

รายงาน ประจำปี 2566

(แบบ 56 - 1 ONE REPORT)

สารบัญ

สารจากประธานกรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	6	คำอธิบายการวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงาน	74
ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	8	โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท	76
เหตุการณ์สำคัญในปี 2566	10	โครงสร้างการจัดการ	77
คณะกรรมการบริษัท	12	ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท	83
ภาพรวมโครงการ	14	โครงสร้างองค์กร	84
บทวิเคราะห์ทางเศรษฐกิจ	34	รายการระหว่างกัน	85
นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ	48	การกำกับดูแลกิจการ	90
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	52	ประวัติคณะกรรมการบริษัท และคณะผู้บริหาร	102
ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่นๆ	56	รายงานการเปลี่ยนแปลงของการถือหุ้น ของกรรมการและผู้บริหารในปี 2566	114
โครงสร้างรายได้	60	รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการ ต่อรายงานทางการเงิน	115
ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน	62	รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ ประจำปี 2566	116
ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ	65	รายงานของผู้สอบบัญชีอนุญาต	118
ปัจจัยความเสี่ยง	67	งบการเงิน	126
การควบคุมภายใน และการบริหารจัดการความเสี่ยง	70		
ความรับผิดชอบต่อสังคม	72		

สารจาก ประธานกรรมการ และประธาน เจ้าหน้าที่บริหาร

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นที่เคารพ

ภาพรวมในปี 2566 มีทั้งความท้าทายและโอกาสมากมายที่เข้ามาทดสอบความมุ่งมั่นในการดำเนินงานของธุรกิจ รวมทั้งความสามารถของธุรกิจในการปรับตัวเพื่อรับมือกับสถานการณ์ต่างๆ ที่เปลี่ยนแปลง ในขณะที่เศรษฐกิจโลกปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่องภายหลังจากภาวะวิกฤติของโรคระบาด COVID-19 เราเองยังต้องเผชิญกับความท้าทายใหม่ๆ ในรูปแบบของภาวะเศรษฐกิจถดถอยทั่วโลกท่ามกลางความตึงเครียดระหว่างประเทศ ทั้งรัสเซียกับยูเครน และอิสราเอลกับปาเลสไตน์ ในทางกลับกันเศรษฐกิจของประเทศไทยตกอยู่ในภาวะซบเซาในช่วงเวลาหลายปีก่อนที่จะมีการจัดตั้งรัฐบาล แต่แม้จะมีปัจจัยที่เป็นแรงดันเหล่านี้บริษัทยังคงยืนหยัดแน่วแน่ในการดำเนินการตามกลยุทธ์เพื่อสร้างผลกำไรอย่างต่อเนื่อง และบริหารต้นทุนรวมทั้งอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้มีระดับต่ำที่สุด ในขณะเดียวกันเราได้เปิดตัวโครงการใหม่น่าสนใจหลายโครงการ และยังคงมุ่งมั่นในการประกอบกิจการพร้อมรักษาสีห์ตามกฎหมายต่างๆ เพื่อกลุ่มบริษัท ผ่านการดำเนินคดีความที่มีความสำคัญอย่างต่อเนื่อง

เรามีความภาคภูมิใจอย่างยิ่งในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ระดับโลกที่โดดเด่นมีเอกลักษณ์เฉพาะตัว และในปีนี้ Capella Hotels and Resorts ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการเจ้าพระยา เอสเคท ได้รับการเชิดชูเกียรติให้เป็น The Best Hotel Brand 2023 โดยนิตยสาร Travel + Leisure ในขณะที่ BKK Social Club ที่โรงแรมไฟร์ชี่ชั่นส์ กรุงเทพฯ ริมแม่น้ำเจ้าพระยา ได้รับการจัดอันดับให้เป็นบาร์ที่ดีที่สุดอันดับที่ 3 ของเอเชียในงาน Asia's 50 Best Bars 2023 และเป็นบาร์ที่ดีที่สุดอันดับที่ 13 ของโลกจากการประกาศผลรางวัล The World's 50 Best Bars 2023 ยิ่งไปกว่านั้น โรงแรมไฟร์ชี่ชั่นส์ กรุงเทพฯ ริมแม่น้ำเจ้าพระยาได้รับการคัดเลือกให้รับรางวัลอันดับที่ 3 และโรงแรมคาเพิลลา กรุงเทพฯ ได้รับรางวัลอันดับที่ 11 จากการประกาศผลในงาน The World's 50 Best Hotels หลังจากที่ได้เปิดดำเนินงานมาเป็นเวลาสองปีครึ่ง

โครงการไฟร์ชี่ชั่นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ยังคงมีผลการดำเนินการที่ดีในปี 2566 ด้วยยอดขายเกือบ 4 หมื่นล้านบาท ซึ่งตอกย้ำถึงความเป็นผู้นำในตลาดซูเปอร์ลักซ์วรี และชื่อเสียงในด้านการตอบใจทยไลฟ์สไตล์และคุณภาพของโครงการ

ในเดือนพฤษภาคม 2566 เราได้เริ่มการก่อสร้างของโครงการมิกซ์ยูส (Mixed-Use) ที่มีความโดดเด่นแห่งใหม่บนเนื้อที่ 23 ไร่ หรือ 9.1 เอเคอร์ ใจกลางพระรามสาม เพื่อตอบเจ็ทที่ยกรใช้ชีวิตในเมืองอย่างแท้จริง โดยส่วนแรกของโครงการเป็นพื้นที่ของโรงเรียนนานาชาติประกอบด้วยอาคาร 6 หลัง สามารถรองรับนักเรียนได้มากถึง 1,700 คน คาดว่าจะแล้วเสร็จพร้อมเปิดดำเนินงานได้ในปีการศึกษา 2568 ทั้งนี้ด้วยหลักสูตรการศึกษาและแนวคิดที่ครอบคลุมแบบองค์รวมซึ่งจะช่วยสร้างพื้นฐานที่จำเป็นให้กับนักเรียนแต่ละคนเพื่อให้ประสบความสำเร็จในการเข้าศึกษาต่อในมหาวิทยาลัยระดับชั้นนำ ภายในโรงเรียนพรั่งพร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เพื่อสนับสนุนการศึกษา รวมทั้งสภาพแวดล้อมสำหรับการเรียนการสอนที่ถูกแบบมาให้อยู่ในระดับดีเยี่ยม โดยเราคาดว่าจะสามารถเปิดเผยเชื้อสถาบันการศึกษาชั้นนำที่มีชื่อเสียง และเป็นที่ยอมรับในระดับโลกที่จะมาเป็นพันธมิตรกับเราได้ในเร็ว ๆ นี้ สำหรับส่วนที่สองของโครงการมิกซ์ยูสได้แก่อาคารที่พักอาศัยระดับพรีเมียมสูง 50 ชั้น ซึ่งได้รับอนุมัติการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) เป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยโครงการนี้ได้รับการออกแบบให้มีลักษณะโดดเด่นแตกต่างด้วยแนวคิดที่เป็นหัวใจสำคัญในการออกแบบคือการคำนึงถึงการอยู่ร่วมกันอย่างมีความสุขของคนในครอบครัว เพื่อให้ที่นี่เหมาะเป็นที่พักผ่อนอย่างสงบสำหรับวิถีชีวิตคนเมือง ทั้งนี้ โครงการ Bonds พระราม 3 ตั้งใจแสดงให้เห็นถึงการผสมผสานอย่างลงตัวระหว่างประสบการณ์การอยู่อาศัยเหนือระดับที่มาพร้อมกับบรรยากาศที่ส่งเสริมการเรียนรู้แบบก้าวหน้า (Progressive Learning)

สำหรับธุรกิจในต่างประเทศของบริษัทนั้น Oxford International College Brighton ซึ่งเป็นโรงเรียนระดับมัธยมศึกษาตอนปลาย (Sixth Form School) ชั้นนำที่มีชื่อเสียงในสหราชอาณาจักร ภายใต้การบริหารโดย Nord Anglia Group และตั้งอยู่ในบริเวณ โอวิงคิน ฮอลล์ (Ovingdean Hall) ของบริษัทฯ ในเมืองไบรตัน สหราชอาณาจักร ได้ดำเนินการเปิดภาคเรียนแล้วเมื่อเดือนกันยายน 2566 ภายหลังจากที่การพัฒนาโครงการระยะหนึ่งได้เสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยมีอัตราค่าสมัครเข้าเรียนร้อยละ 50 นอกจากนี้เรายังมีความยินดีที่จะแจ้งให้ทราบว่า บริษัทฯ ประสบความสำเร็จในการขายธุรกิจโครงการดังกล่าวเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ซึ่งการลงทุนในธุรกิจด้านการศึกษาครั้งนี้แสดงให้เห็นถึงความมุ่งมั่นของเราในการแสวงหาโอกาสการลงทุนในเชิงกลยุทธ์ อีกทั้งเน้นย้ำถึงพันธสัญญาของเราในการสร้างความร่วมมือกับพันธมิตรที่เป็นสถาบันการศึกษาชั้นนำและการมีส่วนร่วมในการพัฒนาธุรกิจภาคการศึกษาโดยรวม

ยิ่งไปกว่านั้น เรายังมีแผนพัฒนาที่ดินกว่า 80 ไร่ของบริษัทฯ ใจกลางจังหวัดฉะเชิงเทราซึ่งมีความสำคัญในเชิงกลยุทธ์ โดยจะเปิดเผยรายละเอียดได้ในช่วงปลายปี 2567 การสร้างพันธมิตรเชิงกลยุทธ์และการพัฒนาโครงการใหม่ๆ ของบริษัทฯ แสดงให้เห็นถึงปณิธานอันแน่วแน่ของเราในพัฒนาโครงการต่างๆ ให้อยู่ในมาตรฐานระดับโลก ซึ่งจะร่วมสร้างคุณค่าด้วยความเป็นเลิศให้กับผู้เกี่ยวข้องทุกคนของบริษัทฯ

สำหรับปี 2567 ที่จะถึงนี้ บริษัทฯ ค้นห่ที่ กลุ่ม ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ยังคงยึดมั่นในพันธสัญญาที่จะขับเคลื่อนบริษัทไปสู่การเปลี่ยนแปลงในทิศทางที่ดีและการเติบโตอย่างยั่งยืน ในนามของ บริษัทฯ ค้นห่ที่ กลุ่ม ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เราขอขอบคุณทุกท่านที่ให้การสนับสนุนบริษัทอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งพนักงานของเราที่ทุ่มเทในการปฏิบัติงานด้วยความตั้งใจและมุ่งมั่น

ขอแสดงความนับถือ





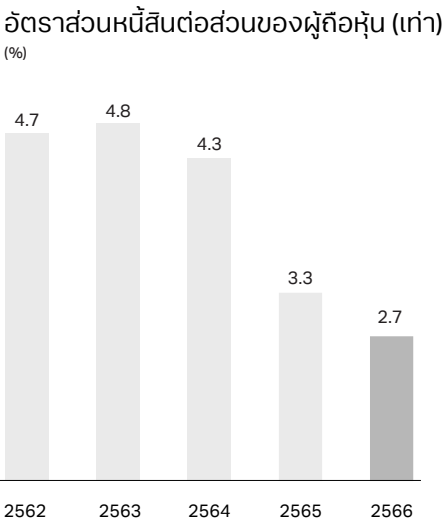
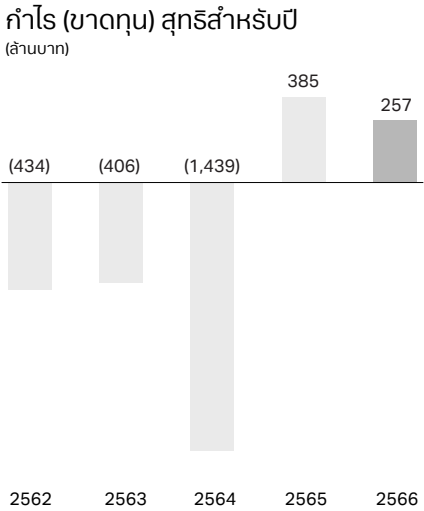
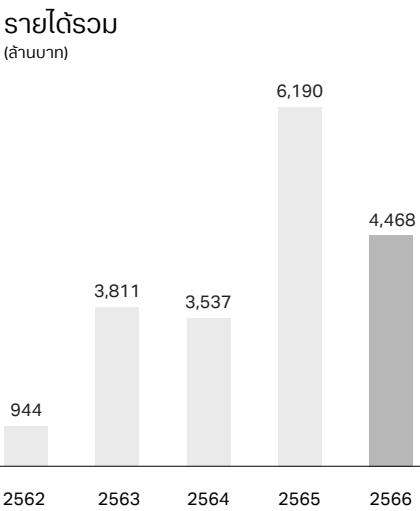
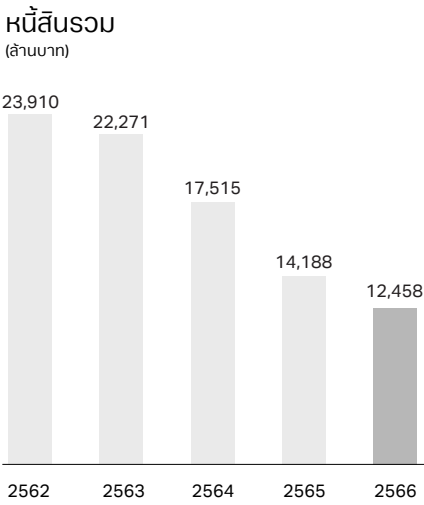
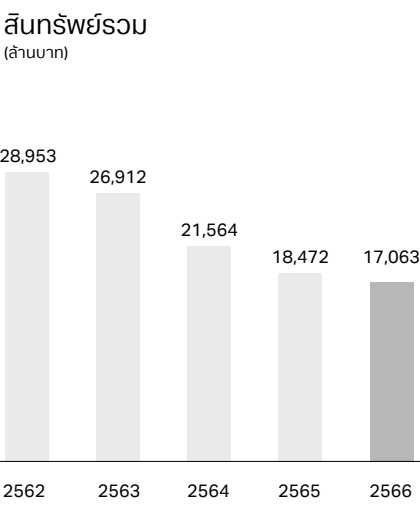
วัชรน คู่ปไพโรจน์
 ประธานกรรมการ



เบน เตชะอุบล
 ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

หน่วย : ล้านบาท	2562	2563	2564	2565	2566
ฐานะทางการเงิน					
สินทรัพย์รวม	28,953	26,912	21,564	18,472	17,063
หนี้สินรวม	23,910	22,271	17,515	14,188	12,458
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	5,043	4,641	4,049	4,283	4,605
ผลการดำเนินงาน					
รายได้รวม	944	3,811	3,537	6,190	4,468
รายได้จากการขายห้องชุด	412	3,263	3,176	5,753	3,963
ต้นทุนการขายห้องชุด	181	1,960	1,608	3,372	2,304
กำไรขั้นต้น	231	1,703	1,568	2,381	1,659
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	(434)	(406)	(1,439)	385	257
อัตราส่วนทางการเงิน					
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	56.0	52.0	49.0	41.4	41.9
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	0.6	0.6	0.5	0.5	0.5
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	4.7	4.8	4.3	3.3	2.7
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	3.2	3.3	2.6	1.8	1.1
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	(8.3)	(8.7)	(33.12)	9.24	5.78



เหตุการณ์สำคัญ ในปี 2566



พฤษภาคม 2566

เริ่มดำเนินการก่อสร้าง
โรงเรียนนานาชาติพระราม 3

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้วางศิลาฤกษ์เพื่อเริ่มการก่อสร้างโรงเรียนนานาชาติพระราม 3 ซึ่งประกอบด้วยอาคาร 6 หลัง และสามารถรองรับนักเรียนได้ 1,700 คน เมื่อเดือนพฤษภาคม 2566 และคาดว่าจะการก่อสร้างจะแล้วเสร็จพร้อมเปิดดำเนินงานได้ในปีการศึกษา 2568

มิถุนายน 2566

บริษัทฯ ประสบความสำเร็จในการขายธุรกิจ Oxford International College Brighton (Ovingdean)

ในปี 2559 บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้เข้าซื้อกิจการของโครงการ โอวิงคิติน ฮอลล์ (Ovingdean Hall) ในเมือง Brighton สหราชอาณาจักร และลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการในระยะที่หนึ่งจนแล้วเสร็จ ในเวลาต่อมา บริษัทได้ลงนามในสัญญาแต่งตั้งให้ Nord Anglia Education ซึ่งเป็นหนึ่งในองค์กรการศึกษานานาชาติระดับพรีเมียมที่ใหญ่ที่สุดแห่งหนึ่งของโลก เป็นผู้บริหารโรงเรียน Oxford International College ("OIC") Brighton ซึ่งเป็นโรงเรียนระดับ Sixth Form School อันดับหนึ่งในสหราชอาณาจักร โดยโรงเรียนดังกล่าวตั้งอยู่ในบริเวณ โอวิงคิติน ฮอลล์ และในเดือนมิถุนายน 2566 บริษัทฯ ประสบความสำเร็จในการขายธุรกิจ Oxford International College Brighton ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของแผนบริหารสินทรัพย์เชิงกลยุทธ์ของบริษัท

กรกฎาคม 2566

โรงแรมทั้งสองแห่งภายในโครงการเจ้าพระยา เอสเตทได้รับการยกย่องด้านความเป็นเลิศในการให้บริการ

Capella Hotels and Resorts ได้รับการประกาศให้เป็น 'Best Hotel Brand 2023' โดย Travel + Leisure ในขณะที่ BKK Social Club (ในโรงแรมโพธิ์ชนัส กรุงเทพฯ ริมน้ำเจ้าพระยา) ได้รับการจัดอันดับให้เป็นบาร์ที่ดีที่สุดอันดับที่ 3 ของเอเชียในงานประกาศผลรางวัล 'Asia's 50 Best Bars 2023'

กันยายน 2566

โรงแรมโพธิ์ชนัสและโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพฯ ได้รับรางวัลอันทรงเกียรติในงาน 'The World's 50 Best Hotels 2023'

โรงแรมโพธิ์ชนัส กรุงเทพฯ ริมน้ำเจ้าพระยาได้รับการยกย่องโดยได้รับรางวัลอันดับที่ 3 และโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพฯ ได้รับรางวัลอันดับที่ 11 จากการประกาศผลรางวัล 'The World's 50 Best Hotels 2023' ภายหลังจากที่ดำเนินงานมาได้เพียงสองปีครึ่งเท่านั้น

ตุลาคม 2566

BKK Social Club ได้รับรางวัลอันทรงเกียรติในงาน 'The World's 50 Best Bars 2023'

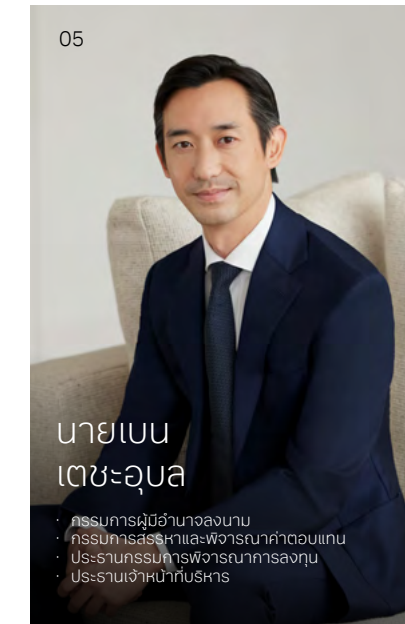
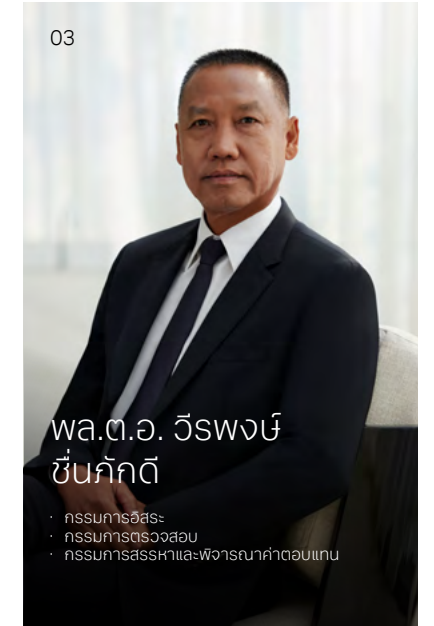
BKK Social Club (ในโรงแรมโพธิ์ชนัส กรุงเทพฯ ริมน้ำเจ้าพระยา) ได้รับการประกาศเกียรติคุณอีกครั้งในงาน 'The World's 50 Best Bars 2023' โดยได้รับการจัดอันดับให้อยู่อันดับที่ 13 ของบาร์ที่ดีที่สุดในโลก

กุมภาพันธ์ 2567

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้รับอนุมัติจากการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment: EIA) อย่างเป็นทางการสำหรับโครงการที่พักอาศัย บริเวณพระราม 3 (Rama 3 Residence)

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้รับอนุมัติ EIA เป็นที่เรียบร้อยแล้วเพื่อดำเนินการก่อสร้างโครงการ Rama 3 Residence

คณะกรรมการบริษัท



ภาพรวมโครงการ

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ตั้งเป้าในการบริหารจัดการหลักทรัพย์ของบริษัทให้สมดุลกันทั้งในฝั่งของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และฝั่งการลงทุน เพื่อสร้างความยั่งยืนในการเติบโตในระยะยาวจากสินทรัพย์เพื่อขายและสินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

CHAO PHRAYA
ESTATE



BONDS
R A M A 3

R A M A III
INTERNATIONAL SCHOOL

E L E M E N T S
SRINAKARIN

ธุรกิจการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ANCHORAGE
POINT

OVINGDEAN



สินทรัพย์เพื่อขาย

การพัฒนาโครงการใหม่และการลงทุนเข้าซื้อกิจการ
อื่นๆ เพื่อสร้างรายได้มูลค่าสูงให้บริษัทได้อย่างรวดเร็ว

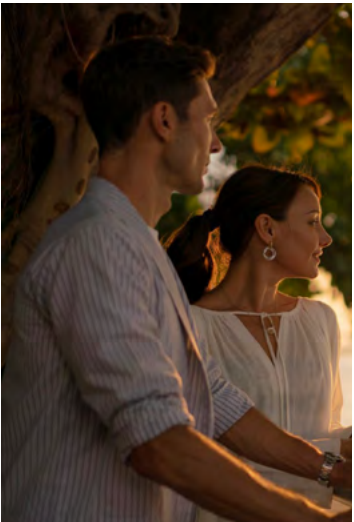
สินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง

