดหาที่ดิน เพื่อซื้อและจำหน่ายไป

43. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2569

4

การรับรอง ความถูกต้องของข้อมูล



เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลบัญชี และเลขานุการบริษัท

1.1 ข้อมูลกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลบัญชี ของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

1	นายกำธร อุดมฤทธิ์รุจ	อายุ : 94
การดำรงตำแหน่งในบริษัท	<ul style="list-style-type: none"> • ประธานคณะกรรมการ (แต่งตั้งเมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2568) • ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ (แต่งตั้งเมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2550) • กรรมการอิสระ (แต่งตั้งเมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2550) 	
วุฒิการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> • ปริญญาตรี รัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัย แคลิฟอร์เนีย เบิร์กลีย์ สหรัฐอเมริกา 	
ประวัติการฝึกอบรม	หลักสูตรโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย <ul style="list-style-type: none"> • Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 31/2548 • Advanced Audit Committee Program (AACP) รุ่นที่ 43/2565 • Role of the Chairman Program (RCP) รุ่นที่ 53/2566 	
การดำรงตำแหน่ง/ ประสบการณ์ทำงานอย่างน้อย 5 ปี ย้อนหลัง	กรรมการบริษัทจดทะเบียนอื่น <ul style="list-style-type: none"> • 2564 - ปัจจุบัน ประธานคณะกรรมการ/ บมจ.ซูเปอร์ เอนเนอร์ยี คอร์เปอเรชั่น (ธุรกิจพัฒนาพลังงาน) • 2549 - ปัจจุบัน ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ/ บมจ.ซูเปอร์ เอนเนอร์ยี คอร์เปอเรชั่น (ธุรกิจพัฒนาพลังงาน) • 2547 - 2564 รองประธานคณะกรรมการ/ บมจ.ซูเปอร์ เอนเนอร์ยี คอร์เปอเรชั่น (ธุรกิจพัฒนาพลังงาน) 	
	กรรมการบริษัท/กิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน -ไม่มี- ประสบการณ์ทำงาน <ul style="list-style-type: none"> • 2549 - 2551 ประธานกรรมการตรวจสอบการใช้งบประมาณแผ่นดินสภานิติบัญญัติแห่งชาติ • 2544 - 2545 ที่ปรึกษาประธาน คณะกรรมการเลือกตั้งและประธานคณะที่ปรึกษา ก.ก.ต • 2535 - 2543 ที่ปรึกษาประธานวุฒิสภา 	
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	- ไม่มี -	
ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	- ไม่มี -	

การดำรงตำแหน่งในบริษัท	<ul style="list-style-type: none"> รองประธานคณะกรรมการ (แต่งตั้งเมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2568) กรรมการ (แต่งตั้งเมื่อวันที่ 25 เมษายน 2556)
วุฒิการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาตรี สาขาคอมพิวเตอร์ University of California, Santa Cruz, California ปริญญาโท บริหารธุรกิจ University of Southern California Los Angeles, California
ประวัติการฝึกอบรม	หลักสูตรโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย <ul style="list-style-type: none"> Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 42/2548
การดำรงตำแหน่ง/ ประสบการณ์ทำงานอย่างน้อย 5 ปี ย้อนหลัง	กรรมการบริษัทจดทะเบียนอื่น <ul style="list-style-type: none"> 2568 - ปัจจุบัน รองประธานกรรมการ และกรรมการ/ บมจ. เอเวอร์แลนด์ (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) 2556 – 2568 ประธานกรรมการ และกรรมการ/ บมจ. เอเวอร์แลนด์ (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) กรรมการบริษัท/กิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน <ul style="list-style-type: none"> 2551 - ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ/ บจก.อิคิวตี เรสซิเดนเชียล เจ้าพระยา 2548 - ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ/ บจก.อิคิวตี เรสซิเดนเชียล <p>ปัจจุบันดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทย่อยภายใต้ บมจ.เอเวอร์แลนด์ จำนวน 12 บริษัท ซึ่งปรากฏในข้อมูลการดำรงตำแหน่งของกรรมการและผู้บริหารในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม</p>
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	9.90%
ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	- ไม่มี -

