



รายงานประจำปี 2567 (56-1 One Report)

บริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน)

สารบัญ

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน


1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท	12
1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ	13
1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ	13
1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท	17
1.4 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว	34
1.5 การออกหลักทรัพย์อื่น (ตราสารหนี้)	38
1.6 นโยบายการจ่ายเงินปันผล	38
2. การบริหารจัดการความเสี่ยง	39
2.1 นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง	39
2.2 ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ	40
3. การขับเคลื่อนธุรกิจอย่างยั่งยืน	48
3.1 นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน	48
3.2 การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ	54
3.3 การจัดการความยั่งยืนในมิติเศรษฐกิจ	72
3.4 การจัดการความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม	82
3.5 การจัดการความยั่งยืนในมิติสังคม	93
4. การวิเคราะห์และการอธิบายของฝ่ายจัดการ	106
4.1 วิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะการเงิน	106
4.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต	109
4.3 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	109
5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น	116
5.1 ข้อมูลทั่วไปและบุคคลอ้างอิง	116
5.2 ข้อพิพาททางกฎหมาย	116
5.3 ตลาดรอง	116
5.4 สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ (เฉพาะกรณีตราสารหนี้)	-

ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ

6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ	117
6.1 ภาพรวมของนโยบายและแนวทางปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ	118
6.2 จรรยาบรรณธุรกิจ	118
6.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของนโยบาย แนวปฏิบัติ และระบบการกำกับดูแลกิจการในรอบปีที่ผ่านมา	119
7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการและข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงาน และอื่น ๆ	120
7.1 แผนภาพโครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ	131
7.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ	131
7.3 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย	132
7.4 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร	137
7.5 ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน	145
7.6 ข้อมูลสำคัญอื่น ๆ	146
8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ	148
8.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา	150
8.2 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล	4-5
8.3 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ	6-9
9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน	166
9.1 การควบคุมภายใน	166
9.2 รายการระหว่างกัน	170

ส่วนที่ 3 งบการเงิน

เอกสารแนบ

เอกสารแนบ 1	รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี เลขานุการบริษัท	คลิก 
เอกสารแนบ 2	รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการบริษัทย่อย	คลิก
เอกสารแนบ 3	รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน	คลิก
เอกสารแนบ 4	ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน	คลิก
เอกสารแนบ 5	นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการฉบับเต็ม และจรรยาบรรณธุรกิจฉบับเต็มที่บริษัทฯ ได้จัดทำ	คลิก
เอกสารแนบ 6	รายงานคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล	คลิก



สารจากคณะกรรมการ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

ในปี 2567 เศรษฐกิจของประเทศไทยมีการขยายตัวเล็กน้อยจากปีก่อนหน้า สภาพการณ์โดยรวมกลับเข้าสู่ภาวะปกติมากขึ้น โดยมีปัจจัยขับเคลื่อนหลักมาจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติทยอยปรับขึ้นอย่างต่อเนื่องจากอานิสงค์ของมาตรการยกเว้นการตรวจลงตราหนังสือเดินทาง (Visa Free) การใช้จ่ายภายในประเทศมีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่องซึ่งสอดคล้องกับการบริโภคภาคเอกชนที่มีการขยายตัว อย่างไรก็ตามแม้ว่าสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเริ่มมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้น บริษัท แกรนด์คาแลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ยังต้องเผชิญความท้าทายจากความไม่แน่นอนจากปัจจัยภายนอกที่ส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจทั้งทางตรงและทางอ้อม เช่น ความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและการเงินโลก ภาระหนี้สินครัวเรือนและภาคธุรกิจที่อยู่ในระดับสูงส่งผลให้การใช้จ่ายใช้สอยต้องมีความระมัดระวัง อีกทั้งผลผลิตและระดับราคาสินค้าเกษตรยังคงมีความผันผวนสืบเนื่องจากสภาพอากาศที่แปรปรวนจากภัยแล้งและน้ำท่วม เป็นต้น

สำหรับธุรกิจอาคารสำนักงานในประเทศไทยยังคงพบความท้าทายทั้งจากจำนวนอุปทานที่จะเพิ่มเข้ามาในตลาดอาคารสำนักงานที่สูงขึ้น การแข่งขันอย่างรุนแรงสืบเนื่องจากจำนวนอุปทานที่เพิ่มขึ้น ประกอบกับนโยบายการทำงานในรูปแบบ Hybrid Workplace ของหลายองค์กร และการใช้พื้นที่ทำงานแบบ Co-Working Space นับเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้ความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานลดลง ผลกระทบดังกล่าวจึงถือเป็นความท้าทายต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ในการพัฒนารวมถึงยกระดับธุรกิจอาคารสำนักงานซึ่งถือเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ ให้ยังคงสามารถตอบโจทย์ผู้เช่าและผู้ให้บริการ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ศึกษาแนวทางพัฒนาและยกระดับการให้บริการทั้งธุรกิจอาคารสำนักงานและธุรกิจค้าปลีกให้มีความเกื้อหนุนซึ่งกันและกัน อันจะช่วยเพิ่มความสามารถในการแข่งขันท่ามกลางสถานะตลาดที่อุปทานมีแนวโน้มสูงขึ้น เพื่อให้อาคารสำนักงานของบริษัทฯ ยังคงเป็น Top of Mind ของผู้เช่าและผู้ให้บริการ ในขณะเดียวกันบริษัทฯ ยังคงมุ่งเน้นการบริหารจัดการต้นทุนให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด โดยบริษัทฯ ยังคงดำเนินนโยบายการบริหารจัดการในทุกธุรกิจอย่างรอบคอบ

ผลการดำเนินงานในภาพรวมของปี 2567 รายได้รวมของบริษัทฯ อยู่ที่ 1,747 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 จากปีก่อน โดยหลักมาจากธุรกิจให้เช่าและบริการซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ แม้ว่าสถานการณ์ตลาดสำนักงานที่ยังมีความท้าทายซึ่งส่งผลกระทบต่ออัตราเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานปรับตัวลดลง อย่างไรก็ตามบริษัทฯ สามารถรักษาอัตราการปรับเพิ่มค่าเช่าได้อย่างต่อเนื่อง โดยมีการปรับขึ้นได้ดีกว่าตลาดเล็กน้อย ในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นมีการโอนกรรมสิทธิ์โครงการนิรติ ดอนเมือง จำนวนใกล้เคียงกับปีก่อน ในขณะที่รายได้เติบโตขึ้นจากปีก่อนเล็กน้อยจากราคาขายเฉลี่ยที่ปรับเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามบริษัทฯ มีต้นทุนและค่าใช้จ่ายการบริหารจำนวน 750 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 จากปีก่อน เนื่องจากต้นทุนและค่าใช้จ่ายของโครงการนิรติ ดอนเมืองที่เพิ่มขึ้นสอดคล้องกับรายได้การโอนกรรมสิทธิ์โครงการที่เพิ่มขึ้น ประกอบกับต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นตามสถานะอัตราเงินเฟ้อและต้นทุนพลังงานที่สูงขึ้น ทั้งนี้ บริษัทฯ สามารถรักษาอัตรากำไรขั้นต้นได้ใกล้เคียงกับปีก่อน รวมถึงสามารถควบคุมค่าใช้จ่ายการบริหารได้อย่างมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้อัตรากำไรจากการดำเนินงานอยู่ในระดับใกล้เคียงกับปีก่อน แต่ยังเป็นไปตามแผนงานที่วางไว้



บริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญกับการรักษาและสร้างการเติบโตทางธุรกิจอย่างแข็งแกร่งและต่อเนื่อง ในขณะที่การดำเนินงานถึงผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายยังเป็นสิ่งสำคัญในลำดับต้น ควบคู่ไปกับการตั้งมั่นในหลักธรรมาภิบาล หรือหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีที่บริษัทฯ ยังคงเน้นย้ำและสื่อสารให้ทั้งกรรมการและพนักงานของบริษัทฯ ดำเนินงานโดยตั้งมั่นและยึดมั่นอยู่บนหลักการดังกล่าวอย่างเป็นปกติวิสัย

นอกเหนือจากหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีแล้ว การพัฒนาหรือการเติบโตที่ยั่งยืนก็ยังเป็นอีกหนึ่งเรื่องสำคัญที่บริษัทฯ พยายามปลูกฝังรวมถึงสร้างการตระหนักรู้ทั้งต่อบุคลากรภายในรวมถึงภายนอกองค์กรให้เห็นถึงความสำคัญในเรื่องดังกล่าวร่วมกัน สำหรับภายในองค์กร บริษัทฯ มีมาตรการลดการใช้พลังงาน รวมถึงการนำพลังงานกลับมาใช้ใหม่ เพื่อให้เกิดศักยภาพสูงที่สุดและใช้ทรัพยากรน้อยที่สุด เพื่อมุ่งสู่เป้าหมายการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero Emission) เช่น การกำหนดเป้าหมายที่เกี่ยวกับการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อมในการลดใช้พลังงานในระบบปรับอากาศและพื้นที่ส่วนกลาง การทบทวนมาตรการประหยัดพลังงานของบริษัทฯ ให้มีประสิทธิภาพสูงขึ้น รวมถึงการบริหารจัดการกระบวนการทำงานด้านต่างๆ เพิ่มเติม อาทิ การบริหารจัดการขยะให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น เป็นต้น สำหรับการดำเนินการต่อบุคลากรภายนอกองค์กร บริษัทฯ จัดให้มีกิจกรรมต่างๆ ที่ช่วยส่งเสริมแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืน เช่น 1) การเป็นศูนย์กลางการบริจาคเลือด เพื่อสนับสนุนทุกคนในการเป็น “ผู้ให้” โดยประสานหน่วยงานสภาอากาศไทยเข้ามารับบริจาคเลือดที่อาคารตลอดทั้งปี 2) การจัดงาน “ESG Bonding Hub Grand Opening” โดยร่วมกับยังแฮปปี้ (Young Happy) และกลุ่มกิจการเพื่อสังคมแห่งประเทศไทย (SE Thailand) เพื่อส่งเสริมสุขภาพ ความรู้ และทักษะอาชีพสำหรับผู้สูงวัย 3) การจัดงาน “Green Expo: Better Futures Project 2024 @ G Land” เพื่อสร้างแรงบันดาลใจด้านความยั่งยืน โดยมุ่งสู่เป้าหมาย NET Zero 2050 และ 4) โครงการ “ซ่อมมะลิรวมใจรักแม่” เพื่อสานต่อชนบทธรรมนิยมไทยเนื่องในโอกาสวันแม่แห่งชาติ พร้อมทั้งนำรายได้ไปสมทบทุนกับสภาสังคมสงเคราะห์แห่งประเทศไทย เพื่อช่วยเหลือผู้ประสบความทุกข์ยากและมอบเป็นทุนการศึกษาแก่เด็กด้อยโอกาส นอกจากนี้บริษัทฯ ยังสนับสนุนพื้นที่โครงการสำหรับกลุ่มธุรกิจเพื่อสังคม เช่น ร้าน CATCHAWA เป็นต้น

ในนามของคณะกรรมการบริษัท ขอขอบคุณท่านผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วนที่สนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทฯ ด้วยดีตลอดมา รวมถึงขอบคุณผู้บริหารและพนักงานทุกคนที่ทุ่มเททำงาน และร่วมกันสร้างการเติบโตอย่างแข็งแกร่งให้บริษัทฯ อีกทั้งร่วมกันขับเคลื่อนให้เห็นถึงความสำคัญของการใช้ทรัพยากรอย่างรู้คุณค่า เพราะบริษัทฯ เชื่อว่าการเติบโตที่ดีจะต้องคำนึงถึงสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญด้วย โดยบริษัทฯ ขอให้ความเชื่อมั่นว่า คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานจะปฏิบัติหน้าที่อย่างดีที่สุด โดยใช้ความระมัดระวัง รอบคอบ และคำนึงถึงประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายเป็นสำคัญ

นายปรีชา เอกคุณากุล

ประธานกรรมการ



รายงานคณะกรรมการ ตรวจสอบและธรรมาภิบาล

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลของบริษัทฯ ประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน โดยมีนายจรัส มงคลจันทร์ เป็นประธานกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล กรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลประกอบด้วย นายวิทยา ชวนะนันท์ และนางจิตรมณี สุวรรณพูล ซึ่งทั้ง 3 ท่าน เป็นผู้มีความรู้ และมีประสบการณ์เพียงพอในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงิน รวมทั้งมีความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ซึ่งสอดคล้องกับข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ปี 2567 มีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลรวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง โดยได้หารือร่วมกับฝ่ายบริหาร หน่วยงานตรวจสอบภายใน และผู้สอบบัญชีในเรื่องที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งได้รับข้อมูลจากฝ่ายบริหารอื่น ๆ ตามวาระที่สอดคล้องกับหน้าที่ความรับผิดชอบที่กำหนดไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลอย่างครบถ้วน และได้แสดงความเห็นรวมทั้งให้ข้อเสนอแนะอย่างอิสระตามที่พึงจะเป็น โดยมีรายละเอียดจำนวนการเข้าประชุมดังนี้

	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม
นายจรัส มงคลจันทร์	ประธานกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล	4/4
นายวิทยา ชวนะนันท์	กรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล	4/4
นางจิตรมณี สุวรรณพูล	กรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล	4/4

คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลได้รายงานผลการดำเนินงานต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัททั้งสิ้น 4 ครั้ง สรุปสาระสำคัญของผลการดำเนินงาน และการให้ความเห็นในเรื่องต่าง ๆ ดังนี้

ความถูกต้อง ครบถ้วน และเชื่อถือได้ของรายงานทางการเงิน

สอบทานงบการเงินรายไตรมาส และงบการเงินประจำปีของบริษัทฯ นโยบายบัญชีที่สำคัญ การปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน เรื่องสำคัญในการตรวจสอบตามที่ระบุไว้ในหน้ารายงานของผู้สอบบัญชีร่วมกับฝ่ายจัดการและผู้สอบบัญชี เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และเปิดเผยงบการเงินของบริษัทฯ ให้ครบถ้วน และถูกต้อง นอกจากนี้มีการจัดประชุมเป็นการเฉพาะกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วม 2 ครั้ง เพื่อหารือเกี่ยวกับความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่

คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล มีความเห็นว่าบริษัทฯ ได้จัดทำรายงานทางการเงินสอดคล้องกับตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพฯ มีความถูกต้อง ครบถ้วน และเชื่อถือได้ รวมทั้งการเลือกใช้นโยบายการบัญชีมีความเหมาะสมผล ทำให้เชื่อได้ว่า ข้อมูลทางการเงินมีความสมบูรณ์ เชื่อถือได้ และมีการเปิดเผยอย่างเพียงพอ

ความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน การตรวจสอบภายใน และการบริหารความเสี่ยง

สอบทานระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ จากรายงานผลการตรวจสอบของหน่วยงานตรวจสอบภายใน และผู้สอบบัญชี รวมทั้งผลการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลได้สอบทานให้บริษัทฯ มีการบริหารความเสี่ยง รวมถึงแผนงานและแนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยงที่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทฯ คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลจึงมีความเห็นว่าระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ มีความเพียงพอ และเหมาะสมเป็นไปตามกรอบแนวคิดการควบคุมภายใน (COSO Framework)

คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลให้ความเห็นชอบต่อแผนการตรวจสอบภายในประจำปีของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ที่จัดทำโดยใช้หลักเกณฑ์ตามฐานความเสี่ยง และข้อมูลจากผู้บริหาร โดยการตรวจสอบเป็นแบบบูรณาการ (Integrated Audit) เพื่อให้ครอบคลุมความเสี่ยง และการควบคุมอย่างครบถ้วน คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลประชุมร่วมกับผู้บริหารสำนักตรวจสอบภายในโดยไม่มีฝ่ายจัดการอย่างสม่ำเสมอ และติดตามผลการตรวจสอบ รวมทั้งการปรับปรุงแก้ไขของฝ่ายจัดการตามข้อเสนอแนะของหน่วยงานตรวจสอบภายใน เพื่อให้บรรลุเป้าหมายที่กำหนดไว้ อีกทั้งคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลมีการประเมินคุณภาพงานตรวจสอบภายในประจำปี และมีความเห็นว่าหน่วยงานตรวจสอบภายในได้ปฏิบัติงานเป็นไปตามมาตรฐานสากลที่กำหนดไว้



การกำกับดูแลกิจการที่ดีและการพัฒนาอย่างยั่งยืน

สอบทานการปฏิบัติงานด้านกำกับดูแลกิจการให้เป็นไปตามหลักบรรษัทภิบาลของบริษัทจดทะเบียนไทยรวมทั้งสอบทานเกี่ยวกับการพัฒนาอย่างยั่งยืนเพื่อให้เป็นไปตามนโยบายความยั่งยืนของบริษัทฯ กำหนดไว้ตามการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบรรษัทภิบาลและการพัฒนาอย่างยั่งยืน (CGSD) ในปี 2567 บริษัทฯ มีการสื่อสารและเน้นย้ำเกี่ยวกับนโยบายการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้กับพนักงาน และมีการดำเนินงานตามกลยุทธ์ด้านความยั่งยืนอย่างต่อเนื่อง ทั้งในด้านการประหยัดพลังงาน การจัดการขยะ และการสร้างคุณค่าร่วมกับชุมชน

การปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ

สอบทานให้บริษัทฯ ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ รวมทั้งกำกับดูแลให้บริษัทฯ ปฏิบัติตามนโยบายกำกับดูแลกิจการ โดยคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลมีความเห็นว่าเป็นไปตามกฎหมาย มีการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ

รายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีมูลค่าสำคัญ การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ และรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลได้ให้ความสำคัญในการพิจารณารายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีมูลค่าสำคัญ การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ และรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมาย และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อให้มั่นใจว่าการทำธุรกรรมของบริษัทฯ มีความโปร่งใส เป็นธรรม และใช้เป็นแนวทางปฏิบัติสำหรับบริษัทฯ ในการทำธุรกรรมต่าง ๆ รวมทั้งพิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันที่เกิดขึ้นในระหว่างปี คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลมีความเห็นว่าการดำเนินการเป็นไปอย่างสมเหตุสมผล เป็นไปตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง และมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้อง เพียงพอ และโปร่งใส

ความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี การพิจารณา คัดเลือก และเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชี

คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลได้พิจารณาคัดเลือก และเสนอแต่งตั้ง นางสาววรรณพร จงพิระเดชาพันธ์ เลขทะเบียน 4098 หรือ นางสาว บงกช อำแสงี่ยม เลขทะเบียน 3684 หรือ นางสาววิไลวรรณ ผลประเสริฐ เลขทะเบียน 8420 หรือ นางศศิธร พงศ์ดีศักดิ์ เลขทะเบียน 8802 แห่ง บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และบริษัทย่อยประจำปี 2567 รวมถึงพิจารณาค่าสอบบัญชีประจำปีวงเงินไม่เกิน 2,890,000 บาท

คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลได้ประเมินความเป็นอิสระและผลการปฏิบัติงานปี 2567 รวมทั้งได้ประชุมหารือร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมจำนวน 2 ครั้ง เพื่อขอความเห็นจากผู้สอบบัญชีเกี่ยวกับการปฏิบัติงานตรวจสอบ และปัญหาการทำงานร่วมกับฝ่ายจัดการที่เกี่ยวข้อง โดยเห็นว่า การปฏิบัติงานอยู่ในระดับดี และมีความเป็นอิสระโดยเป็นไปตามจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี

ความเห็นและข้อสังเกตโดยรวมจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล

คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลประเมินผลการปฏิบัติงานตนเองประจำปี 2567 โดยสรุปผลการประเมินภาพรวม ในวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2568 ซึ่งแบบประเมินฯ แบ่งออกเป็น 3 ส่วน คือ ส่วนที่ 1 การทำหน้าที่โดยรวมของคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล ส่วนที่ 2 การปฏิบัติหน้าที่เฉพาะด้านของคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล และส่วนที่ 3 การปฏิบัติหน้าที่ในด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี

คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลมีความเห็นว่า คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลได้ปฏิบัติตามหน้าที่ และความรับผิดชอบที่ได้รับไว้ในกฎบัตร คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทอย่างเพียงพอและครบถ้วน โดยยึดหลักความเที่ยงธรรม มีความระมัดระวัง รอบคอบ และมีความเป็นอิสระอย่างเพียงพอ โดยให้ข้อเสนอแนะเพื่อประโยชน์ต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่ายอย่างเท่าเทียมกัน

นายจรัส มงคลจันทร์

ประธานกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล



รายงานคณะกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

ในปี 2567 คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน มีการประชุมรวมทั้งสิ้น 3 ครั้ง โดยมีรายละเอียดการเข้าประชุม ดังนี้

	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม
นายวิทยา ชวนะนันท์	ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	3/3
รศ.ประพันธ์พงศ์ เวชชาชีวะ	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	3/3
นางจิตรมณี สุวรรณพูล	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	3/3
นายบัณฑิต มงคลกุล	ที่ปรึกษากรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	3/3

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนได้รายงานสรุปผลการดำเนินงานทุกครั้งให้คณะกรรมการบริษัททราบอย่างต่อเนื่อง ซึ่งการดำเนินงานที่สำคัญในปี 2567 สรุปได้ดังนี้

1. พิจารณาการแต่งตั้งประธานกรรมการแทนประธานกรรมการที่ลาออก โดยเห็นชอบการแต่งตั้งนายปรีชา เอกคุณากุล เป็นประธานกรรมการบริษัทแทนนายกอบชัย จิราธิวัฒน์ ซึ่งคณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติตามที่เสนอ ทั้งนี้ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนยังอยู่ระหว่างการสรรหาผู้ทรงคุณวุฒิเพื่อมาดำรงตำแหน่งกรรมการแทนนายกอบชัยที่ลาออกจากการเป็นกรรมการบริษัทและยังมีวาระการดำรงตำแหน่งกรรมการเหลืออยู่ (จะครบวาระปี 2569)
2. พิจารณาสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเป็นกรรมการเพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 โดยบริษัทฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายบุคคลสามารถเสนอรายชื่อบุคคลเข้ารับการสรรหาเป็นกรรมการบริษัทได้ตั้งแต่วันที่ 25 กันยายน 2566 ถึง 15 มกราคม 2567 แต่ไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาแต่งตั้งเป็นกรรมการ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนได้พิจารณากรรมการที่ออกตามวาระประจำปี 2567 แล้ว พบว่ามีคุณสมบัติเหมาะสมกับการประกอบธุรกิจของบริษัท เป็นผู้มีความรู้ความสามารถอันหลากหลาย และมีประสบการณ์ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงธุรกิจอื่น ๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต และถูกต้องตามหลักบรรษัทภิบาล สามารถใช้เวลาและความสามารถเพื่อประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายเหมาะสมที่จะดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท ดังนั้นจึงเห็นควรเสนอให้พิจารณาแต่งตั้งกรรมการที่ออกตามวาระประจำปี 2567 กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอีกวาระหนึ่ง โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติแต่งตั้งกรรมการทุกท่านตามที่เสนอ
3. พิจารณากำหนดค่าตอบแทนประจำปี 2567 สำหรับคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย ซึ่งประกอบด้วยคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ โดยพิจารณาให้เหมาะสมกับหน้าที่ความรับผิดชอบ



ความสำเร็จในการปฏิบัติงานที่เชื่อมโยงกับผลประกอบการ และปัจจัยแวดล้อมอื่นที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนพิจารณาเปรียบเทียบกับอัตราค่าตอบแทนของบริษัทอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกันหรือใกล้เคียงกับบริษัทฯ โดยในปี 2567 คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนได้พิจารณากำหนดค่าตอบแทนประจำปี 2567 ในอัตราเดิมเท่ากับปี 2566 โดยเพิ่มสิทธิสวัสดิการห้องพักและบริการโรงแรมตามที่บริษัทฯ กำหนด ซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติตามที่เสนอ

4. พิจารณารับทราบผลการประเมินตนเองของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ประจำปี 2567 เพื่อเป็นข้อมูลในการพัฒนาการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนตามหลักกำกับดูแลกิจการที่ดี
5. พิจารณาประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของรักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ประจำปี 2567 เพื่อเป็นข้อมูลให้รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหารนำไปพัฒนาและปรับปรุงการปฏิบัติหน้าที่ให้ดียิ่งขึ้นต่อไป
6. พิจารณารับทราบความหลากหลายในโครงสร้างของคณะกรรมการบริษัท (Board Diversity) ของบริษัทฯ ประจำปี 2567 ซึ่งประกอบด้วยข้อมูลเกี่ยวกับจำนวนกรรมการอิสระ เพศ อายุ ระยะเวลาการดำรงตำแหน่ง และความรู้ความชำนาญเฉพาะด้านของคณะกรรมการบริษัท (Board Skill Matrix) เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาเสนอแต่งตั้งกรรมการที่มีคุณสมบัติเหมาะสม มีความรู้ความสามารถอันหลากหลาย และเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ
7. พิจารณาทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน โดยในปี 2567 ไม่มีการปรับปรุงแก้ไข เนื่องจากกฎบัตรฉบับปัจจุบันมีความครบถ้วนและเหมาะสมแล้ว
8. พิจารณาแผนสืบทอดตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูง โดยรักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีส่วนร่วมในการพิจารณาและนำเสนอข้อมูล

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรอบคอบ ซื่อสัตย์สุจริต ตามหน้าที่ความรับผิดชอบที่กำหนดไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน โดยยึดมั่นในหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างเพียงพอและเหมาะสม เพื่อประโยชน์ที่สมดุลและยั่งยืนของผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วน

นายวิทยา ชวนะนันท์

ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน



รายงานคณะกรรมการ บริหารความเสี่ยง

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ให้ความสำคัญต่อการบริหารและจัดการความเสี่ยง เพื่อให้เกิดความเชื่อมั่นต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียกลุ่มต่าง ๆ ในการบรรลุเป้าหมายและพันธกิจขององค์กร รวมทั้งการลดความสูญเสียและผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น โดยมุ่งเน้นให้การบริหารความเสี่ยงครอบคลุมกิจกรรมสำคัญทางธุรกิจ และส่งเสริมให้เป็นส่วนหนึ่งของวัฒนธรรมองค์กร โดยมีการทบทวนและติดตามความเสี่ยงสำคัญ (Key Risks) ที่ส่งผลกระทบต่อธุรกิจในทุกมิติ เพื่อให้เกิดการบริหารความเสี่ยงดังกล่าวให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง (Risk Management Committee) ประกอบด้วยกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ ซึ่งมาจากกรรมการของคณะกรรมการบริษัท และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ รวม 3 ท่าน ซึ่งทำหน้าที่รับทราบและให้ข้อเสนอแนะต่อนโยบายแผนกลยุทธ์ โครงสร้าง และกรอบการบริหารความเสี่ยงขององค์กร พิจารณากลั่นกรองและให้ความเห็นชอบต่อระดับความเสี่ยงที่องค์กรยอมรับได้ รวมถึงรับทราบรายงานแนวโน้มความเสี่ยง ประเมินประสิทธิภาพและประสิทธิผลของการตอบสนองต่อประเด็นความเสี่ยงต่าง ๆ เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าการบริหารความเสี่ยงได้พิจารณาผลกระทบด้านต่าง ๆ ที่สำคัญต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่ม รวมทั้งผู้ถือหุ้นขององค์กร ทั้งผลกระทบที่เกิดขึ้นในระยะสั้นและที่จะเกิดในระยะยาว โดยในปี 2567 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงมีการประชุมรวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง โดยกรรมการทุกท่านได้เข้าร่วมประชุมครบทุกครั้ง ดังแสดงในตารางต่อไปนี้

	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม
นางจิตรมณี สุวรรณพูล	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	4/4
นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์	กรรมการบริหารความเสี่ยง	4/4
นายเชมจิต ชุ่มวัฒนะ	กรรมการบริหารความเสี่ยง	4/4



ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและผู้บริหาร บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานด้านความเสี่ยงที่สำคัญ ดังนี้

1. ทบทวนความเสี่ยงสำคัญระดับองค์กรประจำปี โดยพิจารณาภาวะเศรษฐกิจ สภาพการแข่งขัน และสภาพการณ์ภายนอกอื่น ๆ อย่างรอบด้าน ประกอบกับปัจจัยภายในของบริษัทฯ เพื่อกำหนดความเสี่ยงสำคัญและพิจารณามาตรการจัดการความเสี่ยงต่าง ๆ โดยความเสี่ยงสำคัญระดับองค์กรประจำปี 2567 ได้แสดงรายละเอียดของความเสี่ยงแต่ละเรื่องไว้ในหัวข้อการบริหารความเสี่ยง
2. ทบทวนและติดตามความเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่ (Emerging Risk) ที่มีนัยสำคัญต่อการประกอบธุรกิจและการบรรลุเป้าหมายขององค์กร ได้แก่ ความเสี่ยงเรื่องการเปลี่ยนผ่านสู่สังคมคาร์บอนต่ำ
3. พิจารณาเห็นชอบแผนภูมิความเสี่ยง (Risk Profile) ตัวชี้วัดความเสี่ยง (Key Risk Indicators) ระดับความเสี่ยง (Risk Exposure) ของความเสี่ยงสำคัญ และพิจารณามาตรการจัดการความเสี่ยง (Risk Response Plan) ของหน่วยงานเจ้าของความเสี่ยง (Risk Owner)

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้มีการรายงานผลการบริหารความเสี่ยงให้กับคณะกรรมการบริษัทรับทราบอย่างต่อเนื่อง โดยในปีที่ผ่านมาการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ ได้ดำเนินการพิจารณาความเสี่ยงด้านต่าง ๆ อย่างครอบคลุม มีการติดตามความเสี่ยงที่สำคัญอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ มีการจัดการความเสี่ยงที่สำคัญอย่างมีประสิทธิภาพและอยู่ในระดับที่ยอมรับได้ ซึ่งช่วยส่งเสริมให้บริษัทฯ สามารถบรรลุผลสำเร็จตามวิสัยทัศน์และพันธกิจที่กำหนดไว้ได้อย่างสมบูรณ์

นางจิตรมณี สุวรรณพูล

ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง

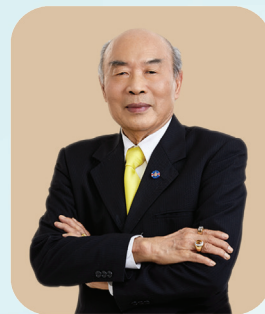
คณะกรรมการบริษัท



นายสุธีธรรม จิราวิวัฒน์
ประธานกรรมการกิตติมศักดิ์



นายปรีชา เอกคุณากุล
ประธานกรรมการ



รต.ประพันธ์พงศ์ เวชชาชีวะ
รองประธานกรรมการ



นายจรัล มงคลจันทร์
กรรมการอิสระ



นางจิตรมณี สุวรรณเพือก
กรรมการอิสระ



นายวิทยา ชวนะนันท์
กรรมการอิสระ



นายปณิต มงคลกุล
กรรมการ



นางสาวนพพร ตีรวัฒนกุล
กรรมการ



นายสรสฤษฎ์ เย็นบำรุง
กรรมการ

คณะผู้บริหาร



นางสาวนาร์ตน ศรีวรรณวิทย์
รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



เรืออากาศเอกกรี เดชชัย
รักษาการรองกรรมการผู้จัดการใหญ่



นายภณพิณิต อุปถัมภ์
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน



นายรัฐกรณ์ เกียรติขจรธาดา
Head of
Office Business
Development & Commercialization



นายณกุล ทินพงษ์
Head of
Office & Retail Commercialization

ส่วนที่ 1

การประกอบธุรกิจและ ผลการดำเนินงาน



1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

วิสัยทัศน์

“เป็นหนึ่งในผู้นำการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย”

พันธกิจ

“เพื่อที่จะบรรลุวิสัยทัศน์ บริษัทฯ มีกลยุทธ์สำคัญในการมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการเชิงพาณิชย์ในรูปแบบอาคารสำนักงาน และพื้นที่ค้าปลีกที่มีคุณภาพเพื่อให้เช่า โครงการที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและอาคารชุดพักอาศัยแก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายตามแต่ละระดับราคาและความต้องการ เพื่อตอบสนองความต้องการที่หลากหลายของกลุ่มลูกค้า โดยคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม”

4 ความเชื่อ ที่จะนำพาองค์กรไปสู่ความสำเร็จร่วมกัน

1. คิดสร้างสรรค์ ทำสิ่งดี - เราก้าวไปข้างหน้าด้วยทัศนคติที่เป็นบวก ใช้ความรู้ความชำนาญที่เรามี สร้างสิ่งดี ๆ เพื่อพัฒนาคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ของผู้คนให้ดียิ่งขึ้น ด้วยการใส่ใจในทุกความสัมพันธ์ที่มีความหมายและมีคุณค่า
2. พัฒนาล้างใหม่อย่างไม่หยุดยั้ง - เราใช้นวัตกรรมเพื่อพัฒนาสิ่งรอบ ๆ ตัวเรา ให้พร้อมรับมือต่อการเปลี่ยนแปลงในอนาคต เรามุ่งมั่นและใช้นวัตกรรมใหม่ ๆ สร้างสรรค์ด้วยความเข้าใจในความต้องการของผู้คนรอบข้างอย่างแท้จริง เพื่อให้ทุกคนได้มีโอกาสมาใช้ชีวิต ทำงาน พบปะ เรียนรู้ และสัมผัสประสบการณ์แห่งความสุขร่วมกัน
3. ลูกค้าคือแรงบันดาลใจ - ลูกค้าคือแรงบันดาลใจในทุก ๆ สิ่งที่เราทำเราเรียนรู้ ทำความเข้าใจ เพื่อเข้าถึงความต้องการของลูกค้า เรายกให้ลูกค้าเป็นที่หนึ่งในใจ และผลักดันตัวเองเพื่อส่งมอบประสบการณ์ที่เหนือความคาดหมายให้กับลูกค้าทั้งในวันนี้และในอนาคต
4. ก้าวไปด้วยกัน ผูกพันยั่งยืน - เราเชื่อในพลังแห่งการเรียนรู้ทดลอง ร่วมมือ ร่วมใจไปกับผู้คนและชุมชน เรานำพาผู้คนจากที่ต่าง ๆ มาร่วมกันสร้างสรรค์ และร่วมกันตั้งคำถามอันนำมาสู่การแสวงหาคำตอบ เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตให้ดียิ่งขึ้น

ค่านิยมองค์กร

บริษัทฯ ได้กำหนดให้ I-CARE เป็นค่านิยมขององค์กร เพื่อเป็นแนวทางการถ่ายทอดและปลูกฝังให้พนักงานทุกคนทุกระดับ ได้ยึดถือและปฏิบัติ มีเป้าหมายในการทำงานไปในทิศทางเดียวกัน และก่อให้เกิดวัฒนธรรมที่ดีขององค์กร

I-INOVATION สร้างสรรค์คิดสิ่งใหม่

เปิดกว้างสำหรับทุกโอกาสและความท้าทาย เพื่อการทำงานที่มีคุณภาพและประสิทธิภาพมากขึ้น

C-CUSTOMER ใส่ใจในลูกค้า

มุ่งมั่นพัฒนาด้านการบริการสู่ความเป็นเลิศโดยมุ่งเน้นและใส่ใจลูกค้าทั้งภายในและภายนอกเป็นสำคัญ

A-ALLIANCE ก้าวหน้าทั้งกลุ่มธุรกิจ

เคารพคุณค่าความแตกต่างและทำงานร่วมกันเป็นทีม เพื่อความก้าวหน้าทั้งกลุ่มธุรกิจ

R-RELATIONSHIP จัดผูกพันพึ่งพา

มีจิตผูกพันพึ่งพากับทั้งเพื่อนพนักงาน คู่ค้า และสังคม เพื่อการเติบโตที่ยั่งยืน

E-ETHIC มุ่งรักษาจริยธรรม

มุ่งรักษาจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ

การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “GLAND”) เดิมชื่อบริษัท มีเดีย ออฟ มีเดียส์ จำกัด (มหาชน) (“มีเดียส์”) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2528 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรกจำนวน 200,000 บาท และเข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย นับตั้งแต่วันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2539 ซึ่งขณะนั้นประกอบธุรกิจผลิตรายการโทรทัศน์และจำหน่ายเวลาโฆษณาในรายการโทรทัศน์

บริษัทฯ ได้มีการเปลี่ยนแปลงการดำเนินธุรกิจครั้งสำคัญ โดยการเปลี่ยนจากธุรกิจโทรทัศน์ไปสู่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเมื่อวันที่ 21 มกราคม 2553 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้อนุมัติรับหุ้นสามัญของบริษัทฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน พร้อมทั้งปรับย้ายหมวดธุรกิจจากหมวดธุรกิจสื่อและสิ่งพิมพ์ภายใต้กลุ่มอุตสาหกรรมบริการ ไปสู่หมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้กลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง และเมื่อวันที่ 6 พฤษภาคม 2553 ได้มีการจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อบริษัทเป็น บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และใช้ชื่อย่อหลักทรัพย์ว่า “GLAND”

ในวันที่ 19 เมษายน 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้ทำสัญญาให้เข้าพื้นที่ส่วนอาคารสำนักงานของโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 และโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แกรนด์ พระราม 9 และโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งใช้ในการดำเนินงานของโครงการดังกล่าวในส่วนอาคารสำนักงานแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ (“GLANDRT”) คิดเป็นค่าเช่าตลอดอายุสัญญา จำนวน 5,997.7 ล้านบาท

ในวันที่ 12 กันยายน 2561 บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด (“ซีพีเอ็น พัทยา”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“เซ็นทรัลพัฒนา”) ได้ซื้อหุ้นจากผู้ถือหุ้นใหญ่เดิม คือ กลุ่มเจริญฤกษ์ จำนวน 3,278,132,406 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50.43 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ และภายหลังจากการทำคำเสนอซื้อหุ้นสามัญที่เหลือทั้งหมดของบริษัทฯ ทำให้ซีพีเอ็น พัทยารับซื้อหุ้นเพิ่มได้อีกจำนวน 1,111,286,139 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 17.10 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ทำให้ปัจจุบันซีพีเอ็น พัทยา ถือหุ้นบริษัทฯ เป็นจำนวน 4,389,418,545 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 67.53 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ

ในวันที่ 2 มีนาคม 2563 GLANDRT ได้โอนสิทธิการเช่าในโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 และโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แกรนด์ พระราม 9 ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“CPNREIT”) โดยปัจจุบัน GLANDRT ได้ดำเนินการจดทะเบียนเลิกกองทรัสต์และอยู่ระหว่างการชำระบัญชี

ในปี 2564 บริษัทฯ ได้พัฒนาและเปิดตัวโครงการที่พักอาศัยจำนวน 1 โครงการ ได้แก่ โครงการนิรติ ดอนเมือง ซึ่งเป็นโครงการที่พักอาศัยแนวราบ ประกอบด้วย บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม โดยมีการออกแบบที่ทันสมัยเพื่อตอบโจทย์ผู้อยู่อาศัยมากขึ้น ซึ่งโครงการได้เปิดจองฟรีเซลอย่างเป็นทางการ เมื่อวันที่ 18-19 กันยายน 2564

ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2567 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนจำนวน 6,535 ล้านบาท และมีหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วจำนวน 6,499 ล้านบาท

โครงการเบิ้ล แกรนด์ พระราม 9



ภาพแสดงโครงการเบิ้ล แกรนด์ พระราม 9



ภาพแสดงโครงการ
เดอะ ช็อปปส์ แอท เบิ้ล แกรนด์ พระราม 9

โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9



ภาพแสดงโครงการ
เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9

โครงการยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ แกรนด์ พระราม 9



ภาพแสดงโครงการยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ แกรนด์ พระราม 9



ภาพแสดงโครงการอาคารสำนักงาน
จี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9

โครงการอาคารสำนักงาน จี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9

โครงการนิรติ ดอนเมือง



ภาพแสดงโครงการนิรติ ดอนเมือง

1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“GLAND”)

ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 6,535,484,202 บาท ทุนเรียกชำระแล้วจำนวน 6,499,829,661 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ 6,499,829,661 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ปัจจุบันบริษัทฯ มีโครงการที่เปิดดำเนินการแล้ว ได้แก่ โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า โครงการ The Shoppes @ the Ninth และรับบริหารอาคารสำนักงาน การขาย การตลาด งานก่อสร้าง และบริหารโครงการที่พักอาศัย

ในวันที่ 19 เมษายน 2560 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ส่วนอาคารสำนักงานของโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 และโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ ซึ่งใช้ในการดำเนินการของโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 ส่วนอาคารสำนักงานให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ (“GLANDRT”)

ต่อมา เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2563 GLANDRT ได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าในโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 ให้แก่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“CPNREIT”) โดยบริษัทฯ ยังคงทำหน้าที่บริหารอาคารสำนักงานดังกล่าวให้กับ CPNREIT

บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด (“สเตอร์ลิง”)

จดทะเบียนก่อตั้งขึ้นในปี 2539 ปัจจุบันสเตอร์ลิงมีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วจำนวน 1,800 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 18 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ปัจจุบันสเตอร์ลิงมีโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า ยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แกรนด์ พระราม 9 พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า The Shoppes @ Unilever House ซึ่งเปิดดำเนินการแล้วและให้บริการบริหารอาคารสำนักงาน

ในวันที่ 19 เมษายน 2560 สเตอร์ลิงได้ทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ส่วนอาคารสำนักงานของโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แกรนด์ พระราม 9 และโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินการของโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แกรนด์ พระราม 9 ส่วนอาคารสำนักงานให้แก่ GLANDRT

ต่อมา เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2563 GLANDRT ได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าในโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แกรนด์ พระราม 9 ให้แก่ CPNREIT โดยสเตอร์ลิงยังคงทำหน้าที่บริหารอาคารสำนักงานดังกล่าวให้กับ CPNREIT

บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด (“พระราม 9”)

จดทะเบียนก่อตั้งขึ้นในปี 2538 ปัจจุบันพระราม 9 มีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วจำนวน 1,900 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 19 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ปัจจุบันพระราม 9 มีโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า จี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9 และพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า The Shoppes @ G Tower

บริษัท บีล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“บีล”)

จดทะเบียนก่อตั้งขึ้นในปี 2537 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วจำนวน 2,064,261,300 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 20,642,613 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยบีลมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ได้แก่ โครงการคอนโดมิเนียม บีล แกรนด์ พระราม 9 ซึ่งปิดการขายแล้วเนื่องจากสามารถจำหน่ายห้องชุดครบทุกห้อง และพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า โครงการ The Shoppes @ Belle

บริษัท จี แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“GPROP”)

จดทะเบียนก่อตั้งขึ้นในปี 2538 ในชื่อ บริษัท บีบีทีวี มาร์เก็ตติ้ง จำกัด และได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท จี แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด ในปี 2557 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วจำนวน 1,300 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 13 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดย GPROP มีที่ดินในโครงการ เดอะ แกรนด์ พระราม 9

บริษัท เบิล แอสเซตส์ จำกัด (“Belle Assets”)

จดทะเบียนก่อตั้งขึ้นในปี 2545 ในชื่อ บริษัท ต้นสน เพลินจิต จำกัด และได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท เบิล แอสเซตส์ จำกัด เมื่อปี 2557 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วจำนวน 11 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1.1 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยในปี 2564 ได้มีการเปิดโครงการ นิรติ ดอนเมือง ซึ่งเป็นโครงการที่พักอาศัยแนวราบแห่งใหม่ในบริเวณดอนเมือง ปัจจุบันอยู่ระหว่างการพัฒนา ขาย และโอนยูนิตโครงการให้แก่ลูกค้าอย่างต่อเนื่อง

บริษัท พระราม 9 สแควร์ โฮเต็ล จำกัด (“พระราม 9 โฮเต็ล”)

จดทะเบียนก่อตั้งขึ้นในปี 2538 ปัจจุบันพระราม 9 โฮเต็ล มีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วจำนวน 16 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 16 บาท ปัจจุบันยังไม่มีมีการประกอบธุรกิจใด ๆ

บริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด (“เบย์วอเตอร์”)

จดทะเบียนก่อตั้งขึ้นในปี 2557 โดยปัจจุบันมีโครงสร้างการถือหุ้นประกอบด้วย บริษัท รัชดา แอสเซตส์ โฮลดิ้ง จำกัด (“รัชดา แอสเซตส์”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ กับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“เซ็นทรัลพัฒนา”) ในสัดส่วนร้อยละ 50 : 50 มีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วจำนวน 10 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยรัชดา แอสเซตส์ และเซ็นทรัลพัฒนา มีความตั้งใจที่จะใช้เบย์วอเตอร์ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เฉพาะโครงการร่วมกัน ปัจจุบันเบย์วอเตอร์มีที่ดินเปล่าบริเวณพหลโยธินซึ่งอยู่ระหว่างพัฒนา โดยในปี 2565 เบย์วอเตอร์ได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากผู้ถือหุ้นทั้งสองรายตามธุรกิจปกติในสัดส่วนการถือหุ้น เพื่อใช้สำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ในบริเวณถนนพหลโยธิน

บริษัท รัชดา แอสเซตส์ โฮลดิ้ง จำกัด (“รัชดา แอสเซตส์”)

จดทะเบียนก่อตั้งขึ้นในปี 2559 มีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วจำนวน 6 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ 600,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ปัจจุบันเป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด

โครงสร้างรายได้

ตารางแสดงโครงสร้างรายได้ของกลุ่มบริษัท ปี 2565 - ปี 2567 ตามงบการเงินรวม

ประเภทธุรกิจ	ดำเนินการโดย	% การถือหุ้น ของบริษัทฯ (ณ 31 ธ.ค. 67)	พ.ศ. 2567		พ.ศ. 2566		พ.ศ. 2565	
			ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ - เพื่อให้เช่าและค่าบริการ ที่เกี่ยวข้อง	บจก. พระราม 9 สแควร์	93.09	915.25	52.42	881.53	53.00	804.15	45.49
	บมจ. แกรนด์ คาแนล แลนด์	-	224.12	12.84	210.71	12.67	231.50	13.10
	บจก. สเตอรลิง อีควิตี้	100.00	113.01	6.47	107.41	6.46	96.85	5.48
	บจก. เบิ้ล ดีเวลลอปเม้นท์	79.57	10.91	0.62	11.32	0.68	41.20	2.33
	บจก. เบิ้ล แอสเซตส์	100.00	1.04	0.06	0.37	0.02	0.08	0.00
	บจก. จี แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.29	0.02
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ - เพื่อการขาย	บจก. เบิ้ล ดีเวลลอปเม้นท์	79.57	0.00	0.00	0.00	0.00	18.98	1.07
	บจก. เบิ้ล แอสเซตส์	100.00	312.02	17.87	308.21	18.53	288.00	16.29
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ - รับบริหารอสังหาริมทรัพย์	บมจ. แกรนด์ คาแนล แลนด์	-	24.21	1.39	23.39	1.40	21.53	1.22
	บจก. สเตอรลิง อีควิตี้	100.00	9.19	0.53	9.41	0.57	12.01	0.68
กำไรจากการเปลี่ยนแปลง มูลค่ายุติธรรม และอื่น ๆ	บมจ. แกรนด์ คาแนล แลนด์ และบริษัทย่อย	-	136.24	7.80	110.95	6.67	253.25	14.33
	รวม		1,745.99	100.00	1,663.30	100.00	1,767.84	100.00

ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในหลายรูปแบบ โดยสามารถจำแนกกลุ่มผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ ได้เป็น 2 ลักษณะ คือ อสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขาย นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีรายได้บางส่วนจากการรับจ้างบริหารโครงการอีกด้วย ทั้งนี้สามารถจำแนกโครงการต่าง ๆ ของบริษัทฯ ได้ดังนี้

1. โครงการ เดอะ แกรนด์ พระราม 9 (The Grand Rama 9)



ปัจจุบันบริษัทฯ อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ เดอะ แกรนด์ พระราม 9 ซึ่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่บนพื้นที่ประมาณ 73 ไร่ ตั้งอยู่บนถนนพระราม 9 ตัดถนนรัชดาภิเษก (มีทางเชื่อมสู่สถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน สถานีพระราม 9 ทางออกที่ 3) ที่สามารถเชื่อมต่อถนนสำคัญหลายสายซึ่งเป็นทำเลที่มีศักยภาพในการตอบรับทุกการเดินทาง โดยบริษัทฯ มีเป้าหมายที่จะพัฒนาโครงการดังกล่าวให้มีลักษณะเป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District: CBD) ใจกลางกรุงเทพมหานคร โดยโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ประกอบด้วย โครงการและประเภทธุรกิจดังต่อไปนี้

ชื่อโครงการ	ประเภทหลักของโครงการ	สถานะของโครงการ
1. โครงการเบิ้ล แกรนด์ พระราม 9	อาคารชุดพักอาศัย	เริ่มเปิดดำเนินงานในเดือนกันยายน 2555 ยูนิตสุดท้ายของโครงการโอนแล้วเสร็จในปี 2565
2. โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9	อาคารสำนักงาน	เริ่มเปิดดำเนินงานในเดือนกุมภาพันธ์ 2557
3. โครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แกรนด์ พระราม 9	อาคารสำนักงาน	เริ่มเปิดดำเนินงานในเดือนธันวาคม 2557
4. โครงการจี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9	อาคารสำนักงาน	เริ่มเปิดดำเนินงานในเดือนกันยายน 2559
5. โครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม (เดิม คือ โครงการ Super Tower, ศูนย์ประชุม, Arcade และโรงแรม)	อสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม	อยู่ระหว่างการพัฒนาแบบโครงการ (เพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ดังกล่าว ระหว่างการพัฒนาแบบโครงการ บริษัทฯ ได้ให้เช่าพื้นที่บางส่วนสำหรับ “ตลาดจืดแฟร์” หรือตลาดกลางสินค้าขนาดใหญ่ซึ่งได้รับความนิยมอย่างดีจากทั้งชาวไทยและต่างชาติ โดย ณ สิ้นปี 2567 สัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ครบกำหนดแล้ว โดยบริษัทฯ อยู่ระหว่างศึกษารูปแบบการลงทุน ในพื้นที่ดังกล่าวเพื่อให้เกิดประโยชน์และส่งเสริมธุรกิจของบริษัทฯ ต่อไป)
6. โครงการ เดอะ ซุปเปอร์ส แกรนด์ พระราม 9	พื้นที่ค้าปลีก ร้านค้า ร้านอาหาร โดยจะตั้งอยู่ที่ ชั้นใต้ดิน ชั้น 1 หรือ ชั้น 2 ของแต่ละโครงการที่อยู่ในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9	เริ่มเปิดดำเนินการแล้วในส่วนของการเปิด เบิ้ล แกรนด์ พระราม 9 โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 โครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แกรนด์ พระราม 9 และโครงการจี ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9

ด้านหน้าของโครงการด้านถนนรัชดาภิเษกเป็นที่ตั้งของศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 9 ซึ่งสร้างเสร็จและโอนขายอาคารให้แก่ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนาไอน์สแควร์ จำกัด ปลายปี พ.ศ. 2554

รายละเอียดโครงการต่าง ๆ ในโครงการ เดอะ แกรนด์ พระราม 9

โครงการเบิ้ล แกรนด์ พระราม 9

เป็นโครงการคอนโดมิเนียมที่พัฒนาขึ้นโดยบริษัท เบิ้ล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 79.57 รูปแบบโครงการเป็นคอนโดมิเนียมพักอาศัยเพื่อขายและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า (The Shoppes Grand Rama 9 @ Belle) โดยในส่วนของอาคารที่พักอาศัยมีจำนวน 8 อาคาร เป็นอาคารสูง 27 ชั้น 34 ชั้น 36 ชั้น 43 ชั้น อย่างละ 2 อาคาร พร้อมชั้นใต้ดิน ประกอบด้วยห้องพักจำนวนรวม 1,991 ยูนิต มีพื้นที่ก่อสร้างรวมทั้งสิ้น 356,546 ตารางเมตร โดยอาคารทั้งหมดตั้งอยู่บนสวนโพเดียมสูง 6 ชั้น ซึ่งได้พัฒนาเป็นพื้นที่ค้าปลีกเพื่อให้เช่าจำนวน 2 ชั้น และพื้นที่สำหรับจอดรถยนต์จำนวน 4 ชั้น โครงการเบิ้ล แกรนด์ พระราม 9 ตั้งอยู่บริเวณแยกราชดา-พระราม 9 ใกล้สี่แยก อ.ส.ม.ท. โดยอยู่ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าหมอชิต สถานีพระราม 9 ประมาณ 400 เมตร

โครงการมีจุดเด่นที่สำคัญ คือ เป็นโครงการคอนโดมิเนียมสไตล์รีสอร์ทที่มีพื้นที่สันทนาการขนาดใหญ่ มีลักษณะเป็นสวนลอยฟ้า นอกจากนี้ที่ตั้งของโครงการยังอยู่ใจกลางกรุงเทพมหานคร บริเวณแยกราชดา-พระราม 9 ใกล้ทางด่วน รถไฟฟ้าใต้ดิน และรถไฟฟ้า Airport-Link ทำให้มีความสะดวกในการเดินทางเป็นอย่างมาก ประกอบกับโครงการตั้งอยู่ในบริเวณศูนย์รวมความเจริญแห่งใหม่ ประกอบด้วย อาคารที่พัก สำนักงาน แหล่งช้อปปิ้ง ครบวงจร และศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 9 ทำให้จัดได้ว่าเป็นหนึ่งในโครงการคอนโดมิเนียมที่มีศักยภาพสูงสำหรับการพักอาศัยแห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นผู้ที่มีรายได้ในระดับปานกลางขึ้นไป

ราคาขายเฉลี่ยของห้องชุดคอนโดในโครงการอยู่ที่ประมาณ 120,000 บาทต่อตารางเมตร โดยห้องพักมีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 146 - 193 ตารางเมตร โดยมีการโอนยูนิตสุดท้ายของโครงการ เบิ้ล แกรนด์ พระราม 9 และปิดตัวโครงการในปี 2565 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

สำหรับส่วนพื้นที่เชิงพาณิชย์ภายในโครงการ บริษัทฯ อยู่ระหว่างการศึกษาแผนการปรับปรุงพื้นที่บางส่วน เพื่อตอบสนองต่อการใช้ชีวิตและความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไปได้ดีขึ้น และยกระดับความสามารถในการแข่งขันของโครงการในอนาคตต่อไป

โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9

โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 (“เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส”) เป็นอาคารสำนักงานและค้าปลีกให้เช่า ในระดับเกรด B+ ถึง A- จำนวน 2 อาคาร ตั้งอยู่ในบริเวณโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 โดยโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ประกอบด้วย 2 อาคาร ได้แก่ อาคาร A สูง 36 ชั้น และอาคาร B สูง 34 ชั้น โดยมีพื้นที่ในส่วนใต้ดินและพื้นที่ชั้น 1 และ ชั้น 2 เป็นพื้นที่เช่าส่วนค้าปลีกและพื้นที่ส่วนกลางที่เชื่อมต่อกันระหว่างอาคาร A และอาคาร B พร้อมพื้นที่จอดรถบริเวณชั้น 3-10 ซึ่งสามารถจอดรถยนต์ได้ประมาณ 1,100 คัน

โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส มีพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 121,207 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่ให้เช่าในส่วนอาคารสำนักงานประมาณ 59,882 ตารางเมตร พื้นที่สำหรับใช้เป็นห้องประชุมประมาณ 3,068 ตารางเมตร (พื้นที่อาคารสำนักงานและพื้นที่ห้องประชุม บริษัทฯ ได้ทำสัญญาให้เช่า 30 ปี แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงานจีแลนด์ ในเดือนเมษายน 2560) โดยบริษัทฯ ได้รับค่าเช่าล่วงหน้าจำนวน 4,592.5 ล้านบาท พื้นที่ให้เช่าในส่วนค้าปลีกประมาณ 5,771 ตารางเมตร พื้นที่จอดรถยนต์ประมาณ 31,195 ตารางเมตร พื้นที่เก็บของประมาณ 102 ตารางเมตร และพื้นที่ส่วนกลางประมาณ 21,189 ตารางเมตร และในเดือนมีนาคม 2563 GLANDRT ได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าให้แก่ CPNREIT

จุดเด่นที่สำคัญของโครงการ ได้แก่ทำเลที่ตั้งซึ่งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพทางธุรกิจ คือ บริเวณแยกราชดา-พระราม 9 ใกล้ทางด่วน รถไฟฟ้าหมอชิต และรถไฟฟ้า Airport-Link ประกอบกับมีราคาค่าเช่าระดับปานกลางซึ่งสอดคล้องกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

โครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แกรนด์ พระราม 9

โครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แกรนด์พระราม 9 (“ยูนิลีเวอร์ เฮาส์”) พัฒนาขึ้นโดย บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด (บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100) เป็นโครงการอาคารสำนักงานและค้าปลีกให้เช่าในระดับ A จำนวน 1 อาคาร ตั้งอยู่ในบริเวณโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 โดยโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ เป็นอาคารสูง 12 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น พร้อมพื้นที่จอดรถบริเวณชั้น 3-6 ซึ่งสามารถจอดรถยนต์ได้ประมาณ 410 คัน

โครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ มีพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 46,825 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่ให้เช่าในส่วนอาคารสำนักงานประมาณ 18,527 ตารางเมตร พื้นที่ในส่วนค้าปลีกประมาณ 3,741 ตารางเมตร พื้นที่จอดรถยนต์ประมาณ 13,380 ตารางเมตร และพื้นที่อื่น ๆ ประมาณ 11,177 ตารางเมตร ทั้งนี้บริษัทฯ ได้ทำสัญญาให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเป็นเวลา 17 ปี 7 เดือน แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาคารสำนักงานจีแลนด์ ในเดือนเมษายน 2560 โดยบริษัทฯ ได้รับค่าเช่าล่วงหน้าจำนวน 1,398.2 ล้านบาท และในเดือนมีนาคม 2563 GLANDRT ได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าให้แก่ CPNREIT

โครงการอาคารสำนักงาน จี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9

เป็นโครงการอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าระดับ A พัฒนาขึ้นโดย บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด (บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 93.09) ตั้งอยู่บนที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวรวม 43 ปี โดยมีพื้นที่เช่าในส่วนอาคารสำนักงานและส่วนพื้นที่ค้าปลีกรวมประมาณ 73,000 ตารางเมตร ลักษณะของตัวอาคาร ได้รับการออกแบบเป็นรูปตัว G ประกอบด้วยอาคาร 2 อาคาร สูง 40 ชั้น และ 30 ชั้น (เอน 8 องศา) และมีสวนโพลีเทียม สูง 14 ชั้น ที่ตั้งของโครงการอยู่บริเวณแยกราชดา-พระราม 9 โดยโครงการมีทางเชื่อมสู่สถานีรถไฟฟ้าพหลโยธิน สถานีพระราม 9 ทางออกที่ 3 และทางเชื่อมสู่ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 9

โครงการเซ็นทรัล พระราม 9

โครงการเซ็นทรัล พระราม 9 สร้างเสร็จและโอนขายให้แก่ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนาไนน์ สแควร์ จำกัด เมื่อปลายปี 2554 โครงการดังกล่าวถือเป็นส่วนช่วยเพิ่มความน่าสนใจให้พื้นที่โครงการ เดอะ แกรนด์ พระราม 9 ในส่วนอาคารสำนักงาน และส่วนอื่น ๆ ที่จะพัฒนาเป็นจุดศูนย์กลางการค้าและธุรกิจที่มีความน่าสนใจมากยิ่งขึ้น

2. ที่ดินเปล่าที่อยู่ระหว่างการทบทวนรูปแบบการพัฒนา

- (1) ที่ดินเปล่าในโครงการเดอะแกรนด์ พระราม 9
 - ที่ดิน (โครงการ Super Tower เดิม) ตั้งอยู่ระหว่างอาคารสำนักงาน ยูนิลีเวอร์ เฮาส์ และอาคารสำนักงาน จี ทาวเวอร์ มีเนื้อที่ 14-1-36.2 ไร่
 - ที่ดิน (โครงการ Super Tower เดิม) อยู่ติดกับ อาคารสำนักงาน จี ทาวเวอร์ มีเนื้อที่ 5-3-45.5 ไร่
 - ที่ดิน (โครงการโรงแรม New World เดิม) ตั้งอยู่ระหว่างอาคารสำนักงาน ยูนิลีเวอร์ เฮาส์ และอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส มีเนื้อที่ 2-2-41.9 ไร่
 - ที่ดิน เนื้อที่ 0-2-80 ไร่
 - ที่ดิน เนื้อที่ 0-1-89 ไร่
- (2) ที่ดินเปล่าในโครงการแกรนด์ คาแนล ดอนเมือง

บริษัทฯ มีที่ดินเปล่าในโครงการแกรนด์ คาแนล ดอนเมือง ซึ่งติดแนวรถไฟฟ้าสายสีแดง เนื้อที่รวม 85-1-38.7 ไร่ โดยในปี 2564 บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการที่พักอาศัยบนที่ดินดังกล่าว (โครงการนิรติ ดอนเมือง)
- (3) ที่ดินเปล่าบนถนนกำแพงเพชร

บริษัทฯ มีที่ดินเปล่าบนถนนกำแพงเพชร (โครงการเบิ้ล สกาย คอนโดมิเนียม เดิม) ซึ่งติดแนวรถไฟฟ้าสายสีแดง เนื้อที่ดินรวม 35-0-12.9 ไร่ แบ่งเป็น

 - ที่ดินเปล่า เนื้อที่ 25-1-28.2 ไร่
 - ที่ดินเปล่า เนื้อที่ 9-2-84.7 ไร่ ให้กลุ่มmiraเคิลเช่าระยะยาว 30 ปี สิ้นสุดปี 2587

- (4) ที่ดินเปล่าบนถนนพหลโยธิน
บริษัทฯ มีที่ดินเปล่าบนถนนพหลโยธิน (โครงการร่วมทุนกับเซ็นทรัลพัฒนาในสัดส่วน 50:50) ซึ่งติดถนนพหลโยธินและถนนวิภาวดีรังสิต เนื้อที่ 48-2-96.8 ไร่ ปัจจุบันอยู่ระหว่างพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

3. อสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทฯ ให้บริการบริหาร

อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และยูนิลีเวอร์ เฮาส์

หลังจากที่บริษัทฯ ได้ทำสัญญาให้เช่าอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ระยะเวลา 30 ปี และ 17 ปี 7 เดือน ตามลำดับ แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาคารสำนักงาน จีแลนด์ (“GLANDRT”) เมื่อเดือนเมษายน 2560 นั้น GLANDRT ได้ขอใช้บริการบริหารอาคารสำนักงานดังกล่าวจากบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ได้รับรายได้เป็นค่าบริการบริหารอาคาร โดยในเดือนมีนาคม 2563 GLANDRT ได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าให้แก่ CPNREIT โดยบริษัทฯ และบริษัทฯ ยังคงทำหน้าที่บริหารอาคารสำนักงานดังกล่าวให้กับ CPNREIT

การตลาดและการแข่งขัน

(1) ลักษณะลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

กลุ่มลูกค้าสำหรับโครงการที่พักอาศัย จะเป็นกลุ่มลูกค้าบุคคลทั่วไป โดยเน้นกลุ่มรายได้ปานกลางจนถึงรายได้สูง

กลุ่มลูกค้าสำหรับโครงการอาคารสำนักงาน จะเน้นลูกค้ากลุ่มที่ต้องการใช้พื้นที่สำนักงานเกรด A เป็นหลักในโครงการอาคารสำนักงาน จี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9 และโครงการ ยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แกรนด์ พระราม 9 สำหรับอาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 จะเน้นกลุ่มลูกค้าในระดับ B+ ถึง A-

โดยมีการกำหนดกลุ่มเป้าหมายในอนาคตสำหรับกลุ่มธุรกิจที่มีการเจริญเติบโตและมีศักยภาพในการใช้พื้นที่เพิ่มขึ้น เช่น กลุ่มธุรกิจอีคอมเมิร์ซ ธุรกิจขนส่ง ธุรกิจยาและเวชภัณฑ์ และธุรกิจเทคโนโลยี เป็นต้น

กลุ่มลูกค้าสำหรับพื้นที่ค้าปลีก จะครอบคลุมทุกกลุ่มไม่ว่าจะเป็นกลุ่มผู้เช่าระยะยาว ระยะสั้น และผู้เช่ารายย่อย ซึ่งขึ้นอยู่กับลักษณะพื้นที่ค้าปลิกรุนั้น ๆ

(2) นโยบายการกำหนดราคา

การกำหนดราคาขายอสังหาริมทรัพย์และราคาเช่าพื้นที่จะคำนึงถึงราคาตลาดโดยเทียบเคียงกับคู่แข่งในอุตสาหกรรม และพื้นที่ใกล้เคียงเป็นหลัก และพิจารณาทางด้านต้นทุนการพัฒนาโครงการพร้อมกันด้วย การปรับเพิ่มราคาจะขึ้นกับภาวะราคาตลาดและต้นทุนการบริหารโครงการเป็นสำคัญ

(3) ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม

• ภาวะเศรษฐกิจไทยในปี 2567

ภาพรวมเศรษฐกิจไทยในปี 2567 ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (Gross Domestic Product: “GDP”) ขยายตัวร้อยละ 2.5 จากปีก่อนหน้า เติบโตขึ้นจากปี 2566 ที่ขยายตัวร้อยละ 2.0 จากข้อมูลสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (“สศช.”) โดย GDP รายไตรมาสมีการเติบโตในอัตราที่เร่งตัวขึ้นตลอดทั้งปี 2567 โดยแรงขับเคลื่อนหลักยังคงมาจากกิจกรรมในภาคบริการและรายรับรวมภาคการท่องเที่ยวที่มีมูลค่าถึง 2.5 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 31 จากปีก่อนหน้า ปัจจุบันหลักได้แก่รายรับจากนักท่องเที่ยวต่างประเทศมูลค่า 1.5 ล้านล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 45.8 จากปีก่อนหน้าซึ่งสูงกว่าการเติบโตของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศที่ร้อยละ 26.3 จากปีก่อนหน้า โดยมีตัวเลขรวมทั้งปีเท่ากับ 35.5 ล้านคน ส่วนหนึ่งเป็นผลลัพธ์จากมาตรการยกเว้นการตรวจลงตราให้นักท่องเที่ยวเป็นเวลา 60 วัน (วีซ่าฟรี) ซึ่งเพิ่มจำนวนประเทศจาก 61 ประเทศ เป็น 93 ประเทศ ถึงแม้ตัวเลขนักท่องเที่ยวต่างประเทศจะยังคงต่ำกว่าระดับก่อนโควิดที่ประมาณ 40 ล้านคน แต่รายรับจากนักท่องเที่ยวต่างประเทศสูงกว่าระดับก่อนโควิดถึงร้อยละ 40 ซึ่งรายรับดังกล่าวส่งผลให้การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนขยายตัวต่อจากปีที่แล้วร้อยละ 4.4 จากปีก่อนหน้า และเป็นหนึ่ง

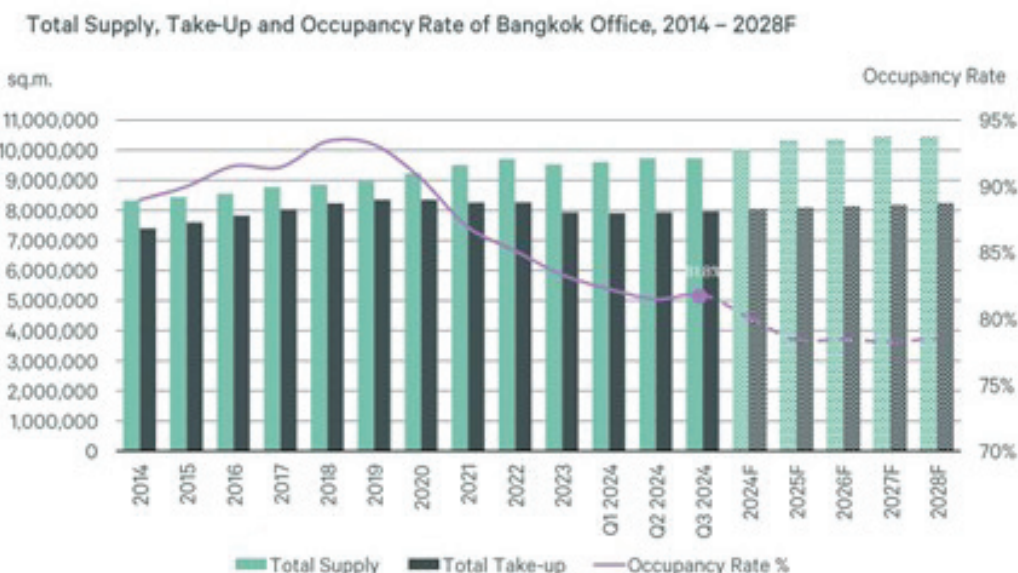
ในปัจจุบันหลักที่ขับเคลื่อนการเติบโตของเศรษฐกิจในปี 2567 ทั้งนี้ อัตราการว่างงานของปี 2567 อยู่ที่ร้อยละ 1.0 และเมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2567 คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) มีมติปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายลงร้อยละ 0.25 จากร้อยละ 2.50 ต่อปี เป็นร้อยละ 2.25 ต่อปี ซึ่งเป็นการปรับลดครั้งแรกในรอบ 17 ไตรมาส เพื่อช่วยบรรเทาภาระหนี้สินของประชาชน

- **แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2568**

สศช. คาดการณ์แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2568 จะมีการขยายตัวในอัตราที่เร่งตัวขึ้นต่อเนื่องจากปี 2567 ที่ร้อยละ 2.8 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก (1) การเพิ่มขึ้นของรายจ่ายภาครัฐ โดยเฉพาะรายจ่ายลงทุน (2) การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการบริโภคภาคเอกชนและการปรับตัวดีขึ้นของการลงทุนภาคเอกชน (3) การฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยวและบริการที่เกี่ยวข้อง และ (4) การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการส่งออกสินค้า ทั้งนี้ สศช. คาดการณ์การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคภาคเอกชนในปี 2568 จะยังขยายตัวร้อยละ 3.0 ต่อเนื่องจากร้อยละ 4.4 ในปี 2567 ซึ่งปรับเพิ่มจากการประมาณการครั้งก่อนที่ร้อยละ 3.0 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากตลาดแรงงานที่อยู่ในเกณฑ์ดี อัตราเงินเฟ้อที่ยังอยู่ในระดับต่ำ และการปรับลดดอกเบี้ยนโยบายลงร้อยละ 0.25 จากร้อยละ 2.25 ต่อปี เป็นร้อยละ 2.00 ต่อปี เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568

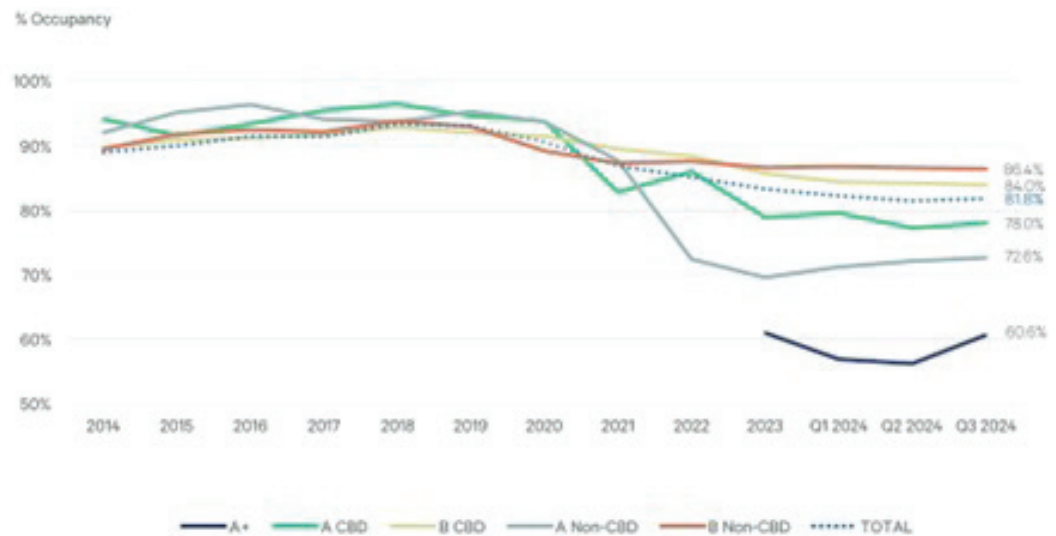
- **ภาวะอุตสาหกรรมสำนักงานให้เช่าปี 2567**

ณ ไตรมาสที่ 3 ของปี 2567 อุปทานของอาคารสำนักงานทั้งตลาดโดยรวมยังคงมีปริมาณเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยมีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 9.74 ล้านตารางเมตร ซึ่งนับรวมอุปทานที่เพิ่มขึ้นมาในไตรมาสนี้จำนวน 120,500 ตารางเมตร จากการเปิดตัวโครงการทั้ง 3 แห่ง ได้แก่ One Bangkok Tower 3 จำนวน 98,500 ตารางเมตร Ratchayothin Hills จำนวน 10,000 ตารางเมตร และ Rangsit Business Park จำนวน 12,000 ตารางเมตร อย่างไรก็ตาม มีการปิดตัวลงของอาคาร 2 โครงการคือ อาคารศรีเฟื่องฟุ้ง จำนวน 12,000 ตารางเมตร และ อาคารแสงทองธานี จำนวน 35,000 ตารางเมตร ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy) โดยรวมในไตรมาสนี้ อยู่ที่ร้อยละ 81.80 นับว่าเป็นอัตราการปรับตัวขึ้นมาจากไตรมาสก่อนที่ร้อยละ 81.50



Source : CBRE (Thailand), Q3 2024

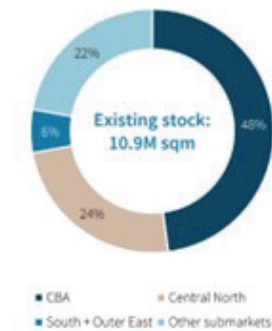
Occupancy Rates by Segment, as of Q3 2024



Source : CBRE (Thailand), Q3 2024

โดยคาดการณ์ว่าในอีก 5 ปีข้างหน้า จะมีอุปทานใหม่เพิ่มขึ้นอีกกว่า 1.6 ล้านตารางเมตร จากจำนวน 35 โครงการ ที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง และคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในช่วงระหว่างปี 2566-2572 โดยมีอาคารสำนักงานใหม่ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD - Central Business District) มากถึง 14 โครงการ หรือคิดเป็นพื้นที่เช่าประมาณ 766,534 ตารางเมตร และมีอาคารสำนักงานใหม่นอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) อีกกว่า 21 โครงการ หรือคิดเป็นพื้นที่เช่าประมาณ 912,297 ตารางเมตร

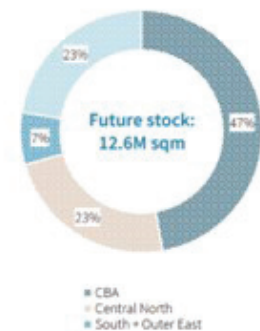
All-grade stock distribution (sqm NLA), 3Q 2024



3Q 2024 figures

Market-wide		NLA (sqm)
All-grade		10,902,000
Prime		2,676,000
CBA		NLA (sqm)
All-grade		5,222,000
Prime		1,561,000

All-grade stock distribution (sqm NLA), 2029F

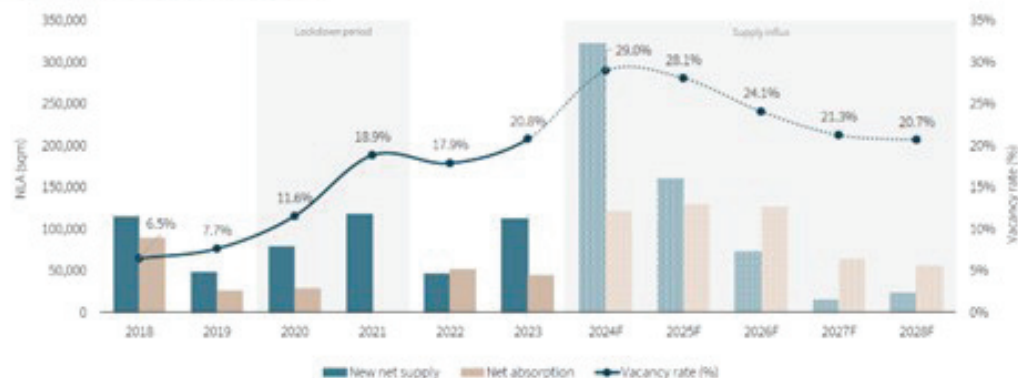


Source : JLL Thailand Research, Q3 2024

ในขณะที่ตลาดอาคารสำนักงานทั่วกรุงเทพฯ ทุกเกรด (Bangkok all-grade) ยังคงมีผลตอบรับในเชิงบวก ในช่วง 12 เดือนที่ผ่านมา (ไตรมาสที่ 3/2566 - ไตรมาสที่ 3/2567) ด้วยอัตราการดูดซับสุทธิ (Net Absorption) 200,900 ตารางเมตร ซึ่งหากมุ่งสังเกตไปที่อาคารเกรด A อัตราการดูดซับสุทธิจะอยู่ที่ประมาณ 69,800 ตารางเมตร

อย่างไรก็ตาม ถึงแม้ว่าอัตราการดูดซับสุทธิโดยรวมจะเป็นบวก แต่เมื่อพิจารณาจากสัดส่วนของอุปสงค์และอุปทานนั้น จะเห็นได้อย่างชัดเจนว่าอุปสงค์ไม่สามารถตอบสนองอุปทานที่มากขึ้นได้ในทันที เนื่องจากอุปทานที่เพิ่มเข้ามาในตลาดอย่างมากเป็นประวัติการณ์ในช่วงปี 2567 ที่ผ่านมา ซึ่งมีการคาดการณ์อัตราว่างที่จะเพิ่มขึ้นสูงถึงร้อยละ 29 ภายในไตรมาสที่ 4/2567 (เพิ่มจากไตรมาสที่ 3/2567 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 19.7)

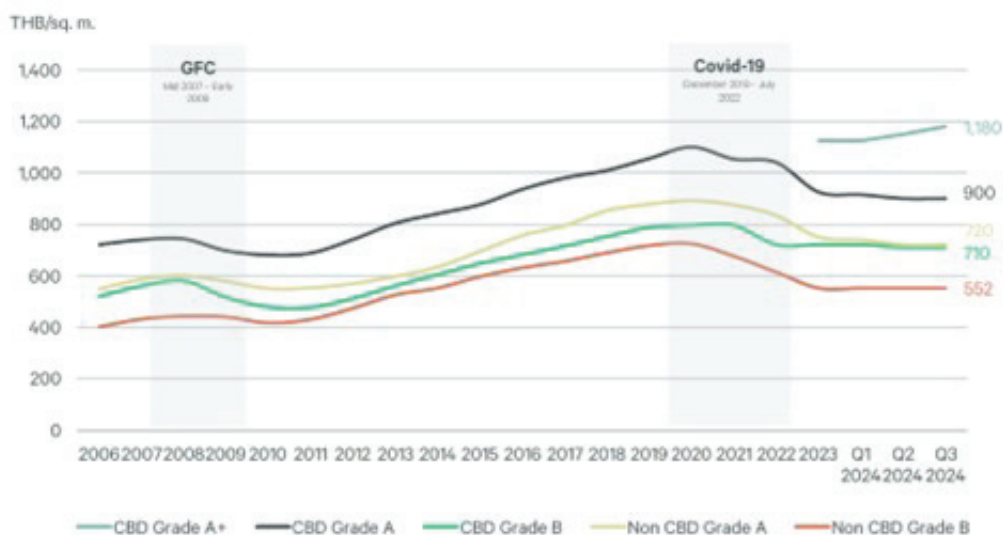
CBA prime grade supply and demand forecast



Source : JLL Thailand Research, Q3 2024

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรด A+ อยู่ที่ 1,180 บาท/ตารางเมตร/เดือน และอาคารเกรด A อยู่ที่ 900 บาท/ตารางเมตร/เดือน ในขณะที่อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารทุกเกรดอยู่ที่ 732 บาท/ตารางเมตร/เดือน

Average Effective Rent of Bangkok Office by Grade, 2006 – Q3 2024

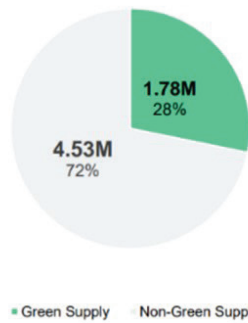


Note: The average rent is calculated based on 100 – 300 sq. m. CBRE transactions. Larger transactions attain an approximately 5-15% discount from smaller transactions.

Source: CBRE (Thailand), Q3 2024

นอกจากนี้แนวคิดทางด้านความยั่งยืน (Sustainability) ยังคงมีบทบาทสำคัญและจำเป็นสำหรับผู้ให้เช่าในการศึกษาแนวทางการพัฒนาโครงการอาคารสำนักงานอย่างมีประสิทธิภาพเพื่อให้ตอบโจทย์ความต้องการของผู้เช่า จากการสำรวจพบว่าอัตราการเติบโตเกินกว่าร้อยละ 50 ของอาคารสำนักงานให้เช่าที่อยู่ในตลาดตั้งแต่ปี 2560 จนถึงโครงการที่จะแล้วเสร็จจนถึงปี 2570 ได้รับการยืนยันที่จะนำเอาหลักเกณฑ์การสร้างความยั่งยืนของโครงการด้วยมาตรฐานใบรับรองอาคารสีเขียวระดับ Gold มาใช้ ไม่ว่าจะเป็นใบรับรองมาตรฐาน LEED Certification หรือในตลาดอาคารสำนักงานเกรด A+ ด้วยใบรับรองมาตรฐาน WELL Certification แสดงให้เห็นถึงความกระตือรือร้นในการยกระดับภาพลักษณ์ของอาคารให้ตอบโจทย์ผู้เช่าที่ต้องการพื้นที่คุณภาพและพัฒนาตามหลักการความยั่งยืนรองรับพฤติกรรมการใช้พื้นที่สำนักงานที่เปลี่ยนแปลงไป

Market Share of Green Buildings as of Q3 2024
(Total Supply = 6.31M)



Supply Growth (10Y)

- Green : 15% per annum
- Non-Green : 1% per annum

Last 4Qs Net Absorption

- Green : 173,000 sqm
- Non-Green : -26,000 sqm

Note: 'Green Buildings' means the office buildings classified by green building certificates, including LEED and TREES

Source: Knight Frank Thailand, Q3 2024

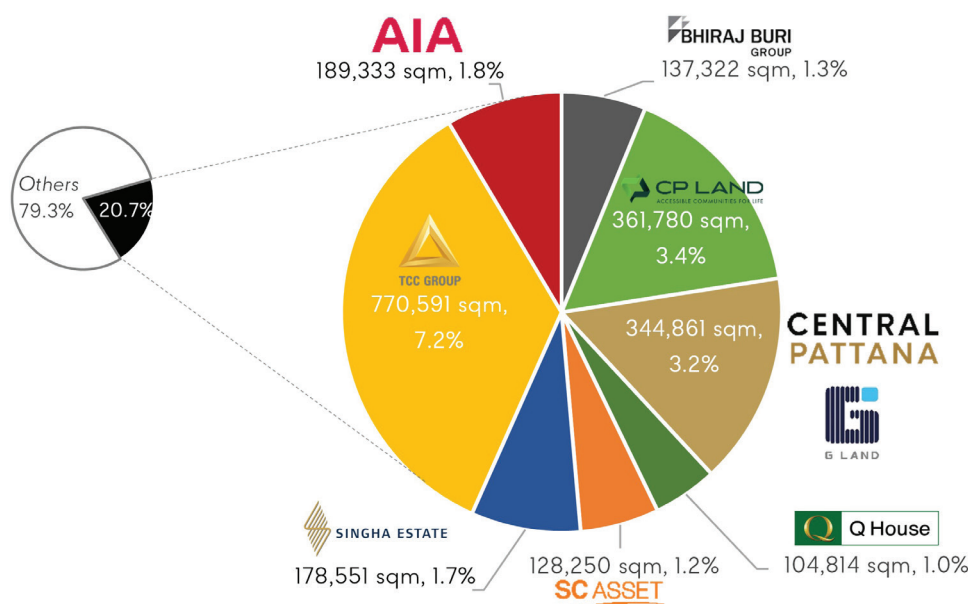
• แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรมสำนักงานให้เช่าปี 2568

ในช่วงปี 2567 ที่ผ่านมา หลายองค์กรได้มีการปรับตัวและมีแนวโน้มไปในทิศทางที่ดีขึ้น อาคารสำนักงานใหม่ที่สร้างแล้วเสร็จในช่วงปี 2566-2567 ที่ผ่านมา มีประสิทธิภาพและมีความทันสมัยมากขึ้นอย่างเห็นได้ชัด ทำให้ผู้เช่ามีความคาดหวังถึงสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารสำนักงาน โดยที่อุปทานใหม่ที่จะเข้ามา ยังคงเป็นตลาดของผู้เช่า สามารถจำแนกเหตุการณ์หลัก ๆ ที่เกิดขึ้น ได้ดังนี้

1. การเปลี่ยนไปสู่อาคารคุณภาพสูง (Flight to Quality)
 - ผู้เช่าใช้ประโยชน์จากตลาดที่เป็นมิตรกับผู้เช่าเพื่อย้ายจากอาคารเก่าไปยังอาคารใหม่ที่มีคุณภาพสูงขึ้น โดยหลายบริษัทอยู่ในอาคารเดิมมากกว่า 20 ปี
 - บริษัทต่าง ๆ ปรับพื้นที่สำนักงาน ลดขนาดพื้นที่ใช้สอยลงสูงสุดร้อยละ 25
2. การให้ความสำคัญกับความยั่งยืน
 - ผู้เช่าที่มีเป้าหมายด้านความยั่งยืนจะเลือกเฉพาะอาคารที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม
 - อัตราการเติบโตของอาคารสีเขียวเพิ่มขึ้นร้อยละ 15 ต่อปี ในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา ในขณะที่อาคารทั่วไปเติบโตเพียงร้อยละ 1 ต่อปี
3. ความสำคัญของสิ่งอำนวยความสะดวก
 - ผู้เช่าคาดหวังให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มขึ้นภายในและรอบอาคารสำนักงาน
 - สิ่งอำนวยความสะดวกด้านสุขภาพและการเรียนรู้ได้รับความสนใจมากขึ้น
4. การใช้โมเดลการทำงานแบบไฮบริด
 - หลายบริษัทเริ่มใช้โมเดลการทำงานแบบไฮบริด ตั้งแต่การทำงานในออฟฟิศร้อยละ 100 ไปจนถึงการทำงานระยะไกลร้อยละ 100
5. การบูรณาการเทคโนโลยี
 - อาคารอัจฉริยะ ระบบ IT และอินเทอร์เน็ตความเร็วสูงกลายเป็นปัจจัยสำคัญในการเช่าสำนักงาน

ในตลาดอาคารสำนักงานที่มีการแข่งขันสูงนี้ การปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลาง การนำเทคโนโลยีเข้ามาประยุกต์ใช้งาน หรือการสร้างระบบความยั่งยืนในการดูแลอาคาร ถือเป็นอีกหนึ่งกลยุทธ์สำคัญสำหรับผู้ให้เช่าในโครงการที่มีอายุมาก เพื่อช่วยเก็บรักษาอัตราการเช่าพื้นที่เมื่อเปรียบเทียบกับโครงการใหม่ในตลาด รวมถึงการรักษามาตรฐานที่ดีในการให้บริการและการดูแลผู้เช่าอย่างใกล้ชิด ในขณะเดียวกันแนวโน้มของตลาดฝั่งผู้ให้เช่าโครงการใหม่บางรายที่นำเสนอข้อตกลงตกแต่งสำนักงานตามความต้องการของผู้เช่า โดยผู้เช่าสามารถมีส่วนร่วมในการออกแบบและพัฒนาสำนักงานโดยไม่ต้องลงทุนในการก่อสร้างพื้นที่ แต่เป็นการเฉลี่ยค่าใช้จ่ายดังกล่าวในระหว่างช่วงสัญญา ซึ่งในขณะเดียวกันกับผู้ให้เช่าในโครงการที่มีอายุมากที่อาจจะมีพื้นที่พร้อมตกแต่ง (ready-to-move-in) ซึ่งถือเป็นการประหยัดค่าใช้จ่ายที่ส่งผลต่อการตัดสินใจของผู้เช่าได้เป็นอย่างมาก โดยเฉพาะในกลุ่มผู้เช่าที่ประกอบธุรกิจขนาดย่อมซึ่งต้องการความรวดเร็วและมีงบประมาณจำกัดในการเช่าพื้นที่สำนักงาน

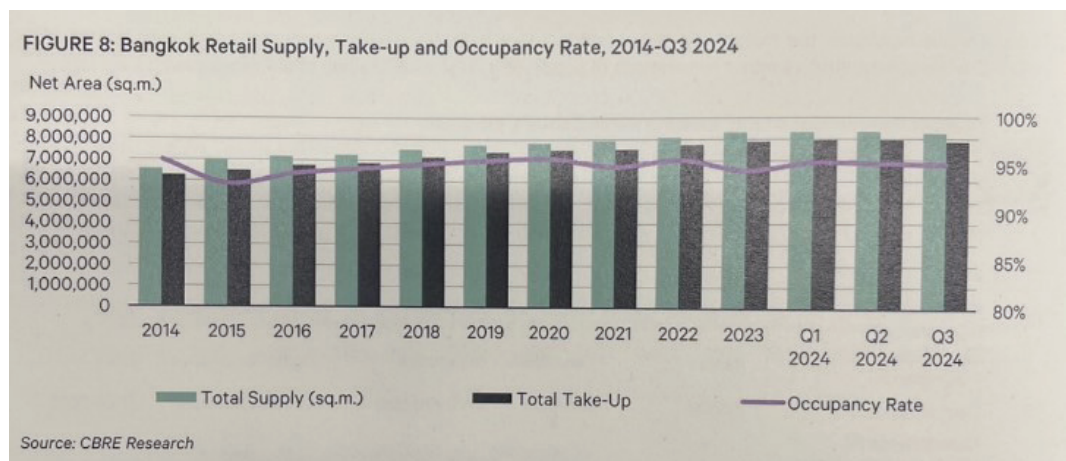
สำหรับปี 2567 อาคารสำนักงานในพื้นที่กรุงเทพมหานครโดยรวมประมาณ 10,727,227 ตารางเมตรนั้น รวมถึงสัดส่วนที่เป็นอาคารซึ่งอาศัยอยู่โดยเจ้าของ (Owner-Occupied) โดยตามสัดส่วนของเซ็นทรัลพัฒนา และบริษัทในเครือ สามารถคิดเป็นสัดส่วนอยู่ที่ร้อยละ 3.2 หรือเทียบเท่ากับ 344,861 ตารางเมตร และถือเป็นลำดับที่สามในตลาดอาคารสำนักงานในตลาดทั้งหมด



• ภาพรวมอุตสาหกรรมพื้นที่ค้าปลีกปี 2567 และแนวโน้มปี 2568

จากข้อมูลสมาคมผู้ค้าปลีกไทย ภาพรวมธุรกิจค้าปลีกและบริการในปี 2567 มีมูลค่าตลาดโดยประมาณที่ 4.4 ล้านล้านบาท เติบโตร้อยละ 2-4 ซึ่งสูงกว่าอัตราการเติบโตของ GDP ปี 2567 โดยร้านค้าปลีกประเภท Fashion Lifestyle and Specialty Store และ Restaurant Chain ซึ่งมียอดขายเติบโตประมาณร้อยละ 5-7 ซึ่งปี 2567 ถือว่าเป็นปีที่ท้าทายสำหรับผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกเนื่องจากการลงทุนภาคเอกชนที่หดตัวและการเบิกจ่ายงบประมาณที่ล่าช้าจากทางรัฐบาล โดยในปี 2568 ผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกคาดหวังปัจจัยบวกจาก 1) โครงการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐที่ต่อเนื่องและตรงเป้าหมาย 2) ภาครัฐเร่งรัดการเบิกจ่ายอย่างจริงจัง 3) มีแผนการกระตุ้นการลงทุนภาคเอกชน โดยเฉพาะการลงทุนจากต่างประเทศ และ 4) ส่งเสริมการท่องเที่ยวที่เน้นกลุ่ม Luxury และ Experience Style ผ่านมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวให้ได้ตลอดปี และการทำให้ราคาสินค้ามีความได้เปรียบทางการแข่งขันเมื่อเทียบกับประเทศเพื่อนบ้านในภูมิภาคเอเชีย

ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2567 กรุงเทพฯ และปริมณฑลมีพื้นที่ค้าปลีกรวม 8.25 ล้านตารางเมตร ซึ่งประกอบด้วย พื้นที่ในศูนย์การค้าขนาดใหญ่ ศูนย์การค้าขนาดเล็ก ห้างสรรพสินค้า ซูเปอร์สโตร์ และไฮเปอร์มาร์เก็ต รวมถึง พื้นที่ค้าปลีกนอกศูนย์การค้า อยู่ในเขตกรุงเทพฯ ชั้นใน (downtown) ร้อยละ 23.7 กรุงเทพฯ ชั้นนอก (midtown) ร้อยละ 25.9 และเขตปริมณฑล (suburbs) ร้อยละ 50.4 โดยการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ค้าปลีกรวม มีทิศทางเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4 จากปีก่อนหน้า แต่ลดลงร้อยละ 1.1 จากไตรมาสก่อนหน้า จากการปิดตัวของ ห้างสรรพสินค้าและซูเปอร์มาร์เก็ตในกรุงเทพฯ รอบนอกและปริมณฑลรวมกว่า 0.1 ล้านตารางเมตร ขณะที่ อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยรวมในไตรมาส 3 ปี 2567 อยู่ที่ร้อยละ 95 ดีขึ้นจากปีก่อนหน้าเล็กน้อย และอยู่ใน ระดับใกล้เคียงกับปี 2562 (ก่อนโควิด-19) หากแยกตามประเภทพื้นที่อัตราการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าอยู่ที่ ร้อยละ 95 เช่นกัน ซึ่งเป็นอัตราที่ค่อนข้างคงที่ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา (ปี 2562-2566) (จากข้อมูลของ CBRE)



ในส่วนของตัวอุปทานพื้นที่ค้าปลีกในปี 2568 มีการขยายตัวจากปี 2567 อีกประมาณ 0.2 ล้านตารางเมตร โดยส่วนใหญ่เป็นโครงการ Mixed-use ในกรุงเทพฯ จากโครงการ Central Park และโครงการ The Forestias (HAPPITAT) ส่วนอุปทานในปี 2569 CBRE คาดว่าจะมีพื้นที่ค้าปลีกเพิ่มขึ้นอีกประมาณ 0.3 ล้านตารางเมตร โดยหลักมาจากโครงการ Bangkok Mall โครงการ One Bangkok (Phase 2) และโครงการ Asiatique Phase 2 เป็นต้น

- **ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยปี 2567 และแนวโน้มปี 2568**

ปี 2567 นับว่าเป็นปีที่ท้าทายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล จากปัจจัยต่าง ๆ ได้แก่ ความเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อสำหรับการซื้อที่พักอาศัย โดยสาเหตุหลักมาจากหนี้ครัวเรือนที่สูงอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งภาวะดอกเบี้ยขาขึ้นแม้จะมีแนวโน้มลดลงในช่วงครึ่งปีหลัง ทำให้ผู้ประกอบการหลายรายลดจำนวนการเปิดโครงการใหม่และให้ความสำคัญที่ลูกค้าเฉพาะกลุ่ม เช่น กลุ่มบ้านระดับ Luxury และการระบายสินค้าเดิมเป็นหลัก โดยแนวโน้มธุรกิจที่พักอาศัยในปี 2568 ยังคงมีความท้าทายใกล้เคียงปี 2567 โดยผู้ประกอบการยังคงรอมาตรการกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์จากภาครัฐและการปรับเปลี่ยนมาตรการ LTV จากธนาคารแห่งประเทศไทย

ข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) พบว่าการโอนบ้านแนวราบในกรุงเทพฯ สะสม 9 เดือนแรกของปี 2567 มีจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ 12.8 และมูลค่าลดลงร้อยละ 9.2 จากปีก่อนหน้า ในทุกระดับราคา ยกเว้นระดับราคาที่มีมูลค่ามากกว่า 10 ล้านบาท ที่มีจำนวนเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.3 และมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.6 สำหรับคอนโดมิเนียมในต่างจังหวัดติดศูนย์การค้า เป็นกลยุทธ์ที่คู่แข่งไม่สามารถเลียนแบบได้ง่าย จึงทำให้อุปทานคอนโดมิเนียมแบบดังกล่าวมีอยู่จำกัด