การสร้างรายได้อย่างต่อเนื่องจากการจัดการ
สินทรัพย์ในหลากหลายอุตสาหกรรม เช่น กลุ่ม
ธุรกิจโรงแรม และภาคการศึกษาเป็นกลยุทธ์ที่
สำคัญที่ทำให้หลักทรัพย์ของบริษัทมีความสมดุลและ
ยังเติบโตในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างต่อเนื่อง



ลักษณะธุรกิจ
โครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน
(ที่พักอาศัยและโรงแรม)

ที่ตั้ง
กรุงเทพฯ
ประเทศไทย



CHAO PHRAYA ESTATE

โครงการเจ้าพระยาเอสเตตตั้งอยู่บนพื้นที่ทำเลทองริมแม่น้ำซึ่งถือได้ว่าเป็นที่ดินล้ำค่าผืนสุดท้าย โดยการพัฒนาโครงการนี้เป็นการพัฒนาแบบผสมผสานตั้งอยู่บนพื้นที่ขนาด 14 เอเคอร์ ริมแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งมีโครงการที่พักอาศัยตั้งอยู่ศูนย์กลางของโครงการพร้อมทัศนียภาพที่กว้างไกลทั้งวิวเมืองและวิวแม่น้ำที่ยิ่งใหญ่สวยงาม พร้อมเชื่อมต่อด้วยทางเดินติดริมแม่น้ำที่ทอดยาวไปยังโรงแรมหรูที่มีชื่อเสียงระดับโลกที่โอบล้อมในโครงการทั้ง โรงแรมโพซิชั่นส์ กรุงเทพฯ และโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพฯ



สินทรัพย์เพื่อขาย

ลักษณะธุรกิจ
อาคารที่พักอาศัย
(ระดับ Super Luxury)

ที่ตั้ง
กรุงเทพฯ
ประเทศไทย



โครงการ โฟร์ซีซั่นส์ โพรเวท เรสซิเดนซ์ ตั้งอยู่ในเมืองใจกลางโครงการเจ้าพระยา เอสเตท เมื่อเข้ามาในโครงการจะพบกับความร่มรื่นของอุโมงค์ต้นไม้ พร้อม อาคารที่มีความสูง 73 ชั้น ที่ออกแบบด้วยสถาปัตยกรรมที่สวยงามโดดเด่น เหนือใคร โครงการมีห้องพักทั้งหมดจำนวน 366 ห้องโดยทุกห้องจะสามารถมองเห็นวิวแม่น้ำโดยรอบได้อย่างชัดเจนไม่มีอะไรมาบดบังทัศนียภาพ



สินทรัพย์ที่สร้าง
การรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง

ลักษณะธุรกิจ
โรงแรม

ที่ตั้ง
กรุงเทพฯ
ประเทศไทย




FOUR SEASONS
HOTEL
BANGKOK AT CHAO PHRAYA RIVER

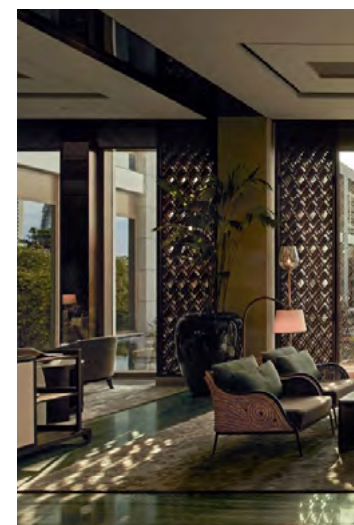
โรงแรม โฟร์ซีซั่นส์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ถูกออกแบบในรูปแบบรีสอร์ทใน
ตัวเมือง ริมน้ำ ตั้งอยู่ใจกลางกรุงเทพฯ ในย่านเจริญกรุง ที่เรียกได้ว่าเป็นย่านที่
โดดเด่นในเรื่องงานสร้างสรรค์ต่างๆ รายล้อมไปด้วยแกลลอรี ร้านอาหาร และคาเฟ่
ที่มีสไตล์ โดยโรงแรมโฟร์ซีซั่นส์ กรุงเทพฯ พร้อมมอบประสบการณ์เหนือระดับ
ให้กับผู้เข้าพัก ซึ่งถือเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตามมาตรฐานของโรงแรมที่ได้รับการ
ยอมรับในระดับโลก ด้วยบรรยากาศสุดพิเศษริมน้ำ พร้อมอาหารที่รังสรรค์
อย่างมีคุณค่าภายในห้องอาหารของโรงแรม และสภาพแวดล้อมที่ออกแบบ
อย่างดี เพื่อเชื่อมต่อพื้นที่ทั้งภายในและภายนอกได้อย่างลงตัว



สินทรัพย์ที่สร้าง
การรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง

ลักษณะธุรกิจ
โรงแรม

ที่ตั้ง
กรุงเทพฯ
ประเทศไทย



★
★
CAPELLA
BANGKOK

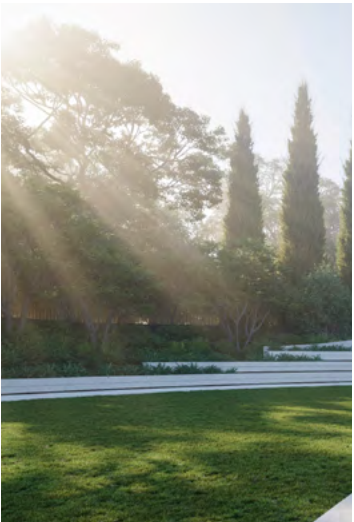
โรงแรม คาเพลลา กรุงเทพฯ รีสอร์ททริมแม่น้ำที่ถูกออกแบบมาเพื่อการพักผ่อนอย่างสงบและผ่อนคลายท่ามกลางธรรมชาติที่งดงาม โดยการออกแบบได้รับแรงบันดาลใจจากจิตวิญญาณแห่งวิถีชีวิตริมแม่น้ำ เพื่อพร้อมต้อนรับทุกท่านเข้าสู่บรรยากาศการพักผ่อนอย่างแท้จริง ภายในโรงแรมมีบริการที่หลากหลายเพื่อสร้างประสบการณ์ที่น่าประทับใจ ทั้งบาร์ที่โดดเด่นเป็นเอกลักษณ์ ร้านเบเกอรี่ที่พิถีพิถันในการรังสรรค์ในบรรยากาศที่สวยงามริมแม่น้ำ



สินทรัพย์เพื่อยาย

ลักษณะธุรกิจ
อาคารที่พักอาศัย

ที่ตั้ง
กรุงเทพฯ ประเทศไทย
(อยู่ระหว่างการพัฒนา)



BONDS RAMA 3

โครงการที่พักอาศัยระดับชั้นนำ สำหรับทุกคนในครอบครัว ที่เสียบงบ เป็นส่วนตัว
ใกล้ชิตธรรมชาตินุ่มนวล ผสมผสานการใช้ชีวิตที่มีคุณภาพได้อย่างลงตัว
ท่ามกลางสภาพแวดล้อมที่ดียิ่งเพื่อสร้างพื้นฐานแห่งการเรียนรู้อย่างแท้จริง
ให้กับคนที่คุณรักผ่านสถาบันการศึกษาระดับชั้นนำ เพียงไม่กี่ก้าวจากที่พักของคุณ

โครงการ Bonds พระราม 3 ถูกรังสรรค์เพื่อเสริมสร้างคุณค่าและความสัมพันธ์
อันดีของทุกคนในครอบครัว เพื่อปูทางสู่อนาคตที่ไร้ขีดจำกัด



สินทรัพย์ที่สร้าง
การรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง

ลักษณะธุรกิจ
การศึกษา

ที่ตั้ง
กรุงเทพฯ ประเทศไทย
(อยู่ระหว่างการพัฒนา)



RAMA III INTERNATIONAL SCHOOL

โรงเรียนนานาชาติระดับแนวหน้าของประเทศไทย ที่เปิดสอนในหลักสูตรชั้นนำ AP Curriculum ของสหรัฐอเมริกา รวมทั้งโปรแกรมการเรียนรู้แบบองค์รวม โดยภายในโรงเรียนประกอบด้วยอาคารเรียนจำนวน 6 อาคาร สามารถรองรับนักเรียนได้ถึง 1,700 คน และโรงเรียนยังมุ่งเน้นหลักสูตรการเรียนการสอนและหลักแนวคิดที่ครอบคลุมทุกมิติ เพื่อพัฒนาศักยภาพเด็กแต่ละคนอย่างรอบด้านและสร้างพื้นฐานที่จำเป็นเพื่อให้ประสบความสำเร็จในการเข้าศึกษาต่อในมหาวิทยาลัยชั้นนำ นอกจากนี้ยังพรั่งพร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่ดีเยี่ยมเพื่อสนับสนุนการศึกษา ท่ามกลางสภาพแวดล้อมที่เอื้อต่อการเรียนรู้ อย่างเปี่ยมคุณค่า



สินทรัพย์เพื่อยาย

ลักษณะธุรกิจ
การศึกษา

ที่ตั้ง
เมืองไบรตัน
สหราชอาณาจักร



OVINGDEAN



OXFORD
International
College
A NORD ANGLIA EDUCATION SCHOOL

ในปี 2559 บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้ขยายธุรกิจเข้าสู่ตลาดการศึกษาเป็นครั้งแรก โดยได้เข้าซื้อกิจการของโครงการโอวิงคิติน ฮอลล์ (Ovingdean Hall) ในเมือง Brighton สหราชอาณาจักร โดยทรัพย์สินนี้บริษัทฯ มีสิทธิ์สมบูรณ์ในการครอบครอง บนที่ดินขนาด 20.24 เอเคอร์ โดยประกอบไปด้วยสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารต่างๆ ทั้งสำนักงาน ที่พักอาศัย อาคารเรียน พื้นที่สำหรับกิจกรรมสันทนาการซึ่งสามารถรองรับนักเรียนได้ 450 คน ในเวลาต่อมา บริษัทฯ ได้ลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการในระยะที่หนึ่งจนแล้วเสร็จ และในเดือนกรกฎาคม 2565 บริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาแต่งตั้งให้ Nord Anglia Education ซึ่งเป็นหนึ่งในองค์กรศึกษานานาชาติระดับพรีเมียมที่ใหญ่ที่สุดแห่งหนึ่งของโลก ให้เป็นผู้บริหารโรงเรียน Oxford International College ("OIC") Brighton ซึ่งเป็นโรงเรียนระดับ Sixth Form School อันดับหนึ่งในสหราชอาณาจักร โดยโรงเรียนดังกล่าวตั้งอยู่ในบริเวณโอวิงคิติน ฮอลล์ หลังจากนั้น Oxford International College Brighton ได้ดำเนินการจดทะเบียนในระบบ Register of Independent Schools เป็นที่เรียบร้อยแล้ว และได้รับอนุมัติให้เปิดรับนักเรียนเข้าศึกษาได้ในเดือนกันยายน 2566



สินทรัพย์เพื่อขาย

ลักษณะธุรกิจ
อาคารที่พักอาศัย
(ระดับกลาง)

ที่ตั้ง
กรุงเทพฯ ประเทศไทย



ELEMENTS

S R I N A K A R I N

โครงการอสังหาริมทรัพย์ ศรีนครินทร์ ได้รับการออกแบบโดยตั้งอยู่บนแนวคิดและความตั้งใจที่จะนำเสนอที่พักอาศัยที่ให้ความรู้สึกสดชื่นในสไตล์รีสอร์ท เหมาะสำหรับผู้ซื้อที่มีรายได้ปานกลาง ทางด้านที่ตั้งของโครงการ ผู้พักอาศัยสามารถเดินทางไปห้างสรรพสินค้าทั้งสามแห่งได้ซึ่งตั้งอยู่ไม่ไกลจากโครงการ นอกจากนี้ตัวโครงการยังตั้งอยู่ใกล้มหาวิทยาลัยหลายแห่ง รวมถึงโรงพยาบาลต่างๆ และเส้นทางรถไฟฟ้าที่วิ่งไปยังสนามบินสุวรรณภูมิ โดยเส้นทางดังกล่าวยังเชื่อมต่อกับเส้นทางขนส่งมวลชนอีกสองเส้นทาง ด้วยการออกแบบและการวางผังโครงการอย่างสร้างสรรค์ ให้ความสำคัญในเรื่องความเป็นส่วนตัวพร้อมเพิ่มพื้นที่สีเขียว ซึ่งเทียบเท่าได้กับโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีขนาดใหญ่กว่านี้



สินทรัพย์เพื่อยาย

ลักษณะธุรกิจ
ศูนย์ข้อมูลอุตสาหกรรมผสม

ที่ตั้ง
กรุงเทพมหานคร
สหราชอาณาจักร



ANCHORAGE POINT

เมื่อพิจารณาจากข้อมูลในอดีตและแนวโน้มที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคตเกี่ยวกับความต้องการสถานที่จัดเก็บข้อมูลสำหรับอุตสาหกรรมต่างๆ โดยเทียบกับข้อจำกัดต่างๆ ของการสร้างสถานที่จัดเก็บข้อมูล จะเห็นว่าศูนย์เก็บข้อมูลต่างๆ ที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดินนั้นเป็นธุรกิจของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่าเติบโตเร็วที่สุด ทั้งในระยะปานกลางและในระยะยาว

บริษัท คันทรี กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้ตัดสินใจลงทุนกับศูนย์ข้อมูลแองเคอร์เรจ พอยท์ ซึ่งมีขนาดพื้นที่ 2,300 ตารางเมตรและมีระยะสัญญาเช่า 33 ปี พร้อมผู้เช่าอยู่แล้วหนึ่งราย โดยการลงทุนดังกล่าวเป็นการทำธุรกรรมนอกตลาด (Off-market transaction) ศูนย์ข้อมูลแห่งนี้อยู่ในกรุงเทพมหานคร สหราชอาณาจักร โดยตั้งอยู่ในทำเลที่ถือว่าเป็นหนึ่งใน 5 ทำเลที่ดีที่สุดของสหภาพยุโรป ทั้งในแง่อุปสงค์ (Demand) และการเชื่อมต่อกับศูนย์กลางของโครงสร้างพื้นฐานการสื่อสารในระดับภูมิภาค โดยเมื่อวันศุกร์ที่ 2558 บริษัท คันทรี กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้ขายกิจการนี้ให้กับ MFC Industrial Real Estate Investment Trust (MIT) ซึ่งถือเป็น International Real Estate Investment Trust (REIT) แห่งแรกของประเทศไทย

บทวิเคราะห์ ทางเศรษฐกิจ

ภาวะเศรษฐกิจบมหภาค

ประมาณการว่าอัตราการขยายตัวของเศรษฐกิจโลกจะเท่ากับร้อยละ 3.1 ในปี 2566 และคาดการณ์ว่าจะทรงตัวอยู่ในระดับนี้ในปี 2567' ก่อนที่เพิ่มขึ้นเล็กน้อยเป็นร้อยละ 3.2 ในปี 2568 ทั้งนี้ ตัวเลขคาดการณ์สำหรับปี 2567 ดังกล่าวสูงกว่าตัวเลขเดิมที่คาดการณ์ไว้โดย World Economic Outlook (WEO) เมื่อเดือนตุลาคม 2566 อยู่ที่ร้อยละ 0.2 เนื่องจากเศรษฐกิจของสหรัฐฯ และประเทศขนาดใหญ่หลายแห่งในตลาดเกิดใหม่และในกลุ่มประเทศกำลังพัฒนามีความสามารถในการฟื้นตัวดีกว่าที่คาดไว้ ประกอบกับมาตรการทางการคลังที่ใช้ในการกระตุ้นเศรษฐกิจของจีน อย่างไรก็ตาม ตัวเลขคาดการณ์สำหรับปี 2567-2568 ยังคงต่ำกว่าอัตราการขยายตัวโดยเฉลี่ยร้อยละ 3.8 ในช่วงระหว่างปี 2543-2562 โดยมีสาเหตุมาจากอัตราดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารกลางที่ถูกปรับให้สูงขึ้นเพื่อควบคุมอัตราเงินเฟ้อ การยกเลิกการให้ความช่วยเหลือทางการเงินทางการคลังท่ามกลางภาระหนี้ที่มีระดับสูง ซึ่งส่งผลกระทบต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจ และอัตราการขยายตัวในระดับต่ำของผลผลิต'

อัตราการขยายตัวของทางเศรษฐกิจของประเทศที่พัฒนาแล้วคาดว่าจะลดลงจากร้อยละ 1.6 ในปี 2566 เป็นร้อยละ1.5 ในปี 2567 ก่อนที่จะปรับตัวสูงขึ้นเป็นร้อยละ 1.8 ในปี 2568' สำหรับเศรษฐกิจของประเทศในตลาดเกิดใหม่และประเทศกำลังพัฒนา คาดว่าจะขยายตัวในอัตราร้อยละ 4.1 ในปี 2566 และ 2567 และขยายตัวเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 4.2 ในปี 2568'

อัตราเงินเฟ้อชะลอตัวลงเร็วกว่าที่คาดไว้ในหลายๆ ภูมิภาค ท่ามกลางประเด็นปัญหาด้านอุปทานที่คลี่คลายดีขึ้น และการดำเนินนโยบายการเงินอย่างเข้มงวด' คาดว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไปในทั่วโลกจะอ่อนตัวลงจากร้อยละ 6.8 ในปี 2566 เหลือเพียงร้อยละ 5.8 ในปี 2567 และร้อยละ 4.4 ในปี 2568'

	ประมาณการ	คาดการณ์	
	2565	2567	2568
ผลผลิตทั่วโลก	3.1	3.1	3.2
เศรษฐกิจของประเทศพัฒนาแล้ว	1.6	1.5	1.8
 สหรัฐฯ	2.5	2.1	2.7
 ญี่ปุ่น	1.9	0.9	0.8
เศรษฐกิจของประเทศในตลาดเกิดใหม่และประเทศกำลังพัฒนา	4.1	4.1	4.2
 ตลาดเกิดใหม่ที่กำลังพัฒนาในเอเชีย	5.4	5.2	4.8
 จีน	5.2	4.6	4.1
 อินเดีย	6.7	6.5	6.5



ภาวะเศรษฐกิจของไทย

ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP) ของไทยขยายตัวในอัตราร้อยละ 1.5 ในไตรมาสที่สามของปี 2566 อ่อนตัวลงจากอัตราการขยายตัวร้อยละ 1.8 ในไตรมาสที่สองของปี 2566³ โดยในช่วง 9 เดือนแรกของปี เศรษฐกิจของไทยขยายตัวในอัตราเพียงร้อยละ 1.9 ต่อปี อย่างไรก็ตาม คาดว่าอัตราการขยายตัวของเศรษฐกิจไทยจะสูงขึ้นในไตรมาสที่สี่ของปี 2566 สืบเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวในช่วง High Season มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาลโดยมีเป้าหมายในการลดค่าครองชีพเพื่อสนับสนุนการบริโภคภายในประเทศ และการขยายตัวของกาส่งออกจากฐานที่ต่ำในปี 2565²

สำหรับปี 2567 คาดว่าอัตราการขยายตัวของ GDP จะอยู่ในช่วงร้อยละ 2.7 – 3.7 โดยมีปัจจัยขับเคลื่อนประกอบด้วยการกลับมาแข็งแกร่งอีกครั้งของการส่งออก อัตราการขยายตัวที่นำพองใจของการบริโภคและการลงทุนในภาคเอกชน และการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว ด้วยเหตุนี้ จึงคาดว่ากาใช้จ่ายเพื่อบริโภคและการลงทุนในภาคเอกชนจะขยายตัวในอัตราร้อยละ 3.2 และร้อยละ 2.8 ตามลำดับ ในขณะที่เดียวกัน มูลค่าการส่งออกสินค้าในสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐฯ คาดว่าจะขยายตัวในอัตราร้อยละ 3.8 อัตราเงินเฟ้อทั่วไปคาดว่าจะอยู่ในช่วงร้อยละ 1.7 ถึง 2.7 และดุลบัญชีเดินสะพัดคาดว่าจะเกินดุลคิดเป็นร้อยละ 1.5 ของ GDP³

คาดว่าภาคบริโภคภาคเอกชนจะขยายตัวอย่างต่อเนื่องในปี 2567 เนื่องจากการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและความเชื่อมั่นที่เพิ่มสูงขึ้น ยกตัวอย่างเช่น การที่ดัชนีวัดความเชื่อมั่นของผู้บริโภค (Consumer Confidence Index หรือ CCI) พุ่งสูงขึ้นสู่ระดับสูงที่สุดในรอบ 44 เดือนในเดือนตุลาคม ตลอดจนตลาดแรงงานที่แข็งแกร่งมากขึ้น' ยิ่งไปกว่านั้น มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจ เช่น โครงการให้สิทธิลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา (E-Refund Program) และการพักหนี้เกษตรกร ยังอาจหนุนการบริโภคภาคยิ่งขึ้น' อย่างไรก็ตาม การขยายตัวของรายได้เกษตรกร และหนี้สินภาคครัวเรือนที่เพิ่มสูงขึ้น ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับสูงมาอย่างยาวนานนับสิบปี อาจเป็นปัจจัยที่จำกัดการขยายตัวของการบริโภคภาคเอกชนในปี 2567²



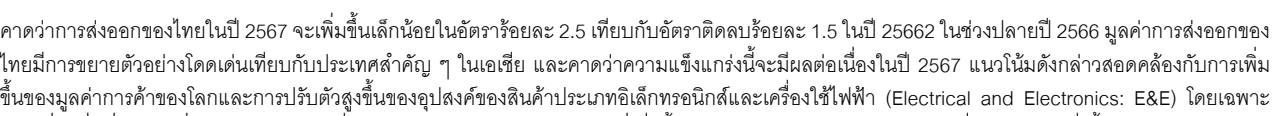
ภาพเบลอ

ภาพเบลอของฝูงชนที่เดินผ่านไปมาอย่างรวดเร็วในย่านใจกลางเมืองกรุงเทพฯ

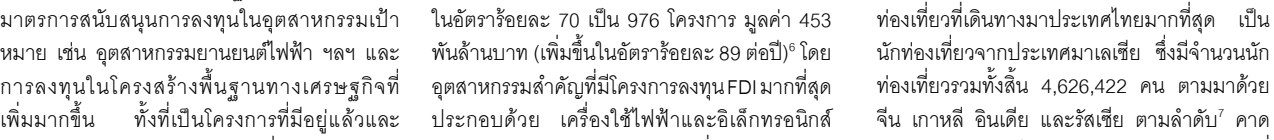
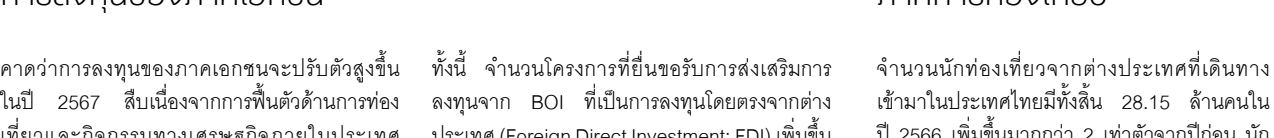
ภาพเบลอของฝูงชนที่เดินผ่านไปมาอย่างรวดเร็วในย่านใจกลางเมืองกรุงเทพฯ