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

การดำรงตำแหน่งในบริษัท	<ul style="list-style-type: none"> กรรมการ (แต่งตั้งเมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2551) กรรมการอิสระ (แต่งตั้งเมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2551) กรรมการตรวจสอบ (แต่งตั้งเมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2551)
วุฒิการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาตรีนิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง
ประวัติการฝึกอบรม	หลักสูตรโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย <ul style="list-style-type: none"> Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 80/2552
การดำรงตำแหน่ง/ ประสบการณ์ทำงานอย่างน้อย 5 ปี ย้อนหลัง	กรรมการบริษัทจดทะเบียนอื่น -ไม่มี- กรรมการบริษัท/กิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน <ul style="list-style-type: none"> 2534 - 2562 เลขานุการและผู้จัดการสำนักงาน(ด้านบัญชีการเงิน) บจก.สำนักงานที่ปรึกษาการบัญชีภาษีอากร <p>ปัจจุบันดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทย่อยภายใต้ บมจ.เอเวอร์แลนด์ จำนวน 1 บริษัท ซึ่งปรากฏในข้อมูลการดำรงตำแหน่งของกรรมการและผู้บริหารในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม</p> ประสบการณ์ทำงานในหน่วยงานราชการ/รัฐวิสาหกิจ <ul style="list-style-type: none"> 2525 - 2534 นิติกร 4 การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	- ไม่มี -
ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	- ไม่มี -

การดำรงตำแหน่งในบริษัท	<ul style="list-style-type: none"> กรรมการ (แต่งตั้งเมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2563)
วุฒิการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาตรี วิทยาศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ
ประวัติการฝึกอบรม	หลักสูตรโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย <ul style="list-style-type: none"> Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 171/2563
การดำรงตำแหน่ง/ ประสบการณ์ทำงานอย่างน้อย 5 ปี ย้อนหลัง	กรรมการบริษัทจดทะเบียนอื่น -ไม่มี- กรรมการบริษัท/กิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน <p>ปัจจุบันดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทย่อยภายใต้ บมจ.เอเวอร์แลนด์ จำนวน 6 บริษัท ซึ่งปรากฏในข้อมูลการดำรงตำแหน่งของกรรมการและผู้บริหารในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม</p> ประสบการณ์ทำงาน <ul style="list-style-type: none"> 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 -

การดำรงตำแหน่งในบริษัท	• ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโสฝ่ายอสังหาริมทรัพย์ (แต่งตั้งเมื่อวันที่ 1 มกราคม 2567)
วุฒิการศึกษา	• ปริญญาตรี • บริหารธุรกิจบัณฑิต การจัดการงานก่อสร้าง มสธ.
ประวัติการฝึกอบรม	หลักสูตรโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย - None - หลักสูตรอื่นๆ • การจัดการ อสังหาริมทรัพย์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (Mini MRE) • อบรมหลักสูตร การจัดทำมาตรฐาน ISO : และ ผู้ตรวจสอบ มาตรฐานภายใน
การดำรงตำแหน่ง/ ประสบการณ์ทำงานอย่างน้อย 5 ปี ย้อนหลัง	กรรมการบริษัทจดทะเบียนอื่น -ไม่มี- กรรมการบริษัท/กิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน -ไม่มี- ประสบการณ์ทำงาน • 2559 - ปัจจุบัน ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส/ บมจ. เอเวอร์แลนด์ • 2558 - 2559 ผู้จัดการฝ่ายก่อสร้างอาวุโส/ บมจ. พญาบุศย์ เรือเอสเตท
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	- ไม่มี -
ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	- ไม่มี -

การดำรงตำแหน่งในบริษัท	• ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน (แต่งตั้งเมื่อวันที่ 9 มกราคม 2560)
วุฒิการศึกษา	• ปริญญาตรี สถาบันเทคโนโลยีราชมงคล(วิทยาเขตเทคนิคกรุงเทพ) สาขาการบัญชี • ปริญญาโท จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย สาขาการบัญชี • CPA (Thailand)
ประวัติการฝึกอบรม	หลักสูตรโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย - None - หลักสูตรอื่นๆ • Thai financial reporting standard • International financial reporting standard • A Brief of Taxation in Thailand • Asean Treasures Outstanding Charisma (ATOC)#2 • โครงการพัฒนาผู้บริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์(Mini MRE@TBS) รุ่นที่ 29 • โครงการประกาศนียบัตรนักบัญชีอากรกรุ่นแรก(Certificate of Tax Accountant : CTA)
การดำรงตำแหน่ง/ ประสบการณ์ทำงานอย่างน้อย 5 ปี ย้อนหลัง	กรรมการบริษัทจดทะเบียนอื่น -ไม่มี- กรรมการบริษัท/กิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน -ไม่มี- ประสบการณ์ทำงาน • 2558 - 2559 ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี/ บมจ.เจ้าพระยามหานคร • 2556 - 2557 ผอ.ฝ่ายวิเคราะห์ข้อมูลทางธุรกิจและ ผอ.ฝ่ายบัญชี/ บจก.รอสโซ่ • 2554 - 2556 ผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบบัญชี/ บจก.กรินทร์ ออดิท & แกรนด์ ออดิท • 2551 - 2554 ผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบภายใน, ผู้จัดการฝ่ายวิเคราะห์ข้อมูลทางธุรกิจ และปรับปรุงกระบวนการทำงาน/ บจก.ดีเคเอสเอส (ประเทศไทย) • 2537 - 2549 ผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบบัญชี/ บจก.ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอเปเอส
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	- ไม่มี -
ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	- ไม่มี -