ในปี 2568 REIC ประเมินสถานการณ์ว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังคงสามารถฟื้นตัวต่อเนื่อง อาศัยปัจจัยจากปัจจัยหนุน เช่น มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจ การลงทุนเมกะโปรเจกต์ และแนวโน้มดอกเบี้ยอยู่ระดับต่ำ เป็นต้น ส่งผลให้สามารถกลับมามียอดขายเพิ่มขึ้นร้อยละ 5-10 จากปีก่อน อย่างไรก็ตามการขยายตัวดังกล่าวก็ยังถือว่าเป็นตัวเลขที่ไม่สูงมากนัก เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า อีกทั้งในปี 2568 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังต้องเผชิญความท้าทายอีกหลายปัจจัย เช่น การพิจารณาสินเชื่อที่เข้มงวดของธนาคารพาณิชย์ หนี้สินภาคครัวเรือนที่เริ่มปรับตัวลดลงแต่ยังอยู่ในระดับสูงอันส่งผลให้ความสามารถในการใช้จ่ายของประชาชนลดลง รวมถึงมาตรการ LTV ที่อยู่ระหว่างการพิจารณาของธนาคารแห่งประเทศไทย

จากแนวโน้มดังกล่าว ทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2568 ยังคงเป็นอีกปีที่ต้องเผชิญความท้าทายต่อเนื่องจากปี 2567 เนื่องจากยังมีปัจจัยลบภายในที่หลากหลายเข้ามากดดันตลาดอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะปัจจัยเกี่ยวกับการขาดสภาพคล่องที่ผู้ประกอบการต้องระงับอย่างมากในการลงทุนพัฒนาโครงการใหม่เนื่องจากอุปสงค์ในประเทศที่ยังไม่ฟื้นตัวกลับมา รวมถึงกำลังซื้อผู้บริโภคยังไม่ฟื้นตัวเช่นกัน ประกอบกับเศรษฐกิจในประเทศยังขยายตัวในระดับต่ำ (จากข้อมูลของ REIC)

(4) การแข่งขันทางการค้า

เพื่อให้การปฏิบัติต่อคู่แข่งทางการค้าเป็นไปตามหลักมาตรฐานสากล และอยู่ภายใต้กรอบกฎหมายและกติกาเกี่ยวกับการแข่งขันทางการค้า และยึดถือกติกาของการแข่งขันอย่างเป็นธรรม บริษัทฯ จึงกำหนดนโยบายการแข่งขันทางการค้าให้สอดคล้องกับหลักการดังกล่าว เพื่อให้เกิดการแข่งขันอย่างเป็นธรรม โปร่งใส ไม่เลือกปฏิบัติ หรือเกิดการเอาเปรียบโดยไม่แสวงหาข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้าด้วยวิธีการที่ไม่สุจริตหรือไม่เหมาะสม และไม่ทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งทางการค้าด้วยการกล่าวหาหรือให้ความเห็นในทางลบ ดังนี้

นโยบายการแข่งขันทางการค้า

1. บริษัทฯ ต้องปฏิบัติตามกติกาของการแข่งขันที่เป็นธรรม ไม่แสวงหาข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้าด้วยวิธีการที่ไม่สุจริต ไม่ทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งทางการค้าโดยการกล่าวหาด้วยข้อมูลที่ไม่เป็นความจริง หรือด้วยวิธีการที่ไม่เหมาะสม
 2. บุคลากรของบริษัทฯ ต้องศึกษาและปฏิบัติตามกฎหมายเกี่ยวกับการแข่งขันทางการค้าทั้งในประเทศและต่างประเทศที่เกี่ยวข้อง ไม่ดำเนินการใด ๆ ที่ก่อให้เกิดการแข่งขันที่ไม่เป็นธรรม เช่น การฮั้วประมูล การผูกขาดทางการค้า การกำหนดราคาที่ไม่เป็นธรรมต่อลูกค้า เป็นต้น ทั้งนี้ หากมีข้อสงสัยให้ปรึกษาฝ่ายกฎหมายของบริษัทฯ
 3. บริษัทฯ ส่งเสริมการแลกเปลี่ยนข้อมูลในเชิงสร้างสรรค์ต่อธุรกิจพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าในภาพรวม เพื่อสร้างความเข้มแข็งให้แก่ธุรกิจและมีส่วนช่วยพัฒนาเศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อม และประเทศชาติให้ยั่งยืน
- ทั้งนี้ ในปี 2567 บริษัทฯ ไม่มีข้อพิพาทเกี่ยวกับการกระทำความผิดต่อคู่แข่งทางการค้าที่เป็นนัยสำคัญหรือคดีถึงที่สุด

(5) ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

โครงการบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม

การพัฒนาโครงการของบริษัทฯ จะแบ่งเป็นเฟส โดยแต่ละเฟสที่พัฒนามีจำนวนน้อยกว่า 500 หลัง จึงไม่อยู่ภายใต้ข้อบังคับของกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม แต่ทั้งนี้ บริษัทฯ ก็มีระบบการจัดการสาธารณูปโภคของโครงการเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดปัญหาที่อาจจะส่งผลเสียต่อสิ่งแวดล้อมได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งระบบบำบัดน้ำเสียและการจัดการให้มีพื้นที่สีเขียวเพียงพอ

โครงการคอนโดมิเนียม

บริษัทฯ จะต้องทำการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมและจัดทำรายงานการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมเสนอต่อหน่วยราชการที่เกี่ยวข้องเพื่อใช้ประกอบการขอใบอนุญาตสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งบริษัทฯ ได้ปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่กำหนดไว้

โครงการอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก

โครงการของบริษัทฯ ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารก่อนที่เกณฑ์การจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมจะมีผลบังคับใช้ อย่างไรก็ตามโครงการใดที่บริษัทฯ ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม บริษัทฯ ได้ดำเนินการให้เป็นไปตามกฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่ได้กำหนดไว้

การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

(1) การสรรหาที่ดินเพื่อพัฒนา

บริษัทฯ จัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาทั้งจากการซื้อโดยตรง และซื้อผ่านนายหน้าค้าที่ดิน การเลือกซื้อจะพิจารณาที่ดินที่มีทำเลดีและมีศักยภาพในการพัฒนา และมีการเปรียบเทียบราคาซื้อกับราคาประเมินและราคาตลาดทุกครั้งก่อนการเข้าซื้อที่ดินเพื่อให้ได้ราคาที่เหมาะสม นอกจากนี้ก่อนการจัดซื้อที่ดินในแต่ละครั้ง จะมีการสำรวจกฎเกณฑ์ทางด้านกฎหมายและข้อจำกัดในการก่อสร้าง รวมไปถึงความต้องการของลูกค้าในพื้นที่และคู่แข่ง เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าจะสามารถพัฒนาที่ดินเป็นไปตามแผนที่วางไว้และได้ผลตอบแทนตามที่ต้องการ

(2) การคัดเลือกผู้รับเหมา

เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีหน่วยงานก่อสร้างภายใน จึงใช้วิธีการจัดจ้างผู้รับเหมาเพื่อก่อสร้างโครงการ โดยแบ่งเป็นผู้รับเหมาใน 2 กลุ่มหลักได้แก่

- (2.1) กลุ่มผู้รับเหมาผู้ก่อสร้างบ้านเดี่ยว จะใช้วิธีจัดจ้างผู้รับเหมา โดยพิจารณาคัดเลือกจากผู้รับเหมาทั้งขนาดเล็กและขนาดใหญ่ที่มีความเหมาะสม และมีคุณสมบัติตรงตามมาตรฐานที่บริษัทฯ ตั้งไว้ ซึ่งผู้รับเหมาที่จะจัดจ้างต้องมีประวัติการทำงานที่มีคุณภาพงานที่ดี ทำงานได้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลา และอยู่ในระดับราคาที่ เป็นไปตามงบประมาณที่ตั้งไว้ บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการบริหารต้นทุนการก่อสร้างเป็นอย่างมาก จึงได้มีการจัดตั้งทีมวิศวกรภายในเพื่อกำกับควบคุมคุณภาพงานของผู้รับเหมาอย่างใกล้ชิด
- (2.2) กลุ่มผู้รับเหมาผู้ก่อสร้างอาคารสำนักงานและคอนโดมิเนียม จะใช้วิธีจัดจ้างผู้รับเหมาหลักโดยการเปิดประมูลงาน ในส่วนงานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม และงานระบบประกอบอาคารหรือลักษณะวิธีการจ้างเหมาแบบเบ็ดเสร็จ (Turn Key) แล้วแต่ความเหมาะสมของโครงการ โดยผู้รับเหมาที่คัดเลือกมามากจะเป็นผู้รับเหมาขนาดใหญ่ ซึ่งจะสามารถสร้างความมั่นใจว่าอาคารที่สร้างจะเป็นไปตามมาตรฐานและแล้วเสร็จตรงตามเวลา เนื่องจากผู้รับเหมารายใหญ่จะมีเทคโนโลยีและความสามารถในการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ ประกอบกับมีศักยภาพและแหล่งเงินทุนที่เพียงพอในการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ได้ดีกว่าผู้รับเหมาขนาดกลางและขนาดเล็ก นอกจากนี้บริษัทฯ ยังได้มีการว่าจ้างบริษัทผู้ควบคุมการก่อสร้างและผู้บริหารโครงการ เพื่อให้มั่นใจว่างานก่อสร้างอาคารจะเป็นไปตามมาตรฐาน งบประมาณ และเสร็จทันกำหนดเวลา

(3) การจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง

บริษัทฯ มีนโยบายในการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างหลักบางประเภทเอง ซึ่งมีเหตุผลที่สำคัญคือ

- ลดความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างที่อาจเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางที่ปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น อาทิ ปูนซีเมนต์ เหล็กเส้น อลูมิเนียม
- บริษัทฯ มักได้รับข้อเสนอหรือเงื่อนไขที่ดีกว่าจากการเป็นพันธมิตรคู่ค้าที่ยาวนานกับผู้จำหน่ายวัสดุก่อสร้าง จึงเป็นส่วนช่วยในการควบคุมต้นทุนการก่อสร้างของบริษัทฯ นอกจากนี้ บริษัทฯ ต้องการความยืดหยุ่นในการกำหนดรูปแบบ ประเภท วัสดุที่ใช้ตกแต่ง แกะลูกค้ำของโครงการ ดังนั้นบริษัทฯ จึงเป็นผู้จัดซื้อวัสดุบางประเภทเอง เช่น กระเบื้องพื้นไม้ สุกกัณฑ์ เครื่องปรับอากาศ เพอร์นิเจอร์ สี เป็นต้น โดยจะกำหนดทางเลือกและเปิดโอกาสให้ลูกค้าสามารถเลือกวัสดุดังกล่าวได้หลังจากจองซื้อบ้านหรืออาคารชุดพักอาศัยกับทางโครงการ

(4) ช่องทางการจัดจำหน่ายและบริการ

(4.1) การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ ใช้วิธีการจำหน่ายแบบขายตรงผ่านสำนักงานขายของบริษัทฯ และผ่านตัวแทนการขายโดยบริษัท นายหน้าค้าอสังหาริมทรัพย์ในบางกรณีที่เป็นและต้องการความเชี่ยวชาญเฉพาะ มีรายละเอียดดังนี้

4.1.1 บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม จะใช้วิธีขายแบบขายตรงผ่านสำนักงานขายของบริษัทฯ โดยแบ่งกลุ่มสินค้าได้เป็น 3 ประเภท คือ

- ที่ดินเปล่าในโครงการ
- ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เป็นบ้านที่สร้างแล้วเสร็จพร้อมโอนให้ลูกค้า
- ที่ดินพร้อมการว่าจ้างก่อสร้าง ลูกค้าจะสั่งซื้อบ้านจากแบบบ้านมาตรฐานของโครงการภายหลังซื้อที่ดินในโครงการ โดยที่ลูกค้าสามารถเลือกแบบบ้านให้เหมาะสมกับขนาดที่ดินที่ต้องการ

4.1.2 คอนโดมิเนียม ใช้ทั้งวิธีขายตรงผ่านสำนักงานขายบริษัทฯ และผ่านตัวแทนการขายโดยบริษัทนายหน้าค้าอสังหาริมทรัพย์ โครงการจะเริ่มเปิดขายในช่วงเริ่มต้นการก่อสร้าง และลูกค้าจะทำการผ่อนดาวน์ และจะได้รับโอนเมื่อคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จและเปิดใช้อาคารได้ โดยลูกค้าจะพิจารณาแบบตามห้องตัวอย่างและเอกสารแบบแปลนที่ทางโครงการได้จัดทำขึ้น

(4.2) การให้เช่าพื้นที่อสังหาริมทรัพย์

4.2.1 พื้นที่อาคารสำนักงาน บริษัทฯ ใช้วิธีการว่าจ้างตัวแทนนายหน้าที่มีความเชี่ยวชาญเป็นผู้ทำหน้าที่ขายพื้นที่ในส่วนอาคารสำนักงาน

4.2.2 พื้นที่ค้าปลีก บริษัทฯ ได้จัดทีมงานเฉพาะที่มีหน้าที่ขายพื้นที่ในส่วนพื้นที่ค้าปลีกในแต่ละโครงการ โดยดำเนินการขายพื้นที่โดยตรงไปยังกลุ่มลูกค้า

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 รายละเอียดดังนี้

1. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (เพื่อขาย)

ประกอบด้วย ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพื่อขายในโครงการต่าง ๆ โดยมีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ดังนี้

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	เนื้อที่ ไร่-งาน-ตรว.	กรรมสิทธิ์ ในที่ดิน	มูลค่าบัญชี (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน (วงเงินจำนอง) (ล้านบาท)
1	เบิ้ล สกาย คอนโดมิเนียม	กำแพงเพชร 6 บางเขน	25-1-28.20	GLAND	488	ไม่มี
2	นิรติ ดอนเมือง	ดอนเมือง	53-2-66.3	เบิ้ล แอสเซทส์	374	ไม่มี
			รวม		862	

2. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (เพื่อให้เช่า)

ประกอบด้วย ที่ดิน อาคารสำนักงานให้เช่า และพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า โดยมีมูลค่าบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ดังนี้

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	เนื้อที่ ไร่-งาน-ตรว.	กรรมสิทธิ์ ในที่ดิน	มูลค่าบัญชี (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน (วงเงินจำนอง) (ล้านบาท)
1	ที่ดิน อาคารสำนักงาน เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และพื้นที่ค้าปลีก	พระราม 9	7-2-61	GLAND	5,195	ไม่มี
2	ที่ดินโครงการ The Super Tower และ Podium Super Tower	พระราม 9	13-2-68.41	GLAND	4,409	ไม่มี
3	ที่ดินโครงการแกรนด์ คาแนล ดอนเมือง เฟส 7	ดอนเมือง	31-3-0.5	GLAND	425	ไม่มี
4	ที่ดินโครงการแกรนด์ คาแนล ดอนเมือง เฟส 8	ดอนเมือง	3-0-08	GLAND	21	ไม่มี
5	ที่ดินโครงการแกรนด์ คาแนล ดอนเมือง เฟส 9	ดอนเมือง	1-0-61.6	GLAND	18	ไม่มี
6	ที่ดินเปล่า	พระราม 9	0-2-80	GLAND	126	ไม่มี
7	ที่ดิน อาคารสำนักงาน ยูนิลีเวอร์ เฮาส์ และพื้นที่ค้าปลีก	พระราม 9	4-0-58.1	สเตอร์ลิง	1,730	ไม่มี
8	อาคารสำนักงาน จี ทาวเวอร์	พระราม 9	5-0-98.3	พระราม 9 สแควร์ (เช่าที่ดิน ระยะยาว จนถึงปี 2593)	6,506	3,140
9	ที่ดินรอการพัฒนา	ซอยศูนย์วิจัย	63.17 ตรว.	พระราม 9 สแควร์	18	ไม่มี
10	พื้นที่ค้าปลีก The Shoppes @ Belle	พระราม 9	31,471 ตรม.	เบิ้ล ดีเวลลอปเม้นท์	425	ไม่มี
11	ที่ดินรอการพัฒนา	ซอยศูนย์วิจัย	63.17 ตรว.	เบิ้ล ดีเวลลอปเม้นท์	18	ไม่มี
12	ที่ดินโครงการ Podium Super Tower 1 และ 2	พระราม 9	5-3-45.5	GPROP	3,092	ไม่มี
13	ที่ดินเปล่า	กำแพงเพชร 6 บางเขน	9-2-84.7	GLAND	423	(ให้เช่าที่ดิน ระยะยาว จนถึงปี 2587)
			รวม		22,406	

3. ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ประกอบด้วย ที่ดินและอาคารสำนักงาน เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน โดยมีมูลค่าบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ดังนี้

ลำดับ	รายการสินทรัพย์	มูลค่าบัญชี (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน (วงเงินจำนอง) (ล้านบาท)
1	ที่ดิน	339	800
2	อาคาร	5	ไม่มี
3	เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	44	ไม่มี
4	ยานพาหนะ	3	ไม่มี
5	สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	69	ไม่มี
	รวม	460	

4. สัญญาที่เกี่ยวข้องในการดำเนินงาน

โครงการอาคารสำนักงาน “จี ทาวเวอร์”: สัญญาเช่าที่ดินเพื่อพัฒนาและสัญญาเช่าที่ดิน

คู่สัญญา : บริษัท พระราม 9 แอสเสท จำกัด (“พระราม 9”) กับ บริษัท ซุปเปอร์เอสเซทส์ จำกัด (“ซุปเปอร์”) และ บริษัท ซีเคเอส โฮลดิ้ง จำกัด (“ซีเคเอส”)

ลักษณะสัญญา : พระราม 9 เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อพัฒนาและสัญญาเช่าที่ดินกับซุปเปอร์เอสเซทส์ และ ซีเคเอส เมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2550 โดยเป็นสัญญาเช่าระยะปานกลางในช่วงเวลาก่อสร้าง 3 ปี และสัญญาเช่าระยะยาว 30 ปี และผู้ให้เช่าให้คำมั่นต่อพระราม 9 ในการต่อสัญญาเช่าไปอีก 10 ปี ซึ่งจะทำให้สัญญาสิ้นสุดลงในปี 2593

5. เครื่องหมายบริการ

เครื่องหมาย บริการ	ประเภท	รายการ	วันจดทะเบียน	หมดอายุ	ทะเบียน เลขที่
	บริการ	บริการ ก่อสร้าง ควบคุมการก่อสร้าง	20 เมษายน 2548	19 เมษายน 2568	บ28780
	บริการ	บริการจัดการดูแลทรัพย์สิน จัดการ/พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	20 เมษายน 2548	19 เมษายน 2568	บ28779
	บริการ	บริการ จัดการอสังหาริมทรัพย์	11 กรกฎาคม 2561	10 กรกฎาคม 2571	บ41567
	บริการ	บริการ การก่อสร้าง-อาคาร ควบคุมการก่อสร้างอาคาร	11 กรกฎาคม 2561	10 กรกฎาคม 2571	บ41568
	บริการ	บริการ ก่อสร้าง ควบคุมการก่อสร้าง อาคาร	11 กรกฎาคม 2561	10 กรกฎาคม 2571	บ44842
	บริการ	บริการ จัดการอสังหาริมทรัพย์	11 กรกฎาคม 2561	10 กรกฎาคม 2571	บ44843
	บริการ	บริการจัดการดูแลทรัพย์สิน จัดการ/พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	26 พฤศจิกายน 2552	25 พฤศจิกายน 2572	บ49238
	บริการ	บริการ ก่อสร้าง ควบคุมการก่อสร้าง อาคาร	26 พฤศจิกายน 2552	25 พฤศจิกายน 2572	บ49239
	บริการ	บริการให้เช่าพื้นที่ประกอบธุรกิจ ให้เช่าพื้นที่เพื่อขายสินค้า	18 กันยายน 2556	17 กันยายน 2576	บ64116
	บริการ	จัดการสถานที่เพื่อการแสดงนิทรรศการ จัดจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม	18 กันยายน 2556	17 กันยายน 2576	บ64117

6. นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

6.1 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทฯ มีนโยบายลงทุนในกิจการที่สอดคล้องหรือสนับสนุนธุรกิจหลักของบริษัทฯ โดยใช้บริษัทย่อยเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการประกอบธุรกิจและความคล่องตัวในการเติบโตในแต่ละสายธุรกิจ โดยเฉพาะการลงทุนในกิจการที่สามารถเอื้อประโยชน์ให้ธุรกิจอื่น ๆ ที่อยู่ในกลุ่มบริษัทด้วยกันได้

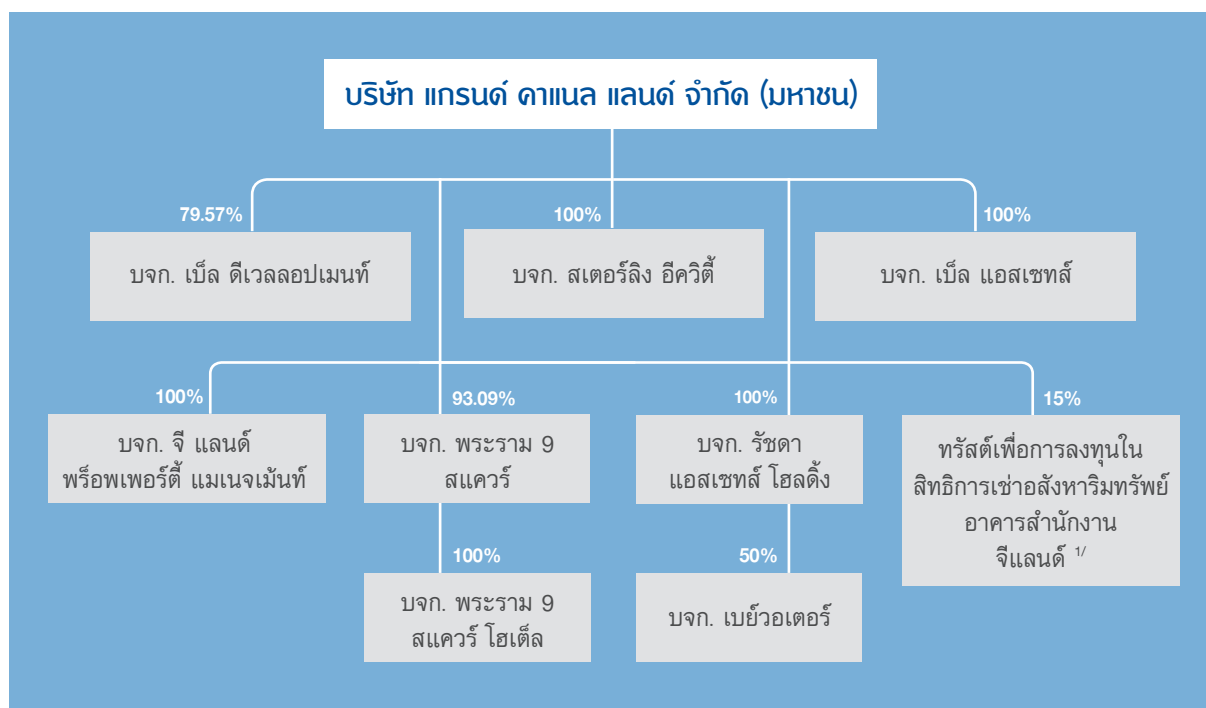
6.2 นโยบายการลงทุนในบริษัทร่วม

บริษัทฯ มีนโยบายร่วมลงทุนกับบริษัทที่มีความชำนาญเฉพาะด้านเพื่อเสริมธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัท โดยจะร่วมลงทุนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 25 เว้นแต่ในกรณีมีเหตุอันสมควรหรือเหมาะสมที่จะร่วมลงทุนในสัดส่วนที่ต่ำกว่าร้อยละ 25

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วมไว้ในจรรยาบรรณและหลักการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ โดยได้มีการสื่อสารให้กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และผู้ที่เกี่ยวข้องรับทราบ

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

บริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วมดำเนินธุรกิจหลัก คือ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้



หมายเหตุ : ^{1/} จัดทะเบียนเลิกกองทรัสต์เมื่อวันที่ 3 มีนาคม 2563 (ปัจจุบันอยู่ระหว่างรอการชำระบัญชี)

นิติบุคคลที่บริษัทฯ ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

ชื่อและที่ตั้งบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บริษัท เบิ้ล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด 161 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ 0 2246 2323 โทรสาร 0 2247 1082	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ จำนวน 20,642,613 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100.- บาท	79.57

ชื่อและที่ตั้งบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด 9 อาคารจี ทาวเวอร์ ชั้นที่ 9 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ 0 2123 11111	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ จำนวน 19,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100.- บาท	93.09
บริษัท พระราม 9 สแควร์ โฮเต็ล จำกัด 161 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ 0 2246 2323 โทรสาร 0 2247 1082	โรงแรม (ยังไม่เริ่ม ดำเนินการธุรกิจ)	หุ้นสามัญ จำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 16.- บาท	100 (ถือหุ้นโดยบริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด)
บริษัท สเตอริลิ่ง อีคิวตี้ จำกัด 161 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ 0 2246 2323 โทรสาร 0 2247 1082	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ จำนวน 18,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100.- บาท	100
บริษัท เบิ้ล แอสเซทส์ จำกัด 161 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ 0 2246 2323 โทรสาร 0 2247 1082	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ จำนวน 1,100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10.- บาท	100
บริษัท จี แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด 161 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ 0 2246 2323 โทรสาร 0 2247 1082	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ จำนวน 13,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100.- บาท	100
บริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด 999/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 0 2667 5555	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ จำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100.- บาท	50 (ถือหุ้นโดยบริษัท รัชดา แอสเซทส์ โฮลดิ้ง จำกัด)
บริษัท รัชดา แอสเซทส์ โฮลดิ้ง จำกัด 161 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ 0 2246 2323 โทรสาร 0 2247 1082	ถือหุ้น ในบริษัทอื่น (Holding Company)	หุ้นสามัญ จำนวน 600,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10.- บาท	100
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ 18 อาคารไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้นที่ 7-8 แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 โทรศัพท์ 0 2949 1500 โทรสาร 0 2949 1501	ทรัสต์	หน่วยทรัสต์ จำนวน 499,768,600 หน่วย มูลค่าพาร์หน่วยละ 0.0012 บาท	15 (จดทะเบียนเล็ก กองทรัสต์ฯ เมื่อ วันที่ 3 มีนาคม 2563 ปัจจุบันอยู่ระหว่าง การชำระบัญชี)

ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

บริษัทฯ เข้าทำสัญญาบริการกับเซ็นทรัลพัฒนา (ผู้ถือหุ้นใหญ่ในซีพีเอ็น พัทยา และเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ทางอ้อม) เพื่อเป็นที่ปรึกษาในการบริหารงานและวางนโยบายต่าง ๆ ตลอดจนเสนอแนะแนวทางที่เป็นประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ นอกจากนี้บริษัทฯ ได้รับความช่วยเหลือทางการเงินจากซีพีเอ็น พัทยา โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลดต้นทุนเงินกู้ยืมจากแหล่งเงินทุนอื่นและใช้สำหรับพัฒนาโครงการลงทุนของบริษัทฯ ทั้งนี้ การทำธุรกรรมกับผู้ถือหุ้นใหญ่อ้างอิงว่า จะช่วยสนับสนุนการดำเนินธุรกิจในด้านต่าง ๆ ของบริษัทฯ ให้แข็งแกร่งยิ่งขึ้น แต่ไม่ส่งผลกระทบต่อโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ในแง่ของการแข่งขันทางธุรกิจ เนื่องจากธุรกิจของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นใหญ่มีกลุ่มลูกค้าที่แตกต่างกัน

ผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ มีการกระจายการถือหุ้น ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567 ดังนี้

ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	6,499,829,661	100.00
ผู้ถือหุ้นในประเทศ		
- นิติบุคคล	6,336,408,610	97.48
- บุคคลธรรมดา	160,972,313	2.48
รวม	6,497,380,923	99.96
ผู้ถือหุ้นต่างประเทศ		
- นิติบุคคล	2,251,212	0.04
- บุคคลธรรมดา	197,526	0.00
รวม	2,448,738	0.00

รายชื่อผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก ณ วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุด วันที่ 30 ธันวาคม 2567 มีดังนี้

รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละ
1. บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด	4,389,418,545	67.53
2. กลุ่มบีบีทีวี	1,943,728,462	29.90
2.1 บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด	1,191,604,274	18.33
2.2 บริษัท ทูมมहाลา จำกัด	306,299,005	4.71
2.3 บริษัท จี แอล แอสเซทส์ จำกัด	281,501,347	4.33
2.4 บริษัท บีบีทีวี แอสเซตแมนเนจเม้นท์ จำกัด	153,837,243	2.37
2.5 บริษัท บีบีทีวี แชนแนลวิชั่น จำกัด	10,486,593	0.16
3. นางชันทอง อุดมมหันตสุข	16,068,457	0.25
4. นายสมณ สุวรรณรัตน์	8,720,300	0.13
5. นายพหล เปาอินทร์	6,869,500	0.11
6. นายอนุรักษ์ มหัทธนะอนันท์	4,000,000	0.06
7. นายปรีชา ถนอมศักดิ์ศรี	3,201,000	0.05
8. นายไพฑูรย์ แก้วเขียว	3,148,600	0.05
9. นางสาวรจนา อีราวิทยางกูร	3,089,152	0.05
10. นายไพศาล บุญทวีพัฒน์	2,636,000	0.04
รวม	6,380,880,016	98.17

(ผู้ลงทุนสามารถดูข้อมูลผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรกที่เป็นปัจจุบันได้จากเว็บไซต์ของบริษัทฯ ก่อนการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี)

กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤตินัยมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายหรือการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 67.53 เป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤตินัยมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายหรือการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากมีผู้แทนเข้าร่วมเป็นคณะกรรมการบริษัทจำนวน 1 ท่าน จากจำนวนกรรมการทั้งสิ้น 8 ท่าน

ข้อจำกัดการถือครองหลักทรัพย์ของบุคคลต่างด้าว

บริษัทฯ มีข้อจำกัดการถือครองหลักทรัพย์ของบุคคลต่างด้าว (Foreign Limit) ไว้ร้อยละ 49 ของทุนชำระแล้ว โดย ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567 มีบุคคลต่างด้าวถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จำนวนร้อยละ 0.04 ของทุนชำระแล้ว

รายละเอียดการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทฯ โดยกรรมการและผู้บริหาร ในปี 2567

รายชื่อ	ตำแหน่ง	การเปลี่ยนแปลง						จำนวนหุ้น ที่ถือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
		จำนวนหุ้นที่ถือ			จำนวนการถือหุ้น				
		ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	เพิ่ม / (ลด)	ในปี 2567	ทางตรง	ทางอ้อม	รวม		
นายกอบชัย จิราธิวัฒน์ ¹	ประธานกรรมการ	-	-	-	-	-	-	-	0.00
นายปรีชา เอกคุณากุล ²	ประธานกรรมการ	-	-	-	-	-	-	-	0.00
รศ.ประพันธ์พงศ์ เวชชาชีวะ	รองประธานกรรมการ	-	-	-	-	-	-	-	0.00
นายจรัส มงคลจันทร์	กรรมการอิสระ	-	-	-	-	-	-	-	0.00
นางจิตรมณี สุวรรณพูล	กรรมการอิสระ	-	-	-	-	-	-	-	0.00
นายวิทยา ชวนะนันท์	กรรมการอิสระ	-	-	-	-	-	-	-	0.00
นายบัณฑิต มงคลกุล	กรรมการ	-	-	-	-	-	-	-	0.00
นางสาวนพพร ศิริวัฒนกุล	กรรมการ	-	-	-	-	-	-	-	0.00
นายสรสฤกษ์ ยืนบำรุง	กรรมการ	-	-	-	-	-	-	-	0.00
นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์	รักษาการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	-	-	-	-	-	-	-	0.00
เรืออากาศเอกกรี เดชชัย	รักษาการรองกรรมการ ผู้จัดการใหญ่	-	-	-	-	-	-	-	0.00
นายภณพินิต อุปถัมภ์	ประธานเจ้าหน้าที่ บริหารการเงิน	100	-	100	-	-	-	100	0.00
นายวิรุฬห์ ไสอินทร์ ³	Head of Office & Retail Operation	-	-	-	-	-	-	-	0.00
นายรัฐกรณ์ เกียรติขจรธาดา ⁴	Head of Office Business Development & Commercialization	-	-	-	-	-	-	-	0.00
นายณกุล ทิณพงษ์	Head of Office & Retail Commercialization	-	-	-	-	-	-	-	0.00

หมายเหตุ : ¹ ลาออกจากการดำรงตำแหน่งประธานกรรมการและกรรมการบริษัท โดยปฏิบัติหน้าที่จนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2567

² ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการ มีผลตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2567

³ ลาออกจากการดำรงตำแหน่ง Head of Office & Retail Operation โดยปฏิบัติหน้าที่จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2568

⁴ ดำรงตำแหน่ง Head of Office Business Development & Commercialization มีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568
จำนวนหุ้นที่แสดงรวมจำนวนหุ้นที่ถือโดยคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ (ถ้ามี) ของกรรมการและผู้บริหาร

1.4 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ปัจจุบันบริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน จำนวน 6,535,484,202 บาท โดยเป็นทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว จำนวน 6,499,829,661 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 6,499,829,661 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

1.5 การออกหลักทรัพย์อื่น (ตราสารหนี้)

-ไม่มี-

1.6 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทฯ มีนโยบายจ่ายเงินปันผล ในอัตราไม่น้อยกว่าประมาณร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิหลังจากหักภาษี และสำรองตามกฎหมายโดยพิจารณาจากงบการเงินรวมเป็นสำคัญ ทั้งนี้คณะกรรมการของบริษัทมีอำนาจในการพิจารณากว้างไม่ดำเนินการตามนโยบายดังกล่าว หรือเปลี่ยนแปลงนโยบายดังกล่าวได้เป็นครั้งคราว โดยอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่การดำเนินการดังกล่าวจะต้องก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เช่น ใช้เป็นทุนสำรองสำหรับการชำระคืนเงินกู้ ใช้เป็นเงินลงทุนเพื่อขยายธุรกิจของบริษัทฯ หรือกรณีมีการเปลี่ยนแปลงสถานะตลาดซึ่งอาจมีผลกระทบต่อกระแสเงินสดของบริษัทฯ และบริษัทย่อยในอนาคต

ข้อมูลการจ่ายเงินปันผลในช่วงเวลา 5 ปีย้อนหลัง

ปี	2563	2564	2565	2566	2567
ปันผล (บาทต่อหุ้น)	-	-	-	0.025	0.025*

หมายเหตุ : * รออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2568

2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของการบริหารความเสี่ยง ซึ่งถือเป็นองค์ประกอบที่สำคัญของระบบการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยบริษัทฯ เชื่อมั่นว่าการบริหารความเสี่ยงเป็นกลไกสำคัญในการบริหารให้บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่กำหนดไว้ ตระหนักถึงอุปสรรคหรือภัยคุกคามที่ยังมาไม่ถึง ลดการสูญเสียที่อาจเกิดขึ้น รวมถึงเกิดการปรับปรุงระบบงานและการวางแผนงานให้สามารถจัดสรรทรัพยากรได้อย่างมีประสิทธิภาพ

บริษัทฯ จึงมีการนำระบบการบริหารความเสี่ยงในองค์กร (Enterprise Risk Management) ที่ดีและมีประสิทธิภาพมาปฏิบัติใช้ในบริษัทฯ เพื่อสร้างเสถียรภาพการดำเนินธุรกิจในระยะยาว และเกิดการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อสร้างความมั่นใจให้กับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องในการสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่บริษัทฯ และสามารถดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่อง บริษัทฯ จึงมุ่งพัฒนาและสร้างเสริมความแข็งแกร่งให้กับระบบการบริหารจัดการความเสี่ยง โดยกำหนดนโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง รวมทั้งการวิเคราะห์ปัจจัยความเสี่ยงที่ส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ดังต่อไปนี้

2.1 นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ กำกับดูแลความเสี่ยงผ่านการกำหนดนโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยงที่สำคัญอย่างครอบคลุม บริษัทฯ กำหนดให้ทุกคน ได้แก่ คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงาน เป็นเจ้าของความเสี่ยง ทำหน้าที่รับผิดชอบในการวิเคราะห์ประเมินโอกาสเกิดและผลกระทบ และกำหนดมาตรการในการป้องกัน ควบคุม และบรรเทาความเสี่ยงที่อาจมีผลต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ให้อยู่ในระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ เป้าหมาย และแผนกลยุทธ์ บริษัทฯ ตลอดจนติดตามสถานการณ์ความไม่แน่นอน แนวโน้มที่สำคัญ และเหตุปัจจัยความเสี่ยงทั้งจากภายในและภายนอกที่เปลี่ยนแปลงไป รวมทั้งส่งเสริมให้นวัตกรรมเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาใช้ในการบริหารความเสี่ยง สนับสนุนให้บุคลากรสามารถเข้าถึงข้อมูลข่าวสารการบริหารความเสี่ยงอย่างทั่วถึง ตลอดจนสามารถรายงานการบริหารความเสี่ยงให้ผู้บริหารและคณะกรรมการบริษัทอย่างมีประสิทธิภาพ

คณะกรรมการบริษัทมีความรับผิดชอบโดยรวมในการจัดให้มีและควบคุมกรอบการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ โดยจัดตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ซึ่งมีกรรมการอิสระเป็นประธานกรรมการ และมีรักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงเป็นสมาชิก รับผิดชอบในการกำหนดและกำกับดูแลให้เกิดการปฏิบัติตามนโยบายความเสี่ยงและแนวทางการจัดการความเสี่ยง และรายงานการบริหารความเสี่ยงที่สำคัญต่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง รวมทั้งผนวกการบริหารความเสี่ยงเข้ากับการดำเนินงานปกติ และส่งเสริมสนับสนุนกิจกรรมการบริหารความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กร

นอกจากนี้ บริษัทฯ กำหนดให้สำนักตรวจสอบภายในทำหน้าที่ทวนสอบกิจกรรมสำคัญขององค์กร โดยคำนึงถึงระดับความเสี่ยงของหน่วยงาน และกิจกรรมการดำเนินงาน รวมทั้งนำผลการตรวจประเมินของสำนักตรวจสอบภายในเป็นข้อมูลในการระบุและวิเคราะห์ความเสี่ยงสำคัญของบริษัทฯ โดยให้รายงานผลการปฏิบัติงานและการทวนสอบกิจกรรมสำคัญตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล (Audit and Corporate Governance Committee)

บริษัทฯ บูรณาการการบริหารความเสี่ยงร่วมกับกลยุทธ์และผลการปฏิบัติงาน ตามกรอบโครงสร้างการบริหารความเสี่ยงขององค์กร (COSO ERM Framework 2017) ภายใต้หลักการ 5 ประการที่สัมพันธ์กัน เพื่อส่งเสริมให้เกิดการสร้างและรักษาคุณค่าเพิ่มให้แก่องค์กร ได้แก่

1. การกำกับดูแลและวัฒนธรรม (Governance & Culture)

บริษัทฯ จัดโครงสร้างกำหนดวัฒนธรรมที่พึงประสงค์ รวมทั้งแสดงให้เห็นถึงการยึดมั่นต่อคุณค่าหลักและการสร้างทรัพยากรบุคคลเพื่อให้บรรลุกลยุทธ์และวัตถุประสงค์ทางธุรกิจ โดยมีคณะกรรมการบริษัททำหน้าที่ในการกำกับดูแลและสนับสนุนผู้บริหาร

2. กลยุทธ์และการกำหนดวัตถุประสงค์ (Strategy & Objective-Setting)

บริษัทฯ บูรณาการการบริหารความเสี่ยงเข้ากับกระบวนการวางแผนกลยุทธ์ โดยวิเคราะห์บริบททางธุรกิจ ประเมินกลยุทธ์ทางเลือกและผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และกำหนดวัตถุประสงค์ทางธุรกิจให้สอดคล้องกับระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้

3. ผลการปฏิบัติงาน (Performance)

บริษัทฯ ระบุและประเมินความรุนแรงของความเสี่ยงที่อาจมีผลต่อความสำเร็จของกลยุทธ์และการบรรลุวัตถุประสงค์ทางธุรกิจ ซึ่งจะมีการจัดลำดับความสำคัญของความเสี่ยง เพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการเลือกวิธีตอบสนองต่อความเสี่ยงที่เหมาะสม และนำวิธีตอบสนองไปปฏิบัติอย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งพัฒนาและประเมินภาพรวมความเสี่ยงขององค์กรให้ทุกระดับทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทราบ

4. การสอบทานและการแก้ไขปรับปรุง (Review & Revision)

บริษัทฯ ระบุและประเมินการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ รวมทั้งสอบทานความเสี่ยงและผลการปฏิบัติงานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้เกิดการปรับปรุงการบริหารความเสี่ยงขององค์กรอย่างต่อเนื่อง

5. สารสนเทศ การสื่อสาร และการรายงาน (Information, Communication & Reporting)

บริษัทฯ ใช้ประโยชน์จากระบบสารสนเทศ เทคโนโลยี และช่องทางการสื่อสารต่าง ๆ เพื่อสนับสนุนการบริหารความเสี่ยงขององค์กร รวมทั้งรายงานข้อมูลความเสี่ยง ข้อมูลผลการปฏิบัติงาน และรายงานผลการบริหารความเสี่ยงต่อผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่องและเหมาะสม

2.2 ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

บริษัทฯ วิเคราะห์ปัจจัยความเสี่ยงที่ส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดยคำนึงถึงปัจจัยภายในและภายนอกที่สอดคล้องกับทิศทางธุรกิจ เป้าหมาย และกลยุทธ์ขององค์กร พิจารณาโอกาสและผลกระทบของเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจทั้งทางตรงและทางอ้อม เพื่อระบุความเสี่ยงสำคัญของบริษัทฯ กำหนดแผนจัดการความเสี่ยงที่เหมาะสม เพื่อกำกับให้ความเสี่ยงต่าง ๆ อยู่ในระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ โดยมีปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญดังต่อไปนี้

2.2.1 ความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

จากวิสัยทัศน์ “เป็นหนึ่งในผู้นำการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย” โดยมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการเชิงพาณิชย์ในรูปแบบอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกที่มีคุณภาพเพื่อให้เช่า โครงการที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและอาคารชุดพักอาศัย แก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายตามแต่ละระดับราคาและความต้องการ เพื่อตอบสนองความต้องการที่หลากหลายของกลุ่มลูกค้า โดยคำนึงถึงความเสี่ยงรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม บริษัทฯ ได้ทบทวนความเสี่ยงสำคัญของปีที่ผ่านมา ร่วมกับความท้าทายและโอกาสที่จะเกิดขึ้นภายใต้สถานการณ์เศรษฐกิจไทยที่มีความผันผวน ปัญหาการเมืองไทยภายหลังการเลือกตั้ง และเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัว ทั้งจากการปรับเพิ่มขึ้นของเงินเฟ้อและอัตราดอกเบี้ยในประเทศฝั่งตะวันตก วิกฤตอสังหาริมทรัพย์ในประเทศจีน และภาวะสงครามในหลายภูมิภาค เหตุการณ์เหล่านี้ส่งผลกระทบโดยตรงต่อการส่งออก ทำให้เม็ดเงินที่เข้ามาหมุนเวียนในประเทศลดลง และการลงทุนในโครงการต่าง ๆ ของทั้งภาครัฐ ภาคเอกชน และการลงทุนของต่างชาติ มีการชะลอตัวลงจากสถานะเศรษฐกิจของปีที่ผ่านมา

บริษัทฯ พิจารณาความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญทั้งในปัจจุบันและที่เกิดขึ้นใหม่ ในแง่การประกอบธุรกิจ การดำเนินงาน ฐานะการเงิน และความยั่งยืนของบริษัทฯ โดยการบริหารความเสี่ยงที่สำคัญ ได้แก่

	ความเสี่ยงหลักในการดำเนินธุรกิจ	ความเสี่ยงด้านความยั่งยืน
1. ความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจและการแข่งขัน	/	
2. ความเสี่ยงด้านการเติบโตของรายได้และผลกำไร	/	
3. ความเสี่ยงด้านการโจมตีทางไซเบอร์		/
4. ความเสี่ยงด้านความปลอดภัย	/	
5. ความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชน		/
6. ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่		
6.1 ความเสี่ยงเรื่องการเปลี่ยนผ่านสู่สังคมคาร์บอนต่ำ		/

1. ความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจและการแข่งขัน

หมวดหมู่ความเสี่ยง : ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์

ที่มาและลักษณะของความเสี่ยง : จากสภาพตลาดที่มีการแข่งขันสูง ทั้งจากผู้ประกอบการรายเดิมและรายใหม่ มีการพัฒนาหรือปรับปรุงโครงการอย่างต่อเนื่องในธุรกิจอาคารสำนักงานให้เข้า ประทับกับปัญหาเศรษฐกิจในประเทศ และต่างประเทศ รวมทั้งแนวโน้มการทำงานแบบ Hybrid Workplace ทำให้ความต้องการพื้นที่สำนักงานให้เช่า เกิดการชะลอตัว ในส่วนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ความต้องการที่อยู่อาศัยยังคงมีสภาพหดตัว โดยเฉพาะ โครงการแนวราบ ประกอบกับอัตราการปฏิเสธสินเชื่อของสถาบันการเงินที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ต่ำ ถึงปานกลาง จากหนี้ครัวเรือนที่ทรงตัวในระดับสูง ทำให้เกิดความท้าทายในการรักษาความสามารถในการแข่งขันและ รักษาผลประกอบการที่ดีของผู้ประกอบการ

ผลกระทบต่อบริษัทฯ : จากสภาพการแข่งขันที่เข้มข้นและเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวอย่างจำกัด ทำให้บริษัทฯ เกิดความเสี่ยง ในการรักษาความสามารถในการแข่งขัน การปรับตัวรองรับความต้องการและคาดหวังของลูกค้าที่เปลี่ยนไป ซึ่งอาจ ทำให้ผลดำเนินงานของบริษัทฯ ไม่เป็นไปตามเป้าหมาย

ผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสีย : จากสภาพการแข่งขันที่รุนแรงส่งเสริมให้ตลาดเป็นของผู้เช่า ทำให้ผู้เช่ามีความสามารถ ในการเจรจาต่อรองเงื่อนไขการเช่าเพิ่มขึ้น

มาตรการจัดการความเสี่ยง : บริษัทฯ ได้กำหนดกลยุทธ์และแนวทางการจัดการความเสี่ยงของธุรกิจดังกล่าว ได้แก่ **ธุรกิจอาคารสำนักงาน**

- 1) พัฒนาอาคารสำนักงานที่มีไลฟ์สไตล์ ผ่านการพัฒนาพื้นที่แบบผสมผสานเพื่อนำเสนอสมดุลระหว่างการ ทำงานและการใช้ชีวิตที่ดีขึ้น โดยใช้เทคโนโลยีดิจิทัลเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้เช่าและผู้ใช้อาคาร เช่น การใช้เว็บไซต์ในการเข้าถึงข้อมูลพื้นที่เช่า การใช้ Serve Application เพื่ออำนวยความสะดวกในการให้ บริการและการสื่อสาร รวมทั้งปรับปรุงอาคารสำนักงานให้เป็น Smart Office แบบไร้สัมผัสและให้บริการ ด้วยตนเอง (Touchless & Self check-in)
- 2) ปรับปรุงผลดำเนินงานด้านการขายพื้นที่ผ่านการขายเชิงรุก โดยมุ่งเน้นผู้เช่าที่มีศักยภาพที่อยู่ในอุตสาหกรรม หรือธุรกิจที่มีแนวโน้มเติบโต รวมทั้งการสรรหาผู้เช่าใหม่ผ่านตัวแทนการขายที่มีประสบการณ์และเชี่ยวชาญ (เช่น สถานทูต, BOI, บริษัทกฎหมาย และหอการค้า) พร้อมการทำงานร่วมกับตัวแทนขายมากขึ้น ทั้งการจัด Agent day และ Scheduled agent update
- 3) บริหารความสัมพันธ์กับผู้เช่าแบบเชิงรุก โดยเน้นการรู้จักผู้เช่า (Know-Your-Tenant) การเป็นพันธมิตรกับ ผู้เช่า การพัฒนาโปรแกรมและแอปพลิเคชันด้าน CRM รวมทั้งการเสริมสร้างความสามารถของทีม ทั้งทีมขายและทีมสนับสนุน
- 4) ยกระดับผลิตภัณฑ์และบริการผ่านสิทธิพิเศษแบบผสมผสาน (Mixed-use privilege) โดยการปรับปรุงและ พัฒนาจุดขายที่เป็นเอกลักษณ์ของแต่ละอาคาร การสร้างสิทธิพิเศษเฉพาะร่วมกับเชนทรัลพัฒนา และ CG ผ่านการให้บริการในศูนย์การค้าและพื้นที่สำนักงานแบบยืดหยุ่น (Flex office และ At-work at malls)

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

- 1) พัฒนาโครงการภายใต้แนวทาง “360-Degree ecosystem for life” มอบคุณภาพการใช้ชีวิตเหนือระดับ
- 2) มุ่งส่งมอบที่พักอาศัยภายใต้แนวคิด 1. Better home เน้นงานดีไซน์และฟังก์ชันที่ตอบโจทย์ พร้อม Home automation ด้วยมาตรฐานความปลอดภัยสูงสุด 2. Better privilege & convenience สิทธิพิเศษที่เหนือกว่า ของ Central citizens และ 3. Better experience & services ประสบการณ์การใช้ชีวิตในสังคมคุณภาพ และบริการหลังการขายที่เหนือระดับ
- 3) บริหารการทำการตลาดด้วยช่องทางทั้งออนไลน์และออฟไลน์ ที่สอดคล้องไปกับไลฟ์สไตล์ของกลุ่มลูกค้า เป้าหมายที่แตกต่าง เพื่อให้ข้อมูลผลิตภัณฑ์และสามารถดึงดูดลูกค้าเป้าหมายเฉพาะ รวมทั้งใช้กิจกรรม ส่งเสริมการขายที่เหมาะสม เพื่อให้สามารถแข่งขันได้กับคู่แข่งในพื้นที่ ภายใต้อัตราค่าการตลาดเป้าหมาย ที่กำหนดไว้

- 4) ลดจำนวนการปฏิเสธสินเชื่อของสถาบันการเงิน ด้วยการวิเคราะห์และนำเสนอสถาบันการเงินที่สอดคล้องกับ Profile ลูกค้า ซึ่งส่งผลให้อัตราการปฏิเสธสินค้าน้อยกว่าสภาพตลาดอย่างมีนัยสำคัญ

จากการดำเนินงานตามแผนจัดการความเสี่ยงดังกล่าว ส่งผลให้ผลประกอบการของธุรกิจอาคารสำนักงานและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายมีการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง ผลประกอบการด้านรายได้สูงกว่าปีที่ผ่านมา และบรรลุเป้าหมายตามที่วางแผนไว้

2. ความเสี่ยงด้านการเติบโตของรายได้และผลกำไร

หมวดหมู่ความเสี่ยง : ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์

ที่มาและลักษณะของความเสี่ยง : จากเป้าหมายการเติบโตของรายได้บริษัทฯ เฉลี่ยร้อยละ 10 ต่อปี ในช่วงปี 2567-2571 ผ่านการลงทุนในธุรกิจต่าง ๆ ทั้งการพัฒนาโครงการแบบผสมผสาน (Mixed-use precincts) และโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขายบนที่ดินของบริษัทฯ มากกว่า 130 ไร่ จากการพัฒนาโครงการใหม่หลายโครงการในภาวะเศรษฐกิจที่มีการฟื้นตัวในระดับต่ำ การแข่งขันในตลาดสูง และความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป ทำให้บริษัทฯ เกิดความเสี่ยงด้านการเติบโตของรายได้และผลกำไรจากการพัฒนาโครงการใหม่

ผลกระทบต่อบริษัทฯ : เป้าหมายการเติบโตในสภาพการแข่งขันที่รุนแรงและเศรษฐกิจที่ไม่เอื้ออำนวย อาจส่งผลให้โครงการใหม่มีผลดำเนินงานไม่เป็นไปตามแผน หรือไม่ตรงตามความคาดหวังของลูกค้าและคู่ค้า หากขาดการวางแผนและเตรียมการอย่างรอบคอบและมีประสิทธิภาพ

ผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสีย : การเติบโตและขยายธุรกิจของบริษัทฯ เป็นส่วนหนึ่งในการสนับสนุนให้คู่ค้าเกิดการพัฒนาลิขสิทธิ์และบริการตามความเชี่ยวชาญ ช่วยให้คู่ค้าสามารถขยายธุรกิจไปยังกลุ่มลูกค้าใหม่ พื้นที่ใหม่ เป็นการเติบโตไปพร้อมกันกับบริษัทฯ

มาตรการจัดการความเสี่ยง : บริษัทฯ มีการดำเนินงานเพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าโครงการหรือธุรกิจใหม่จะประสบผลสำเร็จตามเป้าหมาย ได้แก่

- 1) ศึกษาและวิจัยอย่างรอบคอบก่อนเริ่มพัฒนาโครงการ โดยผ่านการกลั่นกรองและพิจารณาโดยผู้บริหารกรรมการบริษัท และที่ปรึกษาที่มีความรู้ความสามารถ
- 2) เตรียมการให้เกิดความพร้อมก่อนเริ่มดำเนินการ ทั้งการหาพันธมิตรที่เชี่ยวชาญในธุรกิจที่บริษัทฯ กำลังพัฒนา เช่น การร่วมกับเซ็นทรัลพัฒนาในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมบนถนนพหลโยธินที่เซ็นทรัลพัฒนา มีความเชี่ยวชาญในธุรกิจศูนย์การค้าเป็นอย่างดี
- 3) ติดตามและประเมินผลดำเนินงานโครงการใหม่อย่างสม่ำเสมอและรอบด้าน ทั้งจากหน่วยงานส่วนกลางและทีมพัฒนาโครงการ

3. ความเสี่ยงด้านการโจมตีทางไซเบอร์

หมวดหมู่ความเสี่ยง : ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน

ที่มาและลักษณะของความเสี่ยง : เทคโนโลยีมีการพัฒนาและเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว เป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญในการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภคและการแข่งขันในอุตสาหกรรม บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญต่อการปรับปรุงผลิตภัณฑ์และบริการให้สอดคล้องกับพฤติกรรมในยุคดิจิทัล รวมทั้งการบริหารภายในองค์กรที่อาศัยระบบสารสนเทศและเทคโนโลยีสมัยใหม่ ที่มีความหลากหลายและซับซ้อน ทำให้บริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงด้านความปลอดภัยสารสนเทศและข้อมูลเพิ่มขึ้น ทั้งที่เกิดจากการใช้ระบบความปลอดภัยสารสนเทศที่ล้าสมัย การขาดความรู้ความเข้าใจของบุคลากรและขั้นตอนการดำเนินงานที่ไม่มีประสิทธิภาพ ซึ่งเปิดโอกาสให้ผู้ไม่ประสงค์ดีสามารถโจมตีระบบงานหลัก เข้าถึงข้อมูลสำคัญและข้อมูลส่วนบุคคลที่อยู่ในระบบต่าง ๆ ของบริษัทฯ

ผลกระทบต่อบริษัทฯ : การโดนโจมตีทางไซเบอร์ อาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของธุรกิจอย่างต่อเนื่องของบริษัทฯ รวมทั้งอาจทำให้เกิดการรั่วไหลของข้อมูลสำคัญ ซึ่งจะกระทบต่อชื่อเสียงของบริษัทฯ อย่างรุนแรง หากจัดการเหตุอย่างไม่มีประสิทธิภาพ

ผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสีย : การโดนโจมตีทางไซเบอร์อาจนำมาซึ่งข้อมูลสำคัญและข้อมูลส่วนบุคคลของผู้มีส่วนได้เสีย อาจเกิดการรั่วไหลได้

มาตรการจัดการความเสี่ยง : บริษัทฯ ตระหนักและให้ความสำคัญกับความเสี่ยงด้านไซเบอร์ โดยพัฒนาและปรับปรุงระบบความปลอดภัยสารสนเทศอย่างต่อเนื่อง ได้แก่

- 1) ด้าน Identify มีการประเมินความเสี่ยงจากภัยคุกคามไซเบอร์ ในแต่ละด้านเพื่อค้นหาจุดอ่อนและวางแผนปรับปรุง โดยประเมินตามกรอบ Cybersecurity Resilience Survey ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งการตรวจสอบช่องโหว่ต่าง ๆ เช่น การทำ Vulnerability Assessment Scan และทำการปิดความเสี่ยงจุดอ่อนของระบบอย่างสม่ำเสมอทั้งบน On-premises & On-cloud servers
- 2) ด้าน Protect มีการทบทวนนโยบายและปรับปรุงแนวปฏิบัติด้านความปลอดภัยสารสนเทศต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น การปรับปรุงด้านการเข้ารหัสด้วย Multi Factor Authentication (MFA) และ Privileged Access Management (PAM) การปรับปรุง System Shield ให้ทันสมัย เช่น Anti-virus และ Firewall และการปรับปรุง System / Software patch ให้เป็นเวอร์ชันปลอดภัยและทันสมัย
- 3) ด้าน Detect มีการปรับปรุง Endpoint Detection and Response (EDR) และ Security Information & Event Management (SIEM) ให้สามารถตรวจจับภัยคุกคามได้ดีขึ้น รวมทั้งการใช้เทคโนโลยีเหยื่อล่อ (Deception Technology) เพื่อยกระดับความปลอดภัยสารสนเทศ
- 4) ด้าน Respond มีการจัดทำแผนรับมือภัยคุกคามด้านไซเบอร์ (IT Security Playbook) 5 ฉบับ ได้แก่ Ransomware, Unauthorized configuration change, Insider threat, Phishing และ Data leakage
- 5) ด้าน Recover มีการทบทวนและปรับปรุงแผนกู้คืนด้านสารสนเทศ Disaster Recovery Plan (DRP) และฝึกซ้อม Cyber drill เรื่องการใช้ศูนย์สำรองข้อมูล (Disaster Recovery Site : DR Site)

บริษัทฯ ยังคงมุ่งให้ความรู้และสร้างความตระหนักแก่บุคลากรทั่วทั้งองค์กร ได้แก่ การอบรมให้ความรู้ผ่าน Awareness Training 5 หลักสูตร ได้แก่ General phishing, Data protection, Cybersecurity awareness, Social networking และ Physical security การออกสื่อประชาสัมพันธ์เกี่ยวกับภัยคุกคามทางไซเบอร์และผลกระทบ การทดสอบอีเมลหลอกลวง (Phishing mail testing) เพื่อสร้างความตระหนักและพัฒนาการรับมือเมื่อเกิดเหตุ

4. ความเสี่ยงด้านความปลอดภัย

หมวดหมู่ความเสี่ยง : ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน

ที่มาและลักษณะของความเสี่ยง : การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ทั้งการพัฒนาโครงการ การบริหารอาคารสถานที่ และการดูแลอำนวยความสะดวกลูกค้าและผู้มาใช้บริการ เกี่ยวข้องกับบุคคลหลายกลุ่มทั้งลูกค้า พนักงาน พนักงานผู้เช่า ผู้รับเหมา และพันธมิตรทางธุรกิจ ซึ่งหากเกิดความไม่ปลอดภัยในสถานประกอบการ ทั้งจากการก่อสร้างที่อาจเกิดอุบัติเหตุขึ้น การขาดมาตรฐานความปลอดภัยในสถานที่ หรือการจัดการระบบรักษาความปลอดภัยที่ไม่เพียงพอ อาจนำไปสู่การสูญเสียและ ผลกระทบในด้านต่าง ๆ

ผลกระทบต่อบริษัทฯ : การบริหารด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัยที่ไม่มีประสิทธิภาพหรือไม่เพียงพอ อาจส่งผลให้เกิดอุบัติเหตุขึ้นมาซึ่งความเสียหายต่อชีวิตและทรัพย์สิน ซึ่งอาจทำให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หยุดชะงัก หรือสูญเสียชื่อเสียงและความน่าเชื่อถือของบริษัทฯ ได้

ผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสีย : เหตุการณ์ความไม่ปลอดภัยที่เกิดขึ้น อาจก่อให้เกิดอันตรายต่อพนักงาน ผู้เช่า คู่ค้า หรือลูกค้าที่ปฏิบัติงาน หรือมาใช้บริการในสถานประกอบการของบริษัทฯ ยังอาจส่งผลกระทบต่อชุมชน โดยรอบ อาทิ เหตุการณ์ไฟไหม้ที่อาจนำไปสู่ความสูญเสียของชีวิตและทรัพย์สิน

มาตรการจัดการความเสี่ยง : บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญและจำเป็นในการจัดการความเสี่ยงนี้ เพื่อสร้างความมั่นใจให้กับลูกค้าและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย จึงมีมาตรการต่าง ๆ ดังนี้

- 1) กำหนดนโยบายด้านความปลอดภัยและอาชีวอนามัย ครอบคลุมตั้งแต่การก่อสร้างโครงการ จนถึงการใช้บริการลูกค้าและผู้มาใช้บริการในสถานประกอบการของบริษัทฯ โดยกำกับควบคุมให้พนักงาน ผู้รับเหมา และคู่ค้า มีการปฏิบัติตามกฎหมายข้อบังคับ และระเบียบด้านความปลอดภัยอย่างเคร่งครัด

- 2) นำระบบการจัดการด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัย ISO 45001 มาปรับใช้ เป็นแนวทางในการบริหารด้านความปลอดภัย รวมทั้งนำมาตรการและเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาประยุกต์ใช้ เช่น เฝ้าระวังเหตุตามนาฬิกาอาชญากรรม สังเกตพฤติกรรมเสี่ยงผ่านระบบ CCTV นำระบบ Color-Code Condition เพื่อติดตาม ควบคุม และประเมินสถานการณ์วิกฤต เป็นต้น
- 3) ทบทวนและปรับปรุงแนวทางการจัดการในภาวะฉุกเฉินและวิกฤต เช่น คู่มือปฏิบัติการ Active shooter และคู่มือปฏิบัติการเกิดเหตุเพลิงไหม้ EV charger station เป็นต้น
- 4) บันทึกอุบัติการณ์และอุบัติเหตุที่เกิดขึ้นในระบบ Smart Property แล้วนำสถิติเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นทั้งกับพนักงาน พนักงานผู้เช่า ผู้รับเหมา และลูกค้า มาวิเคราะห์สาเหตุ กำหนดมาตรการแก้ไขป้องกัน และขยายผลไปยังสาขาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งติดตามการเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบจนเสร็จสิ้นกระบวนการ
- 5) จัดให้มีการอบรมและฝึกซ้อมบุคลากร ทั้งพนักงานบริษัท พนักงานผู้เช่า และผู้รับเหมา ให้สามารถป้องกันและจัดการเหตุวิกฤตที่เกิดขึ้นได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งการจัดอบรมหลักสูตรความปลอดภัยแบบเข้มข้นสำหรับงานที่มีความเสี่ยงสูง
- 6) จัดให้มีคณะกรรมการความปลอดภัย (คปอ.) ระดับองค์กรและระดับสาขา ผ่านการมีส่วนร่วมของพนักงาน ด้วยการเลือกตั้งตัวแทนจากนายจ้างและลูกจ้างตามสัดส่วนที่กฎหมายกำหนด โดยมีการประชุมเป็นประจำทุกเดือน เพื่อติดตามเหตุ วิเคราะห์สาเหตุ กำหนดแนวทางแก้ไขป้องกัน และรายงานเหตุการณ์เกี่ยวกับอุบัติเหตุที่เกิดขึ้น
- 7) รวบรวมและรายงานเหตุการณ์ที่สำคัญต่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ

5. ความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชน

หมวดหมู่ความเสี่ยง : ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน

ที่มาและลักษณะของความเสี่ยง : การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และพันธมิตรทางธุรกิจ อาจส่งผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่าง ๆ เช่น ลูกจ้าง พนักงาน และชุมชนรอบข้าง โดยเฉพาะในกรณีที่มีการละเมิดสิทธิ เช่น การบังคับใช้แรงงาน การปฏิบัติที่ไม่เป็นธรรม หรือการเลือกปฏิบัติ การบริหารความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชนจึงเป็นสิ่งจำเป็น โดยต้องคำนึงถึงข้อกำหนดทางกฎหมาย แนวปฏิบัติสากลที่เกี่ยวข้อง และหลักธรรมาภิบาลที่ดีมีจริยธรรมของบริษัทฯ

ผลกระทบต่อบริษัทฯ : การละเมิดสิทธิมนุษยชนและการปฏิบัติไม่เป็นธรรมต่อผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่าง ๆ ได้แก่ พนักงาน พนักงานผู้เช่า ผู้รับเหมา หรือผู้รับจ้างช่วง อาจส่งผลให้เกิดการร้องเรียน การต่อต้านของลูกค้า จนเป็นเหตุให้เกิดการหยุดชะงักทางธุรกิจ การสูญเสียชื่อเสียงภาพลักษณ์และความเชื่อมั่นของผู้มีส่วนได้เสีย

ผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสีย : การดำเนินธุรกิจบนพื้นฐานการเคารพสิทธิมนุษยชน ส่งเสริมความเท่าเทียมทั้งในที่ทำงาน ในชุมชนและสังคม เป็นการช่วยสร้างสภาพแวดล้อมและวัฒนธรรมที่ยอมรับความหลากหลาย เกิดการเคารพสิทธิซึ่งกันและกัน รับฟังความคิดเห็นและไม่เลือกปฏิบัติทั้งที่มีความแตกต่าง หากบริษัทฯ ดำเนินธุรกิจโดยขาดการคำนึงถึงสิทธิมนุษยชน อาจส่งผลให้ผู้มีส่วนได้เสียเกิดความไม่พอใจ สูญเสียความเชื่อมั่น และขาดความไว้วางใจต่อบริษัทฯ ได้

มาตรการจัดการความเสี่ยง : บริษัทฯ มุ่งมั่นดำเนินธุรกิจภายใต้นโยบายและแนวปฏิบัติด้านการเคารพกฎหมายและหลักสิทธิมนุษยชน โดยสนับสนุนและเคารพการปกป้องสิทธิมนุษยชนของพนักงาน คู่ค้า ลูกจ้าง พันธมิตรทางธุรกิจ หรือชุมชน โดยดูแลมิให้ธุรกิจของบริษัทฯ เข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องกับการล่วงละเมิดสิทธิมนุษยชน เช่น ไม่สนับสนุนการบังคับใช้แรงงาน การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างไม่เป็นธรรม ต่อต้านการใช้แรงงานเด็ก ให้ความเคารพนับถือและปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายด้วยความเป็นธรรมบนพื้นฐานของศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์ ไม่เลือกปฏิบัติ ไม่แบ่งแยกถิ่นกำเนิด เชื้อชาติ เพศ อายุ สีผิว ศาสนา สภาพร่างกาย ฐานะชาติตระกูล ตลอดจนส่งเสริมให้มีการเฝ้าระวังการปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านสิทธิมนุษยชนภายในบริษัทฯ และส่งเสริมให้บริษัทฯ และพันธมิตรทางธุรกิจปฏิบัติตามหลักการสิทธิมนุษยชนของมาตรฐานสากลต่าง ๆ เป็นต้น

บริษัทฯ กำหนดกระบวนการตรวจสอบและจัดการด้านสิทธิมนุษยชนอย่างรอบด้านและครอบคลุม ได้แก่

- กำหนดขอบเขต การตรวจสอบด้านสิทธิมนุษยชน และประเด็นที่เกี่ยวข้อง
- ประเมินความเสี่ยง โดยวิเคราะห์ลักษณะของผลกระทบความรุนแรงและการรับมือต่อความเสี่ยงเหล่านั้น
- กำหนดและดำเนินมาตรการแก้ไข บรรเทา ฟื้นฟู และป้องกันผลกระทบให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้
- ติดตาม ตรวจสอบ และทบทวนผลการดำเนินงานด้านสิทธิมนุษยชนอย่างสม่ำเสมอ
- สื่อสารและเปิดเผยผลการดำเนินงานด้านสิทธิมนุษยชนและปลูกฝังค่านิยมการเคารพในสิทธิมนุษยชนแก่พนักงาน
- กำหนดช่องทางการร้องเรียนและแจ้งเบาะแสสำหรับผู้มีส่วนได้เสียให้สามารถเข้าถึงได้ตลอดเวลา ผ่านระบบแจ้งเหตุคุกคามฉุกเฉินออนไลน์ ณ จุดเคาน์เตอร์ประชาสัมพันธ์ และบนอุปกรณ์สื่อสาร รวมทั้งกำหนดระยะเวลาให้ความช่วยเหลือหลังรับแจ้งเหตุ

6 ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่ (Emerging Risk)

จากการติดตามสถานการณ์และแนวโน้มความเสี่ยงอย่างต่อเนื่อง บริษัทฯ ตระหนักและให้ความสำคัญต่อความเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่ ได้แก่ ความเสี่ยงเรื่องการเปลี่ยนผ่านสู่สังคมคาร์บอนต่ำ

6.1 ความเสี่ยงเรื่องการเปลี่ยนผ่านสู่สังคมคาร์บอนต่ำ

หมวดหมู่ความเสี่ยง : ความเสี่ยงด้านความยั่งยืน

ที่มาและลักษณะของความเสี่ยง : ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนผ่านสู่สังคมคาร์บอนต่ำ เกิดจากทั้งภาครัฐและเอกชนให้ความสำคัญกับการส่งเสริมเศรษฐกิจ “สีเขียว” ซึ่งหมายถึงกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ปล่อยก๊าซเรือนกระจกเป็นศูนย์ ตามเป้าหมายความตกลงปารีส (2015 Paris Agreement) ซึ่งรวมถึงการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางเศรษฐกิจในด้านต่าง ๆ ได้แก่

ด้านนโยบาย - ประเทศไทยได้ประกาศเจตนารมณ์ในการบรรลุเป้าหมายความเป็นกลางทางคาร์บอนภายในปี พ.ศ. 2593 และการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero Emission) ภายในปี พ.ศ. 2608 เพื่อส่งเสริมการพัฒนาที่ยั่งยืนและลดผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

ด้านกฎหมาย - รัฐบาลกำลังเตรียมออกพระราชบัญญัติการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ (Climate Change Act) ซึ่งจะเป็นมาตรฐานกลางในการจำแนกและจัดกลุ่มกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมในประเทศไทย (Thailand Taxonomy) รวมถึงการใช้มาตรฐานสากลเกี่ยวกับรายงานทางการเงิน (IFRS) เพื่อให้เกิดความชัดเจนและโปร่งใสในการดำเนินงาน

ด้านเทคโนโลยี - การพัฒนาเทคโนโลยีคาร์บอนต่ำจะครอบคลุมการใช้พลังงานหมุนเวียน การพัฒนาเครื่องจักรและอุปกรณ์ที่ใช้พลังงานต่ำ ไม่ก่อมลพิษ รวมถึงการพัฒนาสินค้าที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และเทคโนโลยีในการดักจับและกักเก็บคาร์บอน

ด้านพฤติกรรมผู้บริโภค - ผู้บริโภคเริ่มให้ความสำคัญกับองค์กรและสินค้าบริการที่ใส่ใจต่อสิ่งแวดล้อม โดยมีความต้องการสินค้าบริการดังกล่าวเพิ่มขึ้น และพร้อมที่จะจ่ายในราคาที่สูงกว่าเพื่อสนับสนุนผลิตภัณฑ์ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม

ผลกระทบต่อบริษัทฯ : จากการเปลี่ยนแปลงนโยบายและกฎระเบียบที่มุ่งลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก เช่น การจำกัดการปล่อยก๊าซคาร์บอน การเรียกเก็บภาษีคาร์บอน และการใช้คาร์บอนเครดิต แม้ว่าธุรกิจของบริษัทฯ จะไม่ได้อยู่ในกลุ่มที่ถูกกำกับดูแลโดยตรง แต่เมื่อมีการบังคับใช้ในวงกว้าง จะส่งผลให้เกิดต้นทุนเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับการปล่อยคาร์บอนจากการดำเนินงาน รวมถึงค่าใช้จ่ายในการลงทุนในเทคโนโลยีที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมหรือการปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานให้สอดคล้องกับมาตรฐานใหม่ นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เริ่มให้ความสำคัญกับผลิตภัณฑ์และบริการที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม อาจทำให้บริษัทฯ ต้องปรับกลยุทธ์ทางการตลาดและพัฒนาบริการใหม่ ๆ เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของตลาดและรักษาความสามารถในการแข่งขัน อย่างไรก็ตามการปรับเปลี่ยนเหล่านี้ยังถือเป็นโอกาสสำหรับบริษัทฯ ในการบริหารต้นทุน พัฒนาตำแหน่งทางการตลาด หรือสร้างธุรกิจใหม่ของบริษัทฯ ได้เช่นกัน

ผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสีย : หากบริษัทฯ ไม่แสดงให้เห็นถึงความมุ่งมั่นและความจริงจังในการเปลี่ยนผ่านสู่สังคมคาร์บอนต่ำ ผู้มีส่วนได้เสียสำคัญ เช่น ลูกค้า พนักงาน และผู้ถือหุ้น อาจขาดความเชื่อมั่นต่อความเป็นผู้นำในการเปลี่ยนแปลงนี้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อชื่อเสียงและภาพลักษณ์ของบริษัทฯ นอกจากนี้ยังอาจทำให้ความเชื่อมั่นในการใช้สินค้าและบริการ รวมถึงการเป็นพันธมิตรกับบริษัทฯ ลดลงอีกด้วย

มาตรการจัดการความเสี่ยง : บริษัทฯ ตระหนักถึงความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นนี้ จึงได้มีการเตรียมความพร้อมเพื่อรับมือกับการเปลี่ยนผ่านสู่สังคมคาร์บอนต่ำ โดย

- 1) ตั้งเป้าหมายในการเป็นองค์กรที่ปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ภายในปี 2050 โดยกำหนดเป้าหมายการลดก๊าซเรือนกระจกทั้งในระยะสั้นและระยะยาว ซึ่งอิงตามหลักวิทยาศาสตร์ (The Science Based Targets Initiative)
- 2) จัดตั้งคณะกรรมการด้านภูมิอากาศและสิ่งแวดล้อม (Climate Change and Environment Committee: CEC) ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการบริษัทและการพัฒนาอย่างยั่งยืน (CG-SD Committee) เพื่อผลักดันการดำเนินงานให้เกิดการเปลี่ยนผ่านสู่สังคมคาร์บอนต่ำตามแผน 2050 Net Zero Pathway
- 3) ติดตามความคืบหน้าของกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ ศึกษาและทำความเข้าใจเนื้อหาของกฎระเบียบ พร้อมประเมินผลกระทบต่อธุรกิจ และปรับปรุงการดำเนินงานให้เป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนด
- 4) ศึกษาการนำเทคโนโลยีใหม่ ๆ ที่ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้พลังงานและลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก เช่น การใช้เทคโนโลยี AI ในการควบคุมระบบทำความเย็น และการปรับปรุงคุณภาพอากาศภายในอาคารด้วย Air Scrubber
- 5) ส่งเสริมให้ผู้มีส่วนได้เสีย เช่น ผู้เช่า ผู้ส่งมอบ และลูกค้า ร่วมเป็นส่วนหนึ่งในการปรับปรุงธุรกิจและการดำเนินงานเพื่อรองรับการเปลี่ยนผ่านสู่สังคมคาร์บอนต่ำ

2.2.2 ความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ถือหลักทรัพ์

1. ความเสี่ยงด้านเครดิตจากการผิดนัดชำระหนี้

บริษัทฯ ตระหนักถึงความเสี่ยงด้านเครดิตจากการผิดนัดชำระหนี้ เนื่องจากบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้ออกตราสารทางการเงิน อาจไม่สามารถจ่ายดอกเบี้ย หรือไม่สามารถชำระคืนเงินต้น ซึ่งตราสารทางการเงินที่เสนอขายนั้น ไม่ได้รับการคุ้มครองจากสถาบันคุ้มครองเงินฝาก โดยผู้ถือตราสารทางการเงินจะมีสิทธิในการขอรับชำระหนี้เท่าเทียมกับเจ้าหนี้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันรายอื่น อย่างไรก็ตามในการประเมินความเสี่ยงด้านเครดิตของผู้ออกตราสารหนี้ นั้นผู้ถือหลักทรัพย์สามารถดูการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (Credit Rating) ที่จัดทำโดยสถาบันจัดอันดับความเสี่ยง ประกอบการตัดสินใจลงทุนได้ นอกจากนี้ผู้ถือหลักทรัพย์ควรศึกษาข้อมูลก่อนการลงทุน ได้แก่ ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของผู้ออกตราสารทางการเงินด้วย และควรติดตามข้อมูล ข่าวสาร รวมถึงการเปลี่ยนแปลงการจัดอันดับความน่าเชื่อถือได้จากเว็บไซต์สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) หรือสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือ โดยในปี 2567 บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้ปรับลดอันดับเครดิตองค์กรเป็นระดับ “BBB-” จากเดิม “BBB” เนื่องจากภาระหนี้ที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นจากการลงทุนจำนวนมากและอัตรากำไรที่อ่อนตัวลง

2. ความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาหุ้น

จากภาวะการลงทุนในตลาดหุ้นปัจจุบันซึ่งมีความผันผวนสูง ทำให้ราคาหุ้นของบริษัทฯ อาจมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ทำให้ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถขายหุ้นของบริษัทฯ ต่อในราคาที่เท่ากับหรือสูงกว่าราคาที่ซื้อมาได้ โดยราคาหุ้นของบริษัทฯ อาจขยับขึ้นลงอยู่ในกรอบราคาที่ค่อนข้างกว้าง ซึ่งเกิดจากปัจจัยที่ส่งผลหลายประการ ตัวอย่างเช่น

- ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่เกิดขึ้นไม่เป็นไปตามคาดการณ์ หรือมีแนวโน้มเติบโตลดลง
- ปัจจัยทางเศรษฐกิจที่ส่งต่อการลงทุนและการขยายธุรกิจ เช่น การส่งออก การย้ายฐานการผลิต ดัชนีความเชื่อมั่นผู้ประกอบการ เป็นต้น
- ต้นทุนทางการเงินและการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทที่เปลี่ยนไป เช่น การเพิ่มขึ้นของค่าไฟ ค่าแรงงาน
- เหตุวิฤตที่เกิดขึ้นทั้งภาคในโครงการ หรือธุรกิจที่กลุ่มบริษัทดำเนินการอยู่
- ความล่าช้าในการเปิดดำเนินการของโครงการใหม่
- การเริ่มดำเนินการธุรกิจใหม่ การเข้าซื้อกิจการ หรือการผนึกกำลังเชิงกลยุทธ์กับพันธมิตร ในกิจการที่กลุ่มบริษัทประกอบธุรกิจ
- คดีความที่มีอยู่ ณ ปัจจุบัน และอาจเกิดขึ้นในอนาคต รวมถึงการถูกสอบสวนโดยหน่วยงานของรัฐ
- ความคิดเห็นหรือคำแนะนำของนักวิเคราะห์หลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ

2.2.3 ความเสี่ยงต่อการลงทุนในหลักทรัพย์ต่างประเทศ

-ไม่มี-

3. การขับเคลื่อนธุรกิจอย่างยั่งยืน

3.1 นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

บริษัทฯ ยึดมั่นในหลักบรรษัทภิบาลในการดำเนินธุรกิจ โดยมุ่งเน้นความโปร่งใส ความเป็นธรรม และการตรวจสอบได้ นอกจากนี้ยังให้ความสำคัญกับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มผ่านมุมมองด้านความยั่งยืน 3 มิติ ได้แก่ เศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม รวมถึงการเคารพสิทธิมนุษยชน บริษัทฯ ได้นำเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน (Sustainable Development Goals: SDGs) ขององค์การสหประชาชาติ และกรอบการรายงานความยั่งยืน (Global Reporting Initiative: GRI) มาใช้เป็นแนวทางในการกำหนดเป้าหมายการดำเนินธุรกิจและการกำกับดูแลที่ดี เพื่อผลักดันให้เกิดการพัฒนาอย่างเป็นรูปธรรมตลอดทั้งห่วงโซ่คุณค่า โดยมุ่งหวังในการสร้างความเป็นอยู่ที่ดีให้กับลูกค้าและชุมชนโดยรอบ ผ่านการดำเนินธุรกิจที่สร้างคุณค่าต่อสังคม (Creating Shared Value: CSV) เพื่อให้บริษัทฯ เติบโตอย่างมั่นคงในระบบนิเวศธุรกิจที่สมดุล



พัฒนาคุณภาพผลิตภัณฑ์และบริการที่ประทับใจ



เปลี่ยนความท้าทายเป็นโอกาสและขับเคลื่อนการเติบโตที่ยั่งยืน



ประเด็นหรือข้อพิพาททางกฎหมายเป็น 'ศูนย์'



ลดก๊าซเรือนกระจกเฉลี่ยร้อยละ 26
ภายใต้มาตรการลดพลังงานเป็นหลัก



ใช้แหล่งพลังงานทดแทนร้อยละ 3
เทคโนโลยียั่งยืน



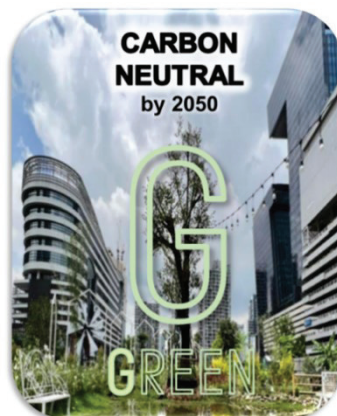
พัฒนามตามแนวทางมาตรฐาน
อาคารเขียวร้อยละ 100
มาตรฐานสากล



พัฒนาพื้นที่สีเขียวร้อยละ 20
ปลูกต้นไม้และอนุรักษ์
ความหลากหลายทางชีวภาพ



ขยะฝังกลบเป็น 'ศูนย์'
การจัดการขยะจากการฝังกลบ



m² สร้างโอกาสทางสังคม

สร้างชุมชนเมือง
สร้างโอกาสเข้าถึง
ความเจริญของชุมชน
อย่างเท่าเทียม

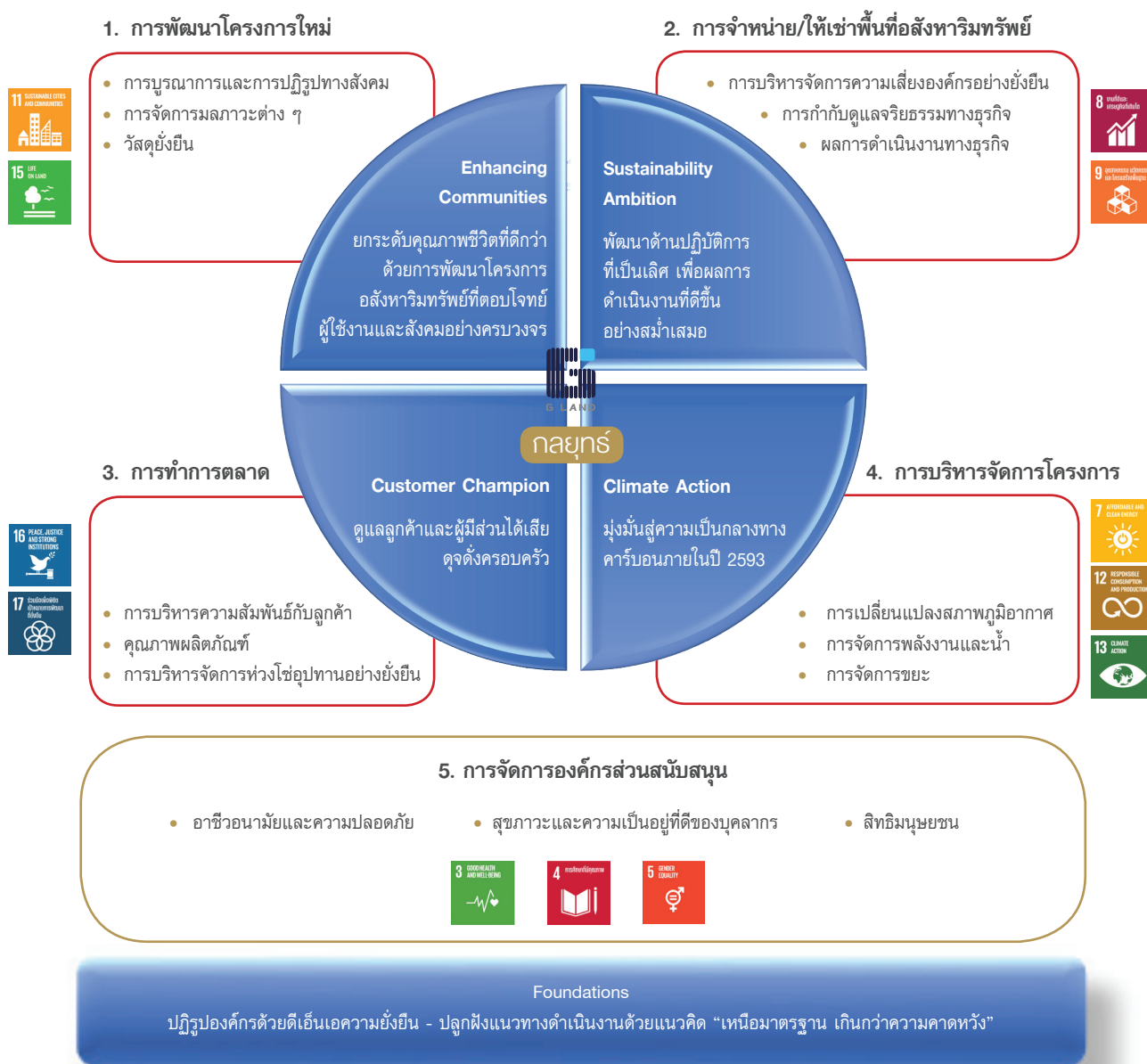
มนุษยชน
ปฏิบัติตามกฎหมาย
และมาตรการอุบัติเหตุ
เป็น 'ศูนย์'



ประเด็นสำคัญทางธุรกิจ

มิติสิ่งแวดล้อม	มิติสังคม	มิติเศรษฐกิจ
การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ	สุขภาวะและความเป็นอยู่ที่ดีของบุคลากร	การบริหารจัดการความเสี่ยงองค์กร
การจัดการของเสีย	อาชีพอนามัยและความปลอดภัย	การกำกับดูแลและจริยธรรมทางธุรกิจ
การจัดการพลังงาน	การบริหารความสัมพันธ์กับลูกค้า	ผลการดำเนินงานทางธุรกิจ
การจัดการน้ำและน้ำทิ้ง	การบูรณาการและการปฏิรูปทางสังคม	การจัดการห่วงโซ่อุปทานอย่างยั่งยืน
วัสดุยั่งยืน	สิทธิมนุษยชน	คุณภาพผลิตภัณฑ์

กลยุทธ์การพัฒนาความยั่งยืนตลอดห่วงโซ่คุณค่าของบริษัทฯ ตามแนวทางขององค์การสหประชาชาติ (Sustainable Development Goals: SDGs)



กลยุทธ์การพัฒนาความยั่งยืนตลอดห่วงโซ่คุณค่าของบริษัทฯ

เป้าหมายการพัฒนาอย่างยั่งยืน ตาม SDGs	กลยุทธ์ของบริษัทฯ	เป้าหมายระยะสั้น/ระยะยาว
1. การพัฒนาโครงการใหม่		
 <p>ทำให้เมืองและการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์มีความครอบคลุม ปลอดภัย มีภูมิทัศน์ และยั่งยืน</p>  <p>ปกป้อง ปันฟู และสนับสนุนการใช้ระบบนิเวศบนบกอย่างยั่งยืน จัดการป่าไม้อย่างยั่งยืน ต่อสู้กับการกลายสภาพเป็นทะเลทราย หยุดการเสื่อมโทรมของที่ดินและฟื้นฟูสภาพกลับมาใหม่ และหยุดการสูญเสียความหลากหลายทางชีวภาพ</p>	<p>บริษัทฯ มุ่งพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ตอบโจทย์ผู้ใช้งานและสังคมอย่างครบวงจร พร้อมเพิ่มพื้นที่สีเขียวเพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของลูกค้า ผู้อยู่อาศัย ผู้เช่าสำนักงาน และชุมชนโดยรอบ โดยพัฒนาโครงการแบบ Mixed-Use ประกอบด้วยศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน โรงแรม ตลาดนัด และอื่น ๆ เพื่อสร้าง Ecosystem ที่ครบวงจร</p> <p>สำหรับการบริหารจัดการโครงการที่พักอาศัยมุ่งเน้นการตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าด้วยความยืดหยุ่น ปรับตัวตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าและสังคมได้อย่างรวดเร็ว พร้อมเพิ่มพื้นที่สีเขียวให้ความสดชื่น เพิ่มอากาศบริสุทธิ์และช่วยลดมลพิษ</p>	<ul style="list-style-type: none"> • การเติบโตของธุรกิจอย่างต่อเนื่อง • พัฒนาอาคารใหม่ตามมาตรฐานอาคารสีเขียวของ LEED หรือมาตรฐานอาคาร Well ภายใต้แนวคิด 7 ประการเกี่ยวกับสุขภาวะของผู้อยู่อาศัยและผู้ใช้อาคาร ได้แก่ อากาศ น้ำ อาหาร การกิน แสงสว่าง การออกกำลังกาย ความสะดวกสบาย และสภาพจิตใจ เพื่อยกระดับความเป็นอยู่ที่ดีของสังคมและเพิ่มประสิทธิภาพการใช้ทรัพยากรของอาคาร ซึ่งเป็นการช่วยลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในทุกโครงการใหม่ร้อยละ 100 • อนุรักษ์ระบบนิเวศและความหลากหลายทางชีวภาพ โดยไม่มีการตัดไม้ทำลายป่าในทุกพื้นที่พัฒนาโครงการ รวมถึงส่งเสริมการจัดสรรพื้นที่สีเขียวในโครงการร้อยละ 20 ของพื้นที่ทั้งหมด • การบริหารจัดการความเสี่ยงองค์กรอย่างยั่งยืน • การบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทานอย่างยั่งยืน
2. การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ / ให้เช่าพื้นที่อสังหาริมทรัพย์		
 <p>ส่งเสริมการเติบโตทางเศรษฐกิจที่ต่อเนื่อง ครอบคลุม และยั่งยืน โดยมุ่งเน้นการจ้างงานเต็มที่ มีผลิตภาพ และการมีงานที่เหมาะสมสำหรับทุกคน</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ชูจุดเด่นแห่งการเป็นศูนย์กลางธุรกิจใหม่ของกรุงเทพมหานคร (New Central Business District: New CBD) ที่เทียบพร้อมด้วยแหล่งอำนวยความสะดวกหลากหลายสินค้าและบริการ ใกล้บริการขนส่งมวลชน ทำให้ผู้เช่าสำนักงาน พนักงาน และพันธมิตรทางธุรกิจ สะดวกในการเดินทางและติดต่อธุรกิจ รวมถึงพัฒนาพื้นที่ Co-Working Space เพื่อตอบสนองไลฟ์สไตล์ที่ยืดหยุ่นในการทำงาน 	<ul style="list-style-type: none"> • สร้าง URBAN COMMUNITY โดยวางแผนจัดกิจกรรมเพื่อชุมชนอย่างต่อเนื่อง เช่น การรับบริจาคโลหิต ไตรมาสละ 1 ครั้ง และสนับสนุนสื่อประชาสัมพันธ์ให้ผู้ใช้อาคารและชุมชนใกล้เคียงมาร่วมกันเป็น “ผู้ให้” โดยตั้งเป้าหมายปริมาณเลือดรวมทั้งสิ้น 300,000 ซีซี/ปี เพื่อส่งเสริมชีวิตที่ดีขึ้นให้กับสังคมและยังเพิ่มระบบเศรษฐกิจหมุนเวียนภายในโครงการ

กลยุทธ์การพัฒนายั่งยืนตลอดห่วงโซ่คุณค่าของบริษัท

เป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืนตาม SDGs	กลยุทธ์ของบริษัท	เป้าหมายระยะสั้น/ระยะยาว
 <p>สร้างโครงสร้างพื้นฐานที่มีความยืดหยุ่นต่อการเปลี่ยนแปลง ส่งเสริมการพัฒนาอุตสาหกรรมที่ครอบคลุมและยั่งยืน และส่งเสริมนวัตกรรม</p>	<p>นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังใช้ประโยชน์จากพื้นที่ระหว่างรอการก่อสร้างโดยจัดตั้งตลาดนัด ‘จ๊อดแฟร์’ ตลาดกลางคีนขนาดใหญ่ใจกลางพระราม 9 มีร้านค้ามากกว่า 700 ร้าน เช่น ร้านอาหารเครื่องดื่ม ร้านเสื้อผ้า และร้านต้นไม้ เพื่อให้ผู้คนได้พักผ่อนหลังทำงานและเป็นแหล่งพบปะของนักท่องเที่ยว สร้างเศรษฐกิจหมุนเวียนระดับประเทศ ทำให้พื้นที่ชุมชนกลายเป็นศูนย์กลางของการอยู่อาศัยและประกอบธุรกิจ เกิดการจ้างงานและสร้างอาชีพ ขับเคลื่อนเศรษฐกิจชุมชนและประเทศในระยะยาว</p> <ul style="list-style-type: none"> รวมทั้ง บริษัทฯ ยังลงนามในบันทึกข้อตกลงการเป็นพันธมิตรด้านส่งเสริมโครงการเมืองอัจฉริยะแห่งอนาคตในประเทศไทย ร่วมกับบริษัท หัวเว่ย เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด โดยมีกลยุทธ์พัฒนา 5 องค์ประกอบสำคัญได้แก่ <ol style="list-style-type: none"> 1) Smart Building 2) Smart Asset Management 3) Smart Hospitality and Retail 4) Smart Campus and Living 5) Intelligent Connectivity <p>นวัตกรรมช่วยอำนวยความสะดวกและทันสมัย เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน</p>	<ul style="list-style-type: none"> การบูรณาการและการปฏิรูปทางสังคม โดยสนับสนุนพื้นที่เพื่อสิ่งแวดล้อม สังคม และสาธารณประโยชน์ พัฒนานวัตกรรมทั้งในด้านเทคโนโลยีและกระบวนการทำงานที่เป็นประโยชน์ต่อผู้มีส่วนได้เสีย เช่น ผู้เช่าสำนักงาน ร้านค้าปลีก พนักงาน หรือชุมชน
3. การทำการตลาด		
	<ul style="list-style-type: none"> ดูแลลูกค้าและผู้มีส่วนได้เสียจัดตั้งครอบครัว โดยดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบ รับฟังความคิดเห็นอย่างเปิดกว้าง เพื่อนำมาพัฒนาการดำเนินงานโดยพยายามลดผลกระทบทางลบต่อผู้มีส่วนได้เสียอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม 	<ul style="list-style-type: none"> การบริหารความสัมพันธ์กับลูกค้า โดยมีคะแนนความพึงพอใจของผู้เช่าไม่ต่ำกว่าร้อยละ 80 ภายในปี 2573 การปกป้องข้อมูลส่วนบุคคล โดยไม่มีข้อร้องเรียนด้านผลกระทบจากการละเมิดความเป็นส่วนตัวของลูกค้า ผู้เช่า และพนักงาน จากการทำข้อมูลลูกค้ารั่วไหล/สูญหาย


กลยุทธ์การพัฒนายั่งยืนตลอดห่วงโซ่คุณค่าของบริษัทฯ

เป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืนตาม SDGs	กลยุทธ์ของบริษัทฯ	เป้าหมายระยะสั้น/ระยะยาว
<p>ส่งเสริมสังคมที่สงบสุข และครอบคลุมเพื่อการพัฒนาที่ยั่งยืนให้ทุกคนเข้าถึงความยุติธรรมและสร้างสถาบันที่มีประสิทธิภาพลึบพิศชอบและครอบคลุมในทุกระดับ</p>  <p>ร่วมมือเพื่อพิชิตเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน ยุกระดับแนวทางการดำเนินงาน และสร้างเสริมการเป็นพันธมิตรระดับโลก เพื่อการพัฒนาที่ยั่งยืน</p>	<ul style="list-style-type: none"> • พสานความร่วมมือกับภาครัฐและเอกชน เพื่อหาแนวทางยกระดับศักยภาพของโครงการอสังหาริมทรัพย์และสนับสนุนคุณภาพชีวิตที่ดีให้กับสังคม 	
4. การบริหารจัดการโครงการ		
 <p>สร้างหลักประกันให้ทุกคนสามารถเข้าถึงพลังงานสมัยใหม่ที่ยั่งยืน</p>  <p>สร้างหลักประกันให้มีรูปแบบการผลิตและการบริโภคที่ยั่งยืน</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ดำเนินธุรกิจด้วยแนวทาง Journey to NET ZERO สนับสนุนนโยบายตามเป้าหมายของเครือ “เซ็นทรัลพัฒนา” โดยปลูกฝังดีเอ็นเอให้กับพนักงานทั่วทั้งองค์กรให้ดำเนินงานโดยคำนึงถึงการลดการปล่อยคาร์บอนฟุตพริ้นท์ ลดมลพิษ และลดการใช้พลังงาน • เพิ่มสัดส่วนการใช้พลังงานหมุนเวียน (Renewable Energy) ให้ได้อย่างต่อเนื่อง โดยขยายการติดตั้ง Solar Rooftop และเลือกใช้นวัตกรรมด้านวัสดุก่อสร้าง อุปกรณ์แหล่งกำเนิดพลังงานที่ประหยัดไฟฟ้า 	<ul style="list-style-type: none"> • การจัดการก๊าซเรือนกระจก <ul style="list-style-type: none"> - เป้าหมายระยะยาว: Net Zero ภายในปี 2593 สนับสนุนตามเป้าหมายของกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา - เป้าหมายระยะสั้น: ลดการปล่อยคาร์บอนฟุตพริ้นท์ หรือก๊าซเรือนกระจก ลงร้อยละ 26 ภายในปี 2567 (เทียบกับปีฐาน 2562) • การจัดการพลังงาน <ul style="list-style-type: none"> - ลดการใช้พลังงานไฟฟ้าลงร้อยละ 5 เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา - ติดตั้ง Solar Rooftop เพื่อใช้พลังงานหมุนเวียน (Renewable Energy) และหาแนวทางเพิ่มสัดส่วนการใช้พลังงานสะอาดในรูปแบบอื่น ๆ ให้ได้อย่างน้อยร้อยละ 3 ภายในปี 2568