ภาพเบลอของฝูงชนที่เดินผ่านไปมาอย่างรวดเร็วในย่านใจกลางเมืองกรุงเทพฯ

ภาคการส่งออก



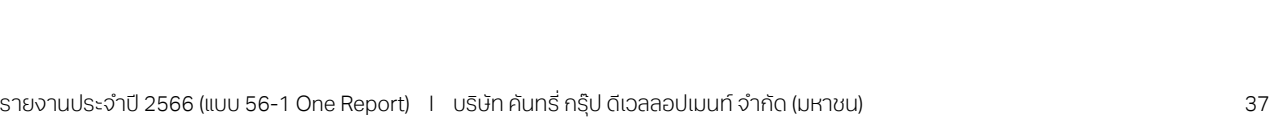
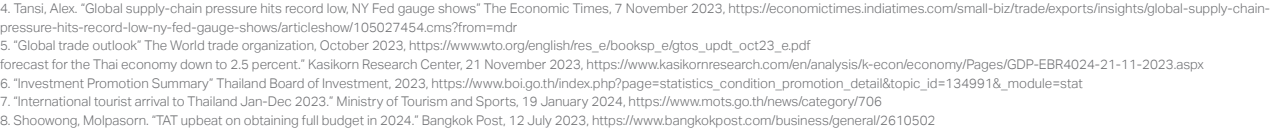
คาดว่ากาส่งออกของไทยในปี 2567 จะเพิ่มขึ้นเล็กน้อยในอัตราร้อยละ 2.5 เทียบกับอัตราติดลบร้อยละ 1.5 ในปี 25662 ในช่วงปลายปี 2566 มูลค่าการส่งออกของไทยมีการขยายตัวอย่างโดดเด่นเทียบกับประเทศสำคัญ ๆ ในเอเชีย และคาดว่าความแข็งแกร่งนี้จะมีผลต่อเนื่องในปี 2567 แนวโน้มดังกล่าวสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของมูลค่าการค้าของโลกและการปรับตัวสูงขึ้นของอุปสงค์ของสินค้าประเภทอิเล็กทรอนิกส์และเครื่องใช้ไฟฟ้า (Electrical and Electronics: E&E) โดยเฉพาะอย่างยิ่ง เมื่อเริ่มเข้าสู่ครึ่งหลังของปี 2566 ซึ่งเป็นผลมาจากการให้ความสำคัญที่เพิ่มขึ้นของโลกดิจิทัล² แม้ว่าภาคการผลิตทั่วโลกและคำสั่งซื้อสินค้าส่งออกใหม่จะยังคงอ่อนตัว การส่งออกจะได้รับแรงหนุนจากการคลี่คลายของปัญหาภาวะชะงักงันของห่วงโซ่อุปทาน (Supply Chain Disruption)³ ดัชนี Global Supply Chain Pressure Index (GSCPI) ลดลงสู่ระดับ -1.74 ในเดือนตุลาคม ซึ่งเป็นระดับที่ต่ำที่สุดนับตั้งแต่ปี 2540⁴ นอกจากนี้ กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (International Monetary Fund: IMF) คาดว่าเศรษฐกิจโลกจะขยายตัวอย่างต่อเนื่องท่ามกลางแรงกดดันด้านเงินเฟ้อที่อ่อนตัวลงในปี 2567¹ นอกจากนี้ องค์การการค้าโลก (World Trade Organization: WTO) ได้ประมาณการเกี่ยวกับมูลค่าการค้าของโลกในปี 2567 ว่าจะขยายตัวในอัตราร้อยละ 3.3 เทียบกับอัตราร้อยละ 3.2 ที่เคยประมาณการไว้ก่อนหน้านี้ และอัตราการขยายตัวที่เกิดขึ้นจริงร้อยละ 0.8 ในปี 2566 โดยมีปัจจัยสนับสนุนคืออุปสงค์ที่เพิ่มขึ้นสำหรับสินค้าประเภทเครื่องจักรและสินค้าอุปโภคบริโภคประเภทคงทน⁵



ทั้งนี้ จำนวนโครงการที่ยื่นขอรับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI ที่เป็นการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (Foreign Direct Investment: FDI) เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 70 เป็น 976 โครงการ มูลค่า 453 พันล้านบาท (เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 89 ต่อปี)⁶ โดยอุตสาหกรรมสำคัญที่มีโครงการลงทุนFDIมากที่สุดประกอบด้วย เครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ (Electrical & Electronics) และเครื่องจักรและยานพาหนะ (Machinery & Vehicles) สถานการณ์การลงทุนดังกล่าวเป็นสัญญาณที่แสดงถึงแนวโน้มการลงทุนภายในประเทศที่สดใสในช่วง 1-2 ปีข้างหน้า ซึ่งจะเป็ปัจจัยสนับสนุนการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจในอนาคต²



โครงการที่ยื่นขอรับสิทธิพิเศษในการลงทุนต่อสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (Board of Investment: BOI) มีจำนวนทั้งสิ้น 2,307 โครงการ (เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 16 ต่อปี) โดยมีมูลค่าการลงทุนรวม 848.31 พันล้านบาท (เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 43 ต่อปี)⁶ อุตสาหกรรมที่มีการลงทุนสูงสุด 3 อันดับแรก ได้แก่ อุตสาหกรรมเกษตรและการแปรรูปอาหาร, เครื่องใช้ไฟฟ้า และอิเล็กทรอนิกส์ และยานยนต์และชิ้นส่วน⁶



ภาพเบลอของฝูงชนที่เดินผ่านไปมาอย่างรวดเร็วในย่านใจกลางเมืองกรุงเทพฯ

ภาพเบลอของฝูงชนที่เดินผ่านไปมาอย่างรวดเร็วในย่านใจกลางเมืองกรุงเทพฯ

ภาคการท่องเที่ยว

จำนวนนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยมีทั้งสิ้น 28.15 ล้านคนในปี 2566 เพิ่มขึ้นมากกว่า 2 เท่าตัวจากปีก่อน นักท่องเที่ยวที่เดินทางมาประเทศไทยมากที่สุด เป็นนักท่องเที่ยวจากประเทศมาเลเซีย ซึ่งมีจำนวนนักท่องเที่ยวรวมทั้งสิ้น 4,626,422 คน ตามมาด้วยจีน เกาหลี อินเดีย และรัสเซีย ตามลำดับ⁷ คาดว่าโครงการปลอดวีซ่า (Visa-Free Program) ที่ใช้กับนักท่องเที่ยวจีนและคาซัคสถานในปัจจุบัน จะขยายให้ครอบคลุมนักท่องเที่ยวจากอินเดียและไต้หวัน และจะมีการขยายระยะเวลาก่อนพักอาศัยในไทยโดยไม่ต้องมีวีซ่า (Visa-Free Stay) สำหรับนักท่องเที่ยวชาวรัสเซียจาก 30 วัน เป็น 90 วัน⁸ เมื่อประกอบกับการคลี่คลายลงของประเด็นปัญหาด้านอุปทาน เราคาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยจะมีทั้งสิ้น 35.6 ล้านคนในปี 2567² ทั้งนี้ การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยได้กำหนดเป้าหมายรายได้จากการท่องเที่ยวไว้ที่ 3.1 ล้านล้านบาท ซึ่งเป็นระดับเดียวกันกับปี 2562 เพื่อสร้างมูลค่าให้กับ GDP ของประเทศในสัดส่วนร้อยละ 16 ในปี 2567⁸ นอกจากนี้ ยังมีเป้าหมายที่จะสร้างระบบนิเวศด้านการท่องเที่ยว (Tourism Ecosystem) ในรูปแบบใหม่ผ่านประสบการณ์การท่องเที่ยวที่มีมูลค่าสูง และการท่องเที่ยวอย่างยั่งยืน และเร่งเพิ่มมูลค่าของรายได้จากการท่องเที่ยวให้มีสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 25 ของ GDP ภายในปี 2570⁸

อนุสาวรีย์

1. "World Economic Outlook Update." International Fund Monetary, January 2024, https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2024/01/30/world-economic-outlook-update-january-2024

2. "Economic Outlook 2024." Krungsri Research, 30 November 2023, https://www.krungsri.com/en/research/macroeconomic/EO/economic-outlook-2024

3. "Thai Economic Performance in Q3 of 2023 and the Outlook for 2023 - 2024." The Office of the National Economic and Social Development Council, 2023, https://www.nesdc.go.th/nesdb_en/article_attach/05%20Press%20Eng%20Q3-2023%20Final%20V2.pdf

4. Tansil, Alex. "Global supply-chain pressure hits record low, NY Fed gauge shows" The Economic Times, 7 November 2023, https://economictimes.indiatimes.com/small-biz/trade/exports/insights/global-supply-chain-pressure-hits-record-low-ny-fed-gauge-shows/articleshow/105027454.cms?from=mdr

5. "Global trade outlook" The World trade organization, October 2023, https://www.wto.org/english/res_e/booksp_e/ghtos_updt_oct23_e.pdf

6. "Investment Promotion Summary" Thailand Board of Investment, 2023, https://www.boigo.th/index.php?page=statistics_condition_promotion_detail&topic_id=134991&_module=stat

7. "International tourist arrival to Thailand Jan-Dec 2023." Ministry of Tourism and Sports, 19 January 2024, https://www.mots.go.th/news/category/706

8. Shoowong, Mongpasorn. "TAT upbeat on obtaining full budget in 2024." Bangkok Post, 12 July 2023, https://www.bangkokpost.com/business/general/2610502

ธุรกิจโรงแรมในกรุงเทพฯ

อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในกรุงเทพฯ ยังคงฟื้นตัวอย่างเห็นได้ชัดในแง่ของจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ กล่าวคือ นักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศที่เดินทางมายังประเทศไทยมีจำนวน 28,150,016 รายในปี 2566 เพิ่มขึ้นสองเท่าตัวจากตัวเลขในปี 2565 โดยตลาดของนักท่องเที่ยวที่ใหญ่ที่สุดได้แก่นักท่องเที่ยวมาเลเซีย ซึ่งมีจำนวน 4,626,422 ราย ตามมาด้วยจีน เกาหลี อินเดีย และรัสเซีย¹

ดัชนีชี้วัดผลประโยชน์ของการของธุรกิจโรงแรมในกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้นในทุกๆ ด้าน โดยอัตราการเข้าพักเฉลี่ยในโรงแรมที่กรุงเทพฯ เท่ากับร้อยละ 71.1 เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3.8 เทียบกับไตรมาสก่อน และอัตราร้อยละ 13.9 เทียบกับระยะเดียวกันของปีก่อน² อุตสงค์ที่เพิ่มขึ้นนำไปสู่การขยายตัวอย่างมีนัยสำคัญของรายได้เฉลี่ยต่อห้องที่ขายได้ในแต่ละช่วงเวลา (Average Daily Rate: ADR) ซึ่งเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 0.6 จากไตรมาสก่อน และอัตราร้อยละ 18.7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็น 3,877 บาท ในขณะที่รายได้ห้องพักเฉลี่ยของห้องพักที่เปิดขายทั้งหมด (Revenue per Available Room: RevPAR) อยู่ที่ 2,763 บาท คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.5 จากไตรมาสก่อนและร้อยละ 47.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน³

โรงแรมระดับ Luxury ในกรุงเทพฯ มีผลประกอบการที่น่าพึงพอใจ โดย RevPAR เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 38.7 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน⁴ คาดว่าโรงแรมระดับ Luxury ในกรุงเทพฯ ยังจะขยายตัวต่อไปอีกในอนาคต สืบเนื่องจากการเดินทางระหว่างประเทศที่เพิ่มมากขึ้น และผู้ที่มีความมั่งคั่งสูง (High-Net-Worth Individuals) เดินทางมาท่องเที่ยวในประเทศไทยในจำนวนที่สูงขึ้น⁵

โรงแรมในกรุงเทพฯ มีจำนวนห้องพักเพิ่มขึ้นอีก 1,310 ห้องในช่วงครึ่งแรกของปี 2566 จากโรงแรมใหม่ที่เพิ่งเปิดดำเนินงานในช่วงดังกล่าว ซึ่งประกอบด้วย ASAI Bangkok Sathorn, Eastin Grand Hotel Phayathai, dusitD2 Samyan Bangkok, Best Western Ratchada Hotel, Madi Paidi Bangkok และ Ininside Bangkok Sukhumvit คาดว่าจะมีโรงแรมอีก 7 แห่งเปิดให้บริการในช่วงครึ่งหลังของปี 2566 ทำให้มีจำนวนห้องพักโรงแรมเพิ่มขึ้นอีก 1,667 ห้อง ในกรุงเทพฯ⁶ จำนวนโรงแรมใหม่ยังคงคาดว่าจะเพิ่มขึ้นอีกในปี 2567 ทั้งนี้ จำนวนห้องพักที่เพิ่มขึ้น ส่วนใหญ่เป็นของโรงแรมในกลุ่ม Upper Midscale ตามด้วยห้องพักของโรงแรมในระดับ Luxury⁷

ความต้องการต่อโรงแรมที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมเพิ่มสูงขึ้นในหมู่นักท่องเที่ยวระหว่างประเทศ⁸ ทางท่องเที่ยวแบบยั่งยืนมากกว่าปีที่ผ่านมา⁹ ผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมหลายรายจึงนำแนวคิดด้านความยั่งยืนมาปรับใช้ในการดำเนินธุรกิจ เช่น โรงแรมระดับ Luxury ขนาดใหญ่จะพิจารณานำพลังงานแสงอาทิตย์ ลม หรือโรงไฟฟ้าพลังงานขนาดเล็กมาใช้ในการผลิตไฟฟ้า เพื่อสร้างแหล่งพลังงานที่มีต้นทุนค่อนข้างต่ำในระยะยาว หรือติดตั้งระบบงานอัตโนมัติเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้พลังงาน แนวความคิดในเรื่องการท่องเที่ยวแบบยั่งยืนจะมีความสำคัญมากขึ้นเรื่อยๆ และจะเป็นประเด็นที่ธุรกิจโรงแรมระดับ Luxury ทั่วโลกให้ความสำคัญเป็นหลัก¹⁰ ทั้งนี้ โรงแรมที่เน้นความยั่งยืน (Sustainable Hotels) ไม่เพียงแต่จะได้รับความนิยมจากลูกค้าที่ให้ความสำคัญกับการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมเท่านั้น แต่ยังมีแนวโน้มการแข่งขันในตลาดที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว¹¹



ธุรกิจโรงเรียนนานาชาติในประเทศไทย



ประเทศไทยจะยังคงพัฒนาไปสู่การเป็นจุดหมายปลายทางที่สำคัญสำหรับการศึกษานานาชาติ¹ จำนวนนักเรียนในโรงเรียนนานาชาติในประเทศไทยได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเป็น 70,200 คนในปัจจุบัน ในขณะที่โรงเรียนนานาชาติมีจำนวนทั้งสิ้น 236 แห่ง² โดยเพิ่มขึ้นเพียงไม่กี่แห่งในปี 2566

ความต้องการของนักเรียนชาวจีนที่มีต่อการเข้าเรียนในโรงเรียนนานาชาติในประเทศไทยพุ่งสูงขึ้น โดยมีสาเหตุมาจากการที่ครอบครัวชาวจีนที่มีฐานะดี อพยพจากประเทศจีนมาตั้งถิ่นฐานในประเทศไทยมากขึ้น³ ประเทศไทยได้กลายเป็นเป้าหมายยอดนิยมของการศึกษาในระดับนานาชาติสำหรับครอบครัวชาวจีนยุคใหม่ เนื่องจากพวกเขาเห็นว่าระบบการศึกษาในประเทศไทยมีการแข่งขันสูงมาก และสร้างแรงกดดันให้นักเรียนมากจนเกินไป⁴ พวกเขาคาดหวังว่าการศึกษาในโรงเรียนนานาชาติของไทยจะให้ความสำคัญกับการพัฒนาเด็กในองค์รวมแทนที่จะเน้นความสำเร็จในด้านวิชาการแต่เพียงอย่างเดียว⁵

คาดว่ากระแสของนักเรียนชาวจีนที่เข้ามาเรียนในประเทศไทยจะยังไม่ลดลงในอนาคตอันใกล้⁶ ในขณะที่ประเทศจีนยังคงมุ่งเน้นการแผ่ขยายอำนาจทางเศรษฐกิจไปทั่วโลก และประชากรที่เป็นชนชั้นกลางขยายตัวอย่างรวดเร็ว ความต้องการที่จะได้รับการศึกษาในระดับนานาชาติจึงเพิ่มมากขึ้น⁷ โรงเรียนนานาชาติในประเทศไทยตระหนักถึงศักยภาพในด้านนี้ และพยายามที่จะเพิ่มประสิทธิภาพและคุณภาพของโครงสร้างพื้นฐานทางการศึกษาอย่างต่อเนื่อง เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของครอบครัวชาวจีนยุคใหม่ให้ได้มากที่สุด⁸

ตลาดธุรกิจโรงเรียนนานาชาติมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องทั่วโลก⁹ จำนวนโรงเรียน นักเรียน และบุคลากรทางการศึกษามีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างมีเสถียรภาพทุกปี¹⁰ นอกจากนี้ รายได้จากค่าเล่าเรียนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องทุกปีเช่นกัน โดยเพิ่มขึ้น

ในอัตราร้อยละ 18 ในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา และในอัตราร้อยละ 71 ในระยะเวลาหนึ่งทศวรรษ⁶ ด้วยจำนวนโรงเรียนที่เปิดใหม่และขยายกิจการเพิ่มขึ้นทั่วโลก ข้อมูลต่าง ๆ ล้วนแสดงให้เห็นถึงการขยายตัวอย่างต่อเนื่องในตลาดนี้⁶

ในช่วงทศวรรษที่ผ่านมา ตลาดธุรกิจโรงเรียนนานาชาติในประเทศไทยมีการขยายตัวอย่างมาก โดยมีอัตราการขยายตัวมากกว่าร้อยละ 10 ตลอดช่วงเวลาดังกล่าว ปัจจัยสำคัญที่ขับเคลื่อนการเติบโตของตลาดได้แก่การขยายตัวของกลุ่มบุคคลที่มีฐานะทางการเงินดี ด้วยอำนาจซื้อที่แข็งแกร่ง ผู้ปกครองที่มีวิสัยทัศน์จึงคัดเลือกสถานศึกษาสำหรับบุตรหลานของตนอย่างพิถีพิถัน¹² นอกจากนี้ ชนชั้นกลางในประเทศไทยที่กำลังขยายตัวอย่างรวดเร็ว ก็พร้อมที่จะลงทุนในด้านการศึกษาที่มีคุณภาพมากขึ้น⁷ ความต้องการที่มีต่อหลักสูตรการเรียนการสอนแบบนานาชาติที่เพิ่มมากขึ้นมีส่วนสำคัญในการสนับสนุนให้ตลาดเติบโต ยิ่งไปกว่านั้น การเข้ามาทำงานในประเทศไทยของนักธุรกิจและลูกจ้างชาวต่างชาติในจำนวนมาก ซึ่งมาพร้อมกับครอบครัว ทำให้การแข่งขันในการเข้าเรียนในโรงเรียนนานาชาติทวีความรุนแรงขึ้น อย่างไรก็ตาม แม้อุปสงค์จะเพิ่มสูงขึ้น แต่จำนวนโรงเรียนนานาชาติยังคงมีจำกัด โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตใจกลางกรุงเทพฯ ดังนั้นการที่อุปทานมีน้อยกว่าอุปสงค์ก่อให้เกิดโอกาสที่สำคัญสำหรับผู้ให้บริการด้านการศึกษาในการขยายธุรกิจการให้บริการของตนเพื่อครอบคลุมโอกาสดังกล่าว

นอกจากนี้ ประเทศไทยยังมีโรงเรียนระดับพรีเมียมเพิ่มขึ้น โดยบางแห่งเป็นเครือข่ายของแบรนด์การศึกษาชั้นนำ¹³ ยกตัวอย่างเช่น King's College Wimbledon ซึ่งเป็นสถาบันการศึกษาที่มีชื่อเสียงจากอังกฤษ มีนักเรียนสมัครเข้าเรียนถึงกว่า 300 คนภายในเดือนแรกที่เปิดดำเนินการกิจการในไทย¹⁴ ทั้งๆ ที่อยู่ในช่วงการระบาดของโรค COVID¹⁵ โรงเรียนดังกล่าวกำลังก้าวสู่ความสำเร็จอีกขั้นด้วยการเปิดตัวหลักสูตรการศึกษา และสิ่งอำนวยความสะดวก

ความสะดวกด้านการศึกษาเพิ่มเติม โดยจะเปิดหลักสูตร A-Level ซึ่งนักเรียนสามารถเลือกวิชาเรียนได้มากถึงเกือบ 20 วิชา¹⁶ และเปิด Teaching and Learning Complex ที่มีมูลค่าการลงทุนสูงถึง 1 พันล้านบาท บนเนื้อที่ 22,000 ตารางเมตร ซึ่งใช้ประโยชน์ทั้งในแง่เป็นพื้นที่ Co-Working และห้องเรียน พื้นที่ถูกแบบอย่างดึงดูดรับเทคโนโลยีพร้อมทั้งมีสิ่งอำนวยความสะดวกในการศึกษาที่ทันสมัยเพื่อเสริมสร้างคุณภาพการเรียนรู้ของนักเรียนและสนับสนุนการทำงานร่วมกัน³