การดำรงตำแหน่งในบริษัท	<ul style="list-style-type: none"> ผู้ำนวยการฝ่ายบริหารงานขายและการตลาด (แต่งตั้งเมื่อวันที่ 1 มกราคม 2567)
วุฒิการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาตรี พาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ปริญญาโท พาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ประวัติการฝึกอบรม	- ไม่มี -
การดำรงตำแหน่ง/ ประสบการณ์ทำงานอย่างน้อย 5 ปี ย้อนหลัง	<p>กรรมการบริษัทจดทะเบียนอื่น -ไม่มี-</p> <p>กรรมการบริษัท/กิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน -ไม่มี-</p> <p>ประสบการณ์ทำงาน</p> <ul style="list-style-type: none"> 2557 - ปัจจุบัน ผู้ำนวยการฝ่ายการตลาด/ บมจ. เอเวอร์แลนด์ 2554 - 2557 เจ้าหน้าที่การตลาดอาวุโส/ บมจ. พุกกา เรียวเอสเตต
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	- ไม่มี -
ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	- ไม่มี -

การดำรงตำแหน่งในบริษัท	<ul style="list-style-type: none"> ผู้ำนวยการฝ่ายบริหารการเงิน (แต่งตั้งเมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2567)
วุฒิการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาตรี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ปริญญาโท คณะบริหารการเงิน มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ
ประวัติการฝึกอบรม	<p>หลักสูตรโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย</p> <ul style="list-style-type: none"> Company Secretary Program, รุ่นที่ 12/2548 Directors Certification Program (DCP), รุ่นที่ 211/2559
การดำรงตำแหน่ง/ ประสบการณ์ทำงานอย่างน้อย 5 ปี ย้อนหลัง	<p>กรรมการบริษัทจดทะเบียนอื่น -ไม่มี-</p> <p>กรรมการบริษัท/กิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน -ไม่มี-</p> <p>ประสบการณ์ทำงาน</p> <ul style="list-style-type: none"> 2567 - ปัจจุบัน ผู้ำนวยการฝ่ายบริหารการเงิน/ บมจ. เอเวอร์แลนด์ 2558 - 2566 ผู้ำนวยการฝ่ายสำนักเลขานุการ/ บมจ. พีพี โพรม
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	- ไม่มี -
ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	- ไม่มี -

1.2 ข้อมูลเลขานุการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

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 ผู้อำนวยการฝ่ายนิติกรรมและสัญญา เป็นผู้ได้รับมอบหมายให้ปฏิบัติงาน เลขานุการบริษัท โดยเลขานุการบริษัทจะต้องปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในมาตรา 89/15 และมาตรา 89/16 ของพระราชบัญญัติ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ซึ่งมีผลบังคับใช้ในวันที่ 31 สิงหาคม 2551 ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์ สุจริต รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับบริษัท มติคณะกรรมการ ตลอดจนที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยมีรายละเอียดดังนี้

นางสาวดวงดาว ประเสริฐศรี	อายุ : 48
วุฒิการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ประวัติการฝึกอบรม	สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย <ul style="list-style-type: none"> Company Secretary Program (CSP)
การดำรงตำแหน่ง/ ประสบการณ์ทำงานอย่างน้อย 5 ปี ย้อนหลัง	<ul style="list-style-type: none"> 2565 - ปัจจุบัน ผู้อำนวยการฝ่ายนิติกรรมและสัญญา บจ. สำนักงานที่ปรึกษากฎหมายมีชัยไทยแลนด์ 2544 - 2565 ผู้จัดการฝ่ายนิติกรรมและสัญญา บจ. สำนักงานที่ปรึกษากฎหมายมีชัยไทยแลนด์
หน้าที่ ความรับผิดชอบของ เลขานุการบริษัท	<ol style="list-style-type: none"> จัดทำและเก็บรักษาเอกสารดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> ทะเบียนกรรมการ หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการ รายงานการประชุมคณะกรรมการและรายงานประจำปีของบริษัทฯ หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น เอกสารสำคัญของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร ดำเนินการอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ไม่มี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ไม่มี