กลยุทธ์การพัฒนาความยั่งยืนตลอดห่วงโซ่คุณค่าของบริษัทฯ

เป้าหมายการพัฒนาอย่างยั่งยืน ตาม SDGs	กลยุทธ์ของบริษัทฯ	เป้าหมายระยะสั้น/ระยะยาว
 <p>ดำเนินมาตรการเร่งด่วนเพื่อรับมือกับการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศและผลกระทบที่เกิดขึ้น</p>	<ul style="list-style-type: none"> ร่วมมือกับพันธมิตรเดินทางสร้างกรุงเทพให้เป็นเมืองน่าอยู่สำหรับทุกคน ได้แก่ สำนักงานเขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ บริษัท รีไซเคิลเดีย จำกัด ผู้เช่าอาคารสำนักงาน หมู่บ้านและคอนโดฯ ในย่านพระราม 9 ให้ลูกค้า พนักงาน และชุมชนย่านพระราม 9 เขตห้วยขวาง ส่งเสริมการให้ความรู้ในการคัดแยกขยะรีไซเคิลอย่างถูกวิธีตั้งแต่ต้นทาง เพื่อลดขยะฝังกลบ โดยมีบริการ Recycle Station ให้ลูกค้าสามารถนำขยะรีไซเคิลคัดแยกมาขายและสะสมคะแนนแลกเป็นของรางวัลต่าง ๆ ได้มากมาย รวมถึง เน้นให้มีการจัดการและการใช้ทรัพยากรธรรมชาติอย่างมีประสิทธิภาพและยั่งยืน 	<ul style="list-style-type: none"> การจัดการน้ำและน้ำเสีย <ul style="list-style-type: none"> ลดปริมาณการใช้น้ำลงร้อยละ 5 เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา หรือลดลงร้อยละ 12 เมื่อเทียบกับปีฐาน 2562 การจัดการขยะ <ul style="list-style-type: none"> คัดแยกขยะอย่างเป็นระบบ เพื่อลดปริมาณขยะฝังกลบลงร้อยละ 22 ภายในปี 2567
5. การจัดการองค์กรส่วนสนับสนุน		
 <p>สร้างสุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดี ส่งเสริมสวัสดิภาพสำหรับทุกคน</p>  <p>สร้างหลักประกันว่าทุกคนมีการศึกษาที่มีคุณภาพอย่างครอบคลุมและเท่าเทียม และสนับสนุนโอกาสในการเรียนรู้ตลอดชีวิต</p>	<ul style="list-style-type: none"> จัดสรรพื้นที่และบรรยากาศในการทำงานให้เอื้ออำนวย สะดวก ปลอดภัย และหมั่นตรวจตราพื้นที่ อุปกรณ์ ให้พร้อมกับการทำงานอยู่เสมอ รวมถึงจัดสรรพื้นที่มุมผ่อนคลาย เพื่อลดความเครียดจากการทำงาน สวัสดิการที่เอื้อต่อการส่งเสริมสุขภาพที่ดีให้กับพนักงานและผู้เช่าอย่างต่อเนื่อง ให้การพัฒนาบุคลากรทุกคนอย่างเท่าเทียม โดยมีโปรแกรมพัฒนารายบุคคลตามเส้นทางความก้าวหน้าในสายอาชีพ (Career Roadmap) สำหรับพนักงาน เพื่อเสริมสร้างทักษะที่จำเป็นในการทำงาน โดยใช้หลักสูตรฝึกอบรมร่วมกับเซ็นทรัลพัฒนาผ่านระบบ CNEXT เพื่อการใช้ทรัพยากรที่คุ้มค่าและมีมาตรฐานเป็นแบบแผนเดียวกันทั้งองค์กร 	<ul style="list-style-type: none"> อาชีวอนามัยและความปลอดภัย <ul style="list-style-type: none"> อุบัติเหตุจากการทำงานถึงขั้นเสียชีวิตหรือทุพพลภาพถาวรของพนักงานและผู้รับเหมาเป็น “ศูนย์” อัตราความถี่ของการบาดเจ็บจากการทำงานถึงขั้นหยุดงานของพนักงานและผู้รับเหมาเป็น “ศูนย์” (Lost-Time Injuries Frequency Rate: LTIFR) การพัฒนาและการดูแลรักษาพนักงาน โดยพนักงานต้องได้รับการฝึกอบรมเฉลี่ยอย่างน้อย 10 ชั่วโมง/คน/ปี

กลยุทธ์การพัฒนายั่งยืนตลอดห่วงโซ่คุณค่าของบริษัทฯ

เป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืนตาม SDGs	กลยุทธ์ของบริษัทฯ	เป้าหมายระยะสั้น/ระยะยาว
 <p>บรรลุความเท่าเทียมระหว่างเพศและเสริมสร้างความเข้มแข็งให้แก่สตรีและเด็กหญิง</p>	<ul style="list-style-type: none"> เคารพสิทธิมนุษยชนและความหลากหลายทางเพศอย่างเท่าเทียม ไม่กีดกันทางเพศ ศาสนา ชนชั้น ความแตกต่าง และสร้างวัฒนธรรมแห่งการเคารพสิทธิซึ่งกันและกัน ไม่ให้มีการละเมิดสิทธิระหว่างผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม 	<ul style="list-style-type: none"> สิทธิมนุษยชน <ul style="list-style-type: none"> ไม่มีกรณีพิพาท/ถูกตัดสินความผิดหรือฟ้องร้องในประเด็นด้านจรรยาบรรณ สิ่งแวดล้อม สังคม และสิทธิมนุษยชน มีจำนวนพนักงานชาย : หญิง ที่เท่าเทียมกัน ไม่มีการกีดกันทางเพศ โดยมีจำนวนพนักงานชาย : หญิง ไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ

3.2 การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ



บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ แบ่งตามลักษณะของการบริหารจัดการได้เป็น 2 กลุ่มธุรกิจหลัก ได้แก่ 1) กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า และ 2) กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขาย

3.2.1 ห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ ประกอบด้วยกลไกที่สำคัญ ดังนี้

1. การพัฒนาโครงการใหม่

1.1 การสรรหาที่ดิน

บริษัทฯ สรรวจพื้นที่ที่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน โดยพิจารณาที่ดินที่มีทำเลดีและมีศักยภาพในการพัฒนา ความต้องการของลูกค้าในพื้นที่และคู่แข่ง การขยายความเจริญของชุมชนเมืองเพื่อลดความแออัดของประชากร ในขณะเดียวกันต้องอนุรักษ์ความหลากหลายทางชีวภาพ ไม่ตัดไม้ทำลายป่า รวมถึงคำนึงถึงคุณภาพของแหล่งน้ำเป็นปัจจัยสำคัญในการสรรหาที่ดิน เพื่อรักษาพันธุ์ของสิ่งมีชีวิตให้คงอยู่ในระบบนิเวศร่วมกันอย่างสมบูรณ์

ทั้งนี้ การจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนามีทั้งจากการซื้อตรงและซื้อผ่านนายหน้าค้าที่ดิน และมีการเปรียบเทียบราคาซื้อกับราคาประเมินและราคาตลาดทุกครั้ง ก่อนการเข้าซื้อที่ดินเพื่อให้ได้ราคาที่เหมาะสม รวมถึงสำรวจกฎเกณฑ์ทางด้านกฎหมายและข้อจำกัดในการก่อสร้าง เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าจะสามารถพัฒนาที่ดินให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้และได้ผลตอบแทนตามที่ต้องการ

1.2 การออกแบบและพัฒนาโครงการ

บริษัทฯ นำแนวทางการพัฒนาอาคารประหยัดพลังงานและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมหรือ Green Building มาประยุกต์ใช้ออกแบบและพัฒนาโครงการ ส่งเสริมการติดตั้งหลังคาโซลาร์เพื่อเพิ่มการใช้พลังงานทางเลือก และการบริหารจัดการพลังงานที่มีประสิทธิภาพ ลดการใช้พลังงาน ลดการปล่อยมลพิษและก๊าซเรือนกระจก รวมถึงให้ความสำคัญในการเพิ่มพื้นที่สีเขียว เพื่อสร้างคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นให้กับลูกค้า รวมถึงการประเมินผลกระทบต่อสังคม (SIA) และสิ่งแวดล้อม (EIA) ตลอดจนการขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องตามกฎหมาย

1.3 การจัดจ้างผู้รับเหมา แบ่งเป็น 2 กลุ่มหลัก ได้แก่

1.3.1 กลุ่มผู้รับเหมาผู้ก่อสร้างบ้านเดี่ยว จะใช้วิธีจัดจ้างผู้รับเหมาโดยพิจารณาคัดเลือกจากผู้รับเหมาทั้งขนาดกลางและขนาดใหญ่ที่มีความเหมาะสม และมีคุณสมบัติตรงตามมาตรฐานที่บริษัทฯ กำหนดไว้ ซึ่งผู้รับเหมาที่จะจัดจ้างต้องมีประวัติการทำงานที่มีคุณภาพงานที่ดี ทำงานได้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลา และอยู่ในระดับราคาที่เป็นไปตามงบประมาณที่ตั้งไว้ บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการบริหารต้นทุนการก่อสร้างเป็นอย่างมาก จึงได้มีการจัดตั้งทีมวิศวกรภายในเพื่อกำกับควบคุมคุณภาพงานของผู้รับเหมาอย่างใกล้ชิด

1.3.2 กลุ่มผู้รับเหมาผู้ก่อสร้างอาคารสำนักงานและคอนโดมิเนียม จะใช้วิธีจัดจ้างผู้รับเหมาหลักโดยการเปิดประมูลงานในส่วนงานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม และงานระบบอาคาร หรือลักษณะวิธีการจ้างเหมาแบบเบ็ดเสร็จ (Turn Key) แล้วแต่ความเหมาะสมของโครงการ โดยคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีศักยภาพ สามารถสร้างความมั่นใจว่าอาคารที่สร้างจะเป็นไปตามมาตรฐานและแล้วเสร็จตรงตามเวลา มีเทคโนโลยีและความสามารถในการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ มีศักยภาพและแหล่งเงินทุนที่เพียงพอในการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังได้มีการว่าจ้างบริษัทผู้ควบคุมการก่อสร้างและผู้บริหารโครงการ เพื่อให้มั่นใจว่างานก่อสร้างอาคารจะเป็นไปตามมาตรฐาน งบประมาณ และเสร็จทันกำหนดเวลา

ทั้งนี้ ผู้รับเหมาจะต้องส่งมอบการบริการโดยมีการกำกับดูแลกิจการที่ดี คำนึงถึงหลัก ESG เช่น การรับรองมาตรฐานด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัย การใช้แรงงานที่ถูกต้องตามกฎหมาย การรับรองมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อม ฯลฯ เพื่อป้องกันผลกระทบเชิงลบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

1.4 การจัดซื้อจัดหาวัสดุก่อสร้าง

บริษัทฯ คำนึงถึงการเลือกใช้วัสดุก่อสร้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่าสูงสุด สนับสนุนการใช้วัสดุที่สามารถนำกลับมา Reuse หรือ Recycle ได้ รวมถึงการใช้วัสดุก่อสร้างที่ได้รับการรับรองมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อม การประหยัดพลังงาน หรือมาตรฐานด้านคุณภาพและบริการ เพื่อช่วยสร้างความมั่นใจได้ว่าลูกค้าจะได้รับผลิตภัณฑ์ที่สามารถลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีนโยบายในการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างหลักบางประเภทเอง ซึ่งมีเหตุผลที่สำคัญ คือ

- ลดความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างที่อาจเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางที่ปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น อาทิ ปูนซีเมนต์ เหล็กเส้น อลูมิเนียม
- บริษัทฯ มีโอกาสได้รับข้อเสนอหรือเงื่อนไขที่ดีกว่าจากผู้จำหน่ายวัสดุก่อสร้าง พันธมิตรทางการค้าที่ยาวนาน ซึ่งมีส่วนในการควบคุมต้นทุนการก่อสร้าง และยังมีศักยภาพในการกำหนดรูปแบบวัสดุตกแต่งบางประเภท เช่น กระเบื้องพื้นไม้ สุขภัณฑ์ เครื่องปรับอากาศ เพอร์นิเจอร์ สี เป็นต้น เพื่อสร้างโอกาสในการเลือกวัสดุได้ตรงตามความต้องการของลูกค้าแต่ละราย จนสามารถตอบสนองความพึงพอใจสูงสุด

2. การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์/การให้เช่าพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วยกลไกที่สำคัญ ดังนี้

ช่องทางการจัดจำหน่ายและการให้บริการ

2.1 การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ ใช้วิธีการจำหน่ายแบบขายตรงผ่านสำนักงานขายของบริษัทฯ และผ่านตัวแทนการขายโดยบริษัทนายหน้าค้าอสังหาริมทรัพย์ในบางกรณีที่เป็นและต้องการความเชี่ยวชาญเฉพาะ โดยมีรายละเอียดดังนี้

2.1.1 บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม จะใช้วิธีขายแบบขายตรงผ่านสำนักงานขายของบริษัทฯ โดยแบ่งกลุ่มสินค้าได้เป็น 3 ประเภท คือ • ที่ดินเปล่าในโครงการ • ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เป็นบ้านที่สร้างแล้วเสร็จพร้อมโอนให้ลูกค้า • ที่ดินพร้อมการว่าจ้างก่อสร้าง ลูกค้าจะสั่งซื้อบ้านจากแบบบ้านมาตรฐานของโครงการภายหลังซื้อที่ดินในโครงการ โดยที่ลูกค้าสามารถเลือกแบบบ้านให้เหมาะสมกับขนาดที่ดินที่ต้องการ

2.1.2 คอนโดมิเนียม ใช้ทั้งวิธีขายตรงผ่านสำนักงานขายบริษัทฯ และผ่านตัวแทนการขายโดยบริษัทนายหน้าค้าอสังหาริมทรัพย์ โครงการจะเริ่มเปิดขายในช่วงเริ่มต้นการก่อสร้าง และลูกค้าจะทำการผ่อนดาวน์และจะได้รับโอนเมื่อคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จและเปิดใช้อาคารได้ โดยลูกค้าจะพิจารณาแบบตามห้องตัวอย่างและเอกสารแบบแปลนที่ทางโครงการได้จัดทำขึ้น

2.2 การให้เช่าพื้นที่อสังหาริมทรัพย์

2.2.1 พื้นที่อาคารสำนักงาน บริษัทฯ ใช้วิธีการว่าจ้างตัวแทนนายหน้าที่มีความเชี่ยวชาญเป็นผู้ทำหน้าที่ขายพื้นที่ในส่วนอาคารสำนักงาน

2.2.2 พื้นที่ค้าปลีก บริษัทฯ ได้จัดทีมงานเฉพาะที่มีหน้าที่ขายพื้นที่ในส่วนพื้นที่ค้าปลีกในแต่ละโครงการ โดยดำเนินการขายพื้นที่โดยตรงไปยังกลุ่มลูกค้า มุ่งเน้นความครบถ้วนและหลากหลายของร้านค้า (Merchandising Mix) โดยการวิเคราะห์ข้อมูลตลาดและข้อมูลลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ เพื่อยกระดับให้พื้นที่อสังหาริมทรัพย์ให้มีความทันสมัยและตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้า

3. การทำการตลาด (Marketing Strategy) ประกอบด้วยกลไกที่สำคัญ ดังนี้

3.1 กิจกรรมส่งเสริมการตลาด (Marketing Event / Marketing Promotion)

เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มจากอสังหาริมทรัพย์ โดยการเสริมความแข็งแกร่งทั้งมิติด้านร้านค้า การตลาด เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของร้านค้าและลูกค้า เพื่อให้เป็นพื้นที่แห่งจุดหมายอย่างแท้จริง โดยสร้างสรรค์กิจกรรมการตลาดเพื่อยกระดับประสบการณ์ที่ดีให้กับลูกค้า มุ่งเน้นการดึงดูดลูกค้าเป้าหมายให้เข้ามาใช้บริการและผลักดันยอดขายให้กับร้านค้า

รวมถึงการสร้างพื้นที่และการมีส่วนร่วมให้กับสังคม เพื่อสร้างการเข้าถึงและยกระดับสินค้าของชุมชนและผู้ประกอบการรายย่อยเพิ่มมากขึ้น ตลอดจนการสื่อสารประชาสัมพันธ์ข้อมูลอย่างรับผิดชอบ ไม่โฆษณาเกินจริงถึงลูกค้าผ่านช่องทางต่าง ๆ อย่างมีประสิทธิภาพ

3.2 การบริหารจัดการความสัมพันธ์กับลูกค้า (Customer Relation Management)

การจัดตั้งนิติบุคคล/หน่วยงานบริการลูกค้าส่วนกลางสำหรับการบริหารอาคาร ช่องทางการแจ้งซ่อม ตลอดจนการสำรวจความพึงพอใจและรับฟังความคิดเห็นของผู้พักอาศัย/ผู้เช่าและผู้ใช้อาคาร สำหรับนำมาพัฒนาปรับปรุงการดำเนินงานที่มีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการจัดกิจกรรมลูกค้าสัมพันธ์ เพื่อเพิ่มความพึงพอใจให้กับลูกค้าสูงสุด

4. การบริหารจัดการโครงการ ประกอบด้วยกลไกที่สำคัญ ดังนี้

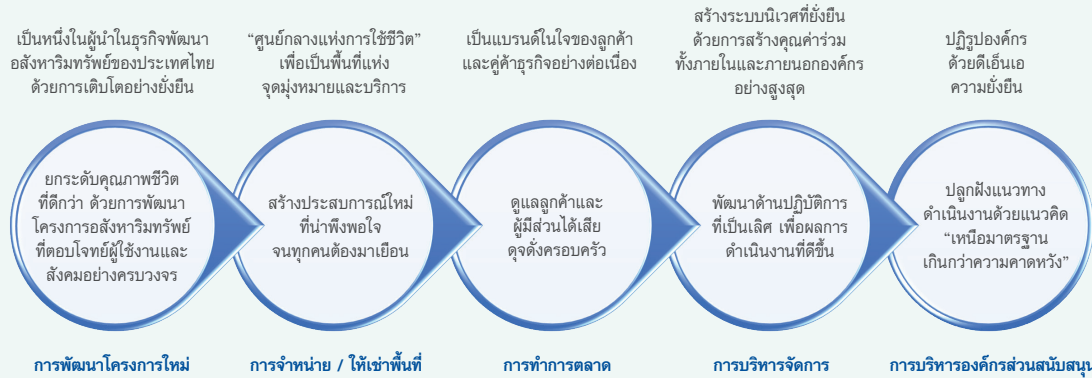
การบริการและการบริหารสิ่งอำนวยความสะดวกภายในพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ให้มีคุณภาพมาตรฐานสู่มาตรฐานสากล ตลอดจนการนำองค์ความรู้ เทคโนโลยีใหม่ ๆ และความร่วมมือกับพันธมิตรมาช่วยพัฒนาประสิทธิภาพของโครงการให้ดียิ่งขึ้น อาทิ

- ระบบความปลอดภัย ความสะอาดสบาย ความสะอาดของพื้นที่ส่วนกลาง เช่น ลิฟต์ ห้องน้ำ ลานจอดรถ ลิฟต์ เคาท์เตอร์ประชาสัมพันธ์ เป็นต้น
- ระบบการจัดการด้านทรัพยากร เช่น น้ำ พลังงาน ขยะและของเสีย โดยมุ่งเน้นยกระดับการจัดการตามหลักเศรษฐกิจหมุนเวียน เพื่อลดใช้พลังงานและต้นทุนในการดำเนินธุรกิจ
- ระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ เพื่อเก็บรวบรวมฐานข้อมูลลูกค้า โดยคำนึงถึงความปลอดภัยและความเป็นส่วนตัวของข้อมูล
- การดำเนินงานตามมาตรฐานอาคารด้านความยั่งยืนและมาตรฐานการดำเนินงาน ได้แก่ แนวทางการพัฒนาอาคารประหยัดพลังงานและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมหรือ Green Building มาประยุกต์ใช้ออกแบบและพัฒนาโครงการ เพื่อบริหารจัดการการใช้พลังงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ ลดการใช้พลังงาน ลดการปล่อยมลพิษและก๊าซเรือนกระจก และเพิ่มพื้นที่สีเขียว ทำให้อาคารจี ทาวเวอร์แกรนด์ พระราม 9 (“จี ทาวเวอร์”) ได้รับการรับรองอาคารเขียวมาตรฐานสากลระดับโลก หรือมาตรฐาน LEED: Leadership in Energy & Environmental Design โดยสภาอาคารเขียวสหรัฐอเมริกา (U.S. Green Building Council: USGBC) ระดับ GOLD ในหมวด Core & Shell Development (LEED CS)



5. การจัดการองค์กรส่วนสนับสนุน (Corporate Support Service) ประกอบด้วยกลไกที่สำคัญ ดังนี้

- 5.1 การกำกับดูแลกิจการ ดำเนินธุรกิจให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี จรรยาบรรณธุรกิจ ข้อบังคับกฎ และระเบียบอื่น ๆ จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการบริหารห่วงโซ่อุปทานที่ยั่งยืน โดยคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม
- 5.2 การบริหารจัดการความเสี่ยง เพื่อประเมินความเสี่ยงขององค์กรและหาแนวทางป้องกัน เพื่อให้ธุรกิจดำเนินกิจการได้อย่างต่อเนื่อง (BCP)
- 5.3 การบริหารจัดการทางการเงิน โดยวางแผนการจัดระเบียบทางการเงินทั้งระยะสั้นและระยะยาว เพื่อให้มีความคล่องตัวของกระแสเงินสดและงบการเงิน การจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม การบริหารเงินทุนหมุนเวียน การกระจายการลงทุน การบริหารผลกำไรอย่างมีประสิทธิภาพ ตลอดจนการควบคุมกำกับกิจกรรมทางการเงินอย่างเหมาะสม
- 5.4 การจัดการด้านทรัพยากรบุคคล ได้แก่ สิทธิมนุษยชน การปฏิบัติด้านแรงงานตามกฎหมาย อาชีวอนามัยและความปลอดภัย การพัฒนาบุคลากรอย่างต่อเนื่องเพื่อศักยภาพของคนออกมาใช้ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ การจ้างและรักษาพนักงาน เป็นต้น



กลยุทธ์การดำเนินธุรกิจตลอดห่วงโซ่คุณค่าสู่เป้าหมายขององค์กร



อาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกในโครงการ เดอะ แกรนด์ พระราม 9

- โครงการ เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9
- โครงการ ยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แกรนด์ พระราม 9
- โครงการ จี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9
- โครงการ เดอะ ช็อปปส์ แอท เบิ้ล แกรนด์ พระราม 9 (เฉพาะพื้นที่ค้าปลีก)

ขอบเขตของการรายงานด้านการพัฒนาความยั่งยืนและธุรกิจภายใต้การบริหารจัดการของบริษัทฯ

บริษัทฯ จัดทำรายงานส่วนการพัฒนาความยั่งยืน โดยเปิดเผยรวมในรายงานประจำปี 2567 เพื่อแสดงผลการดำเนินงานด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ซึ่งประยุกต์ตามกรอบการรายงานความยั่งยืนสำหรับบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET Sustainability Reporting Guidelines) โดยครอบคลุมผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยในประเทศไทยเท่านั้น สอดคล้องกับหลักรายงานทางการเงินของบริษัทฯ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567 โดยรายงานความคืบหน้าและผลการดำเนินงานด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม สอดคล้องตามประเด็นความยั่งยืนที่สำคัญ และขอบเขตของรายงานในส่วนผลการดำเนินงานด้านธุรกิจและด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืน ครอบคลุมเฉพาะการบริหารโครงการอาคารสำนักงานให้เช่าจำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 (“เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส”) โครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แกรนด์ พระราม 9 (“ยูนิลีเวอร์ เฮาส์”) และโครงการจี ทาวเวอร์ และธุรกิจที่เกี่ยวข้องและส่งเสริมกันภายใต้การบริหารงานของบริษัทฯ ได้แก่ โครงการ เดอะ ช็อปปส์ แอท เบิ้ล แกรนด์ พระราม 9 (“เดอะ ช็อปปส์ แอท เบิ้ล”) ตามรายละเอียดที่เปิดเผยไว้ในรายงานประจำปี 2567 หัวข้อ “โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ”


การให้ความเชื่อมั่นต่อรายงาน

การให้ความเชื่อมั่นต่อรายงาน รายงานฉบับนี้ได้รับการตรวจรับรองรายงานและตัวชี้วัดผลการปฏิบัติงานที่สำคัญ โดยหน่วยงานภายนอกที่มีความเชี่ยวชาญในการตรวจรับรองและให้ความเชื่อมั่นอย่างอิสระต่อผลปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจประเภทอสังหาริมทรัพย์ เพื่อความน่าเชื่อถือ โปร่งใส และสอดคล้องตามแนวทางการรายงานของ GRI-Standards และรายละเอียดการรับรองความเชื่อมั่นในหน้า 175-176

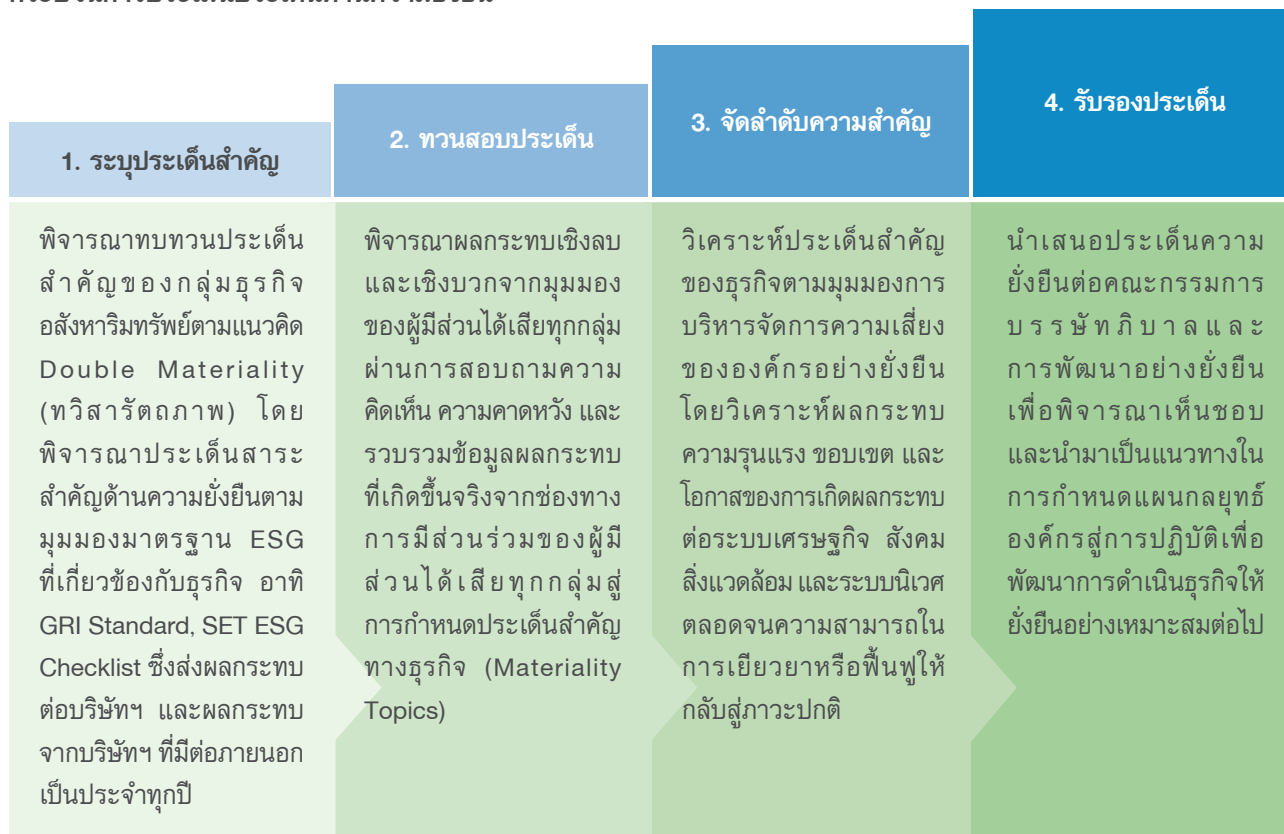
3.2.2 การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

บริษัทฯ แบ่งกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียออกเป็น 8 กลุ่มหลัก ได้แก่ คู่ค้า/ผู้รับเหมา ผู้เช่า ชุมชน พนักงาน ผู้ถือหุ้น/นักลงทุน/เจ้าหน้าที่ หน่วยงานกำกับดูแลและภาครัฐ ลูกค้า และพันธมิตรทางธุรกิจ โดยมีนโยบายและแนวปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสีย ด้วยการส่งเสริมให้มีการดำเนินธุรกิจบนพื้นฐานของความเป็นธรรมและให้ความสำคัญต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย โดยยึดหลักผลประโยชน์ร่วมกันอย่างยั่งยืน ตามรายละเอียดใน “หมวดที่ 3: การคำนึงถึงบทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย พร้อมสร้างการมีส่วนร่วมผ่านการรับฟังความคิดเห็นและความคาดหวัง เพื่อนำมาพัฒนาธุรกิจ ลดผลกระทบเชิงลบ และสร้างผลกระทบเชิงบวกอย่างสมดุลและยั่งยืน ดังรายละเอียด

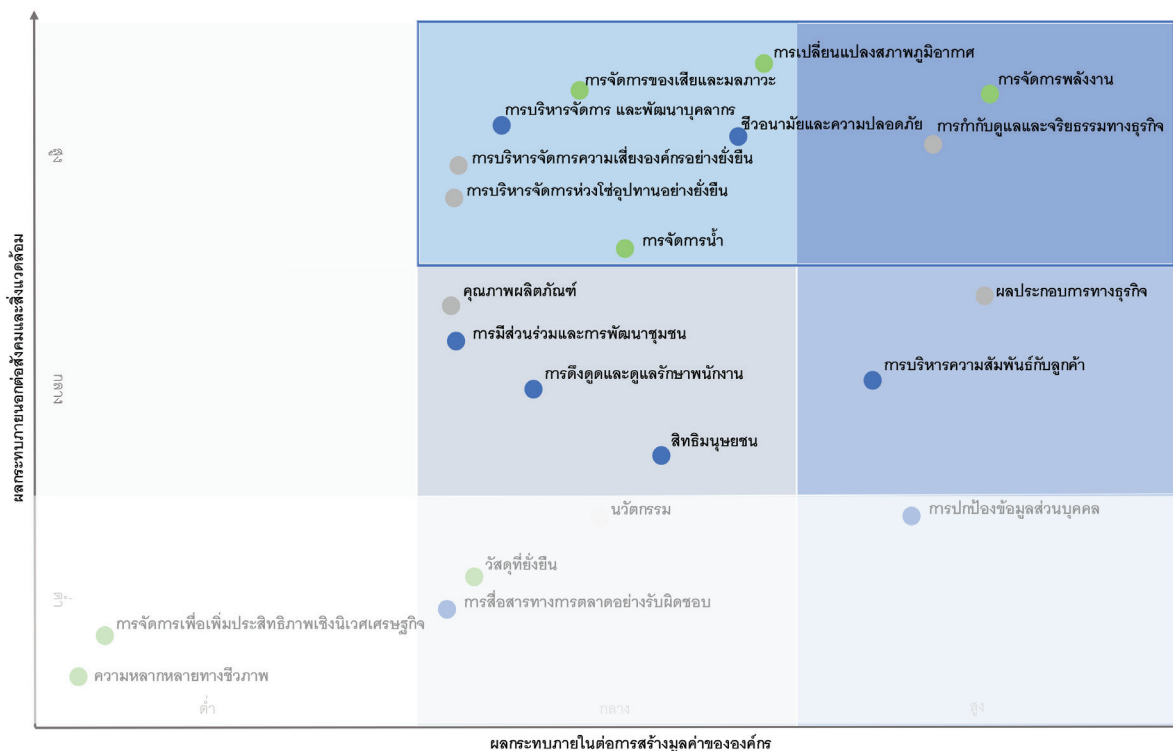
กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย	ช่องทางการมีส่วนร่วม	ความคาดหวังและประเด็นสำคัญ	การตอบสนอง
 <p>ผู้เช่า</p>	<ul style="list-style-type: none"> บุคลากรของบริษัทฯ และช่องทางต่าง ๆ ของบริษัทฯ ได้แก่ การพบปะประชุม อีเมล โทรศัพท์ เว็บไซต์ แบบสอบถามความคิดเห็นและการประเมินความพึงพอใจ การแจ้งเบาะแสและการร้องเรียน “Whistleblowing System” บนเว็บไซต์: ช่องทางการแจ้งเบาะแสและร้องเรียนของบริษัทฯ 	<ul style="list-style-type: none"> คุณภาพของสินค้าและบริการ ผลการดำเนินงานเชิงเศรษฐกิจ ระบบความปลอดภัย นวัตกรรมและเทคโนโลยี การรายงานข้อมูลด้านพลังงานและการปล่อยก๊าซเรือนกระจก การเข้าถึงพลังงานทางเลือก สิทธิมนุษยชนและความเท่าเทียม การรักษาพนักงาน กิจกรรมในการพัฒนาความยั่งยืน 	<ul style="list-style-type: none"> การจัดกิจกรรมทางการตลาด หรือกิจกรรมความร่วมมือด้านความยั่งยืน การพัฒนาระบบและ Application ในการทำงาน เพื่อเพิ่มความสะดวกรวดเร็วในการทำธุรกรรมระหว่างกัน การสื่อสารผ่านช่องทางต่าง ๆ การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและข้อมูลสารสนเทศให้เกิดการทำงานอย่างเป็นระบบ เช่น แพลตฟอร์มด้านพลังงานและขยะ
 <p>พนักงาน</p>	<ul style="list-style-type: none"> การสำรวจความพึงพอใจและความผูกพันต่อองค์กร (People Voice) กิจกรรมผู้บริหารพบพนักงานประจำปี (Communication Day) กิจกรรม CGSD's Day การจัดตั้งคณะกรรมการสวัสดิการ การจัดตั้งคณะกรรมการความปลอดภัยฯ (คปอ.) ระบบ CNEXT แพลตฟอร์ม สื่อสารภายในบริษัทฯ และเซ็นทรัลพัฒนา ช่องทางการแจ้งเบาะแสและร้องเรียนของบริษัทฯ 	<ul style="list-style-type: none"> การจ้างงาน/ การโอนย้าย/ การเลิกจ้างอย่างเสมอภาคและเป็นธรรม ผลตอบแทน และสวัสดิการที่เหมาะสมและเป็นธรรม ความมั่นคงในการทำงาน การพัฒนาความรู้และเสริมสร้างทักษะการทำงาน โอกาสในการเติบโต อาชีวอนามัยและความปลอดภัย สิทธิมนุษยชน 	<ul style="list-style-type: none"> กำหนดและปฏิบัติตามนโยบายในการดูแลและปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเป็นธรรมและเหมาะสม มีการประเมินผลงาน กำหนดค่าตอบแทน และการปรับตำแหน่งตามเกณฑ์ของบริษัทฯ ทุกปี มีการจัดสวัสดิการพิเศษให้กับพนักงาน เช่น กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ประกันชีวิต สร้างหลักสูตรอบรมที่จำเป็นและเหมาะสมให้กับพนักงาน การดูแลและกิจกรรมสร้างความผูกพันกับบุคลากร
 <p>คู่ค้า / ผู้รับเหมา</p>	<ul style="list-style-type: none"> การประชุมหารือร่วมกัน ‘Vendor Portal’ แพลตฟอร์มจัดซื้อจัดจ้างผ่านระบบ Procurement+ การตรวจสอบและประเมินคุณภาพหลังส่งมอบสินค้า/งาน การประเมินด้านความยั่งยืนของคู่ค้า การแจ้งเบาะแสและการร้องเรียน “Whistleblowing System” บนเว็บไซต์: ช่องทางการแจ้งเบาะแสและร้องเรียนของบริษัทฯ 	<ul style="list-style-type: none"> คุณภาพของสินค้าและบริการ การจัดซื้อจัดจ้าง/การแข่งขันราคาที่เป็นธรรม การปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อตกลง วัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เทคโนโลยี/นวัตกรรม สิทธิมนุษยชน และการปฏิบัติงานด้านแรงงาน อาชีวอนามัยและความปลอดภัย การจัดการของเสียหลังก่อสร้าง 	<ul style="list-style-type: none"> กำหนดนโยบายการจัดซื้อจัดจ้างที่ชัดเจน ไม่เลือกปฏิบัติ กำหนดนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันและส่งเสริมการปฏิบัติ นโยบายการควบคุมและตรวจสอบภายใน การศึกษาและพัฒนากระบวนการสรรหาการจัดซื้อจัดจ้าง เพื่อยกระดับประสิทธิภาพในการทำงานอย่างต่อเนื่อง

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย	ช่องทางการมีส่วนร่วม	ความคาดหวังและประเด็นสำคัญ	การตอบสนอง
<p>ชุมชน</p> 	<ul style="list-style-type: none"> สื่อประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ เช่น ป้าย โปสเตอร์ สติกเกอร์ และเสียง สื่อ Online เช่น Facebook Official “The Grand Rama 9” โซเชี่ยลมีเดีย โทรศัพท์/เว็บไซต์ของบริษัทฯ แบบสอบถามความคิดเห็นด้าน Sustainability Program และการพัฒนาพื้นที่สาธารณประโยชน์ 	<ul style="list-style-type: none"> การมีสุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดี ความปลอดภัยและอาชีวอนามัย การมีส่วนร่วมกับชุมชน การกำกับดูแลกิจการที่ดี การเคารพสิทธิมนุษยชน การสื่อสารอย่างทั่วถึง การเดินทางที่สะดวกรวดเร็ว การเข้าถึงบริการสาธารณะ 	<ul style="list-style-type: none"> จัดกิจกรรมจิตอาสา เพื่อทำประโยชน์แก่สาธารณะอย่างต่อเนื่อง ให้ความร่วมมือกับภาครัฐและภาคเอกชนสนับสนุนโครงการเพื่อสังคม จัดหรือสนับสนุนกิจกรรมในการสร้างโอกาสการมีส่วนร่วมให้กับชุมชน กำหนดนโยบายสิทธิมนุษยชนและส่งเสริมการปฏิบัติ ปฏิบัติตามหลักกำกับดูแลกิจการที่ดี
<p>หน่วยงานกำกับดูแลและภาครัฐ</p> 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการสำรวจเพื่อติดตามผลการพัฒนาการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียนไทย (CGR) การประชุมหารือร่วมกัน การเข้าเยี่ยมชมโครงการของบริษัทฯ หลักสูตรอบรมสัมมนา ด้าน ESG ของหน่วยงานต่าง ๆ 	<ul style="list-style-type: none"> การปฏิบัติตามเงื่อนไข และข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การสนับสนุนและให้ความร่วมมือในกิจกรรมต่าง ๆ การมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม การกระจายการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อย (Free Float) 	<ul style="list-style-type: none"> ปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้การสนับสนุนและความร่วมมือในกิจกรรมต่าง ๆ พัฒนาแนวทางการดำเนินกิจการเพื่อลดผลกระทบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม อยู่ระหว่างการเจรจาและแก้ไขการกระจายการถือหุ้นให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ
<p>ผู้ถือหุ้น นักลงทุน และเจ้าหน้าที่</p> 	<ul style="list-style-type: none"> การประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี กิจกรรมบริษัทจดทะเบียนพบผู้ลงทุนรายไตรมาส (Opportunity Day) อีเมล/โทรศัพท์/เว็บไซต์บริษัทฯ การแจ้งเบาะแสและการร้องเรียน “Whistleblowing System” บนเว็บไซต์: ช่องทางการแจ้งเบาะแสและร้องเรียนของบริษัทฯ 	<ul style="list-style-type: none"> ผลการดำเนินงานที่ยั่งยืนด้าน ESG ผลตอบแทนที่ดีและยั่งยืน การดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใส มีระบบการบริหารความเสี่ยง 	<ul style="list-style-type: none"> มีการตั้งเป้าหมายและพัฒนาการดำเนินงานที่ครอบคลุมด้าน ESG การจ่ายเงินปันผลตามนโยบายของบริษัทฯ การกระจายความเสี่ยงการลงทุน มีการรายงานผลการดำเนินงานที่ถูกต้อง โปร่งใส ตรวจสอบได้ บริหารจัดการความเสี่ยงอย่างรอบด้าน
<p>ลูกค้า</p> 	<ul style="list-style-type: none"> การสื่อสารกับลูกค้าทางตรง การจัดทำแบบสอบถาม Email/โทรศัพท์/Website/ช่องทางการร้องเรียนของบริษัทฯ การจัดอีเวนต์หรือสัมมนา ข่าวสารประชาสัมพันธ์ผ่านสื่อมวลชน แบบสำรวจความพึงพอใจจากการจัดกิจกรรม 	<ul style="list-style-type: none"> การบริการหลังการขาย การส่งเสริมการขาย คุณภาพของสินค้าและบริการ การบริการที่สะดวกและรวดเร็ว การเก็บรักษาความลับของลูกค้า การปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อตกลง 	<ul style="list-style-type: none"> มีกระบวนการตอบสนองที่เป็นระบบ เพิ่มความสะดวกสบายผ่าน Application จัดทำ Promotion ส่งเสริมการขายร่วมกับพันธมิตรทางธุรกิจและร้านค้าภายในอาคาร มีจรรยาบรรณในการเก็บรักษาข้อมูลลูกค้า มีจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ
<p>พันธมิตรทางธุรกิจ</p> 	<ul style="list-style-type: none"> การประชุมหารือร่วมกัน ข่าวสารต่าง ๆ งานเสวนา/Forum/งาน Expo 	<ul style="list-style-type: none"> เทคโนโลยี/นวัตกรรม การแลกเปลี่ยนข้อมูลข่าวสารต่าง ๆ การดำเนินธุรกิจอย่างเป็นธรรมและโปร่งใส ความเข้มแข็งและยั่งยืนทางธุรกิจ 	<ul style="list-style-type: none"> มีจริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ ร่วมมือต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ร่วมมือพัฒนาธุรกิจให้ยั่งยืน




กระบวนการประเมินประเด็นด้านความยั่งยืน





ผลการจัดลำดับความสำคัญของประเด็นสำคัญ








ประเด็นสำคัญ	กรอบ GRI ที่เกี่ยวข้อง	ผลกระทบ / ความคาดหวัง		ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียและขอบเขต						UNSDGs	
		ความเสี่ยง	โอกาส	ภายใน							
				พนักงาน	ผู้บริหาร	พันธมิตร/ลูกค้า	ชุมชน	หน่วยงานภาครัฐ	นักลงทุน		
ประเด็นสำคัญสูง											
1. การจัดการพลังงาน	<ul style="list-style-type: none">- การจัดการกับประเด็นสำคัญ- การใช้พลังงาน- การปล่อยก๊าซเรือนกระจก (GRI 3-3, GRI 302-1 - GRI 302-5, GRI 305-1 - GRI 305-5)	ทั่วโลกเริ่มเผชิญกับวิกฤตขาดแคลนพลังงาน ดังนั้นการเพิ่มขึ้นของราคาพลังงานมีผลกระทบต่อต้นทุนการค้าเป็นธุรกิจและผลกำไรของบริษัทฯ	การเลือกใช้พลังงานทดแทนและการติดตามข้อมูลการใช้พลังงานอย่างต่อเนื่อง จะช่วยให้สามารถวางแผนและพัฒนาแนวทางการใช้ พลังงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ ประหยัดค่าใช้จ่ายรวมถึงลดผลกระทบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมจากภาวะโลกร้อน	/	/	/	/	/	/	<div>7 AFFORDABLE AND CLEAN ENERGY</div> <div>13 CLIMATE ACTION</div>	<div>เป้าหมายย่อย 7.2</div> <div>เพิ่มสัดส่วนของพลังงานหมุนเวียนในสัดส่วนพลังงานของโลก (Global energy mix)</div>

ประเด็นสำคัญ	กรอบ GRI ที่เกี่ยวข้อง	ผลกระทบ / ความคาดหวัง	ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียและขอบเขต						UNSDGs	
			ภายใน			ภายนอก				
			พนักงาน	ผู้บริหาร	หน่วยงานรัฐ/ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	ลูกค้า/ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	ชุมชน/สังคม	หน่วยงานภาครัฐ		
			ความเสี่ยง	โอกาส						
ประเด็นสำคัญสูง	- การจัดการกับประเด็นสำคัญ - อาชีวอนามัยและความปลอดภัย - การอบรมความปลอดภัยส่วนบุคคลในกระบวนการหรือนโยบายสิทธิมนุษยชน (GRI 3-3, GRI 103, GRI 403-1 - GRI 403-10, 410-1)	สภาพแวดล้อมและอุปกรณ์การทำงานที่ไม่ปลอดภัย สามารถสร้างความสูญเสียถึงชีวิต สูญเสียทรัพย์สินในการเยียวยา และชื่อเสียงของบริษัทฯ	การสร้างสภาพแวดล้อมการทำงานที่เอื้ออำนวยทั้งด้านร่างกายและจิตใจ ส่งผลให้บุคลากรทำงานอย่างมีความสุข และเพิ่มประสิทธิภาพการทำงานให้ดีขึ้นได้	/	/	/	/	/	/	
การกำกับดูแลจริยธรรมทางธุรกิจ	- การจัดการกับประเด็นสำคัญ - การต่อต้านคอร์รัปชัน - การต่อต้านการผูกขาด - การแข่งขันทางการค้า - การจัดการภาษี - การมีส่วนร่วมกับผู้มีส่วนได้เสีย และการจัดการที่เกี่ยวข้องทางภาษี (GRI 3-3, GRI 205, GRI 206, GRI 207)	การดำเนินธุรกิจที่ไม่โปร่งใส มีการเรียกรับผลประโยชน์ หรือ กระทำการใด ๆ ที่ไม่ถูกต้องตามกฎหมายหรือผิดจริยธรรมศีลธรรม นำมาซึ่งความเสียหายต่อธุรกิจ เช่น การเสื่อมเสียชื่อเสียง การเสียค่าปรับ หรือการถูกสั่งระงับกิจการจากการดำเนินงานที่ไม่สอดคล้องกับกฎหมาย เป็นต้น	บริษัทฯ ที่มีการกำกับดูแลกิจการที่ดี ผู้มีส่วนได้เสียอย่างรับผิดชอบ รวมถึงกำกับดูแลการปฏิบัติงานของคู่ค้าให้ปฏิบัติตามจรรยาบรรณ (Code of Conduct) จะช่วยรักษาภาพลักษณ์และความน่าเชื่อถือของบริษัทฯ ต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ส่งผลให้เกิดความร่วมมือระหว่างกันอย่างต่อเนื่องระยะยาว	/	/	/	/	/	/	 

ประเด็นสำคัญ	กรอบ GRI ที่เกี่ยวข้อง	ผลกระทบ / ความคาดหวัง		ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียและขอบเขต						UNSDGs	
		ความเสี่ยง	โอกาส	ภายใน			ภายนอก				
				หน่วยงาน	หน่วยงาน/ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	ชุมชน	ประชาคม/องค์กร	ประชาคม/องค์กร	หน่วยงาน/ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย		
ประเด็นสำคัญสูง											
1. การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ	<ul style="list-style-type: none">- การจัดการกับประเด็นสำคัญ- การปรับตัวด้านการเงินต่อความเสี่ยงและโอกาสจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ- การปล่อยก๊าซเรือนกระจก (GRI 3-3, GRI 201-2, GRI 305-1 - GRI 305-5)	<ul style="list-style-type: none">- ธุรกิจที่ไม่มีการปรับตัวหรือมาตรการในการช่วยรักษาระดับการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศจะได้รับการยอมรับน้อยลงเรื่อย ๆ เนื่องจากวิกฤตสภาพภูมิอากาศเป็นปัญหา และประเด็นความร่วมมือนะดับโลก	<ul style="list-style-type: none">- โอกาสที่สามารถลดปริมาณของศักยภาพที่ทำให้เกิดภาวะโลกร้อน (Global Warming Potential: GWP) สร้างความได้เปรียบทางการแข่งขันเหนือคู่แข่งได้ เนื่องจากการแข่งขันหลายบริษัทมีเป้าหมายปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์	/	/	/	/	/	/	/	
5. การจัดการขยะ	<ul style="list-style-type: none">- การคัดแยกขยะและผลกระทบจากขยะที่มีนัยสำคัญ- การจัดการขยะ- การแปรรูปขยะฝังกลบ- ปริมาณขยะฝังกลบ (GRI 3-3, GRI 306-1 - GRI 306-5)	<ul style="list-style-type: none">- การจัดการขยะหรือสิ่งปฏิกูลที่ไม่มีประสิทธิภาพส่งผลกระทบต่อโดยตรงต่อผู้อยู่อาศัยหรือใช้อาคาร เช่น กลิ่นเหม็น สัตว์พาหะ เชื้อโรค นอกจากนี้ หากไม่มีการคัดแยกขยะ ปริมาณขยะทั้งหมดจะถูกนำไปสู่การฝังกลบ ซึ่งเป็นสาเหตุหนึ่งที่สำคัญในการสร้างก๊าซเรือนกระจก หรือสาเหตุของภาวะโลกร้อน	<ul style="list-style-type: none">- การจัดการขยะอย่างมีประสิทธิภาพนอกจากจะช่วยลดปริมาณขยะฝังกลบและก๊าซเรือนกระจกแล้ว ยังสามารถสร้างรายได้หรือสร้างประโยชน์ต่อชุมชนได้ เช่น การนำวัสดุรีไซเคิลไปเข้าสู่กระบวนการแปรรูป เพื่อลดการสร้างวัสดุใหม่ตั้งแต่ต้นทาง การนำเศษอาหารไปเลี้ยงสัตว์หรือทำปุ๋ย เป็นต้น	/	/	/	/	/	/	/	

ประเด็นสำคัญ	กรอบ GRI ที่เกี่ยวข้อง	ผลกระทบ / ความคาดหวัง		ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียและขอบเขต						UNSDGs	
		ความเสี่ยง	โอกาส	ภายใน		ภายนอก					
				หน่วยงาน	ผู้ถือหุ้น	หน่วยงานผู้/ผู้ซื้อ	ชุมชน	พันธมิตรทางธุรกิจ	ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอื่น ๆ		
ประเด็นสำคัญสูง											
6. สุขภาพและความปลอดภัยที่ดีของพนักงาน	<ul style="list-style-type: none">- การจัดการกับประเด็นสำคัญ- สิทธิประโยชน์สำหรับพนักงานประจำ- การจัดการด้านแรงงานและพนักงานสัมพันธ์- จำนวนชั่วโมงฝึกอบรมเฉลี่ยของพนักงานต่อคนต่อปี- โครงการพัฒนาทักษะพนักงาน- ผลการปฏิบัติงานและการเติบโตในอาชีพ	การไม่ให้ความสำคัญที่เหมาะสมหรือไม่พัฒนาศักยภาพตาม Competency หรือ Career Roadmap อาจทำให้พนักงานลาออกหรือย้ายงาน ส่งผลให้บริษัทฯ สูญเสียบุคลากรที่มีความสามารถต่อเนื่องในการดำเนินงาน และเพิ่มค่าใช้จ่ายในการสรรหาและพัฒนาพนักงานใหม่	สวัสดิการที่เหมาะสมและการอบรมทักษะช่วยเสริมความเป็นอยู่ และศักยภาพของพนักงาน ส่งผลให้เกิดประโยชน์ต่อการบริหาร การบริการลูกค้า การรักษานักงาน ความสามารถในการแข่งขัน และผลประโยชน์ที่ยั่งยืน พร้อมสร้างคุณค่าให้พนักงานอย่างแท้จริง	/	/	/	/	/	/	<div>4 การศึกษาคุณภาพ</div> <div>8 งานที่สะอาดและเติบโต</div>	




ประเด็นสำคัญ	กรอบ GRI ที่เกี่ยวข้อง	ผลกระทบ / ความคาดหวัง		ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียและขอบเขต						UNSDGs	
		ความเสี่ยง	โอกาส	ภายใน			ภายนอก				
				พนักงาน	ผู้ถือหุ้น	หน่วยงานผู้/ผู้ซื้อ	ชุมชน	พันธมิตรทางธุรกิจ	ผู้บริโภค		
ประเด็นสำคัญสูง											
7. การบริหารจัดการความเสี่ยงองค์กรอย่างยั่งยืน	<ul style="list-style-type: none">- การจัดการกับประเด็นสำคัญ- การปฏิบัติการด้านความเสี่ยงเกี่ยวกับโครงสร้างพื้นฐาน- การกำกับดูแล ควบคุม และจัดการความเสี่ยงด้านภาษี- การระบุถึงอันตราย การประเมินความเสี่ยง และการตรวจสอบด้านความปลอดภัย- การปฏิบัติการด้านความเสี่ยงเกี่ยวกับเสถียรภาพในการสมาคม- การปฏิบัติการด้านความเสี่ยงเกี่ยวกับการใช้แรงงานเด็ก- การปฏิบัติการด้านความเสี่ยงเกี่ยวกับการใช้แรงงานบังคับ (GRI 3-3, GRI 205-1, GRI 207-2, 403-2, 407-1, 408-1, 409-1)	การกำกับดูแลที่ไม่ดี ไม่ทั่วถึง สามารถสร้างความเสี่ยงให้กับธุรกิจ โดยเฉพาะผลกระทบต่อความน่าเชื่อถือ ภาพลักษณ์ ซึ่งสามารถส่งผลเสียอย่างรุนแรงต่อผลประโยชน์ทางธุรกิจได้	การบริหารความเสี่ยงได้อย่างรอบด้าน ทำให้มีโอกาสในการป้องกันความเสี่ยง และช่วยให้สามารถปรับตัวได้อย่างรวดเร็วจากการมีแผนในการรับมือเหตุการณ์ต่าง ๆ ที่ธุรกิจอาจต้องเผชิญ (BCP) ซึ่งช่วยให้เกิดความเสียหายน้อยที่สุด	/	/	/	/	/	/	<div>8</div> <div>ชุมชนและผู้บริโภค</div> <div></div> <div>12</div> <div>RESPONSIBLE CONSUMPTION AND PRODUCTION</div> <div></div>	

ประเด็นสำคัญ	กรอบ GRI ที่เกี่ยวข้อง	ผลกระทบ / ความคาดหวัง		ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียและขอบเขต						UNSDGs	
		ความเสี่ยง	โอกาส	ภายใน		ภายนอก					
				พนักงาน	ผู้ถือหุ้น	หน่วยงานรัฐ/ผู้ซื้อ	ผู้บริโภค	พันธมิตรทางพาณิชย์	ชุมชนและประชาคม		หน่วยงานภาครัฐ
ประเด็นสำคัญสูง											
8. การบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทานอย่างยั่งยืน	<ul style="list-style-type: none">- การจัดการกับประเด็นสำคัญ- การปฏิบัติตามการจัดซื้อจัดจ้าง- การประเมินผู้ค้าด้านสิ่งแวดล้อม- การประเมินผู้ค้าด้านสังคม (GRI 3-3, GRI 204, GRI 308, GRI 414)	การทำธุรกรรมกับผู้ค้าที่ขาดความรับผิดชอบตามหลัก ESG อาจส่งผลเสียต่อชื่อเสียงและเพิ่มค่าใช้จ่ายในการแก้ไข เช่น กรณีวัสดุก่อสร้างคุณภาพต่ำ หรือการใช้แรงงานที่ไม่ได้มาตรฐาน	การบริหารจัดการความเสี่ยงและการคัดกรองผู้ค้าอย่างมีประสิทธิภาพ เป็นพื้นฐานสำคัญในการป้องกันความเสียหายและการเลือกใช้วัสดุที่คุ้มค่าต่อด้านสิ่งแวดล้อม	/	/	/	/	/	/	<div>12 RESPONSIBLE CONSUMPTION AND PRODUCTION</div> 	
9. ผลการดำเนินงานทางธุรกิจ	<ul style="list-style-type: none">- ผลการดำเนินงานทางเศรษฐกิจ- การลงทุนในระบบโครงสร้างพื้นฐานและบริการ- การต่อต้านการทุจริต (GRI 3-3, GRI 201, GRI 203-1, GRI 205)	<ul style="list-style-type: none">- ด้วยพฤติกรรมที่เปลี่ยนแปลงไป ทำให้ปัจจุบันมีการใช้เทคโนโลยีและระบบออนไลน์ในการทำงานมากขึ้น ส่งผลให้ลูกค้ามีความต้องการใช้พื้นที่สำนักงาน และพื้นที่ค้าปลีกน้อยลง- ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จึงมีการแข่งขันกันสูงขึ้น เนื่องจากมีอุปทานมากกว่าอุปสงค์ (The aftermath of the Pandemic)	<ul style="list-style-type: none">- ความสามารถในการสร้างความแตกต่างด้านโครงสร้างพื้นฐานและบริการที่โดดเด่น เป็นปัจจัยสำคัญในการดึงดูดลูกค้า ซึ่งส่งผลต่อผลการดำเนินงานทางธุรกิจ- การปรับตัวได้อย่างรวดเร็วและยืดหยุ่น (Agility & Flexibility) ทันต่อสถานการณ์ และแนวโน้มของโลก สร้างความได้เปรียบทางการแข่งขัน	/	/	/	/	/	/	<div>9 อุตสาหกรรม วัสดุ และโครงสร้างพื้นฐาน</div>  <div>11 SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES</div> 	

ประเด็นสำคัญ	ประเด็นสำคัญปานกลาง	กรอบ GRI ที่เกี่ยวข้อง	ผลกระทบ / ความคาดหวัง	ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียและขอบเขต					UNSDGs
				ภายใน		ภายนอก			
				พนักงาน	ชุมชน	หน่วยงาน/ผู้ค้า	ผู้บริโภค	พันธมิตรทางธุรกิจ	
ประเด็นสำคัญปานกลาง									
10. การบริหารความสัมพันธ์กับลูกค้า	<ul style="list-style-type: none">- แนวทางการมีส่วนร่วมกับผู้มีส่วนได้เสีย- การจัดการกับประเด็นสำคัญ- สุขภาพและความปลอดภัยของผู้บริโภค- ความเป็นส่วนตัวของลูกค้า (GRI 2-29, GRI 3-3, GRI 416, GRI 418)	<ul style="list-style-type: none">- ไม่สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทำให้สูญเสียลูกค้า ชื่อเสียง ภาพลักษณ์ และรายได้	<ul style="list-style-type: none">- ความสามารถในการสร้างความพึงพอใจให้ลูกค้าได้สูงสุดตลอดจนสร้างความประทับใจ ส่งผลต่อชื่อเสียง และทำให้สามารถรักษาลูกค้าได้อย่างต่อเนื่อง รวมถึงสร้างโอกาสในการได้ลูกค้าใหม่เพิ่มขึ้น	/	/	/	/	/	<div>16 PEACE, JUSTICE AND STRONG INSTITUTIONS</div> <div>17 ร่วมมือเพื่อพัฒนาที่ยั่งยืน</div>
	<ul style="list-style-type: none">- การจัดการกับประเด็นสำคัญ- น้ำทิ้งและน้ำเสีย- การใช้ไฟฟ้า- การปลดปล่อยสารที่เป็นมลพิษออกสู่อากาศ เช่น ไนโตรเจนออกไซด์ (NOx) ซัลเฟอร์ออกไซด์ (SOx) ฝุ่นละออง เป็นต้น (GRI 3-3, GRI 303-2, GRI 303-4, GRI 303-5, GRI 305-7)	<p>มลภาวะทางอากาศเป็นสาเหตุของการเกิดโรคทางเดินหายใจ ซึ่งนับวันจะทวีความรุนแรงขึ้น บริษัทที่ไม่มีการจัดการมลภาวะที่ดีหรือเป็นต้นเหตุของการสร้างมลภาวะอย่างมีนัยสำคัญ ย่อมถูกต่อต้านจากสังคม นอกจากนี้ มลภาวะทางอากาศยังเป็นสาเหตุหนึ่งของปรากฏการณ์เอลนีโญและลานีญา ทำให้สภาพภูมิอากาศแปรปรวน</p>	<p>ธุรกิจที่มีการจัดการมลภาวะอย่างเหมาะสม จะสามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างราบรื่น นอกจากนี้ การเตรียมความพร้อมด้านแหล่งน้ำใช้ ระบบระบายน้ำที่เหมาะสม และมีมาตรการจัดการน้ำ จะช่วยให้ลดปริมาณการใช้น้ำ ประหยัดค่าน้ำ และยังสามารถนำน้ำไปใช้ในการบำบัดน้ำ และผลกระทบทบต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อม</p>	/	/	/	/	/	<div>6 น้ำสะอาดและสุขอนามัย</div> <div>12 RESPONSIBLE CONSUMPTION AND PRODUCTION</div> <div>13 CLIMATE ACTION</div>

ประเด็นสำคัญ	กรอบ GRI ที่เกี่ยวข้อง	ผลกระทบ / ความคาดหวัง		ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียและขอบเขต						UNSDGs	
		ความเสี่ยง	โอกาส	ภายใน		ภายนอก					
				หน่วยงาน	หุ้นส่วน	ลูกค้า/ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	ชุมชน	พันธมิตรทางห่วงโซ่อุปทาน	ผู้ให้บริการ		หน่วยงานภาครัฐ
ประเด็นสำคัญปานกลาง											
2. คุณภาพผลิตภัณฑ์	<ul style="list-style-type: none">- การจัดการกับประเด็นสำคัญ- การลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานและบริการ- ผลกระทบต่อเศรษฐกิจทางอ้อมอย่างมีนัยสำคัญ (GRI 3-3, GRI 203-1, GRI 203-2)	ธุรกิจที่ละเลยคุณภาพของโครงการอสังหาริมทรัพย์และการบริการเสี่ยงต่อความเสียหายต่อทั้งชีวิต ทรัพย์สิน และชื่อเสียงของบริษัทฯ การขาดการพัฒนา นวัตกรรมยังทำให้องค์กรล้าหลังกว่าไม่ทันโลก สะท้อนภาพลักษณ์และค่านิยมที่อาจลดทอนความสามารถในการแข่งขันของบริษัทฯ									
	บริษัทฯ ที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างมีคุณภาพ และมีมาตรฐาน ย่อมสร้างความไว้วางใจให้แก่ลูกค้าและฐานลูกค้าอย่างต่อเนื่อง สร้างข้อได้เปรียบในการแข่งขัน โดยเฉพาะเมื่อมีนวัตกรรมที่ช่วยแก้ปัญหาและพัฒนาคุณภาพ บริการที่ประทับใจ จะช่วยสร้างโอกาสในการเป็นผู้นำ ชี้อเสียง และการแนะนำในวงกว้าง										
		/		/		/		/		/	
		<div>9 อุตสาหกรรม นวัตกรรม และโครงสร้างพื้นฐาน</div> <div></div>									

ประเด็นสำคัญ	กรอบ GRI ที่เกี่ยวข้อง	ผลกระทบ / ความคาดหวัง		ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียและขอบเขต						UNSDGs	
		ความเสี่ยง	โอกาส	ภายใน		ภายนอก					
				พนักงาน	หุ้นส่วน	ลูกค้า/ผู้ซื้อ	ผู้บริโภค	พันธมิตรทางธุรกิจ	ประชาคมและชุมชน		หน่วยงานภาครัฐ
ประเด็นสำคัญปานกลาง											
13. การบูรณาการและการบริหารห่วงโซ่อุปทาน	<ul style="list-style-type: none">- การจัดการกับประเด็นสำคัญ- ปฏิบัติการร่วมกับชุมชนท้องถิ่น การประเมินผลกระทบ และโครงการพัฒนาชุมชน- การจัดการกับผลกระทบเชิงลบต่อชุมชนท้องถิ่นอย่างมีนัยสำคัญ (GRI 3-3, GRI 403-1, GRI 403-2)	<p>การดำเนินธุรกิจโดยไม่คำนึงถึงชุมชนรอบข้าง มีความเสี่ยงในการสร้างความเดือดร้อนเสียหายต่อชุมชน ซึ่งทำให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ตามมา และกระทบต่อชื่อเสียงและรายได้ของบริษัทฯ</p>	<p>การดำเนินธุรกิจด้วยหลักการ “การเติบโตอย่างมีส่วนร่วม” (Inclusive Growth) เป็นการเพิ่มโอกาสในการเข้าถึงลูกค้า สร้างรายได้ให้กับธุรกิจ และเกิดเศรษฐกิจหมุนเวียน นำไปสู่การสร้างความเป็นอยู่ที่ดีกลับสู่ชุมชน</p>	/	/	/	/	/	/	<div>12 RESPONSIBLE CONSUMPTION AND PRODUCTION</div> <div>8</div>	
14. สิทธิมนุษยชน	<ul style="list-style-type: none">- การจัดการกับประเด็นสำคัญ- การจัดการด้านสิทธิมนุษยชน- การจ้างงาน- ความหลากหลายและโอกาสที่เท่าเทียม (GRI 3-3, GRI 412-2)	<p>การละเมิดสิทธิมนุษยชน การจ้างงานที่ไม่ถูกต้องตามกฎหมาย สามารถส่งผลกระทบต่อคุณภาพของสินค้าและบริการที่ไม่ได้มาตรฐาน ซึ่งส่งผลกระทบต่อชื่อเสียงของแบรนด์และชื่อเสียงของบริษัทฯ</p>	<p>ปัจจุบัน สังคมให้ความสำคัญกับสิทธิมนุษยชนและความเท่าเทียม ธุรกิจที่รับฟังผู้มีส่วนได้เสียและพัฒนาอย่างจริงจัง จะช่วยลดปัญหาและเพิ่มโอกาสทางการตลาดและการส่งเสริมการขายได้</p>	/	/	/	/	/	/	<div>4 การศึกษาที่มีคุณภาพ</div> <div></div>	

ประเด็นสำคัญ	กรอบ GRI ที่เกี่ยวข้อง	ผลกระทบ / ความคาดหวัง		ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียและขอบเขต							UNSDGs
		ความเสี่ยง	โอกาส	ภายใน							
				พนักงาน	ผู้บริหาร	หน่วยงานผู้/ผู้ซื้อ	ลูกค้า	ชุมชน	พันธมิตร	หน่วยงานภาครัฐ	
ประเด็นสำคัญที่เกี่ยวข้อง											
15. การปกป้องข้อมูลส่วนบุคคล	<ul style="list-style-type: none">- การจัดการกับประเด็นสำคัญ- การจัดการข้อร้องเรียนด้านการละเมิดและสูญหายของข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้า (GRI 3-3, GRI 418-1)	ปัจจุบันมีอาชญากรรมทางไซเบอร์เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง การละเมิดหรือโจรกรรมข้อมูลบริษัทฯ อาจกระทบต่อชื่อเสียง ความน่าเชื่อถือ และเสี่ยงต่อการละเมิด พ.ร.บ. คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (PDPA)	การจัดการความปลอดภัยของข้อมูลอย่างเป็นระบบ สะท้อนถึงการกำกับดูแลที่ดี ช่วยรักษาฐานข้อมูลของลูกค้า เสริมเสถียรภาพทางการเงินและรายได้ที่มั่นคง พร้อมส่งเสริมประโยชน์สาธารณะ	/	/	/	/	/	/	<div></div> 16.9 และ การเข้าถึงข้อมูลและการปกป้องเสรีภาพขั้นพื้นฐาน	
16. การจัดการเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพเชิงนิเวศเศรษฐกิจ	<ul style="list-style-type: none">- การจัดการกับประเด็นสำคัญ- การจัดการของเสียและของเหลือทิ้ง (GRI 3-3, GRI 306-2)	การจัดการของเสียและของเหลือทิ้งที่ใช้พื้นที่ในการรวบรวม และหากดูแลไม่ดี สามารถเกิดความเสี่ยงได้ ไม่เรียบร้อย และสัตว์พาหะได้	การใช้พื้นที่รกร้างก่อสร้างมาทำเป็น G-Garden ช่วยสร้าง Community ใหม่ ๆ สร้างรายได้ให้เกษตรกร ชุมชน และผู้ประกอบการรายย่อย ซึ่งทำให้เกิดโมเดลธุรกิจใหม่อย่างตลาดจ๊อดแฟร์	/	/	/	/	/	/	<div></div> <div></div>	

3.3 การจัดการความยั่งยืนในมิติเศรษฐกิจ

1. การกำกับดูแลจริยธรรมทางธุรกิจ

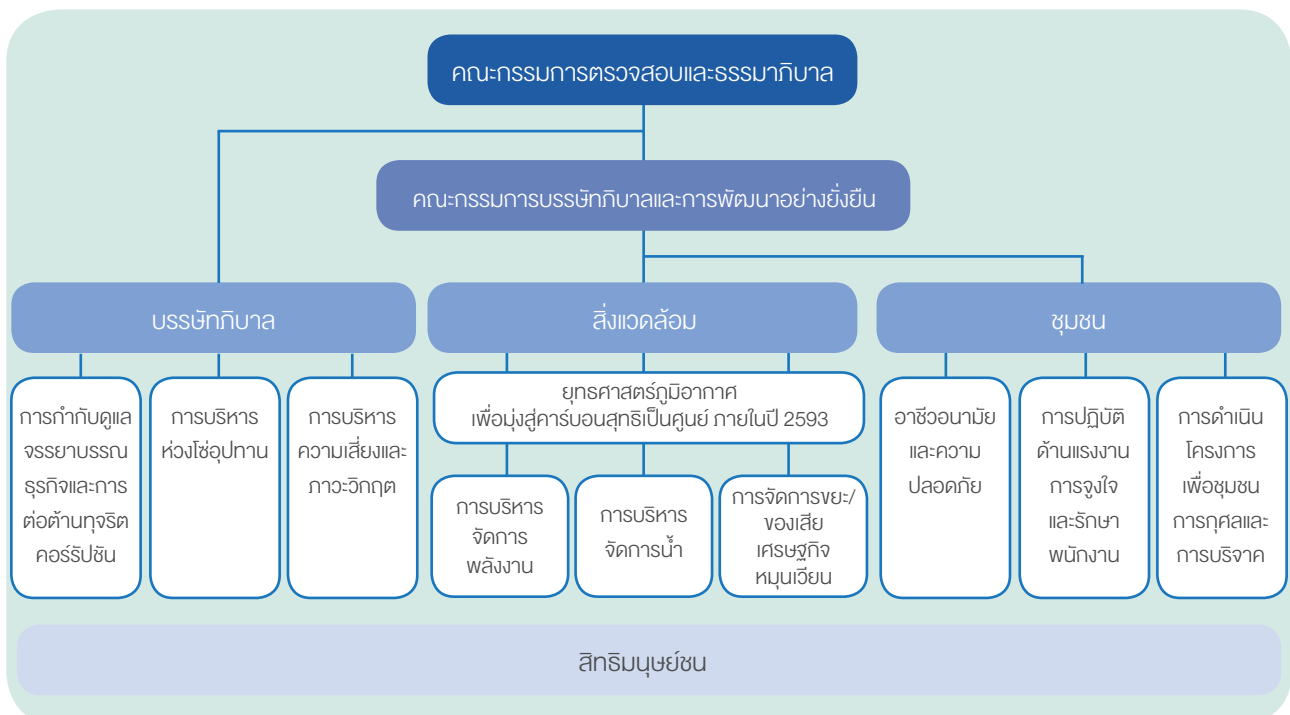
บริษัทฯ ตระหนักถึงผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ตั้งแต่พนักงานระดับบริหารถึงระดับปฏิบัติการ ผู้รับเหมาก่อสร้าง ผู้รับเหมาช่วง เช่น แม่บ้าน เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ช่างซ่อมบำรุง ผู้เช่าสำนักงาน ผู้เช่าร้านค้าปลีก คู่ค้า และนักลงทุน โดยยึดหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ครอบคลุมมิติด้านบรรษัทภิบาล สังคม และสิ่งแวดล้อม พร้อมกำหนดนโยบายการทำงานที่ชัดเจนและมีความรับผิดชอบ เพื่อสร้างแนวทางปฏิบัติที่สอดคล้องกันทั่วทั้งองค์กร

แนวทางการดำเนินงานด้านการกำกับดูแลและจริยธรรมทางธุรกิจประกอบด้วย:

1. การคำนึงถึงสิทธิและการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียม
2. การส่งเสริมบทบาทของผู้มีส่วนได้เสียในการพัฒนาธุรกิจเพื่อความยั่งยืน
3. การเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใส
4. การกำหนดขอบเขตความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการอย่างชัดเจน และการคัดเลือกกรรมการที่มีคุณสมบัติและความหลากหลาย

ตั้งแต่ปี 2564 คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลได้อนุมัติการจัดตั้งคณะกรรมการบรรษัทภิบาลและการพัฒนาอย่างยั่งยืน เพื่อกำหนดกลยุทธ์ นโยบาย และเป้าหมายการพัฒนาอย่างยั่งยืนที่สอดคล้องกับมาตรฐานสากล พร้อมสนับสนุนเป้าหมายของบริษัท เช่น ทรูพัฒนา จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผ่านการคัดเลือกกรรมการที่มีคุณสมบัติ ทักษะความรู้ และประสบการณ์ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้สามารถตัดสินใจอย่างมีประสิทธิภาพ ลดผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสีย และปรับตัวให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงอย่างเหมาะสม โดยมุ่งสร้างห่วงโซ่อุปทานที่มั่นคง มีประสิทธิภาพ และส่งเสริมคุณค่าที่ยั่งยืนต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับจรรยาบรรณได้ที่เว็บไซต์ Grand Canal Land_Code of Conduct

โครงสร้างการกำกับดูแลแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืน



บริษัทฯ มีนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน พร้อมทั้งกำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทและ การพัฒนาอย่างยั่งยืนรายไตรมาส เพื่อติดตามความเสี่ยงจากการทุจริตคอร์รัปชันและผลการดำเนินงานด้าน การกำกับดูแลจริยธรรมทางธุรกิจตามประเด็นดังกล่าว โดยมีรักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นประธาน การประชุม พร้อมด้วยผู้บริหารระดับสูงเป็นกรรมการ และผู้บริหารจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเข้าร่วมประชุม เพื่อติดตาม ความคืบหน้าของตัวชี้วัดผลการดำเนินงานอย่างใกล้ชิด

โดยกำหนดตัวชี้วัดด้านความยั่งยืนเป็นส่วนหนึ่งในกลยุทธ์และการวัดผลความสำเร็จขององค์กร ซึ่งถ่ายทอดตาม ลำดับชั้นเป็นตัววัดผลระดับฝ่าย ระดับแผนก และระดับบุคคล ตลอดจนเป็นเกณฑ์หนึ่งในการพิจารณาประเมินผล การดำเนินงานของพนักงานและผู้บริหาร การปรับขึ้นเงินเดือน เงินโบนัส และตำแหน่งของพนักงาน เพื่อให้ทุกคน ตระหนักและมีส่วนร่วมในการขับเคลื่อนความยั่งยืนขององค์กรร่วมกัน

ผลการดำเนินงานด้านการกำกับดูแลจริยธรรมทางธุรกิจ



ในปี 2567 บริษัทฯ ไม่มีการดำเนินการทำผิดเกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชัน และได้รับการประเมินการกำกับดูแลกิจการ (CGR) ระดับ 5 ดาว “Excellent” จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ต่อเนื่องเป็นปีที่ 4 สะท้อนถึงความ มุ่งมั่นในธรรมาภิบาลและการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบ

แม้ว่าหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จะถูกขึ้นเครื่องหมาย CF (Caution-Free Float) เนื่องจากสัดส่วนการถือหุ้นของ ผู้ถือหุ้นรายย่อยไม่ครบตามเกณฑ์ บริษัทฯ ยังคงแสดงศักยภาพในการจัดการผ่านการประชุม Public Presentation เพื่อชี้แจงแนวทางแก้ไขและแผนการดำเนินงานอย่างโปร่งใส

เรามุ่งมั่นพัฒนาโครงสร้างการถือหุ้นให้เป็นไปตามมาตรฐาน พร้อมสร้างความเชื่อมั่นให้กับนักลงทุน และเดินหน้า ปรับกลยุทธ์เพื่อเพิ่มโอกาสเติบโตอย่างยั่งยืน รวมถึงสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงในระยะยาว เพื่อประโยชน์สูงสุดของ ผู้ถือหุ้นและทุกภาคส่วนที่เกี่ยวข้อง

2. ผลการดำเนินงานทางธุรกิจ

ผลการดำเนินงานทางธุรกิจสะท้อนการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพอย่างรอบด้าน ทั้งมิติเศรษฐกิจ สังคม และ สิ่งแวดล้อม บริษัทฯ ที่มีการบริหารผลการดำเนินงานได้ดี ต้องเริ่มต้นจากการกำกับดูแลอย่างรับผิดชอบ ตามหลักบรรษัทภิบาล สามารถบริหารความเสี่ยง ควบคุมป้องกันผลกระทบจากปัจจัยภายนอกได้อย่างมีประสิทธิภาพ ตลอดจนบริหารจัดการผลกระทบจากปัจจัยภายในได้อย่างมีศักยภาพจนเป็นที่ยอมรับ นำมาสู่การเป็นลูกค้าและ สร้างรายได้ให้ธุรกิจ

แนวทางการบริหารจัดการด้านผลการดำเนินงาน ที่สำคัญ

- 1) กระจายฐานธุรกิจการพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ในหลากหลายรูปแบบ
- 2) คำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มตลอดทั้งห่วงโซ่อุปทานอย่างสมดุล
- 3) ดำเนินมาตรการการลดใช้พลังงาน และใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่าสูงสุด เพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม
- 4) นำระบบ/เทคโนโลยีและโครงสร้างการบริหารงานตามแนวทางของเซ็นทรัลพัฒนา ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ มาประยุกต์ใช้ ด้วยความเป็นผู้นำในการพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ในประเทศไทย ที่มีประสบการณ์มากกว่า 40 ปี เพื่อช่วยเพิ่มความเชื่อมั่นต่อผู้เข้าในด้านระบบและการบริหารธุรกิจให้เติบโต มีศักยภาพ และยั่งยืน

การบริหารผลการดำเนินงานทางธุรกิจมุ่งเน้นการใช้พื้นที่อสังหาริมทรัพย์ให้เกิดประโยชน์สูงสุด ทั้งในแง่ของประสิทธิภาพ ความหลากหลาย และความคุ้มค่า เพื่อเพิ่มศักยภาพการแข่งขัน ดึงดูดผู้เช่าออฟฟิศและลูกค้าเสริมสร้างรายได้ให้กับร้านค้าปลีกอย่างต่อเนื่อง

นอกจากการบริหารพื้นที่แล้ว ยังให้ความสำคัญกับการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อลดต้นทุนและผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เสริมสร้างการเติบโตในทุกมิติของห่วงโซ่คุณค่า

ในปี 2567 บริษัทฯ สร้างรายได้ด้วยอัตราเติบโต 4% จากปีก่อน ตอกย้ำเป้าหมายการรักษาความสามารถทางการแข่งขันในอุตสาหกรรมอาคารสำนักงานให้เติบโตทางเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง พร้อมขับเคลื่อนโครงการใหม่ในทำเลศักยภาพสูง เพื่อเสริมรากฐานธุรกิจให้แข็งแกร่ง มั่นคง และเติบโตอย่างยั่งยืน

ผลการดำเนินงาน

รายได้แยกตามประเภท	ปี 2564 (ล้านบาท)	ปี 2565 (ล้านบาท)	ปี 2566 (ล้านบาท)	ปี 2567 (ล้านบาท)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,153	1,208	1,244	1,298
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	402	307	308	312
รวมรายได้	1,555	1,515	1,552	1,610
ผลการดำเนินงานเปรียบเทียบกับ ปีก่อนหน้า (ร้อยละ)	6%	(3%)	3%	4%

3. การบริหารจัดการความเสี่ยงองค์กรอย่างยั่งยืน

การบริหารความเสี่ยงเป็นองค์ประกอบสำคัญที่ช่วยให้ธุรกิจดำเนินไปได้อย่างต่อเนื่อง (Business Continuity Management) สามารถบรรลุวัตถุประสงค์หรือกลยุทธ์ขององค์กร ลดปัจจัยความไม่แน่นอนที่จะส่งผลกระทบต่อ การหยุดชะงักของธุรกิจ ซึ่งบริษัทฯ มีการพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงดังรายละเอียดในหัวข้อ “การประเมินความเสี่ยง” โดยบริษัทฯ นำหลักการบริหารความเสี่ยงตามแนวทางของ The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission - Enterprise risk management (COSO-ERM) มาเป็นแนวทางในการบริหาร ความเสี่ยง เพื่อดำเนินงานที่สอดคล้องและเป็นไปในทิศทางเดียวกับแนวทางการบริหารของบริษัทแม่ “เซ็นทรัล พัฒนา” ควบคู่กับการประเมินสภาพแวดล้อมภายในองค์กร ซึ่งทุกคนมีหน้าที่ในการดูแลความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง กับบทบาทที่ตนเองรับผิดชอบ (Risk Owner) เพื่อร่วมกันนำเสนอและวางแผนจัดการความเสี่ยงสำหรับป้องกัน ผลกระทบทางลบ โดยมีองค์ประกอบการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

1. การกำกับดูแลและวัฒนธรรม (Governance & Culture)

บริษัทฯ ตระหนักในการปลูกฝังวัฒนธรรมความเสี่ยง (Risk Culture) เป็นส่วนหนึ่งของวัฒนธรรมองค์กร โดยกำหนดให้มีการประเมินด้านความเสี่ยงเป็นเกณฑ์หนึ่งในกระบวนการทำงานในทุกห่วงโซ่คุณค่าธุรกิจ เพื่อดำเนินกิจการอย่างมีความรับผิดชอบ ป้องกันผลกระทบทางลบต่อผู้มีส่วนได้เสีย โดยมีการจัดตั้ง “คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง” ซึ่งทำหน้าที่กำกับนโยบายและกระบวนการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสม และมีประสิทธิภาพ รวมทั้งติดตามและประเมินการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ ดังรายละเอียดในหัวข้อ “ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย” และ “การประเมินความเสี่ยง” รวมถึงมี “คณะกรรมการตรวจสอบ และธรรมาภิบาล” ทำหน้าที่กำกับกระบวนการตรวจสอบภายใน เพื่อสอบทานและให้ความเห็นชอบต่อ แผนงานตรวจสอบภายในประจำปีและการเปลี่ยนแปลงแผนงานตามผลการประเมินความเสี่ยงในภาพรวม ขององค์กร (Enterprise Risk Management) และแผนกลยุทธ์ของหน่วยงาน

โดยในปี 2567 มีการประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง จำนวน 4 ครั้ง สรุปประเด็นพิจารณาความเสี่ยง ได้ตามหัวข้อ “การบริหารจัดการความเสี่ยง”

2. กลยุทธ์และการกำหนดวัตถุประสงค์ (Strategy & Objective-Setting)
บริษัทฯ บูรณาการการบริหารความเสี่ยงเข้ากับกระบวนการวางแผนกลยุทธ์ โดยวิเคราะห์บริบททางธุรกิจ ประเมินกลยุทธ์ทางเลือกและผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น เช่น ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ ด้านการเงิน ด้านการปฏิบัติงาน ด้านกฎหมาย และด้านสิ่งแวดล้อม เป็นต้น โดยประเมินแหล่งความเสี่ยงทั้งจากภายในและภายนอกองค์กร และกำหนดวัตถุประสงค์ทางธุรกิจให้สอดคล้องกับระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้
3. ผลการปฏิบัติงาน (Performance)
บริษัทฯ ระบุและประเมินความรุนแรงของความเสี่ยงที่อาจมีผลต่อความสำเร็จของกลยุทธ์และการบรรลุ วัตถุประสงค์ขององค์กรผ่านการประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment) 2 มิติ ได้แก่ โอกาส/ความถี่ที่อาจ เกิดขึ้น (Likelihood) และ ระดับผลกระทบ (Impact) เพื่อจัดลำดับความสำคัญของความเสี่ยง และวาง แนวทางตอบสนองต่อความเสี่ยงอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ โดยมีหลักการตอบสนองความเสี่ยงดังนี้
1) การหลีกเลี่ยง/ป้องกัน (Avoid) 2) การร่วมจัดการ (Share) การร่วมหรือแบ่งความรับผิดชอบกับผู้อื่นในการ จัดการความเสี่ยง 3) การลดโอกาสในการเกิดเหตุการณ์หรือลดผลกระทบให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ (Reduce) 4) การยอมรับ (Accept) ความเสี่ยงที่เหลือในปัจจุบันอยู่ภายในระดับที่ต้องการและยอมรับได้แล้ว
4. การสอบทานและการแก้ไขปรับปรุง (Review & Revision)
บริษัทฯ ระบุและประเมินการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ รวมทั้งสอบทานความเสี่ยงและผลการปฏิบัติงาน อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้เกิดการปรับปรุงการบริหารความเสี่ยงขององค์กรอย่างต่อเนื่อง
5. สารสนเทศ การสื่อสาร และการรายงาน (Information, Communication & Reporting)
บริษัทฯ ใช้ประโยชน์จากระบบสารสนเทศ เทคโนโลยี และช่องทางการสื่อสารต่าง ๆ เพื่อสนับสนุนการบริหาร ความเสี่ยงขององค์กร รวมทั้งรายงานข้อมูลความเสี่ยง ข้อมูลผลการปฏิบัติงาน และรายงานผลการบริหาร ความเสี่ยงต่อผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่องและเหมาะสม

4. การบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทานที่ยั่งยืน

การบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทานถือเป็นกลยุทธ์สำคัญที่ช่วยสนับสนุน (Enabler) ให้ธุรกิจเติบโตอย่างยั่งยืน เนื่องจากการดำเนินงานต้องพึ่งพาอาศัยความร่วมมือกับคู่ค้าในการทำงานให้สอดคล้องกับกลยุทธ์ขององค์กร เพื่อร่วมกัน ผลักดันการดำเนินงานให้บรรลุตามเป้าหมายของบริษัทฯ อาทิ การดำเนินงานสู่คาร์บอนสุทธิเป็น “ศูนย์” ภายใน ปี 2593 ตามเป้าหมายของ “เซ็นทรัลพัฒนา” หรือเป้าหมายด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัย ในการมีอุบัติเหตุ จากการดำเนินงานถึงขั้นเสียชีวิตหรือทุพพลภาพถาวรของพนักงานและผู้รับเหมาเป็น “ศูนย์” และการรักษาความเป็น ส่วนตัวของข้อมูลส่วนบุคคล เป็นต้น ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีแนวทางการดำเนินงานและกลยุทธ์การบริหารห่วงโซ่อุปทาน เพื่อสนับสนุนกลยุทธ์ของบริษัทฯ ดังนี้

ห่วงโซ่คุณค่า ของบริษัทฯ	กลยุทธ์องค์กร	กลยุทธ์การบริหารห่วงโซ่อุปทาน	เป้าหมาย
การพัฒนา โครงการใหม่	ยกระดับคุณภาพชีวิตที่ดีกว่า ด้วยการพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์ที่ตอบโจทย์ ผู้ใช้งานและสังคมอย่างครบ วงจร	คัดเลือกผู้ออกแบบและผู้รับเหมาก่อสร้างที่ มีความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคม ให้มีความสำคัญในการเลือกใช้วัสดุก่อสร้าง และออกแบบตามแนวทางอาคารประหยัด พลังงาน มีการจัดจ้างผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ มาตรฐาน คำนึงถึงความปลอดภัย และ สิทธิมนุษยชน ก่อสร้างอย่างรับผิดชอบต่อสังคมและ สร้างผลกระทบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมให้น้อยที่สุด	พัฒนาอาคารใหม่ตาม มาตรฐานอาคารเขียว (Green Building) มาตรฐานสากลระดับโลก หรือมาตรฐาน LEED

ห่วงโซ่คุณค่า ของบริษัท	กลยุทธ์องค์กร	กลยุทธ์การบริหารห่วงโซ่อุปทาน	เป้าหมาย
การจำหน่าย/ ให้เช่าพื้นที่	สร้างประสบการณ์ใหม่ที่ น่าพึงพอใจจนทุกคนต้อง มาเยือน	ร่วมมือกับพันธมิตรคู่ค้าในการสร้าง Digital Township ผ่าน 5 องค์ประกอบสำคัญ ได้แก่ 1) Smart Building 2) Smart Asset Management 3) Smart Hospitality and Retail 4) Smart Campus and Living 5) Intelligent Connectivity การเชื่อมต่อ อัจฉริยะด้วยระบบ AI	พัฒนาวัฒนธรรมที่ ล้ำสมัยเพื่อเป็นพื้นที่แห่ง จุดมุ่งหมายและบริการ ของทั้งผู้เช่าสำนักงาน และร้านค้าปลีก จนเกิด เป็น “ศูนย์กลางแห่งการใช้ชีวิต”
การทำการตลาด	ดูแลลูกค้าและผู้มีส่วนได้เสีย ดุจดังครอบครัว	ปลูกฝังค่านิยมองค์กรให้กับคู่ค้าเชิงกลยุทธ์ (ผู้รับเหมาด้านบริการ เช่น พนักงานรักษา ความสะอาด พนักงานรักษาความปลอดภัย ผู้ให้บริการดูแลปรับปรุงภูมิทัศน์ เป็นต้น) ผ่าน 4 ความเชื่อที่จะนำพาองค์กรไปสู่ความ สำเร็จร่วมกัน ได้แก่ 1) คิดสร้างสรรค์ ทำสิ่งดี 2) พัฒนาสิ่งใหม่อย่างไม่หยุดยั้ง 3) ลูกค้าคือแรงบันดาลใจ 4) ก้าวไปด้วยกัน ผูกพันยั่งยืน	ผู้เช่ามีความพึงพอใจ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 80 และ ไม่มีข้อร้องเรียนด้าน การบริการ ความสะอาด และความปลอดภัย
การบริหารจัดการ	พัฒนาด้านปฏิบัติการที่เป็นเลิศ เพื่อผลการดำเนินงานที่ดีขึ้น	สรรหาคู่ค้าด้านเทคโนโลยีที่ช่วยเพิ่ม ประสิทธิภาพการดำเนินงาน (Operational Efficiency) ในทุกมิติ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การจัดการพลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ เช่น การติดตั้ง Solar Rooftop ลิฟต์ บันไดเลื่อน Chiller ประหยัดพลังงาน รวมถึงการสรรหา สินค้าอุปโภค (Consumer Product) ที่ช่วย ลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม	ใช้พลังงานหมุนเวียน (Renewable Energy) ภายในบริษัทฯ ให้ได้ เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง
การบริหารองค์กร ส่วนสนับสนุน	ปลูกฝังแนวทางดำเนินงาน ด้วยแนวคิด “เหนือมาตรฐาน เกินกว่าความคาดหวัง”	สร้างวัฒนธรรมองค์กรด้านการพัฒนา อย่างยั่งยืนให้กับคู่ค้าทุกรายผ่านการประเมิน ด้าน ESG และการตรวจประเมิน ณ สถานที่ ประกอบการสำหรับรายที่มีความเสี่ยงสูง หรือสร้างผลกระทบต่อองค์กรอย่างมี นัยสำคัญ รวมถึงการอบรมหรือซ้อมแผน ฉุกเฉินในประเด็นความเสี่ยงต่าง ๆ	ประเมินคู่ค้าทุกราย ครบร้อยละ 100

แนวทางในการบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทานที่ยั่งยืน

1. บริษัทฯ มีการจัดซื้อจัดจ้างอย่างโปร่งใสเป็นธรรมและไม่เลือกปฏิบัติ โดยมีการประเมินด้านความยั่งยืนของคู่ค้าทุกรายก่อนขึ้นทะเบียนรายชื่อของคู่ค้า (Approved Vendor List) ซึ่งประกอบด้วยประเด็น ดังนี้
 - 1) การกำกับดูแลกิจการที่ดี/การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน
 - 2) การปฏิบัติด้านแรงงานอย่างถูกกฎหมาย
 - 3) การดูแลด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัย
 - 4) การจัดการผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคม

ทั้งนี้ หากคู่ค้าไม่ผ่านเกณฑ์การประเมิน บริษัทฯ จะมีการชี้แจงและเสนอแนะแนวทางการปรับปรุงแก้ไข เพื่อโอกาสในการเป็นคู่ค้าต่อไป มีการสื่อสารนโยบายและแนวทางปฏิบัติตามจรรยาบรรณของบริษัทฯ อาทิ นโยบายด้านการจัดซื้อจัดจ้างและการปฏิบัติต่อคู่ค้า นโยบายการปฏิบัติต่อเจ้าหน้าที่ นโยบายการแข่งขันทางการค้า นโยบายด้านสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม เป็นต้น เพื่อสร้างความตระหนักและเป็นแนวทางในการปฏิบัติรับผิดชอบร่วมกันกับคู่ค้า
2. มีการตรวจประเมินผลการดำเนินการของคู่ค้า (Supplier Rating Score) ทั้งในด้านคุณภาพของสินค้าที่ส่งมอบ การให้ความรู้ คำแนะนำเพื่อการพัฒนาที่ยั่งยืน รวมถึงการประเมินความเสี่ยงที่จะส่งผลกระทบต่อด้านความปลอดภัยและสังคม เพื่อการพัฒนาศักยภาพร่วมกัน
3. มีการจัดกลุ่มคู่ค้าสำคัญ (Key supplier) ของบริษัทฯ โดยแบ่งตามขนาดของธุรกรรมที่มีระหว่างกันหรือมูลค่าการซื้อ (Purchasing Value) และลักษณะของคู่ค้า ซึ่งแบ่งเป็น 2 ประเภทหลัก คือ
 - 1) คู่ค้าทางตรงสำคัญ (Significant Supplier Tier 1) หรือ คู่ค้าเชิงกลยุทธ์ (Strategic Vendor)

กลุ่มนี้ประกอบด้วยคู่ค้าที่มีบทบาทสำคัญต่อธุรกิจ หรือมีความเสี่ยงสูงด้านความยั่งยืน เช่น ผู้รับเหมาก่อสร้าง การดูแลสิ่งแวดล้อมความสะอาด (ลิฟต์ บันไดเลื่อน) และบริการที่ต้องการความเชี่ยวชาญเฉพาะทาง รวมถึงผู้ให้บริการภายนอก เช่น แม่บ้าน รักษาความปลอดภัย และคนสวน

คู่ค้ากลุ่มนี้ต้องรักษาคุณภาพการให้บริการ ปฏิบัติตามนโยบายด้านกฎหมายและสิทธิมนุษยชน และยึดมั่นในมาตรฐานด้านคุณภาพ ความปลอดภัย และอาชีวอนามัยของบริษัทฯ อย่างเคร่งครัด นอกจากนี้ ยังต้องรายงานผลการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และผ่านการสุ่มตรวจประเมินเชิงรุก (Comprehensive Assessment)

นอกจากนี้ เพื่อพัฒนาความร่วมมืออย่างต่อเนื่อง บริษัทฯ ได้ดำเนินโครงการ Supplier Partnership Program โดยในปีที่ผ่านมา มีคู่ค้าเข้าร่วม 11 ราย คิดเป็นมูลค่าการซื้อขยายกว่าร้อยละ 53
 - 2) คู่ค้าทั่วไป (Non-Strategic Vendor)

กลุ่มนี้ครอบคลุมคู่ค้าที่มียอดขายปานกลางหรือต่ำ และมีความเสี่ยงอยู่ในระดับปานกลางหรือต่ำ คู่ค้าต้องผ่านกระบวนการประเมิน (Supplier Evaluation) ก่อนขึ้นทะเบียน เพื่อให้มั่นใจว่ามีแนวทางปฏิบัติที่สอดคล้องกับหลักความยั่งยืน และต้องได้รับการตรวจสอบจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องก่อนเข้าร่วมเป็นคู่ค้าของบริษัทฯ

ผลการบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทานที่ยั่งยืน



รวมทั้ง มีการสรุปผลการดำเนินงานประจำปีของคู่ค้าสำคัญแต่ละราย เพื่อหารือแลกเปลี่ยนความคิดเห็น ความเชี่ยวชาญในการร่วมกันออกแบบและพัฒนากระบวนการทำงานเพิ่มประสิทธิภาพร่วมกัน ทั้งในด้านราคา (Cost) กระบวนการส่งมอบที่ตรงเวลาและมีประสิทธิภาพ (Delivery) คุณภาพของสินค้า/บริการ (Quality) การสื่อสารที่มีประสิทธิภาพ รวดเร็ว (Communication) การแก้ไขในภาวะฉุกเฉิน (Reliability) การปฏิบัติตามกฎหมายและต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน (ESG) เพื่อยกระดับศักยภาพของคู่ค้า นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการสื่อสารทิศทางการยกระดับส่งเสริมการจัดซื้อจัดจ้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม (Green Procurement) ในงานประชุมคู่ค้าประจำปีที่ผ่านมา และอยู่ในระหว่างการรับฟังความคิดเห็นของคู่ค้า ก่อนการพิจารณาประกาศนโยบายอย่างเป็นทางการ

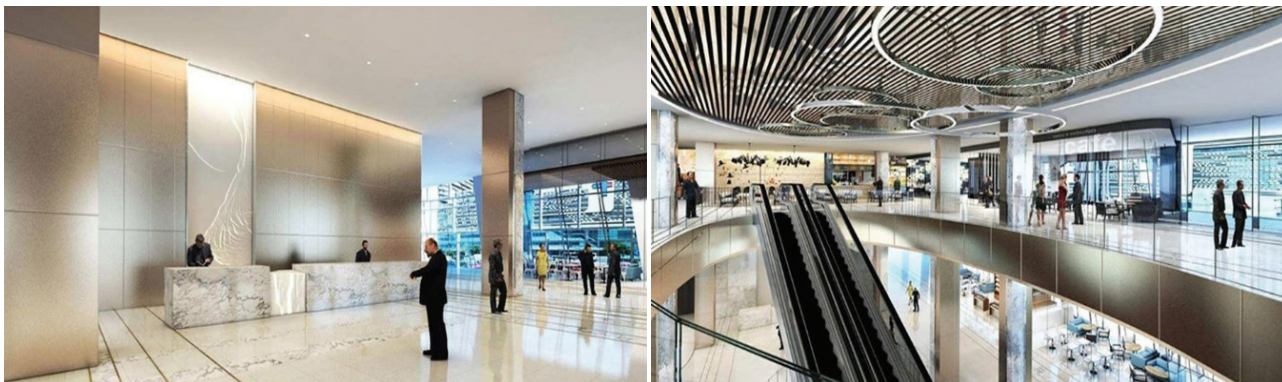
5. คุณภาพผลิตภัณฑ์

บริษัทฯ มุ่งเน้นการบริหารธุรกิจโดยการวาง “ตำแหน่งของสินค้า” (Positioning) ระดับ A เพื่อสร้างความแตกต่างในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ New CBD หรือ “ศูนย์กลางย่านธุรกิจใหม่” (Central Business District) ย่านพระราม 9 ซึ่งได้รับการตอบรับที่ดี ได้รับความไว้วางใจจากธุรกิจระดับประเทศและระดับโลกหลายรายในการเป็นลูกค้าเช่าพื้นที่สำนักงาน เช่น ยูนิลีเวอร์ กรุงไทย-แอกซ่า Knight Frank และ Flash เป็นต้น ด้วยความพร้อมของทำเลที่ตั้งของโครงการ ความสะดวกด้านการเดินทาง การเชื่อมต่อของโครงการกับรถไฟฟ้าพหลโยธิน ทำให้เดินทางได้อย่างสะดวก รวดเร็ว รวมถึง ความพร้อมสรรพของสิ่งอำนวยความสะดวก ความหลากหลายของร้านค้า การบริการ และระบบความปลอดภัย



อาคารจี ทาวเวอร์ ได้รับการรับรองอาคารเขียวมาตรฐานสากลระดับโลก หรือมาตรฐาน LEED

อาคารจี ทาวเวอร์ ยังเป็นอาคารที่มีดีไซน์ที่ได้รับการยอมรับในวงการออกแบบอาคาร โดยนิตยสาร Architecture นิตยสารออกแบบระดับโลก พร้อมยกให้เป็นอาคารรูปทรงล้ำสมัย “The Next Generation of Architecture in Asia, New Building Technologies” มีโครงสร้างอาคารล้อมรอบด้วยกระจกพร้อมฉนวนกันความร้อน เพดานสูง ทำให้ได้รับแสงสว่างจากธรรมชาติและสามารถเห็นภูมิทัศน์ได้กว้าง นอกจากนี้ ยังได้รับการรับรอง “อาคารสีเขียว” Leadership in Energy & Environmental Design (LEED) ในระดับ Gold อีกด้วย




6. การพัฒนานวัตกรรม

บริษัทฯ ลงนามบันทึกข้อตกลงเป็นพันธมิตรเชิงกลยุทธ์กับบริษัท หัวเว่ย เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาออฟฟิศอัจฉริยะและดิจิทัลสเปซสู่วงการอสังหาริมทรัพย์ เต็มรูปแบบ ด้วยการเชื่อมโยงอสังหาริมทรัพย์เข้ากับระบบดิจิทัลผ่านระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร (ICT) และการเชื่อมอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ด้วยอินเทอร์เน็ต (IoT) เพื่อพัฒนาพื้นที่สำหรับการใช้ชีวิตยุคดิจิทัล Thailand 4.0 และการทำงานในอนาคต รวมถึงเตรียมการสานต่อความร่วมมือสู่กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในเครือ ได้แก่ อาคารสำนักงานศูนย์การค้า ที่อยู่อาศัย และโรงแรมทั่วประเทศ เพื่อสร้าง Smart Digital Township ผ่านอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ขององค์กร

ทั้งนี้ ขอบเขตการพัฒนา Ecosystem ที่ครบวงจร ประกอบด้วย 5 องค์ประกอบสำคัญ ได้แก่

1. Smart Building พัฒนาอาคารอัจฉริยะด้วยเทคโนโลยีระดับโลก ซึ่งช่วยอำนวยความสะดวกสบายด้านการใช้งานต่อผู้ใช้อาคารและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม
2. Smart Asset Management การบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยเทคโนโลยี 5G เทคโนโลยีแอคเซสพอยต์ Wi-Fi 6 ความเร็วระดับอัลตราไฮสปีดโมดูล IOT และกล้องตรวจจับอัจฉริยะ
3. Smart Hospitality and Retail เชื่อมโยงระบบ Fiber Backbone สู่การเป็นโรงแรมและศูนย์การค้าอัจฉริยะแห่งโลกอนาคต
4. Smart Campus and Living ระบบอาคารและพื้นที่อยู่อาศัย ที่มุ่งเน้นด้านความปลอดภัยรวมถึงระบบที่จอดรถอัจฉริยะ
5. Intelligent Connectivity การเชื่อมต่ออัจฉริยะด้วยระบบ AI หรือปัญญาประดิษฐ์ VDO & Imaging Technology และไฟเบอร์ออฟติก รวมถึงพื้นที่เก็บข้อมูลในคลาวด์

บริษัทฯ มีนโยบายส่งเสริมให้เกิดการพัฒนานวัตกรรมทางธุรกิจ โดยมุ่งเน้นการพัฒนานวัตกรรมที่ตอบสนองความต้องการและความสะดวกสบายของ “ลูกค้า” เป็นสำคัญ โดยให้ความสำคัญกับนวัตกรรมเพื่อแก้ปัญหา (Pain Point) ของลูกค้าเป็นอันดับแรก อาทิ

ปัญหา / ผลกระทบ	“นวัตกรรม” เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงาน	“ประโยชน์” ต่อกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง
การจราจรคับคั่งภายในอาคาร จอดรถในช่วงเวลาเร่งด่วน	ระบบแจกบัตรจอดรถอัตโนมัติและระบบ จดจำป้ายทะเบียนด้วยกล้อง (License Plate Recognition: LPR) เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพ ระบบบริหารจัดการจราจร	<ul style="list-style-type: none"> - พนักงานกลุ่มผู้เช่าอาคารสำนักงาน สามารถนำรถผ่านเข้า-ออกอาคารได้ สะดวกรวดเร็วยิ่งขึ้น - เพิ่มระบบความปลอดภัยด้วยระบบ บันทึกรถยนต์เข้า-ออกทั้งหมดโดย อัตโนมัติ ซึ่งสามารถเรียกดูข้อมูลหรือ รูปภาพได้ทุกเมื่อ
ความกระจัดกระจายของ ระบบการติดตามข้อมูลและ การสื่อสาร	แอปพลิเคชันเซิร์ฟ “SERVE” ที่ประกอบด้วย ช่องทางสื่อสารระหว่างบริษัท และผู้เช่า การค้นข้อมูล การแจ้งซ่อมระบบสาธารณูปโภค ต่าง ๆ การบริหารจัดการสัญญาเช่า การ ชำระ租金ค่าเช่าออนไลน์ เป็นต้น	<p>ผู้เช่าสามารถดำเนินธุรกรรมในรูปแบบ B2B ได้อย่างสะดวกรวดเร็วยิ่งขึ้น รวมทั้ง มีการติดต่อสื่อสารแบบ Two-Way Communication แบบใกล้ชิด</p> <p>นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังสามารถบริหารจัดการ ระบบฐานข้อมูลลูกค้า เพื่อรองรับการขยาย ธุรกิจในอนาคตได้ดียิ่งขึ้น</p>
ข้อจำกัดในการทำธุรกิจกับคู่ค้า	ระบบ Procure to Pay (P2P)	<ul style="list-style-type: none"> - เปิดโอกาสในการทำธุรกิจให้กับ ผู้ประกอบการท้องถิ่นและรายย่อย ในการนำเสนอสินค้าและบริการ ซึ่งมี ข้อจำกัดในการเดินทาง - บริษัทฯ ลดขั้นตอนการทำงานและการ เดินทางสำหรับกระบวนการต่าง ๆ เช่น การทำสัญญา วางบิล และการจ่ายเงิน ผ่านการจัดเก็บข้อมูลที่เป็นระบบ ลดการ ใช้กระดาษ และลดการปล่อยคาร์บอน ฟุตพริ้นท์จากการเดินทาง
ช่องทางติดต่อระหว่างผู้เช่า สำนักงาน ร้านค้า และบริษัทฯ มีหลายช่องทาง ทำให้อาจ สื่อสารได้ไม่ทั่วถึง	แอปพลิเคชัน ‘CENTRAL OFFICES’ 	<ul style="list-style-type: none"> - เทคโนโลยีและบริการที่ครบวงจร เป็น เครื่องมือสำคัญในการสร้างสรรค์ระบบ นิเวศของอาคารสำนักงานที่ทันสมัย รองรับการดำเนินงานอย่างยั่งยืน และ เพิ่มมูลค่าให้แก่กลุ่มผู้มีส่วนได้เสียใน ระยะยาว - ตอบสนองความต้องการของกลุ่มผู้ มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง โดยมุ่งเน้นการ ยกระดับประสิทธิภาพการทำงานและ การบริหารจัดการพื้นที่สำนักงานให้มี ประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ผ่านฟังก์ชัน และบริการที่ทันสมัย ดังนี้ - ผู้เช่าและพนักงานในอาคารสามารถ เข้าถึงสิทธิพิเศษ บริการ และสิ่งอำนวยความสะดวกได้อย่างสะดวกสบาย เช่น

ปัญหา / ผลกระทบ	“นวัตกรรม” เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงาน	“ประโยชน์” ต่อกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง
		<ul style="list-style-type: none"> - ระบบเข้า-ออกอาคารแบบไร้บัตร (Cardless Entry) เพิ่มความปลอดภัย และลดความยุ่งยาก - ระบบเชิญแขกออนไลน์ (Guest Invitation) ช่วยอำนวยความสะดวกในการจัดการผู้มาติดต่อ - สิทธิพิเศษและข้อเสนอเฉพาะสำหรับผู้ใช้งาน - ผู้บริหารอาคารและเจ้าของพื้นที่สามารถบริหารจัดการอาคารได้อย่างมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น ผ่านการเชื่อมโยงข้อมูลและการสื่อสารที่รวดเร็ว ลดต้นทุนด้านการดำเนินงาน และเพิ่มความพึงพอใจให้แก่ผู้เช่า - สร้างโอกาสในการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ผ่านแพลตฟอร์มที่เชื่อมโยงธุรกิจและบริการในพื้นที่ ส่งเสริมการมีส่วนร่วมของชุมชนในอาคาร รวมทั้งช่องทางการตอบสนองพันธมิตรทางธุรกิจ
<p>ผู้ใช้บริการพบปัญหาหรืออุปสรรคในลานจอดรถ</p>	<p>ระบบ “QR Smart Help+”</p> 	<p>บริการอำนวยความสะดวก ในการแจ้งเหตุในลานจอดรถ เช่น หากที่จอดรถไม่เจอมารถจอดขวาง จำทางออกไม่ได้ และแจ้งรถขัดข้อง หรือเมื่อต้องการความช่วยเหลือฉุกเฉินจากเจ้าหน้าที่ในโครงการ</p>
<p>ความไม่สะดวกในการรับ-ส่งสินค้า/อาหาร เดลิเวอรี่</p>	<p>ติดตั้งนวัตกรรมจากพันธมิตรภายนอก GrabFood FOOD LOCKER</p>	<p>ลดปัญหาของผู้ใช้บริการในออฟฟิศ เนื่องจากความไม่แน่นอนของเวลาในการนัดรับ รอรับ เช่น อาจติดงาน ติดประชุม</p>



อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และอาคารจี ทาวเวอร์ ได้รับการรับรองจาก WiredScore ในระดับ Gold ซึ่งเป็นการยืนยันถึงมาตรฐานสูงสุดด้านการเชื่อมต่อดิจิทัลและโครงสร้างพื้นฐานทางเทคโนโลยีสำหรับอาคารสำนักงาน สะท้อนถึงความสามารถของอาคารในการมอบการเชื่อมต่ออินเทอร์เน็ตที่รวดเร็ว เสถียร และมีความยืดหยุ่นสูง รองรับการทำงานของผู้เช่าและองค์กรในยุคดิจิทัล รวมถึงตอบโจทย์ความต้องการทางเทคโนโลยีในอนาคตได้อย่างมีประสิทธิภาพ พร้อมสำหรับการทำงานและช่วยยกระดับประสบการณ์ของผู้เช่าให้อยู่ในมาตรฐานระดับสากล

3.4 การจัดการความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

3.4.1 นโยบายด้านสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ มุ่งมั่นดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงการจัดการความเสี่ยงและผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศและสิ่งแวดล้อม (Climate and Environment Policy) รวมถึงการจัดการระบบนิเวศและความหลากหลายทางชีวภาพ (Biodiversity Management Policy) เป็นหัวใจสำคัญ โดยมีการจัดตั้งคณะทำงานด้านสิ่งแวดล้อมเพื่อทบทวนและพัฒนากิจการดำเนินงานสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง

บนพื้นฐานด้านการพัฒนาประสิทธิภาพการประหยัดพลังงาน การประหยัดน้ำ การใช้พลังงานทดแทน การอนุรักษ์ทรัพยากร การนำวัสดุกลับมาใช้ใหม่ และการกำจัดของเสียหรือวัตถุดิบอย่างถูกวิธี รวมถึงยึดมั่นปฏิบัติตามกฎหมาย มาตรฐานการจัดการสิ่งแวดล้อม และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ บริษัทฯ มีเป้าหมายในการป้องกันและลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม พร้อมควบคุมกิจกรรมที่อาจสร้างความเสี่ยงต่อการใช้พลังงานและทรัพยากรธรรมชาติอย่างยั่งยืน

การจัดการระบบนิเวศและความหลากหลายทางชีวภาพ ในฐานะธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเขตชุมชนเมือง บริษัทฯ คำนึงถึงคุณภาพชีวิตของมนุษย์ พืช และสัตว์ที่อยู่ร่วมกันในระบบนิเวศ จึงได้กำหนดนโยบายชัดเจนในการไม่พัฒนาโครงการในพื้นที่หวงห้ามหรือเขตอนุรักษ์ พร้อมทั้งมีข้อปฏิบัติที่ต้องสำรวจและศึกษาระบบนิเวศร่วมกับผู้เชี่ยวชาญภายนอก โดยพื้นที่พัฒนาทั้งหมดของบริษัทฯ ตั้งอยู่นอกเขตอนุรักษ์ และมีการดำเนินการอนุรักษ์ระบบนิเวศบริเวณพื้นที่ก่อสร้างในทุกโครงการใหม่ และโครงการปรับปรุง

บริษัทฯ มีกระบวนการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อม โดยมุ่งเน้นการดำเนินงานที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ครอบคลุมการจัดการด้านพลังงาน การปรับตัวต่อการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ การบริหารจัดการน้ำและน้ำทิ้ง การจัดการขยะและของเสีย รวมถึงการทำงานร่วมกับผู้มีส่วนได้เสีย โดยดำเนินงานตามมาตรฐานสากล ได้แก่

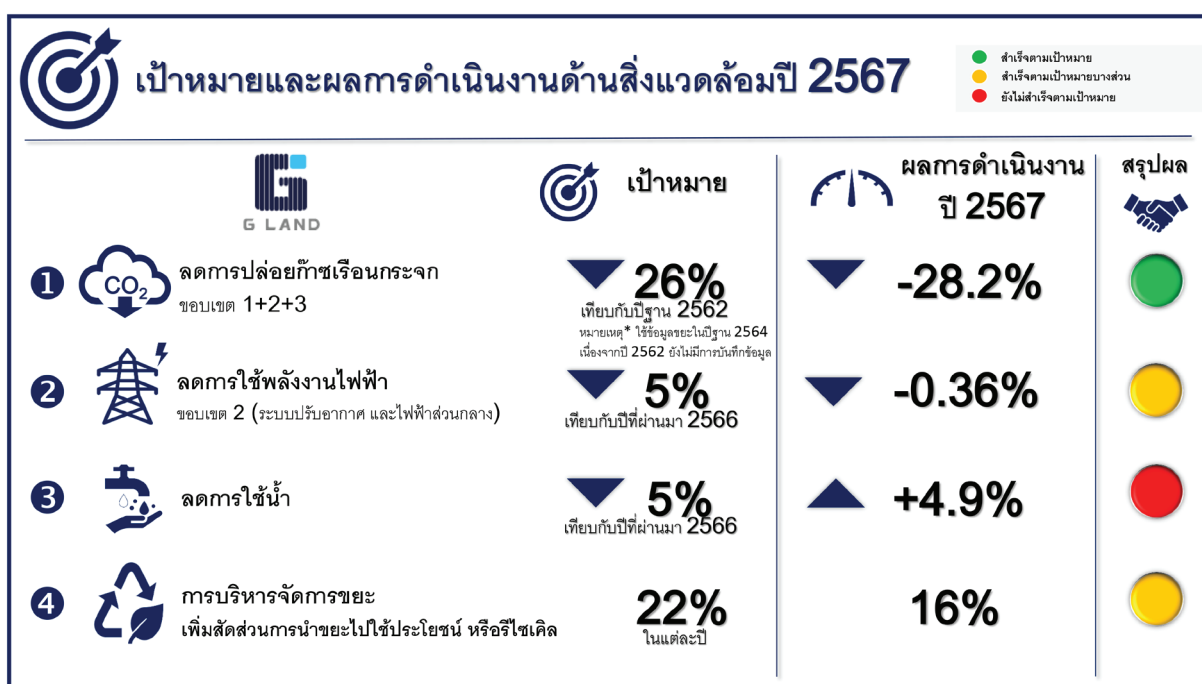
- ISO 14001: มาตรฐานระบบการจัดการสิ่งแวดล้อม
- ISO 14064-1: มาตรฐานการจัดการก๊าซเรือนกระจก
- ISO 50001: มาตรฐานระบบการจัดการด้านพลังงาน
- หลักเกณฑ์การประเมิน Thailand Energy Awards ของกระทรวงพลังงาน

นอกจากนี้ยังมีเป้าหมายชัดเจนในการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ เพิ่มการใช้ทรัพยากรทางเลือก ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกอย่างเป็นรูปธรรม และส่งเสริมความร่วมมือกับคู่ค้าในการดำเนินธุรกิจที่คำนึงถึงสิ่งแวดล้อม

ตลอดจนมุ่งมั่นสร้างนวัตกรรมเพื่อการพัฒนาที่ยั่งยืน พร้อมเผยแพร่ความรู้และส่งเสริมกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมให้แก่หน่วยงานภาครัฐ สังคม และสาธารณชน เพื่อร่วมสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีและยั่งยืนต่อไป



3.4.2 เป้าหมายและผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม



1. การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

บริษัทฯ ตระหนักถึงผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ (Climate Crisis) และเร่งหาแนวทางเพื่อลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกเป็นประเด็นสำคัญเรื่องหนึ่งขององค์กร โดยมีการกำหนดเป็นตัวชี้วัดผลการดำเนินงานขององค์กร เพื่อร่วมเป็นส่วนหนึ่งในการผลักดันเป้าหมายของประเทศไทยให้สามารถบรรลุความเป็นกลางทางคาร์บอน (Carbon Neutrality) ให้ได้ภายในปี 2593 และปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero Emission) ภายในปี พ.ศ. 2608 และ พ.ศ. 2613 ตามลำดับ ในการจำกัดการเพิ่มของอุณหภูมิโลกไม่ให้เกิน 1.5 องศาเซลเซียส ด้วยตระหนักในผลกระทบที่จะตามมาทั้งในรูปแบบความเสี่ยงด้านกายภาพและการเปลี่ยนผ่าน ดังนี้

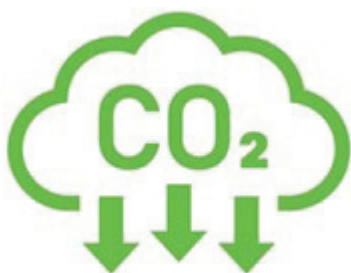
ความเสี่ยง/โอกาสด้านกายภาพ (Physical Risks/Opportunities)	แนวทางการจัดการ
<ul style="list-style-type: none"> - ความเสียหายจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศที่รุนแรงจนเกิดเป็นพายุฤดูร้อน - การเกิดน้ำท่วมฉับพลันจากปริมาณน้ำฝน + การใช้ประโยชน์จากน้ำฝน 	<ul style="list-style-type: none"> - เลือกใช้วัสดุที่แข็งแรง ทนทาน ได้มาตรฐานในการก่อสร้าง - ตรวจสอบและปรับปรุงสภาพความแข็งแรงของอาคารอย่างสม่ำเสมอ - เตรียมความพร้อม ทำแผน และจัดหาเครื่องมืออุปกรณ์ เพื่อบรรเทาเหตุที่อาจเกิดขึ้น - ออกแบบอาคาร (ยูนิลีเวอร์ เฮาส์) ให้เก็บน้ำฝนได้เพื่อนำมาใช้ในโอกาสต่าง ๆ เช่น รดน้ำต้นไม้ - ดำเนินกิจกรรมเพื่อสร้างคุณค่าร่วมกับชุมชน โดยมีวัตถุประสงค์ในการรักษาสภาพแวดล้อมโดยรอบอาคาร เช่น ทำความสะอาดคลองยายสุน
<ul style="list-style-type: none"> - ความเสียหายจากคลื่นความร้อน ความแห้งแล้ง ตลอดจนผลกระทบต่อสุขภาพ + การใช้ประโยชน์จากความร้อนที่เพิ่มขึ้น 	<ul style="list-style-type: none"> - ติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์บนหลังคาอาคาร เพื่อใช้ประโยชน์จากพลังงานแสงอาทิตย์ (Renewable Energy) - ประเมินการใช้วัสดุก่อสร้างที่ป้องกันความร้อนหรือสามารถสะท้อนแสงอาทิตย์ - มีมาตรการลดการใช้พลังงานไฟฟ้า เพื่อลดผลกระทบต่อค่าไฟฟ้าที่เพิ่มขึ้น - ออกแบบอาคารภายใต้แนวทางการอนุรักษ์พลังงาน โดยมุ่งเน้นการออกแบบที่โปร่ง โล่ง อากาศถ่ายเท และเพิ่มพื้นที่สีเขียวในการสร้างความสดชื่นให้กับผู้ใช้อาคาร
การสูญพันธุ์ของพืชและสัตว์หลายสายพันธุ์	<ul style="list-style-type: none"> - มีนโยบายไม่ตัดไม้ทำลายป่าในทุกพื้นที่พัฒนาโครงการ รวมถึงการอนุรักษ์ระบบนิเวศและความหลากหลายทางชีวภาพของระบบนิเวศ เพื่อไม่ให้เกิดการสูญพันธุ์ของสิ่งมีชีวิตตลอดการดำเนินธุรกิจ
ความเสี่ยง/โอกาสด้านการเปลี่ยนผ่าน สู่เศรษฐกิจคาร์บอนต่ำ (Transition Risks/ Opportunities)	แนวทางการจัดการ
ด้านนโยบายและกฎหมาย	<ul style="list-style-type: none"> - ศึกษาและเตรียมความพร้อมรับมือด้านกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมและคาร์บอนอย่างใกล้ชิด เพื่อวางแผนการดำเนินธุรกิจให้สามารถปรับตัวได้อย่างรวดเร็ว
เทคโนโลยี	<ul style="list-style-type: none"> - ศึกษาและวางแผนด้านงบประมาณสำหรับเทคโนโลยีที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม พร้อมพิจารณาความคุ้มค่าในการนำเทคโนโลยีเข้ามาใช้
การตลาด	<ul style="list-style-type: none"> - พัฒนาอาคารตามมาตรฐานอาคารเขียว หรือ Green Building เพื่อสร้างความได้เปรียบในการส่งเสริมการตลาด เนื่องจากปัจจุบันผู้เช่าอาคารเริ่มตระหนักถึงนโยบาย/มาตรการประหยัดพลังงาน และส่งเสริมการเป็นองค์กรคาร์บอนต่ำ
ชื่อเสียง	<ul style="list-style-type: none"> - สร้างภาพลักษณ์ที่ดีจากการดำเนินงาน เพื่อดึงดูดคนรุ่นใหม่ อาคารมีความทันสมัย และตอบโจทย์แนวโน้มของโลก

บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายเพื่ออนุรักษ์สิ่งแวดล้อมและทรัพยากรธรรมชาติ โดยครอบคลุมถึงการปรับตัวต่อการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ รวมถึงมีการติดตามและจัดเก็บข้อมูลจากแหล่งการปล่อยก๊าซเรือนกระจกต่าง ๆ จากกิจกรรมของบริษัทฯ เพื่อประเมินปริมาณคาร์บอนฟุตพริ้นท์ขององค์กร (Carbon Footprint for Organization: CFO)

ที่สำคัญยังตั้งเป้าหมายลดปริมาณก๊าซเรือนกระจก ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญของภาวะโลกร้อน เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ตามเป้าหมายที่วางไว้ พร้อมทั้งดำเนินธุรกิจตามแนวทางการพัฒนาที่ยั่งยืน (Sustainable Development Goals: SDGs) โดยเฉพาะเป้าหมายที่ 12 “การบริโภคและการผลิตที่ยั่งยืน” รวมถึงมีมาตรการลดฝุ่นและมลภาวะภายในโครงการก่อสร้างด้วยบริษัท ตระหนักถึงปัญหามลพิษทางอากาศ โดยเฉพาะฝุ่น PM 2.5 ซึ่งส่งผลกระทบต่อสังคมไทย จึงได้กำหนดแนวทางและแผนดูแลคุณภาพภายในอาคาร เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้ใช้อาคารตามมาตรการของเซ็นทรัลพัฒนา ดังนี้:

1. ติดตั้งแผ่นกรองอากาศ HEPA Filter เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการดักกรองฝุ่น
2. ติดตั้งระบบสปริงเกอร์พ่นน้ำ ฉีดพ่นละอองน้ำบนชั้นดาดฟ้า เพื่อลดฝุ่นในบริเวณโดยรอบ
3. ตรวจวัดค่า PM 2.5 เป็นประจำทุกวัน ทั้งภายในและภายนอกศูนย์การค้า

สำหรับในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ไม่มีโครงการพัฒนาใหม่ จึงไม่มีการสร้างผลกระทบเพิ่มเติมจากการก่อสร้าง



เป้าหมายระยะสั้น : ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก Scope 1, 2 และ 3 ลงร้อยละ 26 ภายในปี 2568 (โดยเทียบกับปีฐาน 2562)

เป้าหมายระยะยาว : มีการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero Emission) จากการดำเนินงานในส่วนขององค์กร (เฉพาะ Scope 1 และ Scope 2) ภายในปี 2593

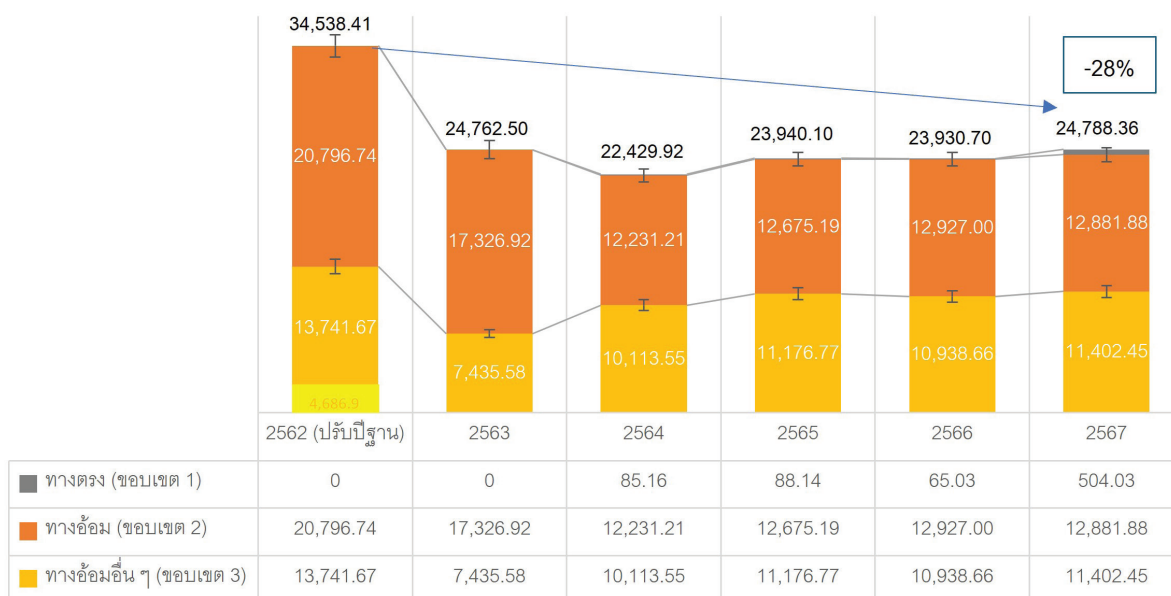
ผลการดำเนินงานด้านการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

บริษัทฯ มีแหล่งและปริมาณการปล่อยคาร์บอนฟุตพริ้นท์ขององค์กร (Carbon Footprint for Organization: CFO) ดังนี้

- 1) การปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางตรง (Direct Emission: Scope 1) การเผาไหม้เชื้อเพลิงต่าง ๆ โดยตรงจากการดำเนินงานของบริษัทฯ อาทิ น้ำมันเบนซิน น้ำมันดีเซล และก๊าซธรรมชาติ รวมถึงการรั่วซึม/รั่วไหลจากก๊าซต่าง ๆ ที่ใช้ในการดำเนินกิจกรรมขององค์กร เช่น สารทำความเย็น สารดับเพลิง เป็นต้น
- 2) การปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อมจากการใช้พลังงาน (Energy Indirect Emission: Scope 2) การใช้พลังงานไฟฟ้าจากการดำเนินงานในส่วนพื้นที่ส่วนกลางและในส่วนของบริษัทปรับอากาศ
- 3) การปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อมอื่น ๆ (Other Indirect Emission: Scope 3) จากการใช้พลังงานในการเดินทางของพนักงาน การใช้น้ำประปา การใช้ไฟฟ้าของผู้เช่าพื้นที่อาคาร การใช้ก๊าซหุงต้มของผู้เช่าค้าปลีก และการกำจัดของเสียภายนอกองค์กร ซึ่งครอบคลุมการกำจัดขยะด้วยวิธีฝังกลบและการขนส่งของเสียไปกำจัด

ประเภทการปล่อยก๊าซเรือนกระจก	ปีฐาน ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
	หน่วย หน่วย (tCO ₂ e)	หน่วย หน่วย (tCO ₂ e)	หน่วย หน่วย (tCO ₂ e)	หน่วย หน่วย (tCO ₂ e)	หน่วย หน่วย (tCO ₂ e)	หน่วย หน่วย (tCO ₂ e)
รวมปริมาณการปล่อยคาร์บอนฟุตพริ้นท์ขององค์กรขอบเขต 1-3 (Carbon Footprint for Organization: CFO)	29,851.42	24,762.50	22,429.92	23,940.10	23,930.70	24,788.36
	หมายเหตุ*	หมายเหตุ*	หมายเหตุ*			
	ยังไม่มีการบันทึก	ยังไม่มีการบันทึก	ปีที่เริ่มบันทึก			
	ข้อมูลขยะ	ข้อมูลขยะ	ข้อมูลขยะ			
เป้าหมาย: ลดการปล่อยคาร์บอนฟุตพริ้นท์ขององค์กรขอบเขต 1-3 (Carbon Footprint for Organization) ลงร้อยละ 26 ภายในปี 2568 เมื่อเทียบกับปีฐาน 2562						
ผลการดำเนินงานเทียบกับปีฐาน 2562 (ฐานเดิม)	N/A	-17%	-25%	-20%	-20%	-17%
ผลการดำเนินงานเทียบกับปีฐาน 2562	-	-	-35%	-31%	-31%	-28%
ปรับข้อมูลใหม่ เป็น 34,538.41 tCO ₂ e						
(รวมข้อมูลขยะปี 2564 ซึ่งมีการเก็บข้อมูลเป็นปีแรก เพื่อให้ CFO ครอบคลุมเทียบเท่าในฐานเดียวกัน)						

ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจก (tCO₂e)



หมายเหตุ : * ก๊าซเรือนกระจกโดยอ้อมอื่น ๆ (Scope 3) ของปี 2562 มีการปรับปรุงเพิ่มข้อมูลโดยเพิ่มปริมาณขยะของปี 2564 เพื่อให้องค์ประกอบเทียบเท่าปัจจุบัน เนื่องจากบริษัทฯ เริ่มมีการเก็บบันทึกข้อมูลขยะตั้งแต่ปี 2564 เป็นต้นมา

ข้อมูลในตารางเกิดจากการรวบรวมแหล่งปล่อยก๊าซเรือนกระจกต่าง ๆ ตามแนวทางการประเมินคาร์บอนฟุตพริ้นท์ขององค์กร (Carbon Footprint for Organization: CFO) ขององค์การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก (องค์การมหาชน) และแนวทางการคำนวณก๊าซเรือนกระจกตามแนวทาง Greenhouse Gas Protocol และได้รับการทวนสอบความถูกต้องข้อมูลโดยบริษัท แอลอาร์คิวเอ (ประเทศไทย) จำกัด (LRQA) ซึ่งผ่านการสอบทานเพื่อสร้างความเชื่อมั่น โปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้ ตามรายละเอียดที่เปิดเผยไว้ในรายงานประจำปี 2567 หน้า 175-176

โครงการ/กิจกรรมเด่นในรอบปี

1) องค์การผู้ริเริ่มด้านการจัดการก๊าซเรือนกระจก



ในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ สมัครเป็นสมาชิกขององค์กรผู้ริเริ่มด้านการจัดการก๊าซเรือนกระจก (Climate Action Initiator) ภายใต้การจัดการขององค์การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก (องค์การมหาชน) เพื่อแสดงเจตนารมณ์ในการมีส่วนร่วมเพื่อส่งเสริมการมุ่งสู่คาร์บอนนิวทรัล เสริมสร้างความรู้และศักยภาพในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก พร้อมสนับสนุนการใช้เทคโนโลยีและ

มาตรฐานสากลในการดำเนินงาน สร้างความร่วมมือกับเครือข่ายองค์กรต่าง ๆ และเพิ่มความโปร่งใสในการรายงานผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม ทั้งนี้ บริษัทฯ ยึดมั่นในเป้าหมายการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและสนับสนุนการพัฒนาที่ยั่งยืนในระยะยาว

2) โครงการ Green Partnership

บริษัทฯ ได้เชิญชวนผู้เช่าสำนักงานของบริษัทฯ เข้าร่วมอบรมด้านการจัดการพลังงานและก๊าซเรือนกระจก ภายใต้โครงการ 'Central Pattana Green Partnership' โดยมีวิทยากรผู้เชี่ยวชาญด้านพลังงานระดับประเทศจาก 'ครีเอจี้' อบรมทั้งหมด 3 หลักสูตร มีผู้เข้าร่วมกว่า 10 บริษัท ทั้งนี้ จากการประเมินพบว่า



ผู้เข้าร่วมมีความพึงพอใจในเวิร์กชอปในระดับร้อยละ 93.20 และเห็นว่าเนื้อหาเป็นประโยชน์และสามารถนำไปปรับใช้ได้จริงถึงร้อยละ 92.03

ด้วยบริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะเตรียมความพร้อมและส่งเสริมให้ผู้เช่าลดการใช้พลังงานไฟฟ้า รวมถึงการจัดการขยะอย่างเป็นระบบ เพื่อสนับสนุนการเติบโตทางธุรกิจที่ยั่งยืน และก้าวสู่การเป็นองค์กร NET Zero อย่างมั่นคงในอนาคต

3) บริการรถรับ-ส่งไฟฟ้า

บริษัทฯ มีบริการรถรับ - ส่งผู้มาติดต่อระหว่างอาคารภายในโครงการ เดอะ แกรนด์ พระราม 9 ด้วยรถกอล์ฟไฟฟ้า (EV Golf Cart) จำนวน 3 คัน ปรับเปลี่ยนจากเดิมที่ใช้รถตู้ประเภทน้ำมันดีเซล ส่งผลให้สามารถลดปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกที่เกิดขึ้นโดยตรง (Scope 1) ลงได้กว่า 20 ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า ต่อปี



2. การจัดการพลังงาน

บริษัทฯ มุ่งมั่นลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ โดยเฉพาะผลกระทบที่มาจากการใช้พลังงานไฟฟ้าในส่วนของบริษัท (Scope 2) เนื่องจากมีสัดส่วนการปล่อยคาร์บอนฟุตพริ้นท์ที่ต่ำกว่าครึ่งของการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทั้งหมดขององค์กร (Scope 1, 2 และ 3) โดยมีแนวทางการจัดการที่สำคัญดังนี้

1. มาตรการลดการใช้พลังงานไฟฟ้าส่วนกลาง (Energy Efficiency)
2. เพิ่มสัดส่วนการใช้พลังงานจากแหล่งพลังงานหมุนเวียน (Renewable Energy)
3. ส่งเสริมให้ผู้เช่าพื้นที่อาคารตระหนักและลดการใช้ไฟฟ้าของตนเอง เพื่อลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก Scope 3

ผลการดำเนินงานด้านการจัดการพลังงาน

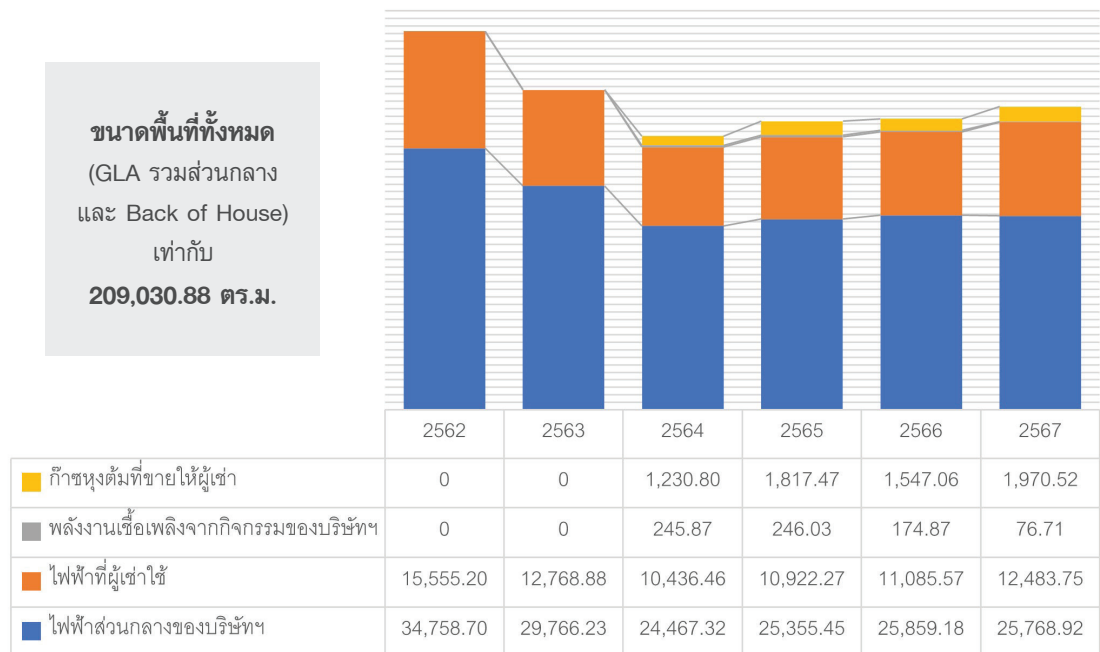
ในปี 2567 บริษัทฯ ใช้พลังงานรวมทั้งสิ้น 40,299.90 เมกะวัตต์-ชั่วโมง โดยแหล่งพลังงานหลักแบ่งเป็นลำดับดังนี้: พลังงานไฟฟ้าส่วนกลางของบริษัทฯ ร้อยละ 66.9 พลังงานไฟฟ้าที่ผู้เช่าใช้ร้อยละ 28.7 ก๊าซหุงต้มที่จำหน่ายให้ผู้เช่า ร้อยละ 4.0 และพลังงานเชื้อเพลิงจากกิจกรรมของบริษัทฯ ร้อยละ 0.4

แม้ว่าบริษัทฯ จะดำเนินมาตรการปรับปรุงด้านพลังงานอย่างต่อเนื่อง แต่ยังไม่สามารถลดปริมาณการใช้ไฟฟ้าได้ตามเป้าหมาย “ในการลดการใช้ไฟฟ้าส่วนกลางของบริษัทฯ ลงร้อยละ 5 จากปี 2566” สาเหตุหลักมาจากอุณหภูมิโลกในกรุงเทพมหานครที่สูงขึ้นเฉลี่ย 1-2 องศาเซลเซียส ส่งผลให้ระบบปรับอากาศในอาคารใช้พลังงานเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 5-20 รวมถึงจำนวนผู้เช่าและผู้ใช้บริการที่เพิ่มขึ้น

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ สามารถรักษาระดับการใช้พลังงานไฟฟ้าส่วนกลางเฉลี่ยต่อพื้นที่ (Energy Intensity) ให้อยู่ในเกณฑ์ที่น่าพอใจ โดยมีปริมาณการใช้ไฟฟ้าส่วนกลางของบริษัทฯ ต่อพื้นที่ 123.28 กิโลวัตต์-ชั่วโมง/ตารางเมตร ต่อปี เมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ยของธุรกิจอาคารสำนักงานทั่วไป ที่มีค่าสูงมากกว่า 200 กิโลวัตต์-ชั่วโมงต่อตารางเมตรต่อปี

นอกจากนี้ การใช้พลังงานไฟฟ้าส่วนกลางเฉลี่ยต่อรายได้ยังลดลงอย่างต่อเนื่อง สะท้อนถึงความมุ่งมั่นในการบริหารจัดการพลังงานอย่างมีประสิทธิภาพเพื่อความยั่งยืนของบริษัทฯ

แหล่งการใช้พลังงานหลักขององค์กร (หน่วย: เมกะวัตต์-ชั่วโมง)








เป้าหมาย: ลดการใช้ไฟฟ้าส่วนกลางของบริษัทฯ ในปี 2567 ลงร้อยละ 5 จากปี 2566

สรุปผลการดำเนินงาน	2564	2565	2566	2567
ผลการดำเนินงานเทียบกับปีก่อนหน้า	-14.47%	+5.39%	+0.85%	-0.36%
ปริมาณการใช้ไฟฟ้าส่วนกลางของ บริษัทฯ ต่อพื้นที่ (Energy Intensity) (กิโลวัตต์-ชั่วโมง / ตร.ม.)	117.05	121.30	123.71	123.28
ปริมาณการใช้ไฟฟ้าส่วนกลางของบริษัทฯ ต่อ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (Energy Intensity) (เมกะวัตต์-ชั่วโมง / ล้านบาท)	21.22	20.99	20.79	19.85

แนวทางการจัดการด้านพลังงาน

ในปี 2567 บริษัทฯ ดำเนินมาตรการปรับปรุงประสิทธิภาพของแหล่งพลังงาน (Energy Efficiency) ทั้งในระบบปรับอากาศและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารสำนักงานให้ดีขึ้นอย่างต่อเนื่องตามแผนงาน สรุปมาตรการและประมาณการผลประหยัดได้ ดังนี้

มาตรการอนุรักษ์พลังงาน ในปี 2567	พื้นที่ครอบคลุม อาคาร	สามารถ ประหยัดไฟฟ้าได้ (กิโลวัตต์-ชั่วโมง/ปี)	เทียบเท่าการลด คาร์บอนฟุตพริ้นท์ (TonCO ₂ e/ปี)	สามารถ ประหยัดเงินได้ (บาท/ปี)
 การติดตั้งเทคโนโลยี Variable Speed Drive (VSD) เพื่อปรับความเร็ว (RPM) ในมอเตอร์ของเครื่องส่งลมเย็น หรือ AHU (Air Handling Unit) ตามการใช้งานจริงแทนแบบความเร็วคงที่ (fixed-speed)	- อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ชั้น 14-36	1,195,520	597.64	5,355,291
 เปลี่ยน Filler ระบายความร้อน เปลี่ยนชุดใบพัด Cooling Tower และชุดขับ มอเตอร์	- อาคาร จี ทาวเวอร์ - เดอะ ซีโอปส์ แอท เบิร์ด	279,672 201,450	139.81 100.70	1,391,063 1,031,800
 การติดตั้ง Solar Rooftop	- อาคาร จี ทาวเวอร์ - อาคาร ยูนิลีเวอร์ เฮาส์	336,317	168.12	1,641,853
 การติดตั้ง Air to Air Energy Recovery Wheel	- อาคาร เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	411,785	205.85	2,147,711
 ปรับปรุงประตูทางเข้าหลักและประตูทางเข้าย่อยของอาคาร	- เดอะ ซีโอปส์ แอท เบิร์ด	302,548	151.24	1,549,610
รวมทั้งสิ้น		2,727,292	1,363	13,117,328



นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมุ่งมั่นกระตุ้นมาตรการส่งเสริมการประหยัดพลังงานร่วมกับลูกค้า ผู้เช่าอาคารสำนักงาน ร้านค้าปลีก รวมถึงโครงการที่พาร์ทเนอร์ เพื่อให้สามารถประหยัดพลังงานได้มากยิ่งขึ้นด้วย โดยมีการจัดกิจกรรมประจำปีอย่างต่อเนื่อง ในการรณรงค์ “ปิดไฟ 1 ชั่วโมง เพื่อลดโลกร้อน” ด้วยการปิดหลอดไฟโดยรอบอาคารและพื้นที่จอดรถบางส่วนตามความเหมาะสม พร้อมทั้งเชิญชวนภาคีและร้านค้าต่าง ๆ เข้าร่วมกิจกรรม เพื่อตอบสนองตามโครงการของกรุงเทพมหานคร มูลนิธิสิ่งแวดล้อมศึกษาเพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืน (ประเทศไทย) องค์การกองทุนสัตว์ป่าโลกสากล หน่วยงานภาครัฐและภาคเอกชน ซึ่งเป็นความร่วมมือกันในประเทศ เพื่อช่วยกันลดภาวะโลกร้อน



บริษัทฯ ได้รับรางวัล 'MEA Awards 2023' ครั้งที่ 7 ประเภทสำนักงาน สำหรับอาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และอาคาร จี ทาวเวอร์ จากการไฟฟ้านครหลวง (MEA) ประกาศเมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2567 ซึ่งรางวัลนี้สะท้อนถึงความโดดเด่นในการบริหารจัดการพลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ และการรักษาคุณภาพอากาศภายในอาคารให้อยู่ในมาตรฐานที่กำหนด ด้วยมาตรการเน้นการลดการใช้พลังงานควบคู่ไปกับการสร้างสภาพแวดล้อมที่เป็นมิตรต่อผู้ใช้งาน ตอกย้ำความมุ่งมั่นในการพัฒนาอาคารอย่างยั่งยืน

3. การจัดการขยะ

บริษัทฯ ดำเนินนโยบายการปฏิบัติด้านการจัดการขยะ Journey to zero ตามแนวทางของเซ็นทรัลพัฒนา เพื่อแก้ไขปัญหาปริมาณขยะฝังกลบของประเทศไทยที่มีจำนวนมาก ตลอดจนค่าบริหารจัดการขยะของประเทศที่มีมูลค่ามหาศาล ด้วยการผลักดันความร่วมมือจากผู้มีส่วนได้เสียที่สำคัญ ได้แก่ ลูกค้า ผู้เช่า และพนักงาน ให้มีการคัดแยกขยะตั้งแต่ต้นทาง เพื่อนำขยะคัดแยกเข้าสู่กระบวนการแปรรูปหรือรีไซเคิล ใช้ทรัพยากรให้เกิดประโยชน์สูงสุดตามแนวคิดเศรษฐกิจหมุนเวียน (Circular Economy)

แนวทางการจัดการขยะและของเสีย

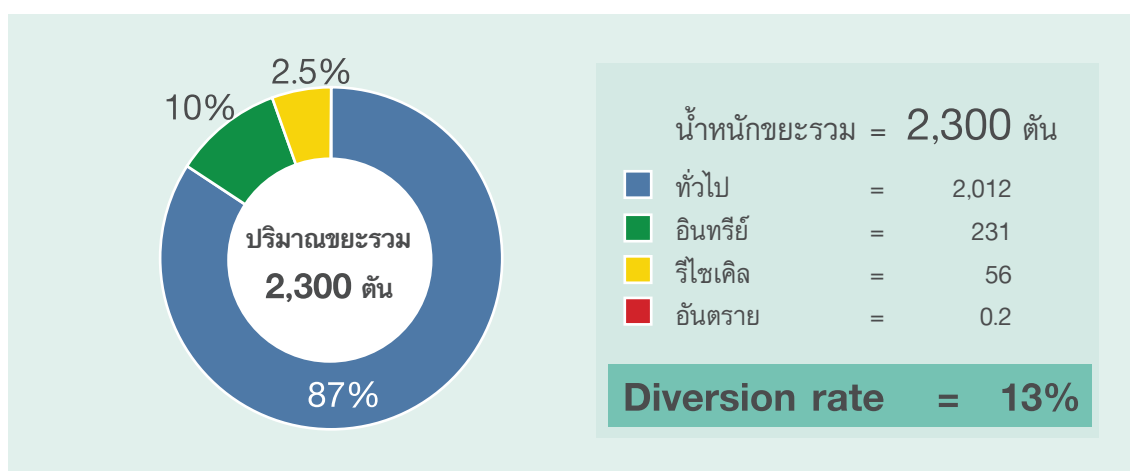
- (1) กิจกรรมคัดแยกขยะ ตั้งถังขยะคัดแยก 4 ประเภท ได้แก่ ขยะทั่วไป ขยะรีไซเคิล ขยะอันตราย และถังขยะคัดแยกเฉพาะขวดน้ำพลาสติกใส PET ให้ลูกค้าคัดแยกขยะก่อนทิ้ง
- (2) โครงการ 'เปลี่ยนขยะไร้ค่า ให้มีมูลค่า' ร่วมกับพันธมิตร Recycle Day ส่งเสริมสตาร์ทอัพรุ่นใหม่ โดยบริษัทฯ ให้พื้นที่ในการติดตั้งสถานีรับซื้อขยะรีไซเคิล เพื่ออำนวยความสะดวกให้ผู้เช่า พนักงาน และลูกค้า สามารถนำขยะรีไซเคิลมาจำหน่ายและสามารถสะสมพอยท์เป็นคะแนนที่ Low Carbon Club ได้ เพื่อรับของสมนาคุณพิเศษ ด้วยบริษัทฯ มีความตั้งใจในการส่งเสริมการแยกขยะให้ผู้เช่าและพนักงาน โดยได้รับบริการที่ปลอดภัยและได้รับผลตอบแทนสูงสุด พร้อมรับคำปรึกษาสำหรับการจัดการสิ่งของเหลือใช้



เป้าหมาย : บริษัทฯ ตั้งเป้าหมายลดขยะฝังกลบ (Divert from landfill) โดยคัดแยกขยะรีไซเคิล หรือนำไปสร้างประโยชน์ร้อยละ 22 ของปริมาณขยะทั้งหมดต่อปี

ผลการดำเนินงานด้านการจัดการขยะและของเสีย

การจัดการขยะและของเสีย (ตัน)	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
ปริมาณขยะทั้งหมด	1,920	2,482	2,353	2,300
ปริมาณขยะที่ไปสู่การฝังกลบ (Direct to Landfill)	1,918	2,155	2,075	2,012
เทียบเท่าการปล่อยก๊าซเรือนกระจก (TonCO ₂ e)	4,451	5,050	4,813	4,545
ปริมาณขยะที่นำไปสร้างประโยชน์ต่อได้ (Divert from landfill)	2	327	277	287
สัดส่วนการลดขยะฝังกลบ (ร้อยละ)	0.11	13.2	12	13



บริษัทฯ มีการคัดแยกขยะภายในอาคารและยื่นขอการรับรองตามแนวทางโครงการสนับสนุนกิจกรรมลดก๊าซเรือนกระจก (Low Emission Support Scheme: LESS) ขององค์การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก (อบก.) 3 กิจกรรม ผลการดำเนินงานปี 2566-2567 สามารถคัดแยกขยะภายในอาคารได้รวม 562.26 ตัน โดยนำไปสร้างประโยชน์ใหม่ ส่งผลให้ลดปริมาณขยะฝังกลบ เทียบเท่าการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกได้ 772,097.63 กิโลกรัมคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า (kgCO₂e)

กิจกรรมการคัดแยกขยะ	ปริมาณ (กิโลกรัม)
การคัดแยกกล่องยูเอชทีนำไปรีไซเคิลเป็นวัสดุใหม่	556
การคัดแยกขยะเพื่อการรีไซเคิล	83,926.40
คัดแยกขยะอินทรีย์นำไปใช้เป็นอาหารสัตว์	477,782
รวม	562,264.40



ในปีที่ผ่านมา มีความท้าทายจากขยะตลาดนัดจตุจักร ซึ่งเกิดจากนักท่องเที่ยวภายนอกเพิ่มขึ้น ทำให้ยังไม่สามารถจัดการขยะได้ตามเป้าหมายที่ตั้งเอาไว้ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงลดขยะฝังกลบได้อย่างต่อเนื่อง และมุ่งพัฒนาการจัดการขยะให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น ด้วยการรณรงค์สร้างความตระหนักในด้านการคัดแยกขยะร่วมกับผู้เช่าอาคารสำนักงานอย่างต่อเนื่อง

4. การจัดการน้ำและน้ำทิ้ง

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของการจัดการน้ำและน้ำเสีย เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ (Climate Change) ส่งผลกระทบต่อหลายจังหวัดในประเทศไทย ทำให้เกิดปัญหาขาดแคลนน้ำและคุณภาพน้ำที่ลดลง ปัญหาดังกล่าวส่งผลกระทบต่อภาคเกษตรกรรมซึ่งเป็นภาคส่วนสำคัญของเศรษฐกิจประเทศ ตลอดจนความเป็นอยู่ของประชาชนในพื้นที่ และส่งผลต่อราคาผลิตภัณฑ์ทางการเกษตรในระดับมหภาค ดังนั้น บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญกับการอนุรักษ์น้ำและการบริหารจัดการน้ำเสีย โดยกำหนดมาตรการที่มีประสิทธิภาพและยั่งยืนเพื่อช่วยลดผลกระทบจากปัญหาดังกล่าว

แนวทางการบริหารจัดการน้ำดี

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการจัดการน้ำดีอย่างมีประสิทธิภาพ โดยนำแนวทางการออกแบบและบริหารจัดการน้ำมาใช้ ซึ่งพิจารณาถึงความต้องการใช้น้ำทั้งภายในและภายนอกอาคาร รวมถึงความเหมาะสมของพื้นที่ เช่น การสร้างอุปกรณ์เก็บกักน้ำ และการติดตั้งระบบรีไซเคิลน้ำที่คุ้มค่า นอกจากนี้ ยังมีมาตรการเสริมเพื่อส่งเสริมการใช้น้ำอย่างประหยัดและมีประสิทธิภาพ ได้แก่

- การติดตั้งมาตรวัดน้ำ: เพื่อบันทึกปริมาณการใช้น้ำของผู้เช่า และเรียกเก็บค่าใช้จ่ายตามปริมาณที่ใช้จริง ช่วยกระตุ้นให้ผู้เช่าประหยัดน้ำ
- การติดตั้งอุปกรณ์ประหยัดน้ำ: เช่น ก๊อกน้ำที่ออกแบบให้ลดปริมาณน้ำที่ใช้งาน
- การเลือกปลูกต้นไม้ที่ทนน้ำแล้ง: เพื่อลดความจำเป็นในการรดน้ำบ่อยครั้ง

แนวทางการบริหารจัดการน้ำตามหลัก 3R ถูกนำมาใช้เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการจัดการน้ำดี โดยมุ่งเน้นการลดปริมาณน้ำที่ใช้และการนำกลับมาใช้ใหม่ในทุกขั้นตอน ได้แก่:

- Reduce: ลดการใช้น้ำในทุกกระบวนการดำเนินงาน โดยส่งเสริมการใช้น้ำอย่างมีประสิทธิภาพและลดการสูญเสีย
- Reuse: ใช้น้ำซ้ำในระบบที่เหมาะสม เช่น การนำน้ำจากกระบวนการผลิตกลับมาใช้ใหม่ในกิจกรรมที่ไม่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพของผลิตภัณฑ์หรือบริการ เช่น การล้างพื้นและการรดน้ำต้นไม้
- Recycle: นำน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดอย่างได้มาตรฐานมาปรับปรุงคุณภาพเพื่อนำกลับมาใช้ใหม่ในกระบวนการที่เหมาะสม เช่น ระบบทำความเย็น

แนวทางการบริหารจัดการน้ำทิ้ง

ในปี 2567 บริษัทฯ มีการปล่อยน้ำทิ้งจำนวน 185,293 ล้านลูกบาศก์เมตร ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 48 ของปริมาณการใช้น้ำทั้งหมด โดยบริษัทฯ ดำเนินการบำบัดน้ำทิ้งทั้งหมด (ร้อยละ 100) ให้ได้มาตรฐาน ก่อนปล่อยลงแหล่งน้ำสาธารณะ ซึ่งเป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

มาตรการที่ดำเนินการ ได้แก่:

- การบันทึกและรายงานปริมาณน้ำทิ้ง พร้อมตรวจสอบคุณภาพน้ำอย่างสม่ำเสมอโดยหน่วยงานภายนอกที่ได้รับการรับรอง ISO/IEC 17025
- การซ่อมบำรุงอุปกรณ์ในระบบบำบัดน้ำเสีย เช่น ระบบท่อ บ่อตกไขมัน และปั๊มต่าง ๆ ตามแผนงานซ่อมบำรุงเชิงป้องกัน
- การติดตามและแก้ไขคุณภาพน้ำทิ้งทันที หากพบว่าไม่ผ่านเกณฑ์มาตรฐาน

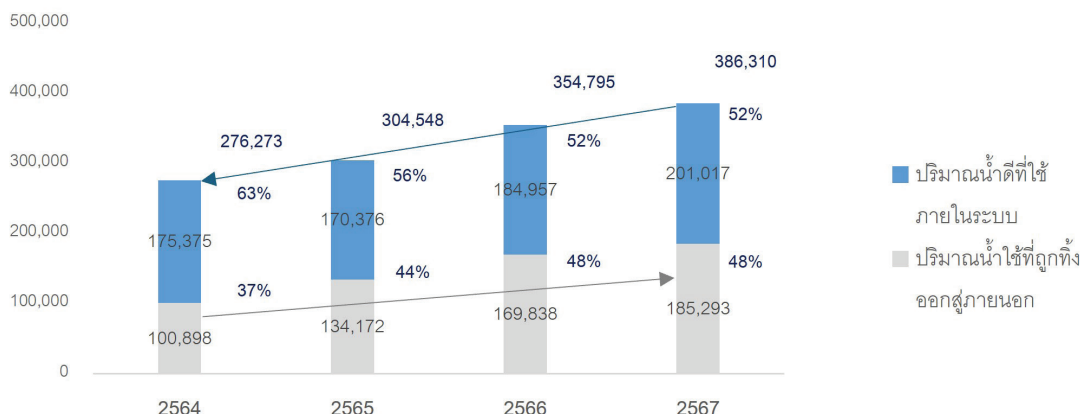


เป้าหมาย

บริษัทฯ ตั้งเป้าหมายลดปริมาณการใช้น้ำลงร้อยละ 5 เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา โดยมีการดำเนินการตรวจสอบ ติดตามผล และรายงานการใช้ทรัพยากรน้ำอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินการทุกกระบวนการเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและยั่งยืน

ผลการดำเนินการบริหารจัดการน้ำ

ปริมาณการใช้น้ำประปาทั้งหมด (ลูกบาศก์เมตร)



บริษัทฯ ยังไม่สามารถลดปริมาณการใช้น้ำได้ตามเป้าหมาย เนื่องจากการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง หลังสถานการณ์โรคระบาด จำนวนผู้ใช้บริการเพิ่มขึ้น ส่งผลให้กิจกรรมภายในโครงการขยายตัว โดยเฉพาะการใช้น้ำในร้านค้าและห้องน้ำ ดังจะเห็นได้จากปริมาณน้ำที่ถูกทิ้งออกสู่ภายนอกซึ่งมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นทุกปี

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มุ่งมั่นพัฒนามาตรการประหยัดน้ำผ่านการพัฒนานวัตกรรมในระบบทำความเย็น ทำให้แม้การใช้น้ำโดยรวมเพิ่มขึ้น แต่สัดส่วนการใช้น้ำดีภายในอาคารลดลงอย่างต่อเนื่อง สะท้อนความมุ่งมั่นในการช่วยประหยัดทรัพยากรน้ำและเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารจัดการน้ำขององค์กร

3.5 การจัดการความยั่งยืนในมิติสังคม

3.5.1 นโยบายด้านสังคม

บริษัทฯ มุ่งมั่นขับเคลื่อนองค์กรสู่ความยั่งยืนด้วยการยึดหลักการ ESG (Environmental, Social, and Governance) โดยคำนึงถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม พร้อมทั้งสนับสนุนเสริมภาพของสหภาพแรงงาน ให้ความสำคัญกับการรับฟังความคิดเห็นจากทุกภาคส่วน เพื่อปรับปรุงโครงการและบริการของบริษัทฯ ให้ตอบสนองความต้องการได้อย่างเหมาะสมและสมดุล โดยหลีกเลี่ยงการละเมิดสิทธิมนุษยชนในทุกมิติ

บริษัทฯ เชื่อว่าการเคารพสิทธิมนุษยชนและการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียอย่างเท่าเทียมเป็นหน้าที่พื้นฐานที่บุคลากรทุกระดับ ตั้งแต่ผู้บริหารจนถึงพนักงานระดับปฏิบัติการต้องถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัด ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังมุ่งสร้างการเติบโตของธุรกิจควบคู่ไปกับการพัฒนาสังคมไทย ด้วยแนวคิดการสร้างคุณค่าร่วม (Creating Shared Value: CSV) ผ่านการดำเนินงานและมาตรการต่าง ๆ เพื่อก้าวสู่การเป็นศูนย์กลางของชุมชนและพื้นที่แห่งอนาคตที่ดีสำหรับทุกคน

นโยบายด้านสังคมที่บริษัทฯ ให้ความสำคัญ ได้แก่:

- การปฏิบัติตามกฎหมายและหลักสิทธิมนุษยชน
- การปฏิบัติต่อลูกค้าด้วยความเป็นธรรม
- แนวทางการจัดซื้อจัดจ้างและความสัมพันธ์กับคู่ค้า
- การปฏิบัติต่อเจ้าหน้าที่อย่างมีความรับผิดชอบ
- การส่งเสริมสิทธิและสวัสดิการของพนักงาน
- การสนับสนุนการแข่งขันทางการค้าอย่างโปร่งใส
- การเสริมสร้างความปลอดภัยและอาชีวอนามัย

รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับนโยบายและมาตรการของบริษัทฯ สามารถศึกษาข้อมูลได้ที่เว็บไซต์ www.grandcanalland.com



3.5.2 ผลการดำเนินงานด้านสังคม

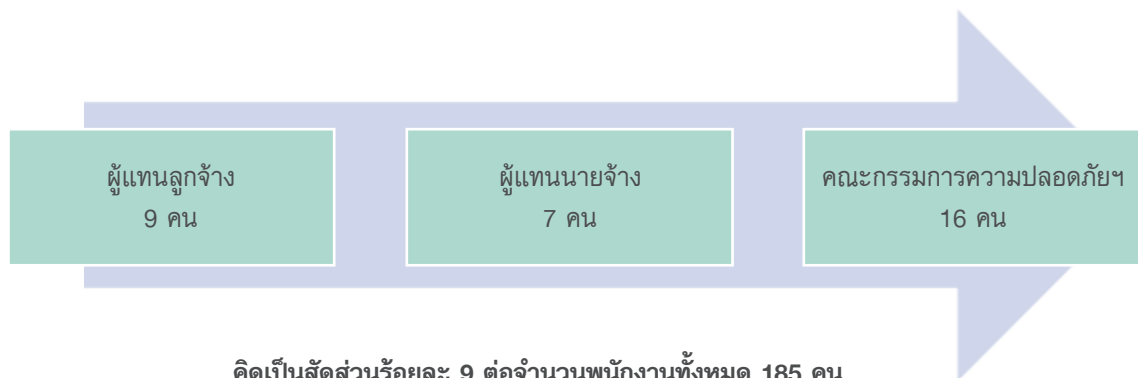
1. อาชีวอนามัยและความปลอดภัย

บริษัทฯ ให้ความสำคัญด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัยเป็นประเด็นสำคัญสูงสุด เนื่องจากบุคลากรของบริษัทฯ ไม่ว่าจะเป็นผู้บริหาร พนักงานทุกระดับ รวมถึงผู้รับเหมา ลูกค้า ผู้เช่า และผู้ใช้อาคารทุกคนนับเป็นทรัพยากรสำคัญขององค์กรที่เป็นฟันเฟืองขับเคลื่อนให้ธุรกิจดำเนินไปได้อย่างต่อเนื่อง ดังนั้น บริษัทฯ จึงจัดการสภาพแวดล้อมภายในอาคารให้สามารถตอบสนองความปลอดภัยซึ่งเป็นสิทธิขั้นพื้นฐานของทุกคนเป็นเรื่องจำเป็นสูงสุด

แนวทางการดำเนินงานด้านความปลอดภัย

1. ดำเนินกระบวนการด้านความปลอดภัยและอาชีวอนามัยให้เป็นระบบมาตรฐาน ตามแนวทางมาตรฐานความปลอดภัยและอาชีวอนามัยในการทำงาน ISO 45001 ตามนโยบายด้านความปลอดภัยและอาชีวอนามัยที่เปิดเผยไว้บนเว็บไซต์ http://www.grandcanalland.com/ir_policies_implementing_guidelines.php
2. จัดตั้งคณะกรรมการความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน (คปอ.) ภายในองค์กร ทำหน้าที่เฝ้าระวังด้านสิทธิประโยชน์ของพนักงาน ผลักดันนโยบายและแผนงานด้านความปลอดภัยในการทำงาน ตรวจสอบความปลอดภัยในพื้นที่ปฏิบัติงาน และจัดให้มีการติดตามการแก้ไขสถานการณ์ให้แล้วเสร็จ เพื่อป้องกันและลดการเกิดอุบัติเหตุ การประสบอันตราย การเจ็บป่วย หรือการเกิดเหตุเดือดร้อนรำคาญ รวมถึงการควบคุมค่าน้ำทิ้ง ตลอดจนสื่อสารความเสี่ยงด้านความปลอดภัย เพื่อนำบทเรียนจากข้อบกพร่องมาปรับปรุงในการปฏิบัติงาน ป้องกันการเกิดเหตุซ้ำ ให้เกิดเป็นวัฒนธรรมด้านความปลอดภัยและสุขอนามัยที่ดีในองค์กร

ทั้งนี้ ในปี 2567 มีคณะกรรมการความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานรวม 16 คน



3. มีการฝึกอบรมหรือกิจกรรมส่งเสริมด้านความปลอดภัยและอาชีวอนามัย รวม 6 ครั้ง ได้แก่
 1. ช่อมอพยพหนีไฟและระงับเหตุเพลิงไหม้ 3 ครั้ง ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 4 อาคาร
 2. การปฐมพยาบาลเบื้องต้น
 3. การสร้างสุขภาวะความเป็นอยู่ที่ดีทั้งด้านร่างกายและจิตใจ (Physical and Emotional Well-Being)



เป้าหมาย

- อุบัติเหตุจากการทำงานถึงขั้นเสียชีวิตหรือทุพพลภาพถาวรของพนักงานและผู้รับเหมาเป็น “ศูนย์”
- อัตราความถี่ของการบาดเจ็บจากการทำงานถึงขั้นหยุดงานของพนักงานและผู้รับเหมาเป็น “ศูนย์”



ผลการดำเนินงานปี 2567

- อุบัติเหตุจากการทำงานถึงขั้นเสียชีวิตหรือทุพพลภาพถาวรของพนักงานเท่ากับ ศูนย์
- อุบัติเหตุจากการทำงานถึงขั้นเสียชีวิตหรือทุพพลภาพถาวรของผู้รับเหมาเท่ากับ ศูนย์



- อัตราความถี่ของการบาดเจ็บจากการทำงานถึงขั้นหยุดงานของพนักงานเท่ากับ ศูนย์
- อัตราความถี่ของการบาดเจ็บจากการทำงานถึงขั้นหยุดงานของผู้รับเหมาเท่ากับ ศูนย์

2. สุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดีของพนักงาน

บริษัทฯ มีเป้าหมายสู่การเป็น “องค์กรในหัวใจพนักงาน - Employer of Choice” เพื่อดึงดูดให้คนเก่งและคนดีเข้ามาช่วยขับเคลื่อนองค์กรให้ดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ สามารถรองรับการเจริญเติบโตทางธุรกิจได้อย่างยั่งยืนและมั่นคง โดยมีแนวทางการบริหารจัดการ ดังนี้

2.1 การสรรหาบุคลากรและการจ้างงาน

บริษัทฯ มีนโยบายในการสรรหาบุคลากรและการจ้างงานอย่างเป็นธรรม เปิดโอกาสให้กับบุคคลทุกเพศสภาพ เชื้อชาติ ศาสนา และเคารพในพื้นฐานของปัจเจกบุคคลอย่างเท่าเทียม โดยไม่แบ่งแยกและไม่เลือกปฏิบัติ ซึ่งบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามตำแหน่งหน้าที่งานสามารถสมัครเข้าร่วมงานกับบริษัทฯ ได้ผ่านช่องทางต่าง ๆ อาทิ การเปิดรับสมัครบุคคลภายนอกผ่านช่องทางของบริษัทฯ: www.grandcanalland.com/career.php การสรรหาผ่านบริษัทจัดหางาน รวมถึงการเดินทางมาสมัครงานที่บริษัทฯ ด้วยตนเอง เป็นต้น รวมถึงมีการสรรหาบุคลากรที่มีคุณภาพจากภายในของบริษัทฯ เช่น การหมุนเวียนงาน (Job Rotation) การโอนย้ายข้ามแผนก การปรับเลื่อนตำแหน่ง และยังมีพิจารณาต่ออายุการทำงานของบุคลากรเกษียณอายุที่มีความรู้ความสามารถเป็นรายปี หรือตามข้อตกลงร่วมกันของทั้งฝ่ายลูกจ้างและนายจ้างโดยสมัครใจ

รวมถึงยังให้ความสำคัญเรื่องความเท่าเทียมทางเพศ (Gender Equality) โดยไม่เลือกปฏิบัติ ด้วยเห็นถึงศักยภาพของมนุษย์ทุกคนบนพื้นฐานของความเท่าเทียม เกณฑ์การคัดเลือกพนักงานเป็นไปตามคุณสมบัติด้านประสบการณ์ ทักษะความสามารถที่เหมาะสมกับตำแหน่งงาน ดังจะเห็นได้จากจำนวนพนักงานของบริษัท ที่ปฏิบัติงานในหน้าที่ต่าง ๆ โดยมีความหลากหลาย ดังนี้

กลุ่มงาน	เพศชาย	เพศหญิง	รวม
ผู้บริหาร (ระดับสูง)	4	1	5
บริหารโครงการ	9	4	13
ขายและการตลาดพื้นที่สำนักงาน	5	11	16
ขายพื้นที่เช่าและปฏิบัติการ	78	41	119
งานสนับสนุน	3	25	28
สำนักเลขานุการบริษัท	-	2	2
ทรัพยากรบุคคลและพัฒนาองค์กร	-	2	2
รวม	99	86	185

นอกจากนี้ บริษัทฯ มุ่งมั่นส่งเสริมโอกาสในการทำงานให้แก่ผู้พิการและผู้ด้อยโอกาส ตามหลักความเสมอภาค และการพัฒนาคุณภาพชีวิตที่ยั่งยืน โดยดำเนินการจ้างงานผู้พิการจำนวน 2 คน ปฏิบัติงานในส่วนงานห้องเมลรุม ตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและพัฒนาคุณภาพชีวิตคนพิการ และปฏิบัติตามมาตรา 33 ซึ่งกำหนดอัตราส่วนการจ้างงานผู้พิการ 1 คนต่อพนักงาน 100 คน ให้ได้รับโอกาสในการทำงานที่เท่าเทียม นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังสนับสนุนพื้นที่สำหรับประกอบอาชีพ เพื่อสร้างรายได้และยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้พิการให้สามารถดำรงชีวิตได้อย่างมีศักดิ์ศรีและเท่าเทียมกับบุคคลทั่วไป

2.2 ผลตอบแทนและสวัสดิการ

บริษัทฯ กำหนดผลตอบแทนที่เป็นธรรม โดยมีการประเมินผลงานของพนักงานในกระบวนการขึ้นเงินเดือน โบนัส การปรับเลื่อนตำแหน่งของพนักงาน ตลอดจนการปรับปรุงระบบจ่ายค่าตอบแทน รวมถึง กำหนดสวัสดิการที่เหมาะสม โดยมีการจัดทำประกันค่ารักษาพยาบาล ประกันอุบัติเหตุ ประกันชีวิต รวมถึงกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เพื่อส่งเสริมการออมและความมั่นคงในชีวิตและคุณภาพชีวิตความเป็นอยู่ที่ดีให้กับพนักงาน ในอนาคตระยะยาว รวมถึง มีการจัดฝึกอบรมเสริมสร้างความรู้และพัฒนาขีดความสามารถของบุคลากร รวมทั้ง จัดกิจกรรมหรือโครงการต่าง ๆ เพื่อสื่อสารนโยบายและส่งเสริมมาตรการของบริษัทฯ เช่น กิจกรรม Communication Day ซึ่งเป็นกิจกรรมพบปะระหว่างผู้บริหารกับพนักงาน เพื่อแลกเปลี่ยนทิศทางและแนวทางการดำเนินงานประจำปี รวมถึงสร้างความสัมพันธ์ระหว่างผู้บริหารกับพนักงาน

ในปี 2567 บริษัทฯ มีการจ่ายค่าตอบแทนให้กับพนักงานชายและหญิงอย่างเท่าเทียม ดังจะเห็นได้จากตารางดังนี้

ผลการดำเนินงาน	ชาย	หญิง	รวม
ผลตอบแทนพนักงาน (ล้านบาท)	59.78	58.05	117.83
ค่าเฉลี่ยตอบแทนของพนักงาน (ล้านบาท)	0.53	0.53	0.53
สัดส่วนอัตราค่าตอบแทนของพนักงาน (ไม่รวมผู้บริหารระดับสูง)	0.48	0.52	1
จำนวนพนักงานทั้งหมด	99	86	185
จำนวนพนักงานที่เข้าร่วมโครงการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	40	58	98
สัดส่วนของพนักงานที่เข้าร่วม	40.40	67.44	52.97



ภาพกิจกรรม Communication Day ประจำปี 2567 หรือกิจกรรมพนักงานสัมพันธ์

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีโครงการ “เบิกเงิน (ระหว่าง) เดือน” สวัสดิการอีกหนึ่งรูปแบบเพื่อดูแลพนักงาน นำร่องสำหรับพนักงานระดับปฏิบัติการถึงหัวหน้าทีม เบิกได้ 3 ครั้งต่อปี โดยเบิกได้ร้อยละ 20 ของฐานเงินเดือน หลังจากหักเงินประจำแล้ว เมื่อรายการได้รับอนุมัติ โดยสามารถรับเงินวันที่ 15 ของเดือน เพื่อลดปัญหาความเครียดให้กับพนักงานที่มีความจำเป็นต้องใช้เงินในระหว่างเดือนให้มีสภาพคล่องทางการเงินเพิ่มมากขึ้น ซึ่งเป็นหนึ่งบริการที่มาจากความคิดเห็นของพนักงานโดยตรง เพื่อช่วยเสริมสร้างความเป็นอยู่ที่ดีให้แก่พนักงาน

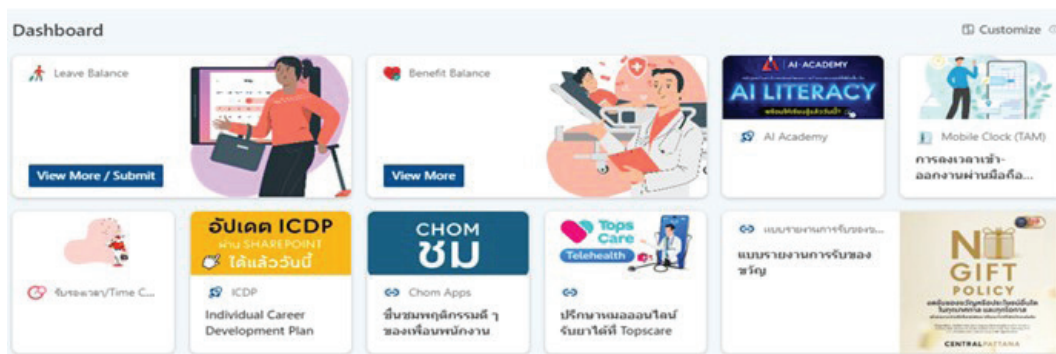
2.3 การพัฒนาศักยภาพบุคลากร

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการพัฒนาบุคลากรอย่างเป็นระบบและมีความต่อเนื่อง ตามแผนพัฒนารายบุคคลตามเส้นทางความก้าวหน้าในสายอาชีพ (Career Roadmap) เพื่อเสริมสร้างทักษะที่จำเป็นในการทำงาน เช่น หลักสูตรอบรมดับเพลิงขั้นรุนแรง หลักสูตรกระบวนการบัญชีและการเงินปฏิบัติการ กรณีเปิดศูนย์ใหม่หรือศูนย์ Renovate หลักสูตร Smart Sale หลักสูตรการจัดทำงบประมาณ (Budgeting) เป็นต้น รวมถึงพัฒนาศักยภาพให้แก่พนักงานที่มีความสามารถโดดเด่น เพื่อเพิ่มทักษะสู่การเป็นผู้นำในองค์กร เช่น หลักสูตร Advance Professional Consultative Selling รุ่นที่ 1-2 หลักสูตร Leader as Coach Facilitator หลักสูตรผู้ตรวจประเมินการจัดการพลังงานภายในองค์กร (Internal Audit) เป็นต้น นอกจากนี้ ยังมีหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการส่งเสริมการปฏิบัติตามหลักการค้ากับดูแลกิจการที่ดีสำหรับพนักงานในด้านต่าง ๆ เช่น จรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ การใช้ข้อมูลภายใน การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน สิทธิมนุษยชน เป็นต้น รวมถึงหลักสูตรสำคัญในประเด็นเน้นย้ำต่าง ๆ เช่น การเรียนรู้แนวทางการคัดแยกขยะ เป็นต้น ซึ่งมีการจัดอบรมทั้งในรูปแบบออนไลน์ คลาสรูม และสถานที่ปฏิบัติงานจริง เพื่อเข้าร่วมการ workshop ต่อยอดสู่การกระตุ้นให้เกิดการทำงานที่มีประสิทธิภาพดียิ่งขึ้นต่อไป

ในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้ Synergy เข้าร่วมเป็นส่วนหนึ่งของระบบ “CNEXT” ของเซ็นทรัลพัฒนา ทำให้พนักงานสามารถเข้าถึงหลักสูตรอบรมที่มีมาตรฐานเดียวกัน มีความรู้ และมีวัฒนธรรมองค์กรที่สอดคล้องและเป็นหนึ่งเดียวกัน ซึ่งสามารถเข้าถึงระเบียบคู่มือในการทำงาน ระบบสิ่งอำนวยความสะดวก การอบรมหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับตำแหน่งงานตามแผนอบรมพนักงานให้มีความรู้ความสามารถที่เหมาะสมกับการเติบโตในสายงาน (Career Path) รวมทั้งสามารถเก็บบันทึกประวัติการเรียนรู้และได้รับประกาศนียบัตรเพื่อเพิ่มคุณค่าให้กับตัวเอง โดยในปีที่ผ่านมา พนักงานมีจำนวนชั่วโมงฝึกอบรมเฉลี่ย 10 ชั่วโมงต่อคนต่อปี สำเร็จตามเป้าหมายที่ตั้งใจ

นอกจากนี้ ยังมีการพัฒนาพีเจอาร์ Viva Connect ซึ่งเป็นแพลตฟอร์มที่เน้นการพัฒนาประสบการณ์พนักงาน (Employee Experience Platform) โดยทำหน้าที่เป็นเครื่องมือสื่อสารภายในองค์กรที่ช่วยให้พนักงานสามารถ

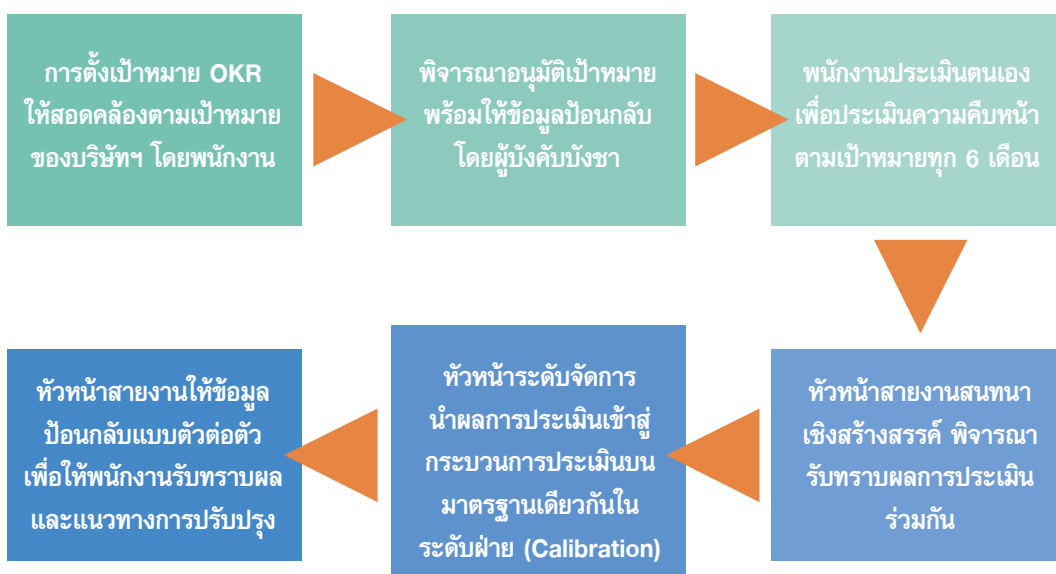
เชื่อมต่อกับข้อมูล ข่าวสาร และทรัพยากรที่สำคัญได้ง่ายในลักษณะของการเป็นศูนย์กลางการสื่อสารภายใน ศูนย์แอปพลิเคชันและเครื่องมือต่าง ๆ ทำให้สามารถเชื่อมโยงพนักงานกับองค์กร เข้าถึงข่าวสาร ประกาศ หรือ การอัปเดตที่สำคัญจากผู้บริหารหรือทีมต่าง ๆ ในรูปแบบที่เข้าถึงง่าย ส่งเสริมการมีส่วนร่วม ความเชื่อมโยง และความโปร่งใสภายในองค์กร ทำให้พนักงานรู้สึกมีส่วนร่วมกับองค์กรและมีเครื่องมือสนับสนุนที่มีประสิทธิภาพในการทำงาน ตลอดจนพัฒนาความพึงพอใจหรือความผูกพันของพนักงานให้ดียิ่งขึ้นต่อไป



ผลการดำเนินงานด้านการพัฒนาศักยภาพบุคลากร	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
จำนวนหลักสูตรอบรม ทั้งภายในและภายนอก (หลักสูตร)	27	34	77
จำนวนพนักงานเข้ารับการอบรม (คน) (นับซ้ำคน)	320	201	423
จำนวนชั่วโมงอบรมทั้งสิ้น (ชั่วโมง)	1,604	550	3,384
จำนวนชั่วโมงฝึกอบรมเฉลี่ยของพนักงาน/คน/ปี (ชั่วโมง)	10	8	10

2.4 การบริหารจัดการและประเมินผลงาน

บริษัทฯ ปรับเปลี่ยนระบบการประเมินจาก “การประเมินตามแผนและเป้าหมายการปฏิบัติงานรายบุคคล (Individual Performance Management Plan)” 3 ขั้นตอน ได้แก่ การประเมินตนเอง การประเมินโดยหัวหน้าสายงาน และกระบวนการประเมินบนมาตรฐานเดียวกัน (Calibration) เป็น “การประเมินตามเป้าหมายและผลลัพธ์ที่สำคัญ (Objectives and key results : OKR)” 6 ขั้นตอน เพื่อให้การดำเนินงานสอดคล้องกับเป้าหมายและกลยุทธ์ขององค์กรเพิ่มมากขึ้น ดังนี้



ทั้งนี้ เพื่อให้พนักงานดำเนินงานได้อย่างสอดคล้องตามกลยุทธ์และเป็นส่วนหนึ่งในการร่วมกันบรรลุเป้าหมายขององค์กร (Corporate Objectives) ในทิศทางเดียวกัน ซึ่งบริษัทฯ จะนำผลประเมิน OKR ไปใช้ในการพิจารณาปรับเงินเดือนและโบนัสประจำปี ควบคู่ไปกับการวิเคราะห์วางแผนพัฒนารายบุคคล (Individual Development Plans: IDPs) เพื่อส่งเสริมศักยภาพตามสมรรถนะหลักขององค์กร รวมถึงสนับสนุนความก้าวหน้าในหน้าที่การงาน (Career Growth) และการปรับเลื่อนตำแหน่งอย่างเหมาะสม เป็นธรรมชาติตามศักยภาพของพนักงาน ตลอดจนการส่งเสริมแผนพัฒนาผู้สืบทอดตำแหน่งและแผนการพัฒนาศักยภาพ เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันและปรับตัวขององค์กรให้พร้อมรับมือกับสถานการณ์ต่าง ๆ ในยุคที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว

2.5 การสำรวจความพึงพอใจและความผูกพันต่อองค์กร

บริษัทฯ ให้ความสำคัญและข้อเสนอแนะจากพนักงาน โดยมีการปฏิบัติต่อพนักงานทุกระดับด้วยความเป็นธรรม ไม่เลือกปฏิบัติ สนับสนุนให้มีการหารือและนำเสนอข้อมูลแก่ผู้มีอำนาจในการตัดสินใจของบริษัทฯ รวมทั้ง มีการสำรวจความพึงพอใจและความผูกพันต่อองค์กรของพนักงาน (People Voice) เพื่อนำผลการสำรวจและข้อเสนอแนะต่าง ๆ มาปรับปรุงกระบวนการและสภาพแวดล้อมในการทำงานให้บุคลากรมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นต่อไป

ผลสำรวจความพึงพอใจและความผูกพันต่อองค์กรของพนักงาน	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
จำนวนพนักงานที่ร่วมประเมินทั้งหมด (คน)	-	94	151	149
ระดับผลประเมินความพึงพอใจและความผูกพันต่อองค์กร (ร้อยละ)	54	62	75	88
อัตราการลาออกของพนักงานโดยสมัครใจ (ร้อยละ)	-	17.5	20.9	21.62
การโอนย้ายไปเซ็นทรัลพัฒนา (คน)	-	4	12	13

ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีนโยบายเลิกจ้างพนักงาน เว้นแต่กรณีที่พนักงานมีการกระทำความผิดทางกฎหมาย หรือละเมิดจรรยาบรรณของบริษัทฯ ที่ร้ายแรง โดยบริษัทฯ กำหนดให้มีกระบวนการพิจารณาตามขั้นตอนของบริษัทฯ ด้วยความเป็นธรรม

3. การบริหารความสัมพันธ์กับลูกค้า

บริษัทฯ มีวัตถุประสงค์ร่วมกันกับเซ็นทรัลพัฒนาในการเป็น “Center of Life” ด้วยการยึดถือลูกค้าเป็นศูนย์กลาง โดยมีเป้าหมายในการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ให้เป็นจุดหมายหมาย (Destination) และเป็นพื้นที่สำหรับทุกไลฟ์สไตล์ของผู้คนในฐานะ “ศูนย์กลางย่านธุรกิจ” (Central Business District: CBD) ทั้งออฟฟิศ ศูนย์การค้า ร้านอาหาร ตลาดนัด เพื่อตอบสนองต่อลูกค้าทุกกลุ่มอย่างครบวงจร โดยตอบโจทย์การใช้ชีวิตทั้งในด้านธุรกิจ ต่อกิน ท่องเที่ยว มุมพักผ่อน รวมถึงพื้นที่แห่งศูนย์กลางของชุมชน ที่มุ่งเน้นเรื่องความสะดวกสบาย สะอาด ปลอดภัย และยืดหยุ่นสามารถปรับตัวได้อย่างรวดเร็วตามการใช้ชีวิตวิถีใหม่

ตลอดจนยกระดับมาตรฐานการให้บริการที่เป็นเลิศ เพื่อสร้างประสบการณ์ความพึงพอใจสูงสุดให้กับลูกค้า นอกจากนี้ยังมีการประยุกต์ใช้นวัตกรรมและเทคโนโลยี เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการทำธุรกรรม สื่อสาร และอำนวยความสะดวกในการให้บริการ พร้อมรับฟังความคิดเห็นอย่างเปิดกว้าง เพื่อสนองตอบต่อทุกผลกระทบของผู้มีส่วนได้เสียอย่างสมดุล

ผลการดำเนินงาน	ปี 2566	ปี 2567	เป้าหมายภายในปี 2573
ความพึงพอใจของผู้เช่า (ร้อยละ)	63	80	>80

สำหรับผลการประเมินความพึงพอใจของผู้เช่าอยู่ในระดับร้อยละ 80 ซึ่งพัฒนาขึ้นจากปีที่ผ่านมาอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากบริษัทฯ มีการสร้างสรรค์จัดกิจกรรม รวมถึงการจัดแคมเปญร่วมกับร้านค้าเพื่อมอบสิทธิประโยชน์พิเศษให้กับผู้เช่าอย่างต่อเนื่อง

แนวทางในการบริหารจัดการด้านความพึงพอใจ ประกอบด้วยประเด็นดังต่อไปนี้

1. สร้างบรรยากาศ การตกแต่งอาคารสำนักงานให้สวยงาม มีความทันสมัย
2. อำนวยความสะดวกด้านการบริการให้สามารถเข้าถึงได้ง่าย ติดต่อกับบุคคลได้ตลอดเวลาที่มีปัญหา
3. จัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาด โปรโมชันพิเศษสำหรับผู้เช่า
4. พัฒนาบุคลากรให้มีความรู้ ความสามารถ แก้ไขปัญหาได้ถูกต้อง และมีใจบริการ (Service Mind)
5. บำรุงรักษาสสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางและดูแลระบบงานซ่อม เช่น ลิฟต์ บันไดเลื่อน ห้องน้ำ หลอดไฟ
6. การจัดการความปลอดภัยในอาคาร เช่น การซ้อมอพยพ การป้องกันอัคคีภัย และลิฟต์ค้าง
7. การจัดการจราจรภายในพื้นที่โครงการ การอำนวยความสะดวกในการเดินทาง
8. การรักษาความสะอาด/กำจัดสัตว์พาหะ เพื่อความปลอดภัยด้านโรคระบาดในอาคาร
9. การสื่อสารประชาสัมพันธ์ของโครงการ
10. จัดสรรสิทธิประโยชน์พิเศษ สวัสดิการสำหรับผู้เช่า เช่น กิจกรรมสันทนาการ การออกกำลังกาย
11. พัฒนาผลการดำเนินงานตามแนวทางในการบริหารจัดการด้านความพึงพอใจของผู้เช่า เพื่อการแนะนำระหว่างผู้ประกอบการและนักธุรกิจ

นอกจากนี้ ตามที่ปัจจุบันมีบุคคลที่ได้รับความเสียหายเดือดร้อนจากการหลอกลวงของมิจฉาชีพเป็นจำนวนมาก บริษัทฯ มีความตั้งใจในการเป็นส่วนหนึ่งที่จะสามารถลดผลกระทบดังกล่าว จึงมีมาตรการรักษาข้อมูลส่วนบุคคล (Privacy Protection) ให้กับผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง เพื่อระมัดระวังไม่ให้มีการละเมิดกฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 (Personal Data Protection Act: PDPA) โดยส่งเสริมการปฏิบัติให้กับพนักงานในองค์กร รวมทั้งอบรมและให้ความรู้เรื่องการปกป้องข้อมูลส่วนบุคคล ด้วยการพัฒนาระบบ “GLAND SERVE” ซึ่งเป็นระบบ Omni-Channel ที่รวมทุกช่องทางการติดต่อทั้งออนไลน์และออฟไลน์ให้แก่ผู้เช่าเพื่อเพิ่มความสะดวกในการรับบริการ ดังนั้น เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการละเมิดสิทธิความเป็นส่วนตัวส่วนตัวของข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้าและพนักงาน บริษัทฯ คำนึงถึงสิทธิส่วนบุคคล ดังนี้

- 1) สิทธิได้รับการแจ้งให้ทราบ (Right to be informed)
- 2) สิทธิขอเข้าถึงข้อมูลส่วนบุคคล (Right of access)
- 3) สิทธิในการขอให้โอนข้อมูลส่วนบุคคล (Right to data portability)
- 4) สิทธิคัดค้านการเก็บรวบรวม ใช้ หรือเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคล (Right to object)
- 5) สิทธิขอให้ลบหรือทำลาย หรือทำให้ข้อมูลส่วนบุคคลเป็นข้อมูลที่ไม่สามารถระบุตัวบุคคล (Right to erasure also known as right to be forgotten)
- 6) สิทธิขอให้ระงับการใช้ข้อมูล (Right to restrict processing)
- 7) สิทธิในการขอให้แก้ไขข้อมูลส่วนบุคคล (Right of rectification)

ทั้งนี้ ในปี 2567 บริษัทฯ ไม่มีกรณีร้องเรียนเกี่ยวกับข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้า ตลอดจนไม่มีข้อพิพาทกับคู่แข่งทางการค้า และไม่มีกรณีการผูกขาดทางการค้า

หากมีผู้ใดมีกรณีร้องเรียน สามารถแจ้งเบาะแส พร้อมศึกษานโยบายการจัดการเรื่องร้องเรียน และกระบวนการดำเนินการได้ผ่านช่องทางแจ้งเบาะแสและการร้องเรียน Grand Canal Land PCL

โครงการ/กิจกรรมเด่นในรอบปี

กิจกรรมการตลาดเพื่อความยั่งยืน



บริษัทฯ มุ่งมั่นสร้างสรรค์กิจกรรมการตลาดเพื่อเสริมสร้างความสัมพันธ์กับลูกค้า โดยยึดหลักการ ESG (สิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล) ส่งเสริมสุขภาพ วัฒนธรรม และสิ่งแวดล้อม ผ่านกิจกรรมที่หลากหลาย สนองตอบตามเป้าหมายในการสร้างความเปลี่ยนแปลงเชิงบวก ลดขยะพลาสติก และส่งเสริมสุขภาพและความยั่งยืนในทุกมิติ เช่น:

- กิจกรรมไหว้พระ 9 วัดดัง เสริมสิริมงคลในเทศกาลปีใหม่ไทย
- โครงการ Go Zero Waste Get Eco Cup ส่งเสริมการลดการใช้แก้วพลาสติก โดยแลกแก้ว ECO Cup ผลิตจากฟางข้าวสาลี สำหรับสมาชิก Line OA G Land ด้วยพอยท์และใบเสร็จจากโครงการ
- โปรโมชันฟิตหุ่น No Fat ออกกำลังกายที่ Jetts Fitness พร้อมเทรนเนอร์ส่วนตัวฟรี 3 วัน
- กิจกรรม Tuning all lives เชิญชวนผู้เข้าอาคารสำนักงานตรวจประเมินความเสี่ยงโรคมะเร็ง เป็นต้น



4. การบูรณาการและการปฏิรูปทางสังคม

บริษัทฯ ยึดมั่นในการเคารพสิทธิมนุษยชนขั้นพื้นฐานของทุกฝ่าย ทั้งพนักงานและบุคคลภายนอก พร้อมป้องกันไม่ให้เกิดการละเมิดสิทธิมนุษยชนโดยตรงหรือโดยอ้อม โดยปฏิบัติตามหลักการ UNGP ซึ่งครอบคลุม 3 ด้านหลัก ได้แก่ การคุ้มครอง การเคารพ และการเยียวยา โดยกำหนดแนวปฏิบัติด้านสิทธิความปลอดภัย สิทธิพนักงาน และความเป็นธรรม ทั้งยังเปิดช่องทางรับเรื่องร้องเรียนออนไลน์ผ่าน http://www.grandcanalland.com/ir_suggestion.php และส่งเสริมความรู้ด้านสิทธิมนุษยชน อาทิ การอบรมกฎหมาย PDPA ทั้งนี้ ในปี 2567 บริษัทฯ ไม่ได้รับข้อร้องเรียนใด ๆ เกี่ยวกับการละเมิดสิทธิมนุษยชนจากการดำเนินธุรกิจ



HUMAN RIGHTS

นอกจากนี้ บริษัทฯ มุ่งเน้น CSR in Process ผลานความรับผิดชอบต่อสังคมเข้ากับกระบวนการดำเนินธุรกิจ ผ่านกลยุทธ์ Inclusivity เปิดโอกาสให้ทุกกลุ่มสามารถเข้าถึงและมีส่วนร่วมกับองค์กร เช่น การจัดสรรพื้นที่สำหรับผู้พิการ ผู้ประกอบการรายย่อย และพื้นที่สาธารณประโยชน์โดยประสานกับหน่วยงานภาครัฐ เปิดจุดบริการหน่วยงานราชการย่อย ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ปรับเปลี่ยนเป้าหมายการสนับสนุนพื้นที่ส่วนกลางเพื่อสิ่งแวดล้อม สังคม และสาธารณประโยชน์ ร้อยละ 7 ภายในปี 2573 ซึ่งสอดคล้องตามแนวทางของเซ็นทรัลพัฒนา โดยในปี 2567 มีการสนับสนุนพื้นที่สะสมคิดเป็นร้อยละ 0.1 ของพื้นที่ส่วนกลาง คิดเป็นมูลค่ารวม 4.4 ล้านบาท ซึ่งยังไม่สำเร็จตามเป้าหมายที่ตั้งไว้ เนื่องจากอยู่ในช่วงฟื้นตัวทางเศรษฐกิจ และมีการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่เช่าอย่างต่อเนื่องในปีที่ผ่านมา อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มุ่งมั่นพัฒนาพื้นที่เพื่อสาธารณประโยชน์อย่างจริงจัง ซึ่งไม่เพียงสร้างประโยชน์ต่อสังคม แต่ยังช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจหมุนเวียนภายในอาคารให้เติบโตยิ่งขึ้น

การแสวงหาโอกาส



ชุมชนเมือง



สิทธิมนุษยชน



โครงการ/กิจกรรมเด่นในรอบปี

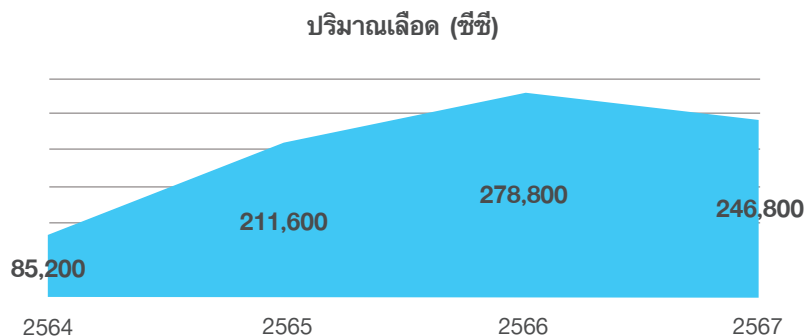
- 1) จัดตั้ง BMA Express Service at G Tower (จุดบริการด่วนมหานคร)



บริษัทฯ ให้พื้นที่ในการจัดตั้งสำนักงาน BMA Express Service at G Tower (จุดบริการด่วนมหานคร) สำหรับบริการประชาชน ทำบัตรประชาชน คัดทะเบียนบ้าน คัดใบเปลี่ยนชื่อสกุล คัดทะเบียนสมรส คัดทะเบียนคนเกิด และเอกสารราชการต่าง ๆ โดยมีผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร คุณชัชชาติ สิทธิพันธุ์ เป็นประธานในพิธีเปิด โดยเปิดให้บริการทุกวัน เวลา 10.00-18.00 น. ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2567 เป็นต้นมา ซึ่งให้บริการประชาชนไปแล้วรวมกว่า 6,602 คน

2) ศูนย์กลางการบริจาคเลือด

บริษัทฯ เปิดพื้นที่เป็นศูนย์กลางการบริจาคเลือด โดยหน่วยงานสภากาชาดไทยเข้ามารับบริจาคเลือดที่อาคารตลอดทั้งปี พร้อมทั้งแจกของรางวัลพิเศษเพื่อตอบแทน สนับสนุนทุกคนในการเป็น “ผู้ให้” และยังเกิดผลดีต่อผู้บริจาคให้ร่างกายกระตุ้นการสร้างเม็ดเลือดใหม่ทดแทน ทำให้ร่างกายเกิดการไหลเวียนเลือดที่ดีขึ้น ทั้งนี้ ในปีที่ผ่านมาได้ปริมาณเลือดรวม 246,800 ซีซี สะสมรวมกว่า 822,400 ซีซี เพื่อเป็นคลังเลือดสำรองของประเทศสำหรับใช้ในยามจำเป็น



3) งาน 'ESG Bonding Hub Grand Opening'



“ESG Bonding Hub Grand Opening โครงการความร่วมมือเพื่อความยั่งยืน”

บริษัทฯ ร่วมกับยังแฮปปี้ (Young Happy) และกลุ่มกิจการเพื่อสังคมแห่งประเทศไทย (SE Thailand) จัดงาน ‘ESG Bonding Hub’ เพื่อส่งเสริมสุขภาพ ความรู้ และทักษะอาชีพสำหรับผู้สูงวัย วัตถุประสงค์เพื่อสนับสนุนความเป็นอยู่ที่ดี (Wellness) ให้กับสังคม โดยได้รับความร่วมมือจาก UNDP และพันธมิตรหลากหลายองค์กร โดยโครงการนี้มุ่งสร้างความร่วมมือผ่านนวัตกรรมและการพัฒนาชุมชน เพื่อขับเคลื่อนความยั่งยืนด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (ESG) ผ่านหลากหลายกิจกรรม เช่น Workshop ศิลปะเพื่อสิ่งแวดล้อม, ชุมบ้ากลุ่มวัยเก๋า, การเสวนาด้านนวัตกรรมเพื่อความยั่งยืน กิจกรรมบำบัดด้วยเสียง และติลโปรโมชันพิเศษกิจกรรมออกกำลังกายสำหรับวัยทำงาน ตอกย้ำความมุ่งมั่นของบริษัทฯ ในการสร้างผลกระทบเชิงบวกให้กับสังคม

Workshop สำหรับวัยทำงาน

17:30 – 20:00

พ.ร. 24 ก.ค.