ชื่อเสียงของประเทศไทยในฐานะที่เป็นศูนย์กลางการศึกษา หรือ Education Hub ที่กำลังได้รับการยอมรับมากขึ้นเรื่อยๆ ประกอบกับข้อได้เปรียบในแง่วัฒนธรรมและที่ตั้งทางภูมิศาสตร์ทำให้ประเทศไทยเป็นหนึ่งในทางเลือกที่น่าสนใจสำหรับครอบครัวชาวต่างชาติที่กำลังมองหาโรงเรียนนานาชาติให้กับบุตรหลานของตน¹⁷ การดำเนินกลยุทธ์เพื่อยกระดับระบบการศึกษาของไทยไปสู่สากลจะมีส่วนช่วยให้องค์กรประสบความสำเร็จในการส่งเสริม สนับสนุน และควบคุมคุณภาพด้านการศึกษา¹⁸ แนวโน้มสำคัญที่กำลังเกิดขึ้นในโลกปัจจุบัน อาทิ การประยุกต์ใช้ปัญญาประดิษฐ์ (AI) ในการศึกษา การสร้างโลกแห่งการเรียนรู้ที่ขับเคลื่อนด้วยเกม (Gamification) และการเรียนรู้เฉพาะบุคคล (Personalized Learning) กำลังมีอิทธิพลในการปรับเปลี่ยนโครงสร้างตลาดการศึกษาในเอเชีย และคาดว่าจะมีบทบาทสำคัญในการขับเคลื่อนการเติบโตของตลาดการศึกษาในประเทศไทย¹¹

ด้วยอุปสงค์ต่อการศึกษาที่เพิ่มขึ้น โรงเรียนบางแห่งจึงได้ขยายชั้นเรียนเพิ่มขึ้น ดังตัวอย่างในกรณีของ SISB ยิ่งไปกว่านั้น สถาบันการศึกษาบางแห่งได้ขยายอาคารเรียนหรือพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ในการศึกษาเพื่อรองรับจำนวนนักเรียนที่เพิ่มมากขึ้น ตัวอย่าง เช่น King's College ซึ่งกำลังจะเปิดตัว Teaching and Learning Complex ในเดือนสิงหาคม 2567³



ข้อมูลอ้างอิง

1. "More international schools open while others expand as sector keeps on growing" TIS Monitor, 17 February 2023, <https://tismonitor.com/general-news/more-international-schools-open-while-others-expand-as-sector-keeps-on-growing>
2. "International School Statistic" Office of Private Education Commission, 10 June 2022, <https://opec.go.th/>
3. "King's Bangkok to open new teaching and learning complex in August 2024 worth over a billion Baht, aiming to be one of the best schools in Asia" The Nation, 27 June 2023, <https://www.nationthailand.com/pr-news/more/pr-news/40028899>
4. Lee Y& Nguyen A. "Chinese students a bonanza for listed international school" Bangkok Post, 6 July 2023, <https://www.bangkokpost.com/business/general/2606840>
5. "China's Young Families and the Rising Trend of International Schools in Thailand" Hero Realtor, November 2023, <https://herorealtor.com/chinas-young-families-and-the-rising-trend-of-international-schools-in-thailand/>
6. "Data on the international schools market in 2024" ISC Research, February 6 2024, <https://iscresearch.com/data-on-the-international-schools-market-in-2024/>
7. "Education in Thailand Market Overview 2023-2027" Report Linker, August 2023, https://www.reportlinker.com/market-report/Education-And-Training/8555/Education?term=education%20market&matchtype=b&loc_interest=&loc_physical=9074634&utm_group=standard&utm_term=education%20market&utm_campaign=ppc&utm_source=google_ads&utm_medium=paid_ads&utm_content=transactionnel4&gad_source=1&gclid=Cj0KCQA5rGuBhCnARisAN11vgQ2xv8TAiBXzMwCjD0ydRnIU4ldrCcmuXin8fR0-xxAdYULsQpIDs8aAtu7EALw_wcB
8. "Developments in Thailand and Malaysia in the IS Market" The International Educator, 3 April 2019, <https://www.tieonline.com/article/2538/developments-in-thailand-and-malaysia-in-the-is-market>
9. "King's College Bangkok sets sights high" Bangkok Post, 4 November 2020, <https://www.bangkokpost.com/thailand/general/2013483/kings-college-bangkok-sets-sights-high>
10. "Thailand - K-12 Education Market by Class Type and Type - Forecast and Analysis 2024-2028" Technavio, December 2023, <https://www.technavio.com/report/k-12-education-market-industry-analysis>
11. "Education in Asia Market Overview 2023-2027" Report Linker, August 2023, https://www.reportlinker.com/market-report/Education-And-Training/8555/Education?term=education%20market&matchtype=b&loc_interest=&loc_physical=9074634&utm_group=standard&utm_term=education%20market&utm_campaign=ppc&utm_source=google_ads&utm_medium=paid_ads&utm_content=transactionnel4&gad_source=1&gclid=Cj0KCQA5rGuBhCnARisAN11vgQ2xv8TAiBXzMwCjD0ydRnIU4ldrCcmuXin8fR0-xxAdYULsQpIDs8aAtu7EALw_wcB
12. Bangkok Biz News, 7 March 2023, <https://www.bangkokbiznews.com/health/education/105644/>

ธุรกิจภาคการศึกษาในสหราชอาณาจักร



ในปี 2566 สหราชอาณาจักรมีจำนวนโรงเรียนรวมทั้งสิ้น 32,172 แห่งทั่วประเทศ ลดลง 66 แห่งจากปีก่อนหน้า¹ ในขณะที่จำนวนนักเรียนในโรงเรียนที่ได้รับเงินอุดหนุนจากภาครัฐ (Maintained Schools) เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเพิ่มขึ้นเป็น 65,653 คน (ร้อยละ 0.7) และจำนวนนักเรียนรวมทั้งหมดในปี 2566 คือ 10.7 ล้านคน¹

จำนวนนักเรียนที่สมัครเข้าเรียนในระดับประถมศึกษาในช่วงภาคฤดูใบไม้ร่วง ที่ผ่านมามีทั้งสิ้น 87,277 คน ลดลงในอัตราร้อยละ 2.67 จากปีก่อน² จำนวนนักเรียนที่ลดลงมีความสัมพันธ์กับอัตราการเกิดของประชากรในลอนดอน ซึ่งลดลงร้อยละ 17 ในระหว่างปี 2555 ถึง 2564 และการย้ายออกจากเมืองหลวงของครอบครัวจำนวนมากด้วยสาเหตุต่างๆ ซึ่งรวมถึงการแพร่ระบาดของ Covid-19, การถอนตัวของสหราชอาณาจักรจากการเป็นสมาชิกสหภาพยุโรป (Brexit) และปัญหาเกี่ยวกับค่าครองชีพ³ อุปสงค์ที่ลดลงนี้มีผลกระทบต่อเงินอุดหนุนที่ได้รับจากทางการเนื่องจากรายได้ส่วนใหญ่ของแต่ละโรงเรียนจะมาจากเงินอุดหนุนที่ได้รับการจัดสรรตามจำนวนนักเรียน⁴ ดังนั้นการลดลงของจำนวนนักเรียนไม่ว่าด้วยสาเหตุใดก็ตาม จึงทำให้เงินอุดหนุนที่โรงเรียนได้รับลดลง⁴ ปัจจุบันมีปัจจัยหลายประการที่ทำให้โรงเรียนประถมศึกษาหลายแห่งในลอนดอนต้องเผชิญกับความท้าทายในการบริหารงบประมาณ รายรับและรายจ่ายสำหรับปีการศึกษา⁵นี้ให้สมดุลทั้งภาวะเงินเฟ้อที่เพิ่มขึ้น การขาดแคลนครู

และบุคลากรซึ่งส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างบุคลากรผ่านตัวแทนจัดหาพนักงานพุ่งสูงขึ้น รวมทั้งสวัสดิการของเจ้าหน้าที่โรงเรียน⁴ ทั้งนี้ รัฐบาลของสหราชอาณาจักรได้แสดงเจตนารมณ์ที่จะปรับเพิ่มเงินอุดหนุนหลักสำหรับแต่ละโรงเรียน ซึ่งนับเป็นข่าวดีสำหรับวงการการศึกษา⁴ อย่างไรก็ตาม จำนวนนักเรียนที่เข้าเรียนในระดับประถมศึกษาในภูมิภาคอื่นๆ นอกเขตลอนดอน เช่น East of England, Southeast Midlands และ West Midlands ยังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง⁶

ในทางตรงกันข้าม โรงเรียนระดับมัธยมมีจำนวนนักเรียนเกือบ 9.1 ล้านคน ณ สิ้นเดือนมกราคม 2566 เพิ่มขึ้นกว่า 70,000 คนจากปีก่อน การเพิ่มขึ้นของจำนวนนักเรียนในระดับมัธยมนี้มีสาเหตุหลักมาจากการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากร ซึ่งอัตราการเกิดเริ่มลดลงหลังจากที่มีระดับสูงสุดในปี 2556 ส่งผลให้จำนวนเด็กที่มีอายุเข้าเกณฑ์การศึกษาในระดับมัธยมเพิ่มสูงขึ้น ในขณะที่นักเรียนที่เข้าเรียนในโรงเรียนประถมศึกษาที่มีจำนวนลดลง⁶

การศึกษาทั้งในสายอาชีพและสายวิชาการ (Technical and Academic Education) ทั้งสหราชอาณาจักรกำลังถูกยกระดับมาตรฐานให้สูงขึ้นโดยนโยบายสนับสนุนของรัฐบาล⁷ มีการพัฒนาโปรแกรมการศึกษาต่างๆ ที่ทันสมัย ด้วยการมีส่วนร่วมและลงทุนจากภาคเอกชน ยกตัวอย่างเช่น การวิเคราะห์การเรียนรู้เฉพาะ

บุคคล (Learning Analytics) ด้วยการพัฒนาและติดตั้งระบบ Digital Education System ที่ทำงานด้วยเทคโนโลยีปัญญาประดิษฐ์ (Artificial Intelligence) ช่วยพัฒนาหลักสูตรการศึกษาที่ออกแบบเป็นพิเศษเฉพาะตัวตามคุณลักษณะของนักเรียน⁸ นอกจากนี้ ระบบมาตรฐานการศึกษาใหม่ของสหราชอาณาจักรที่เรียกว่า Advanced British Standard มีเป้าหมายให้นักเรียนทุกคนในอังกฤษเรียนวิชาคณิตศาสตร์และภาษาอังกฤษในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งจนถึงอายุ 18 ปี ด้วยงบประมาณที่รัฐบาลจัดสรรให้กับโรงเรียนและมหาวิทยาลัยต่าง ๆ ในเบื้องต้นเป็นจำนวน 600 ล้านปอนด์สเตอร์ลิงเพื่อสนับสนุนโครงการนี้⁹

รายจ่ายของรัฐบาลในด้านการศึกษามีจำนวนทั้งสิ้น 104,267 ล้านปอนด์สเตอร์ลิงในปี 2566 เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5.1 จากปีก่อน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.2 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ ซึ่งลดลง 0.1 จุดร้อยละจากสัดส่วนในปี 2565¹

นอกจากนี้ พรรคแรงงานมีความเห็นว่า การยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่มให้กับค่าเล่าเรียนของโรงเรียนเอกชนเป็นการให้สิทธิพิเศษทางภาษีอย่างไม่เป็นธรรม พร้อมแสดงจุดยืนว่า หากได้รับชัยชนะในการเลือกตั้ง จะจัดเก็บภาษีมูลค่าเพิ่มสำหรับค่าเล่าเรียนของโรงเรียนเอกชน และนำรายได้จากภาษีดังกล่าวไปใช้ในการยกระดับมาตรฐานของโรงเรียนรัฐบาล ทั้งนี้ หากพรรคแรงงานได้รับชัยชนะในการเลือกตั้งทั่วไปซึ่งกำหนดจะมีขึ้นในปี 2567 และเรียกเก็บภาษีมูลค่าเพิ่มจากค่าเล่าเรียนตามที่ประกาศไว้ อาจทำให้ต้นทุนของการศึกษาในภาคเอกชนเพิ่มขึ้นรวดเร็วอย่างมีนัยสำคัญ¹³

เนื่องจากโรงเรียนเอกชนทั้งหลายในสหราชอาณาจักรมีรูปแบบที่แตกต่างกันอย่างมา การที่ต้นทุนสูงขึ้นดังกล่าวจึงอาจมีผลกระทบต่อโรงเรียนบางแห่งมากกว่าโรงเรียนอื่นๆ ทั้งนี้ โรงเรียนเอกชนบางแห่งที่มีขนาดใหญ่และมีชื่อเสียงเป็นที่รู้จักมากกว่า อย่างเช่น Eton และ Harrow มีค่าเล่าเรียนต่อปีอยู่ที่ระดับ 50,000 ปอนด์สเตอร์ลิง ดังนั้น จึงอาจจำเป็นต้องปรับเพิ่มค่าเล่าเรียนมากถึง 10,000 ปอนด์สเตอร์ลิง อย่างไรก็ตาม โรงเรียนเหล่านี้มีเงินทุนของตัวเองในการรับมือกับปัญหาด้านทุนที่สูงขึ้น อีกทั้งมีฐานลูกค้าเป็นกลุ่มผู้ปกครองที่มีฐานะร่ำรวย ในขณะที่โรงเรียนเอกชนจำนวนมากที่มีขนาดเล็กกว่า ซึ่งอาจมีอัตราค่าเล่าเรียนที่ต่ำกว่ามาก จะไม่มีเงินทุนและการสนับสนุนจากผู้ปกครองมากพอ และอาจต้องใช้ความพยายามอย่างมากเพื่อความอยู่รอด เป็นการยากที่จะคาดการณ์ว่าจะมีโรงเรียนกี่แห่งที่ต้องปิดตัวลงเพราะสาเหตุนี้ แต่ผู้นำในวงการศึกษาระบุว่า อาจจะมีโรงเรียนมากถึง 200 แห่ง ซึ่งส่วนใหญ่มีขนาดเล็ก ที่เสี่ยงต่อการถูกปิดกิจการ¹³

โรงเรียนเอกชนในสหราชอาณาจักรได้นำกลยุทธ์ใหม่ๆ มาใช้เพื่อบรรเทาผลกระทบจากแนวโน้มนโยบายของพรรคแรงงานที่จะเก็บภาษีจากค่าเล่าเรียนที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคตอันใกล้ โดยการรับนักเรียนจากต่างประเทศมากขึ้น¹⁰ มีรายงานข่าวว่า Dukes Education ซึ่งบริหารโรงเรียนมากกว่า 30 แห่งทั้งในอังกฤษและต่างประเทศ ได้เข้าซื้อโรงเรียน 9 แห่งในสหภาพยุโรป ซึ่งไม่มีการเรียกเก็บภาษีมูลค่าเพิ่มจากค่าเล่าเรียนของโรงเรียนเอกชน เพื่อชดเชยผลกระทบด้านภาษีในสหราชอาณาจักร⁹ ในขณะเดียวกัน โรงเรียนเอกชนขนาดเล็กที่ไม่เคยรับนักเรียนต่างชาติเลย เช่น Stafford Grammar School ก็มีแผนที่จะรับนักเรียนจากจีนและประเทศในตะวันออกกลาง⁹

ธุรกิจภาคการศึกษาของสหราชอาณาจักรได้ขยายเครือข่ายไปทั่วโลกและมีชื่อเสียงเป็นที่ยอมรับในวงการธุรกิจการศึกษาระหว่างประเทศ ผู้เรียนสามารถเลือกหลักสูตรการศึกษาที่หลากหลายได้จากสถาบันการศึกษาที่มีชื่อเสียง ซึ่งมีทั้งระดับอุดมศึกษา ระดับอาชีวศึกษา โรงเรียนประถมและมัธยม รวมทั้งการอบรมภาษาอังกฤษ¹⁰ รัฐบาลได้กำหนดกลยุทธ์ด้านการศึกษาระหว่างประเทศ (International Education Strategy) เพื่อบรรลุเป้าหมายสำคัญ 2 ประการภายในปี 2573 กล่าวคือ ประการแรก เพิ่มจำนวนนักเรียนนานาชาติที่มาศึกษาในสหราชอาณาจักร โดยเฉพาะอย่างยิ่งในระดับอุดมศึกษาให้ครบ 600,000 คน¹¹ ซึ่งปัจจุบันการดำเนินการในเรื่องดังกล่าวเป็นไปได้ตามเป้าหมายที่วางไว้ โดยมีนักเรียนนานาชาติในสหราชอาณาจักรจำนวน 679,970 คนในปีการศึกษา 2564/65 เป้าหมายอีกประการหนึ่งคือการเพิ่มมูลค่าการส่งออกด้านการศึกษาเป็น 35 พันล้านปอนด์สเตอร์ลิงต่อปี หากพิจารณาจากอัตราการขยายตัวในปัจจุบัน เป้าหมายดังกล่าวสามารถบรรลุได้เพียงแค่มูลค่าการส่งออกด้านการศึกษาเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3 ต่อปีโดยเฉลี่ยเท่านั้น รัฐบาลของสหราชอาณาจักรตระหนักถึงความจำเป็นในการสนับสนุนทุกหนวดย่อยของธุรกิจภาคการศึกษาอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ธุรกิจภาคการศึกษาของสหราชอาณาจักรมีความทนทานต่อสิ่งท้าทายใด ๆ ที่จะเกิดขึ้นในอนาคต¹²



ข้อมูลอ้างอิง

1. "Education and training statistics for the UK" Department of Education, 9 November 2023, <https://explore-education-statistics.service.gov.uk/find-statistics/education-and-training-statistics-for-the-uk>
2. "Demand for London primary schools falls again, as more children offered their first choice" Independent, 17 April 2023, <https://www.independent.co.uk/news/education/education-news/london-primary-schools-demand-falls-b2321263.html>
3. Ames, Ellie. "Schools face 'impossible choices' as demand drops" Local Gov, 29 January 2024, <https://www.localgov.co.uk/Schools-face-impossible-choices-as-demand-drops/58747>
4. Kosky, Daniel. "Demand for London's School Places is Dropping, June 2023" London Councils, June 2023, <https://www.londoncouncils.gov.uk/node/40548>
5. "Number of pupils in state-funded primary schools" LG Inform, 12 June 2023, https://lginform.local.gov.uk/reports/gastandard?mod-area=E08000025&mod-group=AllRegions_England&mod-metric=2204&mod-period=3&mod-type=namedComparisonGroup
6. "Schools, pupils and their characteristics" Department of Education, 8 June 2023, <https://explore-education-statistics.service.gov.uk/find-statistics/school-pupils-and-their-characteristics>
7. "New qualifications to deliver world class education for all" Department of Education, 4 October 2023, <https://www.gov.uk/government/news/new-qualifications-to-deliver-world-class-education-for-all>
8. "UK K-12 Education Market 2023-2032" Custom Market Insights, June 2023, <https://www.custommarketinsights.com/report/uk-k-12-education-market/>
9. DunCan, Gillian. "British private schools get imaginative to mitigate impact of VAT charge on fees" The National News, 16 March 2024, <https://www.thenationalnews.com/world/uk-news/2024/03/15/british-private-schools-get-imaginative-to-mitigate-impact-of-vat-charge-on-fees/>
10. "Methodological improvements to UK education services exports" Office for National Statistic, <https://www.ons.gov.uk/businessindustryandtrade/internationaltrade/articles/methodologicalimprovementstoukeducation-services-exports/2022-11-02>
11. "International students boost UK economy by £41.9 billion" Universities UK, 16 May 2023, <https://www.universitiesuk.ac.uk/latest/news/international-students-boost-uk-economy>
12. "International Education Strategy: 2023 progress update" GovUK, 26 May 2023, <https://www.gov.uk/government/publications/international-education-strategy-2023-update/international-education-strategy-2023-progress-update>
13. "VAT on school fees: everything parents need to know" School guide, 14 November 2023, <https://www.schoolguide.co.uk/blog/vat-on-school-fees-everything-parents-need-to-know/>



นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

ความตั้งใจของเราคือ มอบประสบการณ์ที่มีความหมายมากกว่าสิ่งหาหรับทรัพย์ ความมุ่งมั่นของเราคือ การให้โครงการของเราสร้างมาตรฐานใหม่ของความเป็นเลิศ

1. ประวัติความเป็นมาของ CGD

บริษัท คันทรี กรุป ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 8 มิถุนายน 2525 และได้เข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (mai) ในวันที่ 25 มิถุนายน 2550 ต่อมาบริษัทเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท คันทรี กรุป ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) ในเดือนพฤษภาคม 2553 หลังจากนั้นบริษัทได้ย้ายหลักทรัพย์ของบริษัทที่จดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (mai) ไปยังตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) โดยหุ้นของบริษัทเริ่มซื้อขายตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) ในวันที่ 30 กันยายน 2557 เป็นต้นมา ชื่อย่อหลักทรัพย์ของบริษัทคือ “CGD” หมวดธุรกิจของบริษัทคือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

2. การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา สรุปได้ดังนี้

ปี/เดือน	เหตุการณ์สำคัญ
<p>ปี 2562</p> <p>เดือนมกราคม</p>	<p>ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 21 มกราคม 2562 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทลงทุนในโครงการโรงเรียนนานาชาติบนที่ดินขนาด 16 ไร่ 2 งาน 18.6 ตารางวา บริเวณถนนวงแหวนอุตสาหกรรม ตำบลช่องนนทรีย์ อำเภอยานนาวา กรุงเทพมหานคร โดยมีเงินลงทุนจำนวนไม่เกิน 3,742 ล้านบาท (ไม่รวมมูลค่าที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท)</p>
<p>เดือนเมษายน</p>	<p>ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562 เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2562 ได้มีมติสำคัญดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none">อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 826,359,936 บาท จากเดิมทุนจดทะเบียนจำนวน 10,785,353,544 บาท เป็นจำนวน 9,958,993,608 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่ยังไม่ได้จำหน่ายออกจำนวน 826,359,936 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และอนุมัติแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 826,000,000 บาท จากเดิมทุนจดทะเบียนจำนวน 9,958,993,608 บาท เป็นจำนวน 10,784,993,608 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 826,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายต่อบุคคลในวงจำกัดตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) และอนุมัติแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 826,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาทเพื่อเสนอขายต่อบุคคลในวงจำกัดตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) รวมถึงอนุมัติการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้อง อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับของบริษัทข้อ 27 และข้อ 36 ในเรื่องการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นโดยผู้ถือหุ้นของบริษัท
<p>เดือนพฤษภาคม</p> <p>เดิม</p> <p>เลขที่ 898 อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330</p> <p>ใหม่</p> <p>เลขที่ 898 อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์ ชั้นที่ 13 และ 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330</p>	
<p>ปี 2563</p> <p>เดือนกุมภาพันธ์</p>	<p>ที่ประชุมสามัญวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2563 ได้อนุมัติให้บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้ ในวงเงินเพิ่มเติมจำนวน 2,000,000,000.-(สองพันบาทล้าน) บาท (เมื่อรวมกับวงเงินเดิมตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2560 แล้ว บริษัทจะมีวงเงินสำหรับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ทั้งสิ้นไม่เกิน 7,000,000,000 (เจ็ดพันล้าน) บาท หรือในสกุลเงินอื่นในอัตราที่เทียบเท่า ณ ขณะใดขณะหนึ่ง (Revolving Basis)</p>