1.3 ข้อมูลกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ของบริษัทย่อยที่เป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจหลัก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทย่อยที่เป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจหลักมีข้อมูลกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุม โดยข้อมูลของ (1) นายสวิจักร โฉมฉายะ, ปรากฏตามข้อ 1.1

นางสาวนุชรี ทองหลบ		อายุ : 54
การดำรงตำแหน่งในบริษัท	<ul style="list-style-type: none"> ผู้จัดการฝ่ายบัญชี แผนกบัญชีโรงพยาบาล (แต่งตั้งเมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2558) ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ (ธุรกิจโรงพยาบาล) (รักษาการ) (แต่งตั้งเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2565) 	
วุฒิการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาตรี สาขา การบัญชี Valaya Alongkorn Rajabhat University ปริญญาโท บริหารธุรกิจ Ramkhamhaeng University 	
ประวัติการฝึกอบรม	หลักสูตรอื่นๆ <ul style="list-style-type: none"> สรุปประเด็นความผิดพลาดที่สำคัญสำหรับผู้ทำบัญชี การพัฒนาคุณภาพงานบัญชีด้วยการประยุกต์หลักการบริหารบัญชียุคใหม่ 	
การดำรงตำแหน่ง/ ประสบการณ์ทำงานอย่างน้อย 5 ปี ย้อนหลัง	กรรมการบริษัทจดทะเบียนอื่น -ไม่มี-	
	กรรมการบริษัท/กิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน -ไม่มี-	
	ประสบการณ์ทำงาน <ul style="list-style-type: none"> 2556 - 2558 ที่ปรึกษาด้านการบัญชี-การเงิน/ บจก.เอ็นบีดี เฮลท์แคร์ 2551 - 2556 รองผู้จัดการใหญ่ฝ่ายบริหาร/ บจก.ผลิตภัณฑ์อาหารเพื่อสุขภาพ 2543 - 2550 ผู้จัดการฝ่ายบัญชี-การเงิน/ บจก.ผลิตภัณฑ์อาหารเพื่อสุขภาพ 	

ข้อมูลการดำรงตำแหน่งของกรรมการและผู้บริหารในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

รายชื่อบริษัท		1	2	3	4	5	6	7	8	9
		นายสวิตจักร์ โลจายะ ¹	นายภัทร อุดมฤทธิจริง	นางสาวนิตา มัชฌิมานนท์	นางสุภัทรา เชื้ออรอด	นางสาวจรรยา คงมั่น	นายสถาพร เกษแก้ว	นางสาวรัชชกร สมจิตต์ชอบ	นายไกรวิทย์ อัครวงศ์เสถียร	นางสาวพัชรกัญญา จุฑาประทีป
1	บมจ.เอเวอร์แลนด์	C, /, //	/	/	/	/	//	//	//	//
บริษัทย่อยทางตรงและทางอ้อม										
2	บจก.ณัฐนันท์พัฒนา	/, //	-	-	-	-	-	-	-	-
3	บจก.มายริสอร์ท โฮเทล	/, //	-	-	-	-	-	-	-	-
4	บจก.เดอะวิลล่า (ห้วยหิน)	/, //	-	-	-	-	-	-	-	-
5	บจก.บางกอก ริว่า ดีเวลลอปเม้นท์	/, //	-	-	-	-	-	-	-	-
6	บจก.เอเวอร์ซิตี ดีเวลลอปเม้นท์	/, //	-	-	-	-	-	-	-	-
7	บจก.บางกอก เอเวอร์ ดีเวลลอปเม้นท์	/, //	-	-	-	-	-	-	-	-
8	บจก.มาย อเวนิว	/, //	-	-	-	-	-	-	-	-
9	บจก.มาย สอส์พิทอล	/, //	-	/	-	/	-	-	-	-
10	บจก.โรงพยาบาลเชียงใหม่ราษฎร์	/, //	-	/	-	/	-	-	-	-
11	บจก.เดนทอล อีส ฟัน	/, //	-	/	-	/	-	-	-	-
12	บจก.ยูนิคอน เซอร์วิสเชส	/, //	-	/	-	/	-	-	-	-
13	บจก.โคราชเมดิคัลกรุ๊ป	/, //	-	/	/	/	-	-	-	-
14	บจก.พิษณุโลกอินเตอร์เวชการ	/, //	-	-	-	/	-	-	-	-