Yoga Stretch full body โยคะยืดเหยียดทั่วร่างกาย
ครูชาชา

ฟรี!

พ.ร. 25 ก.ค.



บิกเดินสายตึง (คอ บ่า ไหล่)
ครูแนน พิชราวลัย
สถาบัน Daisy Dance Studio

ฟรี!

Yoga Stretch full body

โยคะยืดเหยียดทั่วร่างกาย ครูชาชา

**เรียนฟรี
ครั้งแรก**

1 ครั้ง
319

4 ครั้ง
999

ทุกวันพุธ
18.00-19.30



สมัครเลย หรือ แอดไลน์ได้ที่





**สแกน
สมัครเลย**



ESG Bonding Hub
ดิคเดอะไนน์
ทาวเวอร์ ชั้น B1

4) งานกรีนเอ็กซ์โป Better Futures Project 2024



บริษัทฯ จัดงาน ‘Green Expo: Better Futures Project 2024 @ G Land’ เพื่อสร้างแรงบันดาลใจด้านความยั่งยืน และสร้างความตระหนักรู้แก่สังคม ไฮไลท์สำคัญ ได้แก่ งานเสวนากับองค์กรระดับโลกอย่าง NASA และพันธมิตรชั้นนำทั้งภาครัฐและเอกชน อาทิ สำนักงานเขต, ตลาดหลักทรัพย์ฯ, SCG, Michelin, Unilever และอื่น ๆ ภายใต้แนวคิด ‘Better Future Project’ เพื่อลดก๊าซเรือนกระจก มุ่งสู่เป้าหมาย NET Zero ภายในปี 2593 พร้อมยกระดับคุณภาพชีวิต ดูแลชุมชน และสิ่งแวดล้อม

โดยจัดงานในรูปแบบที่เข้าถึงง่าย ส่งเสริม Eco-Lifestyles ให้ประชาชนทั่วไป รวมถึงพันธมิตรกลุ่มผู้เช่าอาคาร สำนักงานและกลุ่มคนวัยทำงาน มาร่วมกันสร้างศูนย์กลางของการใช้ชีวิต พร้อมขับเคลื่อนด้านความยั่งยืนให้เป็นจริงผ่าน 3 แกนหลัก ได้แก่

- 1) Sustainability Alliance: สร้างระบบนิเวศการพัฒนาที่ยั่งยืน
 - 2) Green Partnership: จัดการพลังงานและขยะควบคู่การสร้างคุณค่าให้ธุรกิจ
 - 3) Feasibility Study for New Green Lease Format: ศึกษาและวางแผนสัญญาเช่าพื้นที่สีเขียว
- 5) โครงการ ‘ซ่อมะลิรวมใจรักแม่’



บริษัทฯ มุ่งมั่นในการสานต่อชนบทธรรมนิยมไทยและแสดงความรักในโอกาสวันแม่แห่งชาติ โดยจัดกิจกรรมพิเศษเพื่อสร้างความผูกพันในสังคมไทยผ่านโปรโมชั่น แลกรับซ่อมะลิ “รวมใจรักแม่” ฟรี!

กิจกรรมนี้ นอกจากจะส่งเสริมการแสดงถึงความรักและความกตัญญูต่อผู้เป็นแม่แล้ว ยังนำรายได้ไปสมทบทุนกับสภาสังคมสงเคราะห์แห่งประเทศไทย เพื่อช่วยเหลือผู้ประสบความทุกข์ยากและมอบเป็นทุนการศึกษาแก่เด็กด้อยโอกาสทั่วประเทศ

- 6) พื้นที่สนับสนุนธุรกิจเพื่อสังคม

บริษัทฯ สนับสนุนพื้นที่โครงการ เดอะ ช้อปปส์ แอท เบิ้ล แกรนด์ พระราม 9 โดยให้เงื่อนไขทางการตลาดในอัตราพิเศษสำหรับร้าน CATCHAWA กลุ่มธุรกิจเพื่อสังคมที่ได้รับการรับรองสิทธิบัตรหัตถกรรมจากผักตบชวาเพื่อสัตว์เลี้ยง โดยนำวัสดุจากธรรมชาติผักตบชวามาผลิตเป็นสินค้า เพื่อส่งเสริมวิชาชีพ แหล่งทำมาหากิน และยังเป็นการช่วยลดขยะในแม่น้ำ



4. การวิเคราะห์และการอธิบายของฝ่ายจัดการ

4.1 วิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะการเงิน

(ก) ภาพรวม

เศรษฐกิจไทยในปี 2567 มีการขยายตัวจากปีก่อนหน้าเพียงเล็กน้อย โดยมีแรงขับเคลื่อนจากภาคท่องเที่ยวและการบริโภคภาคเอกชน รวมถึงการส่งออกสินค้าที่เร่งขึ้นตามการฟื้นตัวของวัฏจักรอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยี ในขณะที่ภาคธุรกิจขนาดเล็กลงและกลาง (SMEs) และภาคอุตสาหกรรมบางกลุ่มยังถูกกดดันจากความสามารถในการแข่งขันที่ลดลง และหมวดยานยนต์ที่โดนผลกระทบจากปัจจัยด้านราคาและอุปสงค์ (ที่มาข้อมูล: ธนาคารแห่งประเทศไทย) อย่างไรก็ตาม แม้ว่าเศรษฐกิจไทยเริ่มมีสัญญาณฟื้นตัวขึ้นบ้าง แต่ยังคงมีปัจจัยกดดันจากภายนอกต่าง ๆ ที่จะส่งผลกระทบต่อภาคธุรกิจ อาทิ ภาวะเศรษฐกิจโลกที่มีความผันผวนจากนโยบายการค้าของสหรัฐอเมริกา กับประเทศคู่ค้าต่าง ๆ นโยบายการเงินของเฟดที่มีแนวโน้มชะลอการปรับลดอัตราดอกเบี้ย ประกอบกับสภาวะตลาดอาคารสำนักงานที่ยังเผชิญความท้าทายอย่างต่อเนื่องจากพฤติกรรมของผู้เช่าพื้นที่สำนักงานที่เปลี่ยนไป ประกอบกับสภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้นจากอุปทานที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นในอนาคต (ที่มาข้อมูล: ไนท์แฟรงค์ประเทศไทย)

บริษัทฯ มีการบริหารจัดการในทุกธุรกิจอย่างรอบคอบ มีความคำนึงถึงความผันผวนทางด้านสภาวะอากาศและอุณหภูมิ จึงมีการดำเนินการโครงการที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการความปลอดภัยและสิ่งแวดล้อม เช่น การควบคุมอุณหภูมิภายในอาคารให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม การบริหารจัดการความสะอาดและจราจรภายในโครงการในช่วงฤดูมรสุม การคัดแยกขยะ เป็นต้น โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม อาทิ ผู้เช่า ร้านค้า ลูกค้า คู่ค้า พนักงาน และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ โดยสรุปเหตุการณ์ของกลุ่มธุรกิจต่าง ๆ ในปี 2567 ดังนี้

ธุรกิจอาคารสำนักงาน ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ยังคงประสบภาวะอุปทานล้นตลาดจากโครงการที่เปิดใหม่ในช่วงปีที่ผ่านมา ส่งผลให้จำนวนพื้นที่เช่าอาคารสำนักงานสุทธิอยู่ที่ 6.31 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าประมาณร้อยละ 6 ในขณะที่ฝั่งอุปสงค์มีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปจากแนวโน้มพนักงานบริษัทกลับมาทำงานที่อาคารสำนักงาน (Return to Office) อยู่ในทิศทางที่ดีขึ้น ทำให้ความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานเพิ่มขึ้นแต่ไม่เพียงพอต่ออุปทานที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้อัตราเช่าพื้นที่สำนักงานอยู่ที่ร้อยละ 76 ลดลงจากปีก่อนประมาณร้อยละ 3 (ที่มาข้อมูล: ไนท์แฟรงค์ประเทศไทย) อย่างไรก็ตาม ความต้องการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานของผู้เช่าแต่ละรายยังมีความหลากหลาย โดยบางรายยังคงมีการใช้นโยบายทำงานจากที่บ้าน (Work from Home) ต่อไป ในขณะที่บางรายให้พนักงานกลับมาที่อาคารสำนักงานเต็มเวลา รวมถึงมีการขยายพื้นที่สำนักงานเพื่อตอบโจทยวิถีการทำงานแบบใหม่ โดยบริษัทฯ ยังคงดำเนินแผนการขยายพื้นที่เช่าอาคารสำนักงานให้แก่ผู้เช่ารายใหม่ รวมถึงศึกษาแนวทางการยกระดับการให้บริการในโครงการของบริษัทฯ เพื่อเพิ่มศักยภาพการแข่งขันในสภาวะตลาดที่ท้าทาย และตอบรับแนวโน้มอุปสงค์การใช้พื้นที่อาคารสำนักงานที่จะฟื้นตัวขึ้นตามลำดับ

ธุรกิจเช่าพื้นที่ค้าปลีกในโครงการต่าง ๆ ได้อานิสงส์จากจำนวนพนักงานอาคารสำนักงานที่เพิ่มขึ้น รวมถึงจำนวนผู้เข้ามาใช้บริการในโครงการที่ฟื้นตัวดีขึ้น อาทิ ผู้อยู่อาศัยในชุมชนและนักท่องเที่ยว ประกอบกับการที่บริษัทฯ จัดกิจกรรมส่งเสริมการขายและการตลาดอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ร้านค้าต่าง ๆ มียอดขายที่ฟื้นตัวดีขึ้น และมีการพึ่งพาส่วนลดค่าเช่าที่ลดลงไปเทียบกับช่วงก่อน COVID-19

ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วยโครงการนิติ ดอนเมือง อยู่เพียงโครงการเดียว โดยระหว่างงวดนั้นได้มีจำนวนผู้เช่าเยี่ยมชมโครงการและมียอดจองที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยปัจจุบันอยู่ระหว่างการทยอยก่อสร้าง ตกแต่งและโอนยูนิตที่จองไว้ให้แก่ลูกค้าให้ได้ตามแผนที่วางไว้

การพัฒนาธุรกิจเพื่อความยั่งยืน บริษัทฯ ให้ความสำคัญอย่างยิ่งในการพัฒนาชุมชนรอบข้าง สังคมและสิ่งแวดล้อม ให้เติบโตอย่างยั่งยืนไปพร้อมกับบริษัทฯ โดยในปี 2567 บริษัทฯ ได้ดำเนินแผนงานพัฒนาอย่างยั่งยืนอย่างต่อเนื่อง อาทิ การร่วมมือกับภาครัฐ ภาคเอกชน และพันธมิตรธุรกิจในการโครงการ “Better Futures” เพื่อส่งเสริมความรู้เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงภูมิอากาศและบทบาทของสังคมและชุมชนเพื่อช่วยกันลดภาวะโลกร้อน โครงการ “From Trash

to Treasure” เพื่อจัดเตรียมจุดคัดแยกขยะภายในอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก รวมถึงจัดกิจกรรมคัดแยกขยะให้แก่ผู้เช่า พนักงาน ลูกค้า และผู้มาเยี่ยมชมโครงการ โดยได้รับความร่วมมือจากทุกภาคส่วนเป็นอย่างดี และการเปิดตัวโครงการ “ESG Bonding Hub” มุ่งเน้นการสร้างความร่วมมือ นวัตกรรม และชุมชน เพื่อผลักดันการเปลี่ยนแปลงด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาลอย่างยั่งยืน เป็นต้น

(ข) เหตุการณ์สำคัญในปี 2567

-ไม่มี-

(ค) แผนธุรกิจในอนาคต

บริษัทฯ อยู่ระหว่างการทบทวนแผนธุรกิจในระยะ 5 ปี (ปี 2568-2572) โดยให้ความสำคัญกับการรักษาและเพิ่มความสามารถในการแข่งขันในอุตสาหกรรมอาคารสำนักงาน รวมทั้งเดินหน้านำแผนการพัฒนาโครงการใหม่บนทำเลศักยภาพสูงเพื่อสร้างการเติบโตทางธุรกิจอย่างแข็งแกร่ง มั่นคง และยั่งยืน โดยหนึ่งในกลยุทธ์การพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืนเพื่อให้บรรลุเป้าหมายดังกล่าว บริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางการเติบโตด้วยการกระจายฐานธุรกิจการพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ในหลากหลายรูปแบบ พร้อมทั้งมีการสนับสนุนจากเซ็นทรัลพัฒนา ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และเป็นผู้นำในการพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ในประเทศไทยมากกว่า 44 ปี จะช่วยเพิ่มความมั่นใจในการบริหารธุรกิจให้เติบโตและมีผลตอบแทนที่ดีและยั่งยืนต่อไป พร้อมทั้งคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มเป็นสิ่งสำคัญ

(ง) ผลการดำเนินงาน

1) รายได้

รายได้แยกตามประเภท	ปี 2567	ปี 2566	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,298	1,244	54	4%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	312	308	4	1%
รวมรายได้	1,610	1,552	58	4%

บริษัทฯ มีรายได้จากการดำเนินงานจำนวน 1,610 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 58 ล้านบาท หรือร้อยละ 4 จากปีก่อน โดยหลักมาจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ มีรายได้เพิ่มขึ้น จากสถานะการดำเนินธุรกิจที่ทยอยฟื้นตัวดีขึ้นโดยเฉพาะการให้เช่าพื้นที่ค้าปลีกในโครงการต่าง ๆ รวมถึงรักษาอัตราเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า เป็นผลจากการปรับเปลี่ยนพฤติกรรมผู้เช่าเดิมที่มีการลดพื้นที่สำนักงาน ในส่วนของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนเล็กน้อยจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการนิรติ ดอนเมือง ที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า

2) กำไรขั้นต้น

ในปี 2567 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้น 1,190 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ 74 ใกล้เคียงกับปีก่อน ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 74 ซึ่งเป็นผลมาจากการเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารอาคารสำนักงานเป็นองค์รวม โดยเฉพาะด้านพลังงานและต้นทุนการให้บริการภายในอาคารสำนักงานที่ปรับตัวลดลง

3) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ในปี 2567 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายการขายและบริหารรวมเท่ากับ 327 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7 หรือ 21 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2566 ซึ่งสอดคล้องกับแนวทางการเพิ่มความสามารถในการแข่งขันในธุรกิจในอนาคต

4) ต้นทุนทางการเงิน

ในปี 2567 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 230 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 หรือ 20 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2566 สาเหตุหลักเกิดจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยปรับตัวสูงขึ้นจากเงินกู้ยืมเพื่อสนับสนุนแผนการลงทุนโครงการใหม่ในอนาคต ในขณะที่อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่ปรับตัวลดลงได้เล็กน้อย

5) กำไรสุทธิ

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 421 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3 ล้านบาท หรือร้อยละ 1 จากปีก่อน หากพิจารณาผลการดำเนินงานโดยไม่รวมผลกระทบจากมาตรฐานรายงานทางการเงิน อาทิจากกำไรขาดทุนจากการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงวดปัจจุบันและปีก่อนหน้า บริษัทฯ มีกำไรสุทธิใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า

(จ) การเปลี่ยนแปลงของฐานะการเงิน

- 1) สินทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 30,427 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีที่ผ่านมา จำนวน 292 ล้านบาท โดยสินทรัพย์ของบริษัทฯ ประกอบด้วย

สินทรัพย์หมุนเวียน ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น และอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีสินทรัพย์หมุนเวียน 1,005 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 167 ล้านบาท เป็นผลมาจาก

- เงินสดและเงินลงทุนระยะสั้น ลดลง 59 ล้านบาท
- ลูกหนี้การค้า ลดลง 32 ล้านบาท
- อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย ลดลง 64 ล้านบาท

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ประกอบด้วย เงินลงทุนระยะยาว เงินลงทุนในบริษัทร่วม เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 459 ล้านบาท เป็นผลมาจาก

- เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เพิ่มขึ้น 430 ล้านบาท
- สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น-เงินลงทุนในตราสารทุน เพิ่มขึ้น 54 ล้านบาท

- 2) หนี้สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 13,353 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 45 ล้านบาท โดยหนี้สินของบริษัทฯ ประกอบด้วย

หนี้สินหมุนเวียน ประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หนี้ที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี เจ้าหนี้เงินประกันผลงานและรับเหมาก่อสร้าง และอื่น ๆ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีหนี้สินหมุนเวียน 2,911 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 1,645 ล้านบาท เป็นผลมาจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลง 1,676 ล้านบาท

หนี้สินไม่หมุนเวียน ประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน หนี้สินตามสัญญาเช่า หนี้เจ้าหนี้เงินประกันการเช่าและบริการ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า และอื่น ๆ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีหนี้สินไม่หมุนเวียน 10,442 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 1,600 ล้านบาท เป็นผลมาจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและสถาบันการเงิน เพิ่มขึ้น 1,786 ล้านบาท และรายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้าลดลง 232 ล้านบาท

- 3) ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น (เฉพาะส่วนของบริษัทฯ) จำนวน 15,995 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 299 ล้านบาท เกิดจากผลกำไรสุทธิที่รับรู้และเงินปันผลที่จ่ายในงวด

(ฉ) โครงสร้างเงินทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) เท่ากับ 0.78 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นปีก่อนซึ่งมีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 0.80 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debts to Equity Ratio) ณ สิ้นปี 2567 ที่ 0.38 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2566 ที่ 0.39 เท่า (บริษัทฯ ต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 3 เท่า เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดจากการออกหุ้นกู้ที่ผ่านมา)

4.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต

จากสถานการณ์เศรษฐกิจและแนวโน้มอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ ที่ได้กล่าวไว้ก่อนหน้านี้ โดยผ่านการวิเคราะห์และจัดทำแผนธุรกิจในระยะสั้นและระยะยาว เพื่อนำไปสู่เป้าหมายการเติบโตอย่างยั่งยืนนั้น สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

ปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานในอนาคตได้แก่:

- ดอกเบี้ยความเป็นผู้นำในตลาดอาคารสำนักงานบริเวณ Grand Rama 9: The New CBD โดยจะมีการศึกษาความเป็นไปได้ในการนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีใหม่ ๆ เพื่อยกระดับการให้บริการลูกค้าและผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันในตลาดอาคารสำนักงาน และเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายเพื่อรักษาความสามารถในการทำกำไรและสร้างผลตอบแทนที่ดีแก่ผู้ถือหุ้นอย่างต่อเนื่อง
- การดำเนินโครงการมิกซ์ยูสบนที่ดินรกรากพัฒนาในบริเวณโครงการ แกรนด์ พระราม 9 และบริเวณถนนพหลโยธิน โดยปัจจุบันอยู่ระหว่างศึกษาและหาข้อสรุปแผนการพัฒนาในภาพรวม ซึ่งหากดำเนินการได้สำเร็จ โครงการเหล่านี้จะช่วยขับเคลื่อนการเติบโตที่แข็งแกร่งในระยะยาว
- การดำเนินแผนการพัฒนาโครงการที่พักอาศัยบนที่ดินในบริเวณดอนเมืองและกำแพงเพชร โดยคาดว่าจะได้ข้อสรุปภายในปี 2568 โดยจะเสริมสร้างฐานรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขยายต่อไป

ปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานในอนาคตได้แก่:

- สภาวะเศรษฐกิจไทยและต่างประเทศที่ยังคงผันผวนและอาจชะลอตัวลง ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นผู้ประกอบการ (Business Sentiment) และความเชื่อมั่นผู้บริโภค (Consumer Confidence) ในระยะสั้น
- อุปทานตลาดอาคารสำนักงานที่มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นใน 2-3 ปีข้างหน้า ประกอบกับอุปสงค์ที่อาจเติบโตได้ไม่มากจากพฤติกรรมการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานที่เปลี่ยนไป จะส่งผลให้ตลาดอาคารสำนักงานมีการแข่งขันที่รุนแรงในระยะสั้นถึงระยะกลาง
- สภาวะอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับสูง ประกอบกับจำนวนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของบริษัทฯ ที่อยู่ในระดับสูง ส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ แนวโน้มปรับตัวสูงขึ้น

4.3 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

งบการเงิน

(ก) รายงานการสอบบัญชี

งบการเงินของบริษัทฯ แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ในปี 2561 ตรวจสอบโดย นายณัฐวุฒิ สันติเพชร แห่งบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ในปี 2562-2567 ตรวจสอบโดย นางสาววรรณพร จรพิเรชานนท์ แห่งบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นในรายงานการตรวจสอบแบบไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินได้จัดทำขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

(ข) ตารางสรุปงบการเงิน

งบการเงินของบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(หน่วย : ล้านบาท)

งบแสดงฐานะทางการเงินรวม	31 ธันวาคม 2567		31 ธันวาคม 2566		31 ธันวาคม 2565	
	จำนวนเงิน	อัตราส่วน	จำนวนเงิน	อัตราส่วน	จำนวนเงิน	อัตราส่วน
<u>สินทรัพย์</u>						
<u>สินทรัพย์หมุนเวียน</u>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	51.73	0.17%	110.47	0.37%	107.21	0.36%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	91.83	0.30%	136.07	0.45%	133.05	0.45%
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	861.73	2.83%	926.02	3.07%	921.80	3.10%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	0.22	0.00%	0.21	0.00%	0.21	0.00%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,005.51	3.30%	1,172.77	3.89%	1,162.27	3.91%
<u>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</u>						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	1.00	0.00%	1.00	0.00%	1.00	0.00%
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5,733.28	18.84%	5,303.54	17.60%	4,825.01	16.24%
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	1.11	0.00%	1.11	0.00%	1.11	0.00%
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น						
เงินลงทุนในตราสารทุน	757.50	2.49%	703.36	2.33%	650.07	2.19%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	22,406.13	73.64%	22,411.58	74.37%	22,507.02	75.76%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	459.78	1.51%	467.52	1.55%	475.43	1.60%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	54.41	0.20%	65.61	0.22%	77.39	0.26%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	0.71	0.00%	1.42	0.01%	2.06	0.01%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	7.33	0.02%	7.32	0.03%	7.38	0.02%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	29,421.25	96.70%	28,962.46	96.11%	28,546.47	96.09%
รวมสินทรัพย์	30,426.76	100.00%	30,135.23	100.00%	29,708.74	100.00%

งบแสดงฐานะทางการเงินรวม (ต่อ)	31 ธันวาคม 2567		31 ธันวาคม 2566		31 ธันวาคม 2565	
	จำนวนเงิน	อัตราส่วน	จำนวนเงิน	อัตราส่วน	จำนวนเงิน	อัตราส่วน
<u>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</u>						
<u>หนี้สินหมุนเวียน</u>						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	1,000.00	3.29%	1,350.00	4.48%	820.00	2.76%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	296.18	0.97%	271.41	0.90%	219.02	0.74%
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่า						
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5.83	0.02%	5.43	0.02%	5.41	0.02%
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน						
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,298.90	4.27%	2,625.11	8.71%	1,100.00	3.70%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า						
ที่ถึงกำหนดรับรู้เป็นรายได้ภายใน 1 ปี	234.67	0.77%	234.51	0.78%	234.09	0.79%
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	19.55	0.06%	16.15	0.05%	14.50	0.05%
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	-	0.00%	0.44	0.00%	2.99	0.01%
เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง	17.72	0.06%	22.29	0.07%	18.57	0.06%
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	33.99	0.11%	25.70	0.09%	35.32	0.12%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	4.01	0.01%	4.81	0.02%	4.31	0.01%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	2,910.85	9.56%	4,555.85	15.12%	2,454.23	8.26%
<u>หนี้สินไม่หมุนเวียน</u>						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,555.32	5.11%	1,906.56	6.33%	1,803.93	6.07%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,564.24	8.43%	426.90	1.42%	2,531.91	8.52%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	133.43	0.44%	132.12	0.44%	132.72	0.45%
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1,840.93	6.05%	1,801.02	5.98%	1,756.44	5.91%
เงินประกันการเช่าและค่าบริการ	245.99	0.81%	244.80	0.81%	208.34	0.70%
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ						
ผลประโยชน์พนักงาน	24.41	0.08%	21.94	0.07%	15.03	0.05%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	4,075.31	13.40%	4,307.11	14.29%	4,537.90	15.27%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	2.10	0.00%	1.52	0.00%	0.96	0.00%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	10,441.73	34.32%	8,841.97	29.34%	10,987.21	36.98%
รวมหนี้สิน	13,352.58	43.88%	13,397.82	44.46%	13,441.44	45.24%

งบแสดงฐานะทางการเงินรวม (ต่อ)	31 ธันวาคม 2567		31 ธันวาคม 2566		31 ธันวาคม 2565	
	จำนวนเงิน	อัตราส่วน	จำนวนเงิน	อัตราส่วน	จำนวนเงิน	อัตราส่วน
<u>ส่วนของผู้ถือหุ้น</u>						
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	6,499.83	21.36%	6,499.83	21.57%	6,499.83	21.88%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	1,532.32	5.04%	1,532.32	5.08%	1,532.32	5.16%
ส่วนปรับปรุงให้เป็นราคาตามบัญชีจากการซื้อ						
ส่วนปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ที่ซื้อภายใต้						
การควบคุมเดียวกันให้เป็นราคาตามบัญชี	(423.19)	(1.39%)	(423.19)	(1.40%)	(423.19)	(1.42%)
ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ	(129.33)	(0.43%)	(129.33)	(0.43%)	(129.34)	(0.44%)
รวมหุ้นทุนของกิจการ	7,479.63	24.58%	7,479.63	24.82%	7,479.63	25.18%
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว-ทุนสำรองตามกฎหมาย	790.45	2.60%	790.45	2.62%	790.45	2.66%
ยังไม่จัดสรร	7,263.86	23.87%	7,005.36	23.25%	6,594.58	22.20%
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	461.41	1.52%	421.09	1.40%	381.40	1.28%
ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทฯ	15,995.35	52.57%	15,696.53	52.09%	15,246.06	51.32%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,078.83	3.55%	1,040.88	3.45%	1,021.24	3.44%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	17,074.18	56.12%	16,737.41	55.54%	16,267.30	54.76%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	30,426.76	100.00%	30,135.23	100.00%	29,708.74	100.00%

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	31 ธันวาคม 2567		31 ธันวาคม 2566		31 ธันวาคม 2565	
	จำนวนเงิน	อัตราส่วน	จำนวนเงิน	อัตราส่วน	จำนวนเงิน	อัตราส่วน
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,297.72	74.33%	1,244.14	74.80%	1,207.61	68.31%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	312.02	17.87%	308.21	18.53%	306.98	17.36%
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	-	152.37	8.62%
ดอกเบี้ยรับ	120.56	6.90%	100.95	6.07%	76.49	4.33%
รายได้อื่น	15.68	0.90%	10.01	0.60%	24.39	1.38%
รวมรายได้	1,745.98	100.00%	1,663.31	100.00%	1,767.84	100.00%
ต้นทุนให้เช่าและค่าบริการ	249.33	14.28%	245.41	14.75%	231.20	13.08%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	170.59	9.77%	163.43	9.83%	152.45	8.62%
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	161.89	9.27%	160.34	9.64%	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย	27.93	1.60%	23.54	1.42%	22.36	1.26%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	299.04	17.13%	282.16	16.96%	275.99	15.61%
ต้นทุนทางการเงิน	230.42	13.20%	209.98	12.62%	140.64	7.96%
รวมค่าใช้จ่าย	1,139.20	65.25%	1,084.86	65.22%	822.64	46.53%
กำไรรายการ (ขาดทุนจากการด้อยค่า) ซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9	0.45	0.03%	(0.27)	(0.02%)	5.00	0.28%
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	1.62	0.09%	1.31	0.08%	0.79	0.04%
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	608.85	34.87%	579.49	34.84%	950.99	53.79%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(152.89)	(8.76%)	(144.82)	(8.71%)	(197.15)	(11.15%)
กำไรสำหรับปี	455.96	26.11%	434.67	26.13%	753.84	42.64%

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย

(หน่วย : ล้านบาท)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม (ต่อ)	31 ธันวาคม 2567		31 ธันวาคม 2566		31 ธันวาคม 2565	
	จำนวนเงิน	อัตราส่วน	จำนวนเงิน	อัตราส่วน	จำนวนเงิน	อัตราส่วน
การแบ่งปันกำไร						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	420.99	24.11%	417.97	25.13%	713.71	40.37%
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	34.96	2.00%	16.70	1.00%	40.13	2.27%
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	455.96	26.11%	434.67	26.13%	753.84	42.64%
กำไรต่อหุ้น						
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (บาท)	0.065		0.064		0.110	

บริษัทรายอื่น แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(หน่วย : ล้านบาท)

งบกระแสเงินสด	2567	2566	2565
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	680.94	589.05	455.42
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(407.91)	(389.04)	(74.15)
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(331.77)	(196.75)	(378.34)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ปลายปี	51.73	110.47	107.21

(ค) อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

ณ 31 ธันวาคม	2567	2566	2565
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.35	0.26	0.47
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.05	0.05	0.10
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	21.69	21.19	24.85
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	16.60	16.99	14.48
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	1.60	1.85	1.65
ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)	224.31	194.62	218.56
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)			
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	73.91	73.66	74.67
อัตรากำไรสุทธิ (%)	26.11	26.13	42.64
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	2.70	2.63	4.75
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	1.51	1.45	2.55
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	2.04	1.94	3.34
อัตราหมุนเวียนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.06	0.06	0.06
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.78	0.80	0.83
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)			
(Interest Bearing Debts to Equity Ratio)	0.38	0.39	0.39

ข้อมูลต่อหุ้นและอัตราการเจริญเติบโต

ณ 31 ธันวาคม	2567	2566	2565
ข้อมูลต่อหุ้น			
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท)	2.46	2.41	2.35
กำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อหุ้น (บาท)	0.065	0.064	0.110
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	0.025*	0.025	งดจ่าย
	(*รออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2568)		
อัตราการเติบโตของบริษัท			
สินทรัพย์รวม (%)	0.97	1.44	1.29
หนี้สินรวม (%)	(0.34)	(0.32)	(2.92)
รายได้ (%)	3.70	2.49	(2.62)
ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน (%)	6.96	2.46	(2.94)
กำไรสุทธิ (%)	4.90	(42.34)	20.29

5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

5.1 ข้อมูลทั่วไปและบุคคลอ้างอิง

ชื่อบริษัท	: บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)
เลขทะเบียนบริษัท	: 0107538000118
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	: เลขที่ 161 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
ทุนจดทะเบียน	: หุ้นสามัญ จำนวน 6,535,484,202 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1 บาท รวม 6,535,484,202 บาท
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ จำนวน 6,499,829,661 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1 บาท รวม 6,499,829,661 บาท
เว็บไซต์	: www.grandcanalland.com
โทรศัพท์	: 66 (0) 2 246 2323
โทรสาร	: 66 (0) 2 247 1082

บุคคลอ้างอิง

นายทะเบียนหลักทรัพย์	: บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด 93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400 โทรศัพท์ 0 2009 9999 โทรสาร 0 2009 9991
ผู้สอบบัญชี	: บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคเอเชีย จำกัด เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 50-51 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์ 0 2677 2000 โทรสาร 0 2677 2222
นักลงทุนสัมพันธ์	: นายภณพินิต อุปถัมภ์ โทรศัพท์ 0 2246 2323 โทรสาร 0 2247 1082

5.2 ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายในคดีที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อสินทรัพย์ของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น และไม่มีคดีที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย

หมายเหตุ สำหรับข้อพิพาททางกฎหมายสามารถข้อมูลเพิ่มเติมได้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

5.3 ตลาดรอง

-ไม่มี-

ส่วนที่ 2

การกำกับดูแลกิจการ



6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพราะเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจที่ยั่งยืน โดยแสดงให้เห็นถึงการมีระบบบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ โปร่งใส ตรวจสอบได้ ซึ่งจะช่วยสร้างความเชื่อมั่นและความมั่นใจให้แก่ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน ผู้มีส่วนได้เสีย และผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย

คณะกรรมการบริษัทจึงได้กำหนดหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจริยธรรมธุรกิจเป็นลายลักษณ์อักษรและได้มีการทบทวนทุกปี พร้อมทั้งเปิดเผยไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพื่อเป็นแนวปฏิบัติให้คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับยึดถือในการทำงาน โดยครอบคลุมถึงหลักความโปร่งใสในการดำเนินกิจการ การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียอื่น ๆ อย่างทัดเทียมกัน การปฏิบัติตามกฎหมาย การเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้องและตรงเวลา การมีระบบการควบคุมและตรวจสอบภายใน

6.1 ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัทยึดมั่นและปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างต่อเนื่อง ทั้งที่เป็นหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) รวมถึงหลักเกณฑ์ตามโครงการสำรวจการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียน (Corporate Governance Report of Thai Listed Companies - CGR) ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (“IOD”) และมอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลทำหน้าที่กำกับดูแลงานด้านธรรมาภิบาลและการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยกำกับดูแลให้มีการติดตามการปฏิบัติตามหลัก CG Code อย่างเหมาะสมตามบริบทของธุรกิจของบริษัทฯ เพื่อนำไปสู่ผลการปฏิบัติที่สร้างคุณค่าให้แก่บริษัทฯ อย่างยั่งยืน อีกทั้งบริษัทฯ ได้มีการประชาสัมพันธ์ให้พนักงานทุกระดับทราบถึงนโยบายการกำกับดูแลกิจการผ่านระบบสารสนเทศภายในบริษัทฯ และได้แสดงผ่านเว็บไซต์ของบริษัทฯ ในหัวข้อการกำกับดูแลกิจการที่ดี

- **นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับคณะกรรมการบริษัท**

ครอบคลุมประเด็นที่สำคัญ อาทิ องค์ประกอบและการแต่งตั้งคณะกรรมการ คุณสมบัติของกรรมการ วาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการ การสรรหากรรมการ ความหลากหลายในโครงสร้างของคณะกรรมการ หน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ บทบาทของประธานกรรมการและรักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร นโยบายการจำกัดจำนวนบริษัทในการดำรงตำแหน่งของกรรมการและรักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร การจำกัดวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการอิสระ การแต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย การประชุมคณะกรรมการ การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย การประเมินผลการปฏิบัติงานของรักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร การอบรมและสัมมนาของคณะกรรมการ แผนการสืบทอดตำแหน่ง การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

- **นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย**

ครอบคลุมประเด็นที่สำคัญ อาทิ สิทธิของผู้ถือหุ้น การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียม การคำนึงถึงบทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส การซื้อขายหลักทรัพย์และการใช้ข้อมูลภายใน การควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายใน การกำกับดูแลความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน การเคารพกฎหมายและหลักสิทธิมนุษยชน การแจ้งเบาะแสและการร้องเรียน

6.2 จรรยาบรรณธุรกิจ

บริษัทฯ ตระหนักถึงบทบาทและความสำคัญของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่มีต่อการบริหารงานของบริษัทฯ ให้มีความน่าเชื่อถือและความโปร่งใสตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อให้ภารกิจของบริษัทฯ ดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพ ตรงตามวัตถุประสงค์ที่คณะกรรมการและผู้ถือหุ้นเห็นชอบถูกต้องตามกฎหมาย และตั้งอยู่บนหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติจรรยาบรรณสำหรับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ เพื่อเป็นแนวปฏิบัติที่ดีที่บุคลากรของบริษัทฯ ทุกคนต้องยึดถือเป็นหลักในการปฏิบัติงาน เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปอย่างโปร่งใส มีคุณธรรม จริยธรรม รับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม และคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย พร้อมทั้งจัดทำนโยบายและแนวทางปฏิบัติตามจรรยาบรรณในแต่ละเรื่อง เพื่อเป็นการกำหนดแนวทางปฏิบัติที่ชัดเจนอันจะพัฒนาไปสู่การสร้างวัฒนธรรมองค์กรในเรื่องต่าง ๆ ที่สนับสนุนการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งมีเนื้อหาครอบคลุมในเรื่องดังนี้

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • นโยบายการบันทึก การรายงาน และการเก็บรักษาข้อมูล • นโยบายการป้องกันการรั่วไหลข้อมูลภายใน • นโยบายด้านความปลอดภัยสารสนเทศ • นโยบายการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายใน • นโยบายการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ • นโยบายการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม • นโยบายด้านภาษี • นโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน • นโยบายการรับและให้ของขวัญ บริการต้อนรับ การเลี้ยงรับรอง หรือประโยชน์อื่น ๆ • นโยบายป้องกันการฟอกเงิน | <ul style="list-style-type: none"> • นโยบายการมีส่วนร่วมทางการเมือง • นโยบายด้านความรับผิดชอบต่อทรัพย์สินของบริษัทฯ • นโยบายด้านทรัพย์สินทางปัญญา • นโยบายการเคารพกฎหมายและหลักสิทธิมนุษยชน • นโยบายการปฏิบัติต่อลูกค้า • นโยบายด้านการจัดซื้อจัดจ้างและการปฏิบัติต่อคู่ค้า • นโยบายการปฏิบัติต่อเจ้าหน้าที่ • นโยบายการปฏิบัติต่อพนักงาน • นโยบายการแข่งขันทางการค้า • นโยบายด้านสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม • นโยบายด้านความปลอดภัยและอาชีวอนามัย • นโยบายด้านการประชาสัมพันธ์และการตลาด |
|--|---|

บริษัทฯ มีกระบวนการสื่อสารจรรยาบรรณและนโยบายและแนวทางปฏิบัติตามจรรยาบรรณ โดยมุ่งหวังให้บุคลากรทุกระดับของบริษัทฯ ให้ความสำคัญและยึดถือเป็นหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบที่จะต้องรับทราบ ทำความเข้าใจและปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการ จรรยาบรรณ และนโยบายอื่น ๆ อย่างถูกต้องและเคร่งครัด โดยมีการดำเนินการดังนี้

- การสื่อสารเกี่ยวกับจรรยาบรรณและนโยบายและแนวทางปฏิบัติตามจรรยาบรรณให้กับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับ ผ่านอีเมล เว็บไซต์ สื่อประชาสัมพันธ์ภายในบริษัทฯ เช่น โปสเตอร์ คลิปวิดีโอ หลักสูตรอบรม e-Learning เป็นต้น ครบร้อยละ 100
- บริษัทฯ มีการทบทวนจรรยาบรรณและนโยบายและแนวทางปฏิบัติตามจรรยาบรรณเป็นประจำทุกปี และจัดให้มีสื่อ e-Learning พร้อมแบบทดสอบเกี่ยวกับจรรยาบรรณทางธุรกิจให้แก่ผู้บริหารและพนักงานทุกระดับของบริษัทฯ เพื่อสื่อสารให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนได้มีความรู้ความเข้าใจในจรรยาบรรณและแนวทางปฏิบัติที่เกี่ยวข้องเพื่อนำไปปรับใช้ในการทำงานได้อย่างถูกต้อง ตลอดจนเพื่อช่วยยกระดับการกำกับดูแลกิจการให้เป็นไปตามมาตรฐานสากลและเหมาะสมกับสถานการณ์และการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ
- การดำเนินการเพิ่มเติมเนื้อหาเกี่ยวกับจรรยาบรรณเป็นส่วนหนึ่งของการปฐมนิเทศสำหรับพนักงานเข้าใหม่ เพื่อให้มั่นใจว่าพนักงานทุกระดับรับทราบ เข้าใจ และสามารถนำไปปฏิบัติงานได้อย่างถูกต้อง

โดยในปี 2567 บริษัทฯ ไม่ได้รับข้อร้องเรียนใด ๆ เกี่ยวกับการกระทำผิดของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน เกี่ยวกับจริยธรรมและการฝ่าฝืนจรรยาบรรณและหลักการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ

6.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของนโยบาย แนวปฏิบัติ และระบบการกำกับดูแลกิจการในรอบปีที่ผ่านมา

- **การนำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2560 (“CG Code”) ไปปรับใช้**
คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาและทบทวนการนำหลักปฏิบัติตาม CG Code ที่กำหนดโดยสำนักงาน ก.ล.ต. ไปปรับใช้ตามบริบททางธุรกิจของบริษัทฯ แล้ว และกำหนดให้มีการทบทวนเป็นประจำทุกปีอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ตลอดจนการพัฒนาอย่างยั่งยืนสอดคล้องกับเป้าหมายเพื่อความยั่งยืน Sustainability Development Goals (SDGs) โดยในปี 2567 มีพัฒนาการและการเปลี่ยนแปลงด้านการกำกับดูแลกิจการที่สำคัญดังนี้
 - การทบทวนและปรับปรุงกฎบัตรคณะกรรมการบริษัท กฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล กฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และกฎบัตรคณะกรรมการจัดการ เพื่อให้สอดคล้องกับแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการที่ดีและภาวะการณ์ปัจจุบัน
 - การทบทวนโครงสร้างคณะกรรมการ ทั้งเรื่องขนาดและองค์ประกอบ สัดส่วนกรรมการที่เป็นอิสระที่เหมาะสม และจำเป็นต่อการนำพาวงค์การสู่วัตถุประสงค์และเป้าหมายหลัก

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังมีหลักปฏิบัติตาม CG Code ที่ไม่สามารถนำมาปฏิบัติหรือนำมาใช้ ดังนี้

- ประธานคณะกรรมการบริษัทไม่ได้เป็นกรรมการอิสระ
แม้ว่าประธานกรรมการจะเป็นตัวแทนจากผู้ถือหุ้นที่ไม่ใช่กรรมการอิสระ หากแต่จากการพิจารณาเห็นว่าโครงสร้างดังกล่าวมีความเหมาะสมกับลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ช่วยส่งเสริมให้บริษัทฯ ประสบความสำเร็จและเติบโตอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากประธานกรรมการเป็นผู้มีประสบการณ์ มีความรู้ความเข้าใจในการบริหารธุรกิจ และมีความเชี่ยวชาญในธุรกิจสังหาริมทรัพย์มายาวนาน สามารถปฏิบัติหน้าที่โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายมาโดยตลอด
- คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการอิสระน้อยกว่าร้อยละ 50
โครงสร้างคณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 คน คิดเป็นร้อยละ 38 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด เป็นองค์ประกอบที่มีการถ่วงดุลอย่างเหมาะสมในการแสดงความเห็นและลงมติในที่ประชุม และเป็นไปตามเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แล้ว

• การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องอื่น ๆ

บริษัทฯ ปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการ ตลอดจนแนวปฏิบัติที่ดีอื่น ๆ ทั้งที่เป็นหลักเกณฑ์การกำกับดูแลกิจการภายในประเทศ เช่น หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2560 (CG Code) โดยในปี 2567 บริษัทฯ ได้รับการประเมินตามหลักกำกับดูแลกิจการที่ดี ดังนี้

- ผลประเมินโครงการประเมินการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนไทย (CGR) ประจำปี 2567 ในระดับดีเลิศ (Excellent) ต่อเนื่องเป็นปีที่ 4 จากการสำรวจโดยสมาคมส่งเสริมกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- ผลประเมินโครงการประเมินคุณภาพการจัดการประชุมผู้ถือหุ้น (AGM Checklist) ประจำปี 2567 ได้คะแนนร้อยละ 100 บริษัทฯ ตระหนักถึงการปกป้องและรักษาสหสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นตามหลักบรรษัทภิบาลที่ดีและจะดำเนินการจัดการประชุมผู้ถือหุ้นให้ดียิ่งขึ้นต่อไป

การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนดแนวทางปฏิบัติเป็น 5 หมวด ได้แก่

1. สิทธิของผู้ถือหุ้น
2. การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน
3. การคำนึงถึงบทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย
4. การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส
5. ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

หมวดที่ 1: สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการดูแลและรักษาสិทธิของผู้ถือหุ้นทุกรายดังนี้

- มีโครงสร้างระหว่างบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ที่ไม่ซับซ้อน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมั่นใจว่าได้รับผลตอบแทนครบถ้วน
- ดูแลและสนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นทุกรายไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้ถือหุ้นรายบุคคล นักลงทุนสถาบัน หรือผู้ถือหุ้นต่างชาติได้รับสิทธิพื้นฐานและการปฏิบัติในการรักษาสิทธิของผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน ได้แก่ สิทธิในการซื้อขายหรือโอนหุ้น สิทธิที่จะได้รับข้อมูลข่าวสารที่ถูกต้องชัดเจน สิทธิในการเข้าร่วมประชุมและลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการที่สำคัญ สิทธิในการแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการบริษัท สิทธิในการกำหนดอัตราค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัท สิทธิในการแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าสอบบัญชี สิทธิในการได้รับส่วนแบ่งกำไร สิทธิในการเข้าร่วมตัดสินใจและรับทราบถึงผลการตัดสินใจของบริษัท ที่เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงในปัจจุบันพื้นฐานของบริษัทฯ
- เผยแพร่สารสนเทศ รายละเอียดการใช้สิทธิในเรื่องต่าง ๆ ผ่านระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) และเว็บไซต์ของบริษัทฯ โดยคำนึงถึงความเท่าเทียมกันในการรับรู้ข่าวสาร ระยะเวลาการใช้สิทธิและความสะดวกในการใช้สิทธิดังกล่าว โดยไม่กระทำการใด ๆ ที่เป็นการจำกัดสิทธิในการเข้าถึงสารสนเทศของบริษัทฯ หรือปิดกั้นการติดต่อสื่อสารระหว่างผู้ถือหุ้นด้วยกัน

การประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้ถือหุ้นและการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน โดยนำหลักการที่เกี่ยวข้องมาปรับใช้อย่างเป็นรูปธรรมในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทุกครั้ง ตั้งแต่ก่อนการประชุม วันประชุม และหลังการประชุม สำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 จัดขึ้นในวันพฤหัสบดีที่ 18 เมษายน 2567 เวลา 10.00 น. ในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (e-AGM) โดยมีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองจำนวน 6 ราย และผู้รับมอบฉันทะจำนวน 30 ราย รวมเป็นผู้ถือหุ้นทั้งที่มาด้วยตนเองและรับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุม คิดเป็นร้อยละ 97.52 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด 6,499,829,661 หุ้น มีกรรมการบริษัทเข้าร่วมประชุม 9 คน จากกรรมการทั้งหมด 9 คน คิดเป็นร้อยละ 100 โดยประธานกรรมการบริษัท ประธานกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน Head of Office Operation and Facility Management Head of Office and Retail Commercialization เลขาธิการบริษัท และผู้สอบบัญชี เข้าร่วมประชุมอย่างครบถ้วนพร้อมเพรียงกัน ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้นดังนี้

ก่อนการประชุมผู้ถือหุ้น

- ให้สิทธิผู้ถือหุ้นรายบุคคลสามารถเสนอวาระการประชุมผู้ถือหุ้น และจัดให้มีกระบวนการและช่องทางให้ผู้ถือหุ้นรายบุคคลมีส่วนในการสรรหาและแต่งตั้งกรรมการ ระหว่างวันที่ 25 กันยายน 2566 - 15 มกราคม 2567 รวมถึงการให้สิทธิผู้ถือหุ้นส่งคำถามเกี่ยวกับวาระการประชุมถึงเลขานุการบริษัทได้ล่วงหน้าก่อนถึงวันประชุมโดยหลักเกณฑ์การพิจารณาเกี่ยวกับการเสนอวาระการประชุมผู้ถือหุ้นและเสนอชื่อบุคคล เพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการเผยแพร่ไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทฯ ทั้งนี้ การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดเสนอวาระการประชุมผู้ถือหุ้น หรือเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการ
- จัดทำจดหมายเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ โดยในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 บริษัทฯ ได้เผยแพร่จดหมายเชิญประชุมผู้ถือหุ้น รวมทั้งขั้นตอนและวิธีการลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ตั้งแต่วันที่ 19 มีนาคม 2567 และจัดส่งจดหมายเชิญประชุมให้แก่ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 21 วัน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับเอกสารล่วงหน้าก่อนวันประชุมและมีเวลาศึกษาข้อมูลก่อนวันประชุมอย่างเพียงพอ
- ในจดหมายเชิญประชุม บริษัทฯ มีการชี้แจงข้อเท็จจริงและเหตุผล และความเห็นของคณะกรรมการบริษัท เพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ถือหุ้นอย่างครบถ้วนและเพียงพอ โดยวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประกอบด้วย

- 1) วาระการแต่งตั้งกรรมการ ได้ให้ข้อมูลของผู้ได้รับการเสนอแต่งตั้ง ได้แก่ ชื่อ อายุ ตำแหน่งในบริษัทฯ การศึกษา การอบรม/สัมมนาหลักสูตรกรรมการ ประสบการณ์ การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่นและกิจการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ จำนวนปีที่ดำรงตำแหน่ง และการเข้าร่วมประชุมในฐานะกรรมการชุดต่าง ๆ การถือหุ้นในบริษัทฯ และข้อมูลอื่น ๆ เช่น การทำรายการที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ ในรอบปีที่ผ่านมา
 - 2) วาระการพิจารณาคำตอบแทน มีการให้ข้อมูลเกี่ยวกับนโยบาย จำนวนเงินและรูปแบบคำตอบแทนแยกตามตำแหน่งและหน้าที่ความรับผิดชอบของกรรมการ หลักเกณฑ์ และวิธีการพิจารณาคำตอบแทน
 - 3) วาระการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี ได้ให้ข้อมูลเกี่ยวกับชื่อผู้สอบบัญชีและสำนักงานสอบบัญชี ความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี จำนวนปีที่ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ประวัติและประสบการณ์การทำงานของผู้สอบบัญชี การพิจารณาความเหมาะสมของค่าสอบบัญชี โดยแสดงค่าสอบบัญชีแยกจากค่าบริการอื่น
 - 4) วาระการจ่ายเงินปันผล ได้ให้ข้อมูลเกี่ยวกับนโยบายการจ่ายเงินปันผล รายละเอียดของจำนวนเงินปันผลที่เสนอจ่าย วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิรับเงินปันผล (Record Date) วันกำหนดจ่ายเงินปันผล และข้อมูลเปรียบเทียบอัตราการจ่ายเงินปันผล
- ไม่มีการแจกเอกสารที่มีข้อมูลสำคัญในที่ประชุมผู้ถือหุ้นอย่างกะทันหัน รวมทั้งไม่เพิ่มวาระการประชุมหรือเปลี่ยนแปลงข้อมูลที่สำคัญโดยไม่แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า
 - บริษัทฯ ได้จัดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ โดยมีการกำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดเกี่ยวกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ตลอดจนหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างเคร่งครัด
 - อำนวยความสะดวกให้ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองโดยการจัดส่งหนังสือมอบฉันทะ แบบ ข. ซึ่งผู้ถือหุ้นสามารถกำหนดทิศทางการลงคะแนนได้ พร้อมรายละเอียดวิธีการมอบฉันทะในการประชุมผู้ถือหุ้นไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น ส่วนหนังสือมอบฉันทะทั้ง แบบ ก. แบบ ข. และแบบ ค. ผู้ถือหุ้นสามารถดาวน์โหลดได้จากเว็บไซต์ของบริษัทฯ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีรายชื่อพร้อมประวัติของกรรมการอิสระ 3 คน ให้ผู้ถือหุ้นสามารถเลือกเป็นผู้รับมอบฉันทะไว้ด้วย
 - เปิดระบบให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะลงทะเบียนแจ้งความประสงค์เข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ตั้งแต่วันที่ 9 เมษายน 2567 จนถึงวันประชุม รวมถึงจัดให้มีเจ้าหน้าที่ Call center บริการแก่ผู้ถือหุ้น กรณีที่มีข้อสงสัยหรือต้องการสอบถามเกี่ยวกับวิธีการลงทะเบียนหรือการเข้าร่วมประชุม
 - ในสถานการณ์ปกติที่บริษัทฯ จัดการประชุมแบบมีสถานที่ประชุม บริษัทฯ กำหนดวัน เวลา และสถานที่ประชุมได้คำนึงถึงความสะดวกในการเข้าร่วมประชุมของผู้ถือหุ้น เป็นช่วงระยะเวลาการประชุมที่เหมาะสมและเพียงพอต่อการประชุม และสถานที่จัดประชุมที่สะดวกต่อการเดินทาง มีระบบขนส่งมวลชนเข้าถึงและเพียงพอ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถเดินทางเข้าร่วมการประชุมได้อย่างสะดวก

วันประชุมผู้ถือหุ้น

- จัดให้มีเจ้าหน้าที่ Call Center และ Admin ผู้ดูแลระบบการประชุมอำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะในการเข้าสู่ระบบการประชุม และตอบข้อซักถามเกี่ยวกับการใช้งานระบบการประชุม พร้อมทั้งเปิดให้ผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะเข้าระบบการประชุมก่อนเวลาการประชุม 1 ชั่วโมง โดยรองรับการตรวจสอบ ยืนยันเอกสารประกอบการลงทะเบียน และจัดส่งลิงก์เข้าร่วมการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ด้วยการรับ-ส่งข้อมูลทางอีเมล
- กำหนดให้สิทธิออกเสียงในที่ประชุมเป็นไปตามจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นถืออยู่ โดยหนึ่งหุ้นมีสิทธิเท่ากับหนึ่งเสียง ทั้งนี้ บริษัทฯ มีหุ้นประเภทเดียวคือหุ้นสามัญ
- ก่อนเริ่มการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทฯ ได้ชี้แจงวิธีการลงคะแนนและนับคะแนนให้ผู้ถือหุ้นในที่ประชุมรับทราบ
- ใช้ระบบการลงคะแนนทางอิเล็กทรอนิกส์มาใช้ในการลงคะแนนและตรวจนับคะแนน เพื่อความถูกต้อง รวดเร็ว เหมาะสมและมั่นคงปลอดภัย โดยระบบที่ผู้ให้บริการจัดการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์นำมาใช้ เป็นระบบควบคุมการประชุมที่ผ่านการประเมินความสอดคล้องด้วยตนเองตามมาตรฐานการรักษาความมั่นคงปลอดภัยด้านสารสนเทศของระบบควบคุมการประชุม พ.ศ. 2563 ที่สำนักงานพัฒนาธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์จัดทำขึ้นภายใต้ประกาศกระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม

- ให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นในการลงคะแนน โดยเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคลในวาระการเลือกตั้งกรรมการ
- มีการแสดงผลสรุปการนับคะแนนเสียงแต่ละวาระให้ผู้ถือหุ้นในที่ประชุมรับทราบทุกวาระตามลำดับ
- ดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นตามลำดับวาระที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นอย่างถูกต้องและโปร่งใสตามข้อกฎหมายและข้อบังคับของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้เชิญตัวแทนที่มีความเป็นอิสระเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นและเป็นพยานตรวจสอบการนับคะแนน
- ให้สิทธิผู้ถือหุ้นสามารถเข้าร่วมประชุมภายหลังการเริ่มการประชุมไปแล้ว โดยมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระที่ยังไม่ได้พิจารณาถึงมติได้
- เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแสดงความคิดเห็นและซักถามอย่างเต็มที่ โดยมีประธานกรรมการบริษัท ประธานคณะกรรมการชุดย่อยครบทุกชุด รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ผู้บริหารระดับสูง เลขานุการบริษัท และผู้สอบบัญชี เข้าร่วมประชุมเพื่อตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้น

หลังการประชุมผู้ถือหุ้น

- แจ้งมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 บนเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ ในวันที่ 18 เมษายน 2567 ซึ่งเป็นวันเดียวกับการประชุมภายหลังจากการประชุมเสร็จสิ้น
- ผู้ถือหุ้นสามารถรับชมบันทึกภาพการประชุมผู้ถือหุ้นผ่านเว็บไซต์ของบริษัทฯ
- ให้ความสำคัญกับคุณภาพของรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นโดยบันทึกสาระสำคัญต่าง ๆ ประกอบด้วย
 - รายชื่อพร้อมตำแหน่งของกรรมการที่เข้าร่วมประชุมและกรรมการที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้
 - สิทธิและวิธีการในการออกเสียงลงคะแนนผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์
 - คำถามและข้อเสนอแนะของผู้ถือหุ้น และคำชี้แจงของกรรมการหรือฝ่ายจัดการ
 - มติที่ประชุมและผลของคะแนนเสียงในทุกวาระที่มีการลงคะแนนเสียงอย่างชัดเจน
- จัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษเผยแพร่ทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ ภายใน 14 วันนับจากวันประชุม และนำส่งสำเนารายงานการประชุมผู้ถือหุ้นให้ตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายในเวลาที่กำหนด

ทั้งนี้ บริษัทฯ ปฏิบัติตามเกณฑ์ภายใต้โครงการประเมินคุณภาพ AGM ซึ่งจัดโดยสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย ร่วมกับสำนักงาน ก.ล.ต. และสมาคมบริษัทจดทะเบียน โดยหลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินคุณภาพครอบคลุมขั้นตอนต่าง ๆ ในการจัดประชุมผู้ถือหุ้น

หมวดที่ 2: การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัท ฯ มุ่งมั่นที่จะปกป้องสิทธิและผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น โดยคณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญและตระหนักถึงสิทธิของผู้ถือหุ้นทุกประเภท ผู้ถือหุ้นต้องได้รับการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกัน ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ผู้ถือหุ้นรายย่อยหรือผู้ถือหุ้น ส่วนน้อย และผู้ถือหุ้นประเภทสถาบัน จะไม่กระทำการใด ๆ ที่ถือเป็นการเลือกปฏิบัติหรือก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และกำหนดไว้เป็นส่วนหนึ่งของนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ ด้วย ตลอดจนกำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลการใช้ข้อมูลภายใน การกำกับดูแลด้านความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และการรายงานการมีส่วนร่วมได้เสีย

ในปี 2567 บริษัทฯ ได้ทำรายการระหว่างกันอย่างยุติธรรมตามปกติธุรกิจ ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในรายการระหว่างกัน นอกจากนี้ บริษัทฯ ไม่มีนโยบายให้ความช่วยเหลือทางการเงินหรือการค้ำประกันใด ๆ แก่บริษัทที่ไม่ใช่บริษัทย่อยของบริษัทฯ ตลอดจนไม่ได้รับข้อร้องเรียนใด ๆ เกี่ยวกับการกระทำความผิดของกรรมการและผู้บริหารเกี่ยวกับการใช้ข้อมูลภายในในทางมิชอบ หรือเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์

หมวดที่ 3: การดำเนินงานกับบทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทฯ ส่งเสริมให้มีการดำเนินธุรกิจบนพื้นฐานของความเป็นธรรม และให้ความสำคัญต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายโดยยึดหลักผลประโยชน์ร่วมกันอย่างยั่งยืน โดยมีการกำหนดนโยบายในการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียดังนี้

นโยบายและแนวปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสีย

ผู้ถือหุ้น

- สร้างการเติบโตอย่างมีคุณภาพและมั่นคงเพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับผลตอบแทนที่ยั่งยืน โดยมีผลประกอบการที่ดีและมีประสิทธิภาพ
- เคารพสิทธิของผู้ถือหุ้นในการได้รับข้อมูลที่จำเป็นโดยเท่าเทียมกัน เปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้องตามความเป็นจริง
- ดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โปร่งใส เป็นธรรม ซึ่งรายละเอียดต่าง ๆ ได้กล่าวไว้ในหัวข้อ “สิทธิของผู้ถือหุ้น” และ “การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน”

พนักงาน

- ดูแลและปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเป็นธรรมและเหมาะสม ทั้งในด้านผลตอบแทน การแต่งตั้งโยกย้าย การพัฒนาทักษะความรู้ ความสามารถ และศักยภาพของพนักงานอย่างสม่ำเสมอ ตลอดจนการควบคุมดูแลสภาพแวดล้อมในการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงาน
- จัดให้มีระบบการประเมินผลปฏิบัติงานประจำปีเพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาค่าตอบแทน เช่น การปรับขึ้นเงินเดือน การให้โบนัส โดยสัดส่วนของตัวชี้วัดจะขึ้นอยู่กับลักษณะงานและพฤติกรรมที่แสดงออกของพนักงานแต่ละระดับ
- กำหนดนโยบายค่าตอบแทนและสวัสดิการที่เป็นธรรมแก่บุคลากรของบริษัทฯ ทุกระดับ โดยกำหนดโครงสร้างค่าตอบแทน อาทิ เงินเดือนและโบนัส ให้สอดคล้องกับความรู้ความสามารถ ผลการปฏิบัติงานของพนักงาน และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ
- เปิดรับฟังความคิดเห็นและข้อเสนอแนะจากพนักงาน และมีการปฏิบัติต่อพนักงานทุกระดับด้วยความเป็นธรรมโดยไม่เลือกปฏิบัติ
- จัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามความสมัครใจของพนักงาน เพื่อสนับสนุนให้พนักงานมีเงินทุนสำรองในยามเกษียณหรือลาออก

ลูกค้า

- สร้างความพึงพอใจแก่ลูกค้าเพื่อให้ได้รับบริการที่ดี โดยปฏิบัติต่อลูกค้าอย่างเป็นธรรมและเหมาะสม
- ให้ข้อมูลเกี่ยวกับการบริการอย่างครบถ้วน ถูกต้อง และไม่บิดเบือนข้อเท็จจริง
- สำรวจความพึงพอใจของลูกค้า เพื่อนำผลที่ได้มาพัฒนาปรับปรุงการให้บริการอย่างต่อเนื่อง
- บริษัทฯ มีการปฏิบัติต่อลูกค้าทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน และดูแลรักษาความลับของลูกค้า โดยจัดทำนโยบายความเป็นส่วนตัว (Privacy Notice) รวมทั้งกำหนดนโยบายการบันทึก การรายงาน และการเก็บรักษาข้อมูลเพื่อปกป้องคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้าและผู้มีส่วนได้เสียต่าง ๆ ของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (PDPA)

คู่ค้า

- ปฏิบัติกับคู่ค้าด้วยความเสมอภาคและคำนึงถึงผลประโยชน์ร่วมกัน
- คัดเลือกคู่ค้าด้วยความยุติธรรมตามเกณฑ์ที่บริษัทฯ กำหนดวิธีปฏิบัติไว้อย่างชัดเจน
- ป้องกันการทุจริตและประพฤติมิชอบในกระบวนการจัดซื้อจัดจ้าง ปฏิบัติตามสัญญาต่อคู่ค้าอย่างเคร่งครัด
- พัฒนาและรักษาสัมพันธภาพที่ยั่งยืนกับคู่ค้า และสร้างความเชื่อถือซึ่งกันและกัน โดยบริษัทฯ ยึดถือปฏิบัติตามระเบียบการจัดซื้อจัดจ้าง ซึ่งมีการกำหนดขั้นตอนและวิธีปฏิบัติไว้อย่างชัดเจน

เจ้าหนี้

- ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่มีต่อเจ้าหนี้อย่างเคร่งครัด บริหารเงินกู้ยืมให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการใช้เงิน ไม่นำเงินไปใช้ในทางที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อบริษัทฯ
- ควบคุมให้มีการชำระคืนเงินกู้และดอกเบี้ยให้กับเจ้าหนี้เงินกู้ยืมทุกประเภทอย่างครบถ้วนตามกำหนดเวลา
- ดูแลหลักประกันต่าง ๆ ภายใต้อสัญญาที่เกี่ยวข้อง และปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินตามข้อตกลงอย่างครบถ้วน กรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาได้ ต้องรีบแจ้งให้เจ้าหนี้ทราบเพื่อพิจารณาแนวทางแก้ไขร่วมกัน
- โดยในปี 2567 ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่มีต่อเจ้าหนี้อย่างเคร่งครัด บริหารเงินกู้ยืมให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการใช้เงิน ไม่นำเงินไปใช้ในทางที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อบริษัทฯ ควบคุมให้มีการชำระคืนเงินกู้และดอกเบี้ยให้กับเจ้าหนี้เงินกู้ยืมทุกประเภทอย่างครบถ้วนตามกำหนดเวลา และปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินตามข้อตกลงอย่างครบถ้วน รวมถึงการบริหารงานเพื่อให้เจ้าหนี้มั่นใจในฐานะการเงินและความสามารถในการชำระหนี้ที่ดีของบริษัทฯ ตลอดจนสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ และ/หรือข้อกำหนดสิทธิ มีการรายงานผลการปฏิบัติตามเงื่อนไขให้กับเจ้าหนี้รับทราบอย่างต่อเนื่องเป็นปกติ โดยบริษัทฯ ไม่เคยมีประวัติผิดนัดชำระหนี้และดอกเบี้ยต่อเจ้าหนี้ ไม่เคยมีเหตุการณ์ที่ทำให้เจ้าหนี้กังวลใจเรื่องความสามารถในการชำระหนี้ของบริษัทฯ นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อยตามโครงสร้างการถือหุ้นเท่านั้น มิได้ให้การช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทที่ไม่มี ความเกี่ยวข้อง ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในงบการเงิน 2567 (56-1 One Report) หัวข้อ “หมายเหตุประกอบงบการเงิน”

คู่แข่งทางการค้า

- ดำเนินธุรกิจภายใต้กรอบกติกาของการแข่งขันที่เป็นธรรม ไม่แสวงหาข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้าด้วยวิธีการที่ไม่สุจริตหรือไม่เหมาะสม และไม่กระทำการใด ๆ ที่จะเมิดทรัพย์สินทางปัญญาของผู้อื่นหรือคู่แข่งทางการค้า

สังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม

- ปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือ กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง
- ดูแลป้องกันมิให้การดำเนินงานของบริษัทฯ ก่อให้เกิดความเสียหายต่อคุณภาพชีวิตของสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม ส่งเสริมและสร้างสรรค์สังคม ทั้งในส่วนของพัฒนาคุณภาพชีวิต การส่งเสริมด้านการศึกษา การประหยัดพลังงาน และการรักษาสิ่งแวดล้อม เพื่อความเจริญก้าวหน้าต่อสังคมโดยรวม

ภาครัฐ

- ให้ความร่วมมือและสนับสนุนนโยบายภาครัฐเพื่อผลประโยชน์ของประเทศชาติภายใต้กฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- ให้ความร่วมมือกับภาครัฐในการร่วมต่อต้านการทุจริต

องค์กรอิสระและองค์กรอื่น ๆ ในสังคม

- ยกระดับความร่วมมือและแลกเปลี่ยนข้อมูลกับองค์กรอิสระและองค์กรอื่น ๆ ในสังคม เพื่อร่วมกันพัฒนาสังคม และประเทศชาติให้เติบโตอย่างยั่งยืน และตอบสนองความคาดหวังของสังคมอย่างสร้างสรรค์และเกิดประโยชน์ต่อส่วนรวม

นโยบายและแนวปฏิบัติด้านทรัพย์สินทางปัญญา

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจและส่งเสริมให้บุคลากรปฏิบัติงานภายใต้กฎหมายหรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับสิทธิในทรัพย์สินทางปัญญา ไม่ว่าจะเป็นเครื่องหมายการค้า ลิขสิทธิ์ ลิขสิทธิ์ ความลับทางการค้า และทรัพย์สินทางปัญญาด้านอื่นที่กฎหมายกำหนด เช่น การใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่มีลิขสิทธิ์ถูกต้อง เป็นต้น โดยกำกับให้มีการปฏิบัติอย่างเคร่งครัด

นโยบายและแนวปฏิบัติด้านการเคารพกฎหมายและหลักสิทธิมนุษยชน

การเคารพกฎหมายและหลักสิทธิมนุษยชนเป็นพื้นฐานสำคัญในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงกฎหมายภายในประเทศ และต่างประเทศ ตลอดจนขนบธรรมเนียม ประเพณี และวัฒนธรรมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน เช่น การศึกษาและปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องในช่วงระหว่างศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการจนกระทั่งพัฒนาโครงการแล้วเสร็จ และติดตามการปรับปรุงกฎหมายที่อาจกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ อย่างสม่ำเสมอ

บริษัทฯ สนับสนุนและเคารพการปกป้องสิทธิมนุษยชน ดูแลมิให้ธุรกิจของบริษัทฯ เข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องกับการล่วงละเมิดสิทธิมนุษยชน เช่น ไม่สนับสนุนการบังคับใช้แรงงาน การต่อต้านการใช้แรงงานเด็ก ให้ความเคารพนับถือและปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายด้วยความเป็นธรรมบนพื้นฐานของศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์ ไม่เลือกปฏิบัติ ไม่แบ่งแยกถิ่นกำเนิด เชื้อชาติ เพศ อายุ สีผิว ศาสนา การแสดงออกทางความคิด สภาพร่างกาย ฐานะชาติตระกูล รวมทั้งส่งเสริมให้มีการเฝ้าระวังการปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านสิทธิมนุษยชนภายในบริษัทฯ และส่งเสริมให้บริษัทย่อย ผู้ร่วมทุน คู่ค้า และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายปฏิบัติตามหลักการสิทธิมนุษยชนตามมาตรฐานสากล คำนึงถึงสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียที่ได้รับความเสียหายจากการละเมิดสิทธิ อันเกิดจากการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดยพิจารณาชดเชยค่าเสียหายให้ไม่ต่ำกว่าอัตราที่กฎหมายกำหนด

นโยบายและแนวปฏิบัติด้านความปลอดภัยและอาชีวอนามัย

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของความปลอดภัยและอาชีวอนามัยของพนักงานและผู้มีส่วนได้เสียต่าง ๆ จึงกำหนดเป็นนโยบายและแนวปฏิบัติไว้ โดยกำหนดให้มีการวางแผน จัดให้มีระบบรักษาความปลอดภัยและระบบเตือนภัยที่มีประสิทธิภาพในปริมาณที่เพียงพอและเหมาะสมภายในสำนักงานและสถานประกอบการ เพื่อป้องกันและควบคุมความเสี่ยงที่อาจก่อให้เกิดความสูญเสียอันเนื่องมาจากอุบัติเหตุ การบาดเจ็บ หรือความเจ็บป่วยจากการปฏิบัติงาน ทรัพย์สินสูญหายหรือเสียหาย การปฏิบัติงานไม่ถูกวิธีและความผิดพลาดอื่น ๆ ที่อาจเกิดขึ้น

การปฏิบัติตามกฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล

คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎหมาย โดยบริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายความเป็นส่วนตัว ซึ่งครอบคลุมถึงร้านค้าปลีก เว็บไซต์ แอปพลิเคชันบนโทรศัพท์มือถือ ศูนย์บริการข้อมูลลูกค้า (call center) ช่องทางสื่อสารสังคมออนไลน์ ช่องทางการสื่อสารทางออนไลน์ ตลอดจนสถานที่อื่น ๆ ที่ได้มีการเก็บข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้า เพื่อให้สอดคล้องกับการบังคับใช้กฎหมายพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 (Personal Data Protection Act: PDPA) อีกทั้งยังจัดให้มีเจ้าหน้าที่คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลในกรณีที่ลูกค้าหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะใช้สิทธิเกี่ยวกับข้อมูลส่วนบุคคล หรือมีข้อสงสัยเกี่ยวกับข้อมูลส่วนบุคคล ดูรายละเอียดในเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพิ่มเติมในหัวข้อ “นโยบายความเป็นส่วนตัว”

หมวดที่ 4: การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

1) การเปิดเผยข้อมูล

บริษัทฯ ยึดมั่นในหลักการเปิดเผยข้อมูลที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส ทัวถึง และทันเวลา ทั้งข้อมูลทางการเงินและข้อมูลที่ไม่ใช่ทางการเงิน เพื่อให้นักลงทุนและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายทั้งในประเทศและต่างประเทศมีข้อมูลที่เชื่อถือได้ เพียงพอต่อการตัดสินใจอย่างสม่ำเสมอ และสะดวกในการเข้าถึงทั้งในรูปแบบเอกสาร ระบบการแจ้งข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) เว็บไซต์ของบริษัทฯ ซึ่งมีข้อมูลทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษที่ได้มีการปรับปรุงให้เป็นปัจจุบัน โดยมีข้อมูลที่สำคัญดังนี้

- ข้อมูลทางการเงินและข่าวสารที่สำคัญของบริษัทฯ อาทิ ข้อมูลงบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่และสิทธิในการออกเสียง ข้อมูลเกี่ยวกับกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ นโยบายการจ่ายเงินปันผล และหลักการกำกับดูแลกิจการ
- ข้อมูลความเคลื่อนไหวและข่าวกิจกรรมที่สำคัญของบริษัทฯ
- ข้อมูลเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ
- ข้อมูลสำหรับผู้ถือหุ้น
- ผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืน
- แบบแสดงรายงานประจำปี/และรายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report)
- หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นและรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
- ช่องทางการร้องเรียนและช่องทางการติดต่อบริษัทฯ

ส่วนงานนักลงทุนสัมพันธ์

ส่วนงานนักลงทุนสัมพันธ์ทำหน้าที่เป็นตัวแทนในการติดต่อสื่อสารข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทฯ ทั้งข้อมูลทางการเงินและข้อมูลที่ไม่ใช่ข้อมูลทางการเงินกับผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้องอย่างเท่าเทียม ถูกต้องเป็นธรรม ครบถ้วน และทันเวลา รวมทั้งการเข้าร่วมกิจกรรม Opportunity Day ซึ่งจัดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในทุกไตรมาส โดยนายภณพินิต อุปถัมภ์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน เป็นผู้รับผิดชอบงานด้านนักลงทุนสัมพันธ์

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้น นักลงทุน และผู้ที่สนใจสามารถติดต่อส่วนงานนักลงทุนสัมพันธ์เพื่อสอบถามข้อมูลของบริษัทฯ โดยจดหมายหรือติดต่อด้วยตนเองได้โดยตรงตามช่องทาง ดังนี้

ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)

161 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310

โทรศัพท์ : +662 246 2323

เว็บไซต์ : http://www.grandcanalland.com/ir__contact.php

กิจกรรมนักลงทุนสัมพันธ์

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการสร้างความสัมพันธ์อันดีกับผู้ลงทุน โดยได้เข้าร่วมกิจกรรมด้านนักลงทุนสัมพันธ์ เพื่อนำเสนอผลการดำเนินงานและทิศทางการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ได้เข้าร่วมกิจกรรม Opportunity Day ในปี 2567 จำนวน 4 ครั้ง และมีการถ่ายทอดสดผ่านทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ

บริษัทฯ มีการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ และเป็นประโยชน์ในการประกอบการตัดสินใจลงทุนต่อผู้ถือหุ้นและนักลงทุน โดยเผยแพร่ผ่านช่องทางต่าง ๆ เช่น การเปิดเผยสารสนเทศผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ สำนักงาน ก.ล.ต. หนังสือพิมพ์ เป็นต้น และเผยแพร่ไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ

2) ผู้มีหน้าที่ในการเปิดเผยข้อมูล

- รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือผู้ที่รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหารมอบหมายให้เป็นผู้ดำเนินการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทฯ โดยต้องยึดถือหลักการด้านความถูกต้อง ครบถ้วน ทันต่อเวลา และเท่าเทียมกัน
- เลขานุการบริษัท รับผิดชอบในการเปิดเผยสารสนเทศที่สำคัญต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ผู้ถือหุ้น และนักลงทุน
- ผู้บริหารระดับสูงในสายงานการเงิน รับผิดชอบในการให้ข้อมูลและตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้น นักลงทุน นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ และบุคคลทั่วไป เกี่ยวกับข้อมูลทางการเงิน ผลการดำเนินงาน ลักษณะการประกอบธุรกิจ นโยบายบริษัท แผนงานและการลงทุน โครงการระหว่างการพัฒนา โครงสร้างการถือหุ้น ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของผลการดำเนินงานที่สำคัญ
- ผู้ที่ไม่มีหน้าที่รับผิดชอบในการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทฯ หรือ ไม่ใช่ผู้ที่ได้รับมอบหมายจากรักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ห้ามเปิดเผยข้อมูลภายในที่อาจมีผลกระทบต่อชื่อเสียงและภาพลักษณ์ของบริษัทฯ รวมถึงข้อมูลที่มีผลกระทบต่อเปลี่ยนแปลงของราคาและปริมาณการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ

3) ผู้สอบบัญชี และการจัดทำรายงานทางการเงิน

งบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีที่มีความเป็นอิสระ มีความรู้ความชำนาญ และมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่กำหนด เพื่อให้มีความมั่นใจแก่คณะกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้นว่างบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสะท้อนให้เห็นฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ได้ตามความเป็นจริง โดยบริษัทฯ มีนโยบายในการเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชีทุกรอบระยะเวลา 7 ปี เพื่อให้การให้ความเห็นของผู้สอบบัญชีมีความเป็นอิสระอย่างแท้จริง โดยบริษัทฯ สามารถแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรายนั้นเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ได้ เมื่อพ้นระยะเวลาอย่างน้อย 5 รอบปีบัญชีติดต่อกัน

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญและรับผิดชอบต่อการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งจัดทำขึ้นตามมาตรฐานและหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป โดยใช้นโยบายการบัญชีที่เหมาะสมตามหลักความระมัดระวัง ถูกต้อง และครบถ้วน เพื่อให้สามารถสะท้อนผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ตามความเป็นจริง คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีการรายงานผลการดำเนินงาน และเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างโปร่งใสและเพียงพอ โดยรายงานต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอย่างต่อเนื่อง เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นและนักลงทุน นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งให้คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลมีหน้าที่สอบทานความน่าเชื่อถือและความถูกต้องของรายงานทางการเงิน รวมทั้งระบบควบคุมภายในให้เป็นไปอย่างเพียงพอและเหมาะสม เพื่อให้มั่นใจว่าวงการเงินของบริษัทฯ สามารถเชื่อถือได้

หมวดที่ 5: ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

1) โครงสร้างคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยบุคคลผู้มีความรู้ ความสามารถและประสบการณ์อันเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ โดยบริษัทฯ มีกรรมการอิสระ 3 คน จากกรรมการทั้งหมด 8 คน (ปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการที่ลาออกจำนวน 1 คน) คิดเป็นสัดส่วนกรรมการอิสระเท่ากับจำนวน 1 ใน 3 ของคณะกรรมการทั้งหมด ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. โดยกรรมการอิสระทุกท่านมีคุณสมบัติความเป็นอิสระครบถ้วนตามที่บริษัทฯ กำหนด สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ อย่างเต็มที่

ทั้งนี้ เพื่อให้การกำกับดูแลบริษัทฯ เป็นไปอย่างทั่วถึงและสอดคล้องตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี บริษัทฯ จัดให้มีคณะกรรมการชุดย่อย และคณะกรรมการจัดการ ตลอดจนเลขานุการบริษัท ซึ่งมีบทบาทหน้าที่สนับสนุนการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

2) ความหลากหลายในโครงสร้างของคณะกรรมการบริษัท

บริษัทฯ ตระหนักถึงประโยชน์ของความหลากหลายของคณะกรรมการบริษัท จึงกำหนดนโยบายเกี่ยวกับความหลากหลายในโครงสร้างของคณะกรรมการไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน รวมทั้งในจรรยาบรรณและหลักการกำกับดูแลกิจการ โดยคณะกรรมการบริษัทสนับสนุนให้โครงสร้างคณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิที่มีความรู้ความสามารถที่หลากหลาย มีประสบการณ์ ความรู้ความเชี่ยวชาญที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจ ยึดมั่นในคุณธรรมและความซื่อสัตย์ โดยไม่จำกัดเพศ เชื้อชาติ ศาสนา อายุ ทักษะทางวิชาชีพ หรือคุณสมบัติเฉพาะด้านอื่น ๆ

นอกจากนี้ยังมีการพิจารณาทบทวนความรู้ความชำนาญเฉพาะด้าน (Board Skill Matrix) ของคณะกรรมการบริษัท ซึ่งประกอบด้วยความรู้ความชำนาญด้านการพัฒนาองค์กรธุรกิจ ด้านสถาปัตยกรรมและวิศวกรรม ด้านบัญชี การเงิน เศรษฐศาสตร์ บริหารธุรกิจ ด้านกฎหมายและภาษี ด้านการตลาดและการสื่อสาร ด้านการบริหารความเสี่ยง ด้านบริหารทรัพยากรมนุษย์ ด้านการกำกับดูแลกิจการ และด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ อย่างสม่ำเสมอ โดยมีทักษะสอดคล้องกับกลยุทธ์ทางธุรกิจของบริษัทฯ ผ่านการจัดทำตารางความรู้ความชำนาญ (Board Skill Matrix) ดังนี้

Board Skill Matrix

องค์ประกอบ ทักษะความชำนาญ ¹	การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สถาปัตยกรรมและวิศวกรรม	บัญชี การเงิน เศรษฐศาสตร์ บริหารธุรกิจ	กฎหมายและภาษี	การตลาดและการสื่อสาร	การบริหารความเสี่ยง	การบริหารทรัพยากรมนุษย์	การกำกับดูแลกิจการ	เทคโนโลยีสารสนเทศ
จำนวนที่เหมาะสมกับธุรกิจ ²	3	1	1	1	1	1	1	1	1
นายปรีชา เอกคุณากุล	•	•	•		•	•	•	•	
รศ.ประพันธ์พงศ์ เวชชาชีวะ	•	•	•	•	•	•	•	•	•
นายจรัส มงคลจันทร์	•		•		•	•	•		
นางจิตรมณี สุวรรณพูล			•	•	•	•	•	•	
นายวิทยา ชวนะนันท์	•		•	•	•	•	•	•	•
นายบัณฑิต มงคลกุล	•	•	•	•	•	•	•	•	•
นางสาวนพพร ตีรวัฒน์กุล	•		•	•		•	•	•	
นายสรสฤกษ์ดี เย็นบำรุง	•	•	•	•	•	•	•	•	•

หมายเหตุ : ¹ ทักษะความชำนาญในแต่ละด้านอ้างอิงจากประวัติการศึกษา ประสบการณ์การทำงาน และการประเมินความรู้ความชำนาญเฉพาะด้านของกรรมการ ทั้งนี้ ข้อมูลที่แสดงในตารางของกรรมการแต่ละท่านจะปรากฏเฉพาะความชำนาญเฉพาะด้านในระดับ “มาก”

² คณะกรรมการบริษัทพิจารณาจากความเหมาะสมสอดคล้องกับกลยุทธ์และทิศทางในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

โดยในปี 2567 คณะกรรมการบริษัทมีความหลากหลายด้านทักษะความชำนาญ ความรู้ ประสบการณ์ เพศ และอายุ อันเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจ ตลอดจนมีสัดส่วนกรรมการอิสระที่เหมาะสมและเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมาย โดยคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 8 คน ซึ่งเพียงพอต่อการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ อยู่ระหว่างสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการที่ลาออกจำนวน 1 คน

3) หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงบทบาทในฐานะผู้นำองค์กรที่ต้องกำกับดูแลให้บริษัทฯ มีการบริหารจัดการที่ดี โดยมีความรับผิดชอบในการปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติคณะกรรมการ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethic) โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน

คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่พิจารณาให้ความเห็นในการกำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ เป้าหมายทางธุรกิจในระยะยาว และแผนกลยุทธ์ของบริษัทฯ ให้เป็นไปเพื่อความยั่งยืน ฝ่ายจัดการศึกษาและนำทิศทางที่คณะกรรมการบริษัทชี้แนะมาจัดทำแผนงาน โดยมีการทบทวนเป็นประจำทุกปี เพื่อปรับปรุงให้เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมในการดำเนินธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไป รวมทั้งนโยบายต่าง ๆ เช่น นโยบายการกำกับดูแลกิจการและนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน เป็นต้น โดยมีการติดตามและกำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการนำกลยุทธ์และนโยบายที่สำคัญของบริษัทฯ ไปปฏิบัติอย่างจริงจัง ตลอดจนเสริมสร้างความมีประสิทธิผลของคณะกรรมการและผู้บริหารระดับสูง เพื่อช่วยขับเคลื่อนองค์กรไปสู่เป้าหมายที่กำหนดไว้ ส่งเสริมนวัตกรรมในด้านต่าง ๆ ที่ก่อให้เกิดมูลค่าแก่ธุรกิจ ควบคู่ไปกับการสร้างคุณประโยชน์ต่อผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง โดยประกอบธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม กำกับดูแลระบบการบริหาร

ความเสี่ยงและการควบคุมภายในให้มีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ ปฏิบัติตามกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง กำกับดูแลระบบการรายงานทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูลสำคัญของบริษัทฯ ให้มีความถูกต้อง เพียงพอ ทันเวลา เป็นไปตามกฎเกณฑ์ และแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง ติดตามการดำเนินงานของคณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล (ACGC) คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน (NRC) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง (RMC) และคณะกรรมการจัดการ (MC) ตามที่ได้รับมอบหมายในการกำกับดูแลงานที่เกี่ยวข้อง ในแต่ละคณะ นอกจากนี้ยังเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในเรื่องสำคัญของบริษัทฯ โดยปฏิบัติตามผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน

ในปี 2567 คณะกรรมการบริษัทกำกับการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการสร้างการเติบโตที่ยั่งยืน ด้วยการสร้างมูลค่าเพิ่มของกิจการในระยะยาว โดยคณะกรรมการบริษัทมีบทบาทสำคัญดังนี้

- พิจารณาผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงเทียบกับแผนงาน ตลอดจนพิจารณาข้อมูลภาวะเศรษฐกิจ ภาวะตลาด และการแข่งขัน ข้อมูลลูกค้า คู่ค้าที่เกี่ยวข้อง เป็นประจำทุกไตรมาส
- พิจารณาบทวนแผนกลยุทธ์ โดยฝ่ายจัดการรายงานผลการปฏิบัติตามกลยุทธ์ที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด และให้คำแนะนำมาพิจารณาร่วมกับประเด็นที่มีความสำคัญ และนำประเด็นความเสี่ยงและโอกาสที่มีนัยสำคัญในการดำเนินธุรกิจมาวิเคราะห์ เพื่อพิจารณากำหนดเป็นกลยุทธ์และแนวทางดำเนินงานในระยะยาว

4) บทบาทของประธานกรรมการและรักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ประธานกรรมการและรักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหารไม่เป็นบุคคลเดียวกัน เพื่อให้มีการแบ่งแยกบทบาทอย่างชัดเจนและมีการถ่วงดุลอำนาจในการดำเนินงาน

ประธานกรรมการมีหน้าที่และความรับผิดชอบในฐานะกรรมการตามกฎหมาย รับผิดชอบ ยึดมั่นในจรรยาบรรณและหลักการกำกับดูแลกิจการเพื่อเป็นแบบอย่างที่ดีให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ ทั้งนี้ ประธานกรรมการเป็นประธานในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมผู้ถือหุ้น ควบคุมดูแลการประชุมดังกล่าวให้ดำเนินไปอย่างเรียบร้อย เปิดโอกาสให้กรรมการและผู้ถือหุ้นได้แสดงความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะอย่างเต็มที่ในเชิงสร้างสรรค์และเป็นอิสระ

รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการบริหารและจัดการบริษัทฯ ให้มีการดำเนินการตามแผนกลยุทธ์ วิสัยทัศน์ และพันธกิจที่กำหนดไว้ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่ภายใต้กฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมคณะกรรมการและมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น

5) การดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียน

ตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ของกรรมการบริษัทกำหนดให้กรรมการสามารถดำรงตำแหน่งกรรมการในกิจการอื่นได้ แต่ต้องไม่เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่กรรมการของบริษัทฯ โดยกำหนดให้กรรมการควรดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้ไม่เกิน 5 บริษัท

รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหารอาจไปดำรงตำแหน่งกรรมการที่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอื่นได้ แต่ต้องไม่เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ และกิจการนั้นต้องไม่เป็นธุรกิจประเภทเดียวกันหรือเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของบริษัทฯ โดยต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทก่อนไปดำรงตำแหน่งดังกล่าว

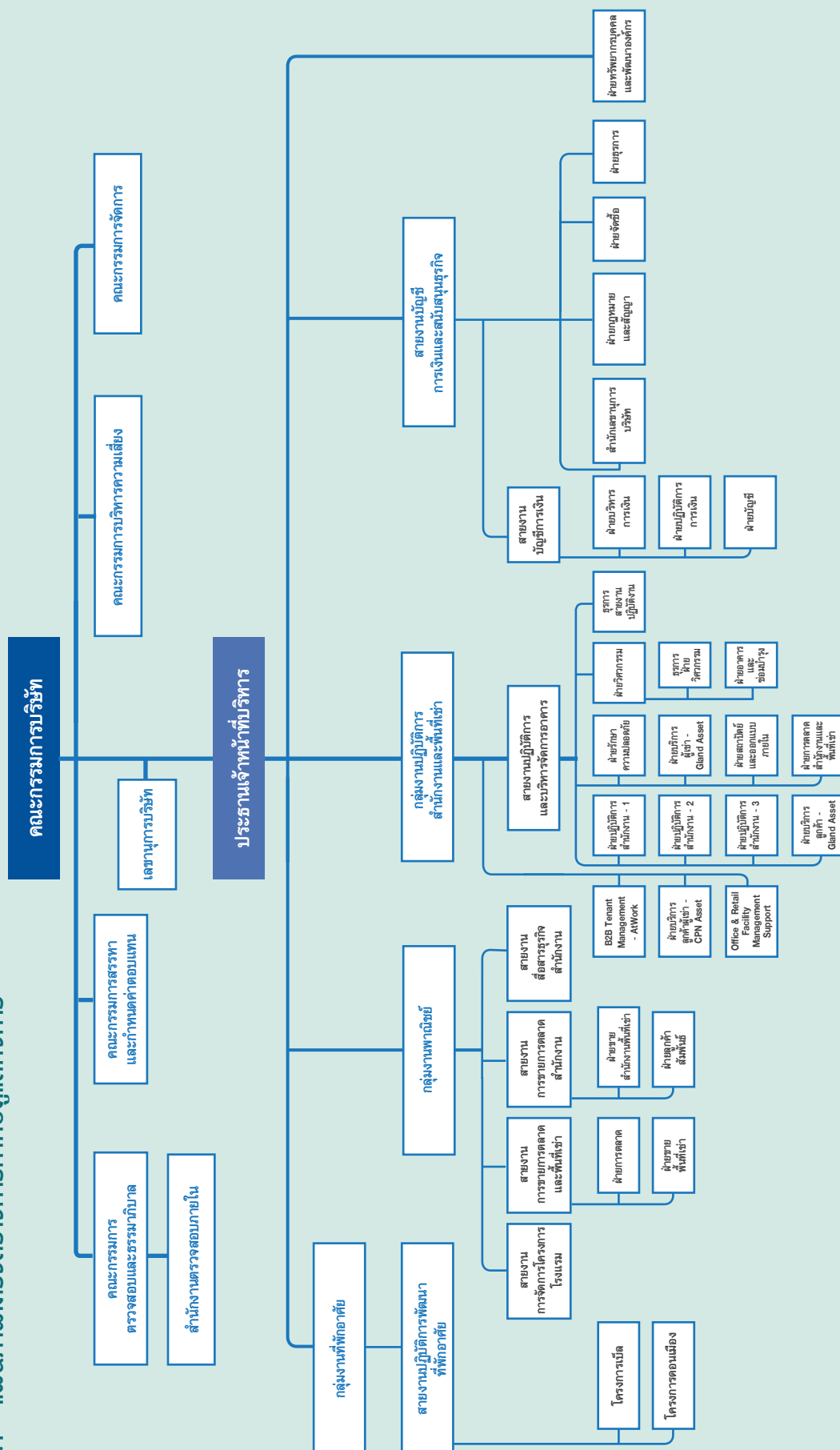
6) การจำกัดจำนวนวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการอิสระ

กฎหมาย วัตถุประสงค์ของกรรมการบริษัท กำหนดว่ากรรมการอิสระสามารถดำรงตำแหน่งกรรมการติดต่อกันได้ไม่เกิน 2 วาระ และสามารถต่อวาระได้โดยรวมระยะเวลาการดำรงตำแหน่งทุกวาระแล้วต้องไม่เกิน 9 ปี เพื่อความเป็นอิสระในการให้ความเห็นและปฏิบัติหน้าที่ในฐานะกรรมการอิสระของบริษัทฯ

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทสามารถพิจารณาขยายระยะเวลาการดำรงตำแหน่งของกรรมการอิสระได้ตามที่เห็นสมควร และในปีที่กรรมการอิสระดังกล่าวครบกำหนดออกตามวาระคณะกรรมการอาจเสนอชื่อกรรมการดังกล่าวให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาเลือกตั้งกรรมการกลับเข้าเป็นกรรมการอิสระต่อไปได้

7. **โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการและข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ
คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงาน และอื่น ๆ**

7.1 แผนภาพโครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ



7.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการที่มีความรู้และประสบการณ์ที่หลากหลายที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 8 คน ซึ่งเพียงพอต่อการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยมีองค์ประกอบดังนี้

- กรรมการอิสระ 3 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 38 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด กรรมการอิสระทุกท่านปฏิบัติหน้าที่และให้ความเห็นด้วยความเป็นอิสระ และคำนึงถึงประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น รวมถึงผู้มีส่วนได้เสียต่าง ๆ อย่างเหมาะสม
- ประธานกรรมการไม่ได้เป็นบุคคลเดียวกับรักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อให้มีการแบ่งแยกบทบาทอย่างชัดเจน และมีการถ่วงดุลอำนาจในการดำเนินงาน
- กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร 8 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด ตามลำดับ

รายชื่อและตำแหน่งคณะกรรมการบริษัท

ประธานกรรมการกิตติมศักดิ์

1. นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์

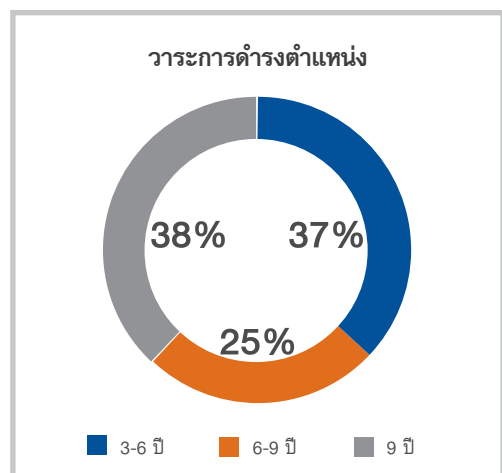
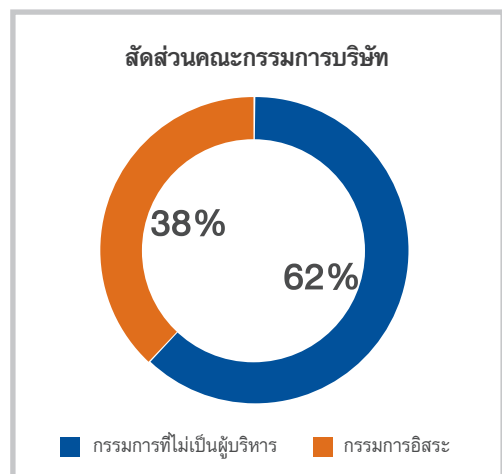
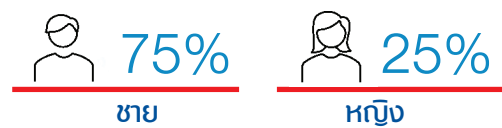
กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร

1. นายกอบชัย จิราธิวัฒน์¹
ประธานกรรมการ
2. นายปรีชา เอกคุณากุล²
ประธานกรรมการ
3. รศ.ประพันธ์พงศ์ เวชชาชีวะ
รองประธานกรรมการ
และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
4. นายจรัส มงคลจันทร์
กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล
5. นางจิตรมณี สุวรรณพูล
กรรมการอิสระ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
กรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล
และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
6. นายวิทยา ชวนะนันท์
กรรมการอิสระ ประธานกรรมการสรรหาและ
กำหนดค่าตอบแทน และกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล
7. นายปณิธิ มงคลกุล
กรรมการ
และที่ปรึกษากรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
8. นางสาวนพพร ตีรวัฒนกุล
กรรมการ
9. นายสรสฤกษ์ดี เย็นบำรุง
กรรมการ

โดยมี นายสมโภช จิตติพลธิป เป็นเลขานุการบริษัท

หมายเหตุ : ¹ ลาออกจากการดำรงตำแหน่งประธานกรรมการและกรรมการบริษัท โดยปฏิบัติหน้าที่จนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2567

² ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการ มีผลตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2567



กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัท

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท คือ นายปรีชา เอกคุณากุล หรือ นายประพันธ์พงศ์ เวชชาชีวะ หรือ นายบัณฑิต มงคลกุล กรรมการสองในสามคนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

องค์ประกอบและการแต่งตั้งคณะกรรมการ

1. คณะกรรมการประกอบด้วยกรรมการจำนวนไม่น้อยกว่า 5 คน โดยต้องประกอบด้วยกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด แต่ต้องไม่น้อยกว่า 3 คน และกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด ต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร
2. คณะกรรมการเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการ ในกรณีที่คณะกรรมการเห็นสมควร จะเลือกกรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนเป็นรองประธานกรรมการก็ได้ โดยรองประธานกรรมการมีหน้าที่ตามข้อบังคับบริษัทซึ่งประธานกรรมการมอบหมาย
3. ประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารไม่เป็นบุคคลเดียวกัน เพื่อให้มีการแบ่งแยกบทบาทอย่างชัดเจนและมีการถ่วงดุลอำนาจในการดำเนินงาน
4. การแต่งตั้งกรรมการบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับ และระเบียบที่เกี่ยวข้อง โดยจะต้องดำเนินการด้วยความโปร่งใสและชัดเจน
 - 1) กรณีที่มีกรรมการครบวาระออกจากตำแหน่งกรรมการ ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาแต่งตั้งกรรมการ โดยมติการแต่งตั้งกรรมการ ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน ถ้ามีคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด
 - 2) กรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเนื่องจากเหตุอื่นนอกจากการครบวาระออกจากตำแหน่งกรรมการให้คณะกรรมการพิจารณาแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายเข้าเป็นกรรมการแทนในการประชุมคณะกรรมการคราวถัดไป เว้นแต่วาระของกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งจะเหลือน้อยกว่า 2 เดือน โดยบุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการแทนจะอยู่ในตำแหน่งกรรมการได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการซึ่งตนแทน ทั้งนี้ มติการแต่งตั้งบุคคลเข้าเป็นกรรมการแทนดังกล่าวต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนกรรมการที่ยังเหลืออยู่

วาระการดำรงตำแหน่งกรรมการ

1. ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่ง 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่พอดี ให้ออกจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วน 1 ใน 3
2. กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สองภายหลังจดทะเบียนบริษัทนั้นให้จับสลากกันว่าผู้ใดจะออก ส่วนปีหลัง ๆ ต่อไป ให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง ทั้งนี้กรรมการที่ครบกำหนดวาระอาจได้รับการพิจารณาเลือกตั้งให้เป็นกรรมการบริษัทต่อไปได้

นอกจากการพ้นตำแหน่งตามวาระแล้ว กรรมการจะพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

- 1) ตาย
- 2) ลาออก
- 3) ขาดคุณสมบัติ หรือมีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายหรือข้อบังคับของบริษัท
- 4) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงมติให้ออกจากตำแหน่ง ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- 5) ศาลมีคำสั่งให้ออก
3. กรรมการที่ประสงค์จะลาออกจากตำแหน่ง ให้ยื่นใบลาออกต่อประธานกรรมการบริษัท หรือกรรมการ หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย การลาออกมีผลนับแต่วันที่ยื่นใบลาออกไปถึงบริษัท

4. กรรมการอิสระสามารถดำรงตำแหน่งกรรมการติดต่อกันได้ไม่เกิน 2 วาระ และสามารถต่อวาระได้โดยรวมระยะเวลาการดำรงตำแหน่งทุกวาระแล้วต้องไม่เกิน 9 ปี เพื่อความเป็นอิสระในการให้ความเห็นและปฏิบัติหน้าที่ในฐานะกรรมการอิสระของบริษัท ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทสามารถพิจารณาขยายระยะเวลาการดำรงตำแหน่งของกรรมการอิสระได้ตามที่เห็นสมควร และในปีที่กรรมการอิสระดังกล่าวครบกำหนดออกตามวาระ คณะกรรมการอาจเสนอชื่อกรรมการดังกล่าวให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาเลือกตั้งกรรมการกลับเข้าเป็นกรรมการอิสระต่อไปได้

การดำรงตำแหน่งของกรรมการในคณะกรรมการชุดต่าง ๆ

รายชื่อกรรมการ	คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการตรวจสอบและ ธรรมาภิบาล	คณะกรรมการ สรรหาและ กำหนด ค่าตอบแทน	คณะกรรมการ บริหาร ความเสี่ยง	คณะกรรมการ จัดการ
1. นายปรีชา เอกคุณากุล	C	-	-	-	-
2. รศ.ประพันธ์พงศ์ เวชชาชีวะ	Vice C	-	M	-	-
3. นายจรัส มงคลจันทร์	M	C	-	-	-
4. นายวิทยา ชวนะนันท์	M	M	C	-	-
5. นางจิตรมณี สุวรรณพูล	M	M	M	C	-
6. นายบัณฑิต มงคลกุล	M	-	A	-	-
7. นางสาวนพพร ตีรวัฒนกุล	M	-	-	-	-
8. นายสรสฤษฎ์ เย็นบำรุง	M	-	-	-	-
9. ผู้บริหารอื่น ๆ	-	-	-	M	C, M

หมายเหตุ : C: Chairman หมายถึง ประธาน
Vice C: Vice Chairman หมายถึง รองประธาน
M: Member หมายถึง กรรมการ
A: Advisory หมายถึง ที่ปรึกษา

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการ

- บริหารกิจการให้เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดแก่ผู้ถือหุ้น (Fiduciary Duty) โดยยึดถือแนวปฏิบัติสำคัญ 4 ประการคือ
 - 1) การปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty)
 - 2) การปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวังและรอบคอบ (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethic)
 - 3) การปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติคณะกรรมการ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Duty of Obedience)
 - 4) การเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มอย่างถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส เชื่อถือได้ ทันเวลา และเท่าเทียมกัน (Duty of Disclosure)
- กำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ และกลยุทธ์ในระยะสั้น และระยะยาวในการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน เพื่อให้มั่นใจว่าสามารถบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัทฯ โดยคำนึงถึงจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ ผลกระทบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ตลอดจนการสร้างคุณค่าต่อกิจการ ผู้มีส่วนได้เสีย และสังคมโดยรวม โดยมีการทบทวนเป็นประจำทุกปี
- กำหนดค่านิยมและวัฒนธรรมองค์กรทั้งในการดำเนินงานและด้านจริยธรรม เพื่อขับเคลื่อนธุรกิจขององค์กรให้ไปสู่การเติบโตอย่างยั่งยืน โดยปฏิบัติตนเป็นแบบอย่างที่ดี

4. พิจารณานุมัติรายการที่สำคัญตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการ ตามที่กฎหมายและข้อบังคับของบริษัทฯ กำหนด รวมถึงระเบียบอำนาจอนุมัติดำเนินการของบริษัทฯ
5. พิจารณานุมัติแผนงานและงบประมาณประจำปีของบริษัทฯ โดยมีการติดตามผลการดำเนินงานด้านต่าง ๆ ตามกลยุทธ์ของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานเป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดโดยมีการนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาใช้อย่างเหมาะสมปลอดภัย
6. กำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมทุนให้เป็นไปตามนโยบายและทิศทางเดียวกันกับบริษัทฯ เพื่อให้มั่นใจว่าการลงทุนของบริษัทฯ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ เหมาะสม และเกิดประโยชน์ต่อบริษัทฯ รวมถึงมีกระบวนการติดตามผลประกอบการและผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมอย่างต่อเนื่องสม่ำเสมอ
7. กำหนดและทบทวนโครงสร้างคณะกรรมการในเรื่องจำนวนกรรมการ สัดส่วนกรรมการอิสระ รวมทั้งคุณสมบัติที่หลากหลายเพื่อให้เหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ตลอดจนพิจารณาตอบแทนกรรมการบริษัทและกรรมการชุดย่อยอย่างเหมาะสม โดยผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
8. พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ เพื่อสนับสนุนการปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบของคณะกรรมการ ตามความเหมาะสมและความจำเป็น โดยมีการติดตามผลการดำเนินงานของคณะกรรมการชุดย่อยอย่างสม่ำเสมอ
9. จัดให้มีการเปิดเผยรายงานทางการเงินและข้อมูลสำคัญต่าง ๆ ต่อผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มอย่างถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส เชื่อถือได้ ทันเวลา เท่าเทียมกัน และเป็นไปตามกฎเกณฑ์ มาตรฐาน และแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง
10. จัดให้มีระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล
11. จัดให้มีจรรยาบรรณธุรกิจของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน เพื่อเป็นมาตรฐานแนวทางในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดยกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน ต้องปฏิบัติหน้าที่ของตนอย่างมีจริยธรรม และปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัทฯ อย่างเคร่งครัด
12. จัดให้มีนโยบายที่สำคัญและการดำเนินงานตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยสนับสนุนให้มีการสื่อสารไปสู่ทุกคนในบริษัทฯ ให้ได้รับทราบยึดถือปฏิบัติอย่างจริงจัง
13. จัดให้มีกระบวนการที่ชัดเจนและโปร่งใสเกี่ยวกับการทำรายการระหว่างกัน
14. จัดให้มีกระบวนการที่ชัดเจนในการรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลต่อคณะกรรมการ เมื่อพบหรือมีข้อสงสัยเกี่ยวกับรายการหรือการกระทำ ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ คณะกรรมการต้องดำเนินการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลเห็นสมควร
15. กำกับดูแลป้องกันการกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์รวมถึงการใช้ประโยชน์อันมิควรในทรัพย์สินของบริษัทฯ
16. จัดให้มีนโยบายและกระบวนการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ มีการติดตามและประเมินการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ
17. จัดให้มีการกำหนดแผนการสืบทอดตำแหน่งผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ และกำกับดูแลให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารระดับสูงที่มีประสิทธิผลเป็นประจำทุกปี
18. จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นประจำทุกปี
19. จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ประจำปีของคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย และกรรมการรายบุคคลเป็นประจำทุกปี โดยนำผลประเมินไปใช้สำหรับการพัฒนาการปฏิบัติหน้าที่ต่อไป
20. พัฒนาความรู้ความสามารถอย่างต่อเนื่อง โดยเข้าอบรมหรือเข้าร่วมหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่กรรมการหรือกิจกรรมใด ๆ ที่เป็นการเพิ่มพูนความรู้ในการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่อง โดยมุ่งเน้นประเด็นด้านความยั่งยืนที่สัมพันธ์กับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ
21. จัดให้มีเลขานุการบริษัทเพื่อช่วยดูแลกิจกรรมต่าง ๆ ของคณะกรรมการและช่วยให้คณะกรรมการและบริษัทฯ ปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

22. กำกับดูแลให้มีการจัดทำนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน ปฏิบัติตามนโยบายและมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันของบริษัทฯ อย่างเคร่งครัด เพื่อเป็นแบบอย่างที่ดีแก่บุคลากรของบริษัทฯ ตลอดจนสนับสนุนให้มีการสื่อสารทั้งภายในและภายนอกองค์กรเพื่อให้เกิดการปฏิบัติอย่างแท้จริง
23. กำกับดูแลให้มีกระบวนการและช่องทางในการรับและจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ที่ประสงค์จะแจ้งเบาะแสหรือผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ
24. กำกับดูแลให้มีระบบการรักษาความปลอดภัยของข้อมูล รวมถึงการกำหนดนโยบายและวิธีปฏิบัติในการรักษาความลับ (Confidentiality) การรักษาความน่าเชื่อถือ (Integrity) และความพร้อมใช้ของข้อมูล (Availability) รวมทั้งการจัดการข้อมูลที่มีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ (Market Sensitive Information) ตลอดจนดูแลให้บุคคลที่เกี่ยวข้องทั้งภายในและภายนอกปฏิบัติตามระบบการรักษาความปลอดภัยของข้อมูลด้วย
25. กำกับดูแลให้มีการบริหารจัดการเทคโนโลยีสารสนเทศและมาตรการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ
26. กำกับดูแลและสนับสนุนการสร้างนวัตกรรมที่ก่อให้เกิดมูลค่า พัฒนาระบบการทำงาน สินค้า และ/หรือบริการแก่บริษัทฯ และบริษัทย่อยควบคู่ไปกับการสร้างคุณประโยชน์ต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ตลอดจนจัดให้มีนโยบายที่ส่งเสริมเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว
27. จัดให้มีการทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกปีให้สอดคล้องกับภาวะการณ์
28. สามารถแสวงหาความเห็นทางวิชาชีพเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจด้วยการว่าจ้างที่ปรึกษาภายนอกด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ
29. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดเกี่ยวกับกิจการของบริษัทฯ ตามที่ผู้ถือหุ้นมอบหมาย

บทบาทหน้าที่ของประธานกรรมการ

1. กำกับ ติดตาม และดูแลให้มั่นใจว่า การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และบรรลุตามวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักขององค์กร
2. ดูแลให้มั่นใจว่า กรรมการทุกคนมีส่วนร่วมในการส่งเสริมให้เกิดวัฒนธรรมองค์กรที่มีจริยธรรม และการกำกับดูแลกิจการที่ดี
3. พิจารณากำหนดวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัทร่วมกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยมีมาตรการดูแลให้เรื่องที่สำคัญและเป็นไปตามอำนาจดำเนินการได้ถูกบรรจุเป็นวาระการประชุม
4. จัดสรรเวลาอย่างเพียงพอเพื่อให้ฝ่ายจัดการสามารถเสนอเรื่องและเพียงพอที่กรรมการบริษัทจะอภิปรายประเด็นสำคัญอย่างรอบคอบโดยทั่วกัน ตลอดจนส่งเสริมให้กรรมการบริษัทมีดุลยพินิจที่รอบคอบ และให้ความเห็นได้อย่างอิสระ
5. เสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างกรรมการบริษัทกับฝ่ายจัดการ และสนับสนุนการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการผู้จัดการใหญ่และฝ่ายจัดการตามนโยบายของบริษัทฯ
6. กำกับดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลและการจัดการอย่างโปร่งใสในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
7. กำกับดูแลให้การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทโดยรวม คณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ และกรรมการบริษัทแต่ละคน เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและเกิดประสิทธิผล
8. สนับสนุนให้เกิดการประสานความร่วมมือกันระหว่างคณะกรรมการ ฝ่ายจัดการ และเลขานุการบริษัท เพื่อให้ทุกฝ่ายสามารถทำงานร่วมกันได้อย่างราบรื่นและมีประสิทธิภาพ
9. เป็นตัวแทนของคณะกรรมการในการสื่อสารข้อมูลสำคัญต่าง ๆ ของบริษัทฯ รวมถึงสร้างปฏิสัมพันธ์อันดีกับกลุ่มผู้ถือหุ้น และกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ

7.3 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย

โครงสร้างคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยคณะกรรมการทั้งสิ้น 5 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการจัดการ เพื่อช่วยแบ่งเบาภาระความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท ช่วยพิจารณากลับกรองการดำเนินงานที่สำคัญเฉพาะเรื่องตามที่ได้รับมอบหมาย และเสนอความเห็นแก่คณะกรรมการบริษัท ตลอดจนมีอำนาจพิจารณาตัดสินใจเรื่องสำคัญในบางเรื่องตามที่คณะกรรมการบริษัทได้ให้อำนาจไว้ โครงสร้างกรรมการชุดย่อยมีดังต่อไปนี้

คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลของบริษัทฯ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 คน ได้แก่

1. นายจรัส มงคลจันทร์ ประธานกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล
2. นางจิตรมณี สุวรรณพูล กรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล
3. นายวิทยา ชวนะนันท์ กรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล

ซึ่งนางจิตรมณี สุวรรณพูล เป็นกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล ผู้มีความรู้ด้านบัญชีการเงินและประสบการณ์ในการสอบทานความน่าเชื่อถือทางการเงินของงบการเงิน

โดยมีนางสาวนงลักษณ์ ศรีวงศ์พนาเวช เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล

1. รายงานทางการเงิน
 - (1) สอบทานให้บริษัทมีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินของบริษัทให้มีความถูกต้องครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา โดยการประสานงานกับผู้สอบบัญชีและผู้บริหารที่รับผิดชอบจัดทำรายงานทางการเงินทั้งรายไตรมาสและประจำปี
 - (2) สอบทานรายการที่มีใช้รายการปกติซึ่งมีนัยสำคัญที่เกิดขึ้นในรอบปีที่ผ่านมา (ถ้ามี) โดยพิจารณาความสมเหตุสมผลของการทำรายการดังกล่าว ผลกระทบฐานะการเงินและผลการดำเนินงานและความถูกต้องครบถ้วนของการเปิดเผยข้อมูล
2. รายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีมูลค่าสำคัญ (โดยมูลค่าสำคัญของสินทรัพย์ให้ยึดแนวปฏิบัติตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดไว้) การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ และรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - (1) พิจารณาการเข้าทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีมูลค่าสำคัญ การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ และรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ
 - (2) ติดตามความคืบหน้าและพิจารณาการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทฯ ในกรณีที่เกิดรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีมูลค่าสำคัญ รายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้มีความถูกต้องและครบถ้วน
3. การควบคุมภายใน
 - (1) สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล รวมทั้งสอบทานรายการที่อาจก่อให้เกิดการทุจริตต่อรายงานทางการเงิน
 - (2) พิจารณาผลการตรวจสอบ และข้อเสนอแนะของผู้สอบบัญชีและหน่วยงานตรวจสอบภายใน เกี่ยวกับระบบการควบคุมภายใน และเสนอให้ฝ่ายบริหารปรับปรุงแก้ไขตามข้อเสนอแนะ รวมทั้งติดตามผลการดำเนินการตามข้อเสนอแนะนั้น

4. การตรวจสอบภายใน

- (1) สอบทานให้บริษัทมีหน่วยงานตรวจสอบภายในที่มีความเป็นอิสระ และมีระบบการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพ รวมถึงการเข้าถึงข้อมูลที่เป็นสำหรั้งานตรวจสอบภายใน
- (2) สอบทานกิจกรรมและโครงสร้างของหน่วยงานตรวจสอบภายใน และอนุมัติกฎบัตรของหน่วยงานตรวจสอบภายใน
- (3) ร่วมพิจารณาให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้ง เสนอความดีความชอบ โยกย้าย ถอดถอน หรือเลิกจ้าง รวมทั้งในการกำหนดและปรับค่าตอบแทนหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน เพื่อสร้างความมั่นใจว่าหน่วยงานนี้ทำหน้าที่อย่างเป็นอิสระ หรือพิจารณาค่าธรรมเนียมตรวจสอบภายในจากการว่าจ้างหน่วยงานตรวจสอบภายใน
- (4) พิจารณาให้ความเห็นและให้ข้อสังเกตงบประมาณและอัตราค่าจ้างหน่วยงานตรวจสอบภายใน เพื่อเสนอฝ่ายบริหารเป็นผู้อนุมัติ หรือกรณีการว่าจ้างหน่วยงานตรวจสอบภายใน พิจารณาอัตราค่าจ้างคนให้มีความเหมาะสมกับแผนงานการตรวจสอบภายใน
- (5) สอบทานและให้ความเห็นชอบต่อแผนงานตรวจสอบภายในประจำปีและการเปลี่ยนแปลงแผนงานตามผลการประเมินความเสี่ยงในภาพรวมขององค์กร (Enterprise Risk Management) และแผนกลยุทธ์ของหน่วยงานตรวจสอบภายใน
- (6) สอบทานแผนการตรวจสอบภายในร่วมกับหน่วยงานตรวจสอบภายใน โดยเฉพาะที่เกี่ยวกับระบบควบคุมภายใน และกระบวนการจัดการทางการเงิน
- (7) พิจารณาแผนงานตรวจสอบ และขอบเขตการตรวจสอบของผู้ตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชีของบริษัทให้มีความสัมพันธ์ที่เกื้อกูลกัน ไม่ซ้ำซ้อน
- (8) สอบทานผลการปฏิบัติงานของหน่วยงานตรวจสอบภายในตามแผนงานตรวจสอบที่ได้รับการเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล เพื่อให้มั่นใจว่า การปฏิบัติงานยังคงเป็นไปตามกรอบความรับผิดชอบที่คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลมอบหมาย
- (9) พิจารณาการจ้างผู้เชี่ยวชาญภายนอกมาปฏิบัติหน้าที่ตรวจสอบภายใน กรณีที่ผู้ปฏิบัติงานตรวจสอบภายในขาดทักษะบางอย่างที่จำเป็นหรือขาดความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านในการปฏิบัติงานตรวจสอบภายในด้วย เช่น ด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ เป็นต้น
- (10) จัดให้มีการประเมินคุณภาพการปฏิบัติงานตรวจสอบภายใน (Quality Assurance Review) เป็นประจำทุกปี

5. การสอบบัญชี

- (1) พิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี เพื่อให้ได้ผู้สอบบัญชีที่มีความเป็นอิสระ โดยคำนึงถึงความน่าเชื่อถือ ความเพียงพอของทรัพยากร ปริมาณงานตรวจสอบของสำนักงานตรวจสอบบัญชีนั้น และประสบการณ์ของบุคลากรที่ได้รับมอบหมายให้ตรวจสอบบัญชีของบริษัท รวมถึงผลการปฏิบัติงานในปีที่ผ่านมา ตลอดจนพิจารณาถอดถอนผู้สอบบัญชี
- (2) สอบทานขอบเขตและวิธีการตรวจสอบที่เสนอโดยผู้สอบบัญชี รวมทั้งพิจารณาเหตุผลในการเปลี่ยนแปลงแผนการตรวจสอบ (กรณีมีการเปลี่ยนแปลงแผนการตรวจสอบในภายหลัง)
- (3) เสนอแนะให้ผู้สอบบัญชีสอบทานหรือตรวจสอบรายการใด ๆ ที่เห็นว่าจำเป็นและเป็นเรื่องสำคัญระหว่างการตรวจสอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อย
- (4) สอบทานรายงานที่จัดทำโดยผู้สอบบัญชี เสนอให้ฝ่ายบริหารปรับปรุงแก้ไข และติดตามผลการดำเนินการตามข้อเสนอแนะนั้น
- (5) พิจารณาความเพียงพอและควมมีประสิทธิภาพในการประสานงานระหว่างผู้สอบบัญชีและผู้ตรวจสอบภายใน
- (6) รับทราบจากผู้สอบบัญชีโดยไม่ชักช้าในข้อเท็จจริงเกี่ยวกับพฤติกรรมอันควรสงสัยว่ากรรมการ ผู้จัดการ หรือบุคคล ซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทได้กระทำความผิดตามมาตรา 281/2 วรรค 2 มาตรา 305, 306, 308, 309, 310, 311, 312 หรือมาตรา 313 ของ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ เมื่อผู้สอบบัญชีได้พบและดำเนินการตรวจสอบต่อไปโดยไม่ชักช้า รวมทั้งต้องรายงานผลการตรวจสอบในเบื้องต้นให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต. และผู้สอบบัญชีทราบภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้สอบบัญชี

6. การปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

- (1) สอบทานประสิทธิผลของระบบการติดตามควบคุมให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ ตลอดจนระเบียบจรรยาบรรณของบริษัทฯ
- (2) สอบทานผลการสอบสวนของฝ่ายจัดการ และติดตามกรณีของการไม่ปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง
- (3) สอบทานประเด็นที่ตรวจพบโดยหน่วยงานกำกับดูแลภายนอกและข้อสังเกตจากผู้ตรวจสอบ
- (4) สอบทานกระบวนการสื่อสารประมวลจรรยาบรรณไปสู่พนักงานภายในบริษัท และติดตามผลการปฏิบัติงาน
- (5) รับทราบความคืบหน้าจากฝ่ายจัดการและที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทเกี่ยวกับประเด็นสำคัญในการปฏิบัติตามข้อกำหนด กฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างสม่ำเสมอ

7. การพิจารณาอนุมัติงานบริการอื่นที่ไม่ใช่งานให้ความเชื่อมั่น

มีหน้าที่ในการพิจารณาอนุมัติงานบริการอื่นที่ไม่ใช่งานให้ความเชื่อมั่นตามที่เสนอโดยผู้สอบบัญชี หรือกลุ่มธุรกิจของผู้สอบบัญชี โดยให้เป็นไปตามประมวลจริยธรรมของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี และกฎเกณฑ์ที่กำหนดโดยฝ่ายจัดการ

8. การรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล

- (1) รายงานผลการดำเนินงานต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อทราบและพิจารณา อย่างน้อยไตรมาสละครั้ง
- (2) สอบทานรายงานใด ๆ ที่จัดทำโดยบริษัท ที่มีเนื้อหาเกี่ยวข้องกับหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล
- (3) จัดทำรายงานผลการดำเนินงานประจำปีของคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล โดยแสดงรายการตามที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด และให้ลงนามโดยประธานกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล รวมทั้งเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท
- (4) ในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล หากพบหรือมีข้อสงสัยว่า มีรายการหรือการกระทำซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลต้องรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อดำเนินการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลเห็นสมควร รายการหรือการกระทำดังกล่าว ได้แก่
 - (4.1) รายการที่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - (4.2) การทุจริต หรือมีสิ่งผิดปกติ หรือมีความบกพร่องที่สำคัญในระบบการควบคุมภายใน
 - (4.3) การฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
- (5) หากคณะกรรมการบริษัทหรือผู้บริหารไม่ดำเนินการให้มีการปรับปรุงแก้ไขรายการหรือการกระทำที่เข้าลักษณะตามข้อ (4.1), (4.2) และ (4.3) ข้างต้น ภายในเวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล เห็นสมควร กรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลคนใดคนหนึ่ง อาจรายงานว่ามีรายการหรือการกระทำตามที่กล่าวข้างต้นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. หรือตลาดหลักทรัพย์ฯ

9. การกำกับดูแลกิจการที่ดีและความยั่งยืน

- (1) สอบทานให้บริษัทมีกระบวนการพัฒนาการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งให้แนวทางและข้อเสนอแนะที่จำเป็นเพื่อการพัฒนา
- (2) ให้ความสำคัญโดยส่งเสริมให้บริษัทกำหนดเรื่องการกำกับดูแลกิจการที่ดี ไว้เป็นวาระประจำของการประชุมคณะกรรมการบริษัทและการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท
- (3) ติดตามให้ประธานกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลได้รับสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียตามมาตรา 89/14 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ จากเลขานุการบริษัท ภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทฯ ได้รับรายงานนั้น
- (4) ติดตาม ประเมิน และทบทวนจรรยาบรรณและนโยบายการกำกับดูแลกิจการให้สอดคล้องกับแนวปฏิบัติที่ดี เพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ

- (5) ส่งเสริมและให้คำแนะนำเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการแก่คณะกรรมการบริษัทและฝ่ายจัดการ
- (6) ดูแลติดตามการปฏิบัติงานของกรรมการและฝ่ายจัดการให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- (7) พิจารณา ดูแล ติดตาม และให้ความเห็นหรือข้อเสนอแนะเกี่ยวกับความยั่งยืนของกิจการต่อคณะกรรมการบริษัทและกรรมการบริหารและพัฒนาอย่างยั่งยืน

10. การบริหารความเสี่ยง

- (1) สอบทานให้บริษัทฯ มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงอย่างเป็นระบบและเป็นไปตามมาตรฐานที่เหมาะสม มีประสิทธิภาพและเกิดประสิทธิผล
- (2) ทาร่วมกับฝ่ายจัดการถึงนโยบายหลักของบริษัทฯ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารความเสี่ยงและการประเมินความเสี่ยงทุกด้าน รวมทั้งความเสี่ยงจากการทุจริตคอร์รัปชัน
- (3) ทาร่วมกับคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะทำงานบริหารความเสี่ยง และฝ่ายบริหารในการพิจารณา และให้ความเห็นในรายงานความคืบหน้าการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ

11. ความรับผิดชอบอื่น ๆ

- (1) ปฏิบัติการอื่นใด ตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย เช่น การสอบทานกระบวนการบริหารความเสี่ยง
- (2) สอบทานกฎบัตรเป็นประจำทุกปี เพื่อพิจารณาความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลที่กำหนดไว้ และเสนอให้พิจารณาปรับเปลี่ยนหากมีความจำเป็น
- (3) มีหน้าที่ตามที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ ประกาศกำหนดเพิ่มเติม
- (4) กำกับดูแลให้มีกระบวนการรับแจ้งเบาะแส ในกรณีที่พนักงานและผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่าง ๆ มีข้อสงสัยหรือพบเห็นการกระทำอันควรสงสัยว่ามีการฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ จรรยาบรรณ หรือนโยบายการกำกับดูแลกิจการ เพื่อให้ความมั่นใจแก่ผู้แจ้งเบาะแสว่าบริษัทฯ มีกระบวนการสอบสวนที่เป็นอิสระ และมีการดำเนินการในการติดตามที่เหมาะสม
- (5) ควบคุมดูแลกรณีการสอบสวนพิเศษตามความจำเป็น
- (6) กำกับดูแลให้มีนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันที่เหมาะสมเพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจ วางกรอบแนวทางการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการต่อต้านการทุจริตของบริษัทฯ และกำกับดูแลให้เกิดการนำไปปฏิบัติอย่างแท้จริง

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ซึ่งเป็นคณะกรรมการชุดย่อยของบริษัทฯ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนประกอบด้วยกรรมการจำนวนไม่น้อยกว่า 3 คน โดยมีกรรมการอิสระจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งคณะ และประธานกรรมการต้องเป็นกรรมการอิสระ

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนของบริษัทฯ ประกอบด้วย กรรมการอิสระจำนวน 2 ท่าน และกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารอีก 1 ท่าน โดยมีที่ปรึกษาเป็นกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร 1 ท่าน ดังนี้

- | | |
|------------------------------|--|
| 1. นายวิทยา ชวนะนันท์ | ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน (กรรมการอิสระ) |
| 2. รศ.ประพันธ์พงศ์ เวชชาชีวะ | กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน |
| 3. นางจิตรมณี สุวรรณพูล | กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน (กรรมการอิสระ) |
| 4. นายบัณฑิต มงคลกุล | ที่ปรึกษากรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน |

โดยมีนายสมโภช วิฑิตพลธิป เป็นเลขานุการคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

หน้าที่และความรับผิดชอบในการสรรหา

1. พิจารณาโครงสร้าง ขนาด องค์ประกอบคณะกรรมการบริษัท และสัดส่วนกรรมการอิสระให้มีความเหมาะสมกับองค์กร และสภาพแวดล้อมทางธุรกิจ ตลอดจนพิจารณาบทบาทของคณะกรรมการอิสระ รวมทั้งความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการอิสระแต่ละคนเป็นประจำทุกปี เพื่อให้แน่ใจว่ากรรมการอิสระของบริษัทเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามเกณฑ์ และ/หรือ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด
2. กำกับดูแลให้มีความหลากหลายในโครงสร้างของคณะกรรมการบริษัท (Board Diversity) ประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิที่มีความรู้ความสามารถที่หลากหลาย มีประสบการณ์ และความเชี่ยวชาญที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท ยึดมั่นในคุณธรรมและความซื่อสัตย์ โดยไม่จำกัดเพศ เชื้อชาติ สัญชาติ ศาสนา อายุ ทักษะทางวิชาชีพ หรือคุณสมบัติเฉพาะด้านอื่น ๆ โดยกำหนดเป้าหมายความหลากหลายในโครงสร้างของคณะกรรมการบริษัทให้สอดคล้องกับลักษณะธุรกิจของบริษัทฯ กฎเกณฑ์หรือแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนมีการพิจารณาบทบาทเป็นประจำทุกปี
3. พิจารณาหลักเกณฑ์และวิธีการที่โปร่งใสในการสรรหาและพิจารณากลั่นกรองบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในการแต่งตั้งเป็นกรรมการ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนนำเสนอต่อผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัท
4. พิจารณาหลักเกณฑ์และวิธีการในการสรรหาและพิจารณากลั่นกรองบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสม สมควรได้รับการแต่งตั้งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติแต่งตั้งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
5. เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยเสนอรายชื่อบุคคลเข้ารับการสรรหาเป็นกรรมการบริษัท โดยมีกำหนดระยะเวลาอย่างเพียงพอก่อนการประชุมผู้ถือหุ้น
6. จัดให้มีแผนและแนวทางการสรรหาบุคลากรเพื่อสืบทอดตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูง โดยมีการทบทวนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
7. กำกับดูแลให้มีการจัดทำแผนพัฒนากรรมการเพื่อพัฒนาความรู้กรรมการปัจจุบันและกรรมการใหม่ให้เข้าใจธุรกิจที่กรรมการบริษัทดำรงตำแหน่งอยู่ บทบาทหน้าที่ของกรรมการและพัฒนาการต่าง ๆ ที่สำคัญ เช่น ภาวะอุตสาหกรรม กฎเกณฑ์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท ฯลฯ

หน้าที่และความรับผิดชอบในการกำหนดค่าตอบแทน

1. พิจารณารูปแบบและหลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทนของกรรมการบริษัท กรรมการชุดย่อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ให้มีความชัดเจน เป็นธรรม และเหมาะสมกับหน้าที่ความรับผิดชอบ ความสำเร็จในการปฏิบัติงานที่เชื่อมโยงกับผลประกอบการของบริษัทฯ ทั้งในระยะสั้นและระยะยาว และปัจจัยแวดล้อมอื่นที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนพิจารณาเปรียบเทียบกับอัตราค่าตอบแทนของบริษัทอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกันหรือใกล้เคียงกับบริษัท โดยคำนึงถึงการเพิ่มมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นในระยะยาว
2. พิจารณาบทบาท ศึกษา ติดตามความเปลี่ยนแปลงและแนวโน้มในเรื่องผลตอบแทนสำหรับกำหนดค่าตอบแทนแก่กรรมการบริษัทและกรรมการชุดย่อยเพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาเห็นชอบ และนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ
3. พิจารณาการกำหนดเป้าหมายและประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อพิจารณาความเหมาะสมในการกำหนดค่าตอบแทน

หน้าที่และความรับผิดชอบอื่น ๆ

1. สามารถแต่งตั้งที่ปรึกษาประจำ และ/หรือว่าจ้างที่ปรึกษาเฉพาะโครงการ เพื่อให้คำแนะนำในการปฏิบัติงานตามหน้าที่ความรับผิดชอบได้ในกรณีที่พิจารณาว่าจำเป็นและสมควร โดยคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนสามารถพิจารณากำหนดค่าตอบแทนของที่ปรึกษาดำเนินการได้โดยบริษัทได้ตามความจำเป็นและสมควร

2. ทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนเป็นประจำทุกปี และนำเสนอขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท
3. ประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนเป็นประจำทุกปี
4. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดเกี่ยวกับการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงซึ่งเป็นคณะกรรมการชุดย่อยของบริษัทฯ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงประกอบด้วยสมาชิกจำนวนไม่น้อยกว่า 2 คน

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ ประกอบด้วย กรรมการอิสระจำนวน 1 ท่าน และผู้บริหารอีก 2 ท่าน ดังนี้

1. นางจิตรมณี สุวรรณพูล ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง (กรรมการอิสระ)
2. นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ กรรมการบริหารความเสี่ยง
3. นายเชมจิต ชุ่มวัฒนะ กรรมการบริหารความเสี่ยง

โดยมีนายสันติ วัชรานุรักษ์ เป็นเลขานุการคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

1. พิจารณากำหนดและให้ความเห็นชอบต่อระดับความเสี่ยงที่องค์กรยอมรับได้ (Risk Appetite)
2. สอบทานการบริหารความเสี่ยงในภาพรวมขององค์กร โดยคำนึงถึงผลตอบแทนรวมของผู้ถือหุ้นทั้งในระยะสั้นและระยะยาว และพิจารณาเปรียบเทียบกับระดับความเสี่ยงที่องค์กรยอมรับได้
3. ประเมินประสิทธิผลของการบริหารความเสี่ยงที่ฝ่ายบริหารจัดการให้มีขึ้นในองค์กร
4. มีส่วนร่วมให้ความเห็นในการวิเคราะห์กลยุทธ์การบริหารความเสี่ยงประจำปีขององค์กร
5. ให้ทิศทางและแนวทางการดำเนินงานบริหารความเสี่ยงแก่ฝ่ายบริหารความเสี่ยง
6. กำกับดูแลให้มั่นใจว่ามาตรการดังกล่าวได้มีการสื่อสารอย่างทั่วถึง และพนักงานได้ปฏิบัติตามมาตรการเหล่านั้นอย่างต่อเนื่อง
7. กำกับดูแลการกำหนดเป้าหมายในการวัดผลการปฏิบัติงาน และดัชนีตัวชี้วัดความเสี่ยงที่สำคัญ
8. รายงานกิจกรรมต่าง ๆ ของการบริหารความเสี่ยงต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อรับทราบอย่างน้อยไตรมาสละครั้ง
9. ปฏิบัติงานอื่น ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการจัดการ

คณะกรรมการจัดการแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัทเพื่อทำหน้าที่เป็นคณะกรรมการชุดย่อยของบริษัทฯ คณะกรรมการจัดการประกอบด้วยผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสม โดยมีจำนวนตามที่คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควร

คณะกรรมการจัดการของบริษัทฯ ประกอบด้วยผู้บริหารระดับสูงจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

1. นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ ประธานกรรมการจัดการ
2. เรืออากาศเอกกรี เดชชัย กรรมการจัดการ
3. นายเชมจิต ชุ่มวัฒนะ กรรมการจัดการ
4. นายรัฐกรณ์ เกียรติขจรธาดา กรรมการจัดการ

โดยมี นายสมโภช จิตพิลาธิป เป็นเลขานุการคณะกรรมการจัดการ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดการ

1. พิจารณากลับกรองในเรื่องดังต่อไปนี้ เพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ
 - 1) แผนกลยุทธ์ในการประกอบธุรกิจ เป้าหมายทางการเงิน และแผนงานของบริษัทฯ
 - 2) งบประมาณประจำปี (Annual Estimate) ซึ่งเป็นไปตามแผนกลยุทธ์ของบริษัทฯ
 - 3) การลงทุนโครงการต่าง ๆ หรือรายการที่สำคัญภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดการ
 - 4) กิจกรรมและการปฏิบัติงานที่เกี่ยวกับการควบคุมและซื้อกิจการ
 - 5) แสวงหาและประเมินโอกาสในการลงทุนในธุรกิจใหม่
2. ติดตามผลประกอบการของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามงบประมาณและเป้าหมายที่ตั้งเอาไว้
3. กำกับและติดตามผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัทฯ
4. พิจารณาสอบทานและอนุมัติรายการเกี่ยวกับการลงทุนและจำหน่ายทรัพย์สิน และรายการอื่นใดที่เกี่ยวกับธุรกิจของบริษัทฯ ภายในขอบเขตอำนาจที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
5. ประเมินโอกาสและความเสี่ยงตลอดจนปัจจัยที่เกี่ยวข้องในการดำเนินธุรกิจ และให้ความเห็นหรือข้อเสนอแนะแก่คณะกรรมการชุดต่าง ๆ และคณะกรรมการบริษัท
6. สนับสนุนให้มีการฝึกกำลังทางธุรกิจเพื่อเพิ่มความสามารถในการต่อรองและการแข่งขัน
7. สร้างเสริมความสัมพันธ์ตลอดจนบริหารจัดการเกี่ยวกับผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย
8. จัดหาเงินทุนรวมถึงการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ
9. พิจารณาการบริหารทรัพยากร และการพัฒนาบุคลากรอย่างมีประสิทธิภาพ
10. ว่าจ้างที่ปรึกษาหรือบุคคลที่มีความเป็นอิสระ เพื่อให้ความเห็นหรือคำแนะนำตามความจำเป็น
11. ดำเนินการ หรืออนุมัติรายการอื่น ๆ ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทเป็นคราว ๆ ไป

คณะกรรมการบริษัทและการพัฒนาอย่างยั่งยืน

คณะกรรมการบริษัทและการพัฒนาอย่างยั่งยืนประกอบด้วยผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ และบุคคลอื่นใดที่มีคุณสมบัติเหมาะสม โดยมีจำนวนตามที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารเห็นสมควร

คณะกรรมการบริษัทและการพัฒนาอย่างยั่งยืน ประกอบด้วยผู้บริหารระดับสูงจำนวน 5 ท่านดังนี้

1. นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ ประธานกรรมการบริษัทและการพัฒนาอย่างยั่งยืน
2. นางสาวอุทัยวรรณ อนุชิตานุกุล กรรมการบริษัทและการพัฒนาอย่างยั่งยืน
3. นายภณพินิต อุปถัมภ์ กรรมการบริษัทและการพัฒนาอย่างยั่งยืน
4. นายวิรุฬห์ โสอินทร์ กรรมการบริษัทและการพัฒนาอย่างยั่งยืน
5. นายรัฐกรณ์ เกียรติจรธาดา กรรมการบริษัทและการพัฒนาอย่างยั่งยืน

โดยมีนายสมโภช จิตพิลาธิป เป็นเลขานุการคณะกรรมการบริษัทและการพัฒนาอย่างยั่งยืน

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทและการพัฒนาอย่างยั่งยืน

หน้าที่ความรับผิดชอบในด้านการกำกับดูแลกิจการ

1. พิจารณาให้ความเห็น ให้ข้อเสนอแนะ และทบทวนนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี จรรยาบรรณธุรกิจ นโยบายเพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืนของบริษัทฯ นโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน รวมถึงนโยบายและแนวปฏิบัติอื่นใดที่เกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่จะสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทฯ บนหลักบรรษัทภิบาลในการพัฒนาอย่างยั่งยืน ซึ่งรวมถึงการดำเนินงานด้านการดูแลผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย สังคม ชุมชน สิ่งแวดล้อม และนโยบาย หรือแนวปฏิบัติอื่นใดที่จะสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทฯ ตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการ
2. ติดตามและทบทวนแนวปฏิบัติหรือระบบงานต่าง ๆ ภายในองค์กร ให้สอดคล้องกับนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี จรรยาบรรณธุรกิจ และแนวปฏิบัติที่ดีตามที่ได้กำหนดไว้ และดูแลให้มีผลในทางปฏิบัติอย่างเป็นรูปธรรม

3. สนับสนุนการมีส่วนร่วม พร้อมทั้งส่งเสริมให้มีการสื่อสารให้แก่พนักงานทุกระดับ และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย เพื่อให้ตระหนักและเข้าใจถึงนโยบาย และแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี และแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องอย่างเพียงพอ และต่อเนื่อง

หน้าที่ความรับผิดชอบในการพัฒนาอย่างยั่งยืน

1. กำหนดกลยุทธ์ นโยบาย แนวทางการดำเนินงาน และพิจารณาคัดเลือกประเด็นที่ส่งเสริมการพัฒนาอย่างยั่งยืนของบริษัทฯ รวมถึงกำหนดเป้าหมายการพัฒนาอย่างยั่งยืนให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการเป็นองค์กรต้นแบบด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืน และมีแนวทางสอดคล้องกับมาตรฐานสากล
2. กำกับ ดูแล ทบทวน และติดตามการดำเนินงานด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืน และส่งเสริมให้นำไปสู่การปฏิบัติ รวมถึงการมีส่วนร่วมในการดำเนินโครงการต่าง ๆ ภายใต้กรอบการพัฒนาอย่างยั่งยืน ใน 3 มิติ ดังนี้
 - 2.1) มิติเศรษฐกิจ กำกับ ดูแล ทบทวน และติดตาม การกำกับดูแลกิจการ การบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทาน
 - 2.2) มิติสิ่งแวดล้อม กำกับ ดูแล ทบทวน และติดตามการดูแลรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ การบริหารจัดการน้ำ การบริหารจัดการขยะและของเสีย
 - 2.3) มิติสังคม กำกับ ดูแล ทบทวน และติดตาม การรับผิดชอบต่อสังคม อาชีวอนามัยและความปลอดภัย
3. ให้คำปรึกษา ส่งเสริม สนับสนุนทรัพยากรและบุคลากรที่เหมาะสม เพื่อให้การดำเนินงานด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืนเกิดขึ้นทั่วทั้งองค์กรและสอดคล้องเป็นไปในทิศทางเดียวกัน และสอดคล้องตามเป้าหมายสหประชาชาติ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของรักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

1. ดำเนินงานอันเป็นกิจวัตรประจำวันของบริษัทฯ กำกับดูแลและบริหารจัดการงานในด้านต่าง ๆ ของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบาย วิสัยทัศน์ พันธกิจ คุณค่าที่มุ่งหวัง กลยุทธ์ ทิศทาง และเป้าหมายการดำเนินธุรกิจ ตลอดจนงบประมาณและแผนธุรกิจของบริษัทฯ ที่กำหนดโดยคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ คณะกรรมการบริหาร
2. มีอำนาจจ้าง แต่งตั้ง โยกย้าย ปลดออก เลิกจ้าง กำหนดอัตราค่าจ้างและค่าตอบแทนของผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ ยกเว้นการแต่งตั้ง โยกย้าย หรือเลิกจ้างผู้บริหารที่ดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส จะต้องได้รับการอนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัท (โดยค่าตอบแทนให้อยู่ในอำนาจของรักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นผู้กำหนด)
3. กำหนดเงินเดือนและค่าตอบแทน ปรับขึ้นเงินเดือน โบนัส และบำเหน็จรางวัลของผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ
4. มีอำนาจอนุมัติการเข้าทำสัญญา หรือการเลิกสัญญาใด ๆ (ซึ่งอยู่ในงบประมาณประจำปีที่ได้รับอนุมัติแล้ว) ระหว่างบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย กับบุคคลภายนอก ซึ่งมูลค่ารวมของแต่ละสัญญาไม่เกินวงเงินที่กำหนดไว้
5. พิจารณออนุมัติการกู้ยืมเงินระหว่างบริษัทฯ กับบริษัทย่อย
6. ออกคำสั่ง ระเบียบ ประกาศ และบันทึกต่าง ๆ ภายในบริษัทฯ เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามนโยบาย และเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ รวมถึงรักษาระเบียบวินัยภายในองค์กร
7. ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ คณะกรรมการบริหารมอบหมาย และปฏิบัติการใด ๆ ตามที่กำหนดโดยกฎหมายหรือข้อกำหนดของหน่วยงานราชการ
8. มอบหมายให้บุคคลคนหนึ่งหรือหลายคนปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนตน โดยการมอบอำนาจดังกล่าวจะต้องไม่เป็นการมอบอำนาจที่ทำให้ผู้รับมอบอำนาจสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดที่ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
9. ในกรณีที่รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหารไม่อยู่ หรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการผู้จัดการเป็นผู้รักษาการและปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ แทนทุกประการ และให้กรรมการผู้จัดการรายงานหรือเสนอเรื่องต่าง ๆ ที่ตนได้พิจารณาอนุมัติไปแล้วต่อรักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหารในทันทีที่สามารถกระทำได้

ทั้งนี้ การใช้อำนาจของรักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร จะต้องไม่มีลักษณะที่ทำให้รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดที่ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย เว้นแต่จะเป็นการทำรายการตามหลักเกณฑ์ ประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

7.4 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีคณะผู้บริหารจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

- นางสาวณัฏฐ์ ศรีวรรณวิทย์ รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- เรืออากาศเอกกรี เดชชัย รักษาการรองกรรมการผู้จัดการใหญ่
- นายภณพินิต อุปถัมภ์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน
- นายวิรุฬห์ โลอินทร์¹ Head of Office & Retail Operation
- นายรัฐกรณ์ เกียรติขจรธาดา² Head of Office Business Development & Commercialization
- นายณกุล ทิณพงษ์ Head of Office & Retail Commercialization

หมายเหตุ : ¹ ลาออกจากการดำรงตำแหน่ง Head of Office & Retail Operation โดยปฏิบัติหน้าที่จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2568

² ดำรงตำแหน่ง Head of Office Business Development & Commercialization มีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568

คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

คำตอบแทนกรรมการ

บริษัทฯ พิจารณาจ่ายคำตอบแทนกรรมการโดยคำนึงถึงความเป็นธรรมและเหมาะสม สะท้อนถึงหน้าที่ความรับผิดชอบ ความสำเร็จในการปฏิบัติงานที่เชื่อมโยงกับผลประกอบการ และปัจจัยแวดล้อมอื่นที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนพิจารณาเปรียบเทียบกับอัตราค่าตอบแทนของบริษัทอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกันหรือใกล้เคียงกับบริษัทฯ โดยคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนนำผลสำรวจคำตอบแทนกรรมการที่จัดทำโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทยมาประกอบการพิจารณาเปรียบเทียบเป็นประจำทุกปี

ในปี 2567 คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนได้พิจารณาค่าตอบแทนกรรมการและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาเห็นชอบ และนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 เมื่อวันที่ 18 เมษายน 2567 เพื่อพิจารณาอนุมัติการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการประจำปี 2567 โดยมีรายละเอียดโครงสร้างค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัทดังนี้

ประเภทค่าตอบแทน	ปี 2567
1. ค่าเบี้ยประชุมกรรมการบริษัท (บาท/ครั้ง)	
- ประธานกรรมการ	15,000
- รองประธานกรรมการ	15,000
- ประธานกรรมการตรวจสอบและสรรหาภิบาล	15,000
- กรรมการตรวจสอบและสรรหาภิบาล	12,000
- กรรมการอื่น ๆ	12,000
2. ค่าตอบแทนรายเดือน (บาท/เดือน)	
- ประธานกรรมการ	63,500
- รองประธานกรรมการ	63,500
- ประธานกรรมการตรวจสอบและสรรหาภิบาล	63,500
- กรรมการตรวจสอบและสรรหาภิบาล	57,000
- กรรมการอื่น ๆ	44,500
3. ค่าเบี้ยประชุมกรรมการตรวจสอบและสรรหาภิบาล (บาท/ครั้ง)	
- ประธานกรรมการตรวจสอบและสรรหาภิบาล	12,000
- กรรมการตรวจสอบและสรรหาภิบาล	10,000
4. ค่าเบี้ยประชุมกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน (บาท/ครั้ง)	
- ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	12,000
- กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และที่ปรึกษา	10,000
5. ค่าเบี้ยประชุมกรรมการบริหารความเสี่ยง (บาท/ครั้ง)	
- ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	12,000
- กรรมการบริหารความเสี่ยง	10,000
6. สิทธิประโยชน์อื่น ๆ	กรรมการได้รับสิทธิสวัสดิการห้องพักและบริการโรงแรมตามที่บริษัทฯ กำหนดรวมวงเงินไม่เกิน 80,000 บาทต่อคนต่อปี

หมายเหตุ : กรรมการที่เป็นผู้บริหารของบริษัท (Executive Director) และผู้บริหารจะไม่ได้รับคำตอบแทนสำหรับการดำรงตำแหน่งต่าง ๆ ในคณะกรรมการชุดย่อย

คำตอบแทนผู้บริหาร

บริษัทฯ พิจารณาจ่ายคำตอบแทนผู้บริหารโดยคำนึงถึงความเป็นธรรมและเหมาะสมตามหน้าที่ความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย สอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และพิจารณาเปรียบเทียบกับอัตราค่าตอบแทนของบริษัทอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกันหรือใกล้เคียงกับบริษัทฯ รวมถึงพิจารณาผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารตามเป้าหมายของงานที่ได้รับผิดชอบโดยมีความสอดคล้องกับเป้าหมายตามแผนกลยุทธ์ประจำปีของบริษัทฯ

สำหรับคำตอบแทนที่ให้แก่ผู้บริหารในปี 2567 มีดังนี้

- เงินเดือนและโบนัส

บริษัทฯ มีการให้ผลตอบแทนแก่ผู้บริหารเป็นเงินเดือนและโบนัส สำหรับผู้บริหารจำนวน 4 คน รวมทั้งสิ้น 7,804,389 บาท

- เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทฯ ได้สมทบเงินเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับผู้บริหารจำนวน 2 คน รวมทั้งสิ้น 227,614.50 บาท

7.5 ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของบุคลากร ซึ่งนับเป็นหัวใจสำคัญในการปฏิบัติงานอันนำมาซึ่งความสำเร็จตามวัตถุประสงค์ จึงให้การสนับสนุนและพัฒนาบุคลากรทุกระดับอย่างต่อเนื่องและทั่วถึง โดยการจัดเตรียมสวัสดิการต่าง ๆ ที่มีประโยชน์ต่อพนักงานและให้การส่งเสริมด้านความรู้ ทั้งด้านเทคนิค จัดการเรียนการสอนทั้งในระดับพนักงานและระดับผู้บริหาร รวมทั้งจัดการอบรมสัมมนาต่าง ๆ ในบริษัทฯ หรือส่งพนักงานไปอบรมสัมมนานอกสถานที่

จำนวนพนักงาน (คน) ณ วันสิ้นปี ของปี 2565 - 2567

ชื่อบริษัท	ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565
บริษัทฯ	185	172	160
บริษัทย่อย			
- บจก. สเตอริลิ่ง อีคิวตี้	-	-	-
- บจก. จี แลนด์ รีท แมเนจเม้นท์	-	-	-
- บจก. เบิ้ล ดีเวลลอปเม้นท์		-	- -
รวม	185	172	160

จำนวนพนักงานปี 2567 เฉพาะของบริษัทฯ ในแต่ละสายงานหลักประกอบด้วย

สายงาน	จำนวน (คน)
ผู้บริหาร (ระดับสูง)	5
กลุ่มงานบริหารโครงการ	13
กลุ่มงานขายและการตลาดพื้นที่สำนักงาน	16
กลุ่มงานขายพื้นที่เช่าและปฏิบัติการ	119
กลุ่มงานสนับสนุน	28
สำนักเลขานุการบริษัท	2
สายงานทรัพยากรบุคคลและพัฒนาองค์กร	2
รวม	185

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตาม พ.ร.บ.ส่งเสริมและพัฒนาคุณภาพชีวิตคนพิการ พ.ศ. 2550 เพื่อส่งเสริมและพัฒนาคุณภาพชีวิตคนพิการ โดยรับผู้พิการเข้าทำงานจำนวน 2 คน ครบตามที่กฎหมายกำหนด และนำส่งเงินเข้ากองทุนส่งเสริมและพัฒนาคุณภาพชีวิตคนพิการครบถ้วนตามเกณฑ์ที่กำหนด

จำนวนพนักงานที่เข้าร่วมกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (Providend Fund - PVD)

ชื่อบริษัท	มี/ไม่มี PVD	จำนวนพนักงานที่เข้าร่วม PVD (คน)	สัดส่วนพนักงานที่เข้าร่วม PVD/พนักงานทั้งหมด (%)
บริษัทฯ	มี	98	53.55%
บริษัทย่อย			
- บจก. สเตอริลิ่ง อีคิวตี้	ไม่มี	-	-
- บจก. จี แลนด์ รีท แมเนจเม้นท์	ไม่มี	-	-
- บจก. เบิ้ล ดีเวลลอปเม้นท์	ไม่มี	-	-

บริษัทฯ มีนโยบายคัดเลือกผู้จัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพที่ร่วมปฏิบัติตามหลักธรรมาภิบาลการลงทุนที่บริหารการลงทุนอย่างรับผิดชอบ โดยคำนึงถึงปัจจัยสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (ESG) มีการปฏิบัติตามหลักธรรมาภิบาลการลงทุนเป็นอย่างดี เนื่องจากเป็นแนวทางการลงทุนที่นำไปสู่ประโยชน์สูงสุดของสมาชิกกองทุนของบริษัทฯ ในระยะยาว

นโยบายการปฏิบัติต่อพนักงาน

บริษัทฯ มีนโยบายการปฏิบัติต่อพนักงานโดยยึดในหลักการดูแลและปฏิบัติต่อบุคลากรตามหลักบรรษัทภิบาลและสิทธิมนุษยชนดังนี้

1. บริษัทฯ จัดให้มีเงื่อนไขการจ้างงานที่เป็นธรรมเพื่อให้พนักงานได้รับค่าตอบแทนที่เหมาะสมตามความรู้ ความสามารถ ศักยภาพ และผลการปฏิบัติงานของพนักงานด้วยความโปร่งใสและเป็นธรรม โดยสอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และเทียบเคียงได้กับบริษัทอื่นในกลุ่มธุรกิจเดียวกัน
2. บริษัทฯ บริหารและพัฒนาบุคลากรให้มีความรู้ ทักษะ ประสบการณ์ และแรงจูงใจที่เหมาะสม
3. บริษัทฯ จัดให้มีกระบวนการพิจารณา การสรรหา การแต่งตั้ง การโยกย้าย การให้สวัสดิการ การให้รางวัล การเลิกจ้าง และการลงโทษพนักงานที่โปร่งใส ตรวจสอบได้ โดยปฏิบัติด้วยความสุจริตและเป็นธรรม
4. บริษัทฯ ส่งเสริมให้พนักงานได้พัฒนาและแลกเปลี่ยนความรู้ความสามารถอย่างทั่วถึงและสม่ำเสมอ
5. บริษัทฯ มุ่งมั่นดูแลสภาพแวดล้อมในการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อสุขภาพ อนามัย ชีวิต และทรัพย์สินของพนักงาน
6. บริษัทฯ ต้องให้ข้อมูลสำคัญแก่พนักงานเพื่อให้ทราบผลการดำเนินงานและสภาพที่แท้จริงของบริษัทฯ
7. บริษัทฯ สนับสนุนการหารือและความร่วมมือระหว่างบริษัทฯ กับพนักงานหรือตัวแทนพนักงานในการนำเสนอข้อมูลแก่ผู้มีอำนาจในการตัดสินใจของบริษัทฯ เกี่ยวกับการปรับปรุงคุณภาพชีวิตการทำงานเพื่อให้เกิดการพัฒนาาร่วมกัน
8. บริษัทฯ เคารพสิทธิในการแสดงความคิดเห็นของพนักงานทุกระดับอย่างเท่าเทียมและเสมอภาค โดยปราศจากการแทรกแซง รวมถึงการจัดให้มีกระบวนการรับฟังข้อคิดเห็นและการร้องเรียนอย่างเหมาะสมและเป็นธรรม
9. บริษัทฯ ส่งเสริมและจัดกิจกรรมสนับสนุนให้พนักงานมีคุณภาพในการใช้ชีวิต ไม่ว่าจะเป็นด้านการทำงาน การศึกษา การพักผ่อน และการดูแลครอบครัว เป็นต้น

ค่าตอบแทนพนักงาน

บริษัทฯ ปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเป็นธรรม โดยมีการจ้างงานที่เป็นธรรมเพื่อให้พนักงานได้รับค่าตอบแทนที่เหมาะสมตามความรู้ ความสามารถ ศักยภาพ และผลการปฏิบัติงานของพนักงานด้วยความโปร่งใสและเป็นธรรม โดยสอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในระยะสั้นและระยะยาว และเทียบเคียงได้กับบริษัทอื่นในกลุ่มธุรกิจเดียวกัน

สำหรับปี 2567 บริษัทฯ จ่ายผลตอบแทนพนักงานในรูปเงินเดือน เงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ รวมทั้งสวัสดิการต่าง ๆ เฉพาะของบริษัทฯ จำนวน 122.05 ล้านบาท โดยสัดส่วนค่าตอบแทนพนักงานหญิงต่อพนักงานชายคิดเป็น 49.55:50.45

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังจัดให้มีสวัสดิการด้านต่าง ๆ สำหรับพนักงาน เช่น ค่ารักษาพยาบาล ค่าเดินทาง ค่าน้ำมัน ค่าโทรศัพท์ กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ประกันสุขภาพและประกันชีวิต เงินช่วยเหลือกรณีบิดา มารดา หรือพนักงานเสียชีวิต ค่าของเยี่ยมกรณีพนักงานเจ็บป่วย ทุนการศึกษาสำหรับบุตรพนักงาน เป็นต้น

7.6 ข้อมูลสำคัญอื่น ๆ

ผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญและรับผิดชอบต่อการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งจัดทำขึ้นตามมาตรฐานและหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป โดยใช้นโยบายการบัญชีที่เหมาะสมตามหลักความระมัดระวัง ถูกต้อง และครบถ้วน เพื่อให้สามารถสะท้อนผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ตามความเป็นจริง ซึ่งบริษัทฯ ได้แต่งตั้งนางณิศรา เมฆลอย เป็นผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี ประวัติและประสบการณ์ปรากฏในเอกสารแนบ 3 โดยมีหน้าที่ความรับผิดชอบดังนี้

1. ดูแลการจัดเก็บรายได้และการตั้งหนี้ของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามสัญญาและเงื่อนไขต่าง ๆ ให้ครบถ้วน
2. สอบทานการทำรายการต่าง ๆ ของบริษัทฯ ตามขอบเขตอำนาจอนุมัติที่กำหนดไว้
3. ดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน
4. ควบคุมและดูแลการทำบัญชีให้เป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

เลขานุการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาแต่งตั้งผู้มีความรู้ ความสามารถ และมีความเหมาะสมเป็นเลขานุการบริษัท เพื่อช่วยสนับสนุนและดูแลกิจกรรมต่าง ๆ ของคณะกรรมการให้ดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลตามกฎหมายระเบียบ ข้อบังคับ และหลักธรรมาภิบาล ซึ่งคณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งนายสมโภช จิตพิลาธิป ให้ดำรงตำแหน่งเลขานุการบริษัท รวมทั้งปฏิบัติหน้าที่เลขานุการคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และเลขานุการคณะกรรมการจัดการ ประวัติและประสบการณ์ปรากฏในเอกสารแนบ 3 โดยมีหน้าที่ความรับผิดชอบด้านเลขานุการบริษัทดังนี้

1. จัดทำและเก็บรักษาเอกสารเกี่ยวกับทะเบียนกรรมการ รายงานประจำปีของบริษัทฯ หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการบริษัท และรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
2. เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร
3. จัดส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องให้ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลทราบภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทฯ ได้รับรายงานนั้น
4. จัดการประชุมคณะกรรมการบริษัท และการประชุมผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อบังคับ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
5. ให้คำแนะนำในการดำเนินงานของบริษัทฯ และคณะกรรมการบริษัทให้เป็นไปตามหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับของบริษัทฯ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
6. เป็นศูนย์กลางการติดต่อสื่อสารข้อมูลข่าวสารระหว่างกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้น
7. ประสานงานและติดตามการดำเนินงานตามมติของกรรมการและผู้ถือหุ้น
8. ดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลและรายงานสารสนเทศในส่วนที่รับผิดชอบต่อหน่วยงานที่กำกับดูแลตามระเบียบและข้อกำหนดของหน่วยงานทางการ
9. ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด หรือตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

หัวหน้างานตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลได้แต่งตั้งนางสาวนงลักษณ์ ศรีวงศ์พนาเวศ ให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นหัวหน้างานตรวจสอบภายใน ประวัติและประสบการณ์ปรากฏในเอกสารแนบ 3 โดยมีหน้าที่ความรับผิดชอบดังนี้

1. บริหารจัดการงานของสำนักตรวจสอบภายในให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล สอดคล้องกับมาตรฐานวิชาชีพตรวจสอบภายใน เพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ให้สอดคล้องกับแผนงานและนโยบาย รวมทั้งกลยุทธ์ของบริษัทฯ ซึ่งเป็นการเพิ่มคุณค่าและสนับสนุนให้บริษัทฯ มีการปรับปรุงกระบวนการบริหารความเสี่ยง การควบคุมภายในและการกำกับดูแลให้ดีขึ้น
2. สนับสนุนงานของคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลให้บรรลุเป้าหมาย และหน้าที่ตามกฎหมายของคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล

นอกจากนี้ ยังทำหน้าที่เกี่ยวกับงานกำกับการปฏิบัติงานของบริษัทฯ (Compliance) โดยมีหน้าที่ความรับผิดชอบดังนี้

1. ระบุความเสี่ยงและประเมินความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามระเบียบบังคับ กฎหมาย กฎเกณฑ์ และมาตรฐานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ รวมถึงแนวทางปฏิบัติทางธุรกิจตามการเติบโตขององค์กร
2. จัดทำแผนการตรวจสอบตามการประเมินความเสี่ยงตามข้อเสนอแนะจากคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล และการร้องขอจากผู้บริหาร
3. ทดสอบการปฏิบัติงาน รายงานผลการปฏิบัติงาน และประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ในการจัดทำและดำเนินการตามข้อเสนอแนะเพื่อป้องกันการเกิดการฝ่าฝืนระเบียบบังคับ กฎหมาย กฎเกณฑ์ และมาตรฐานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ
4. เป็นศูนย์กลางในการให้คำแนะนำและที่ปรึกษาเกี่ยวกับระเบียบบังคับ กฎหมาย กฎเกณฑ์ มาตรฐานต่าง ๆ แก่ผู้บริหารและพนักงาน

ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ดังนี้

- ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee)

รายการที่	ชื่อบริษัทผู้จ่าย	ชื่อผู้สอบบัญชี	ค่าสอบบัญชี
1	บริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน)	นางสาววรรณพร จงพิรเดชานนท์	1,550,000.-
2	บริษัท เบิ้ล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	นางสาววรรณพร จงพิรเดชานนท์	100,000.-
3	บริษัท สเตอริลิ่ง อีคิวตี้ จำกัด	นางสาววรรณพร จงพิรเดชานนท์	200,000.-
4	บริษัท เบิ้ล แอสเซทส์ จำกัด	นางสาววรรณพร จงพิรเดชานนท์	250,000.-
5	บริษัท จี แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	นางสาววรรณพร จงพิรเดชานนท์	200,000.-
6	บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด	นางสาววรรณพร จงพิรเดชานนท์	400,000.-
7	บริษัท รัชดา แอสเซทส์ โฮลดิ้ง จำกัด	นางสาววรรณพร จงพิรเดชานนท์	120,000.-
8	บริษัท พระราม 9 สแควร์ โฮเต็ล จำกัด	นางสาววรรณพร จงพิรเดชานนท์	70,000.-
รวมค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี			2,890,000.-

- ค่าบริการอื่น ๆ (Non-Audit Fee)

-ไม่มี-

- ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชีให้แก่ สำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัดในรอบปี 2567 และปี 2566 มีจำนวนเงินรวม 2,890,000 บาท และ 2,890,000 บาท ตามลำดับ

8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

8.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

คณะกรรมการบริษัทมีบทบาทสำคัญในการกำหนดนโยบาย วิสัยทัศน์ พันธกิจ และแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ กำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับและมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ตลอดจนกำกับดูแลในการจัดทำกลยุทธ์และแผนงานประจำปีให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัทฯ โดยควบคุมดูแลการบริหารงานอย่างมีประสิทธิภาพเพื่อเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น ตลอดจนพิจารณาถึงผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียตามความเหมาะสม

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดกลยุทธ์ แผนงานประจำปี และบริหารจัดการความเสี่ยง ให้สอดคล้องกับสถานการณ์และปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ พร้อมทั้งให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในและการกำกับดูแลให้การดำเนินงานของบริษัทฯ มีความถูกต้องเหมาะสมตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

(1) กรรมการอิสระ

กรรมการอิสระมีคุณสมบัติดังนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 0.5 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย
2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนได้รับการแต่งตั้ง
3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทหรือบริษัทย่อย
4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนได้รับการแต่งตั้งความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่ง รวมถึงการทำรายการทางการเงินที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่า หรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค่าประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นที่เหมือนกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทหรือคู่สัญญา มีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละสามของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทหรือตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่างหนึ่งปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนได้รับการแต่งตั้ง
6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนได้รับการแต่งตั้ง
7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นผู้เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
8. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษา ที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย
9. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท กรรมการอิสระ อาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบขององค์คณะ (Collective decision) ได้ กรรมการอิสระควรใช้ดุลยพินิจอย่างเป็นอิสระในการพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ในการดำเนินธุรกิจ และพร้อมที่จะแสดงความคิดเห็น หรือคัดค้านในกรณีที่มีความเห็นขัดแย้งในเรื่องที่มีผลกระทบต่อความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นทุกราย

(2) การสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

ในการคัดเลือกบุคคลที่จะเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัท คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะทำหน้าที่คัดเลือกบุคคลที่มีความรู้ ความเข้าใจในธุรกิจของบริษัทฯ และมีคุณสมบัติเหมาะสมและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายหรือระเบียบข้อบังคับของหน่วยงานกำกับดูแลบริษัทมหาชน เพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณา และนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อมีมติแต่งตั้งต่อไป

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อเลือกตั้งกรรมการบริษัทนั้น ใช้หลักเกณฑ์และวิธีการเลือกตั้งตามที่ได้ระบุไว้ในข้อบังคับของบริษัทฯ หมวดที่ 3 ว่าด้วยเรื่องคณะกรรมการ ข้อ 13 ถึง 15 กล่าวคือ คณะกรรมการของบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวนไม่น้อยกว่า 5 คน และกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมดต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร การแต่งตั้งกรรมการให้ทำพร้อมกันในคราวเดียวกันในที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อเสียงหนึ่ง ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะใช้คะแนนเสียงทั้งหมดที่มีอยู่เลือกตั้งบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้กับผู้ใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้ และบุคคลที่ได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่ากับจำนวนกรรมการที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นต้องเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา มีคะแนนเสียงเท่ากันเกินกว่าจำนวนกรรมการที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นต้องเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ประธานเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่งเป็นจำนวน หนึ่งในสาม โดยให้กรรมการที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดเป็นผู้ออกจากตำแหน่งก่อน หรือหากอยู่ในตำแหน่งมาพร้อมกันก็ให้ใช้วิธีจับสลากว่าจะให้กรรมการคนใดออกจากตำแหน่ง ถ้าจำนวนกรรมการที่จะออกไม่อาจแบ่งให้ตรงเป็นสามส่วนได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วนหนึ่งในสาม กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามข้อนี้ อาจได้รับเลือกตั้งเข้ารับตำแหน่งใหม่อีกได้

การถอดถอนกรรมการ สามารถกระทำได้โดยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นเท่านั้น ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนผู้ถือหุ้นที่เข้าประชุมและมีสิทธิออกเสียง และมีหุ้นรวมกันได้ไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

สำหรับการแต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อยและประธานเจ้าหน้าที่บริหารนั้น คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะเป็นผู้คัดเลือกและเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสม ในการดำรงตำแหน่งต่าง ๆ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติต่อไป

(3) การสรรหาผู้บริหารระดับสูง

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะเป็นผู้พิจารณาสรรหาและแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมกับตำแหน่งและหน้าที่ความรับผิดชอบ รวมถึงมีความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยการคัดเลือกเป็นไปตามระเบียบในการสรรหาบุคคลของฝ่ายทรัพยากรบุคคลและพัฒนาองค์กร

(4) การปฏิรูประบบกรรมการใหม่

บริษัทฯ จัดให้มีการพบปะกันระหว่างกรรมการใหม่และคณะกรรมการบริษัท รวมถึงคณะผู้บริหารของบริษัทฯ และมีการจัดปฏิรูประบบเพื่อสร้างความเข้าใจเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของกรรมการและอธิบายเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ให้แก่กรรมการใหม่ โดยประกอบด้วยการนำเสนอข้อมูลต่าง ๆ ดังนี้

- 1) เป้าหมาย วิสัยทัศน์ และแผนกลยุทธ์ของบริษัทฯ
- 2) สรุปโครงสร้าง แผนผังองค์กร และคณะกรรมการชุดต่าง ๆ
- 3) สรุปลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ
- 4) สรุปโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ
- 5) สรุปนโยบายการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ
- 6) สรุปผลการดำเนินงานของบริษัทฯ โครงการในปัจจุบันและโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างต่าง ๆ เพื่อให้กรรมการใหม่ได้มีพื้นฐานข้อมูลเพียงพอและพร้อมที่จะปฏิบัติหน้าที่กรรมการได้อย่างมีประสิทธิภาพ

นอกจากนี้ สำนักเลขานุการบริษัทได้จัดเตรียมและนำเสนอเอกสารแก่กรรมการใหม่ดังนี้

1. คู่มือกรรมการ ซึ่งมีเนื้อหาประกอบด้วย วิสัยทัศน์ พันธกิจ และค่านิยมของบริษัทฯ นโยบายการกำกับดูแลกิจการ จรรยาบรรณของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ข้อบังคับของบริษัทฯ หนังสือบริคณห์สนธิ กฎบัตรคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ คู่มือกรรมการบริษัทจดทะเบียน ข้อเสนอแนะการให้สารสนเทศและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
2. เอกสารแนะนำบริษัทฯ
3. ระเบียบบริษัทว่าด้วยเรื่องการควบคุมเกี่ยวกับสารสนเทศภายในของบริษัทฯ
4. ระเบียบว่าด้วยการถือครองหลักทรัพย์ในบริษัทฯ
5. นโยบายการรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร และเอกสารเพื่อจัดทำรายงานการมีส่วนได้เสีย
6. รายงานประจำปี 1 ปีย้อนหลัง ซึ่งมีข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจและผลการดำเนินงานด้านต่าง ๆ ตลอดจนรายละเอียดเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในของบริษัทฯ
7. รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทย้อนหลัง 1 ปี
8. รายงานผลการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลย้อนหลัง 1 ปี
9. รายงานผลการดำเนินงานของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนย้อนหลัง 1 ปี
10. กำหนดการประชุมคณะกรรมการบริษัทประจำปี

แผนสืบทอดตำแหน่งผู้บริหารระดับสูง

คณะกรรมการบริษัทดูแลให้มีการจัดทำแผนการสืบทอดตำแหน่งของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ เพื่อเตรียมความพร้อมในการพัฒนาบุคลากรเข้าทดแทนตำแหน่งที่สำคัญ และให้มั่นใจว่าเป็นผู้ที่มีความรู้ ทักษะ ประสบการณ์ และคุณลักษณะที่จำเป็นต่อการขับเคลื่อนองค์กรไปสู่เป้าหมาย ซึ่งมีคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนทำหน้าที่พิจารณาการดำเนินการให้เป็นไปอย่างโปร่งใส เป็นธรรม และเหมาะสมกับทิศทางการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดยมีการทบทวนแผนการสืบทอดตำแหน่งเป็นประจำทุกปี รวมทั้งจัดให้มีการดูแลและพัฒนาศักยภาพผู้บริหารเพื่อเตรียมความพร้อมในการสืบทอดตำแหน่ง โดยมีแนวทางดำเนินการดังนี้

- คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนและรักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วมกันวางแผนสืบทอดตำแหน่งสำหรับตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูง โดยมีการกำหนดทักษะ ความรู้ความสามารถ และศักยภาพของบุคคลที่จะเป็นผู้สืบทอดตำแหน่งงาน
- รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหารกำกับดูแลการอบรมและพัฒนาความรู้ความสามารถของผู้สืบทอดตำแหน่งงานด้วยวิธีการต่าง ๆ เช่น การฝึกอบรม การมอบหมายงานพิเศษ การหมุนเวียนงานเพื่อเสริมสร้างทักษะที่จำเป็นและเตรียมความพร้อมให้แก่ผู้บริหารสำหรับการสืบทอดตำแหน่งงาน
- รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีหน้าที่รายงานแผนการสืบทอดตำแหน่งผู้บริหารระดับสูงและรายงานผลการพัฒนาตามแผนพัฒนารายบุคคลของผู้บริหารที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเป็นผู้สืบทอดตำแหน่งงานต่อคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนพิจารณาอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง และเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ
- คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนรายงานสรุปผลการดำเนินงานเกี่ยวกับแผนการสืบทอดตำแหน่งผู้บริหารระดับสูงให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง และเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ

การอบรมและสัมมนาของคณะกรรมการบริษัท

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของคณะกรรมการที่จะต้องทำหน้าที่ดูแลสิทธิที่มีอยู่ของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างถูกต้องและเป็นธรรม เพื่อความเชื่อมั่นของบุคคลที่เกี่ยวข้องและความเจริญของกิจการในระยะยาว คณะกรรมการบริษัทจึงได้พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน เพื่อพิจารณาสรรหาบุคคลที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์เข้ามาทำหน้าที่กรรมการและผู้บริหารระดับสูง

บริษัทฯ ส่งเสริมและสนับสนุนให้ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน เข้าอบรมสัมมนาเชิงปฏิบัติการ และพัฒนาความรู้ความสามารถอย่างต่อเนื่อง เพื่อนำความรู้มาช่วยกันทำงานให้เกิดประโยชน์แก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ซึ่งที่ผ่านมากรรมการและผู้บริหารได้ผ่านการอบรมและสัมมนาจากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ในหัวข้อและหลักสูตรต่าง ๆ ดังนี้

กรรมการและผู้บริหารบริษัท	หัวข้อ / หลักสูตรที่เข้าอบรม / สัมมนา
นายปรีชา เอกคุณกุล ประธานกรรมการ	<ul style="list-style-type: none"> • Director Certification Program (DCP) • Director Accreditation Program (DAP) • Chairman Forum: “Leading Boardroom Through Disruption: What Directors should know?” • Director Forum: “Board’s Role in Strategy for Business Sustainability” • Director Leadership Certification Program (DLC)
รศ.ประพันธ์พงศ์ เวชชาชีวะ รองประธานกรรมการ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	<ul style="list-style-type: none"> • Director Accreditation Program (DAP) • The Role of Chairman Program (RCP) • Audit Committee Program (ACP) • The Role of Compensation Committee (RCC)
นายจรัส มงคลจันทร์ กรรมการอิสระและ ประธานกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล	<ul style="list-style-type: none"> • Director Certification Program (DCP) • Audit Committee Program (ACP) • Monitoring the Internal Audit Function (MIA) • Monitoring Fraud Risk Management (MFM) • Monitoring the System of Internal Control and Risk Management (MIR) • Monitoring the Quality of Financial Reporting (MFR) • Updated COSO Enterprise Risk Management: Integrating with Strategy and Performance

กรรมการและผู้บริหารบริษัท	หัวข้อ / หลักสูตรที่เข้าอบรม / สัมมนา
นางจิตรมณี สุวรรณพูล กรรมการอิสระ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	<ul style="list-style-type: none"> • Director Certification Program (DCP) • Advanced Audit Committee Program (AAP)
นายวิทยา ขวณะนันท์ กรรมการอิสระ ประธานกรรมการสรรหาและ กำหนดค่าตอบแทน และกรรมการตรวจสอบและ ธรรมาภิบาล	<ul style="list-style-type: none"> • Director Accreditation Program (DAP) • Director Certification Program (DCP) • Audit Committee Program (ACP) • Monitoring Fraud Risk Management (MFM) • Updated COSO Enterprise Risk Management: Integrating with Strategy and Performance • Board War Room Series “Personalized Marketing vs. Data Privacy: Engaging Your Customers while Protecting Their Identities” • Director Briefing “Finding Creative Solutions to Business Dispute During Pandemic Time” • Director’s Briefing “China Economic Outlook: Pathway to Recovery” • Director Forum “Board’s Role in Strategy for Business Sustainability” • Chairman Forum “Leading Boardroom Through Disruption: What Directors should know?” • Independent Director Forum “Inside CEO Succession: Essential Guide for Board” • Company Secretary Forum “Virtual Board Meeting & the Evolving Role of Corporate Secretary” • Audit Committee Forum 2024 “Emerging Audit Standards and Implications for the Audit Committee”
นายบัณฑิต มงคลกุล กรรมการและที่ปรึกษากรรมการสรรหาและ กำหนดค่าตอบแทน	<ul style="list-style-type: none"> • Director Certification Program (DCP) • Corporate Governance for Capital Market Intermediaries (CGI)
นางสาวนพพร ตีรวัฒนกุล กรรมการ	<ul style="list-style-type: none"> • Director Accreditation Program (DAP) • Role of the Compensation Committee (RCC) • Audit Committee Program (ACP) • Director Certification Program (DCP) • Financial Institutions Governance Program (FGP) • Anti-Corruption for Executive Program (ACEP) • Risk Management Program for Corporate Leaders (RCL) • National Director Conference 2017 “Steering Governance in a Changing World”

กรรมการและผู้บริหารบริษัท	หัวข้อ / หลักสูตรที่เข้าอบรม / สัมมนา
	<ul style="list-style-type: none"> IOD National Director Conference 2018 “Rising Above Disruption: A Call for Action” Climate Governance Subsidiary Governance Program (SGP) Holistic Health Trends for Directors: Maximizing Performance through Mind-Body Wellness
นางสาวนารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการบริหารความเสี่ยง และประธานกรรมการจัดการ	<ul style="list-style-type: none"> Company Secretary Program (CSP) Director Certification Program (DCP)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีกรรมการจำนวน 8 คน มีกรรมการบริษัทที่เข้ารับการอบรมในหลักสูตรที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่กรรมการ Director Certification Program (DCP) ของ IOD จำนวน 6 คน (คิดเป็นร้อยละ 75 ของกรรมการทั้งหมด) และ Director Accreditation Program (DAP) ของ IOD จำนวน 4 คน (คิดเป็นร้อยละ 50 ของกรรมการทั้งหมด)

การเข้ารับการพัฒนาและฝึกอบรมของกรรมการในปี 2567

รายชื่อกรรมการ	รายละเอียด	องค์กรที่จัด	วันที่
นายปรีชา เอกคุณากุล	- รับฟังการบรรยาย “Office Market Update and Office Style Trend” โดยวิทยากรจากบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัทฯ	7 พฤศจิกายน 2567
รศ.ประพันธ์พงศ์ เวชชาชีวะ	- รับฟังการบรรยาย “Office Market Update and Office Style Trend” โดยวิทยากรจากบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัทฯ	7 พฤศจิกายน 2567
นายจรัส มงคลจันทร์	- รับฟังการบรรยาย “Office Market Update and Office Style Trend” โดยวิทยากรจากบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัทฯ	7 พฤศจิกายน 2567
นางจิตรมณี สุวรรณพูล	- รับฟังการบรรยาย “Office Market Update and Office Style Trend” โดยวิทยากรจากบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัทฯ	7 พฤศจิกายน 2567
นายวิทยา ชวนะนันท์	- Audit Committee Forum 2024 “Emerging Audit Standards and Implications for the Audit Committee”	IOD	19 กรกฎาคม 2567
	- รับฟังการบรรยาย “Office Market Update and Office Style Trend” โดยวิทยากรจากบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัทฯ	7 พฤศจิกายน 2567
นายปณิติต มงคลกุล	- รับฟังการบรรยาย “Office Market Update and Office Style Trend” โดยวิทยากรจากบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัทฯ	7 พฤศจิกายน 2567

รายชื่อกรรมการ	รายละเอียด	องค์กรที่จัด	วันที่
นางสาวนพพร ตีรวัฒน์กุล	- Subsidiary Governance Program (SGP)	IOD	6 มีนาคม 2567
	- Holistic Health Trends for Directors: Maximizing Performance through Mind-Body Wellness	IOD	16 พฤษภาคม 2567
	- Green Banking	บมจ. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา	22 สิงหาคม 2567
	- รับฟังการบรรยาย “Office Market Update and Office Style Trend” โดยวิทยากรจาก บริษัท ไนท์แฟรงค์ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัทฯ	7 พฤศจิกายน 2567
	- Allianz Briefing	บมจ. อลิอันซ์อยุธยา แคปปิตอล	15 พฤศจิกายน 2567
	- Generative AI and Chat GPT	บมจ. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา	28 พฤศจิกายน 2567
นายสรสฤษฎ์ เย็นบำรุง	- รับฟังการบรรยาย “Office Market Update and Office Style Trend” โดยวิทยากรจาก บริษัท ไนท์แฟรงค์ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัทฯ	7 พฤศจิกายน 2567

การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท

1. แบบประเมินตนเองของคณะกรรมการรายคณะ

- หลักเกณฑ์

บริษัทฯ จัดทำแบบประเมินตนเองของคณะกรรมการรายคณะโดยมีเนื้อหาสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและบริษัทจดทะเบียนอื่นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มาปรับใช้ให้เหมาะสมกับลักษณะและโครงสร้างของคณะกรรมการ ซึ่งผลการประเมินจะเป็นส่วนสำคัญในการพัฒนาการปฏิบัติหน้าที่และการดำเนินงานเกี่ยวกับคณะกรรมการให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นต่อไป ทั้งนี้ แบบประเมินแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 คณะกรรมการประเมินระดับคะแนนความเห็นหรือระดับการดำเนินการใน 5 หัวข้อประเมิน ได้แก่

- 1) โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ
- 2) บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ
- 3) การประชุมและการทำหน้าที่ของกรรมการ
- 4) ความสัมพันธ์กับฝ่ายจัดการ
- 5) การพัฒนาตนเองของกรรมการ

ส่วนที่ 2 คณะกรรมการให้ความเห็น ข้อเสนอแนะ หรือสิ่งที่ให้ความสนใจเป็นพิเศษ สำหรับการปฏิบัติงานของคณะกรรมการหรือการดำเนินงานด้านต่าง ๆ ของบริษัทฯ

- กระบวนการในการประเมิน

เลขานุการบริษัทจะจัดส่งแบบประเมินให้กรรมการบริษัททุกท่านประเมินตนเองในทุกสิ้นปี และเป็นผู้รวบรวมและรายงานสรุปผลต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณารับทราบและหารือกันเป็นประจำทุกปี

2. แบบประเมินตนเองของคณะกรรมการรายบุคคล

- หลักเกณฑ์

บริษัทฯ จัดทำแบบประเมินตนเองของคณะกรรมการรายบุคคลเพื่อเป็นเครื่องมือที่ช่วยให้กรรมการได้ทบทวนและพัฒนาการปฏิบัติหน้าที่ของตนเองให้เกิดประสิทธิภาพและประสิทธิผลยิ่งขึ้น โดยมีหัวข้อในการประเมินที่สอดคล้องกับหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการตามกฎหมาย กฎบัตร แนวปฏิบัติที่ดีของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดังนี้

- 1) คุณสมบัติ จรรยาบรรณ และความพร้อมในการปฏิบัติหน้าที่กรรมการ
- 2) การมีส่วนร่วมในการประชุม
- 3) บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบ
- 4) ความสัมพันธ์กับคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ

- กระบวนการในการประเมิน

เลขานุการบริษัทจะจัดส่งแบบประเมินให้กรรมการบริษัททุกท่านประเมินตนเองในทุกสิ้นปี และเป็นผู้รวบรวมและรายงานสรุปผลต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณารับทราบและหารือกันเป็นประจำทุกปี

3. แบบประเมินตนเองของคณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการชุดย่อยแต่ละคณะ ซึ่งประกอบด้วยคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล และคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน มีการประเมินตนเองเป็นประจำทุกปี เพื่อนำผลประเมินมาพัฒนาการปฏิบัติหน้าที่ในการสนับสนุนการทำงานของคณะกรรมการบริษัทและการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ในปี 2567 ผลประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการรายบุคคล และคณะกรรมการชุดย่อยอยู่ในเกณฑ์ “ดีเลิศ” สรุปได้ดังนี้

การประเมินผลการปฏิบัติงาน	ผลประเมิน (ร้อยละ)
คณะกรรมการบริษัท	
1. คณะกรรมการบริษัท (ทั้งคณะ)	97.94
2. คณะกรรมการบริษัท (รายบุคคล)	97.88
คณะกรรมการชุดย่อย	
3. คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล	99.87
4. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	100.00
5. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	90.00

4. แบบประเมินผลงานของรักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

- หลักเกณฑ์

แบบประเมินผลการปฏิบัติงานของรักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร แบ่งเป็น 2 หมวด ตามแนวทางการประเมินจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ประกอบด้วย

หมวดที่ 1 การวัดผลการปฏิบัติงาน ประกอบด้วยหัวข้อการประเมิน 10 หัวข้อ ได้แก่

- 1) ความเป็นผู้นำ
- 2) การกำหนดกลยุทธ์
- 3) การปฏิบัติตามกลยุทธ์
- 4) การวางแผนและผลปฏิบัติทางการเงิน
- 5) ความสัมพันธ์กับคณะกรรมการ

- 6) ความสัมพันธ์กับภายนอก
- 7) การบริหารงานและความสัมพันธ์กับบุคลากร
- 8) การสืบทอดตำแหน่ง
- 9) ความรู้ด้านธุรกิจและบริการ
- 10) คุณลักษณะส่วนตัว

หมวดที่ 2 การพัฒนารักษากรุณาประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ประกอบด้วยจุดแข็งและประเด็นที่รักษากรุณาประธานเจ้าหน้าที่บริหารควรได้รับการพัฒนามากยิ่งขึ้น โดยคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้ให้ความเห็นเพิ่มเติมในหมวดนี้

- กระบวนการในการประเมิน

รักษากรุณาประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีการกำหนดเป้าหมายตัวชี้วัดผลการปฏิบัติงานที่ชัดเจนตั้งแต่ต้นปีร่วมกับคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน จากนั้นคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะรายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบเกี่ยวกับเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมิน โดยผลการประเมินประจำปี 2567 คิดเป็นร้อยละ 97.61 ซึ่งอยู่ในเกณฑ์ “ดีเลิศ”