ปี/เดือน	เหตุการณ์สำคัญ
<p>ปี 2564</p> <p>เดือนมกราคม</p>	<p>ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2564 ได้มีมติสำคัญดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none">อนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ซึ่งเข้าข่ายรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยบริษัท แลนด์มาร์ค โสลดิงส์ จำกัด (“LH”) (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยโดยตรงที่บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 70 ของหุ้นทั้งหมด) ขายหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัททั้ง 2 บริษัท ดังต่อไปนี้ ให้กับบริษัท ผาแดงอินดัสทรี จำกัด (มหาชน) (“PDI”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท <p>1) ขายหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท วอลเตอร์พร็อนท์ โฮเต็ล จำกัด (“WFH”) (บริษัทที่จะจดทะเบียนจัดตั้งภายในเดือนธันวาคม 2563) ที่ LH จะถืออยู่ทั้งหมดจำนวน 194,999,998 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของหุ้นทั้งหมดของ WFH ในราคาขายหุ้นละ 10 บาท มูลค่ารวม 1,949,999,980 บาท โดยแบ่งเป็น</p> <ul style="list-style-type: none">ณ วันที่เข้าทำรายการ ขายหุ้นจำนวน 99,450,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 51 ของหุ้นทั้งหมดของ WFH ในราคาขายหุ้นละ 10 บาท คิดเป็นมูลค่ารวม 994,500,000 บาท LH ให้สิทธิในการซื้อหุ้นที่เหลือจำนวน 95,549,998 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49 ของหุ้นทั้งหมดของ WFH ในราคาขายหุ้นละ 10 บาท คิดเป็นมูลค่ารวม 955,499,980 บาท ภายในระยะเวลา 12 เดือน หลังจากวันที่ซื้อหุ้นจำนวน 99,450,000 หุ้นแล้วเสร็จ ทั้งนี้ หลังจาก WFH จดทะเบียนจัดตั้งขึ้น และจะเข้าซื้อและรับโอนสินทรัพย์ เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม คาเพลลา กรุงเทพ ทั้งหมดจาก LH <p>2) ขายหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท เออร์เบิน ริสอร์ท โฮเต็ล จำกัด (“URH”) (บริษัทที่จะจดทะเบียนจัดตั้งภายในเดือนธันวาคม 2563 ที่ LH จะถืออยู่ทั้งหมดจำนวน 354,999,998 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของหุ้นทั้งหมดของ URH ในราคาขายหุ้นละ 10 บาท มูลค่ารวม 3,549,999,980 บาท โดยแบ่งเป็น</p> <ul style="list-style-type: none">ณ วันที่เข้าทำรายการ ขายหุ้นจำนวน 181,050,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 51 ของหุ้นทั้งหมดของ URH ในราคาขายหุ้นละ 10 บาท คิดเป็นมูลค่ารวม 1,810,500,000 บาท LH ให้สิทธิในการซื้อหุ้นที่เหลือจำนวน 173,949,998 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49 ของหุ้นทั้งหมดของ URH ในราคาขายหุ้นละ 10 บาท คิดเป็นมูลค่ารวม 1,739,499,980 บาท ภายในระยะเวลา 12 เดือน หลังจากวันที่ซื้อหุ้นจำนวน 181,050,000 หุ้นแล้วเสร็จ <p>ทั้งนี้หลังจาก URH จดทะเบียนจัดตั้งขึ้น และจะเข้าซื้อและรับโอนสินทรัพย์เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมไฟร์ชีซันส์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ทั้งหมดจาก LH</p> <ul style="list-style-type: none">อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 3,305,000,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 13,263,993,608 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 9,958,993,608 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่ยังไม่ได้ออกจำหน่าย จำนวน 3,305,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ซึ่งเป็นหุ้นที่จัดสรรไว้เพื่อออกเสนอขายตามการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ตามที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2563 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 28 เมษายน 2563 (ยกเว้นหุ้นสามัญที่สำรองไว้ เพื่อรองรับการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทตามใบสำคัญแสดงสิทธิ CGD-W4 จำนวน 1,652,865,654 หุ้น และ CGD-ESOP จำนวน 40,000,000 หุ้น) อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 3,884,007,507.12 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 9,958,993,608.00 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 6,074,986,100.88 บาท โดยการลดมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้น (Par Value) จากหุ้นละ 1.00 บาท เป็นหุ้นละ 0.61 บาท ซึ่งจะส่งผลให้ทุนชำระแล้วของบริษัท ลดลงจากเดิมจำนวน 8,266,127,954.00 บาท เป็นจำนวน 5,042,338,051.94 บาท เพื่อหักลบส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น จำนวน 1,559,517,810.00 บาท และชดเชยขาดทุนสะสมจำนวน 1,664,272,092.06 บาท ตามลำดับ อนุมัติการออกและเสนอขาย CGD-W5 จำนวนไม่เกิน 1,653,225,590 หน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่คิดมูลค่าในอัตรา 5 หุ้นเดิม ต่อ 1 หน่วยของใบสำคัญแสดงสิทธิ อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 3,024,517,609.90 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 6,074,986,100.88 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 9,099,503,710.78 บาท โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 4,958,225,590 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.61 บาท เพื่รองรับการใช้สิทธิของ CGD-W5 จำนวนไม่เกิน 1,653,225,590 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.61 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น และเพื่อออกเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จำนวนไม่เกิน 3,305,000,000 หุ้น <p>ทั้งนี้ บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 เรื่องทุนจดทะเบียน เพื่อให้สอดคล้องกับมติที่ประชุมดังกล่าวเกี่ยวกับการลดและการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท ที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เรียบร้อยแล้ว</p>

ปี/เดือน	เหตุการณ์สำคัญ
<p>เดือนมีนาคม</p>	<p>บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ในวันที่ 29 มีนาคม 2564 เปลี่ยนแปลงการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 3,884,007,507.12 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 9,958,993,608.00 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 6,074,986,100.88 บาท โดยการลดมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้น (Par Value) จากหุ้นละ 1.00 บาท เป็นหุ้นละ 0.61 บาท เรียบร้อยแล้ว</p>
<p>เดือนเมษายน</p>	<p>ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2564 ได้มีมติสำคัญดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 2,016,050,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 9,099,503,710.78 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 7,083,453,710.78 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่ยังไม่ได้ออกจำหน่าย จำนวน 3,305,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.61 บาท ซึ่งเป็นหุ้นที่จัดสรรไว้เพื่อออกเสนอขายตามการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ตามที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2564 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 18 มกราคม 2564 (ยกเว้นหุ้นสามัญที่สำรองไว้ เพื่อรองรับ (1) การใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทตามใบสำคัญแสดงสิทธิ CGD-W4 จำนวน 1,652,865,654 หุ้น (2) การใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทตามใบสำคัญแสดงสิทธิ CGD-W5 จำนวน 1,653,225,590 หุ้น และ (3) CGD-ESOP จำนวน 40,000,000 หุ้น) อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) โดยเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 503,860,000.00 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 7,083,453,710.78 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 7,587,313,710.78 บาท โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 826,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.61 บาท เพื่อออกเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จำนวนไม่เกิน 826,000,000 หุ้น <p>ทั้งนี้ บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 เรื่องทุนจดทะเบียน เพื่อให้สอดคล้องกับมติที่ประชุมดังกล่าว เกี่ยวกับการลดและการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท ที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เรียบร้อยแล้ว</p>
<p>เดือนพฤษภาคม</p>	<p>บริษัทได้ทำการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 5 (“ใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 5” หรือ “CGD-W5”) จำนวนไม่เกิน 1,653,225,590 หน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่คิดมูลค่าในอัตรา 5 หุ้นเดิม ต่อ 1 หน่วยของใบสำคัญแสดงสิทธิ ราคาใช้สิทธิ 1.00 บาท มูลค่าที่ตราไว้ของหุ้น หุ้นละ 0.61 บาท ในวันที่ 23 เมษายน 2564 โดยใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 5 จะครบกำหนดอายุในวันที่ 22 เมษายน 2566</p>
<p>เดือนกรกฎาคม</p>	<p>เมื่อวันที่ 2 กรกฎาคม 2564 บริษัท แลนด์มาร์ค โอลด์คิงส์ จำกัด (LH) (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยโดยตรงที่บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 70 ของหุ้นทั้งหมด) ได้เข้าลงทุนโดยการซื้อหุ้นสามัญในบริษัท วอเตอร์ฟร้อนท์ โฮเต็ล จำกัด (“WFH”) และบริษัท เออร์เบิน รีสอร์ท โฮเต็ล จำกัด (“URH”) ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> เข้าซื้อหุ้นสามัญใน WFH จำนวน 99,998 หุ้น ที่ถือโดยผู้ถือหุ้นรายอื่น คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของหุ้นทั้งหมดของ WFH เข้าซื้อหุ้นสามัญใน URH จำนวน 99,998 หุ้น ที่ถือโดยผู้ถือหุ้นรายอื่น คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของหุ้นทั้งหมดของ URH
<p>เดือนกันยายน</p>	<p>1) เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2564 บริษัท แลนด์มาร์ค โอลด์คิงส์ จำกัด (“LH”) (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยโดยตรงที่บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 70 ของหุ้นทั้งหมด) ได้เข้าลงทุนเพิ่มเติมโดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท วอเตอร์ฟร้อนท์ โฮเต็ล จำกัด (“WFH”) และบริษัท เออร์เบิน รีสอร์ท โฮเต็ล จำกัด (“URH”) ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> เข้าซื้อหุ้นสามัญใน WFH จำนวน 194,900,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของหุ้นสามัญเพิ่มทุนทั้งหมดของ WFH (ตามสัดส่วนการถือหุ้น และหุ้นที่เหลือจากการจัดสรรทั้งหมด) ทำให้ LH ถือหุ้นสามัญใน WFH เป็นจำนวนรวม 194,999,998 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของหุ้นสามัญทั้งหมดของ WFH เข้าซื้อหุ้นสามัญใน URH จำนวน 354,900,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของหุ้นสามัญเพิ่มทุนทั้งหมดของ URH (ตามสัดส่วนการถือหุ้น และหุ้นที่เหลือจากการจัดสรรทั้งหมด) ทำให้ LH ถือหุ้นสามัญใน URH เป็นจำนวนรวม 354,999,998 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของหุ้นสามัญทั้งหมดของ URH

ปี/เดือน	เหตุการณ์สำคัญ
<p>เดือนกันยายน</p>	<p>2) WFH ได้เข้าซื้อและรับโอนสินทรัพย์ทั้งหมดจาก LH เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ และ URH ได้เข้าซื้อและรับโอนสินทรัพย์ทั้งหมดจาก LH เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมโพธิ์ชัยชั้นส์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา</p> <p>3) บริษัทได้แจ้งเปลี่ยนแปลงที่อยู่ของสำนักงานใหญ่ของบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 27 กันยายน 2564 เป็นต้นไป โดยมีรายละเอียดดังนี้</p> <p>เดิม</p> <p>เลขที่ 898 อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์ ชั้นที่ 13 และ 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330</p> <p>ใหม่</p> <p>เลขที่ 898 อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330</p>
<p>เดือนพฤศจิกายน</p>	<p>เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2564 บริษัท โดยบริษัท แลนด์มาร์ค โอลด์คิงส์ จำกัด (LH) (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยโดยตรงที่บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 70 ของหุ้นทั้งหมด) ได้ดำเนินการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ สำหรับการขายหุ้นสามัญของบริษัท วอเตอร์ฟร้อนท์ โฮเต็ล จำกัด (WFH) และบริษัท เออร์เบิน รีสอร์ท โฮเต็ล จำกัด (URH) คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 51.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว เสร็จสิ้นสมบูรณ์แล้ว</p>
<p>เดือนธันวาคม</p>	<p>เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2564 บริษัท โดยบริษัท แลนด์มาร์ค โอลด์คิงส์ จำกัด (LH) (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยโดยตรงที่บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 70 ของหุ้นทั้งหมด) ได้ดำเนินการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ สำหรับการขายหุ้นสามัญของบริษัท วอเตอร์ฟร้อนท์ โฮเต็ล จำกัด (WFH) และบริษัท เออร์เบิน รีสอร์ท โฮเต็ล จำกัด (URH) เพิ่มเติม คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว เสร็จสิ้นสมบูรณ์แล้ว เป็นผลให้บริษัทได้ดำเนินการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ สำหรับการขายหุ้นสามัญของ WFH และ URH คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 76.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว</p>
<p>ปี 2564</p> <p>เดือนเมษายน</p>	<p>ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565 เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2565 ได้มีมติสำคัญดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 1,512,149,447.20 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 7,587,313,710.78 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 6,075,164,263.58 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่ยังไม่ได้ออกจำหน่าย จำนวน 2,478,933,520 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.61 บาท ซึ่งเป็นหุ้นที่จัดสรรไว้เพื่อออกเสนอขายตามการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ตามที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2564 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 28 เมษายน 2564 (ยกเว้นหุ้นสามัญที่สำรองไว้ เพื่อรองรับการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทตามใบสำคัญแสดงสิทธิ CGD-W5 จำนวน 1,653,157,161 หุ้น และ CGD-ESOP จำนวน 40,000,000 หุ้น) อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 503,860,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 6,075,164,263.58 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 6,579,024,263.58 บาท โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 826,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.61 บาท เพื่อออกเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จำนวนไม่เกิน 826,000,000 หุ้น <p>ทั้งนี้ บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 เรื่องทุนจดทะเบียน เพื่อให้สอดคล้องกับมติที่ประชุมดังกล่าว เกี่ยวกับการลดและการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท ที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เรียบร้อยแล้ว</p>
<p>ปี 2566</p> <p>เดือนเมษายน</p>	<p>ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2566 ได้มีมติสำคัญดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 503,860,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 6,579,024,263.58 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 6,075,164,263.58 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่ยังไม่ได้ออกจำหน่าย จำนวน 826,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.61 บาท ซึ่งเป็นหุ้นที่จัดสรรไว้เพื่อออกเสนอขายตามการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ตามที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2565 (ยกเว้นหุ้นสามัญที่สำรองไว้ เพื่อรองรับการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทตามใบสำคัญแสดงสิทธิ CGD-W5 จำนวน 1,653,157,161 หุ้น และ CGD-ESOP จำนวน 40,000,000 หุ้น) ทั้งนี้ บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 เรื่องทุนจดทะเบียน เพื่อให้สอดคล้องกับมติที่ประชุมดังกล่าว เกี่ยวกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท ที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เรียบร้อยแล้ว

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

ความตั้งใจของเรา คือ มอบประสบการณ์ที่มีความหมายมากกว่าสิ่งหาริมทรัพย์ ความมุ่งมั่นของเราคือการให้โครงการของเราสร้างมาตรฐานใหม่ของความเป็นเลิศ

ประวัติความเป็นมาของ CGD

บริษัท คันทรี กรุป ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)(“บริษัท”) ก่อตั้ง เมื่อวันที่ 8 มิถุนายน 2525 และได้เข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (mai) ในวันที่ 25 มิถุนายน 2550 ต่อมา บริษัทเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท คันทรี กรุป ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) ในเดือนพฤษภาคม 2553 หลังจากนั้นบริษัทได้ย้ายหลักทรัพย์ของบริษัทที่จดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (mai) ไปยังตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) โดยหุ้นของบริษัทเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2557 เป็นต้นมา โดยชื่อย่อหลักทรัพย์ของบริษัทคือ “CGD” ซึ่งอยู่ในหมวดหมู่สิ่งหาริมทรัพย์และการก่อสร้าง

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัทมุ่งที่จะเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำในตลาด และผลิตสินค้า “ที่ดีที่สุดในกลุ่ม” กลยุทธ์ทางธุรกิจในการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สามารถแบ่งได้เป็น 2 ส่วนได้แก่ ธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทพัฒนาโครงการด้วยความสามารถในการทำกำไรที่เหนือกว่าและ “ดีที่สุดในกลุ่ม” โครงการที่ถูกพัฒนามีดังนี้:

1. โครงการเจ้าพระยาเอเสตก

เป็นโครงการขนาด 35 ไร่ 2 งาน 68 ตารางวา (14.2 เอเคอร์) มีลักษณะเป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน ตั้งอยู่ที่ถนนเจริญกรุง 64 เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นที่ดินริมแม่น้ำเจ้าพระยาที่เดินทางเข้าถึงได้โดยสะดวกและมีความยาวของที่ดินติดแม่น้ำถึง 350 เมตร ที่ดินของโครงการ บริษัท แลนด์มาร์คโฮลดิ้งส์ จำกัด (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นโดยตรงร้อยละ 70) ซึ่งเป็นผู้พัฒนาโครงการ เป็นผู้ถือสิทธิการเช่าระยะยาวจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ซึ่งปัจจุบันได้ทำการจดทะเบียนสิทธิการเช่าต่อกรมที่ดินเรียบร้อยแล้ว โครงการประกอบด้วย

- โพธิ์ชนinsula โพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา (สินทรัพย์เพื่อขาย)
- โรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ (สินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง ปัจจุบันโรงแรมได้ถูกขายในปี 2564 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว)
- โรงแรมโพธิ์ชนinsula กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา (สินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง ปัจจุบันโรงแรมได้ถูกขายในปี 2564 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว)

2. โครงการพระราม 3

ที่ดินขนาด 22 ไร่ 3 งาน 93.6 ตารางวา (9.1 เอเคอร์) เป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน ตั้งอยู่บนถนนวงแหวนอุตสาหกรรม พระราม 3 กรุงเทพ ทำเลที่ตั้งสามารถเข้าถึงทางด่วนและเครือข่ายขนส่งมวลชนได้โดยง่าย ซึ่งทำให้การเดินทางสะดวกสบายและเข้าถึงศูนย์กลางทางธุรกิจของกรุงเทพได้ภายใน 15 นาที โครงการประกอบไปด้วย

- อาคารที่อยู่อาศัย (สินทรัพย์เพื่อขาย)
- โรงเรียนนานาชาติชั้นนำ (สินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง)

การก่อสร้างเริ่มเมื่อปี 2563 ทั้งนี้ สืบเนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ที่แพร่ระบาดอย่างต่อเนื่องในประเทศไทย และมาตรการต่างๆ ที่ออกมา ส่งผลให้บริษัทชะลอการก่อสร้างโครงการดังกล่าวในช่วงที่ผ่านมา โดยบริษัทได้กลับมาดำเนินก่อสร้างโครงการต่อในปี 2566 และคาดว่าจะการก่อสร้างจะแล้วเสร็จปี 2569

3. โครงการระยองเกรา

ที่ดินขนาด 79 ไร่ 3 งาน 63 ตารางวา (31.2 เอเคอร์) ตั้งอยู่ในจังหวัดระยองเกรา สอดคล้องกับเศรษฐกิจเกิดใหม่ (Emerging economy) ในภูมิภาคตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจของโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC) ซึ่งจะเป็นศูนย์กลางด้านสินค้าอุตสาหกรรมและอุตสาหกรรมส่งออกของประเทศไทย โครงการได้ถูกออกแบบมาให้ตรงกับการประกาศของทางการเกี่ยวกับโครงการรถไฟความเร็วสูงสายกรุงเทพถึงระยอง และการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างชาติในภูมิภาคนี้

ทั้งนี้ บริษัทได้มีวัตถุประสงค์ในการดำเนินธุรกิจสำหรับที่ดินของโครงการระยองเกรา โดยมีแผนธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน (Mixed-use Development) โดยระยะแรกของโครงการจะประกอบด้วยพื้นที่ให้เช่าเชิงค้าปลีกรวมไปถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ โดยที่คาดว่าจะเริ่มการก่อสร้างในปี 2567

4. โครงการอิลิเบนท์ ศรีนครินทร์

โครงการขนาด 13 ไร่ 89 ตารางวา (5.23 เอเคอร์)ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียมสูงแปดชั้น มีทั้งหมด 7 อาคาร ห้องชุด 1 - 2 ห้องนอน จำนวน 1,059 ห้อง พื้นที่ขายทั้งหมด 45,000 ตารางเมตร โครงการตั้งอยู่บนถนนศรีนครินทร์และอยู่ตรงข้ามห้างสรรพสินค้าซีคอนสแควร์ โครงการมีสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างมากมายอาทิเช่นสระว่ายน้ำขนาดใหญ่ ห้องออกกำลังกาย สวนขนาดใหญ่และร้านค้า

การก่อสร้างโครงการได้เสร็จสิ้นลงแล้ว และได้ขายหมดและปิดโครงการแล้วในปี 2561

ธุรกิจการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

มุ่งการลงทุนไปที่โอกาสทางธุรกิจนอกตลาดซึ่งเข้าถึงได้ยากและมีศักยภาพในการสร้างมูลค่าเพิ่ม

1. โครงการ Ovingdean

โครงการเป็นอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ขนาด 881,654 ตารางฟุต เพื่อประกอบธุรกิจด้านการศึกษา บริษัทที่เข้าลงทุน คือ บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2559 ซีจียูเค 1 ได้เข้าลงทุนใน Ovingdean Hall ตั้งอยู่ที่เมืองไบรตัน ประเทศสหราชอาณาจักร ประกอบด้วย ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