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

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

เอกสารแนบ 2 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย ที่มีรายได้เกินกว่าร้อยละ 10 ของรายได้รวม ตามงบกำไรขาดทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

-ไม่มี-

เอกสารแนบ 3 รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท (compliance)

1. รายละเอียดหัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัท

บริษัทมอบหมายให้ บริษัท ตรวจสอบภายในในธรรมเนียม จำกัด โดยมี นางสาววรรณณีย์ วงษ์ตระกูล ผู้ดำรงตำแหน่งรองผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบภายใน 2 โดยมีคุณสมบัติของผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้ากำกับดูแลกิจการ
ปฏิบัติงานของบริษัท ดังนี้

ชื่อ-สกุล	อายุ(ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ประวัติอบรม	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
			ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ประเภทธุรกิจ
1. นางสาววรรณณีย์ วงษ์ตระกูล	40	คุณวุฒิการศึกษา <ul style="list-style-type: none"> ปริญญาตรี สำนักวิชาการจัดการ หลักสูตรบัญชี สาขากระบวนสารสนเทศทางการบัญชี (มหาวิทยาลัยวลัยลักษณ์) ประวัติการอบรม <ul style="list-style-type: none"> การสัมมนาใหญ่ประจำปี CEO & Integrated Management – Audit สัมมนาใหญ่ประจำปี 2555 การเตรียมความพร้อมด้าน Internal Audit กับการเปิดเสรี AEC การจัดทำแผนการตรวจสอบภายใน หลักสูตร Going from Good to Great in IT Governance and Outsourcing การปฏิบัติงานตรวจสอบภายในและการควบคุมคุณภาพงาน หลักสูตร COSO 2013 ภาคทฤษฎีและปฏิบัติ โครงการดำรงและปรับปรุงคุณภาพงานตรวจสอบภายในของหน่วยงาน แบบประเมินตนเองเกี่ยวกับมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชัน อบรมหลักสูตร IT audit for non it auditor มาตรฐานการตรวจสอบภายใน (IIA Standard & Implementation Guide (Practice advisory)) สัมมนา "ผู้ตรวจสอบภายใน : กลไกสำคัญในการกำกับดูแลและการสร้างคุณค่าเพิ่มทางธุรกิจ" ของท่าน การบัญชีธุรกิจรับเหมาก่อสร้างและสัญญาก่อสร้างฯ 	พศ.2550 - พศ.2553 พศ.2553 - พศ.2556 พศ.2556 - พศ.2559 พศ.2559 - พศ.2560 พศ.2560 - ถึงปัจจุบัน	• ผู้ตรวจสอบภายใน • ผู้ตรวจสอบภายในอาวุโส • ผู้ช่วยผู้จัดการ สายงานบริหาร ความเสี่ยงและตรวจสอบภายใน • หัวหน้าแผนกตรวจสอบภายใน • รองผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบ ภายใน 2 (Deputy Director) • รองผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบ ภายใน 2 (Assistant Vice President)	• แผนกตรวจสอบภายใน / จาก.สอบบัญชี ธรรมนิติ / ให้บริการตรวจสอบบัญชีและ ตรวจสอบภายใน • ฝ่ายตรวจสอบภายใน 2 / จาก.ตรวจสอบ ภายในธรรมนิติ / ให้บริการตรวจสอบ ภายใน • ฝ่ายตรวจสอบภายใน 2 / จาก.ตรวจสอบ ภายในธรรมนิติ / ให้บริการตรวจสอบ ภายใน