การประชุมคณะกรรมการบริษัท

- ข้อบังคับของบริษัทฯ กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทอย่างน้อย 3 เดือนต่อครั้ง ซึ่งคณะกรรมการบริษัทกำหนดทิศทางการดำเนินธุรกิจ นโยบาย และเป้าหมายของบริษัทฯ ผ่านการประชุมคณะกรรมการบริษัทซึ่งจัดขึ้นอย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง และการประชุมคณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ ตลอดทั้งปี ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณากำหนดนโยบายเกี่ยวกับการเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการซึ่งระบุไว้ในหลักการกำกับดูแลกิจการว่า กรรมการบริษัทมีหน้าที่เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการอย่างสม่ำเสมอ โดยกรรมการควรเข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการอย่างน้อยร้อยละ 75 ของการประชุมทั้งปี โดยในปี 2567 บริษัทฯ มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทในรูปแบบไฮบริด (Hybrid Meeting) รวม 4 ครั้ง สัดส่วนการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัททั้งคณะคิดเป็นร้อยละ 100
- ประธานกรรมการ รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และเลขานุการบริษัทจะร่วมกันพิจารณากำหนดวาระการประชุมก่อนการประชุมแต่ละครั้งอย่างชัดเจน และเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านสามารถเสนอวาระการประชุมได้อย่างเป็นอิสระ โดยประธานกรรมการเป็นผู้พิจารณาความเหมาะสมของวาระดังกล่าว
- เลขานุการบริษัทจัดส่งเอกสารประกอบการประชุมให้กรรมการได้มีเวลาพิจารณาล่วงหน้าอย่างน้อย 7 วัน พร้อมกับจดหมายเชิญประชุม โดยระบุวัน เวลา สถานที่ และวาระการประชุม เว้นแต่ในกรณีจำเป็นเร่งด่วน เพื่อรักษาสภาพหรือประโยชน์ของบริษัทฯ เลขานุการบริษัทจะแจ้งการนัดประชุมโดยวิธีอื่น และกำหนดวันประชุมให้เร็วกว่านั้นก็ได้
- ในระหว่างการประชุม ประธานในที่ประชุมได้มีการจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอในการอภิปรายประเด็นที่สำคัญ อีกทั้งสนับสนุนให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความคิดเห็นอย่างสร้างสรรค์และเป็นอิสระ มีการใช้ดุลยพินิจอย่างรอบคอบ ทั้งนี้ เลขานุการบริษัทและฝ่ายกฎหมายจะเข้าร่วมประชุมและจดบันทึกรายงานการประชุมทุกครั้ง
- ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท กรรมการที่อาจมีส่วนได้เสียจะไม่อยู่ในที่ประชุม และงดออกเสียงในวาระนั้น
- คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้บันทึกองค์ประชุมขณะที่คณะกรรมการบริษัทลงมติไว้ในรายงานการประชุมทุกครั้ง ซึ่งที่ผ่านมามีการลงมติในวาระเพื่อพิจารณาอนุมัติกรรมการอยู่ในที่ประชุมไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของกรรมการทั้งหมด
- บริษัทฯ ได้กำหนดตารางการประชุมคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยล่วงหน้าทุกปี ซึ่งจัดส่งให้กรรมการทุกท่านทราบภายในเดือนสุดท้ายของปี
- เมื่อมีเหตุการณ์ต่าง ๆ ที่สำคัญหรือที่มีผลกระทบต่อบริษัทฯ และ/หรือ ผู้มีส่วนได้เสียอย่างมีนัยสำคัญ ฝ่ายจัดการจะนำรายละเอียดมาเสนอให้คณะกรรมการพิจารณาให้ความเห็นและข้อเสนอแนะต่าง ๆ เช่น ภาวะตลาดและแผนการลงทุนโครงการต่าง ๆ เหตุการณ์ที่เป็นกระแสสังคมที่เกี่ยวข้องหรือมีโอกาสเกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ รวมทั้งแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี เป็นต้น
- ในปี 2567 คณะกรรมการบริษัทพิจารณาประเด็นสำคัญต่าง ๆ เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ มีการบริหารจัดการที่ตรงกับการดำเนินธุรกิจ

- เอกสารประกอบการประชุม รายงานการประชุม ตลอดจนข้อมูลหรือเอกสารที่เกี่ยวข้องมีการเก็บไว้อย่างครบถ้วน
- ในกรณีที่มิชข้อซักถามในที่ประชุมและเป็นเรื่องที่ต้องติดตามขอข้อมูลจากฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง เลขานุการบริษัทจะเป็นผู้ประสานงานและจัดส่งเอกสารการชี้แจงเพิ่มเติมของฝ่ายจัดการให้คณะกรรมการบริษัทโดยเร็วที่สุด
- คณะกรรมการบริษัทที่ไม่เป็นผู้บริหารมีการประชุมร่วมกันอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ซึ่งในปี 2567 มีการจัดประชุม 1 ครั้งในเดือนตุลาคม เพื่อพิจารณาเกี่ยวกับประเด็นที่สำคัญต่าง ๆ ทางธุรกิจที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดยมีการสรุปประเด็นการพิจารณาและข้อเสนอแนะที่เป็นประโยชน์ให้คณะกรรมการบริษัทและฝ่ายจัดการรับทราบเพื่อนำไปพัฒนาการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องต่อไป

การเข้าร่วมประชุมกรรมการประจำปี 2567 มีดังนี้

รายชื่อกรรมการ	การประชุม คณะกรรมการบริษัท		การประชุม คณะกรรมการ ตรวจสอบและ สรรหาภิบาล		การประชุม คณะกรรมการ สรรหาและ กำหนดค่าตอบแทน		การประชุม คณะกรรมการบริหาร ความเสี่ยง	
	ประชุม 4 ครั้ง (Hybrid Meeting)		ประชุม 4 ครั้ง (Physical Meeting)		ประชุม 3 ครั้ง (Hybrid Meeting)		ประชุม 4 ครั้ง (E-Meeting)	
	มาด้วย ตนเอง	ผ่านสื่อ อิเล็กทรอนิกส์	มาด้วย ตนเอง	ผ่านสื่อ อิเล็กทรอนิกส์	มาด้วย ตนเอง	ผ่านสื่อ อิเล็กทรอนิกส์	มาด้วย ตนเอง	ผ่านสื่อ อิเล็กทรอนิกส์
นายกอบชัย จิราธิวัฒน์ ¹	-	2/2	-	-	-	-	-	-
นายปรีชา เอกคุณากุล ²	2/4	2/4	-	-	-	-	-	-
รศ.ประพันธ์พงศ์ เวชชาชีวะ	4/4	-	-	-	3/3	-	-	-
นายจรัล มงคลจันทร์	-	4/4	4/4	-	-	-	-	-
นางจิตรมณี สุวรรณพูล	-	4/4	4/4	-	-	3/3	4/4	-
นายวิทยา ชวนะนันท์	1/4	3/4	4/4	-	2/3	1/3	-	-
นายปณิธิ มงคลกุล	-	4/4	-	-	-	3/3	-	-
นางสาวนพพร ตีรวัฒนกุล	-	4/4	-	-	-	-	-	-
นายสรสฤษดิ์ เย็นบำรุง	-	4/4	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุ : ¹ ลาออกจากการดำรงตำแหน่งประธานกรรมการและกรรมการบริษัท โดยปฏิบัติหน้าที่จนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2567

² ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการ มีผลตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2567

ค่าตอบแทนประจำเดือนและค่าเบี้ยประชุมในปี 2567 ที่คณะกรรมการได้รับจากบริษัทฯ ในฐานะกรรมการบริษัทและกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 6,224,500 บาท และได้รับสิทธิสวัสดิการห้องพักและบริการโรงแรมตามที่บริษัทฯ กำหนดรวมวงเงินไม่เกิน 80,000 บาทต่อคนต่อปี

รายละเอียดคำตอบแทนกรรมการประจำปี 2567 มีดังนี้

	คำตอบแทน (บาท)	ค่าเบี้ยประชุม (บาท)				รวม
		การประชุม คณะกรรมการ บริษัท	การประชุม ตรวจสอบและ ธรรมาภิบาล	การประชุม สรรหาและกำหนด ค่าตอบแทน	การประชุม บริหาร ความเสี่ยง	
		ประชุม 4 ครั้ง	ประชุม 4 ครั้ง	ประชุม 3 ครั้ง	ประชุม 4 ครั้ง	
นายกอบชัย จิราธิวัฒน์ ¹	317,500.00	30,000.00	-	-	-	347,500.00
นายปรีชา เอกคุณากุล ²	667,000.00	54,000.00	-	-	-	721,000.00
รศ.ประพันธ์พงศ์ เวชชาชีวะ	762,000.00	60,000.00	-	30,000.00	-	852,000.00
นายจรัส มงคลจันทร์	762,000.00	60,000.00	48,000.00	-	-	870,000.00
นางจิตรมณี สุวรรณพูล	684,000.00	48,000.00	40,000.00	30,000.00	48,000.00	850,000.00
นายวิทยา ขวณะนันท์	684,000.00	48,000.00	40,000.00	36,000.00	-	808,000.00
นายปณิต มงคลกุล	534,000.00	48,000.00	-	30,000.00	-	612,000.00
นางสาวนพพร ตีรวัฒนกุล	534,000.00	48,000.00	-	-	-	582,000.00
นายสรสฤษฎ์ เย็นบำรุง	534,000.00	48,000.00	-	-	-	582,000.00
รวม	5,478,500.00	444,000.00	128,000.00	126,000.00	48,000.00	6,224,500.00

หมายเหตุ : ¹ ลาออกจากการดำรงตำแหน่งประธานกรรมการและกรรมการบริษัท โดยปฏิบัติหน้าที่จนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2567

² ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการ มีผลตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2567

การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมทุนเป็นไปตามนโยบายและทิศทางเดียวกันกับบริษัทฯ เพื่อให้มั่นใจว่าการลงทุนของบริษัทฯ มีความปลอดภัยและมีประสิทธิภาพ โดยคณะกรรมการบริษัทจะต้องให้ความเห็นชอบในการดำเนินการที่สำคัญ อาทิ การส่งตัวแทนของบริษัทฯ ไปดำรงตำแหน่งกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมทุน การกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของตัวแทนของบริษัทฯ การกำกับดูแลให้เปิดเผยข้อมูลทางการเงินและผลการดำเนินงานอย่างถูกต้องครบถ้วน และการควบคุมภายในอย่างมีประสิทธิภาพ

บริษัทฯ ได้ส่งกรรมการของบริษัทฯ เข้าเป็นตัวแทนของบริษัทฯ เพื่อเป็นกรรมการในบริษัทย่อย ตามสัดส่วนการถือหุ้น เพื่อดูแลจัดการและรับผิดชอบการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมนั้น

ในกรณีที่บริษัทย่อย กรรมการที่ได้รับแต่งตั้งจากบริษัทฯ ต้องดูแลให้บริษัทย่อยมีการเปิดเผยข้อมูลฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และการทำรายการระหว่างบริษัทย่อยดังกล่าวกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทย่อยดังกล่าวอย่างครบถ้วน ถูกต้อง และใช้หลักเกณฑ์เดียวกับการเปิดเผยข้อมูลและการทำรายการในลักษณะดังกล่าวข้างต้นด้วยหลักเกณฑ์เดียวกันกับบริษัทฯ เอง

นอกจากนี้ บริษัทย่อยมีระบบควบคุมภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ โดยมีหน่วยงานตรวจสอบภายในเป็นผู้ดูแลงานตรวจสอบภายใน และรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล พร้อมทั้งกำกับดูแลบริษัทย่อยให้มีการปฏิบัติตามกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องภายใต้ระบบควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสม

ข้อตกลงระหว่างบริษัทฯ กับผู้ถือหุ้นอื่นในการบริหารจัดการบริษัทย่อยและบริษัทร่วม (Shareholders' Agreement) ที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทและเป็นข้อตกลงที่มีผลอย่างมีสาระสำคัญต่อการบริหารงาน หรือมีอำนาจควบคุม หรือการแบ่งผลตอบแทนนอกเหนือจากผลตอบแทนตามสัดส่วนการถือหุ้นปกติ

-ไม่มี-

การติดตามให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการ

1. การกำกับดูแลความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทฯ มีนโยบายในการดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต โปร่งใส และเป็นธรรม โดยกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน ห้ามประกอบธุรกิจที่แข่งขันกับบริษัทฯ หลีกเลี่ยงการทำรายการที่เกี่ยวข้องกับตนเองหรือบุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ โดยคณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่ดูแลให้บริษัทฯ มีการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และการเปิดเผยข้อมูลรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามที่กฎหมายหรือหน่วยงานกำกับดูแลกำหนดไว้อย่างเคร่งครัด

ในกรณีที่มีความจำเป็นต้องทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน รายการนั้นจะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขการคำทั่วไปตามหลักการที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติ ด้วยความโปร่งใสและเป็นธรรม เปรียบเสมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอก และคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ โดยผู้ที่มีส่วนได้เสียจะต้องไม่มีส่วนในการพิจารณารายการที่ตนมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่ไม่เป็นไปตามเงื่อนไขการคำทั่วไปตามหลักการที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติ ซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องผ่านการสอบทานและให้ความเห็นจากคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล ก่อนนำเสนอขออนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้น

ทั้งนี้ ในปี 2567 บริษัทฯ ได้มีการสื่อสารข้อมูลเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับ ผ่านสื่อประชาสัมพันธ์ของบริษัทฯ ครบร้อยละ 100 และไม่ได้รับข้อร้องเรียนใด ๆ เกี่ยวกับการกระทำผิดของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์

กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ มีหน้าที่เปิดเผยและรายงานข้อมูลการมีส่วนได้เสียและการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของตนเองและผู้ที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

- การรายงานการมีส่วนได้เสีย : กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ มีหน้าที่รายงานการมีส่วนได้เสียของตนเอง และของบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องเป็นประจำทุกปี ซึ่งเป็นส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกิจการของบริษัทฯ ตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนกำหนด โดยเลขานุการบริษัท มีหน้าที่รวบรวมและจัดส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียให้แก่ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล ทราบภายใน 7 วันทำการ นับแต่วันที่ได้รับรายงาน
- การทำรายการเกี่ยวข้องกัน : กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ มีหน้าที่รายงานรายการเกี่ยวข้องกันให้บริษัทฯ ทราบเมื่อมีการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องใด ๆ กับบริษัทฯ ที่จะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ตามกฎหมาย หลักเกณฑ์ กฎระเบียบ และข้อบังคับของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ

ทั้งนี้ ในปี 2567 บริษัทฯ ไม่ได้รับข้อร้องเรียนใด ๆ เกี่ยวกับการกระทำผิดของกรรมการและผู้บริหารเกี่ยวกับการมีส่วนได้เสียและการทำรายการเกี่ยวข้องกันในทางมิชอบ

2. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้มีการกำหนดนโยบายที่ใช้ในการควบคุมเกี่ยวกับการใช้ข้อมูลภายใน และการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เพื่อให้เกิดความเสมอภาคและยุติธรรมต่อผู้ถือหุ้นทุกราย และป้องกันมิให้กรรมการและผู้บริหารที่เกี่ยวข้องซื้อขายหลักทรัพย์และหาผลประโยชน์แก่ตนเองหรือผู้อื่นในทางมิชอบ

- การควบคุมเกี่ยวกับข้อมูลภายใน: กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนต้องไม่ใช้ข้อมูลภายในของบริษัทฯ ที่มีสาระสำคัญ และยังไม่ได้เปิดเผยสารสนเทศต่อสาธารณชนเพื่อประโยชน์ของตนเองและผู้อื่น และยึดถือปฏิบัติตามนโยบายป้องกันการใช้ข้อมูลภายในที่บริษัทฯ กำหนดไว้อย่างเคร่งครัด
- การถือหลักทรัพย์ของบริษัทฯ: กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ มีสิทธิเสรีภาพในการลงทุนซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ แต่เพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภริยา และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ต้องไม่ซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ในช่วงระยะเวลา 30 วัน ก่อนการเปิดเผยงบการเงินหรือผลการดำเนินงานของบริษัทฯ จนกว่าบริษัทฯ จะเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้วไม่น้อยกว่า 24 ชั่วโมง ในกรณีที่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน รวมถึงคู่สมรส หรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภริยา และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ มีการ ซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จะต้องจัดทำและ

เปิดเผยรายงานการถือหลักทรัพย์ ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ต่อหน่วยงานกำกับดูแลให้รับทราบตามเกณฑ์ที่กำหนด นอกจากนี้ กรรมการ และผู้บริหารที่มีหน้าที่ต้องรายงานการถือครองหลักทรัพย์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. จะต้องแจ้งให้คณะกรรมการหรือผู้ที่คณะกรรมการมอบหมายทราบอย่างน้อย 1 วันล่วงหน้า ก่อนทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ โดยเลขานุการบริษัทมีหน้าที่รวบรวมข้อมูลการถือหลักทรัพย์ของกรรมการและผู้บริหารรวมถึงคู่สมรส หรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภริยา และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทรับทราบเป็นประจำทุกไตรมาส

ทั้งนี้ หากกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานรายได้อื่นไม่ปฏิบัติตามระเบียบว่าด้วยการควบคุมเกี่ยวกับสารสนเทศภายใน และระเบียบว่าด้วยการถือหลักทรัพย์ของบริษัทฯ รวมทั้งหลักเกณฑ์อื่น ๆ ของหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง ถือเป็นความผิดทางวินัยตามระเบียบบริษัทฯ และอาจมีโทษตามกฎหมาย

ในปี 2567 บริษัทฯ ได้มีการสื่อสารข้อมูลเกี่ยวกับการใช้ข้อมูลภายในแก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับผ่านสื่อประชาสัมพันธ์ของบริษัทฯ ครบร้อยละ 100 และไม่ได้รับข้อร้องเรียนใด ๆ เกี่ยวกับการกระทำความผิดของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานเกี่ยวกับการใช้ข้อมูลภายในในทางมิชอบ

เลขานุการบริษัทมีการแจ้งระยะเวลางดซื้อขายหลักทรัพย์ทุกไตรมาสแก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่เกี่ยวข้องล่วงหน้า 1 เดือนก่อนการเผยแพร่ผลการเงินต่อสาธารณชน รวมทั้งติดตามการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของกรรมการและผู้บริหารระดับสูง รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ เพื่อยกเว้นการถือครองหลักทรัพย์ทุกไตรมาส

3. การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

คณะกรรมการบริษัท ยึดมั่นในเจตนารมณ์ในการดำเนินการธุรกิจอย่างซื่อสัตย์ สุจริต และโปร่งใสมาโดยตลอด เพื่อใช้เป็นรากฐานในการเติบโตของบริษัทฯ อย่างยั่งยืน จึงจัดให้มีนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันและแนวทางปฏิบัติสำหรับการต่อต้านการทุจริต เพื่อให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ ยึดถือปฏิบัติและรับทราบถึงจุดยืนของบริษัทฯ ในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบอย่างสิ้นเชิง

นโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

ห้ามกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ เรียกร้อง ดำเนินการ หรือยอมรับการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบทั้งทางตรงหรือทางอ้อมเพื่อประโยชน์ต่อตนเองหรือบุคคลใด ๆ ในทุกประเทศและทุกหน่วยงานทั้งภาครัฐและภาคเอกชนที่ธุรกิจของบริษัทฯ เข้าไปเกี่ยวข้อง กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนต้องร่วมกันส่งเสริมค่านิยมความซื่อสัตย์สุจริต และความรับผิดชอบให้เป็นวัฒนธรรมองค์กร ทั้งนี้ ให้นโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันมีเนื้อหาครอบคลุมถึงการดำเนินการของบริษัทฯ ในเรื่องดังต่อไปนี้

1. บริษัทฯ จัดให้มีการประเมินความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชันของบริษัทฯ และจัดทำมาตรการปฏิบัติที่สอดคล้องกับความเสี่ยงนั้นและเป็นไปตามระบบควบคุมภายใน โดยมีการทบทวนเป็นประจำทุกปี
2. บริษัทฯ จัดทำขั้นตอนปฏิบัติซึ่งมีรายละเอียดที่เพียงพอต่อการนำไปปฏิบัติให้เป็นไปตามนโยบายนี้ และสามารถป้องกันการเกิดทุจริตคอร์รัปชันในการดำเนินธุรกิจได้อย่างมีประสิทธิภาพ
3. บริษัทฯ จัดให้มีการประชุมและฝึกอบรมให้แก่บุคลากร เพื่อให้มีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับนโยบายมาตรการ และขั้นตอนปฏิบัติในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน
4. บริษัทฯ จัดให้มีระบบควบคุมภายในที่เหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เพื่อให้มั่นใจในประสิทธิภาพและประสิทธิผลของนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ซึ่งครอบคลุมถึงกระบวนการเก็บบันทึกข้อมูลทางการเงิน การบัญชี กระบวนการบริหารทุนมนุษย์ และกระบวนการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของบริษัทฯ
5. บริษัทฯ จัดให้มีการรายงาน การติดตาม และการทบทวนเกี่ยวกับการปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยมีขั้นตอนการดำเนินการที่เหมาะสม เพื่อให้มั่นใจได้ว่านโยบายมีความครบถ้วน เพียงพอ และทันต่อสถานการณ์

6. บริษัทฯ จัดให้มีช่องทางในการสื่อสารที่ปลอดภัยให้บุคลากรของบริษัทฯ และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายสามารถขอคำแนะนำ แจ้งเบาะแส ข้อเสนอแนะ หรือร้องเรียนกรณีเกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชัน โดยมีมาตรการคุ้มครองสิทธิให้แก่บุคคลดังกล่าว
7. บริษัทฯ จัดให้มีการสื่อสารนโยบายในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทั้งภายในและภายนอกบริษัทฯ เพื่อให้เกิดการปฏิบัติตามในวงกว้าง ซึ่งรวมถึงการแจ้งให้บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทอื่นที่บริษัทฯ มีอำนาจในการควบคุม และตัวแทนทางธุรกิจ นำนโยบายในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันของบริษัทฯ ไปปฏิบัติ
8. บริษัทฯ ส่งเสริมให้มีการแลกเปลี่ยนความรู้ ประสบการณ์ และแนวปฏิบัติที่ดีระหว่างบริษัทอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกันกับบริษัทฯ รวมทั้งผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย เพื่อเป็นแนวร่วมปฏิบัติและเข้าร่วมในกิจกรรมต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันซึ่งจัดขึ้นโดยบริษัท สมาคม หอการค้า หรือหน่วยงานกำกับดูแลอื่น ๆ

การดำเนินการตามนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทฯ ต่อด้านการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบและได้ดำเนินการในด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันดังนี้

1. การประเมินความเสี่ยง
บริษัทฯ ติดตามสรุปผลการประเมินความเสี่ยงจากการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่อาจมีขั้นตอนและกระบวนการที่เข้าข่ายความเสี่ยงต่อการคอร์รัปชันเป็นประจำอย่างต่อเนื่อง โดยระบุเหตุการณ์ที่มีความเสี่ยงสูงต่อการคอร์รัปชันที่อาจเกิดขึ้นในการดำเนินธุรกิจ เพื่อให้บุคลากรทุกระดับของบริษัทฯ ใช้เป็นแนวทางปฏิบัติเพื่อป้องกันการเกิดทุจริตคอร์รัปชัน
2. การกำหนดแนวปฏิบัติเพื่อควบคุม ป้องกัน และติดตามความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชัน
บริษัทฯ จัดทำระเบียบการปฏิบัติงานและติดตามให้แต่ละสายงานมีการป้องกันการทุจริตและบริหารความเสี่ยงจากการทุจริตอย่างเพียงพอ และให้ทราบถึงปัจจัยที่เป็นความเสี่ยงจากการทุจริตอย่างมีนัยสำคัญ พร้อมทั้งติดตามความคืบหน้าของการบริหารความเสี่ยง และมีการทบทวนมาตรการจัดการความเสี่ยงให้มีความเหมาะสม เพื่อให้เกิดการจัดการอย่างมีประสิทธิภาพและรวดเร็ว
3. การสื่อสารและการอบรม
 - การประชุมพิเศษและการฝึกอบรมให้แก่บุคลากร เพื่อให้ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับนโยบาย มาตรการ และขั้นตอนปฏิบัติในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน
 - การสื่อสารนโยบายในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทั้งภายในและภายนอกบริษัทฯ เพื่อให้เกิดการปฏิบัติตามในวงกว้าง ซึ่งรวมถึงการแจ้งให้บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทอื่นที่บริษัทฯ มีอำนาจควบคุม และตัวแทนทางธุรกิจ นำนโยบายในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันของบริษัทฯ ไปปฏิบัติ
 - การสื่อสารนโยบายที่เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง เช่น นโยบายงดรับของขวัญ ผ่านช่องทางอีเมลและเว็บไซต์บริษัทฯ
4. การติดตามประเมินผลการปฏิบัติตามนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน
 - สำนักตรวจสอบภายในทำหน้าที่ติดตามการกำกับดูแลงานด้านธรรมาภิบาลและการกำกับดูแลกิจการที่ดี การปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจ และนโยบายต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันทุกครั้งเมื่อมีการเข้าตรวจสอบ เพื่อให้มั่นใจว่าทุกหน่วยงานในบริษัทฯ มีการดำเนินการอย่างถูกต้องและเป็นไปตามนโยบาย โดยคณะกรรมการบริษัทได้รับรายงานสอบทานการติดตามการปฏิบัติตามมาตรการควบคุมภายในต่าง ๆ จากหน่วยงานตรวจสอบภายใน โดยไม่พบการไม่ปฏิบัติตามมาตรการดังกล่าว
 - การติดตามการปฏิบัติตามนโยบายงดรับของขวัญ โดยพนักงานต้องแจ้งรายละเอียดเกี่ยวกับการรับของขวัญ ต่อผู้บังคับบัญชาหรือผู้บริหารสูงสุดของหน่วยงาน และปฏิบัติตามระเบียบที่บริษัทฯ กำหนดต่อไป

ทั้งนี้ ในปี 2567 บริษัทฯ ได้มีการสื่อสารข้อมูลเกี่ยวกับการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันแก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับ ผ่านสื่อประชาสัมพันธ์ของบริษัทฯ ครบร้อยละ 100 และไม่ได้รับข้อร้องเรียนใด ๆ เกี่ยวกับการกระทำความผิดของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานเกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชัน

4. การแจ้งเบาะแสหรือร้องเรียน

บริษัทฯ จัดให้มีนโยบายการจัดการเรื่องร้องเรียนเพื่อสนับสนุนให้พนักงานและผู้มีส่วนได้เสียอื่นแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียนเกี่ยวกับการกระทำที่อาจขัดต่อหลักกำกับดูแลกิจการ จรรยาบรรณ ระเบียบ ข้อบังคับ การทุจริต หรือข้อสงสัยของการกระทำดังกล่าวที่เกี่ยวข้องผ่านช่องทางที่ปลอดภัยและเป็นความลับ ตลอดจนกำหนดมาตรการคุ้มครองผู้ร้องเรียน ผู้แจ้งเบาะแส หรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อมูล

กรณีที่ผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่าง ๆ มีข้อสงสัย หรือพบเห็นการกระทำที่สงสัยว่ามีการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ หรือจรรยาบรรณทางธุรกิจ และการทุจริตต่อหน้าที่ สามารถสอบถาม แจ้งเบาะแส หรือร้องเรียนพร้อมส่งรายละเอียดหลักฐานต่าง ๆ ถึงบุคคลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลได้มอบหมายให้สำนักงานตรวจสอบภายในดำเนินการสืบหาข้อเท็จจริงและมีการรายงานสรุปประเด็นสำคัญให้คณะกรรมการบริษัท กรรมการอิสระ ผู้บริหารระดับสูงและผู้ที่เกี่ยวข้อง พร้อมพิจารณาบทลงโทษในกรณีที่มีความผิดจริง โดยเป็นไปตามกฎระเบียบของบริษัทฯ ที่กำหนดไว้สำหรับช่องทางในการติดต่อมีรายละเอียดดังนี้

คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล

บริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน)

161 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310

อีเมล : whistle@grandcanalland.com

เว็บไซต์: http://www.grandcanalland.com/ir_suggestion.php

เพื่อเป็นการคุ้มครองสิทธิสำหรับผู้แจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียนที่เป็นพนักงาน ลูกค้า หรือบุคคลที่รับจ้างทำงานให้แก่บริษัทฯ ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับกระบวนการตรวจสอบหาข้อเท็จจริงต้องเก็บข้อมูลที่เกี่ยวข้องเป็นความลับ จะเปิดเผยเท่าที่จำเป็นโดยคำนึงถึงความปลอดภัยและความเสียหายของผู้แจ้งเบาะแส ผู้ร้องเรียน หรือผู้ที่ให้ความร่วมมือ

แนวทางการจัดการข้อร้องเรียน

เมื่อได้รับเรื่องร้องเรียนหรือการแจ้งเบาะแสที่เกี่ยวข้องกับการทุจริตหรือละเมิดนโยบายการกำกับดูแลกิจการ บริษัทฯ มีแนวทางในการดำเนินการดังนี้

- 1) กำหนดคณะทำงานเพื่อดำเนินการตรวจสอบข้อร้องเรียนหรือเบาะแสดังกล่าวจากผู้ร้องเรียนหรือผู้แจ้งเบาะแส
- 2) คณะทำงานจะรวบรวมข้อมูลและตรวจสอบข้อเท็จจริง ซึ่งหากเป็นกรณีที่เข้าข่ายการทุจริตจะดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการสอบสวนทางวินัย รวมทั้งพิจารณาบทลงโทษตามขั้นตอนที่บริษัทฯ กำหนดต่อไป ทั้งนี้การดำเนินการตามขั้นตอนต่าง ๆ นี้ บริษัทฯ กำหนดมาตรการที่จำเป็นเพื่อคุ้มครองผู้ร้องเรียนหรือผู้แจ้งเบาะแส และผู้ที่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อมูล ซึ่งอาจได้รับผลกระทบด้วย
- 3) สำนักตรวจสอบภายในเป็นผู้สรุปข้อเท็จจริง ผลการดำเนินการ และความเห็น เพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล รวมทั้งรักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหารและคณะกรรมการบริษัทตามลำดับ พร้อมทั้งรายงานผลการพิจารณาให้ผู้ร้องเรียนหรือผู้แจ้งเบาะแสดำเนินการด้วย (กรณีที่ผู้ร้องเรียนหรือผู้แจ้งเบาะแสเปิดเผยตนเอง) ต่อไป

มาตรการคุ้มครองผู้ร้องเรียน ผู้แจ้งเบาะแส หรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อมูล

- 1) ผู้ร้องเรียน ผู้แจ้งเบาะแสหรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อมูลไม่จำเป็นต้องเปิดเผยตนเอง หากเห็นว่าการเปิดเผยตนเองอาจทำให้เกิดความไม่ปลอดภัยหรือเกิดผลกระทบใด ๆ กับตนเอง
- 2) ข้อมูลที่สามารถระบุตัวผู้ร้องเรียน ผู้แจ้งเบาะแสหรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อมูลจะถูกเก็บไว้เป็นความลับ บริษัทฯ จะดำเนินการอย่างระมัดระวังเพื่อประโยชน์ในการสืบหาข้อเท็จจริง โดยคำนึงถึงความปลอดภัยและผลกระทบต่อผู้ร้องเรียน ผู้แจ้งเบาะแส ผู้ที่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อมูล และผู้ที่เกี่ยวข้องเป็นสำคัญ

- 3) ผู้ร้องเรียน ผู้แจ้งเบาะแสและผู้ที่มีความร่วมมือในการตรวจสอบข้อมูลหรือให้ข้อมูลจะได้รับการคุ้มครองจากการกระทำที่ทำให้ได้รับผลกระทบหรือไม่ปลอดภัย เช่น การข่มขู่ การคุกคาม การรบกวนการทำงาน หรือการกระทำที่เป็นการกลั่นแกล้งหรือทำให้ได้รับการปฏิบัติอย่างไม่เป็นธรรม

โดยในปี 2567 บริษัทฯ ไม่ได้รับข้อร้องเรียนที่เกี่ยวกับการกระทำที่อาจขัดต่อหลักกำกับดูแลกิจการ จรรยาบรรณระเบียบ ข้อบังคับ การทุจริต หรือข้อสงสัยของการกระทำดังกล่าว

9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

9.1 การควบคุมภายใน

คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล และฝ่ายจัดการ ตระหนักถึงความสำคัญของการมีระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพและมีความเพียงพอ โดยกำหนดให้มีการควบคุมภายในตามกรอบการควบคุมภายในของ COSO Framework (The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) และจัดให้มีนโยบายการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในของบริษัทฯ โดยมอบหมายให้หน่วยงานตรวจสอบภายในทำหน้าที่ประเมินความเพียงพอและเหมาะสมของระบบการควบคุมภายในร่วมกับฝ่ายจัดการเป็นประจำทุกปี เพื่อให้มั่นใจว่ากระบวนการทำงานของบริษัทฯ ในทุกด้านมีประสิทธิภาพประสิทธิผล และเป็นไปตามมาตรฐานสากล ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้สอบทานผลการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ ในด้านต่าง ๆ 5 ส่วนคือ

1. การควบคุมภายในองค์กร

บริษัทฯ มีสภาพแวดล้อมของการควบคุมภายในที่ดี มีความเหมาะสม เพียงพอต่อประสิทธิภาพและประสิทธิผล ในการดำเนินธุรกิจ โดยมีการดำเนินการที่สำคัญดังนี้

- บริษัทฯ มีการจัดองค์กรขึ้นมาบริหารงานอย่างเหมาะสม กล่าวคือ คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย กรรมการ 8 ท่าน ในจำนวนนี้เป็นกรรมการอิสระ 3 ท่าน โดยมีคณะกรรมการชุดย่อยประกอบด้วย คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการจัดการ โดยคณะกรรมการชุดย่อยแต่ละชุดจะช่วยกันรองรับเรื่องต่าง ๆ ของบริษัทฯ ก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณา ซึ่งจะทำให้การบริหารจัดการเรื่องต่าง ๆ ของบริษัทฯ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- คณะกรรมการบริษัทมีความเป็นอิสระจากฝ่ายบริหาร และเป็นผู้ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญเกี่ยวกับธุรกิจ เป็นอย่างดี โดยมีกฎบัตรของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ ไว้อย่างชัดเจน อาทิ กฎบัตร คณะกรรมการบริษัท กฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล กฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และกฎบัตรคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพ ประสิทธิผล เป็นธรรม และสอดคล้องตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี ของบริษัทฯ ตลอดจนมีกระบวนการสรรหา และพิจารณาคุณสมบัติของกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนก่อนเสนอให้คณะกรรมการบริษัทอนุมัติแต่งตั้ง นอกจากนี้ผังโครงสร้างองค์กรได้รับการปรับเปลี่ยนอย่างต่อเนื่อง และมีการจัดตั้ง คณะกรรมการอนุมัติการปรับเปลี่ยนโครงสร้างที่ชัดเจน (Corporate PDC) เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบาย ขององค์กร และการแข่งขันทางธุรกิจ โดยยังคงมีการแบ่งแยกหน้าที่ในส่วนงานที่สำคัญ ซึ่งทำให้เกิด การตรวจสอบถ่วงดุลระหว่างกัน ทั้งนี้หน่วยงาน Operational Efficiency รับผิดชอบในการจัดทำและ การตรวจสอบขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบในการอนุมัติต่าง ๆ
- บริษัทฯ มีจรรยาบรรณและหลักการกำกับดูแลกิจการ นโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน นโยบายการทำ รายการที่เกี่ยวข้องกัน นโยบายของขวัญ ใต้เป็นลายลักษณ์อักษร ตลอดจนมีการสื่อสารให้กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน โดยมีกระบวนการกำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตาม และวัดระดับความรู้ความเข้าใจของ พนักงาน ผ่านการทดสอบหลังจากอบรมออนไลน์ โดยปี 2567 มีการสอบเกี่ยวกับจรรยาบรรณองค์กร ระหว่างวันที่ 2-30 กันยายน 2567 ส่วนบุคคลภายนอกมีการสื่อสารให้รับทราบอย่างชัดเจนผ่านเว็บไซต์ของ บริษัทฯ และบริษัทฯ มีขั้นตอนการรับเรื่องร้องเรียน/การร้องทุกข์ และการแจ้งเบาะแส โดยระบุไว้ในรายงาน ประจำปี (แบบ 56-1 One Report) และเว็บไซต์อีกทั้งมีการกำหนดบทลงโทษหากมีการฝ่าฝืนข้อกำหนด ของบริษัทอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร

- บริษัทฯ มีการทบทวน ปรับปรุง และพัฒนาวิธีปฏิบัติงานเพื่อจัดหา พัฒนา และรักษาบุคลากรที่มีความรู้ และความสามารถที่เหมาะสมอย่างสม่ำเสมอ และมีระบบการประเมินผลการปฏิบัติงานโดยกำหนด OKRs (Objective Key Results) ที่ประกอบด้วย Strategic OKR, Business OKR และ People OKR รวมถึงใช้หลักเกณฑ์ Force Ranking ในการประเมินผลการปฏิบัติงานในการให้รางวัล หรือแรงจูงใจต่อพนักงาน และจัดทำแผนอบรมพนักงานให้มีความรู้ความสามารถที่เหมาะสมต่อการเติบโตของบริษัทฯ รวมถึงแผนการเกษียณอายุของพนักงานในตำแหน่งสำคัญ เพื่อวางแผนและเตรียมความพร้อมรองรับเรื่องดังกล่าว

2. การประเมินความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยง โดยแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเพื่อทำหน้าที่ ทบทวนและประเมินความเสี่ยง และมีการติดตามแผนการปฏิบัติงานเพื่อจัดการความเสี่ยงระดับองค์กร และรายงาน ต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกไตรมาส โดยมีการดำเนินการที่สำคัญ ดังนี้

- การบริหารความเสี่ยงอยู่ภายใต้การกำกับดูแลโดยคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ที่มีหน้าที่ทบทวนและ ประเมินความเสี่ยงที่ครอบคลุมทั้งปัจจัยภายในและภายนอกองค์กรในปี 2567 ได้ปรับเปลี่ยนหมวดหมู่ ความเสี่ยงใหม่แบ่งเป็น 6 ด้าน ได้แก่ ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ ความเสี่ยงด้านการเงิน ความเสี่ยงด้านการ พัฒนาศักยภาพอย่างยั่งยืน (ESG) ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ ความเสี่ยงด้านความปลอดภัย และความเสี่ยง ด้านระเบียบข้อบังคับ โดยผู้บริหารและทีมงานความเสี่ยงมีการกำหนดตัวชี้วัดความเสี่ยง (จัดทำเป็น Dashboard ความเสี่ยง แสดงตัวชี้วัดที่สำคัญของความเสี่ยงแต่ละหัวข้อ) และมาตรการจัดการความเสี่ยง โดยมีการติดตามข้อมูล วิเคราะห์ และ ประเมินระดับของความเสี่ยง เพื่อยุติงานในการประชุมคณะกรรมการ บริหารความเสี่ยงทุกไตรมาส อีกทั้งมีการสื่อสารให้พนักงานมีความรู้ความเข้าใจในเรื่องความเสี่ยงมากขึ้น ผ่านการบริหารความเสี่ยง เช่น การจัดทำแผนความต่อเนื่องธุรกิจ การดำเนินการในฝ่ายงานต่าง ๆ ให้สอดคล้อง กับกฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล รวมทั้งประชาสัมพันธ์และให้ความรู้เกี่ยวกับความเสี่ยงผ่าน Internal communication
- บริษัทฯ พิจารณาการทุจริตเป็นหัวข้อหนึ่งของความเสี่ยงด้าน Compliance ซึ่งบริษัทฯ มีการจัดการ ความเสี่ยงได้อย่างเหมาะสม โดยมีนโยบายที่ชัดเจนและมาตรการที่รัดกุม ในเรื่องนโยบายต่อต้านคอร์รัปชัน การทวนสอบ/ตรวจสอบในขั้นตอนสำคัญ ช่องทางการแจ้งเบาะแส รวมทั้งมีการตรวจประเมินระบบควบคุม ภายในอย่างสม่ำเสมอทั้งจากทีมงานภายในองค์กรและหน่วยงานภายนอก ซึ่งผลการตรวจประเมินที่ผ่านมา ไม่พบประเด็นด้านการทุจริตที่รุนแรงหรือมีนัยสำคัญ
- บริษัทฯ ได้ประเมินแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจที่อาจมีผลกระทบต่อดำเนินงานของบริษัทฯ เช่น แนวโน้มเศรษฐกิจและตลาดอาคารสำนักงาน เหตุการณ์สำคัญที่เกิดขึ้น และความคืบหน้าแผนธุรกิจในระยะสั้น และระยะยาว เพื่อปรับกลยุทธ์และเป้าหมายของบริษัทฯ ให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไป
- บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงผู้นำองค์กร โดยคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน พิจารณาแผนสืบทอดตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงเป็นประจำทุกปี เพื่อให้ การดำเนินธุรกิจเป็นไปอย่างต่อเนื่องและเสริมสร้างบุคลากรให้มีความพร้อมสืบทอดงานในตำแหน่งที่สำคัญ
- บริษัทฯ สามารถปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป โดยได้รับการยืนยันตามรายงานของผู้สอบบัญชี รับอนุญาตอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร และมั่นใจได้ว่ารายการในรายงานทางการเงินมีตัวตนจริงครบถ้วนในสาระ สำคัญแสดงถึงสิทธิ หรือภาระผูกพันของบริษัทฯ ได้ถูกต้อง มีมูลค่าเหมาะสม และเปิดเผยข้อมูลครบถ้วนถูกต้อง

3. การควบคุมการปฏิบัติงาน

บริษัทฯ กำหนดมาตรการควบคุมที่เพียงพอกับระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ และเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมหรือ กิจกรรมของการดำเนินธุรกิจ โดยมีการดำเนินการที่สำคัญ ดังนี้

- บริษัทฯ มีนโยบาย และระเบียบการปฏิบัติงานที่สนับสนุนให้มีการควบคุมภายใน ครอบคลุมกระบวนการ ที่สำคัญ มีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบ รวมถึงขั้นตอนการอนุมัติธุรกรรมต่าง ๆ ให้มีความเหมาะสม โดยกำหนดไว้ในขอบเขตอำนาจการอนุมัติ มีการควบคุมการใช้สื่ออินเทอร์เน็ต ระบบคอมพิวเตอร์ หรือ วัสดุอุปกรณ์ต่าง ๆ รวมถึงการกำหนดนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน นโยบายการจัดการความขัดแย้ง

ทางผลประโยชน์ นโยบายการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินงานของบุคลากรของบริษัทฯ โดยมีการสื่อสารผ่าน Share Point ภายในของบริษัทฯ อีกทั้งยังสื่อสารถึงคู่ค้าและผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่าง ๆ รับทราบ ปี 2567 บริษัทฯ ไม่มีรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีมูลค่านัยสำคัญ การเข้าทำรายการในต่างประเทศ การเปลี่ยนธุรกิจหลัก การขยายธุรกิจใหม่ และการระดมทุนจากผู้ถือหุ้น มีเฉพาะการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ในการต่อสัญญากู้ยืมเงินจากบริษัท บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด ซึ่งได้ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบและสรรหาภิบาล และผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท

- นอกจากนโยบายการปฏิบัติงานที่กล่าวข้างต้น บริษัทฯ มีการกำหนดการควบคุมความปลอดภัยของระบบสารสนเทศ ผ่านนโยบายด้านความปลอดภัยสารสนเทศ และมาตรฐานความปลอดภัยสารสนเทศ โดยสื่อสารไว้ใน “จรรยาบรรณและหลักการกำกับดูแลกิจการ” ซึ่งกำหนดให้บุคลากรของบริษัทฯ ปฏิบัติตามนโยบายและมาตรฐานความปลอดภัยสารสนเทศ ตลอดจนกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ นโยบายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด และเจ้าของข้อมูลจะต้องกำหนดระดับชั้นความลับของสารสนเทศให้เหมาะสม อีกทั้งมีการตรวจสอบการปฏิบัติงานโดยฝ่าย IT Audit เพื่อปรับปรุงการควบคุมภายในของระบบสารสนเทศให้ดียิ่งขึ้น รวมถึงการดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามมาตรฐานสากล ISO 27000 และ NIST SP 800-53
- บริษัทฯ มีกระบวนการติดตามดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม โดยกำหนดให้คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่กำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมทุนให้เป็นไปตามนโยบายและทิศทางเดียวกันกับบริษัทฯ เพื่อให้มั่นใจว่าการลงทุนของบริษัทฯ มีความปลอดภัยและมีประสิทธิภาพ ภายใต้การปฏิบัติตามจรรยาบรรณและหลักการกำกับดูแลกิจการ ที่มีการปรับปรุงให้เป็นปัจจุบันอย่างสม่ำเสมอ

4. ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล

บริษัทฯ มีการจัดการระบบข้อมูลสารสนเทศให้มีระบบประมวลผลข้อมูลที่มีคุณภาพ เหมาะสม และเพียงพอต่อการดำเนินงานและตัดสินใจ เพื่อสนับสนุนให้ระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ ดำเนินไปตามที่กำหนดไว้ โดยมีการดำเนินการที่สำคัญ ดังนี้

- คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้มีระบบการรักษาความปลอดภัยของข้อมูล รวมถึงการกำหนดนโยบายและวิธีปฏิบัติในการรักษาความลับ (Confidentiality) การรักษาความน่าเชื่อถือ (Integrity) และความพร้อมใช้ของข้อมูล (Availability) รวมทั้งการจัดการข้อมูลที่มีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ (Market Sensitive Information) ตลอดจนดูแลให้บุคคลที่เกี่ยวข้องทั้งภายในและภายนอกปฏิบัติตามระบบการรักษาความปลอดภัยของข้อมูล
- บริษัทฯ มีข้อมูลที่สำคัญต่าง ๆ อย่างเพียงพอ เพื่อให้คณะกรรมการใช้ประกอบการตัดสินใจ ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางการเงินหรือข้อมูลอื่น ๆ มีการสื่อสารข้อมูลให้คณะกรรมการรับทราบอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร ก่อนวันประชุมล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้ การนำส่งข้อมูลที่สำคัญให้คณะกรรมการบริษัท มีการจัดเก็บไว้บนระบบคลังเอกสารออนไลน์ Board Portal เพื่อให้กรรมการสามารถเข้าถึงข้อมูลสำคัญได้อย่างทันทั่วทุกที่ทุกเวลา
- การจัดเก็บเอกสารสำคัญของบริษัทฯ เป็นไปอย่างมีระบบและเป็นหมวดหมู่ โดยเรียงลำดับตามวันที่เกิดรายการ และตรวจเช็คความครบถ้วนของเอกสารก่อนเก็บทุกครั้ง อีกทั้งมีการพัฒนาการจัดเก็บเอกสารให้เป็นระบบอิเล็กทรอนิกส์มากขึ้น เพื่อให้การสืบค้นเอกสารเป็นไปอย่างรวดเร็วที่สุดและป้องกันเอกสารสูญหาย อาทิ ระเบียบปฏิบัติงานมีการจัดการตามมาตรฐาน ISO โดยจัดเก็บบน Microsoft 365 (Share Point) และข้อมูลอื่น ๆ มีการจัดเก็บข้อมูลบน Cloud โดยจำกัดสิทธิ์การเข้าถึงข้อมูล
- มีช่องทางการสื่อสารทั้งภายในและภายนอกผ่านช่องทางต่าง ๆ ได้แก่ Corporate Town hall, Function Town Hall, E-Mail, Viva Connect, MS Teams และเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพื่อให้ผู้ที่สนใจรับทราบข้อมูลข่าวสารของบริษัทฯ รวมถึงช่องทางในการแจ้งข้อมูลหรือข้อร้องเรียนต่าง ๆ เช่น การกระทำผิดกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับบริษัท การฉ้อโกง ทูริตคอร์รัปชัน การใช้อำนาจ/การแสวงหาผลประโยชน์โดยมิชอบ การบกพร่องต่อหน้าที่ การละเมิดสิทธิมนุษยชน การกระทำที่ส่งผลกระทบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม โดยบริษัทฯ มีการจัดการข้อร้องเรียนผ่านระบบออนไลน์ ที่มุ่งเน้นการรักษาความลับ การคุ้มครองผู้ร้องเรียน และการติดตามสถานะการดำเนินงานให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

5. ระบบการติดตาม

บริษัทฯ มีการติดตามและประเมินผลการควบคุมภายในอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการควบคุมภายในมีประสิทธิภาพและเหมาะสมกับภาวะการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป โดยมีการดำเนินการที่สำคัญ ดังนี้

- บริษัทฯ มีการติดตามผลการดำเนินงานว่าเป็นไปตามเป้าหมายการดำเนินธุรกิจผ่านที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท 4 ครั้งในปี 2567 กรณีที่ผลการดำเนินงานมีความแตกต่างจากเป้าหมายที่กำหนดไว้ บริษัทฯ ได้กำหนดให้แก้ไขภายในระยะเวลาที่เหมาะสม โดยมีผู้บังคับบัญชาตามสายงานเป็นผู้ติดตามความคืบหน้าและรายงานให้ผู้บริหารรับทราบ นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้จัดให้มีการตรวจสอบการปฏิบัติตามระบบการควบคุมภายในที่วางไว้อย่างสม่ำเสมอ โดยหน่วยงานตรวจสอบภายในที่มีสายรายงานขึ้นตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล โดยผ่านการประชุมในปี 2567 ทั้งหมด 4 ครั้ง และผู้ตรวจสอบภายในได้รับการส่งเสริมให้พัฒนาการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามมาตรฐานสากลอย่างต่อเนื่อง โดยหน่วยงานตรวจสอบภายในมีผู้ตรวจสอบภายในที่ได้รับประกาศนียบัตรในการปฏิบัติหน้าที่ตามมาตรฐานสากล เช่น CISA CDPSE และCPIAT
- บริษัทฯ มีนโยบายและช่องทางการสื่อสารที่ชัดเจน เพื่อให้ฝ่ายบริหารสามารถรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล คณะกรรมการบริษัทอย่างทันกาล ซึ่งได้สื่อสารไว้ใน “นโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน” เมื่อเกิดเหตุการณ์ทุจริต หรือสงสัยว่ามีเหตุการณ์ทุจริต หรือมีการปฏิบัติที่ฝ่าฝืนกฎหมายและมีการกระทำที่ผิดปกติดังอื่น เป็นต้น

การประเมินระบบควบคุมภายในตามเรื่องข้างต้น ผู้ตรวจสอบภายในได้นำเสนอและผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลแล้ว ในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล ครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2568 และคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลเห็นว่า บริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ได้กำหนดเป็นแบบประเมินอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพพอควรแล้ว อีกทั้งเห็นว่าบริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในในเรื่องที่เกี่ยวกับการทำธุรกรรมกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวอย่างเพียงพอแล้ว โดยคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลไม่มีข้อสังเกตใด ๆ เพิ่มเติม นอกจากนี้ ผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ คือ บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด (KPMG) ซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบงบการเงินประจำปี 2567 ได้ศึกษาและประเมินประสิทธิภาพการควบคุมภายในด้านบัญชีของบริษัทฯ ตามที่เห็นจำเป็นเพื่อประโยชน์ในการกำหนดขอบเขตของการปฏิบัติงานตรวจสอบให้รัดกุมและเหมาะสม ซึ่ง KPMG ไม่พบข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญของระบบการควบคุมภายในด้านบัญชีที่จะมีผลกระทบต่อความเป็นสาระสำคัญในการแสดงความเห็นต่องบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

สำหรับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน บริษัทฯ ได้แต่งตั้งนางสาวนงลักษณ์ ศรีวงศ์พนาเวศ ให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นหัวหน้างานตรวจสอบภายใน ประวัติและประสบการณ์ปรากฏในเอกสารแนบ 3

ทั้งนี้ การแต่งตั้ง โยกย้าย หรือถอดถอนผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในนั้น เป็นอำนาจการพิจารณาอนุมัติของคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล และคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลมีความเห็นว่า นางสาวนงลักษณ์ ศรีวงศ์พนาเวศ ผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัทฯ นั้น มีคุณสมบัติเหมาะสมที่จะปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ เนื่องจากเป็นผู้มีความรู้ความเชี่ยวชาญในเรื่องการตรวจสอบภายในและระบบปฏิบัติการต่าง ๆ เป็นอย่างดี มีความเป็นอิสระ และได้ปฏิบัติหน้าที่มาอย่างต่อเนื่องเป็นอย่างดี

สรุปความคิดเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายใน

คณะกรรมการบริษัทได้รับทราบการประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ ประจำปี 2567 โดยผ่านการกลั่นกรองและการสอบทานผลการประเมินจากคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลตามรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลแล้ว มีความเห็นว่า ระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ ตามองค์ประกอบทั้ง 5 ด้าน มีความเพียงพอและเหมาะสม โดยบริษัทฯ ได้จัดให้มีการดำเนินการตามระบบได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งบริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในในเรื่องการติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานของบริษัทฯ ย่อย ให้สามารถป้องกันทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทฯ ย่อยจากการที่กรรมการหรือผู้บริหารนำไปใช้โดยมิชอบหรือโดยไม่อำนาจ รวมถึงการทำธุรกรรมกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันอย่างเพียงพอแล้ว

9.2 รายการระหว่างกัน

นโยบาย หรือแนวโน้มนการทำรายการระหว่างกัน

บริษัทฯ อาจมีความจำเป็นในการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งในลักษณะอื่น หากเกิดกรณีดังกล่าวบริษัทฯ มีนโยบายในการดำเนินรายการระหว่างกัน ครอบคลุมที่บริษัทฯ เห็นว่า การเข้าทำรายการระหว่างกันจะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ ตามสถานการณ์ในขณะนั้น บริษัทฯ เข้าทำรายการ โดยจะมีการกำหนดเงื่อนไขต่าง ๆ ให้เป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไปและในราคาตลาด ซึ่งสามารถเปรียบเทียบได้กับราคาและเงื่อนไขเช่นเดียวกับที่ให้กับบุคคลหรือกิจการอื่นที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง

โดยคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลและคณะกรรมการบริษัทจะร่วมกันดูแลให้การทำรายการระหว่างกันเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และการปฏิบัติเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของการทำรายการเกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการระหว่างกัน บริษัทฯ จะดำเนินการให้กรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการนั้น ๆ เพื่อนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัท หรือผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี และในกรณีที่นำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติรายการระหว่างกัน บริษัทฯ จะจัดให้มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อจัดทำรายงานและให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการต่อผู้ถือหุ้น

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะเปิดเผยรายการระหว่างกันไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของ บริษัทฯ ในรายงานประจำปีของบริษัทฯ (56-1 One Report)

บริษัทฯ มีรายการระหว่างกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เป็นรายการที่เป็นปกติธุรกิจและเป็นเงื่อนไขการค้าทั่วไป โดยมีข้อมูลลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ยกเว้นบริษัทย่อยและบริษัทร่วม) ณ 31 ธันวาคม 2567 ดังนี้

บริษัท	ความสัมพันธ์
- บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด
- บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด	บริษัทใหญ่ ถือหุ้นร้อยละ 67.53
- บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา โน้ตสแควร์ จำกัด	กรรมการร่วมกัน
- บริษัท เซ็นทรัล อินชัวร์نس เซอร์วิส จำกัด	กรรมการร่วมกัน
- บริษัท โรบินสัน จำกัด (มหาชน)	กรรมการร่วมกัน
- บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด	กรรมการร่วมกัน
- บริษัท ซีโอดี จำกัด (มหาชน)	กรรมการร่วมกัน
- บริษัท อิตาเลียนไทย ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)	ผู้ถือหุ้นร่วมกันในบริษัทย่อย
- บริษัท อิตัลไทย เทวี จำกัด	ผู้ถือหุ้นร่วมกันในบริษัทย่อย
- บริษัท แกรนด์ ฟอรั่ม จำกัด	กรรมการร่วมกัน
- บริษัท ซีเคเอส โฮลดิ้ง จำกัด	กรรมการร่วมกัน
- บริษัท ซุปเปอร์เอสเซทส์ จำกัด	กรรมการร่วมกัน
- บริษัท บีทูเอส จำกัด	กรรมการร่วมกัน
- บริษัท คอมมอน กราวด์ (ประเทศไทย) จำกัด	เป็นการร่วมค้าของกลุ่มกิจการ
- ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท	บริษัทร่วมของบริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และมีกรรมการร่วมกัน
- ผู้บริหารสำคัญ	บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบในการวางแผน สั่งการและควบคุมกิจกรรมต่าง ๆ ของกิจการ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้ รวมถึงกรรมการของกลุ่มบริษัท (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่)

รายการธุรกิจกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

1. รายได้จากกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ประกอบด้วย รายได้จากการให้เช่าพื้นที่และการให้บริการสาธารณูปโภคภายในอาคารสำนักงานและค้าปลีก รายได้ค่าบริการทางาน และรายได้อื่น ๆ จากค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีโรงเรือน ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย และค่าบริการต่าง ๆ ที่เรียกเก็บจากกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในปี 2567 รวมจำนวน 325 ล้านบาท

ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจหลักในการให้เช่าและให้บริการพื้นที่อาคารสำนักงาน ค้าปลีก และอาคารที่พักอาศัย โดยบริษัทฯ มีนโยบายการกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการต่าง ๆ เพื่อเรียกเก็บจากกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

- อัตราค่าเช่า ค่าบริการ ค่าบริการสาธารณูปโภค และค่าภาษีโรงเรือน จากการให้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าของบริษัทฯ เรียกเก็บจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันจะเป็นไปตามราคาดตลาด ซึ่งหากเทียบเคียงกับร้านค้าอื่นที่เช่าอยู่บริเวณติดกันหรือใกล้เคียงกันและอยู่ในชั้นเดียวกันจะมีอัตราค่าเช่าและค่าบริการใกล้เคียงกัน ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าจะขึ้นอยู่กับทำเล ขนาดพื้นที่ รูปแบบการเช่า ระยะเวลาที่เช่า และประเภทของการเช่า และเป็นไปตามหลักการของรายการค้าที่เป็นปกติธุรกิจที่มีเงื่อนไขการค้าทั่วไป
- รายได้อื่น ที่เกิดขึ้นจากการเรียกเก็บค่าเบี้ยประกันภัย ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย ค่าธรรมเนียม ค่าประกัน และค่าบริการต่าง ๆ ที่เรียกเก็บจากลูกค้าที่เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้านั้น บริษัทฯ มีนโยบายและหลักเกณฑ์ที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นมาตรฐานเดียวกัน ทั้งกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันและลูกค้าทั่วไป โดยคิดจากต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงในการดำเนินงานของบริษัทฯ และเป็นไปตามประเภท ลักษณะการเช่าพื้นที่ และหลักการของรายการค้าที่เป็นปกติธุรกิจที่มีเงื่อนไขการค้าทั่วไป

2. ค่าใช้จ่ายที่จ่ายให้กับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการเช่าหรือค่าเช่าที่ดิน โดยในปี 2567 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายที่จ่ายให้กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 5 ล้านบาท

ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ

- การเช่าที่ดินจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน โครงการของบริษัทฯ บางโครงการมีการพัฒนาศูนย์การค้าบนที่ดินแปลงเดียวกันกับโครงการของบริษัทฯ ในกลุ่ม GLAND โดยพิจารณาจากการส่งเสริมความได้เปรียบทางการตลาด และขนาดโครงการที่เหมาะสม ซึ่งการพัฒนาโครงการขึ้นมานบนที่ดินแปลงเดียวกันนั้นจะดำเนินการโดยให้บริษัทใดบริษัทหนึ่งเป็นผู้ซื้อหรือเช่าที่ดินทั้งแปลงจากเจ้าของที่ดิน และนำที่ดินให้อีกบริษัทหนึ่งเช่าหรือเช่าช่วงตามสัดส่วนพื้นที่ที่ต้องการในราคาทุนบวกดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจริง หรือในราคาดตลาดที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ โดยเป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบของสำนักงาน ก.ล.ด. และตลาดหลักทรัพย์ฯ และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการจ่ายค่าตอบแทนการเช่าที่ดินจะได้รับการสอบทานและตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นประจำทุกปี

3. การกู้ยืมและการให้กู้ยืมกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ

นโยบายการกู้ยืมและการให้กู้ยืมกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน รายการกู้ยืมและให้กู้ยืมทุกรายการจะต้องอยู่ภายใต้นโยบายการกู้ยืมและการให้กู้ยืมกับกิจการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ ดังรายละเอียดต่อไปนี้

- กรณีการกู้ยืมและการให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย (ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.99)
บริษัทฯ มีนโยบายให้บริษัทย่อยกู้ยืมเงินจากบริษัทฯ ได้ในกรณีที่มีความต้องการใช้เงิน ในขณะเดียวกันบริษัทย่อยสามารถให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทฯ ได้ หากบริษัทย่อยมีเงินสดคงเหลือเกินจากเงินทุนหมุนเวียนที่ใช้ในการดำเนินงานและบริษัทฯ มีความต้องการใช้เงินกู้จากบริษัทย่อย โดยจะเปิดเป็นบัญชีเดินสะพัดระหว่างกัน และจัดทำตัวสัญญาใช้เงินเป็นหลักฐานการกู้ยืมระหว่างกัน โดยคิดอัตราดอกเบี้ยเกี่ยวกับดอกเบี้ยเงินฝาก หรือต้นทุนเงินกู้ โดยผู้อนุมัติรายการระหว่างกัน ได้แก่ ผู้บริหารสูงสุดของสายงานการเงินและบัญชี และกรรมการผู้จัดการใหญ่ ตามลำดับ

- กรณีการกู้ยืมและการให้กู้ยืมแก่บริษัทร่วมค้า (ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 50 แต่น้อยกว่าร้อยละ 99.99) บริษัทฯ มีนโยบายให้บริษัทร่วมค้าหาแหล่งเงินกู้ของตัวเองเว้นแต่กรณีที่มีความจำเป็นเร่งด่วนในการใช้เงิน บริษัทร่วมค้าจะกู้จากผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยผ่านการอนุมัติรายการจากผู้บริหารสูงสุดของสายงานการเงินและบัญชี กรรมการผู้จัดการใหญ่ และคณะกรรมการบริษัท ตามลำดับ และมีการจัดทำตัวสัญญาใช้เงินเป็นหลักฐานในการกู้ยืมระหว่างกันโดยคิดอัตราดอกเบี้ยอิงกับต้นทุนเงินกู้

รายการกู้ยืมและให้กู้ยืมกับกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ประเภทรายการ ณ 31 ธันวาคม 2567	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	หมายเหตุ
1. เงินกู้ยืม		
- เงินกู้ยืมจากบริษัทใหญ่และย่อย	6,855	งบการเงินเฉพาะกิจการ
- เงินกู้ยืมจากบริษัทใหญ่	1,555	งบการเงินรวม
2. เงินให้กู้ยืม		
- เงินให้กู้ยืมจากบริษัทย่อย	8,291	งบการเงินเฉพาะกิจการ
- เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทร่วม	6,751	งบการเงินรวม

ขั้นตอนการอนุมัติทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

การทำธุรกรรมกับกิจการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ นั้น จะต้องผ่านขั้นตอนการอนุมัติตามระเบียบวิธีการปฏิบัติงานของบริษัทฯ เช่นเดียวกับการทำธุรกรรมปกติ โดยผ่านการพิจารณาจากผู้มีอำนาจตามสายงานที่รับผิดชอบและเกี่ยวข้องในเรื่อนั้น โดยผู้รับผิดชอบและผู้ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการจะต้องทำหน้าที่พิจารณาว่าการทำรายการมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปตามปกติธุรกิจ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น เสมือนเป็นรายการที่กระทำกับบุคคลภายนอก และการทำธุรกรรมเป็นไปอย่างถูกต้องตามกฎหมาย เพื่อให้การอนุมัติการทำธุรกรรมกับกิจการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ เป็นไปด้วยความโปร่งใสและเป็นไปตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง บริษัทฯ กำหนดให้รายการปกติธุรกิจและรายการสนับสนุนธุรกิจปกติที่มีการดำเนินการตามเงื่อนไขการค้าทั่วไปที่คณะกรรมการกำหนดอยู่ในอำนาจของฝ่ายจัดการในการพิจารณารายการ โดยให้เป็นไปตามระเบียบขั้นตอนการอนุมัติของบริษัทฯ ส่วนรายการประเภทอื่น ๆ จะพิจารณาจากประเภทและขนาดของรายการ โดยมีสำนักเลขานุการบริษัทช่วยกำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ และมีการรวบรวมและสรุปรายการที่เกี่ยวข้องกันให้คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลรับทราบเป็นระยะ ๆ โดยบริษัทฯ ได้มีการออกประกาศว่าด้วยเรื่อง “นโยบายการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน” และมีการสื่อสารให้ผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่ายนำไปปฏิบัติ ทั้งนี้ กรรมการและผู้บริหารจะต้องลงนามรับรองทุก ๆ สิ้นปีว่า ในปีที่ผ่านมาไม่มีการทำรายการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือหากมีก็ได้ดำเนินการตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ เรียบร้อยแล้ว โดยการทำธุรกรรมกับกิจการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ จะถูกตรวจสอบจากสำนักตรวจสอบภายในของบริษัทฯ และผู้สอบบัญชี เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

นโยบายหรือแนวโน้มนการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

เนื่องจากการทำธุรกรรมกับกิจการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ เป็นรายการค้าที่เกิดขึ้นตามปกติธุรกิจ ดังนั้นการทำธุรกรรมกับกิจการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจึงมีแนวโน้มที่จะเกิดขึ้นอีกอย่างต่อเนื่องในอนาคต โดยเฉพาะอย่างยิ่งรายการเกี่ยวกับการพัฒนาอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกกับบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัล ซึ่งเป็นจุดแข็งที่ช่วยส่งเสริมให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ประสบความสำเร็จและเป็นผู้นำในตลาดตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน ทั้งนี้ นโยบายหรือแนวโน้มนการทำรายการระหว่างกันยังคงยึดหลักการเช่นเดียวกับปีที่ผ่านมา คือปฏิบัติตามเงื่อนไขการค้าทั่วไปและยึดถือประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติเงื่อนไขการค้าทั่วไปในการทำธุรกรรมระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อยกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันไว้อย่างชัดเจน เพื่อความโปร่งใสในการประกอบธุรกิจ และเป็นแนวทางปฏิบัติให้กับผู้ที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

1. การพัฒนาโครงการที่พักอาศัย อาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกร่วมกับบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัล

การพัฒนาโครงการที่พักอาศัย อาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้ครบวงจรจำเป็นต้องมีองค์ประกอบที่จะช่วยส่งเสริมให้ธุรกิจของบริษัทฯ มีความแข็งแกร่งมากขึ้น ซึ่งบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัลมีการประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ได้แก่ ธุรกิจห้างสรรพสินค้า ธุรกิจค้าปลีกต่าง ๆ และธุรกิจโรงแรม เป็นต้น โดยบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัลมีประสบการณ์ในธุรกิจมายาวนานและมีแบรนด์ที่แข็งแกร่ง ซึ่งจะช่วยเพิ่มความน่าเชื่อถือของโครงการ ส่งผลให้การประกอบธุรกิจของบริษัทฯ มีความแข็งแกร่งมากขึ้นเป็นการเพิ่มมูลค่าแก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นโดยรวม ทั้งนี้การพัฒนาโครงการศูนย์การค้าร่วมกับบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัลมีลักษณะดังนี้

1.1 การซื้อ/ขาย หรือ เช่า/ให้เช่าที่ดิน

หลักการ: บริษัทฯ หรือบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัลซื้อหรือเช่าที่ดินจากบุคคลภายนอก เพื่อนำมาพัฒนาโครงการศูนย์การค้าร่วมกับธุรกิจของบริษัทในกลุ่มเซ็นทรัล โดยให้บริษัทใดบริษัทหนึ่งซื้อหรือเช่าที่ดินทั้งแปลงจากเจ้าของที่ดิน เมื่อออกแบบโครงการแล้วเสร็จบริษัทที่เป็นผู้ซื้อหรือเช่าที่ดินจะขายหรือให้เช่าที่ดินให้อีกบริษัทหนึ่งตามสัดส่วนพื้นที่ที่แต่ละบริษัทใช้พัฒนาโครงการของตนเอง (ต่างฝ่ายต่างรับผิดชอบค่าที่ดินในส่วนของตนเอง)

การกำหนดราคาและเงื่อนไข: ราคาทุนบวกต้นทุนของเงินลงทุน

1.2 การก่อสร้างที่พักอาศัย อาคารสำนักงาน และพื้นที่ค้าปลีกหรือ Business Unit (BU) ต่าง ๆ

หลักการ: แต่ละฝ่ายเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินส่วนที่อาคารของตนตั้งอยู่ ดังนั้นต่างฝ่ายต่างรับผิดชอบค่าก่อสร้างอาคารในส่วนของตนเองด้วย

การกำหนดราคาและเงื่อนไข: ต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง โดยมีวิศวกรที่ปรึกษาโครงการอิสระเป็นผู้คำนวณค่าก่อสร้างและงานระบบให้เป็นไปตามสัดส่วนพื้นที่ใช้งานจริงอย่างยุติธรรม

1.3 การก่อสร้างพื้นที่ร่วม ได้แก่ อาคารจอดรถ และพื้นที่รอบนอกอาคารสำนักงานและค้าปลีก

หลักการ:

- บริษัทฯ เป็นเจ้าของสิทธิอาคารที่จอดรถและพื้นที่รอบนอกอาคารสำนักงานและค้าปลีก โดยบริษัทฯ จะรับผิดชอบต้นทุนพื้นที่ส่วนร่วมทั้งหมดโดยถือเป็นการบริการให้แก่ลูกค้าที่มาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานและค้าปลีก
- อาคารสำนักงานหรือ BU ต่าง ๆ จะช่วยออกค่าก่อสร้างตามแนวทางปฏิบัติดังนี้
 - 1) อาคารที่จอดรถ: ช่วยออกค่าก่อสร้างไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของค่าก่อสร้างในส่วนที่ห้างสรรพสินค้าและ
 - 2) พื้นที่ร่วม: ช่วยออกค่าก่อสร้างตามสัดส่วนของพื้นที่ทั้งหมด (Gross Area)

การกำหนดราคาและเงื่อนไข: ต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง โดยมีวิศวกรที่ปรึกษาโครงการอิสระเป็นผู้คำนวณค่าก่อสร้างให้เป็นไปตามสัดส่วนพื้นที่ใช้งานจริงอย่างยุติธรรม

1.4 การเช่าหรือให้เช่าพื้นที่ใหญ่ในโครงการอาคารสำนักงานและค้าปลีก

หลักการ: บริษัทฯ อาจเช่าหรือให้เช่าพื้นที่ใหญ่กับบริษัท ร้านค้า หรือ BU ต่าง ๆ ซึ่งจะมีการตกลงค่าตอบแทนในการให้เช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ตั้งแต่ขั้นตอนการออกแบบโครงการ

การกำหนดราคาและเงื่อนไข: ต้นทุนค่าที่ดินและค่าก่อสร้างรวมต้นทุนของเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

2. การคิดค่าเช่าพื้นที่ ค่าบริการร่วมและค่าสาธารณูปโภค

หลักการ: การคิดราคาค่าเช่าพื้นที่ระยะสั้นหรือค่าเช่าพื้นที่ระยะยาว การคิดค่าบริการร่วม และค่าสาธารณูปโภคจากร้านค้าที่เป็นของกลุ่มเซ็นทรัลหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่มาเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าหรือพื้นที่เช่าในการประกอบธุรกิจอื่น ๆ ของบริษัทฯ จะกำหนดราคาโดยใช้หลักการเทียบเคียงกับการกำหนดราคาพื้นที่สำหรับลูกค้าชั้นดี โดยพิจารณาถึงทำเลที่ตั้ง ขนาดพื้นที่ รูปแบบการเช่า ระยะเวลาการเช่า ประเภทของการเช่า ประโยชน์ที่บริษัทฯ จะได้รับนอกจากราคาค่าเช่า ค่าบริการร่วม และค่าสาธารณูปโภค ศักยภาพในการประกอบธุรกิจ ตลอดจนประสบการณ์และความสำเร็จในการประกอบธุรกิจร่วมกันในอดีตจนถึงปัจจุบัน

การกำหนดราคาและเงื่อนไข: กำหนดราคาโดยใช้หลักการเทียบเคียงกับการกำหนดราคาพื้นที่สำหรับลูกค้าชั้นดี

“ลูกค้าชั้นดี” หมายถึง ลูกค้าที่มีศักยภาพสูงซึ่งมีการเช่าพื้นที่จำนวนมาก หรือมีการเช่าพื้นที่ในหลายโครงการ และมีส่วนสนับสนุนทั้งทางตรงและทางอ้อมให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ประสบความสำเร็จ

เนื่องด้วยกลุ่มเซ็นทรัลมีการประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ หลากหลายประเภทและอาจมีการทำรายการระหว่างกัน ซึ่งตลอดระยะเวลาการดำเนินงานตั้งแต่ก่อตั้งบริษัทฯ กลุ่มเซ็นทรัลเป็นพันธมิตรทางการค้าที่มีศักยภาพช่วยสนับสนุนต่อความสำเร็จในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ มายาวนาน ดังนั้นบริษัทฯ จึงยังคงมีการทำรายการระหว่างกันอย่างต่อเนื่อง โดยในการพิจารณาเกี่ยวกับเรื่องราคาและเงื่อนไขบริษัทฯ ยังคงคำนึงถึงประโยชน์ของบริษัทฯ เป็นสำคัญ

3. การเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

“ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน” ได้แก่ ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย ค่าธรรมเนียมค่าประกัน และค่าบริการต่าง ๆ ที่เรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่

หลักการ: ในการดำเนินการบริหารสินทรัพย์จะมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเกิดขึ้น ซึ่งโดยปกติธุรกิจบริษัทฯ จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายเหล่านี้โดยคำนวณจากต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงในการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งนี้ อัตราที่เรียกเก็บจะขึ้นอยู่กับประเภทของการเช่าและลักษณะการเช่าพื้นที่ซึ่งอัตราที่เรียกเก็บเป็นมาตรฐานเดียวกันกับลูกค้าทั่วไป

การกำหนดราคาและเงื่อนไข: ต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง

4. การจัดซื้อ-จัดจ้าง

“การจัดซื้อ” หมายถึง การจัดซื้อวัสดุ เครื่องมือเครื่องใช้หรือสินค้ารวมทั้งการเช่าและเช่าซื้อ

“การจัดจ้าง” หมายถึง การว่าจ้างผู้ขาย ผู้ผลิต ผู้รับเหมาหรือผู้จัดทำ ดำเนินการผลิต จัดทำ จัดการ จัดประกอบหรือก่อสร้างตั้งแต่เริ่มต้นจนเสร็จสิ้นเป็นชิ้นงาน รวมทั้งการให้บริการต่าง ๆ การจ้างเหมาบริการและการขนส่ง

ทั้งนี้ให้หมายความรวมถึงการจัดซื้อพัสดุ หรือจัดจ้างผู้รับเหมาเข้าก่อสร้างอาคารและติดตั้งอุปกรณ์ส่วนควบ สำหรับงานบริหารโครงการก่อสร้างด้วย

หลักการ: ปฏิบัติตามระเบียบและวิธีการจัดซื้อ-จัดจ้างของบริษัทฯ ซึ่งในการพิจารณาคัดเลือกผู้ขาย หรือผู้รับเหมาจะดำเนินการตามระเบียบดังกล่าวด้วยความโปร่งใสและเป็นธรรมตามนโยบายการจัดซื้อ-จัดจ้างที่กำหนดไว้ โดยในขั้นตอนการพิจารณาคัดเลือกจะต้องไม่มีกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทฯ ที่มีส่วนได้เสียและเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเข้าร่วมพิจารณา

การกำหนดราคาและเงื่อนไข: ราคาตลาดหรือราคาเปรียบเทียบจากการเสนอราคาของผู้เสนอราคาที่มีราคาและเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์กับบริษัทฯ มากที่สุด



LRQA Independent Assurance Statement

Relating to GLAND's performance data and information for the calendar year 2024

This Assurance Statement has been prepared for GLAND in accordance with our contract but is intended for the readers of this Report.

Terms of engagement

LRQA (Thailand) Limited (LRQA) was commissioned by GLAND to provide independent assurance on its performance data and information in 2024 "the data" against the assurance criteria below to a limited level of assurance and at the materiality of the professional judgement of the verifier using LRQA's verification approach. LRQA's verification procedure is based on current best practice, is in accordance with ISAE 3000¹ and uses the following principles of - inclusivity, materiality, responsiveness and reliability of performance data.

Our assurance engagement covered GLAND's activities in Thailand under its operational control where Central Pattana Public Company limited (CPN) acts as the Property manager for only and specifically the following requirements:

- Evaluating the accuracy and reliability of data and information for only the selected indicators listed below:
 - Environmental: (GRI 302-1) Energy consumption, (GRI 302-3) Energy intensity, (GRI 303-3 to 5) Water withdrawal /discharge and consumption, (GRI 305-1) Direct (Scope 1), (GRI 305-2) Energy indirect (Scope 2), (GRI 305-3) Other indirect (Scope 3) GHG emissions, (GRI 305-4) GHG emissions intensity and (GRI 306- 3 to 5) Waste generated/diverted form disposal and direct to disposal
 - Social: (GRI 403-9 and 10) Types of injury and rates of injury, occupational diseases, lost days, and absenteeism, and number of work-related fatalities for all employees.

Our assurance engagement excluded the data and information of GLAND's subsidiaries and all its activities outside of Thailand. Our assurance engagement also excluded the data and information of its suppliers and any third-parties mentioned in the report.

LRQA's responsibility is only to GLAND. LRQA disclaims any liability or responsibility to others as explained in the end footnote. CPN's responsibility is for collecting, aggregating, analysing and presenting all the data and information within the report and for maintaining effective internal controls over the systems from which the report is derived. Ultimately, the report has been approved by, and remains the responsibility of GLAND.

LRQA's Opinion

Based on LRQA's approach nothing has come to our attention that would cause us to believe that GLAND has not, in all material respects:

- Met the requirements above
- Disclosed accurate and reliable performance data and information as no errors or omissions were detected

The opinion expressed is formed on the basis of a limited level of assurance and at the materiality of the professional judgement of the verifier.

Note: The extent of evidence-gathering for a limited assurance engagement is less than for a reasonable assurance engagement. Limited assurance engagements focus on aggregated data rather than physically checking source data at sites. Consequently, the level of assurance obtained in a limited assurance engagement is substantially lower than the assurance that would have been obtained had a reasonable assurance engagement been performed.



LRQA's approach

LRQA's assurance engagements are carried out in accordance with our verification procedure. The following tasks though were undertaken as part of the evidence gathering process for this assurance engagement:

- Auditing GLAND's data management systems to confirm that there were no significant errors, omissions or mis-statements in the report. We did this by reviewing the effectiveness of data handling process, and systems, including those for internal verification. We also spoke with key people in various departments responsible for compiling the data and drafting the report.
- Sampling of evidences presented at GLAND's office to confirm the reliability of the selected topic specific standards.

Observations

Further observations and findings, made during the assurance engagement, is:

- Reliability:
GLAND has a well-defined data management system to consolidate data and information associated with the selected specific topic standards. Maintaining internal verification processes will continually improve the reliability of its reported data and information.

LRQA's standards, competence and independence

LRQA ensures the selection of appropriately qualified individuals based on their qualifications, training and experience. The outcome of all verification and certification assessments is then internally reviewed by senior management to ensure that the approach applied is rigorous and transparent.

Dated: 21 March 2025

Opart Charuratana
LRQA Lead Verifier

On behalf of LRQA (Thailand) Ltd.
No. 252/123 (C), Muang Thai – Phatra Complex Tower B.
26th floor, Ratchadaphisek Road., HuayKwang, Bangkok, 10310, THAILAND

LRQA reference: BGK00001163/B

LRQA Group Limited, its affiliates and subsidiaries, including LRQA (Thailand) Limited, and their respective officers, employees or agents are, individually and collectively, referred to in this clause as 'LRQA'. LRQA assumes no responsibility and shall not be liable to any person for any loss, damage or expense caused by reliance on the information or advice in this document or howsoever provided, unless that person has signed a contract with the relevant LRQA entity for the provision of this information or advice and in that case any responsibility or liability is exclusively on the terms and conditions set out in that contract. The English version of this Assurance Statement is the only valid version. LRQA Group Limited assumes no responsibility for versions translated into other languages.

This Assurance Statement is only valid when published with the Report to which it refers. It may only be reproduced in its entirety.

Copyright © LRQA Group Limited, 2025.

ส่วนที่ 3

งบการเงิน



รายงานความรับผิดชอบ ของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินรวมของบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี ซึ่งงบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินโดยเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ และใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวังและประมาณการที่ดีที่สุดในการจัดทำ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

คณะกรรมการได้จัดให้มีและดำรงรักษาไว้ซึ่งระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สิน และเพื่อให้ทราบจุดอ่อนเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริตหรือการดำเนินการที่ผิดปกติดังมีสาระสำคัญ

ในการนี้คณะกรรมการบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) ได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระเป็นผู้ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงินและระบบควบคุมภายในและความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลเกี่ยวกับเรื่องนี้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาลแล้ว

คณะกรรมการมีความเห็นว่าระบบควบคุมภายในของบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย โดยรวมอยู่ในระดับที่น่าพอใจ และสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลต่อความเชื่อถือได้ของงบการเงินรวมของบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567



(นายปรีชา เอกคุณากุล)
ประธานกรรมการ



(นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์)
รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

และ

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) และของเฉพาะบริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน) (บริษัท) ตามลำดับ ซึ่งประกอบด้วย งบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีและข้อมูลอธิบายอื่นที่มีสาระสำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของกลุ่มบริษัทและบริษัท ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทและบริษัทตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่นๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	
อ้างอิงหมายเหตุ 3(ข) 3(ค) และ 12 ของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและมีนัยสำคัญในงบการเงินของกลุ่มบริษัท มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประมาณโดยวิธีรายได้จากการคิดลดกระแสเงินสด ซึ่งกลุ่มบริษัทได้แต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระจากภายนอก เพื่อประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าว เนื่องจากการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมมีการใช้ดุลยพินิจในการกำหนดข้อสมมติที่สำคัญ เรื่องดังกล่าวจึงเป็นเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในการตรวจสอบ	<p>วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> • การทำความเข้าใจและประเมินวิธีการที่กลุ่มบริษัทใช้ในการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ • การประเมินความเป็นอิสระ คุณสมบัตินี้ และความสามารถของผู้ประเมินราคาอิสระของกลุ่มบริษัท • ใช้ผลงานของผู้เชี่ยวชาญที่ว่าจ้างโดยเคพีเอ็มจีในการประเมินความเหมาะสมของวิธีการและข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม • พิจารณาความเหมาะสมของข้อสมมติที่สำคัญโดยการเปรียบเทียบข้อสมมติในรายงานของผู้ประเมินกับข้อมูลที่เกิดขึ้นจริง และทดสอบการคำนวณ • พิจารณาความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

การรับรู้รายได้	
อ้างอิงหมายเหตุ 3(ณ) และ 18 ของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
<p>รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการเป็นบัญชีที่มีจำนวนเงินที่มีนัยสำคัญในงบการเงิน รายได้ดังกล่าวขึ้นอยู่กับสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีจำนวนมาก ซึ่งมีความหลากหลายของข้อตกลงและเงื่อนไขในแต่ละสัญญา</p> <p>ดังนั้นความถูกต้องและครบถ้วนของการรับรู้รายได้ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าและสัญญาบริการดังกล่าวเป็นเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ความสำคัญ</p>	<p>วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> • การทำความเข้าใจเกี่ยวกับกระบวนการรับรู้รายได้โดยการสอบถามผู้บริหารที่เกี่ยวข้อง และอ่านตัวอย่างสัญญาเช่าและสัญญาบริการ เพื่อทำความเข้าใจข้อตกลงและเงื่อนไขที่สำคัญ เพื่อช่วยในการระบุความเสี่ยงจากการรับรู้รายได้ที่ไม่เหมาะสมที่เกี่ยวข้องกับรายได้ประเภทต่าง ๆ • การทดสอบการควบคุมภายในของระบบบัญชีรายได้ รวมถึงการควบคุมหลักที่ควบคุมด้วยบุคลากร ซึ่งได้แก่ การควบคุมการอนุมัติสัญญาเช่าและเงื่อนไขของสัญญาเช่าและการบันทึกข้อมูลเหล่านี้เข้าสู่ระบบบัญชี การควบคุมในการออกใบแจ้งหนี้และขั้นตอนการรับชำระเงิน • การสุ่มทดสอบการบันทึกรายได้จากการให้เช่าและการให้บริการ โดยเปรียบเทียบกับข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่า กับเอกสารที่เกี่ยวข้องทดสอบการคำนวณ การรับชำระเงิน และ • การประเมินความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ คือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลและขอให้ทำการแก้ไข

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัท หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

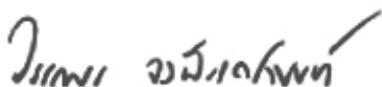
ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจจะเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปลักษณะความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทางการควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้อ้างอิงไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว



(วรรณพร จงศิริเชษานนท์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 4098

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

27 กุมภาพันธ์ 2568

งบแสดงฐานะการเงิน

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 ธันวาคม		31 ธันวาคม	
สินทรัพย์	หมายเหตุ	2567	2566	2567	2566
(บาท)					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	51,731,032	110,466,411	34,831,815	59,501,991
ลูกหนี้การค้า	4, 6	58,247,085	90,165,788	60,411,880	44,553,757
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	4	33,582,271	45,909,681	83,740,700	84,892,234
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4	-	-	1,563,337,231	1,648,841,271
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	7, 15	861,733,491	926,016,226	622,537,535	622,537,535
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น - เงินลงทุน ในตราสารหนี้		220,203	216,098	220,203	216,098
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		1,005,514,082	1,172,774,204	2,365,079,364	2,460,542,886
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	15	1,000,000	1,000,000	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น - เงินลงทุน ในตราสารทุน	10	757,496,363	703,355,033	-	-
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	8	1,107,677	1,107,677	89,958	89,958
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	9	-	-	6,807,374,515	6,807,374,515
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4	5,733,283,112	5,303,536,333	6,727,377,488	6,193,548,845
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	4, 12, 15	22,406,133,744	22,411,582,027	10,599,716,489	10,382,364,895
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	4, 13, 15	459,781,012	467,524,529	23,302,557	30,148,997
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		713,146	1,415,785	458,843	1,034,170
สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชี	21	54,412,597	65,614,221	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		7,324,151	7,321,952	653,735	521,693
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		29,421,251,802	28,962,457,557	24,158,973,585	23,415,083,073
รวมสินทรัพย์		30,426,765,884	30,135,231,761	26,524,052,949	25,875,625,959

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงฐานะการเงิน

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 ธันวาคม		31 ธันวาคม	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	2567	2566	2567	2566
(บาท)					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	15	1,000,000,000	1,350,000,000	1,000,000,000	1,350,000,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	4	296,175,375	271,414,182	125,404,496	122,630,055
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่า					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4	5,826,042	5,430,446	5,376,944	5,356,967
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4, 15	-	-	5,299,396,012	4,901,584,126
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	15	1,298,900,000	2,625,106,300	1,098,900,000	93,200,000
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า					
ที่ถึงกำหนดรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	4	234,670,943	234,506,066	154,534,067	154,941,483
ภาษีเงินได้คืนติดบุคคลค้างจ่าย		33,998,324	25,704,122	154,989	-
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน		19,550,147	16,154,514	3,277,316	3,453,675
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	18	-	440,000	-	-
เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง		17,724,628	22,294,149	6,827,102	9,740,137
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		4,011,932	4,805,831	1,880,548	1,277,590
รวมหนี้สินหมุนเวียน		2,910,857,391	4,555,855,610	7,695,751,474	6,642,184,033
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4, 15	1,555,315,411	1,906,556,712	1,555,315,411	1,906,556,712
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	15	2,564,239,633	426,900,000	332,333,333	426,900,000
หนี้สินตามสัญญาเช่า	4	133,433,207	132,123,720	1,034,906	5,975,805
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	21	1,840,928,390	1,801,018,321	1,030,771,872	968,475,940
เงินประกันการเช่าและบริการ	4	245,987,937	244,802,832	509,346	518,691
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ					
ผลประโยชน์พนักงาน	16	24,404,486	21,941,598	24,404,486	21,941,598
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	4	4,075,312,555	4,307,111,716	3,371,008,449	3,519,673,482
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		2,103,663	1,515,364	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		10,441,725,282	8,841,970,263	6,315,377,803	6,850,042,228
รวมหนี้สิน		13,352,582,673	13,397,825,873	14,011,129,277	13,492,226,261

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงฐานะการเงิน

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 ธันวาคม		31 ธันวาคม	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	2567	2566	2567	2566
		(บาท)			
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน					
(หุ้นสามัญจำนวน 6,535,484,202 หุ้น มูลค่า 1 บาทต่อหุ้น)		6,535,484,202	6,535,484,202	6,535,484,202	6,535,484,202
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
(หุ้นสามัญจำนวน 6,499,829,661 หุ้น มูลค่า 1 บาทต่อหุ้น)		6,499,829,661	6,499,829,661	6,499,829,661	6,499,829,661
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	17	1,532,320,430	1,532,320,430	1,532,320,430	1,532,320,430
ส่วนปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ที่ซื้อภายใต้					
การควบคุมเดียวกันให้เป็นราคาตามบัญชี		(423,185,000)	(423,185,000)	-	-
ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ		(129,336,263)	(129,336,263)	-	-
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว					
ทุนสำรองตามกฎหมาย	17	790,448,420	790,448,420	653,548,420	653,548,420
ยังไม่ได้จัดสรร		7,263,865,248	7,005,363,822	3,827,225,161	3,697,701,187
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	17	461,409,344	421,084,882	-	-
รวมส่วนของบริษัทใหญ่		15,995,351,840	15,696,525,952	12,512,923,672	12,383,399,698
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	11	1,078,831,371	1,040,879,936	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		17,074,183,211	16,737,405,888	12,512,923,672	12,383,399,698
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		30,426,765,884	30,135,231,761	26,524,052,949	25,875,625,959

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
		2567	2566	2567	2566
หมายเหตุ		(บาท)			
รายได้	4				
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	18	1,297,724,472	1,244,137,056	381,332,404	390,911,047
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	18	312,019,620	308,206,452	-	-
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	12	-	-	181,443,515	74,185,210
รายได้ดอกเบี้ย		120,564,695	100,949,848	242,545,629	202,763,067
รายได้อื่น		15,678,415	10,010,518	375,836	3,396,908
รวมรายได้		1,745,987,202	1,663,303,874	805,697,384	671,256,232
ค่าใช้จ่าย	4				
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ		249,335,459	245,410,953	37,747,867	37,839,455
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	7	170,587,371	163,431,808	-	-
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	12	161,891,601	160,344,473	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย	19, 20	27,927,097	23,535,871	497,721	98,824
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	19, 20	299,038,285	282,155,331	173,617,237	175,147,977
รวมค่าใช้จ่าย		908,779,813	874,878,436	211,862,825	213,086,256
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน		837,207,389	788,425,438	593,834,559	458,169,976
ต้นทุนทางการเงิน	4	(230,421,402)	(209,979,072)	(230,198,036)	(186,694,613)
กลับรายการ (ขาดทุนจากการด้อยค่า) ซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9	6	444,318	(272,346)	-	19,698
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย	8	1,622,000	1,315,189	-	-
กำไรก่อนภาษีเงินได้		608,852,305	579,489,209	363,636,523	271,495,061
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	21	(152,894,758)	(144,821,551)	(71,619,261)	(51,258,540)
กำไรสำหรับปี		455,957,547	434,667,658	292,017,262	220,236,521

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	หมายเหตุ	2567	2566	2567	2566
(บาท)					
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น					
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของ					
ผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	16	-	(8,980,775)	-	(8,980,775)
ผลกำไรจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้					
วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น					
	10	54,141,330	53,280,685	-	-
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
	21	(10,828,266)	(8,859,982)	-	1,796,156
รวมรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
		43,313,064	35,439,928	-	(7,184,619)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี					
		43,313,064	35,439,928	-	(7,184,619)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี					
		499,270,611	470,107,586	292,017,262	213,051,902
การแบ่งปันกำไร					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่					
		420,994,714	417,966,160	292,017,262	220,236,521
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม					
		34,962,833	16,701,498	-	-
		455,957,547	434,667,658	292,017,262	220,236,521
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่					
		461,319,176	450,464,995	292,017,262	213,051,902
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม					
		37,951,435	19,642,591	-	-
		499,270,611	470,107,586	292,017,262	213,051,902
กำไรต่อหุ้น (บาท)					
	22				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน					
		0.065	0.064	0.045	0.034

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

[illegible]

หมายเหตุประกอบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

บทแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

[illegible]

หมายเหตุประกอบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	กำไรสะสม				รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น
	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	ทุนสำรองตามกฎหมาย (บาท)	ยังไม่ได้ จัดสรร	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566					
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	6,499,829,661	1,532,320,430	653,548,420	3,484,649,285	12,170,347,796
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี					
กำไร	-	-	-	220,236,521	220,236,521
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	(7,184,619)	(7,184,619)
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี	-	-	-	213,051,902	213,051,902
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	6,499,829,661	1,532,320,430	653,548,420	3,697,701,187	12,383,399,698

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	กำไรสะสม				
	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	ทุนสำรองตามกฎหมาย (บาท)	ยังไม่ได้ จัดสรร	รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น
หมายเหตุ 23	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567				
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	1,532,320,430	653,548,420	3,697,701,187	12,383,399,698
	รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น				
	การจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น			(162,493,288)	(162,493,288)
	เงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท			(162,493,288)	(162,493,288)
	รวมการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น				
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี				
	กำไร	-	-	292,017,262	292,017,262
	รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี	-	-	292,017,262	292,017,262
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1,532,320,430	653,548,420	3,827,225,161	12,512,923,672

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2567	2566	2567	2566
	(บาท)			
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรสำหรับปี	455,957,547	434,667,658	292,017,262	220,236,521
ปรับรายการที่กระทบกำไรเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	152,894,758	144,821,551	71,619,261	51,258,540
ต้นทุนทางการเงิน	230,421,402	209,979,072	230,198,036	186,694,613
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	9,617,021	10,064,431	8,147,613	8,488,667
(กลับรายการ) ผลขาดทุนจากการซื้อขายค่า	(444,318)	272,346	-	(19,698)
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม - เงินลงทุนในตราสารหนี้	(4,105)	(2,803)	(4,105)	(2,803)
ขาดทุน (กำไร) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	161,891,601	160,344,473	(181,443,515)	(74,185,210)
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายลดลง				
จากการโอนเป็นต้นทุนขาย	170,587,371	163,431,808	-	-
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(6,543)	(70,880)	-	(70,880)
กำไรจากการจำหน่ายอุปกรณ์	(24,156)	(138,551)	(24,164)	(62,531)
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	3,362,968	2,983,381	3,362,968	2,983,381
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าส่วนที่รับรู้เป็นรายได้	(231,634,285)	(230,376,233)	(187,772,450)	(189,326,100)
ส่วนแบ่งกำไรของบริษัทรวมที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย	(1,622,000)	(1,315,189)	-	-
รายได้ดอกเบี้ย	(120,564,695)	(100,949,847)	(242,545,629)	(202,763,067)
	830,432,566	793,711,217	(6,444,723)	3,231,433
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน				
ลูกหนี้การค้า	32,363,021	(34,088,442)	(15,858,123)	4,467,917
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	5,468,487	(569,246)	(4,839,036)	(7,609,642)
อสังหาริมทรัพย์การพัฒนาเพื่อขาย	(103,049,491)	(161,042,791)	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(2,200)	60,000	(132,043)	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	24,193,525	42,902,780	4,822,338	36,188,287
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	3,395,634	1,653,487	(176,360)	(480,262)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	-	-	38,700,000	38,700,000
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(440,000)	(2,552,601)	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(205,600)	2,015,236	602,958	(1,037,674)
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	(900,080)	(5,052,800)	(900,080)	(5,052,800)
เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง	(14,037,846)	(8,867,373)	(8,375,886)	(4,138,069)
เงินประกันการเช่าและบริการ	1,185,105	36,463,322	(9,345)	(16,595,589)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงาน	778,403,121	664,632,789	7,389,700	47,673,601
ภาษีเงินได้รับคืน	7,262,661	37,139,755	7,262,661	9,651,837
ภาษีเงินได้จ่ายออก	(104,720,866)	(112,724,269)	(10,440,429)	(14,091,583)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงาน	680,944,916	589,048,275	4,211,932	43,233,855