บริษัทได้บรรลุเงื่อนไขสัญญาเช่าเป็นเวลา 32 ปีกับ Oxford International College (OIC) ซึ่งเป็นโรงเรียนนานาชาติชั้นนำของสหราชอาณาจักร ทั้งนี้ OIC อยู่ภายใต้การบริหารของ Nord Anglia Education Group ซึ่งเป็นผู้ให้บริการและผู้บริหารโรงเรียนนานาชาติที่มีชื่อเสียงมากกว่า 70 แห่งในหลายประเทศทั่วโลก โดยที่ Oxford International Brighton มีกำหนดการที่จะเปิดภาคการศึกษาในเดือนกันยายน 2566

บริษัทได้มีการขายโครงการ Ovingdean ไปเมื่อ 14 กรกฎาคม 2566

2. โครงการ Anchorage Point

บริษัท ได้ลงทุนใน อาคารศูนย์ข้อมูล (Data Center) ตั้งอยู่ที่เมืองลอนดอน ประเทศสหราชอาณาจักร ผ่านการจัดตั้งบริษัท เอพิยูเค จำกัด

ซึ่งอาคารศูนย์ข้อมูลดังกล่าวมีสัญญาเช่าระยะยาว โดยมีอัตราการใช้เช่า 100% และเมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2558 บริษัทมีมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2558 ให้จำหน่ายเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัท เอพิยูเค จำกัด ให้แก่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เอ็มเอฟซี อินด์สเตรียล ซึ่งเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กองแรกของประเทศไทยที่มีสินทรัพย์อยู่ในต่างประเทศ ซึ่งแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2558 และกองทรัสต์ได้มีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นวันแรกเมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2558

สินทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยมุ่งเน้นการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และมีกลยุทธ์การลงทุนในสินทรัพย์สองประเภทซึ่งทางกลุ่มได้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้วยการลงทุนที่สมดุลระหว่างสินทรัพย์เพื่อขายและสินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง

สินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง

สินทรัพย์ประเภทนี้สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่องเพื่อมุ่งสร้างความได้เปรียบทางการแข่งขัน

1. โรงเรียนนานาชาติ กัพระรามสาม

บริษัท	บริษัท คันทรี กรุป ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)
ประเภทสินทรัพย์	สินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง
พื้นที่	16 ไร่ 2 งาน 18.6 ตารางวา
ประเภท	โรงเรียนนานาชาติชั้นนำ
ที่ตั้ง	ถนนพระรามสาม วงแหวนอุตสาหกรรม เขตชองนนทรี กรุงเทพมหานคร
จำนวนนักเรียนสูงสุด	1,700 คน
การก่อสร้าง	เริ่มดำเนินการก่อสร้างในปี 2566

รายงานประจำปี 2566 (แบบ 56-1 One Report) | บริษัท คันทรี กรุป ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)

สินทรัพย์เพื่อขาย

บริษัทวางตำแหน่งสินทรัพย์เพื่อขายด้วยเอกลักษณ์โครงการ ดีที่สุดในกลุ่ม (Best in Class) และความสามารถในการสร้างผลกำไรที่เหนือกว่า และสินทรัพย์เพื่อขายทำให้การพัฒนาโครงการไม่เพียงแค่สร้างรายได้ที่สูงกว่าแต่ทำให้บริษัทเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเฉพาะ

1. โปรซ์ซันส์ไพรวอก เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา

รายละเอียดโครงการ	
บริษัท	บริษัท แลนด์มาร์ค โอลด์ดิงส์ จำกัด
ประเภทสินทรัพย์	สินทรัพย์เพื่อขาย
ประเภท	ที่อยู่อาศัย
ที่ตั้ง	ถนนเจริญกรุง 64 แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
รายละเอียดโครงการ	อาคารชุดพักอาศัยสูง 73 ชั้น จำนวน 366 ยูนิต โดยคาดว่าจะแบ่งเป็น <div> <div>i.</div> <div>ii.</div> <div>iii.</div> </div> <div> <div>ห้องพักแบบ 1 ห้องนอน จำนวน 38 ยูนิต</div> <div>ห้องพักแบบ 2 ห้องนอน จำนวน 235 ยูนิต</div> <div>ห้องพักแบบ 3 ห้องนอน จำนวน 55 ยูนิต</div> </div> <div>ส่วนที่เหลือเป็น ห้องพักแบบ 4-5 ห้องนอน และพื้นที่เฮาส์ รวมจำนวน 38 ยูนิต</div>
จุดเด่นโครงการ	<div> <div>-</div> <div>-</div> <div>-</div> <div>-</div> <div>-</div> </div> <div> <div>โครงการระดับซูเปอร์ลักซ์ชีวิที่มีความหรูหราในการอยู่อาศัยและมีมาตรฐานในระดับนานาชาติ</div> <div>ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพบนถนนเจริญกรุงและเป็นที่ดินติดแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็นที่ดินดีริมแม่น้ำขนาดใหญ่ที่ไม่สามารถหาที่ดินในขนาดและทำเลใกล้เคียงกันได้ อีกทั้งยังใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพ สถานีสะพานตากสิน เพียง 800 เมตรและอยู่ห่างจากจุดขึ้นลงทางด่วนเพียง 2 กิโลเมตร</div> <div>โครงการมีสถาปัตยกรรมที่โดดเด่น ทันสมัย และสวยงาม รวมทั้งเน้นการตกแต่งภายในที่หรูหรา และใช้วัสดุที่มีคุณภาพสูง การจัดวางที่เป็นเอกลักษณ์ มีการใช้งานพื้นที่อย่างมีประสิทธิภาพ</div> <div>ผู้อยู่อาศัยสามารถรับบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกจากโรงแรมของโครงการที่อยู่ใกล้เคียงได้</div> <div>มีการบริหารงานโดยนักบริหารงานมืออาชีพ ซึ่งเป็นเครือโรงแรมที่มีชื่อเสียงระดับโลก</div> </div>
พื้นที่ขาย	ประมาณ 64,000 ตารางเมตร
ราคาขายเฉลี่ย	ประมาณ 330,000 บาทต่อตารางเมตร
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 21,000 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ลูกค้าชาวไทยและชาวต่างชาติ
การก่อสร้าง	ทยอยรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดอย่างต่อเนื่อง ตั้งแต่ช่วงไตรมาสที่ 4 ปี 2562 เป็นต้นมา

2. โครงการบونسพระราม 3

รายละเอียดโครงการ	
บริษัท	บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ประเภทสินทรัพย์	สินทรัพย์เพื่อขาย
ประเภท	ที่อยู่อาศัย
ที่ตั้ง	ถนนพระรามสาม-วงแหวนอุตสาหกรรม เขตคลองนทรี กรุงเทพมหานคร
รายละเอียดโครงการ	อาคารที่อยู่อาศัย (รายละเอียดอื่นๆ อยู่ระหว่างการพัฒนา)
การก่อสร้าง	คาดว่าจะเริ่มดำเนินการก่อสร้างในปี 2567

3. โครงการอัสमेंท์ ศรีนครินทร์

รายละเอียดโครงการ	
บริษัท	บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ประเภทสินทรัพย์	สินทรัพย์เพื่อขาย
ประเภท	ที่อยู่อาศัย
ที่ตั้ง	ซอยสุภาพงษ์ 1 แยก 6 (ศรีนครินทร์ 40) แขวงหนองบอน เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร
พื้นที่	13 ไร่ 89 ตารางวา (5.23 เอเคอร์)
พื้นที่ขาย	45,000 ตารางเมตร
รายละเอียดโครงการ	อาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น จำนวน 7 อาคาร ซึ่งมีลักษณะเป็นห้องชุดเพื่อพักอาศัยแบบ 1-2 ห้องนอน และเพื่อการพาณิชย์รวม 1,059 ยูนิต
จุดเด่นโครงการ	โครงการตั้งอยู่บนถนนศรีนครินทร์ในซอยสุภาพงษ์ 1 แยก 6 อยู่ตรงข้ามกับห้างสรรพสินค้าซีคอนสแควร์ สิ่งอำนวยความสะดวกครบครันด้วยสระว่ายน้ำขนาดใหญ่ ห้องออกกำลังกาย สวนพักผ่อนขนาดใหญ่ ร้านค้า และอื่นๆ
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	กลุ่มครอบครัวที่มีรายได้ระดับล่างถึงปานกลาง รายรับรวมต่อเดือน 35,000 บาท ขึ้นไป
ราคาขายเฉลี่ย	ประมาณ 60,000 บาทต่อตารางเมตร
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 2,700 ล้านบาท
ระยะเวลาดำเนินการ	การก่อสร้างโครงการได้เสร็จสิ้นลงแล้ว และได้ขายหมดและปิดโครงการแล้วในปี 2561

4. โครงการ O VingDean

รายละเอียดโครงการ	
บริษัท	บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด
ประเภทสินทรัพย์	สินทรัพย์เพื่อขาย
ประเภท	ที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้ง	เมืองไบรตัน ประเทศสหราชอาณาจักร
พื้นที่ให้เช่า	881,654 ตารางฟุต
รายละเอียดโครงการ	บริษัทได้บรรลุเงื่อนไขสัญญาเช่าเป็นเวลา 32 ปีกับ Oxford International College (OIC) โดยที่ Oxford International Brighton จะเปิดภาคการศึกษาในเดือนกันยายน 2566
	บริษัทได้มีการขายโครงการ ไปเมื่อ 14 กรกฎาคม 2566

5. โครงการ ANCHORAGE POINT

รายละเอียดโครงการ	
บริษัท	บริษัท เอฟทูเค จำกัด
ประเภทสินทรัพย์	สินทรัพย์เพื่อขาย
ประเภท	อาคารศูนย์ข้อมูล (Data Center)
ที่ตั้ง	เมืองลอนดอน ประเทศสหราชอาณาจักร
สถานะ	สัญญาเช่าระยะยาวสิ้นสุดสัญญาในปี 2576 โดยมีอัตราเช่า 100% และเมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2558 บริษัทมีมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2558 ให้จำหน่ายเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัท เอฟทูเค จำกัด ให้แก่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เอ็มเอฟซี อินด์สเตรียล ซึ่งเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กองแรกของประเทศไทยที่มีสินทรัพย์อยู่ในต่างประเทศ ซึ่งแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2558 และกองทรัสต์ได้มีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นวันแรกเมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2558

ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

1. ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

ชื่อบริษัทที่ออกหลักทรัพย์	บริษัท กันทรี่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)		
ชื่อย่อ	CGD		
ที่ตั้ง	เลขที่ 898 อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330		
เลขทะเบียนบริษัท	0107538000177 (บมจ.540)		
ประเภทธุรกิจ	ประกอบธุรกิจการลงทุนโดยถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		
ทุนจดทะเบียน	6,075,164,263.58 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ จำนวน 9,959,285,678 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.61 บาท		
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	5,042,338,720.50 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ 8,266,129,050 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.61 บาท ทั้งนี้ หุ้นสามัญของบริษัทที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีตัวแลกเงินระยะสั้นอายุไม่เกิน 270 วัน ที่ยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอน มูลค่ารวม 170 ล้านบาท และหุ้นที่ยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอน มูลค่ารวม 2,141 ล้านบาท		
มูลค่าตราสารหนี้คงค้าง	www.cgd.co.th		
เว็บไซต์	-ไม่มี-		
ที่ตั้งสาขา	โทรศัพท์: 0-2658-7888 ต่อ 199 โทรสาร: 0-2658-7880 อีเมล: info_ir@cgd.co.th		
ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์	โทรศัพท์: 0-2658-7888 โทรสาร: 0-2658-7880		
เบอร์ติดต่อ			

2. ข้อมูลทั่วไปของบริษัทย่อยและบริษักร่วม

ชื่อบริษัท	บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	ซื้อขายให้เช่า ดำเนินงานด้านอสังหาริมทรัพย์และการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company)
ที่ตั้ง	เลขที่ 898 อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
ทุนจดทะเบียน และเรียกชำระแล้ว	210 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ จำนวน 21,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท
หมายเลขติดต่อ	โทรศัพท์: 0-2658-7888 โทรสาร: 0-2658-7880
สัดส่วนการถือหุ้น	ร้อยละ 70.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

ชื่อบริษัท	บริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเดนซ์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเจ้าพระยา เอสเตต
ที่ตั้ง	เลขที่ 898 อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์ ชั้น 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
ทุนจดทะเบียน	131,193,880 บาท ประกอบด้วย หุ้นบุริมสิทธิ จำนวน 6,690,900 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท และหุ้นสามัญ จำนวน 6,428,488 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท
ทุนชำระแล้ว	3,866,685 บาท (เรียกชำระแล้วหุ้นละ 2.50 บาท) และ 115,727,140 บาท (เรียกชำระแล้วหุ้นละ 10 บาท)
หมายเลขติดต่อ	โทรศัพท์: 0-2658-7888 โทรสาร: 0-2658-7880
สัดส่วนการถือหุ้น	ร้อยละ 59.56 ของหุ้นทั้งหมด (รวมหุ้นบุริมสิทธิ) (ถือหุ้นผ่านบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด)

ชื่อบริษัท	บริษัท บีซีอีจี กันทรี่ กรุ๊ป เอ็นจิเนียริง จำกัด
ประเภทธุรกิจ	รับเหมาก่อสร้างอาคาร และขายส่งวัสดุอุปกรณ์และเครื่องตกแต่งที่ใช้ในงานก่อสร้าง
ที่ตั้ง	เลขที่ 898 อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
ทุนจดทะเบียน และเรียกชำระแล้ว	1 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ จำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท
หมายเลขติดต่อ	โทรศัพท์: 0-2658-7888 โทรสาร: 0-2658-7880
สัดส่วนการถือหุ้น	ร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

ชื่อบริษัท	บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด (จดทะเบียนในดินแดนอาณานิคมอังกฤษเกิร์นซีย์)
ประเภทธุรกิจ	ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	Anson Court, La Route des Camps, St Martin, Guernsey, GY4 6AD
ทุนจดทะเบียน และเรียกชำระแล้ว	5,000,000 ปอนด์สเตอร์ลิง ประกอบด้วยหุ้นสามัญ จำนวน 5,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ปอนด์สเตอร์ลิง
สัดส่วนการถือหุ้น	ร้อยละ 96.45 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว (ถือหุ้นผ่านบริษัท ลีดดิ้ง สตูล พาร์ทเนอร์ชิพ จำกัด)

ชื่อบริษัท	บริษัท ลีดดิ้ง สตูล พาร์ทเนอร์ชิพ จำกัด (จดทะเบียนในดินแดนอาณานิคมอังกฤษเกิร์นซีย์)
ประเภทธุรกิจ	ประกอบธุรกิจการลงทุนโดยถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company)
ที่ตั้ง	Anson Court, La Route des Camps, St Martin, Guernsey, GY4 6AD
ทุนจดทะเบียน และเรียกชำระแล้ว	5,035,370 ปอนด์สเตอร์ลิง ประกอบด้วยหุ้นสามัญ จำนวน 5,035,370 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ปอนด์สเตอร์ลิง
สัดส่วนการถือหุ้น	ร้อยละ 96.45 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

ชื่อบริษัท	บริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์ทเนอร์ส จำกัด* (จดทะเบียนในสาธารณรัฐมอริเชียส)
ประเภทธุรกิจ	ประกอบธุรกิจการลงทุนโดยถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company)
ที่ตั้ง	8th Floor, Medine Mews, La Chaussee Street, Port Louis, Mauritius
ทุนจดทะเบียน และเรียกชำระแล้ว	17,912,281 ดอลลาร์สหรัฐ ประกอบด้วยหุ้นสามัญ จำนวน 17,912,281 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สหรัฐ
สัดส่วนการถือหุ้น	ร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว
หมายเหตุ * บริษัทย่อยนี้อยู่ในระหว่างการเลิกกิจการ	

3. บุคคลอ้างอิงอื่น

นายทะเบียนหลักทรัพย์	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400 โทรศัพท์: 0-2009-9000 โทรสาร: 0-2009-9991
ผู้สอบบัญชี	นายชวาลา เทียนประเสริฐกิจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4301 บริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัสลู ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด อาคารเอไอเอ สาทร ทาวเวอร์ ชั้นที่ 23-27 เลขที่ 11/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์: 0-2034-0000 โทรสาร: 0-2034-0100

4. การออกหลักทรัพย์อื่น

1) หลักทรัพย์แปลงสภาพ

1.1 ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 5 (CGD-W5)

เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2564 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2564 ของบริษัท มีมติให้บริษัทออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 5 (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 5” หรือ “CGD-W5”) จำนวนไม่เกิน 1,653,225,590 หน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่คิดมูลค่า ในอัตราส่วน 5 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยมีสรุปสาระสำคัญ ดังนี้

ชนิดของใบสำคัญแสดงสิทธิ	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทชนิดระบุชื่อผู้ถือและโอนเปลี่ยนมือได้
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่เสนอขาย	ไม่เกิน 1,653,225,590 หน่วย
จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อ รองรับใบสำคัญแสดงสิทธิ	1,653,225,590 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.61 บาท
ราคาเสนอขายต่อหน่วย	ไม่คิดมูลค่า (ศูนย์บาท)
อายุใบสำคัญแสดงสิทธิ	2 ปี นับจากวันที่ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ
วันออกใบสำคัญแสดงสิทธิ	วันที่ 23 เมษายน 2564
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่จัดสรร/ขายได้ (หน่วย)	1,653,157,161 หน่วย โดยจะดำเนินการยกเลิกใบสำคัญแสดงสิทธิคงเหลือ และลดทุนจดทะเบียน
อัตราการใช้สิทธิ	ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยต่อ 1 หุ้นสามัญใหม่ (อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ)
ราคาใช้สิทธิ	1.00 บาท ยกเว้นกรณีการปรับราคาใช้สิทธิ
วันกำหนดใช้สิทธิ	ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิได้ในวันทำการสุดท้ายของเดือนมิถุนายน และอันันวาคม ของแต่ละปีปฏิทินตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ หลังจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ ระหว่างเวลา 9.00 น. ถึง 15.30 น. ตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ
ข้อจำกัดการโอน	ไม่มี
ตลาดรองของใบสำคัญแสดงสิทธิ	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
นายทะเบียน	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

สิทธิของหุ้นสามัญที่ออกตามการใช้สิทธิของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกในครั้งนี้ จะมีสิทธิและสภาพเหมือนหุ้นสามัญเดิมของบริษัทที่ออกไปก่อนหน้านี้แล้ว รวมทั้งสิทธิในการรับเงินปันผลหรือประโยชน์อื่นใดที่บริษัทให้แก่ผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ นับแต่วันที่นายทะเบียนหุ้นของบริษัทได้จดแจ้งชื่อผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิเป็นผู้ถือหุ้นในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัท และกระทรวงพาณิชย์รับจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้ว

5. ยอดหนี้คงค้างในการออกหุ้นกู้หรือตั๋วแลกเงินครั้งก่อน

1) หุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีหุ้นกู้ประเภทชนิดระบุชื่อผู้ถือไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้, หุ้นกู้ประเภทชนิดระบุชื่อผู้ถือไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และหุ้นกู้ประเภทชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งยังไม่ไถ่ถอน มูลค่ารวมทั้งสิ้น 2,141 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

หุ้นกู้	วันออกหุ้นกู้	วันครบกำหนดไถ่ถอน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ยอดคงเหลือ ณ 31 ธ.ค. 2566 (ล้านบาท)
ครั้งที่ 2/2561	25 มิ.ย. 2561	25 มิ.ย. 2567	7.00 ต่อปี ใน 2 ปีแรก หลังจากนั้น 7.50 ต่อปี	555.7
ครั้งที่ 3/2561	19 ต.ค. 2561	19 ต.ค. 2567	7.25 ต่อปี ใน 3 ปีแรก 7.50 ต่อปี ในปีี่ 4	305.8
ครั้งที่ 1/2562	6 ก.ย. 2562	6 ก.ย. 2567	7.25 ต่อปี ใน 2 ปีแรก 7.50 ต่อปี ในปีี่ 3 หลังจากนั้น 7.75 ต่อปี	163.0
ครั้งที่ 1/2563	23 มี.ค. 2563	23 มี.ค. 2567	7.00 ต่อปี ในปีแรก 7.50 ต่อปี ในปีี่ 2 หลังจากนั้น 7.75 ต่อปี	1,116.5
รวม				2,141.0

2) ตั๋วแลกเงินระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีตั๋วแลกเงินระยะสั้นที่ยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอน มูลค่ารวม 170 ล้านบาท (ราคาหน้าตั๋ว) ทั้งนี้ ตัวมีระยะเวลาครบกำหนดไม่เกิน 270 วัน

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

ไม่มี

โครงสร้างรายได้

1. โครงสร้างรายได้ของบริษัคและบริษัทย่อย

รายได้ (หน่วย : ล้านบาท)	สถานที่ตั้ง	สำหรับปี 2564		สำหรับปี 2565		สำหรับปี 2566	
		จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
รายได้จากการขายอาคารชุด	ในประเทศ	3,175.63	89.80	5,752.86	92.93	3,963.26	88.71
รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	ต่างประเทศ	5.13	0.14	37.87	0.61	-	-
รายได้เงินปันผล	ในประเทศ	5.63	0.16	3.08	0.05	-	-
กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน	ในประเทศ	-	-	-	-	3.85	0.09
กำไรจากสินทรัพย์ทางการเงินที่กำหนดให้วัดด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	ในประเทศ	10.35	0.29	-	-	-	-
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	ในประเทศ	5.93	0.17	-	-	-	-
กำไร(ขาดทุน)จากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	ในประเทศ	-	-	255.70	4.13	79.91	1.79
	ต่างประเทศ	-	-	(73.58)	(1.19)	42.82	0.96
รายได้อื่น	ในประเทศ	56.43	1.60	214.09	3.46	376.15	8.42
	ต่างประเทศ	277.41	7.83	0.42	0.01	1.80	0.03
รวมรายได้		3,536.51	100.00	6,190.44	100.00	4,467.79	100.00

โครงสร้างรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อยแยกตามสายผลิตภัณฑ์หลักดังนี้