ชื่อ-สกุล	อายุ(ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ประวัติอบรม	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
			ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ประเภทธุรกิจ
		<ul style="list-style-type: none"> เตรียมความพร้อมทางภาษา กับ 59 ประเด็นทางภาษาเพื่อการสำหรับแพทย์ โรงพยาบาล คลินิก สถานพยาบาล สถานเสริมความงาม พร้อมการวางแผนภาษี พระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการทุจริต พ.ศ. 2542 อบรมเทคนิคการใช้โปรแกรม MS-Excel ในงานตรวจสอบ IA Day : Innovative Internal Auditor เทคนิคการปิดการขาย ความรู้ในการตรวจสอบ IT General Control (เบื้องต้น) การวางแผนงานตรวจสอบภายใน (Audit Plan) เทคนิคการสุ่มตัวอย่าง (Sampling for Working Paper) เทคนิคการเจรจาต่อรองสำหรับผู้ตรวจสอบภายใน มาตรฐานสากลสำหรับการปฏิบัติงานวิชาชีพการตรวจสอบภายใน (IPPF) ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (PDPA) การจัดทำแผนงานตรวจสอบภายใน “Digital Asset สิทธิพหุเชิงดิจิทัล : ความรู้ทั่วไปและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง” ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับภาษีศุลกากร การจัดทำแบบ 56-1 One Report – การรายงานข้อมูลทางด้านความยั่งยืน การบริหารความเสี่ยงด้านไซเบอร์ (Cyber Risk Management) การบริหารความเสี่ยงเพื่อป้องกันการทุจริต (Fraud Risk Management) กฎหมายแรงงานสำหรับการบริหารงานบุคคล การประเมินคุณภาพงานตรวจสอบภายใน (Quality Assessment Review : QAR) สัมมนาให้รู้ละมคมผู้ตรวจสอบภายในประจำปี 2566 “Internal Control Audit in a Quick and Ever-changing World” 			

ชื่อ-สกุล	อายุ(ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ประสบการณ์	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
			ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ประเภทธุรกิจ
		<ul style="list-style-type: none"> กฎหมายตลาดหลักทรัพย์ฯ “Internal Control เพื่อเตรียมความพร้อมสู่ IPO” โดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย TFAC’s Accounting Professions Summit 2024 หัวข้อ “Accounting Professions in Disruptive world” โดยสภาวิชาชีพบัญชี การวิเคราะห์งบการเงิน เพื่อจัดทำแผนตรวจสอบภายในและการตรวจสอบความผิดปกติในกระบวนการจัดซื้อจัดจ้าง ระบบการควบคุมภายในที่ดี ด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ (ITGC, IT Application) “Update ความรู้เกี่ยวกับ พ.ร.บ.คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (PDPA) เพื่อสร้างความตระหนักรู้ด้านกฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (PDPA) ให้กับพนักงานภายในบริษัท การวิเคราะห์งบการเงิน เพื่อจัดทำแผนตรวจสอบภายในและการตรวจสอบความผิดปกติในกระบวนการจัดซื้อจัดจ้าง การเตรียมความพร้อมสำหรับการจัดทำรายงานความยั่งยืนและการปฏิบัติงานด้าน ESG การประเมินคุณภาพงานตรวจสอบภายใน (Quality Assessment Review : QAR) ตามมาตรฐานสากลด้วยการปฏิบัติงานวิชาชีพการตรวจสอบภายใน (Global Internal Audit Standards) ซึ่งออกโดยสถาบันผู้ตรวจสอบภายในสากล (The Institute of Internal Auditors – IIA) 			

รายละเอียดหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท

บริษัทได้มอบหมายให้บริษัท สำนักงานที่ปรึกษากฎหมาย มีชัยไทยแลนด์ จำกัด โดยมีนายจอมทรัพย์ โลจาเยะ (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
- **คู่มือจรรยาบรรณธุรกิจ**
บริษัทได้เปิดเผย “คู่มือจรรยาบรรณธุรกิจ” ไว้ภายใต้หัวข้อ “การกำกับดูแลกิจการ” บนเว็บไซต์ของบริษัทที่ www.everland.co.th
- **คู่มือมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันและการแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน**
บริษัทได้เปิดเผย “คู่มือมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันและการแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน” ไว้ภายใต้หัวข้อ “การกำกับดูแลกิจการ” บนเว็บไซต์ของบริษัทที่ www.everland.co.th
- **นโยบายการจัดซื้อจัดจ้างอย่างยั่งยืน**
บริษัทได้เปิดเผย “นโยบายการจัดซื้อจัดจ้างอย่างยั่งยืน” ไว้ภายใต้หัวข้อ “การกำกับดูแลกิจการ” บนเว็บไซต์ของบริษัทที่ 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 21st Floor Sanphawut Rd., Bangna-Tai, Bangna, Bangkok 10260

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

www.everland.co.th