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2567	2566	2567	2566
	(บาท)			
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออุปกรณ์	(815,831)	(1,237,792)	(370,765)	(1,271,285)
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์	254,792	245,709	254,753	63,963
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(99,820,467)	(40,531,392)	(30,445,227)	(30,922,847)
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	27,630	29,094,001	-	29,094,001
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	(349,287)	-	(349,288)
เงินสดรับชำระคืนเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	318,059,007	279,312,985
เงินสดจ่ายให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(232,979,715)	(289,857,834)
เงินสดจ่ายให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(308,000,000)	(376,500,000)	(308,756,450)	(377,581,172)
ดอกเบี้ยรับ	439,917	236,734	65,586,453	56,385,703
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปเป็นกิจกรรมลงทุน	(407,913,959)	(389,042,027)	(188,651,944)	(335,125,774)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	993,685,411	866,206,324
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(598,486,058)	(421,247,722)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,290,000,000	1,155,000,000	1,290,000,000	1,155,000,000
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(1,640,000,000)	(1,055,000,000)	(1,640,000,000)	(1,055,000,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	700,000,000	1,350,000,000	700,000,000	1,350,000,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,100,000,000	590,000,000	1,100,000,000	590,000,000
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(1,050,000,000)	(820,000,000)	(1,050,000,000)	(820,000,000)
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(288,866,667)	(1,169,900,000)	(188,866,667)	(1,169,900,000)
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(5,430,464)	(6,541,650)	(5,224,924)	(5,268,983)
เงินปันผลจ่ายให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	(162,493,288)	-	(162,493,288)	-
ดอกเบี้ยจ่าย	(274,975,917)	(240,312,546)	(278,844,638)	(219,277,984)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปเป็น) กิจกรรมจัดหาเงิน	(331,766,336)	(196,754,196)	159,769,836	270,511,635
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(58,735,379)	3,252,052	(24,670,176)	(21,380,284)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ 1 มกราคม	110,466,411	107,214,359	59,501,991	80,882,275
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ 31 ธันวาคม	51,731,032	110,466,411	34,831,815	59,501,991
รายการที่ไม่กระทบเงินสด				
เจ้าหน้าที่การค้าจากอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขายที่ยังไม่ได้ชำระเงิน	3,255,144	6,607,308	-	-
เจ้าหน้าที่ผู้รับเหมาก่อสร้างที่ยังไม่ได้ชำระเงิน	9,468,326	12,586,711	6,048,521	6,019,666
ต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์	47,761,283	40,850,952	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หมายเหตุ	สารบัญ
1	ข้อมูลทั่วไป
2	เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
3	นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ
4	บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
5	เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
6	ลูกหนี้การค้า
7	อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย
8	เงินลงทุนในบริษัทร่วม
9	เงินลงทุนในบริษัทย่อย
10	สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น - เงินลงทุนในตราสารทุน
11	ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม
12	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
13	ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
14	สัญญาเช่า
15	หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย
16	ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน
17	ทุนเรือนหุ้นและสำรองตามกฎหมาย
18	ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้
19	ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน
20	ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ
21	ภาษีเงินได้
22	กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน
23	เงินปันผล
24	ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมและเครื่องมือทางการเงิน
25	การบริหารจัดการทุน
26	ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน
27	คดีฟ้องร้อง
28	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากคณะกรรมการเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2568

1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน) “บริษัท” เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย และจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีที่อยู่จดทะเบียนของบริษัทตั้งอยู่เลขที่ 161 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

บริษัทใหญ่และบริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุดของกลุ่มบริษัทในระหว่างปีได้แก่ บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด และบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ซึ่งบริษัททั้งสองแห่งเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย โดยรายละเอียดบริษัทร่วม และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุข้อ 8 และ 9

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง งบการเงินนี้นำเสนอเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท นโยบายการบัญชีที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 3 ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน โดยกลุ่มบริษัทได้มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญเรื่อง มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 เรื่องภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่เกิดจากรายการเดียวกันตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 จากการปรับปรุงดังกล่าว กลุ่มบริษัทรับรู้รายการสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับหนี้สินตามสัญญาเช่าและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์สิทธิการใช้แยกจากกัน อย่างไรก็ตามการรับรู้รายการดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อฐานะการเงิน เนื่องจากยอดคงเหลือเข้าเงื่อนไขการหักกลบกัณรายการของมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 และการปรับปรุงดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อกำไรสะสมยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2566 ทั้งนี้ ผลกระทบที่สำคัญต่อกลุ่มบริษัทเป็นการเปิดเผยข้อมูลสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่รับรู้ (ดูหมายเหตุข้อ 21)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า "กลุ่มบริษัท") และส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในบริษัทรวม ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารใช้วิจารณญาณ การประมาณการและข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินซึ่งเปิดเผยในหมายเหตุแต่ละข้อจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

3 นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

(ก) เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า "กลุ่มบริษัท") และส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในบริษัทรวม งบการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินรวมนับแต่วันที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

ณ วันที่ซื้อธุรกิจ กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมตามอัตราส่วนได้เสียในสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาจากผู้ถูกซื้อ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัทที่ไม่ทำให้กลุ่มบริษัทสูญเสียอำนาจการควบคุม ผลต่างระหว่างส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีการปรับปรุงแล้วและมูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนที่จ่ายหรือรับจากการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมโดยอำนาจควบคุมไม่เปลี่ยนแปลงรับรู้เป็นส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่าทุนอื่นในส่วนของผู้เจ้าของ

เมื่อกลุ่มบริษัทสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย กลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สิน ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมและส่วนประกอบอื่นในส่วนของผู้เจ้าของที่เกี่ยวข้องกับบริษัทย่อยนั้น ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ส่วนได้เสียในบริษัทย่อยเดิมที่ยังคงเหลืออยู่ให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่สูญเสียการควบคุม

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

กลุ่มบริษัทมีสิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญในผู้ได้รับการลงทุนตามที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 8 กลุ่มบริษัทรับรู้เงินลงทุนในบริษัทร่วมในงบการเงินรวมด้วยวิธีส่วนได้เสีย จนถึงวันที่ความมีสิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญสิ้นสุดลง โดยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนซึ่งรวมถึงต้นทุนการทำรายการ ภายหลังการรับรู้รายการเริ่มแรก ส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของเงินลงทุนที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัท จะถูกบันทึกในงบการเงินรวม

หากเงินลงทุนในบริษัทร่วมได้เปลี่ยนเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้าหรือในทางกลับกัน กลุ่มบริษัทจะใช้วิธีส่วนได้เสียต่อไปโดยไม่มีการวัดมูลค่าเงินลงทุนที่คงเหลืออยู่ใหม่ ในกรณีอื่นที่กลุ่มบริษัทสูญเสียการมีสิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญในบริษัทร่วม กลุ่มบริษัทจะตัดจำหน่ายส่วนได้เสียทั้งหมดของเงินลงทุนนั้นและรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนจากการตัดจำหน่ายในกำไรหรือขาดทุน ส่วนได้เสียคงเหลืออยู่ของเงินลงทุนนั้นจะถูกรับรู้ด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่สูญเสียการมีสิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญและถือเป็นมูลค่ายุติธรรมที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงิน

ยอดคงเหลือและรายการบัญชีระหว่างกิจการในกลุ่ม รวมถึงรายได้ หรือค่าใช้จ่ายที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงซึ่งเป็นผลมาจากรายการระหว่างกิจการในกลุ่ม ถูกตัดรายการในการจัดทำงบการเงินรวม กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงซึ่งเป็นผลมาจากรายการกับบริษัทร่วมถูกตัดรายการกับเงินลงทุนเท่าที่กลุ่มบริษัทมีส่วนได้เสียในกิจการที่ถูกลงทุนนั้น ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงถูกตัดรายการในลักษณะเดียวกับกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง แต่เท่าที่เมื่อไม่มีหลักฐานการด้อยค่าเกิดขึ้น

การรวมธุรกิจ

กลุ่มบริษัทบันทึกบัญชีสำหรับการรวมธุรกิจตามวิธีซื้อ เมื่อกลุ่มบริษัทประเมินว่ากลุ่มของกิจกรรมและสินทรัพย์ที่ซื้อมานั้นเข้านิยามธุรกิจและอำนาจในการควบคุมได้ถูกโอนมาให้กลุ่มบริษัท ยกเว้นกรณีการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันกลุ่มบริษัทเลือกใช้วิธีการทดสอบการกระจุกตัว (concentration test) ซึ่งเป็นการประเมินอย่างง่ายว่ากลุ่มของกิจกรรมและสินทรัพย์ที่ซื้อมานั้นไม่เป็นธุรกิจ

สิ่งตอบแทนที่โอนให้สำหรับการรวมธุรกิจและสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ที่ได้มาวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ค่าความนิยมที่เกิดขึ้นจะถูกทดสอบการด้อยค่าเป็นประจำทุกปี ถ้าไรจากการซื้อในราคาต่อรองรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้นเว้นแต่เป็นต้นทุนในการออกตราสารหนี้หรือตราสารทุน สิ่งตอบแทนที่โอนให้ไม่รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการสิ้นสุดความสัมพันธ์ของโครงการที่มีอยู่เดิม ค่าใช้จ่ายดังกล่าวรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

สิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันซื้อธุรกิจ สิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายที่จัดประเภทเป็นส่วนของผู้ถือหุ้นจะไม่มี การวัดมูลค่าใหม่และการตัดรายการจะรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้น สำหรับสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายอื่นๆ จะวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ ทุกวันที่รายงาน การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นของบริษัทที่ถูกซื้อที่รับมาจากการรวมธุรกิจ รับรู้เป็นหนี้สินหากมีภาระผูกพันในปัจจุบันซึ่งเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ในอดีต และสามารถวัดมูลค่ายุติธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือ

หากการบันทึกบัญชีเมื่อเริ่มแรกสำหรับการรวมธุรกิจไม่เสร็จสมบูรณ์ภายในวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่การรวมธุรกิจเกิดขึ้น กลุ่มบริษัททำการประมาณการมูลค่าของรายการซึ่งข้อมูลทางบัญชียังไม่สมบูรณ์เพื่อรายงาน มูลค่าประมาณการดังกล่าวจะถูกปรับปรุง หรือรับรู้สินทรัพย์ หรือหนี้สินเพิ่มเติมในระหว่างช่วงระยะเวลาในการวัดมูลค่า เพื่อสะท้อนผลของข้อมูลเพิ่มเติมที่ได้รับเกี่ยวกับข้อเท็จจริงและสถานการณ์แวดล้อมที่มีอยู่ ณ วันที่ซื้อ ซึ่งข้อมูลดังกล่าวมีผลต่อการวัดมูลค่าของจำนวนต่างๆ ที่เคยรับรู้ไว้ ณ วันที่ซื้อ

ในการรวมธุรกิจที่ดำเนินการสำเร็จจากการทยอยซื้อ กลุ่มบริษัทต้องวัดมูลค่าส่วนได้เสียของเงินลงทุนที่กลุ่มบริษัทถืออยู่ในผู้ถูกซื้อก่อนการรวมธุรกิจใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อและรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นในกำไรหรือขาดทุนหรือในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นที่เกี่ยวข้อง มูลค่าของส่วนได้เสียในผู้ถูกซื้อก่อนการรวมธุรกิจที่เคยรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะถูกรับรู้เสมือนว่าได้ขายเงินลงทุนดังกล่าวออกไป

การรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันบันทึกบัญชีโดยใช้วิธีเสมือนว่าเป็นวิธีการรวมส่วนได้เสีย โดยรับรู้สินทรัพย์และหนี้สินของธุรกิจที่ถูกซื้อด้วยมูลค่าตามบัญชีของธุรกิจดังกล่าวตามงบการเงินรวมของบริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด ณ วันที่เกิดรายการ ส่วนต่างระหว่างมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของธุรกิจที่ถูกนำมารวมดังกล่าวกับค่าตอบแทนที่จ่ายรับรู้เป็นส่วนเกินหรือส่วนขาดจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันในส่วนของผู้ถือหุ้น รายการส่วนเกินหรือส่วนขาดจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อมีการขายเงินลงทุนในธุรกิจที่ซื้อดังกล่าวไป ผลการดำเนินงานของธุรกิจที่ถูกซื้อจะรวมอยู่ในงบการเงินรวมของผู้ซื้อนับตั้งแต่วันที่ต้นงวดของงบการเงินเปรียบเทียบหรือวันที่ธุรกิจเหล่านั้นอยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันแล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า จนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุด

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(ข) เงินลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทร่วม

เงินลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทร่วมในงบการเงินเฉพาะกิจการวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่าเงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในวันที่บริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล กรณีที่บริษัทจำหน่ายเงินลงทุนบางส่วนต้นทุนเงินลงทุนคำนวณโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก กำไรขาดทุนจากการขายเงินลงทุนบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

(ค) เครื่องมือทางการเงิน

(ค.1) การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

ตราสารหนี้ที่ออกโดยกลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อมีการออกตราสารหนี้ สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินอื่น ๆ (นอกเหนือจากลูกหนี้การค้า (ดูหมายเหตุข้อ 3(จ))) รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อกลุ่มบริษัทเป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของเครื่องมือทางการเงินนั้น และวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ทั้งนี้ สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนจะรวมหรือหักต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาหรือการออกตราสารด้วย

ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกจัดประเภทรายการตามการวัดมูลค่า ได้แก่ การวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน สินทรัพย์ทางการเงินจะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่ภายหลังการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเว้นแต่กลุ่มบริษัทมีการเปลี่ยนแปลงโมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์ทางการเงิน ในกรณีดังกล่าวสินทรัพย์ทางการเงินที่ได้รับผลกระทบทั้งหมดจะถูกจัดประเภทรายการใหม่โดยทันทีเป็นต้นไปนับจากวันที่มีการเปลี่ยนแปลงการจัดประเภท

ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก หนี้สินทางการเงินจัดประเภทด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง หรือมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ดอกเบี้ยจ่าย กำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน และกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการ ตัดรายการออกจากบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายถูกวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ราคาทุนตัดจำหน่ายลดลงด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น รายได้ดอกเบี้ย กำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น กำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการตัดรายการออกจากบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะถูกวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม รายได้ดอกเบี้ยคำนวณโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง กำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนและผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน กำไรและขาดทุนสุทธิอื่นรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เมื่อมีการตัดรายการออกจากบัญชีกำไรและขาดทุนสะสมที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะถูกจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะถูกวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม เงินปันผลรับรู้เป็นรายได้ในกำไรหรือขาดทุนในวันที่กลุ่มบริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล เว้นแต่เงินปันผลดังกล่าวเป็นการคืนทุนของเงินลงทุน กำไรและขาดทุนสุทธิอื่นรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและจะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุน

(ก.2) การตัดรายการออกจากบัญชีและการหักกลบ

กลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุหรือมีการโอนสิทธิในการรับกระแสเงินสดตามสัญญาในธุรกรรมซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ทางการเงินได้ถูกโอนหรือในกรณีที่กลุ่มบริษัท ไม่ได้ทั้งโอนหรือคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดและไม่ได้คงไว้ซึ่งการควบคุมในสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อภาระผูกพันตามสัญญาสิ้นสุดลง ยกเลิก หรือหมดอายุ กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินออกจากบัญชีหากมีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขและกระแสเงินสดจากการเปลี่ยนแปลงหนี้สินมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ โดยรับรู้หนี้สินทางการเงินใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรมที่สะท้อนเงื่อนไขที่เปลี่ยนแปลงแล้ว

ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีที่ตัดรายการและสิ่งตอบแทนที่ได้รับหรือต้องจ่าย รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะหักกลบกันเพื่อรายงานในงบฐานะการเงินด้วยจำนวนสุทธิก็ต่อเมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิบังคับใช้ตามกฎหมายในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้และกลุ่มบริษัทตั้งใจที่จะชำระด้วยจำนวนเงินสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(ค.3) การค้ำของสินทรัพย์ทางการเงินนอกเหนือจากลูกหนี้การค้า

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และลูกหนี้สัญญาเช่าซึ่งไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอีก 12 เดือนข้างหน้า ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงด้านเครดิตนับแต่การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกหรือเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการค้ำด้านเครดิต ซึ่งกรณีดังกล่าวจะวัดค่าเพื่อผลขาดทุนด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของสัญญา

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเป็นการประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตด้วยความน่าจะเป็นถ่วงน้ำหนัก โดยพิจารณาถึงการคาดการณ์ในอนาคตประกอบกับประสบการณ์ในอดีต ซึ่งคำนวณโดยใช้มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่คาดว่าจะไม่ได้รับคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจะรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินมีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอีก 12 เดือนข้างหน้า

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญหากเกินกำหนดชำระมากกว่า 90 วัน มีการเปลี่ยนแปลงของอันดับความน่าเชื่อถือที่ลดระดับลงอย่างมีนัยสำคัญ มีการดำเนินงานที่ถดถอยอย่างมีนัยสำคัญของลูกหนี้ หรือมีการเปลี่ยนแปลงหรือคาดการณ์การเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยี ตลาด สภาพการณ์ทางเศรษฐกิจหรือกฎหมายที่ส่งผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของลูกหนี้ในการจ่ายชำระภาระผูกพันให้กับกลุ่มบริษัท

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินจะเกิดการผิดสัญญาเมื่อ

- ผู้กู้ไม่สามารถจ่ายชำระภาระผูกพันด้านเครดิตให้แก่กลุ่มบริษัทได้เต็มจำนวน อีกทั้งกลุ่มบริษัทไม่มีสิทธิในการไล่เบี้ย เช่น การยึดหลักประกัน (หากมีการวางหลักประกัน) หรือ
- สินทรัพย์ทางการเงินค้างชำระเกินกว่า 90 วัน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(ค.4) การตัดจำหน่าย

มูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อกลุ่มบริษัทไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะได้รับคืนเงิน หากมีการรับเงินคืนในภายหลังจากสินทรัพย์ที่มีการตัดจำหน่ายแล้ว จะรับรู้เป็นการกลับรายการการด้อยค่าในกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ได้รับคืน

(ค.5) ดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ในการคำนวณดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่าย อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจะนำมาใช้กับมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ (เมื่อสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิต) หรือราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สิน อย่างไรก็ตามสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตภายหลังการรับรู้เมื่อเริ่มแรก รายได้ดอกเบี้ยจะคำนวณโดยใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงกับราคาทุนตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ทางการเงิน หากสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิตอีกต่อไป การคำนวณรายได้ดอกเบี้ยจะเปลี่ยนกลับไปคำนวณจากมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์

(ง) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด ยอดเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีระยะเวลาครบกำหนดไม่เกินสามเดือนนับแต่วันที่ได้มาเป็นรายการเทียบเท่าเงินสด

(จ) ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้ารับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับสิ่งตอบแทนตามสัญญา ลูกหนี้การค้าวัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น หนี้สูญจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อเกิดขึ้น กลุ่มบริษัทไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะได้รับคืนเงิน

กลุ่มบริษัทประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของสัญญา ซึ่งประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองเพื่อหาอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการจัดกลุ่มลูกหนี้ตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีต การปรับปรุงปัจจัยที่มี ความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้ นั้น ๆ ตลอดจนการประเมินข้อมูลสภาพการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบัน และข้อมูลคาดการณ์สภาพการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(ฉ) อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย

อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายคือ อสังหาริมทรัพย์ที่ถือไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาเพื่อขายในการดำเนินธุรกิจปกติ อสังหาริมทรัพย์นี้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินซึ่งรวมต้นทุนในการได้มา ค่าใช้จ่ายในการพัฒนา ต้นทุนการกู้ยืม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายรวมการปันส่วนของค่าใช้จ่ายในการพัฒนาสินทรัพย์ส่วนกลางตามพื้นที่ขาย

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติหักด้วยประมาณการต้นทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จและค่าใช้จ่ายที่จำเป็นโดยประมาณในการขาย

เมื่อมีการขายอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงวดเดียวกันกับการรับรู้รายได้ที่เกี่ยวข้อง

(ซ) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้แก่ ที่ดิน อาคารและสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่กลุ่มบริษัทถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นหรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการดำเนินงาน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนและวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมบันทึกในกำไรหรือขาดทุน เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานของอสังหาริมทรัพย์โดยจัดประเภทไปเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่มีการจัดประเภทใหม่ถือเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ต่อไป

ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(ซ) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

ราคาทุนรวมถึงต้นทุนการกู้ยืม ต้นทุนในการรื้อถอน การขนย้าย การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์

ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนที่เกิดขึ้นในภายหลัง

ต้นทุนในการเปลี่ยนแปลงส่วนประกอบรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เมื่อกลุ่มบริษัทจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากรายการนั้น และสามารถวัดมูลค่าต้นทุนของรายการนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ ชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงจะถูกตัดจำหน่ายตามมูลค่าตามบัญชี ต้นทุนที่เกิดขึ้นเป็นประจำในการซ่อมบำรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของแต่ละส่วนประกอบของสินทรัพย์ และรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ทั้งนี้กลุ่มบริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ประมาณการอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

อาคารและงานระบบ	20	ปี
อุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง	5 - 20	ปี
ยานพาหนะ	5	ปี

(ณ) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นๆ ที่กลุ่มบริษัทซื้อและมีอายุการใช้งานจำกัด วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

คำตัดจำหน่าย

คำตัดจำหน่ายคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนและรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ประมาณการระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์แสดงได้ดังนี้

โปรแกรมคอมพิวเตอร์

5 ปี

(ญ) สัญญาเช่า

ณ วันที่เริ่มต้นของสัญญา กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า เมื่อสัญญานั้นให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุสำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

ในฐานะผู้เช่า

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะบันทึกส่วนสิ่งตอบแทนที่ต้องจ่ายตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาเช่าตามราคาเอกเทศของแต่ละส่วนประกอบ สำหรับสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทเลือกที่จะไม่แยกส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าและรับรู้สัญญาเช่าและส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าเป็นสัญญาเช่าทั้งหมด

กลุ่มบริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ยกเว้นสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำหรือสัญญาเช่าระยะสั้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า และปรับปรุงเมื่อมีการวัดมูลค่าใหม่ของหนี้สินตามสัญญาเช่า ต้นทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่าปรับปรุงด้วยจำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเริ่มมีผลรวมกับต้นทุนทางตรงเริ่มแรกและประมาณการต้นทุนในการบูรณะและสุทธิจากสิ่งสูงใจในสัญญาเช่าที่ได้รับค่าเสื่อมราคารับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงนับจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลจนถึงวันสิ้นสุดของอายุสัญญาเช่า เว้นแต่สัญญาเช่าดังกล่าวมีการโอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ที่เช่าให้กับกลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าหรือต้นทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้สะท้อนว่ากลุ่มบริษัทจะมีการใช้สิทธิในการซื้อสินทรัพย์ ในกรณีนี้สินทรัพย์สิทธิการใช้จะบันทึกค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์ที่เช่า ซึ่งกำหนดตามเกณฑ์เดียวกันกับสินทรัพย์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ต้องจ่ายทั้งหมดตามสัญญา ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัทในการคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน กลุ่มบริษัทกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มโดยนำอัตราดอกเบี้ยจากแหล่งข้อมูลทางการเงินภายนอกหลายแห่งและได้ปรับปรุงบางส่วนเพื่อให้สะท้อนระยะเวลาของสัญญาเช่าและลักษณะของสินทรัพย์ที่เช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง และหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าหรือมีการเปลี่ยนแปลงการประเมินการเลือกใช้สิทธิที่ระบุในสัญญาเช่า เมื่อมีการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ จะปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หรือรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน หากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ได้ถูกลดมูลค่าลงจนเป็นศูนย์แล้ว กลุ่มบริษัทจะวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่โดยใช้อัตราคิดลดเดิมและรับรู้ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงหนี้สินตามสัญญาเช่าในกำไรหรือขาดทุน

ในฐานะผู้ให้เช่า

ณ วันที่เริ่มต้นของสัญญาเช่าหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะบันทึกส่วนสิ่งตอบแทนที่จะได้รับตามสัญญาให้กับ แต่ละส่วนประกอบตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นเอกเทศ

ณ วันที่เริ่มต้นของสัญญาเช่าให้เช่า กลุ่มบริษัทพิจารณาจัดประเภทสัญญาเช่าที่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิง ไปให้แก่ผู้เช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุน สัญญาที่ไม่เข้าเงื่อนไขดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

เมื่อกลุ่มบริษัทเป็นผู้ให้เช่าช่วง กลุ่มบริษัทจะจัดประเภทสัญญาเช่าช่วงเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงานโดยอ้างอิงจากสิทธิการเช่าที่เกิดขึ้นจากสัญญาเช่าหลัก เว้นแต่สัญญาเช่าหลักเป็นสัญญาเช่าระยะสั้น สัญญาให้เช่าช่วงจะถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน สิทธิการเช่าดังกล่าวจะแสดงเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทรับรู้ลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุนด้วยจำนวนเงินลงทุนสุทธิของสัญญาเช่า ซึ่งประกอบด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าและมูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับประกันคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า รายได้ดอกเบี้ยจากสัญญาเช่าเงินทุนจะถูกบันทึกในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีเพื่อสะท้อนอัตราผลตอบแทนคงที่ในแต่ละงวดของกลุ่มบริษัทที่ได้จากเงินลงทุนสุทธิคงเหลือตามสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเช่ารับจากสัญญาเช่าดำเนินงานในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าและแสดงเป็นส่วนหนึ่งของรายได้ค่าเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าในรอบระยะเวลาบัญชีที่ได้รับ

กลุ่มบริษัทประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของสัญญา ซึ่งประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองเพื่อหาอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการจัดกลุ่มลูกหนี้สัญญาเช่าตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีต การปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้แต่ละราย ตลอดจนการประเมินข้อมูลสภาพการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันและข้อมูลคาดการณ์สภาพการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน กลุ่มบริษัทตัดรายการลูกหนี้สัญญาเช่าตามที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 3(ค)

(ง) การด้อยค่าสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ยอดสินทรัพย์ตามบัญชีของกลุ่มบริษัทได้รับการทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่ข้อบ่งชี้จะทำการประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน

ขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ หรือมูลค่าตามบัญชีของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดสูงกว่ามูลค่าที่จะได้รับคืน มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนคำนวณโดยใช้ประมาณการกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตจะคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนคำนึงภาษีเงินได้เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบัน ซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่เคยรับรู้ในงวดก่อนจะถูกกลับรายการ หากมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการเพียงเท่าที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย เสมือนหนึ่งไม่เคยมีการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่ามาก่อน

(ฎ) หนี้สินที่เกิดจากสัญญา

หนี้สินที่เกิดจากสัญญาเป็นเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ซึ่งมีภาระผูกพันที่จะต้องโอนสินค้าหรือบริการให้กับลูกค้า หนี้สินที่เกิดจากสัญญารับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้รับชำระหรือมีสิทธิที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับสิ่งตอบแทนที่เรียกคืนไม่ได้จากลูกค้าก่อนที่กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้ที่เกี่ยวข้อง

(จ) ผลประโยชน์ของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

ภาระผูกพันในการสมทบเข้าโครงการสมทบเงินจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายพนักงานในกำไรหรือขาดทุนในรอบระยะเวลาที่พนักงานได้ทำงานให้กับกิจการ

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

ภาระผูกพันสุทธิของกลุ่มบริษัทจากโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ถูกคำนวณจากการประมาณผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในงวดปัจจุบันและงวดก่อนๆ ผลประโยชน์ดังกล่าวได้มีการคิดลดกระแสเงินสดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบันซึ่งจัดทำโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ได้รับอนุญาตเป็นประจำ โดยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้

ในการวัดมูลค่าใหม่ของหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิ กำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยจะถูกรับรู้รายการในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นทันที กลุ่มบริษัทกำหนดดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิโดยใช้อัตราคิดลดที่ใช้วัดมูลค่าภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ ณ ต้นปี โดยคำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงใดๆ ในหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิซึ่งเป็นผลมาจากการสมทบเงินและการจ่ายชำระผลประโยชน์ ดอกเบี้ยจ่ายสุทธิและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการผลประโยชน์รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ของโครงการหรือการลดขนาดโครงการ การเปลี่ยนแปลงในผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการบริการในอดีต หรือกำไรหรือขาดทุนจากการลดขนาดโครงการต้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรและขาดทุนจากการจ่ายชำระผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกิดขึ้น

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อพนักงานทำงานให้ บริษัทรับรู้ด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะจ่ายชำระ หากกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันโดยอนุमानที่จะต้องจ่ายอันเป็นผลมาจากการที่พนักงานได้ทำงานให้ออกดีและภาระผูกพันนี้สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล

(๓) ประเมินการหนี้สิน

ประเมินการหนี้สินพิจารณาจากการคิดลดกระแสเงินสดที่จะจ่ายในอนาคตโดยใช้อัตราคิดลดในตลาดปัจจุบันก่อนคำนึงถึงภาษีเงินได้ เพื่อให้สะท้อนจำนวนที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบันซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อหนี้สิน ประเมินการหนี้สินส่วนที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากเวลาที่ผ่านไปรับรู้เป็นต้นทุนทางการเงิน

(๓) การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมคือราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจ่ายชำระเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่าในตลาดหลัก หรือตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุด (หากไม่มีตลาดหลัก) ที่กลุ่มบริษัทสามารถเข้าถึงได้ในวันดังกล่าว มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสะท้อนผลกระทบของความเสี่ยงที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของภาระผูกพัน

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กลุ่มบริษัทใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้โดยตรงหรือโดยอ้อมสำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
- ข้อมูลระดับ 3 ข้อมูลที่ใช้เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น

กลุ่มบริษัทรับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการโอนขึ้น

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หากสินทรัพย์หรือหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมมีราคาเสนอซื้อและราคาเสนอขายของกลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์และสถานะการเป็นสินทรัพย์ด้วยราคาเสนอซื้อ และวัดมูลค่าหนี้สินและสถานะการเป็นหนี้สินด้วยราคาเสนอขาย

หลักฐานที่ดีที่สุดสำหรับมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกคือราคาของการทำรายการ เช่น มูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนที่ให้หรือได้รับ หากกลุ่มบริษัทพิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกแตกต่างจากราคาของการทำรายการ ทำให้เครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมปรับด้วยผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกและราคาของการทำรายการและรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที เว้นแต่มูลค่ายุติธรรมที่ได้มาถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3 ผลต่างดังกล่าวจะรับรู้เป็นรายการรอตัดบัญชีซึ่งจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยเกณฑ์ที่เหมาะสมตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงินหรือจนกว่ามูลค่ายุติธรรมมีการโอนเปลี่ยนลำดับชั้นหรือเมื่อรายการดังกล่าวสิ้นสุดลง

(ณ) รายได้

รายได้รับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในสินค้าหรือบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม ภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นๆ และแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

รายได้ค่าเช่ารับรู้ในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเป็นการเฉพาะเพื่อให้เกิดสัญญาเช่ารับรู้เป็นส่วนหนึ่งของรายได้ค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งค่าเช่านั้นเกิดขึ้น

รายได้จากการให้บริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง เมื่อได้ให้บริการแก่ลูกค้าแล้ว

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายรับรู้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง เมื่อได้โอนอำนาจควบคุมอสังหาริมทรัพย์ให้กับลูกค้าเมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม หรือภาษีอื่นๆ และแสดงสุทธิจากส่วนลดและสิ่งตอบแทนที่กลุ่มบริษัทจ่ายให้กับลูกค้า

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

สำหรับสัญญาที่มีการรวมการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าอื่นเข้าด้วยกัน กลุ่มบริษัทบันทึกอสังหาริมทรัพย์และสินค้าอื่นแยกจากกัน หากอสังหาริมทรัพย์และสินค้านั้นสามารถแยกออกจากกันได้และลูกค้าได้รับประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสินค้านั้นแยกจากกัน สิ่งตอบแทนที่ได้รับจะถูกปันส่วนตามสัดส่วนของราคาขายที่เป็นเอกเทศของอสังหาริมทรัพย์และสินค้านั้น ๆ

เงินมัดจำและเงินงวดของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายซึ่งได้รับจากลูกค้าก่อนวันที่รับรู้รายได้แสดงเป็นเงินรับล่วงหน้าจากสัญญา (หนี้สินตามสัญญา) ในงบฐานะการเงิน เงินมัดจำและเงินงวดจะรับรู้เป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทโอนการควบคุมในอสังหาริมทรัพย์ให้กับลูกค้า หากเงินรับล่วงหน้าดังกล่าวมีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ ดอกเบี้ยจ่ายบันทึกโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง กลุ่มบริษัทใช้ข้อผ่อนปรนในทางปฏิบัติที่ไม่ปรับปรุงสิ่งตอบแทนด้วยผลกระทบที่เกิดจากการมีองค์ประกอบของการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญหากระยะเวลาของการจัดหาเงินน้อยกว่าหรือเท่ากับ 12 เดือน

(ค) รายได้อื่น

รายได้อื่นบันทึกในกำไรหรือขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

(ค) ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีซึ่งรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเว้นแต่รายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นหรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันบันทึกโดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับรายการในปีก่อนๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินและจำนวนที่ใช้เพื่อความมุ่งหมายทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะไม่ถูกรับรู้เมื่อเกิดจากผลแตกต่างชั่วคราว สำหรับการรับรู้สินทรัพย์หรือหนี้สินในครั้งแรกซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจหรือไม่ส่งผลกระทบต่อกำไรขาดทุนทางบัญชีและทางภาษี ณ วันที่เกิดรายการนั้น และไม่ทำให้ผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีและผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีมีจำนวนเท่ากัน ณ วันที่เกิดรายการนั้น และผลแตกต่างที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทย่อยหากเป็นไปได้ว่าจะไม่มีการกลับรายการในอนาคตอันใกล้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

การวัดมูลค่าของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีต้องสะท้อนถึงผลกระทบทางภาษีที่จะเกิดจากลักษณะวิธีการที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับผลประโยชน์จากสินทรัพย์หรือจะจ่ายชำระหนี้สินตามมูลค่าตามบัญชี ณ วันสิ้นรอบระยะเวลา รายงาน โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน ทั้งนี้ สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันจะหักลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันในงบการเงินเฉพาะกิจการ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอต่อการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

(ก) กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานมาจากกำไรของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทกับจำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกจำหน่ายแล้ว

(ท) บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารของกลุ่มบริษัท หรือบุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับกลุ่มบริษัท หรือกลุ่มบริษัทที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารต่อบุคคลหรือกิจการนั้น

(ข) รายงานทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ผลการดำเนินงานของส่วนงานที่รายงานต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารของกลุ่มบริษัท (ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน) จะแสดงถึงรายการที่เกิดขึ้นจากส่วนงานดำเนินงานนั้นโดยตรงรวมถึงรายการที่ได้รับการปันส่วนอย่างสมเหตุสมผล รายการที่ไม่สามารถปันส่วนได้ส่วนใหญ่เป็นรายการทรัพย์สินสำนักงานใหญ่ ค่าใช้จ่ายสำนักงานใหญ่ และสินทรัพย์หรือหนี้สินภาษีเงินได้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

4 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ที่มีกับบริษัทร่วม และบริษัทย่อยได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 8 และ 9 สำหรับความสัมพันธ์กับผู้บริหารสำคัญและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่นในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง / สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	ไทย	บริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด
บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด	ไทย	บริษัทใหญ่ ถือหุ้นร้อยละ 67.53
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์สแควร์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท เซ็นทรัล อินชัวร์รันส์ เซอร์วิสเชส จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท โรบินสัน จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท ซีโอแอล จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท อิตาเลียนไทย ดีเวล๊อปเมนต์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทย่อย
บริษัท อิตาลีไทย เทอร์วี่ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท แกรนด์ ฟอรั่ม จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท ซี เค เอส โฮลดิ้ง จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท ซุปเปอร์ แอสเซทส์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท บีทูเอส จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท คอมมอน กราวด์ (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	เป็นการร่วมค้าของกลุ่มกิจการ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ผู้บริหารสำคัญ	ไทย	บริษัทร่วมของบริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และมีกรรมกร่วมกัน บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบในการวางแผน สั่งการและควบคุมกิจกรรมต่าง ๆ ของกิจการไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้รวมถึงกรรมการของกลุ่มบริษัท (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการแต่ละประเภทอธิบายได้ดังต่อไปนี้

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
รายได้ค่าบริการ โครงการและอสังหาริมทรัพย์	อัตราที่ตกลงร่วมกัน
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	อัตราที่ตกลงร่วมกัน
รายได้ดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยตามที่ตกลงในสัญญา
รายได้อื่น	อัตราที่ตกลงร่วมกัน
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	อัตราที่ตกลงร่วมกัน
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	อัตราที่ตกลงร่วมกัน
ค่าใช้จ่ายบริหารก่อสร้าง	อัตราที่ตกลงร่วมกัน
ต้นทุนทางการเงิน	อัตราดอกเบี้ยตามที่ตกลงในสัญญา
ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ	ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยคณะกรรมการสรรหา ซึ่งไม่เกินกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหุ้นอนุมัติ

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	(พันบาท)			
บริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด				
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	6,150	-	-	-
รายได้อื่น	24	2,130	24	2,130
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	97,835	97,289	95,894	95,306
ค่าใช้จ่ายบริหารก่อสร้าง	2,120	3,342	2,120	3,342
บริษัทใหญ่				
ต้นทุนทางการเงิน	65,604	69,808	65,604	69,808
บริษัทย่อย				
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	-	-	57,886	55,513
รายได้ค่าบริการ โครงการ	-	-	77,154	102,276
รายได้ดอกเบี้ย	-	-	242,217	202,552
รายได้อื่น	-	-	79,144	59,815

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	(พันบาท)			
บริษัทย่อย (ต่อ)				
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	-	-	-	861
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	-	-	3,845	3,645
ต้นทุนทางการเงิน	-	-	120,051	84,234
บริษัทร่วม				
รายได้ดอกเบี้ย	120,125	100,713	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	9,403	8,304	-	-
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน				
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	291,739	298,102	159,419	158,037
รายได้ค่าบริการอสังหาริมทรัพย์	33,692	32,797	24,505	23,384
รายได้อื่น	238	13	-	-
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	4,119	3,938	20	26
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,085	358	198	207
กรรมการและผู้บริหาร				
ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร				
ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน				
(รวมค่าตอบแทนกรรมการ)	15,416	13,793	15,416	13,793

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

สอดคล้องกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	(พันบาท)			
ลูกหนี้การค้า				
บริษัทย่อย	-	-	12,298	10,553
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	28,833	19,067	15,273	9,061
รวม	28,833	19,067	27,571	19,614
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
บริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด	63	337	-	-
บริษัทย่อย	-	-	77,342	67,851
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	3,170	2,899	2,226	2,076
รวม	3,233	3,236	79,568	69,927
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์				
บริษัทย่อย	-	-	5,452	10,146
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน				
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	236,168	235,203	-	-

เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	อัตราดอกเบี้ย ณ วันสิ้นปี (ร้อยละต่อปี)	ณ วันต้นปี	งบการเงินเฉพาะกิจการ		ณ วันสิ้นปี
			เพิ่มขึ้น	ลดลง	
			(พันบาท)		
2567					
บริษัทย่อย	3.88	1,648,841	297,814	(383,318)	1,563,337
2566					
บริษัทย่อย	4.01	1,636,452	347,877	(335,488)	1,648,841

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

เงินให้กู้ยืมระยะยาว	อัตราดอกเบี้ย	ณ วันต้นปี	งบการเงินรวม		ณ วันสิ้นปี
	ณ วันสิ้นปี		เพิ่มขึ้น	ลดลง	
	(ร้อยละต่อปี)		(พันบาท)		
2567					
บริษัทร่วม	4.38	6,202,942	548,250	-	6,751,192
หัก ส่วนแบ่งขาดทุนจาก					
เงินลงทุนในบริษัทร่วม					
สะสมที่เกินกว่ามูลค่า					
ของเงินลงทุน		(401,666)	-	1,622	(400,044)
ตัดรายการดอกเบี้ย					
ระหว่างกัน		(497,740)	(120,125)	-	(617,865)
สุทธิ		5,303,536			5,733,283
2566					
บริษัทร่วม	4.51	5,625,016	577,926	-	6,202,942
หัก ส่วนแบ่งขาดทุนจาก					
เงินลงทุนในบริษัทร่วม					
สะสมที่เกินกว่ามูลค่า					
ของเงินลงทุน		(402,981)	-	1,315	(401,666)
ตัดรายการดอกเบี้ย					
ระหว่างกัน		(397,027)	(100,713)	-	(497,740)
สุทธิ		4,825,008			5,303,536

เงินให้กู้ยืมระยะยาว	อัตราดอกเบี้ย	ณ วันต้นปี	งบการเงินเฉพาะกิจการ		ณ วันสิ้นปี
	ณ วันสิ้นปี		เพิ่มขึ้น	ลดลง	
	(ร้อยละต่อปี)		(พันบาท)		
2567					
บริษัทย่อย	3.88	6,193,549	533,828	-	6,727,377
2566					
บริษัทย่อย	4.01	5,630,584	562,965	-	6,193,549

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	(พันบาท)			
เจ้าหนี้การค้า				
บริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด	3,073	3,845	3,069	3,798
บริษัทย่อย	-	-	224	1,104
บริษัทร่วม	12,145	-	-	-
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	1,462	614	163	237
รวม	16,680	4,459	3,456	5,139
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
บริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด	82,255	78,084	80,177	77,065
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	199	665	32	141
รวม	82,454	78,749	80,209	77,206
หนี้สินตามสัญญาเช่า				
บริษัทย่อย	-	-	5,794	11,455
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	138,642	137,676	-	-
รวม	138,642	137,676	5,794	11,455
เงินประกันการเช่าและบริการ				
บริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด	3,346	-	-	-
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	15,125	19,428	-	-
รวม	18,471	19,428	-	-
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า				
บริษัทย่อย	-	-	2,906	855
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	4,069,034	4,289,308	3,317,592	3,466,707
รวม	4,069,034	4,289,308	3,320,498	3,467,562

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

เงินกู้ยืมระยะสั้น	อัตราดอกเบี้ย ณ วันสิ้นปี (ร้อยละต่อปี)	ณ วันต้นปี	งบการเงินเฉพาะกิจการ		ณ วันสิ้นปี
			เพิ่มขึ้น	ลดลง	
			(พันบาท)		
2567					
บริษัทย่อย	0.76 - 4.58	4,901,584	1,112,565	(714,753)	5,299,396
2566					
บริษัทย่อย	THOR+2.06, 0.61	4,453,151	950,439	(502,006)	4,901,584

เงินกู้ยืมระยะยาว	อัตราดอกเบี้ย ณ วันสิ้นปี (ร้อยละต่อปี)	ณ วันต้นปี	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ		ณ วันสิ้นปี
			เพิ่มขึ้น	ลดลง	
			(พันบาท)		
2567					
บริษัทใหญ่	4.15	1,906,557	1,355,604	(1,706,846)	1,555,315
2566					
บริษัทใหญ่	4.00	1,803,930	1,224,808	(1,122,181)	1,906,557

สัญญาสำคัญที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

สัญญาบริการ

บริษัทได้ทำสัญญาบริการกับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด เพื่อเป็นที่ปรึกษาในการบริหารงานและวางแผนนโยบายต่าง ๆ และแนวทางในการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยมีระยะเวลาตามสัญญารวม 1 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567 โดยมีค่าบริการในอัตราร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสุทธิของบริษัท และในอัตราร้อยละ 2 ของรายได้สุทธิของบริษัท และค่าธรรมเนียมในการจัดหา และ/หรือ ดำเนินการให้เกิดการลงทุนในธุรกิจ หรือจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราร้อยละ 1.5 ของจำนวนเงินที่บริษัทลงทุนเพิ่มและในอัตราร้อยละ 0.75 ของจำนวนเงินที่บริษัทได้รับจากการดำเนินการ

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

สัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร โครงการ

บริษัทได้ทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร โครงการกับบริษัทย่อย โดยให้บริการงานบริหารการก่อสร้างและการดำเนินงาน โดยมีรายได้จากค่าบริการการก่อสร้างในอัตราร้อยละ 2 ของความคืบหน้าในการก่อสร้าง รายได้จากผลการดำเนินงานในอัตราร้อยละ 5 ของรายได้จากการดำเนินงาน และรายได้ค่านายหน้าในอัตราร้อยละ 0.5 – 1 ของค่าเช่าและค่าบริการ 1 เดือน

สัญญาเช่าที่ดินและสิทธิการใช้พื้นที่

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีภาระผูกพันในการจ่ายค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินและสิทธิการใช้พื้นที่กับบริษัท ซุปเปอร์ แอสเซทส์ จำกัด และบริษัท ซีเคเอส โฮลดิ้ง จำกัด คิดเป็นจำนวนเงินรวม 259 ล้านบาท (2566: 264 ล้านบาท) สัญญาดังกล่าวสิ้นสุดในเดือนมิถุนายน 2593 และมิถุนายน 2572 ตามลำดับ

สัญญากู้ยืมเงิน

บริษัทย่อยและบริษัทร่วมมีสัญญากู้ยืมเงินระหว่างกันวงเงินรวมไม่เกิน 10,450 ล้านบาท (2566: ไม่เกิน 10,450 ล้านบาท) โดยคิดอัตราดอกเบี้ย โดยพิจารณาจากต้นทุนทางการเงินของผู้ให้กู้

บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2567 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติรับความช่วยเหลือทางการเงินจากบริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท เพื่อเพิ่มความคล่องตัวในการหมุนเวียนเงินทุน โดยสามารถทยอยเบิกใช้เงินกู้ตามความต้องการใช้เงินในแต่ละช่วงเวลาให้สอดคล้องกับแผนการใช้เงินของบริษัท

บริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2565 คณะกรรมการมีมติให้บริษัทให้ความช่วยเหลือทางการเงินตามปกติธุรกิจในส่วนการถือหุ้นแก่ บริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด (บริษัทร่วมถือหุ้นโดยบริษัท รัชดา แอสเซท โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 100 กับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 50:50) ในวงเงินส่วนของบริษัท ประมาณไม่เกิน 5,500 ล้านบาท สำหรับพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม บริเวณถนนพหลโยธิน ประกอบด้วยศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และโรงแรม เป็นต้น โดยเฟสแรกจะเป็นการพัฒนาโครงการศูนย์การค้า

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

สัญญาเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าและสัญญาเช่างานระบบ

บริษัทย่อยได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าและงานระบบกับบริษัทใหญ่ บริษัทย่อยตกลงชำระค่าตอบแทนการเช่าและค่าบริการเป็นรายปี โดยมีกำหนดระยะเวลา 20 ปี

5 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
เงินสดในมือ	0.02	0.04	0.01	0.02
เงินฝากธนาคารประเภทเพื่อเรียก	51.71	110.43	34.82	59.48
รวม	51.73	110.47	34.83	59.50

เงินฝากธนาคารประเภทเพื่อเรียกมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.40 - 0.50 ต่อปี (2566 : ร้อยละ 0.20 - 0.60 ต่อปี)

6 ลูกหนี้การค้า

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	22.24	23.23	27.60	20.81
เกินกำหนดชำระ				
น้อยกว่า 3 เดือน	12.10	47.22	1.13	1.21
3 - 6 เดือน	1.60	1.33	0.01	-
6 - 12 เดือน	0.29	0.85	-	-
มากกว่า 12 เดือน	0.45	0.77	-	0.05
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	21.66	17.32	31.67	22.48
รวม	58.34	90.72	60.41	44.55
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(0.09)	(0.55)	-	-
ลูกหนี้การค้าสุทธิ	58.25	90.17	60.41	44.55

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ณ วันที่ 1 มกราคม
เพิ่มขึ้น
กลับรายการ
ตัดบัญชี
ณ วันที่ 31 ธันวาคม

งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
2567	2566	2567	2566
(ล้านบาท)			
0.55	0.28	-	0.02
3.04	1.69	-	-
(3.49)	(1.42)	-	(0.02)
(0.01)	-	-	-
0.09	0.55	-	-

7 อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย

อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา
อสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาแล้ว
รวม

ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์พัฒนา
เพื่อขายที่บันทึกรวมในบัญชีต้นทุน
ขาย
- ต้นทุนขาย

งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
2567	2566	2567	2566
(ล้านบาท)			
815	880	623	623
47	46	-	-
862	926	623	623
171	163	-	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาของกลุ่มบริษัท จำนวน 623 ล้านบาท (2566 : 623 ล้านบาท)
คาดว่าจะพัฒนาสำเร็จในระยะเวลาเกินกว่า 1 ปีนับจากรอบระยะเวลารายงาน

บริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

8 เงินลงทุนในบริษัทร่วม

งบการเงินรวม													
ลักษณะธุรกิจ		สัดส่วนความ		ทุนชำระแล้ว		ราคาทุน		มูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย		มูลค่ายุติธรรมสำหรับหลักทรัพย์จดทะเบียน ๑		เงินปันผลรับสำหรับปี	
		เป็นเจ้าของ	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
		(ร้อยละ)		(ล้านบาท)									
บริษัทร่วม													
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า													
อสังหาริมทรัพย์อาคารสำนักงาน													
ทรัสต์เพื่อ													
จีแลนด์ (อยู่ระหว่างชำระบัญชี)													
การลงทุน													
พัฒนา													
อสังหาริมทรัพย์													
(ถือหุ้น โดยบริษัทย่อย)													
รวม													

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

ศูนย์บริการประชาชน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

[illegible]

บริษัทรวมทรัพย์ จำกัด ตั้งและดำเนินธุรกิจในประเทศไทย

กลุ่มบริษัทและบริษัทแม่เงินลงทุนในบริษัทร่วมซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้นจึงไม่มีราคาเปิดเพื่อต่อสาธารณชน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทแสดงส่วนแบ่งขาดทุนสะสมที่เกิดขึ้นกว่ามูลค่าของเงินลงทุนจำนวน 1,018 ล้านบาท (2566: 899 ล้านบาท) เป็นรายการหักออกจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทร่วมในงบฐานะการเงินรวม

บริษัทร่วมทางอ้อม

ตารางต่อไปนี้สรุปข้อมูลทางการเงินของบริษัทร่วมทางอ้อมที่รวมอยู่ในงบการเงินของกลุ่มบริษัทซึ่งปรับปรุงด้วยการปรับมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อ และความแตกต่างของนโยบายการบัญชี การกระทบยอดรายการระหว่างข้อมูลทางการเงินโดยสรุปดังกล่าวกับมูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในกิจการเหล่านี้

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

	บริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด	
	2567	2566
	(ล้านบาท)	
รายได้	19	16
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม (ร้อยละ 100)	3	3
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม		
ตามส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัท	2	1
สินทรัพย์หมุนเวียน	187	41
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	13,686	11,788
หนี้สินหมุนเวียน	(530)	(143)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	(14,060)	(12,406)
สินทรัพย์สุทธิ	(717)	(720)
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	50	50
สินทรัพย์สุทธิส่วนที่เป็นของกลุ่มบริษัท	(359)	(360)
การตัดกำไรระหว่างกัน	(41)	(42)
มูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุน	(400)	(402)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

9 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

งบการเงินเฉพาะกิจการ										
ลักษณะธุรกิจ		สัดส่วนความเป็นเจ้าของ		ทุนชำระแล้ว		วิธีการลงทุน		เงินปันผลรับ		
		2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	
		(ร้อยละ)		(ล้านบาท)						
บริษัทย่อย										
บริษัทย่อยทางตรง										
บริษัท เบิ้ล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด		พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	79.57	79.57	2,064	2,064	1,920	1,920	-	-
บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด		ให้เช่าและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์								
		อสังหาริมทรัพย์	93.09	93.09	1,900	1,900	1,771	1,771	-	-
บริษัท สเตอริลิ่ง อีควิตี้ จำกัด		พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.00	100.00	1,800	1,800	1,765	1,765	-	-
บริษัท เบิ้ล แอสเซทส์ จำกัด		พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.00	100.00	11	11	11	11	-	-
บริษัท จี แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้		พัฒนาอสังหาริมทรัพย์								
แมนเนจเม้นท์ จำกัด			100.00	100.00	1,300	1,300	1,334	1,334	-	-
บริษัท รัชดา แอสเซทส์ โฮลดิ้ง จำกัด		ลงทุนในบริษัทอื่น	100.00	100.00	6	6	6	6	-	-
บริษัทย่อยทางอ้อม										
บริษัท พระราม 9 สแควร์ โฮเทล จำกัด		โรงแรม	100.00	100.00	16	16	-	-	-	-
รวม							6,807	6,807	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

บริษัทย่อยทั้งหมดจดทะเบียนจัดตั้งและดำเนินธุรกิจในประเทศไทย

บริษัทไม่มีเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้นจึงไม่มีราคาที่เปิดเผยต่อสาธารณชน

10 สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น - เงินลงทุนในตราสารทุน

เงินลงทุนในตราสารทุนเป็นเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์ สแควร์ จำกัด โดยบริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด (บริษัทย่อย) ลงทุนร้อยละ 3.27 สำหรับปี 2567 กำไรสุทธิจากการปรับมูลค่ายุติธรรมที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจำนวน 54 ล้านบาท (2566: 53 ล้านบาท)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

11 ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ตารางต่อไปนี้เป็นสรุปข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทย่อยแต่ละรายของกลุ่มบริษัทที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ ก่อนการตัดรายการระหว่างกัน

	31 ธันวาคม 2567				31 ธันวาคม 2566			
	บริษัท เบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด	รวม	(ล้านบาท)	บริษัท เบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด	รวม	
ร้อยละของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	20.43%	6.91%			20.43%	6.91%		
สินทรัพย์หมุนเวียน	2,683	2,350			2,642	2,063		
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	653	8,410			524	8,860		
หนี้สินหมุนเวียน	(23)	(488)			(40)	(2,798)		
หนี้สินไม่หมุนเวียน	(40)	(4,333)			(45)	(2,180)		
สินทรัพย์สุทธิ	3,273	5,939			3,081	5,945		
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	669	410	1,079		629	411	1,040	
รายได้	267	508			65	746		
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	191	(60)			36	134		
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม	191	(17)			36	165		
กำไร (ขาดทุน) ที่แบ่งให้กับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	39	(1)	38		7	11	18	

บริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

	31 ธันวาคม 2567		31 ธันวาคม 2566	
	บริษัท เบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด	บริษัท เบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด
	(ล้านบาท)			
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(43)	180	7	864
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	47	-	8	(957)
กระแสเงินสดที่ใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน (เงินปันผลที่จ่ายให้กับส่วนได้เสีย ที่ไม่มีอำนาจควบคุม: ไม่มี)	(4)	(193)	(15)	(1,344)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	-	(13)	-	(1,437)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

12 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
ณ วันที่ 1 มกราคม	22,412	22,507	10,382	10,300
เพิ่มขึ้น	156	94	37	37
จำหน่าย	-	(29)	-	(29)
กำไร (ขาดทุน) จากการปรับมูลค่ายุติธรรม	(162)	(160)	181	74
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	22,406	22,412	10,600	10,382

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้แก่ ที่ดินให้เช่าจำนวน 423 ล้านบาท โครงการสำนักงานให้เช่า จำนวน 21,375 ล้านบาท และที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 608 ล้านบาท และบริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้แก่ ที่ดินให้เช่าจำนวน 423 ล้านบาท โครงการสำนักงานให้เช่า จำนวน 9,586 ล้านบาท และที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 591 ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
จำนวนเงินที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน				
รายได้ค่าเช่า	1,298	1,244	381	391
กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรม	(162)	(160)	181	74
ค่าซ่อมแซมและค่าบำรุงรักษา				
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีรายได้ค่าเช่า	(31)	(27)	(6)	(5)

ข้อมูลเกี่ยวกับสัญญาเช่าเปิดเผยในหมายเหตุข้อ 14

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

การวัดมูลค่ายุติธรรม

ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนถูกประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระจากภายนอก

การวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3 จากเกณฑ์ข้อมูลที่ใช้ในเทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรม

เทคนิคการประเมินมูลค่า

ฝ่ายบริหารของบริษัทและบริษัทย่อยประมาณมูลค่ายุติธรรมของโครงการระหว่างก่อสร้างใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชี ส่วนมูลค่ายุติธรรมของโครงการสำนักงานให้เช่า พื้นที่ให้เช่า ที่ดินให้เช่า และที่ดินรอการพัฒนาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market approach) สำหรับที่ดินให้เช่าและที่ดินรอการพัฒนา และใช้วิธีรายได้ (Income approach) สำหรับโครงการสำนักงานให้เช่าและพื้นที่ให้เช่า ซึ่งคำนวณภายใต้ข้อสมมติหลักเกี่ยวกับอัตราคิดลด และอัตราการเช่าพื้นที่

ข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมเมื่ออัตราตามข้อสมมติเพิ่มขึ้น
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
อัตราคิดลด	ร้อยละ 9 - 11	ร้อยละ 9	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราการใช้พื้นที่ (ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของสินทรัพย์)	ร้อยละ 82 - 94	ร้อยละ 88	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราค่าเช่าพื้นที่ต่อเดือน (ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของสินทรัพย์)	550 - 1,043 บาทต่อตารางเมตร	775 บาทต่อตารางเมตร	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566			
อัตราคิดลด	ร้อยละ 9 - 11	ร้อยละ 9	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราการใช้พื้นที่ (ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของสินทรัพย์)	ร้อยละ 55 - 84	ร้อยละ 86	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราค่าเช่าพื้นที่ต่อเดือน (ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของสินทรัพย์)	730 - 1,160 บาทต่อตารางเมตร	758 บาทต่อตารางเมตร	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

หากปัจจัยที่มีนัยสำคัญและไม่สามารถสังเกตได้ปัจจัยหนึ่งมีความเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ในขณะที่ปัจจัยอื่นคงที่มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 จะมีผลกระทบดังนี้

ผลกระทบต่อการหรือขาดทุน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ข้อสมมติ	ข้อสมมติ	ข้อสมมติ	ข้อสมมติ
	เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	ลดลงร้อยละ 1	เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	ลดลงร้อยละ 1
	(ล้านบาท)			
31 ธันวาคม 2567				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน				
อัตราคิดลด	(930)	1,047	(365)	406
31 ธันวาคม 2566				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน				
อัตราคิดลด	(945)	1,170	(496)	205

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

13 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

	งบการเงินรวม					
	ที่ดิน	อาคารและ งานระบบ	อุปกรณ์และ เครื่อง ตกแต่ง		สินทรัพย์	รวม
			ยานพาหนะ (ล้านบาท)	ระหว่าง ก่อสร้าง		
ราคาทุน						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	339	28	142	9	68	586
เพิ่มขึ้น	-	-	1	-	-	1
ลดลง	-	-	(4)	-	-	(4)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ						
1 มกราคม 2567	339	28	139	9	68	583
เพิ่มขึ้น	-	-	1	-	1	2
ลดลง	-	-	(1)	-	-	(1)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	339	28	139	9	69	584
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	-	20	85	6	-	111
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	1	7	-	-	8
ตัดจำหน่าย	-	-	(4)	-	-	(4)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ						
1 มกราคม 2567	-	21	88	6	-	115
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	2	7	-	-	9
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	-	23	95	6	-	124
มูลค่าสุทธิตามบัญชี						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	339	7	51	3	68	468
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	339	5	44	3	69	460

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	อาคารและ งานระบบ	อุปกรณ์และ เครื่อง ตกแต่ง	ยานพาหนะ (ล้านบาท)	สินทรัพย์ ระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
ราคาทุน					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	20	29	4	7	60
เพิ่มขึ้น	14	-	-	-	14
ลดลง	-	(3)	-	-	(3)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ					
1 มกราคม 2567	34	26	4	7	71
เพิ่มขึ้น	-	1	-	1	2
ลดลง	-	(1)	-	-	(1)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	34	26	4	8	72
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	14	22	1	-	37
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	5	1	1	-	7
ตัดจำหน่าย	-	(3)	-	-	(3)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ					
1 มกราคม 2567	19	20	2	-	41
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	6	2	-	-	8
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	25	22	2	-	49
มูลค่าสุทธิตามบัญชี					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566					
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท	5	6	2	7	20
สินทรัพย์สิทธิการเช่า	10	-	-	-	10
	15	6	2	7	30
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567					
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท	4	4	2	8	18
สินทรัพย์สิทธิการเช่า	5	-	-	-	5
	9	4	2	8	23

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

14 สัญญาเช่า

ในฐานะผู้เช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ที่ดิน

งบการเงิน	
งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
(ล้านบาท)	
236	-
235	-

สินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ที่ดิน

ในปี 2567 สินทรัพย์สิทธิการใช้ของกลุ่มบริษัทเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 1 ล้านบาท

กลุ่มบริษัทเช่าที่ดินเป็นระยะเวลา 30 ปี โดยมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญา ค่าเช่ากำหนดชำระเป็นรายเดือนตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา

สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทมีสิทธิเลือกขยายอายุสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ภายในหนึ่งปีก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่า ซึ่งกลุ่มบริษัทจะประเมินตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลว่ามีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่และจะทบทวนการประเมินดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าระยะสั้น

งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
2567	2566	2567	2566
(ล้านบาท)			
6	6	-	-
-	-	3	3

ในปี 2567 กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าของกลุ่มบริษัทและบริษัท มีจำนวน 5.43 ล้านบาท และ 5.22 ล้านบาท ตามลำดับ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วยที่ดิน อาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกหลายแห่งที่ให้เช่าแก่บุคคลที่สามตามสัญญาเช่าดำเนินงาน สัญญาเช่าแต่ละฉบับกำหนดระยะเวลาเช่าเป็นเวลา 1 - 5 ปี โดยการต่ออายุสัญญาเช่าในภายหลังจะมีการตกลงกับผู้เช่า สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งหมดกำหนดรายได้ค่าเช่าเป็นจำนวนคงที่

ค่าเช่าที่จะได้รับจากสัญญาให้เช่าดำเนินงาน ณ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
ปีที่ 1	738	725	41	39
ปีที่ 2	374	610	42	41
ปีที่ 3	59	268	42	42
ปีที่ 4	1	3	42	42
ปีที่ 5	-	-	48	42
มากกว่า 5 ปี	-	-	653	700
รวม	1,172	1,606	868	906

เมื่อวันที่ 19 เมษายน 2560 บริษัทและบริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด (บริษัทย่อย) ได้ทำสัญญาให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงานจีแลนด์ (“กองทรัสต์ฯ”) โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ก) บริษัทได้ทำสัญญาให้เช่าพื้นที่สำนักงาน พื้นที่ห้องประชุม พื้นที่ห้องเก็บของ พื้นที่ส่วนกลางที่เกี่ยวข้องที่จอดรถ และงานระบบของโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 (“โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน”) ให้แก่กองทรัสต์ฯ เป็นระยะเวลา 30 ปี โดยกองทรัสต์ฯ ได้จ่ายชำระเงินค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่บริษัทเป็นจำนวนประมาณ 4,592.5 ล้านบาท
- ข) บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด ได้ทำสัญญาให้เช่าพื้นที่สำนักงาน พื้นที่ส่วนกลางที่เกี่ยวข้อง ที่จอดรถ และงานระบบของโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แกรนด์ พระราม 9 (“โครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ส่วนอาคารสำนักงาน”) ให้แก่กองทรัสต์ฯ เป็นระยะเวลา 17 ปี 7 เดือน โดยกองทรัสต์ฯ ได้จ่ายชำระเงินค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด เป็นจำนวนประมาณ 1,398.2 ล้านบาท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

- ค) กลุ่มบริษัทและบริษัทได้แสดงเงินค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่ได้รับสุทธิด้วยค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาเช่าดังกล่าวไว้เป็นค่าเช่ารับล่วงหน้าในงบฐานะการเงิน

อย่างไรก็ตามในปี 2563 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงานจีแลนด์ได้ออณัติสิทธิในการเช่าที่ดินให้กับทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

15 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

	งบการเงินรวม					
	2567			2566		
	ส่วนที่มี หลักประกัน	ส่วนที่ไม่มี หลักประกัน	รวม	ส่วนที่มี หลักประกัน	ส่วนที่ไม่มี หลักประกัน	รวม
	(ล้านบาท)					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	1,000	1,000	-	1,350	1,350
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	1,555	1,555	-	1,907	1,907
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	3,232	631	3,863	2,832	220	3,052
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	139	139	-	137	137
รวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	3,232	3,325	6,557	2,832	3,614	6,446

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	2567			2566		
	ส่วนที่มี หลักประกัน	ส่วนที่ไม่มี หลักประกัน	รวม	ส่วนที่มี หลักประกัน	ส่วนที่ไม่มี หลักประกัน	รวม
	(ล้านบาท)					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก						
สถาบันการเงิน	-	1,000	1,000	-	1,350	1,350
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก						
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	5,299	5,299	-	4,902	4,902
เงินกู้ยืมระยะยาวจาก						
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	1,555	1,555	-	1,907	1,907
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบัน						
การเงิน	800	631	1,431	300	220	520
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	6	6	-	11	11
รวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	800	8,491	9,291	300	8,390	8,690

สินทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกันหนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	-	623	-	623
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	6,199	11,257	-	4,754
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	328	328	-	-
รวม	6,527	12,208	-	5,377

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินของกลุ่มบริษัทเป็นตั๋วสัญญาใช้เงิน มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

ในเดือนกรกฎาคม 2567 บริษัทได้ออกตั๋วสัญญาใช้เงินอายุ 6 เดือน มูลค่ารวม 100 ล้านบาท และครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนมกราคม 2568

ในเดือนธันวาคม 2567 บริษัทได้ออกตั๋วสัญญาใช้เงินอายุ 1 เดือน มูลค่ารวม 900 ล้านบาท และครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนมกราคม 2568

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ในเดือนกันยายน 2553 กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมภายในวงเงินไม่เกิน 3,100 ล้านบาทกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง สัญญาดังกล่าวกำหนดให้บริษัทชำระเงินต้นที่เหลือทั้งจำนวนภายใน 3 ปีนับจากวันที่ 17 กรกฎาคม 2562 ต่อมาในเดือนกรกฎาคม 2565 กลุ่มบริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงแก้ไขสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินดังกล่าว โดยเปลี่ยนระยะเวลาชำระคืนเงินต้นเป็นภายในวันที่ 17 กรกฎาคม 2567 และเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยตามที่ตกลงกัน ต่อมาในเดือน กรกฎาคม 2567 กลุ่มบริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงแก้ไขสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินดังกล่าว โดยเปลี่ยนระยะเวลาชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาและดอกเบี้ยทุกๆ 6 เดือนและชำระเงินต้นที่เหลือทั้งจำนวนภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2570 และเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยตามที่ตกลงกัน

ในเดือนมกราคม 2566 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมจำนวน 290 ล้านบาทกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง สัญญาดังกล่าวกำหนดให้บริษัทชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายใน 2 ปี หลังจากวันที่เบิกเงินกู้ โดยจะต้องชำระเงินต้นและดอกเบี้ยทุกๆ 3 เดือน

ในเดือนพฤศจิกายน 2566 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมจำนวน 800 ล้านบาทกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง สัญญาดังกล่าวกำหนดให้บริษัทชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายใน 2 ปี หลังจากวันที่เบิกเงินกู้ และชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน

ในเดือนมีนาคม 2567 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมจำนวน 300 ล้านบาทกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง สัญญาดังกล่าวกำหนดให้บริษัทชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายใน 4 ปี หลังจากวันที่เบิกเงินกู้ โดยจะต้องชำระเงินต้นและดอกเบี้ยทุกๆ 3 เดือน

ในเดือนกรกฎาคม 2567 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมจำนวน 300 ล้านบาทกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง สัญญาดังกล่าวกำหนดให้บริษัทชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายใน 3 ปี หลังจากวันที่เบิกเงินกู้ โดยจะต้องชำระเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นรายเดือน

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมและข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้กู้ กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา

เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน คือ เงินฝากประจำซึ่งกลุ่มบริษัทได้นำไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีวงเงินสินเชื่อซึ่งยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงินรวม 440 ล้านบาท (2566: 360 ล้านบาท)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

อัตราดอกเบี้ยแท้จริงและการวัดมูลค่าใหม่

	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินรวม			
		ระยะเวลาที่ครบกำหนดชำระ		รวมมูลค่าตาม บัญชี (ล้านบาท)	มูลค่า ยุติธรรม
		ภายใน 1 ปี	หลังจาก 1 ปีแต่ ภายใน 5 ปี		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567					
หนี้สินทางการเงิน					
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	3.70%, THOR+2.09%, THOR+1.83%, THOR+1.50%, BIBOR3M+1.65%, BIBOR3M+1.75%	2,299	2,564	4,863	4,833
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4.15	-	1,555	1,555	1,555
รวม		2,299	4,119	6,418	6,388
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566					
หนี้สินทางการเงิน					
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	3.30 - 4.18, BIBOR3M+1.75%, THOR+1.50%, THOR+2.06%	3,975	427	4,402	4,393
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4.00	-	1,907	1,907	1,907
รวม		3,975	2,334	6,309	6,300



บริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ระยะเวลาที่ครบกำหนดชำระ		รวมมูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	มูลค่ายุติธรรม	
	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)	ภายใน 1 ปี			หลังจาก 1 ปีแต่ภายใน 5 ปี
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567					
หนี้สินทางการเงิน					
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	3.70%, THOR+1.50%, BIBOR3M+1.65%, BIBOR3M+1.75%	2,099	332	2,431	2,418
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0.76 - 4.58	5,299	1,555	6,854	6,854
รวม		7,398	1,887	9,285	9,272
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566					
หนี้สินทางการเงิน					
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	3.30 - 4.18, BIBOR3M+1.75%, THOR+1.50%	1,443	427	1,870	1,861
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0.61, 4.00, THOR+2.06%	4,902	1,907	6,809	6,809
รวม		6,345	2,334	8,679	8,670

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

16 ประเมินการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้	24	22	24	22

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

กลุ่มบริษัทและบริษัทจัดการโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน พ.ศ. 2541 ในการให้ผลประโยชน์เมื่อเกษียณแก่พนักงานตามสิทธิและอายุงาน โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้มีความเสี่ยงจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ได้แก่ ความเสี่ยงของช่วงชีวิต ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงจากตลาด (เงินลงทุน)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์				
ณ วันที่ 1 มกราคม	22	15	22	15
รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน				
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	3	3	3	3
รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
ขาดทุนจากการประมาณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย				
- ข้อสมมติทางการเงิน	-	9	-	9
ผลประโยชน์จ่าย	(1)	(5)	(1)	(5)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	24	22	24	22

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

อัตราคิดลด

การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต

งบการเงินรวม /
งบการเงินเฉพาะกิจการ
2567 2566
(ร้อยละ)

2.9

2.9

5.0

5.0

ข้อสมมติเกี่ยวกับอัตราภาระในอนาคตถือตามข้อมูลทางสถิติที่เผยแพร่ทั่วไปและตารางภาระ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ระยะเวลาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ของกลุ่มบริษัทและบริษัทเป็น 13 ปี

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

การเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติที่เกี่ยวข้องในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่อาจเป็นไปได้ อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน โดยถือว่าข้อสมมติอื่น ๆ คงที่

ผลกระทบต่อภาระผูกพันของ

โครงการผลประโยชน์

งบการเงินรวม งบการเงินเฉพาะกิจการ
เพิ่มขึ้น ลดลง เพิ่มขึ้น ลดลง
(ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.5)

(1)

1

(1)

1

การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต

(เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)

2

(2)

2

(2)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.5)

(1)

1

(1)

1

การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต

(เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)

2

(2)

2

(2)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

17 ทุนเรือนหุ้นและสำรองตามกฎหมาย

ส่วนเกินมูลค่าหุ้น

ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 51 ในกรณีที่บริษัทเสนอขายหุ้นสูงกว่ามูลค่าหุ้นที่จดทะเบียนไว้ บริษัทต้องนำค่าหุ้นส่วนเกินนี้ตั้งเป็นทุนสำรอง (“ส่วนเกินมูลค่าหุ้น”) ส่วนเกินมูลค่าหุ้นนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

สำรองตามกฎหมาย

ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 116 บริษัทจะต้องจัดสรรทุนสำรอง (“สำรองตามกฎหมาย”) อย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหลังจากหักขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าสำรองดังกล่าวมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน เงินสำรองนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น

องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นประกอบด้วย ส่วนปรับปรุงจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนเงินลงทุนในบริษัทย่อยและผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมสุทธิของตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

18 ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้

การดำเนินงานและรายได้หลักของกลุ่มบริษัทได้เปิดเผยไว้ในงบการเงินประจำปีล่าสุด รายได้หลักของกลุ่มบริษัทได้มาจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

ส่วนงานภูมิศาสตร์

บริษัทดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่าพื้นที่และบริการในประเทศไทยเท่านั้น

ส่วนงานธุรกิจ

ผู้บริหารพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทมี 2 ส่วนงานที่รายงาน ซึ่งเป็นหน่วยงานธุรกิจที่สำคัญของกลุ่มบริษัทที่มีสินค้าและการบริการที่แตกต่างกัน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

บริษัทและบริษัทย่อยมีส่วนงานธุรกิจ 2 ส่วนงาน ได้แก่ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งประกอบด้วยโครงการพัฒนาที่ดินขายพร้อมบ้าน และโครงการอาคารชุดพักอาศัย และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าพื้นที่และบริการ ซึ่งประกอบด้วยโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า

ผลการดำเนินงานของแต่ละส่วนงานวัดโดยใช้กำไรก่อนภาษีเงินได้ของส่วนงาน ซึ่งนำเสนอในรายงานการจัดการภายในและสอบทานโดยผู้มีส่วนได้เสียสูงสุดด้านการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทผู้บริหารเชื่อว่าการใช้กำไรก่อนภาษีเงินได้ใน การวัดผลการดำเนินงานนั้นเป็นข้อมูลที่เหมาะสมในการประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน และสอดคล้องกับกิจการอื่นที่ดำเนินธุรกิจในตลาดเดียวกัน ทั้งนี้การกำหนดราคาระหว่างส่วนงานเป็นไปตามการซื้อขายตามปกติธุรกิจ

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลรายได้ที่ถูกจำแนกตามส่วนงานธุรกิจและช่วงเวลาในการรับรู้รายได้

	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย		ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เช่าพื้นที่ และบริการ		รวม	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2567	2566	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)					
ข้อมูลตามส่วนงานดำเนินงาน						
รายได้จากลูกค้าภายนอก	312	308	1,298	1,244	1,610	1,552
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	206	211	206	211
รวมรายได้	312	308	1,504	1,455	1,816	1,763
รายได้ดอกเบี้ย	19	15	101	86	120	101
ต้นทุนทางการเงิน	17	17	213	193	230	210
กำไรตามส่วนงานก่อนหัก ภาษีเงินได้	141	145	1,182	1,142	1,323	1,287
ช่วงเวลาในการรับรู้รายได้						
ณ จุดเวลาใดเวลาหนึ่ง	312	308	-	-	312	308
ตลอดช่วงระยะเวลาหนึ่ง	-	-	1,504	1,455	1,504	1,455
รวมรายได้	312	308	1,504	1,455	1,816	1,763

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

	งบการเงินรวม			
	รายได้		กำไรหรือขาดทุน	
	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
ส่วนงานที่รายงาน	1,816	1,763	1,323	1,287
ส่วนงานอื่น	136	111	136	111
	1,952	1,874	1,459	1,398
ตัดรายการระหว่างส่วนงาน	(206)	(211)	(133)	(143)
จำนวนที่ไม่ได้ปันส่วน				
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิธรรมของ				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	(162)	(160)
ค่าใช้จ่ายดำเนินงานอื่น	-	-	(557)	(516)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	2	1
รวม	1,746	1,663	609	580

ลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2567 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่ คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (กิจการที่เกี่ยวข้องกัน) เป็นจำนวนเงิน 272 ล้านบาท (2566: 268 ล้านบาท) ในงบการเงินรวมและ 184 ล้านบาท (2566: 181 ล้านบาท) ในงบการเงินเฉพาะกิจการซึ่งมาจากการให้เช่าอาคารสำนักงาน

ยอดคงเหลือของหนี้สินที่เกิดจากสัญญา

การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของหนี้สินที่เกิดจากสัญญาในระหว่างปีมีดังนี้

	งบการเงินรวม	
	หนี้สินที่เกิดจากสัญญา	
	2567	2566
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	(0.44)	(2.99)
รับรู้เป็นรายได้ในระหว่างปี	232.73	238.88
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(232.29)	(236.33)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	-	(0.44)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

19 ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
เงินเดือนค่าแรงและโบนัส	130	111	36	31
โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้	3	3	3	3
โครงการสมทบเงินที่กำหนดไว้	3	2	3	2
สวัสดิการอื่น ๆ	16	13	10	8
รวม	152	129	52	44

กลุ่มบริษัทได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงานของกลุ่มบริษัทบนพื้นฐานความสมัครใจของพนักงานในการเป็นสมาชิกของกองทุน โดยพนักงานจ่ายเงินสะสมในอัตราร้อยละ 3 ถึงอัตราร้อยละ 10 ของเงินเดือนทุกเดือน และกลุ่มบริษัทจ่ายสมทบในอัตราร้อยละ 3 ถึงอัตราร้อยละ 10 ของเงินเดือนของพนักงานทุกเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้ได้จดทะเบียนเป็นกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามข้อกำหนดของกระทรวงการคลังและจัดการกองทุนโดยผู้จัดการกองทุนที่ได้รับอนุญาต

20 ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
เงินเดือน ค่าแรง และผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	152	129	52	44
ค่าสาธารณูปโภค	152	155	11	9
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	171	163	-	-
ค่าที่ปรึกษาและค่าธรรมเนียมอื่น	116	130	110	119
ค่าซ่อมแซมและค่าบำรุงรักษา	31	27	6	5
ค่าใช้จ่ายโฆษณา	28	23	-	-
อื่น ๆ	97	87	32	36

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

21 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบัน				
สำหรับปีปัจจุบัน	111	95	10	8
ภาษีงวดก่อนๆ ที่บันทึกค่า (สูง) ไป	2	2	(1)	1
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
การเปลี่ยนแปลงของผลต่างชั่วคราว	40	48	62	42
รวมภาษีเงินได้	153	145	71	51

	งบการเงินรวม					
	2567			2566		
	รายได้					
	ก่อน	รายได้	สุทธิจาก	ก่อน	(ค่าใช้จ่าย)	สุทธิจาก
	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้
	(ล้านบาท)					
ภาษีเงินได้รับรู้ในกำไรขาดทุน						
เบ็ดเสร็จอื่น						
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณ						
ตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	-	-	-	9	(2)	7
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย						
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน						
เบ็ดเสร็จอื่น	(54)	11	(43)	(53)	11	(42)
รวม	(54)	11	(43)	(44)	9	(35)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	2567			2566		
	ก่อน	รายได้	สุทธิจาก	ก่อน	ค่าใช้จ่าย	สุทธิจาก
	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้
	(ล้านบาท)					
ภาษีเงินได้รับรู้ในกำไรขาดทุน						
เบ็ดเสร็จอื่น						
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณ						
ตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	-	-	-	9	(2)	7

การกระทบยอดเพื่อหาอัตราภาษีที่แท้จริง

	งบการเงินรวม			
	2567		2566	
	อัตราภาษี		อัตราภาษี	
	(ร้อยละ)	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)	(ล้านบาท)
กำไรก่อนภาษีเงินได้รวม		609		579
จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้	20	122	20	116
ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่ม		(1)		(1)
ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี		30		28
ปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ปีก่อน		2		2
รวม	25	153	25	145

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2567		2566	
	อัตราภาษี (ร้อยละ)	(ล้านบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)	(ล้านบาท)
กำไรก่อนภาษีเงินได้รวม		364		271
จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้	20	73	20	54
ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่ม		(1)		(4)
ปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ปีก่อน		(1)		1
รวม	20	71	19	51

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	งบการเงินรวม			
	สินทรัพย์		หนี้สิน	
	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
รวม	28	35	(26)	(30)
การหักกลบรายการของภาษี	26	30	(1,815)	(1,771)
สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้				
รอการตัดบัญชีสุทธิ	54	65	(1,841)	(1,801)

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	สินทรัพย์		หนี้สิน	
	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
รวม	5	4	(1,035)	(972)
การหักกลบรายการของภาษี	(5)	(4)	5	4
หนี้สินภาษีเงินได้				
รอการตัดบัญชีสุทธิ	-	-	(1,030)	(968)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

	งบการเงินรวม			
	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน			
	ณ วันที่	กำไรหรือ	กำไรขาดทุน	ณ วันที่
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1 มกราคม	ขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น	31 ธันวาคม
		(ล้านบาท)		
2567				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	3	(3)	-	-
กำไรจากการขายสินทรัพย์ระหว่างกัน	1	-	-	1
รายได้ค่าบริการรับล่วงหน้า	9	1	-	10
ประมาณการหนี้สินสำหรับ				
ผลประโยชน์พนักงาน	4	1	-	5
การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายของธุรกิจ				
อสังหาริมทรัพย์	8	(8)	-	-
ประมาณค่าซ่อมแซม บ้านและส่วนกลาง	1	1	-	2
เงินมัดจำ	9	1	-	10
รวม	35	(7)	-	28
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(11)	7	-	(4)
ผลกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนใน				
ตราสารทุนที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่าน				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(120)	-	(11)	(131)
กำไรจากการปรับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์				
เพื่อการลงทุนและค่าเสื่อมราคา	(1,640)	(40)	-	(1,680)
รวม	(1,771)	(33)	(11)	(1,815)
สุทธิ	(1,736)	(40)	(11)	(1,787)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

	งบการเงินรวม			
	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน			
	ณ วันที่	กำไรหรือ	กำไรขาดทุน	ณ วันที่
	1 มกราคม	ขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น	31 ธันวาคม
		(ล้านบาท)		
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
2566				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	3	-	-	3
กำไรจากการขายสินทรัพย์ระหว่างกัน	1	-	-	1
รายได้ค่าบริการรับล่วงหน้า	8	1	-	9
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	3	(1)	2	4
การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	8	-	-	8
ขาดทุนทางภาษี	5	(5)	-	-
ประมาณค่าซ่อมแซม บ้านและส่วนกลาง	1	-	-	1
เงินมัดจำ	4	5	-	9
รวม	33	-	2	35
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(2)	(9)	-	(11)
ผลกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วยวิธีผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(109)	-	(11)	(120)
กำไรจากการปรับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและค่าเสื่อมราคา	(1,601)	(39)	-	(1,640)
รวม	(1,712)	(48)	(11)	(1,771)
สุทธิ	(1,679)	(48)	(9)	(1,736)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน		
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	ณ วันที่ 1 มกราคม	กำไรหรือ ขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น (ล้านบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม
2567			
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์ พนักงาน	4	1	5
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี กำไรจากการปรับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุนและค่าเสื่อมราคา	(972)	(63)	(1,035)
สุทธิ	(968)	(62)	(1,030)
2566			
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์ พนักงาน	3	(1)	4
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี กำไรจากการปรับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุนและค่าเสื่อมราคา	(931)	(41)	(972)
สุทธิ	(928)	(42)	(968)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ของกลุ่มบริษัทจำนวน 0.4 ล้านบาท (2566: 0.4 ล้านบาท) ไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะทยอยสิ้นสุดในระยะเวลาการให้ประโยชน์ภายในปี 2571 เนื่องจากฝ่ายบริหารของบริษัทและบริษัทย่อยพิจารณาแล้วเห็นว่าอาจไม่ได้ใช้รายการดังกล่าวเพื่อหักกับกำไรทางภาษีในอนาคต

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

22 กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท/ล้านหุ้น)			
กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญ ของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน)	421	418	292	220
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้ว	6,500	6,500	6,500	6,500
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.065	0.064	0.045	0.034

23 เงินปันผล

รายละเอียดเงินปันผลในระหว่างปี 2567 มีดังนี้

	กำหนดจ่าย เงินปันผล	อัตราเงินปันผล ต่อหุ้น (บาท)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติเงินปันผลประจำปี เมื่อวันที่ 18 เมษายน 2567	9 พฤษภาคม 2567	0.025	162.5

24 ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมและเครื่องมือทางการเงิน

(ก) ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	มูลค่ายุติธรรม		มูลค่ายุติธรรม	
	ระดับ 3		ระดับ 3	
	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม				
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น - เงินลงทุนในตราสารหนี้	0.22	0.21	0.22	0.21
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น - เงินลงทุนในตราสารทุน	757.50	703.36	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	22,406.13	22,411.58	10,599.72	10,382.36

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
มูลค่ายุติธรรม		มูลค่ายุติธรรม	
ระดับ 3		ระดับ 3	
2567	2566	2567	2566
(ล้านบาท)			
(1,000.00)	(1,348.95)	(1,000.00)	(1,348.95)
(1,288.91)	(2,625.01)	(1,090.36)	(93.06)
(2,544.35)	(419.00)	(328.58)	(419.00)

(ก) นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กรอบการบริหารจัดการความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัทของกลุ่มบริษัทมีความรับผิดชอบโดยรวมในการจัดให้มีและการควบคุมกรอบการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัท คณะกรรมการบริษัทจัดตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงซึ่งรับผิดชอบในการพัฒนาและติดตามนโยบายการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัท คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงจะรายงานการดำเนินการดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ

นโยบายการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัทจัดทำขึ้นเพื่อระบุและวิเคราะห์ความเสี่ยงที่กลุ่มบริษัทเผชิญเพื่อกำหนดระดับความเสี่ยงที่เหมาะสม รวมถึงควบคุมและติดตามความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ นโยบายและระบบการบริหารความเสี่ยงได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้สะท้อนการเปลี่ยนแปลงของสภาพการณ์ในตลาดและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทมีเป้าหมายในการรักษาสภาพแวดล้อมการควบคุมให้เป็นระเบียบและมีประสิทธิภาพโดยจัดให้มีการฝึกอบรมและกำหนดมาตรฐานและขั้นตอนในการบริหารเพื่อให้พนักงานทั้งหมดเข้าใจถึงบทบาทและภาระหน้าที่ของตน

คณะกรรมการตรวจสอบของกลุ่มบริษัทกำกับดูแลว่าผู้บริหารมีการติดตามการปฏิบัติตามวิธีปฏิบัติและนโยบายการบริหารความเสี่ยงและทบทวนความเพียงพอของกรอบการบริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องกับความเสี่ยงที่กลุ่มบริษัทเผชิญอยู่ คณะกรรมการตรวจสอบของกลุ่มบริษัทกำกับดูแลโดยผ่านทางผู้ตรวจสอบภายใน ผู้ตรวจสอบภายในทำหน้าที่ในการทบทวนการควบคุมและวิธีการปฏิบัติในการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอและในกรณีพิเศษและจะรายงานผลที่ได้ต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(ก.1) ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิตเป็นความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงินของกลุ่มบริษัท หากลูกค้าหรือคู่สัญญาตามเครื่องมือทางการเงินไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญา ซึ่งโดยส่วนใหญ่เกิดจากลูกหนี้ที่เป็นลูกค้าและเงินลงทุนในตราสารหนี้ของกลุ่มบริษัท

(ก.1.1) ลูกหนี้การค้า

ความเสี่ยงด้านเครดิตของกลุ่มบริษัทได้รับอิทธิพลมาจากลักษณะเฉพาะตัวของลูกค้าแต่ละราย อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารต้องพิจารณาถึงปัจจัยอื่นๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกค้า ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงของการผิดนัดชำระซึ่งเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมที่ลูกค้าดำเนินธุรกิจอยู่

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงกำหนดนโยบายด้านเครดิตเพื่อวิเคราะห์ความน่าเชื่อถือของลูกค้ารายใหม่ แต่ละรายก่อนที่กลุ่มบริษัทจะเสนอระยะเวลาและเงื่อนไขทางการค้า กลุ่มบริษัทจะทบทวนอันดับความน่าเชื่อถือภายนอก งบการเงิน ข้อมูลของสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ข้อมูลอุตสาหกรรมและหนังสือรับรองฐานะทางการเงินของธนาคารสำหรับบางกรณี วงเงินยอขายจะกำหนดไว้สำหรับลูกค้าแต่ละรายและจะทบทวนเป็นรายไตรมาส ยอขายที่เกินกว่าวงเงินดังกล่าวต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

กลุ่มบริษัทมีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้การค้าอย่างสม่ำเสมอ กลุ่มบริษัทพิจารณาการด้อยค่าทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อัตราการตั้งสำรองของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับลูกหนี้แต่ละราย / กลุ่มลูกค้าที่มีรูปแบบของความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกัน รวมถึงการเรียกเก็บเงินมัดจำล่วงหน้า และสะท้อนผลแตกต่างระหว่างสถานะเศรษฐกิจในอดีตที่ผ่านมา สถานะเศรษฐกิจในปัจจุบันและมุมมองของกลุ่มบริษัทที่มีต่อสถานะเศรษฐกิจตลอดอายุที่คาดการณ์ไว้ของลูกหนี้

กลุ่มบริษัทจำกัดความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกหนี้การค้าด้วยการกำหนดระยะเวลาการชำระสูงสุดที่ 3 เดือน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(ก.1.2) เงินลงทุนในตราสารหนี้

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าเงินลงทุนในตราสารหนี้ซึ่งวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนมีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำ ดังนั้น ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นซึ่งประเมินในระหว่างปีจำกัดอยู่ที่ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นภายใน 12 เดือนหรือ “ความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำ” สำหรับตราสารหนี้ที่อยู่ในความต้องการของตลาดโดยพิจารณาจากอันดับเครดิตที่อยู่ในระดับน่าลงทุน (Investment grade credit rating) จากหน่วยงานจัดอันดับเครดิตภายนอกที่มีการเผยแพร่ ตราสารอื่นๆ จะพิจารณาว่ามีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำเมื่อความเสี่ยงจากการผิดนัดชำระหนี้อยู่ในระดับต่ำ และ ผู้ออกตราสารมีความสามารถทางการเงินที่จะปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญาได้

(ก.1.3) เครื่องมือทางการเงิน และเงินฝากธนาคาร

ความเสี่ยงด้านเครดิตของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือกับธนาคารและสถาบันการเงินที่ได้รับ การอนุมัติแล้ว และอยู่ในวงเงินสินเชื่อที่กำหนด เนื่องจากคู่สัญญาเป็นธนาคาร และสถาบันการเงิน ซึ่งกลุ่มบริษัทพิจารณาว่ามีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำ

(ก.2) ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทกำกับดูแลความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่ผู้บริหารพิจารณาว่าเพียงพอในการจัดหาเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท และลดผลกระทบจากความผันผวนในกระแสเงินสด ซึ่งกลุ่มบริษัทพิจารณาว่ามีความเสี่ยงอยู่ในระดับต่ำ

ตารางต่อไปนี้จะแสดงระยะเวลาการครบกำหนดคงเหลือตามสัญญาของหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่รายงาน โดยจำนวนเงินเป็นจำนวนขั้นต้นซึ่งไม่ได้คิดลด รวมดอกเบี้ยตามสัญญาและไม่รวมผลกระทบหากหักกลบตามสัญญา

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

	งบการเงินรวม			
	กระแสเงินสดตามสัญญา			รวม
	มูลค่าตามบัญชี	ภายใน 1 ปีหรือน้อยกว่า	มากกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	
	(ล้านบาท)			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567				
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่อนุพันธ์				
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	4,863	2,299	2,564	4,863
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	296	296	-	296
หนี้สินตามสัญญาเช่า	139	6	133	139
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,555	-	1,555	1,555
เงินประกันการเช่าและบริการ	246	12	234	246
เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง	18	18	-	18
	7,117	2,631	4,486	7,117
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566				
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่อนุพันธ์				
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	4,402	3,975	427	4,402
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	271	271	-	271
หนี้สินตามสัญญาเช่า	137	5	132	137
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,907	-	1,907	1,907
เงินประกันการเช่าและบริการ	245	66	179	245
เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง	22	22	-	22
	6,984	4,339	2,645	6,984

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

หนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่หนี้สิน

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	2,431	2,099	332	2,431
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	125	125	-	125
หนี้สินตามสัญญาเช่า	6	5	1	6
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6,854	5,299	1,555	6,854
เงินประกันการเช่าและบริการ	1	-	1	1
เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง	7	7	-	7

9,424

7,535

1,889

9,424

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

หนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่หนี้สิน

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	1,870	1,443	427	1,870
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	123	123	-	123
หนี้สินตามสัญญาเช่า	11	5	6	11
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6,809	4,902	1,907	6,809
เงินประกันการเช่าและบริการ	1	-	1	1
เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง	10	10	-	10

8,824

6,483

2,341

8,824

งบการเงินเฉพาะกิจการ

กระแสเงินสดตามสัญญา

มูลค่า
ตามบัญชีภายใน 1 ปี
หรือน้อยกว่ามากกว่า 1 ปี
แต่ไม่เกิน 5 ปี

รวม

(ล้านบาท)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(ค.3) ความเสี่ยงด้านตลาด

กลุ่มบริษัทที่มีความเสี่ยงที่มีมูลค่ายุติธรรมหรือกระแสเงินสดในอนาคตของเครื่องมือทางการเงินจะมีความผันผวน เนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงของราคาดตลาด ความเสี่ยงด้านตลาดมีดังนี้

(ค.3.1) ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยตลาดซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ซึ่งไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเงินของกลุ่มบริษัท

บริษัทและบริษัทย่อยมีการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- ก) สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้หมุนเวียน เจ้าหนี้หมุนเวียน เงินกู้ยืม และเงินให้กู้ยืม แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน
- ข) เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน แสดงมูลค่ายุติธรรมที่สะท้อนความเสี่ยงด้านเครดิตของกลุ่มบริษัท
- ค) เงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนแสดงมูลค่ายุติธรรมโดยใช้แบบจำลองราคา ในกรณีที่ไม่มีราคาดตลาด
- ง) เงินลงทุนในหน่วยลงทุนในความต้องการของตลาดที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน วัดมูลค่าโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่รายงาน

ไม่มีรายการโอนระหว่างลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมในระหว่างปี

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีธรรม

	งบการเงินรวม		
	ณ วันที่ 1 มกราคม	ซื้อ/ขาย ปรับมูลค่า วิธีธรรม (ล้านบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม
2567			
สินทรัพย์ทางการเงิน			
ตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่า			
วิธีธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	0.22	-	-
เงินลงทุนในตราสารทุนที่วัด			
มูลค่าวิธีธรรมผ่านกำไร			
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	703.36	-	54.14
	703.58	-	54.14
2566			
สินทรัพย์ทางการเงิน			
ตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่า			
วิธีธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	0.21	-	0.01
เงินลงทุนในตราสารทุนที่วัด			
มูลค่าวิธีธรรมผ่านกำไร			
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	650.07	-	53.29
	650.28	-	53.30

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 1 มกราคม	ชื่อ/ขาย	ปรับปรุงมูลค่า ยุติธรรม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม
	(ล้านบาท)			
2567				
สินทรัพย์ทางการเงิน				
ตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่า ยุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	0.22	-	-	0.22
2566				
สินทรัพย์ทางการเงิน				
ตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่า ยุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	0.21	-	0.01	0.22

25 การบริหารจัดการทุน

นโยบายของคณะกรรมการบริษัท คือการรักษาระดับเงินทุนให้มั่นคงเพื่อรักษาความเชื่อมั่นของนักลงทุน เจ้าหนี้ และตลาดและก่อให้เกิดการพัฒนาของธุรกิจในอนาคต คณะกรรมการได้มีการกำกับดูแลผลตอบแทนจากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอ

26 ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
ภาระผูกพันของรายจ่ายฝ่ายทุน				
สัญญาที่ยังไม่ได้รับรู้				
อาคารและงานระบบสาธารณูปโภค	60	60	54	54
สัญญาโครงการก่อสร้างทรัพย์สิน ระหว่างการพัฒนา	11	183	-	-
รวม	71	243	54	54

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ภาระผูกพันอื่น ๆ

สัญญาบริการ

หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร

รวม

งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
2567	2566	2567	2566
(ล้านบาท)			
51	82	-	2
20	19	20	19
71	101	20	21

27 คดีฟ้องร้อง

ในเดือนตุลาคม 2564 บริษัทย่อยถูกฟ้องร้องในคดีแพ่งจากผู้ฟ้องซึ่งเป็นนิติบุคคลหนึ่ง (ผู้ฟ้อง) โดยฟ้องขอให้ชำระเงินค่าเสียหายในฐานความผิดสัญญาการเช่า และเรียกค่าเสียหายเป็นจำนวนเงิน 51 ล้านบาท ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้องในวันที่ 3 พฤษภาคม 2566 ต่อมาเมื่อวันที่ 27 กรกฎาคม 2566 โจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์ และในวันที่ 6 ตุลาคม 2566 บริษัทย่อยได้ยื่นคำแก้อุทธรณ์ต่อศาลอุทธรณ์ โดยศาลมีคำสั่งรับคำแก้อุทธรณ์และในวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2568 ศาลอุทธรณ์พิพากษายืนคำอุทธรณ์ โดยโจทก์มีสิทธิยื่นฎีกาคัดค้านคำพิพากษาได้ภายในหนึ่งเดือน ทั้งนี้ตามความเห็นของฝ่ายบริหารและฝ่ายกฎหมายของกลุ่มบริษัท พิจารณาว่าปัจจุบันยังไม่มีความเป็นไปได้ที่กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายชำระค่าเสียหาย จึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินจากคดีดังกล่าว

28 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2568 คณะกรรมการมีมติเสนอให้ที่ประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นอนุมัติการจัดสรรเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.025 บาท รวมเป็นเงิน 162.5 ล้านบาท โดยจะจ่ายในเดือนพฤษภาคม 2568

บริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน)

161 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทร. (662) 246 2323 โทรสาร.(662) 247 1082
www.grandcanalland.com