รายได้ (หน่วย : ล้านบาท)	สำหรับปี 2564		สำหรับปี 2565		สำหรับปี 2566	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
รายได้จากการขายอาคารชุด	3,175.63	89.80	5,752.86	92.93	3,963.26	88.71
รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	5.13	0.14	37.87	0.61	-	-
รายได้เงินปันผล	5.63	0.16	3.08	0.05	-	-
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	-	-	-	-	3.85	0.09
กำไรจากสินทรัพย์ทางการเงินที่กำหนดให้วัดด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	10.35	0.29	-	-	-	-
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	5.93	0.17	-	-	-	-
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	182.12	2.94	122.73	2.75
รายได้อื่น	333.84	9.44	214.51	3.47	377.95	8.45
รวมรายได้	3,536.51	100.00	6,190.44	100.00	4,467.79	100.00

2. การตลาดและการแข่งขัน

ลักษณะการตลาดและภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทเป็น ดังนี้

1) การตลาด

ก. กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

โฟร์ซีซั่นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา

โครงการโฟร์ซีซั่นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำ เป็นคอนโดมิเนียมระดับระดับชุปเปอร์ลักซ์ชีวรี ตั้งอยู่ใจกลางเมืองริมแม่น้ำเจ้าพระยา ขนาบข้างด้วยโรงแรมหรูระดับ 5 ดาวสองโรงแรม คือ โรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ และ โรงแรมโฟร์ซีซั่นส์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นลูกค้าชาวไทยและชาวต่างชาติฐานะและรสนิยมสูง ชื่นชอบในการออกแบบที่ทันสมัย รวมไปถึงกลุ่มนักลงทุนชาวไทยและชาวต่างประเทศที่ต้องการลงทุนในระยะยาว โดยการซื้อเพื่อให้เช่าต่อหรือขายต่อในภายหลัง

ข. นโยบายราคา

บริษัทจะกำหนดราคาขายอสังหาริมทรัพย์ตามราคาตลาด เทียบเคียงกับคู่แข่งในอุตสาหกรรมและพื้นที่ใกล้เคียงและเปรียบเทียบกับต้นทุนการพัฒนาโครงการ โดยการเปลี่ยนแปลงของราคาขึ้นกับปัจจัยและภาวะตลาดและต้นทุนการก่อสร้างเป็นสำคัญ

ค. ช่องทางการจัดจำหน่าย

โครงการเจ้าพระยา เอสเคท

เพื่อเข้าถึงกลุ่มลูกค้าที่มีศักยภาพและประสบความสำเร็จในการดำเนินงานของโครงการ บริษัทมีการวางแผนการจำหน่ายในหลายช่องทาง ดังต่อไปนี้

- 1) ร่วมงานกับบริษัทตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำที่มีชื่อเสียงและมีคุณภาพซึ่งมีความเข้าใจตลาดคอนโดหรูทั้งภายในและต่างประเทศ
- 2) ครอบคลุมเตะเซอบลซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้บริหารของบริษัท เป็นที่รู้จักในแวดวงสังคมทำให้มีเครือข่ายและความสัมพันธ์อันดีกับทั้งบุคคลสำคัญทั้งในประเทศและในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกซึ่งกลุ่มคนดังกล่าวสามารถเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีศักยภาพของโครงการ
- 3) บริษัทมีแผนที่จะทำการตลาดและร่วมมือทางธุรกิจกับธนาคาร ลักซ์วรีแบรנד และเครือข่ายทางธุรกิจชั้นนำต่างๆ เพื่อประชาสัมพันธ์ให้โครงการเป็นที่รู้จักแพร่หลายมากขึ้น

2) ภาวะอุตสาหกรรมการแข่งขัน

อุตสาหกรรมอาคารชุดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพในปีที่ผ่านมาถือเป็นปีที่มีความท้าทายอย่างมาก สืบเนื่องจากปัจจัยภายนอก อาทิเช่น เศรษฐกิจไทย ภาวะชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก การอ่อนตัวของค่าเงินหยวน รวมถึงมาตรการของธนาคารแห่งประเทศไทยในการจำกัดเพดานวงเงินสินเชื่อซื้อที่อยู่อาศัย ทั้งนี้โครงการที่อยู่อาศัยต้องหาจุดขายและทำการตลาดเพื่อเสาะหาลูกค้าที่ให้ความสนใจกับสินค้าของบริษัท ดังนั้นโครงการที่อยู่อาศัยจึงให้ความสำคัญกับเรื่องตำแหน่งที่ตั้งโครงการ ราคาขายที่เหมาะสม คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวกและจุดเด่นอื่นๆ ของโครงการเพื่อดึงดูดลูกค้า

3) ภาวะการแข่งขันและคู่แข่งเด่น

โครงการโฟร์ซีซั่นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา

ในปัจจุบัน สิ่งสำคัญในการแข่งขันของอุตสาหกรรมคอนโดมิเนียมระดับหรูอยู่ที่การวัดระดับในเรื่องคุณภาพและการบริหารงาน ในหลายปีที่ผ่านมา โครงการใหม่ๆเพิ่มมูลค่าโดยการเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีอยู่ในโรงแรมหรือคอนโดมิเนียมเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยได้รับประโยชน์และความสะดวกสบายสูงสุด สำหรับโฟร์ซีซั่นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ มีความโดดเด่นเรื่องทีมงานบริหารที่เป็นมืออาชีพอย่างโฟร์ซีซั่นส์ นอกจากนี้ทางโครงการยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกระดับเว็ลด์คลาสสิกมาก อาทิ โฟร์ซีซั่นส์ คลับ บนชั้น 64-66 ไม่รวมถึงที่ตั้งโครงการที่อยู่ใจกลางกรุงเทพมหานคร ใกล้สถานีรถไฟฟ้า BTS สะพานตากสิน และทางขึ้น-ลงทางด่วน (ถนนจันทน์) ซึ่งนับว่ามีความคุ้มค่าในการลงทุน

ในส่วนของปริมาณคอนโดมิเนียมหรูในกรุงเทพมหานครนั้น นับว่ามีปริมาณไม่มากเมื่อเทียบกับปริมาณคอนโดมิเนียมทั้งหมดในตลาด สิ่งที่น่าสนใจก็คือ สภาพตลาดโดยรวมของคอนโดมิเนียมหรูมีความคึกคักและเติบโตอย่างต่อเนื่อง แต่มีจำนวนดีเวลลอปเปอร์น้อยรายที่สามารถพัฒนาคอนโดมิเนียมระดับลักซ์วรีได้ตามความต้องการของลูกค้า

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

สรุปผลการดำเนินงานและการวิเคราะห์ทางการเงิน

ข้อมูลตามงบการเงินของบริษัทที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้ว ปี 2563 ถึง 2566

1. งบแสดงฐานะทางการเงิน

	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	388,328,464	971,916,675	1,879,786,621	3,070,627,759
เงินฝากที่มีข้อกำหนดในการใช้	-	-	350,732,912	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	1,690,993,705	967,521,735	1,316,487,757	1,413,286,170
สินค้าคงเหลือ	33,259,000	-	-	-
ต้นทุนของสัญญา	304,760,154	206,011,048	120,553,972	26,806,614
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง และสาธารณูปโภค	8,405,445,875	8,206,551,538	5,259,896,045	3,444,970,390
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทอื่น	-	-	-	8,041,113
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน	17,959,616	356,284,404	16,925,175	13,758,687
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	42,378,289	-	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนหรือกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่าย ที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	-	1,346,428,333	-	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	10,883,125,103	12,054,713,733	8,944,382,482	7,977,490,733
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน	70,808,105	211,100	212,055	210,218
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	143,651,406	243,110,958	130,001,406	124,543,260
เงินลงทุนเผื่อขาย	-	-	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	2,000,000,000	2,000,000,000	2,000,000,000
ลูกหนี้การค้าไม่หมุนเวียน	-	-	91,791,776	117,506,577
เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าก่อสร้าง	172,821,951	168,335,842	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	743,031,438	1,847,982,228	2,045,461,580	1,358,427,500
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	11,193,952,008	1,613,612,352	1,623,851,148	1,852,550,577
ค่าความนิยม	3,614,375,768	3,614,375,768	3,614,375,768	3,614,375,768
สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม	27,995,448	11,553,486	12,610,751	8,357,250
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	52,026,395	-	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	10,229,388	9,949,036	9,018,909	9,906,258
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	16,028,891,907	9,509,130,770	9,527,323,393	9,085,877,408
รวมสินทรัพย์	26,912,017,010	21,563,844,503	18,471,705,875	17,063,368,141
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	7,603,400,596	8,729,296,821	6,730,476,148	7,391,827,434
ภาษีเงินได้นิติบุคคลได้ค้างจ่าย	2,612,368	-	-	-
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าที่เกิดจากสัญญา	4,187,519,552	3,479,387,929	1,771,478,048	791,074,857
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	136,044,216	-	-
ส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,895,162,666	1,521,287,849	1,515,561,579	2,135,245,281
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	12,200,526	145,928,934	6,288,224	7,216,810
เงินกู้ยืมระยะสั้น	120,996,850	131,867,564	621,673,677	108,390,679
ตัวแลกเงิน	389,454,054	323,606,196	243,254,658	166,678,407
หุ้นกู้ระยะสั้น	1,991,017,063	1,950,291,734	-	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน	16,202,363,675	16,417,711,243	10,888,732,334	10,600,433,468

	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เจ้าหนี้ค่าง่อสร้าง	5,124,109,505	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	369,114,549	-	-	-
หุ้นกู้ระยะยาว	-	-	1,752,593,793	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	239,863,694	355,654,755	347,945,067	368,543,770
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	211,480,097	703,247,556	1,161,348,393	1,451,173,696
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	37,686,565	19,024,147	18,537,761	18,697,495
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	86,693,183	19,250,000	19,250,000	19,250,000
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	6,068,947,593	1,097,176,458	3,299,675,014	1,857,664,961
รวมหนี้สิน	22,271,311,268	17,514,887,701	14,188,407,348	12,458,098,429
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 9,959,285,678 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.61 บาท				6,075,164,264
หุ้นสามัญ 10,785,285,678 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.61 บาท			6,579,024,264	
หุ้นสามัญ 12,438,219,198 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.61 บาท		7,587,313,711		
หุ้นสามัญ 13,263,993,608 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท	13,263,993,608			
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ 8,266,129,050 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.61 บาท				
ชำระครบแล้ว				5,042,338,721
หุ้นสามัญ 8,266,128,517 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.61 บาท				
ชำระครบแล้ว		5,042,338,395	5,042,338,395	
หุ้นสามัญ 8,266,127,954 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท				
ชำระครบแล้ว	8,266,127,954			
ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้นสามัญ	(1,559,517,810)	1,205	1,205	1,412
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์	-	655,549,976	655,549,976	655,549,976
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้ การควบคุมเดียวกัน	(819,437,470)	(819,437,470)	(819,437,470)	(819,437,470)
ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ	(732,872,059)	(732,872,059)	(732,872,059)	(732,872,059)
ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วน การถือหุ้นในบริษัทย่อย	1,578,638,448	1,578,638,448	1,578,638,448	1,578,638,448
ขาดทุนสะสม	(2,075,419,821)	(1,463,342,363)	(1,229,791,136)	(1,155,866,338)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(341,579,224)	(173,908,556)	343,252,358	(290,798,742)
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	4,315,940,018	4,086,967,576	4,151,175,001	4,277,553,948
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	324,765,724	(38,010,774)	132,123,526	327,715,764
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,640,705,742	4,048,956,802	4,283,298,527	4,605,269,712
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	26,912,017,010	21,563,844,503	18,471,705,875	17,063,368,141

2. จบคำไรขาดทุน

	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
การดำเนินงานต่อเนื่อง				
รายได้				
รายได้จากการขายอาคารชุด	3,263,199,220	3,175,633,082	5,752,862,258	3,963,258,213
รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	47,910,364	5,126,570	37,867,165	-
รายได้เงินปันผล	-	5,625,000	3,075,000	-
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	231,275,054	-	-	3,852,416
กำไรจากสินทรัพย์ทางการเงินที่กำหนดให้				-
วัดด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	10,349,877	-	-
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	5,934,695	-	-
กำไรจากการรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	182,123,741	122,734,877
รายได้อื่น	11,012,760	333,835,220	214,515,355	377,943,166
รวมรายได้	3,553,397,398	3,536,504,444	6,190,443,519	4,467,788,672
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายอาคารชุด	1,559,722,217	1,608,227,215	3,371,968,081	2,304,202,449
ค่าใช้จ่ายดำเนินงานทางตรงที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,862,952	4,306,214	3,663,599	1,291,320
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	198,981,468	181,693,103	422,894,032	281,920,297
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	306,899,911	396,694,956	796,620,647	677,839,565
ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร	40,167,188	39,240,988	50,726,216	55,241,216
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	22,111,925	-	-	-
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	-	649,771,041	2,654,754	-
รวมค่าใช้จ่าย	2,130,745,661	2,879,933,517	4,648,527,329	3,320,494,847
กำไร(ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	1,422,651,737	656,570,927	1,541,916,190	1,147,293,825
รายได้ทางการเงิน	604,193	397,003	58,173,750	129,530,603
ต้นทุนทางการเงิน	(609,146,299)	(1,129,448,429)	(730,356,555)	(727,546,687)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	814,109,631	(472,480,499)	869,733,385	549,277,741
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	126,087,991	356,805,379	479,821,638	292,458,739
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปีจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	688,021,640	(829,285,878)	389,911,747	256,819,002
การดำเนินงานที่ยกเลิก				
ขาดทุนสำหรับปีจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	(1,094,329,733)	(609,990,089)	(4,419,876)	-
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(406,308,093)	(1,439,275,967)	385,491,871	256,819,002

3. จบกระแสเงินสด

	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	1,140,799,371	(4,919,234,226)	(186,985,827)	2,127,139,808
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	654,575,721	6,200,773,946	1,209,280,133	861,701,606
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(1,705,595,161)	(753,378,186)	(90,506,019)	(1,809,577,814)

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

1. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินที่เข้าประกอบธุรกิจของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ประกอบด้วย

1.1 ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภคตามงบการเงินของบริษัท ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายประกอบด้วย

โครงการ	รายละเอียดโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่รวมของโครงการ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ 31 ธ.ค. 66 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
โครงการอสิแลนด์ ศรีนครินทร์ ^{1/}	คอนโดมิเนียมพักอาศัย	ถนนศรีนครินทร์ แขวงหนองบอน เขตประเวศ กรุงเทพฯ	13-0-89	11.95	-
โครงการพระราม 3	คอนโดมิเนียมพักอาศัย	ถนนวงแหวนอุตสาหกรรม แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพฯ	3-1-11.8 ^{4/}	643.62	ติดภาระจำนอง ^{2/}
โครงการเจ้าพระยา เอสเตท - โฟร์ซีซั่นส์ โพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ เม่น้ำเจ้าพระยา	คอนโดมิเนียมระดับอัลตรา ลักซ์วรี	ถนนเจริญกรุง 64 แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ	35-2-68	2,789.40	ติดภาระจำนอง ^{3/}
รวม				3,444.97	

หมายเหตุ:

^{1/} โครงการอสิแลนด์ ศรีนครินทร์ เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น จำนวน 7 อาคาร ซึ่งมีลักษณะเป็นห้องชุดเพื่อพักอาศัยแบบ 1-2 ห้องนอน และเพื่อการพาณิชย์รวม จำนวนรวม 1,059 ยูนิต มูลค่าขายโครงการรวมทั้งสิ้นประมาณ 2,700 ล้านบาท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดไปแล้ว จำนวน 1,055 ยูนิต คงเหลือ 4 ยูนิต

^{2/} บริษัทได้จดจำนองที่ดินดังกล่าวรวมทั้งส่วนควบและส่วนต่อเติมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะถูกสร้างในอนาคต เพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันการออกหุ้นกู้ระยะยาวหุ้นกู้มีประกันของบริษัท คันทรี่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2563 ซึ่งให้สิทธิผู้ออกหุ้นกู้ในการไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2567 โดยมีวงเงินจำนองจำนวน 2,000 ล้านบาท

^{3/} บริษัท แลนด์มาร์ค โอลด์ดิงส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทได้จดจำนองสิ่งปลูกสร้างโครงการ เจ้าพระยา เอสเตท เพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้ค้ำก่อสร้าง โครงการ เจ้าพระยา เอสเตท ภายใต้สัญญาหลักประกันแบบมีเงื่อนไข โดยการบังคับใช้สิทธิในการจดจำนองดังกล่าวจำนวน 5,484.65 ล้านบาท

^{4/} ที่ดินมูลค่าตามราคาประเมินเท่ากับ 223 ล้านบาท ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน กสท ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 6 กรกฎาคม 2566

1.2 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ตามงบการเงินของบริษัท ประกอบด้วย

โครงการ	รายละเอียดโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่รวมของโครงการ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ 31 ธ.ค. 66 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
ที่ดิน จังหวัดฉะเชิงเทรา	-	-	79-3-63 ไร่	1,358.43 ^{2/}	ติดภาระจำนอง ^{1/}

หมายเหตุ:

^{1/} บริษัทได้จดจำนองที่ดินดังกล่าวรวมทั้งส่วนควบและส่วนต่อเติมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะถูกสร้างในอนาคต เพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันการออกหุ้นกู้ระยะยาวหุ้นกู้มีประกันของบริษัท คันทรี่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567 ซึ่งให้สิทธิผู้ออกหุ้นกู้ในการไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด โดยมีวงเงินจำนองจำนวน 1,000 ล้านบาท

^{2/} ที่ดินมีราคาประเมินเท่ากับ 1,358.43 ล้านบาท ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน กสท ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 12 พฤษภาคม 2566

1.3 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ตามงบการเงินของบริษัท ประกอบด้วย

โครงการ	รายละเอียดโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่รวมของโครงการ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ 31 ธ.ค. 66 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
โครงการพระราม 3	โรงเรียนนานาชาติ	ถนนวงแหวนอุตสาหกรรม แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพฯ	19-2-13.9 ^{1/}	1,682.35	ติดภาระจำนอง ^{2/}
สินทรัพย์อื่นๆ				170.20	-ไม่มี-
				1,852.55	

หมายเหตุ:

¹¹ ที่ดินมูลค่าตามราคาประเมินเท่ากับ 2,500.45 ล้านบาท ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน กสท ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 6 กรกฎาคม 2566

บริษัทได้แจ้งจำนองที่ดินดังกล่าวรวมทั้งส่วนโฉนดและส่วนโฉนดของอาคารและสิ่งปลูกสร้างซึ่งจะถูกสร้างในอนาคต เพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันการออกหุ้นกู้ระยะยาวที่มีมูลค่าของ บริษัท ดันห์วี กรุ๊ป ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2563 ครบกำหนดได้ก่อนปี พ.ศ. 2567 ซึ่งให้สิทธิผู้ออกหุ้นกู้ในการได้ก่อนครบกำหนด โดยมีวงเงินจำนองจำนวน 2,000 ล้านบาท

1.4 การเช่าทรัพย์สินเพื่อใช้ดำเนินงาน

1. สัญญาเช่าอาคารสำนักงาน

บริษัททำสัญญาเช่าอาคารสำนักงานบุคคลที่ไม่มีเกี่ยวข้องกับบริษัทและบริษัทย่อย เลขที่ 898 อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร โดยมีระยะเวลาเช่า 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 พฤศจิกายน 2569 รวมค่าเช่าและค่าบริการ สาธารณูปโภคตลอดอายุสัญญา 26.97 ล้านบาท

2. สัญญาเช่ารถยนต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทได้ทำสัญญาเช่ารถยนต์ 3 คัน จากบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัทและบริษัทย่อย โดยมีระยะเวลาเช่า 4-5 ปี สิ้นสุด กรกฎาคม 2568 จำนวน 1 คัน มูลค่ารวมของค่าเช่าตลอดอายุสัญญา 3.16 ล้านบาท สิ้นสุด เมษายน 2568 จำนวน 1 คัน มูลค่ารวมของค่าเช่าตลอดอายุสัญญา 3.33 ล้านบาทและ สิ้นสุดเมษายน 2571 จำนวน 1 คัน โดยมีมูลค่ารวมของค่าเช่าตลอดอายุสัญญา 4.54 ล้านบาท

2. นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทจะเข้าลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมโดยบริษัทจะลงทุนในสัดส่วนที่มากพอที่จะทำให้บริษัทสามารถเข้าไปมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการและกำหนดแนวทางของธุรกิจได้นอกจากนี้จะมีการแต่งตั้งตัวแทนจากบริษัทเข้าเป็นกรรมการของบริษัทที่ลงทุนตามความเหมาะสม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อย ดังนี้

บริษัทย่อย	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	ประเภทธุรกิจ	อัตราการถือหุ้น โดยบริษัท (ร้อยละ)
บริษัทย่อยทางตรง			
บริษัท แลนด์มาร์ค โอลด์ดิงส์ จำกัด ¹⁾	ประเทศไทย	ซื้อขายให้เช่าและดำเนินงาน ด้านอสังหาริมทรัพย์และ การถือหุ้นในบริษัทอื่น	70.00
บริษัท บีซีจี คันทรีกรุ๊ป เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด	ประเทศไทย	รับเหมาก่อสร้างอาคาร และซ่อมแซมอาคาร	99.99
บริษัท ซีจีดี ดีจิตอล พาร์ทเนอร์ จำกัด	ประเทศมอริเชียส	ลงทุนในบริษัทอื่น	100.00
บริษัท สีดิงส์ สคูล พาร์ตเนอร์ชิพ จำกัด	ประเทศเกิร์นซีย์	ลงทุนในบริษัทอื่น	96.45
บริษัทย่อยทางอ้อม			
บริษัท เจ้าพระยา เอสเตท เรสซิเดนซ์ จำกัด	ประเทศไทย	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเจ้าพระยา เอสเตท	41.69 ⁽¹⁾
บริษัท ซีคิวเค 1 จำกัด	ประเทศเกิร์นซีย์	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	96.45 ⁽²⁾

(1) บริษัทถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด

(2) บริษัทถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท ลีดดิ้ง สควอล พาร์ตเนอร์ชิพ จำกัด

หมายเหตุ:

10. การระดมทุนของเงินลงทุนในบริษัทย่อย: ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทได้จำหน่ายหุ้นของบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ทั้งจำนวน เพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้ค่าก่อสร้าง

ปัจจัยความเสี่ยง

บริษัทให้ความสำคัญในการบริหารความเสี่ยงในปัจจัยต่างๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินงานจึงจำเป็นต้องให้ความสำคัญ ให้สามารถควบคุมและอยู่ในระดับที่บริษัทสามารถยอมรับได้ ทั้งนี้ ปัจจัยความเสี่ยงหลักสามารถสรุปได้ ดังนี้

1. ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์

1.1 ความเสี่ยงจากความไม่ต่อเนื่องในการรับรู้รายได้

เนื่องจากบริษัทเริ่มต้นเน้นธุรกิจเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ตั้งแต่ ปี 2553 ซึ่งมีการรับรู้อยู่ได้จากสินทรัพย์เพื่อขายและสินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้ได้อย่างต่อเนื่อง ปัจจุบันมีรายได้หลักจากสินทรัพย์เพื่อขาย ได้แก่ โครงการอสังหาริมทรัพย์ ครีเนทีฟ ที่ปัจจุบันได้ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มทยอยรับรู้อยู่ได้ตั้งแต่ปี 2556 ซึ่งปัจจุบันได้ขายหมดและปิดโครงการแล้วในปี 2561 รวมถึงโครงการฟรอนซ์ส์ ไพรวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ที่ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มรับรู้อยู่ได้ตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2562 เป็นต้นมา

เนื่องจากในปี 2564 บริษัทได้จำหน่ายไปซึ่งธุรกิจโรงแรม ทั้งโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพฯ และโรงแรมโพซิชั่นส์ กรุงเทพฯ ริมแม่น้ำเจ้าพระยา เพื่อเป็นกระแสเงินสดในการเร่งชำระคืนหนี้ตามนโยบายของบริษัท จึงทำให้การรับรู้รายได้ต่อเนื่องในอนาคตนั้นขาดหายไป

แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของการรับรู้อย่างต่อเนื่อง บริษัทจึงได้มีนโยบายที่จะพัฒนาโครงการใหม่ในระยะเวลาอันใกล้กับที่ดินย่าน พระราม 3 ขนาด 22 ไร่ 3 งาน 93.6 ตารางวา (9.1 เอเคอร์) เป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน ซึ่งจะประกอบไปด้วย โครงการอาคารที่อยู่อาศัยที่จะ มีการรับรู้อย่างได้รูปแบบสินทรัพย์เพื่อขยาย และโรงเรียนนานาชาติชั้นนำที่จะมีการรับรู้อย่างได้รูปแบบการรับรู้อย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ การรับรู้อย่างได้ใจจากโครงการโพธิ์ชนัสส์ โปรเวท เสด็จดินันท์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา รวมถึงการพัฒนาโครงการใหม่ทั้งในส่วนของอาคารที่อยู่อาศัยรวมถึงโรงเรียนนานาชาติ จะเป็นนโยบายของกลุ่มบริษัทเพื่อรองรับการรับรู้ได้อย่างต่อเนื่องในอนาคตต่อไป

1.2 ความเสี่ยงจากการลงทุนในโครงการต่างๆ

ธุรกิจหลักของบริษัทคือ พัฒนาและลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจมีความเสี่ยงจากการลงทุนแล้วไม่ได้รับผลตอบแทนตามที่คาดการณ์ไว้ ดังนั้น บริษัทจึงสรรหาโครงการที่มีศักยภาพเหมาะสมกับบริษัทและมีผลตอบแทนที่ดี เพื่อให้ได้มาซึ่งโครงการดังกล่าว บริษัทจึงมีนโยบายในการพิจารณาลงทุนที่เข้มงวด มีการจัดทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอย่างเคร่งครัด พิจารณาถึงผลตอบแทน ความเสี่ยงในด้านต่างๆ ต้องมีการทำ Due Diligence อย่างละเอียด มีการว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญในด้านต่างๆ เช่น ที่ปรึกษาด้านกฎหมาย ที่ปรึกษาด้านการเงิน ที่ปรึกษาด้านการตลาด เพื่อให้ได้มาซึ่งข้อมูลประกอบการตัดสินใจในการลงทุนได้อย่างเพียงพอ นอกจากนี้ ยังมีการกำหนดแผนการดำเนินงานไว้อย่างชัดเจน ซึ่งในการกำหนดแผนงานนั้นได้คำนึงถึงปัจจัยภายนอกที่อาจส่งผลให้ไม่สามารถดำเนินการตามแผนงานและหนทางแก้ไข อีกทั้งยังมีแผนงานในการติดตามผลการดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอและเป็นระบบ

ทั้งนี้ โครงการต่างๆ ที่จะดำเนินการลงทุนนั้น จะต้องผ่านการพิจารณาจากฝ่ายบริหารเป็นอย่างดี รวมถึงผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการของบริษัทที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญ เพื่อให้มั่นใจว่าโครงการนั้นๆ เป็นการลงทุนที่เหมาะสมกับบริษัท

2. ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน

2.1 ความเสี่ยงด้านการควบคุมต้นทุนการก่อสร้าง

ในการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์นั้น การควบคุมต้นทุนก่อสร้างเป็นหนึ่งในปัจจัยที่สำคัญที่จะส่งผลต่อผลตอบแทนของโครงการ วัสดุก่อสร้างนั้นเป็นต้นทุนหลักที่สำคัญ โดยค่าก่อสร้างมักมีความเปลี่ยนแปลงไปมา

อย่างไรก็ดี บริษัทมีการจัดทำประมาณการค่าก่อสร้างของโครงการไว้แล้วอย่างละเอียด เพื่อให้ได้มาซึ่งค่าก่อสร้างที่ใกล้เคียงความเป็นจริงที่สุดตั้งแต่เริ่มโครงการ และเพื่อสามารถกำหนดราคาค่าก่อสร้างรวมไว้กับสัญญาว่าจ้างรับเหมาก่อสร้าง สำหรับวัตถุประสงค์อย่างบางรายการซึ่งบริษัทจัดหาเองจะมีกรเปรียบเทียบราคาจากผู้จำหน่ายหลายราย และกำหนดราคาซื้อขายคงที่ ณ วันทำสัญญา เพื่อให้ได้ราคาและเงื่อนไขที่ดีที่สุด ดังนั้น ทำให้ตลอดระยะเวลาก่อสร้างโครงการแต่ละโครงการ บริษัทไม่ต้องรับความเสี่ยงจากความผันผวนดังกล่าว

2.2 ความเสี่ยงจากการขายโครงการไม่ได้ตามประมาณการ

บริษัทมีการทำประมาณการการยอดของโครงการโทรทัศน์สี ไร้พรมแดน เสร็จสิ้นที่ กรุงเทพมหานคร แม้ผู้นำเจ้าพระยา โดยบริษัทได้กำหนดแผนการขายโดยมีทีมงานที่ประสบการณและมีคามเชี่ยวชาญในธุรกิจนี้ๆ อีกทั้งยัง มีการวางแผนการขายโดยคำนึงถึงผลกระทบต่างๆ อีกทั้งในกระบวนการขายได้จัดหาหลายช่องทางเพื่อบรรลุยอดขายตามที่ได้อ้างไว้ อาทิเช่น ได้จัดหาบริษัทที่เป็นนายหน้าทางด้านการขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญสูงและมีเครือข่ายลูกค้าทั้งในและต่างประเทศ ดังนั้น ทางบริษัทจึงมีความมั่นใจว่าจะสามารถดำเนินการได้ตามเป้าหมายที่วางไว้ บริษัทยังมีการติดตามผลตามผลการดำเนินงานอย่างใกล้ชิด มีการวิเคราะห์สถานการณ์อย่างถ่องแท้ และมีนโยบายในการปรับเปลี่ยนแผนการขายให้เหมาะสมต่อสภาพเศรษฐกิจในเวลานั้นๆ อย่างทันทั่วทั้ง

3. ความเสี่ยงด้านการเงิน

3.1 ความเสี่ยงจากการเข้าถึงแหล่งเงินทุน

บริษัทมีการลงทุนในโครงการขนาดใหญ่ที่ต้องใช้เงินทุนสูงในการพัฒนาและก่อสร้างโครงการ จึงจำเป็นต้องพึ่งพาแหล่งเงินทุนหลากหลาย ทั้งเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน การออกหุ้นเพิ่มทุน การออกตราสารหนี้ต่างๆ เช่น หุ้นกู้และตั๋วแลกเงิน รวมทั้งเงินทุนหมุนเวียนจากการขายคอนโดมีเนียมก่อนสร้างเสร็จ ซึ่งหากบริษัทไม่สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนที่เพียงพอตามแผนพัฒนาโครงการที่บริษัทกำหนดไว้ อาจส่งผลกระทบต่อแผนการดำเนินงานและผลประกอบการได้

อย่างไรก็ตาม บริษัทมีความมั่นใจว่า บริษัทจะสามารถหาเงินลงทุนได้ตามเป้าหมาย เนื่องจากบริษัทมีการวางแผนทางการเงินอย่างรัดกุม โดยคำนึงถึงเงินสดหมุนเวียนภายในโครงการและประเมินความสามารถในการหาแหล่งเงินทุนของบริษัทอยู่เสมอ นอกจากนี้ บริษัทวางแผนทางการเงินโดยคำนึงถึงความสามารถในการชำระหนี้ รวมถึงสัดส่วนของหนี้สินต่อทุนที่จะต้องควบคุมให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมอีกด้วย

3.2 ความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน

บริษัทมีนโยบายในการลงทุนในโครงการต่างๆ ทั้งในประเทศและต่างประเทศ บริษัทตระหนักดีถึงผลกระทบของความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนที่จะส่งผลต่อผลประกอบการในโครงการนั้นๆ บริษัทมีนโยบายที่ชัดเจนในการป้องกันความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน โดยจะเน้นการป้องกันความเสี่ยงแบบธรรมชาติ (Natural Hedging) ให้มากที่สุด เพื่อเป็นการลดต้นทุนและความซับซ้อนในการทำธุรกรรมต่างๆ ส่วนที่เป็นความเสี่ยงที่ยังคงเหลืออยู่นั้น บริษัทมีนโยบายในการทำสัญญาซื้อขายอัตราแลกเปลี่ยนล่วงหน้า (Currency Forward Contract) โดยพิจารณาจากทิศทางแนวโน้ม รวมถึงระยะเวลาของการส่งมอบของอัตราแลกเปลี่ยนนั้นๆ เพื่อให้ครอบคลุมความเสี่ยงที่มีจากการทำธุรกรรมนั้นๆ ให้ได้มากที่สุด นอกเหนือจากนี้ บริษัทมีนโยบายที่ชัดเจนในการที่ไม่ทำธุรกรรมในลักษณะเก็งกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน ที่อาจก่อให้เกิดความไม่แน่นอนต่อผลประกอบการของโครงการนั้นๆ

3.3 ความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

ความเคลื่อนไหวของอัตราดอกเบี้ยมีผลกระทบต่อบริษัท ในกรณีที่ดอกเบี้ยปรับตัวสูงขึ้นลูกค้าจะชะลอการซื้อลง เนื่องจากต้นทุนการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของลูกค้าสูงขึ้น รวมถึงในด้านของต้นทุนทางการเงิน เนื่องจากบริษัทต้องได้รับการสนับสนุนจากสถาบันการเงินในรูปของเงินกู้ เพื่อนำมาก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์

อย่างไรก็ดี บริษัทมีการวางแผนงานควบคุมผลกระทบจากความเสี่ยงในภาวะอัตราดอกเบี้ยขาขึ้นอย่างใกล้ชิด โดยปัจจุบันเงินกู้ส่วนใหญ่ของบริษัทนั้นเป็นเงินกู้ที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ เพื่อหลีกเลี่ยงผลกระทบจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย และหากต้องมีการใช้ดอกเบี้ยลอยตัว บริษัทจะมีการพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเช่น Interest Rate Swap เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว นอกจากนี้ บริษัทยังได้การสร้างพันธมิตรทางธุรกิจกับธนาคารพาณิชย์หลายแห่งเพื่อเปรียบเทียบข้อเสนอที่มีต้นทุนเหมาะสมที่สุดให้กับทั้งบริษัทและลูกค้าอีกด้วย

3.4 ความเสี่ยงด้านการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทจะมีหน้าที่ในการดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยหักออกด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity ratio) ตลอดจนยู่หุ้นกู้ เป็นอัตราส่วนไม่เกิน 5.5 : 1 (ห้าจุดห้าต่อหนึ่ง) เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาสของผู้ถือหุ้นในแต่ละไตรมาส ตามงบการเงินรวมรายไตรมาส และ ณ วันสิ้นปีบัญชีของผู้ถือหุ้นในแต่ละปี ตามงบการเงินรวมประจำปี ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิฯ หุ้นกู้มีประกันครั้งที่ 1/2563

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยหักออกด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ตามนิยามในข้อกำหนดสิทธิฯ หุ้นกู้เท่ากับ 1.1 เท่า ซึ่งยังเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิฯ หุ้นกู้มีประกันครั้งที่ 1/2563 อย่างไรก็ตาม หากในอนาคตบริษัทเริ่มแผนการพัฒนาโครงการเพิ่มเติม ได้แก่ โครงการก่อสร้างที่พักอาศัยย่านพระราม 3 หรือการลงทุนในโครงการโรงเรียนนานาชาติ บริษัทอาจมีแผนการระดมทุนเพิ่มเติมจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินหรือการออกหุ้นกู้รุ่นใหม่เพิ่มเติม ซึ่งอาจส่งผลให้บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น และใกล้กับระดับอัตราส่วนตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิฯ หุ้นกู้

อย่างไรก็ดี บริษัทเชื่อมั่นว่าจะสามารถรักษารัอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยหักออกด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity ratio) ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิฯ หุ้นกู้ได้ ทั้งนี้ บริษัทมีแผนที่จะลดหนี้สินโดยการชำระคืนหุ้นกู้อย่างต่อเนื่องจากกระแสเงินสดจากการรับรายได้จากโครงการฟิรชีชั่นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา

4. ความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมียอดคงค้างตั๋วแลกเงินระยะสั้น อายุไม่เกิน 270 วัน คงค้างมูลค่ารวม 170 ล้านบาท (ราคาหน้าตั๋ว) ซึ่งจะครบกำหนดในระหว่างวันที่ 22 มีนาคม 2567 ถึง 23 เมษายน 2567 และมียอดคงค้างหุ้นกู้ยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอน มูลค่ารวมทั้งสิ้น 2,141.0 ล้านบาท ซึ่งจะครบกำหนดในระหว่างวันที่ 23 มีนาคม 2567 ถึง 19 ตุลาคม 2567

อย่างไรก็ตาม บริษัทย่อยเห็นว่าผู้รับเหมาโครงการไม่สามารถปฏิบัติตามภาระที่ระบุไว้ในสัญญาก่อสร้างและไม่สามารถส่งมอบการก่อสร้างโครงการเจ้าพระยาเอสเตทได้ภายในวันที่ 31 ตุลาคม 2561 ตามที่กำหนดไว้ ทั้งนี้ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อสร้าง บริษัทย่อยและผู้รับเหมาแต่ละฝ่ายจะต้องยื่นข้อเรียกร้องของตนต่อวิศวกรซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากทั้งสองฝ่ายตามที่บริษัทย่อยและผู้รับเหมาโครงการได้ระบุไว้ในสัญญาก่อสร้าง (“วิศวกร”) สำหรับความเสียหายจากความล่าช้าและการขยายกำหนดเวลาแล้วเสร็จของงาน (Extension of Time for Completion) โดยวิศวกรในฐานะที่เป็นผู้ชี้ขาดข้อเรียกร้อง (Claim Determinder) ของคู่สัญญา จะต้องชี้ขาดประเด็นดังกล่าวซึ่งจะมีผลผูกพันต่อคู่สัญญา โดยเมื่อวันที่ 20 เมษายน 2566 วิศวกรได้ออกหนังสือชี้ขาดอย่างเป็นทางการ (Engineer’s Determination) ซึ่งได้สรุปผลการพิจารณาว่า ผู้รับเหมาโครงการไม่ได้สิทธิในการขอขยายเวลาส่งมอบงาน ดังนั้นกำหนดเวลาแล้วเสร็จของงานยังคงไม่เปลี่ยนแปลง กล่าวคือวันที่ 31 ตุลาคม 2561 และผู้รับเหมาโครงการไม่สามารถปฏิบัติตามภาระที่ระบุไว้ในสัญญาก่อสร้าง อีกทั้งวิศวกรได้ระบุไว้ในหนังสือชี้ขาดว่าบริษัทย่อยมีสิทธิได้รับการชดเช้ค่าเสียหายจากความล่าช้าจำนวน 5,380.22 ล้านบาท และยังระบุไว้ในหนังสือชี้ขาดดังกล่าวว่าการก่อสร้างโครงการยังไม่แล้วเสร็จ

การชี้ขาดในเรื่องค่าเสียหายจากความล่าช้าดังกล่าวซึ่งสนับสนุนข้อเรียกร้องของบริษัทย่อย ยังไม่รวมถึงค่าเสียหายอื่น ๆ ซึ่งบริษัทย่อยได้ประเมินเบื้องต้นแล้วพบว่ามูลค่าความเสียหายอันเนื่องมาจากความล่าช้ารวมกับการผิดสัญญาก่อสร้างและสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นมีมูลค่าเกินกว่าจำนวนรวมของเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างและดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมด ทั้งนี้ ตามความเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัท สัญญาก่อสร้างดังกล่าวมีลักษณะเป็นสัญญาต่างตอบแทน ดังนั้น บริษัทย่อยย่อมไม่ตกอยู่ในฐานะลูกหนี้ผิดนัดภายใต้พฤติการณ์ที่บริษัทย่อยไม่มีส่วนในการรับผิดชอบตามมาตรา 205 ของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ทั้งนี้ บริษัทมีแผนที่จะชำระคืนตราสารหนี้ วงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินและเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างโดยกระแสเงินสดจากการขายโครงการฟิรชีชั่นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ

5. ความเสี่ยงทางด้านนโยบายจากภาครัฐ

5.1 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับและกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จะส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทและอาจส่งผลต่อต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการของบริษัทโดยตรง เช่น ข้อบังคับของผังเมืองเรื่องอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ที่ดิน (FAR) นโยบายการกำหนดพื้นที่ส่วนกลางขอบเขตการประเมินและการจัดทำรายงานผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (EIA) ฯลฯ ซึ่งหากมีการเปลี่ยนแปลงไปในทางที่เข้มงวดขึ้น ก็อาจจะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของบริษัทได้

อย่างไรก็ดี บริษัทได้ลดความเสี่ยงในเรื่องดังกล่าวโดยบริษัทมีการทำการสำรวจและจัดทำการศึกษาถึงข้อจำกัดและข้อกำหนดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้บริษัทสามารถเตรียมรับมือกับความเปลี่ยนแปลงที่อาจจะเกิดขึ้นและสามารถวางแผนการดำเนินงานให้สอดคล้องและเกิดประโยชน์สูงสุดในการดำเนินธุรกิจต่อไป

การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัทได้ให้ความสำคัญต่อการประเมินประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายในของบริษัท เพื่อให้มีความมั่นใจว่า รายงานทางการเงินของบริษัท รวมทั้งข้อมูลที่ใช้ในการตัดสินใจมีความถูกต้อง ครบถ้วน และน่าเชื่อถือ โดยบริษัทมีคณะกรรมการตรวจสอบ จำนวน 4 ท่าน เพื่อดูแลและกำกับระบบการควบคุมภายในของบริษัทให้ปฏิบัติตามนโยบายและข้อพึงปฏิบัติที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามแผนงานที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และสอดคล้องตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์และคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ภาพประกอบ: 1/2567

จากการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 24 มกราคม 2567 โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบทั้ง 4 ท่าน เข้าร่วมประชุมด้วย ทั้งนี้ กรรมการตรวจสอบที่เข้าร่วมประชุมมีบุคคลที่มีความรู้ในด้านบัญชีและการเงินรวมอยู่ด้วย คณะกรรมการบริษัทได้ประเมินระบบการควบคุมภายใน ตามแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยได้พิจารณาประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทในด้านต่างๆ 5 ส่วน คือ การควบคุมภายในองค์กร การประเมินความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงาน ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และระบบการติดตาม คณะกรรมการของบริษัทมีความเห็นว่า ในปัจจุบันบริษัทมีระบบการควบคุมภายในของบริษัทที่พอเพียงและเหมาะสมต่อการดำเนินธุรกิจแล้ว โดยไม่พบประเด็นปัญหาหรือข้อบกพร่องที่มีสาระสำคัญ ซึ่งสามารถสรุปผลการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัทในแต่ละส่วน ได้ดังนี้

ภาพประกอบ: 1/2567

การควบคุมภายในองค์กร

บริษัทได้กำหนดเป้าหมายการดำเนินธุรกิจที่ชัดเจนและมีการทบทวนเป้าหมายอย่างสม่ำเสมอ ให้สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบัน เพื่อให้บรรลุเป้าหมายที่กำหนดไว้ โดยมีการกำหนดระดับผลตอบแทนของพนักงานอ้างอิงกับผลประกอบการของบริษัทและผลการปฏิบัติงานของพนักงานอย่างสมเหตุสมผลสม่ำเสมอทุกปี

ภาพประกอบ: 1/2567

นอกจากนี้ บริษัทได้กำหนดนโยบายกำกับดูแลกิจการที่ดีและข้อปฏิบัติด้านจริยธรรม รวมถึงนโยบายป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์เป็นลายลักษณ์อักษร มีการจัดโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม เพื่อให้ฝ่ายบริหารสามารถดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานอย่างชัดเจน รวมทั้งมีความตระหนักถึงสำคัญในการวางแผนสืบทอดตำแหน่ง โดยการสรรหา พัฒนา และเตรียมคนไว้ทดแทน รวมถึงการสร้างกลุ่มคนไว้รองรับตำแหน่งงานที่สำคัญ โดยการพัฒนาและฝึกอบรมพนักงานที่มีความสามารถ และมีศักยภาพไว้รองรับ

ภาพประกอบ: 1/2567

การประเมินความเสี่ยง

บริษัทได้ประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน โดยใช้แบบประเมินตามแนวคิดของ COSO (The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ นอกจากนั้นยังมีการประเมินภายในบริษัท ในรูปแบบอื่นๆ อาทิเช่น ประเมินความเสี่ยงทั้งภายใน และภายนอกองค์กร รวมถึงแนวทางการป้องกันความเสี่ยง ซึ่งส่งผลกระทบต่อการดำเนินโครงการต่างๆ ของบริษัท มีการประเมินโอกาสที่จะเกิดการทุจริต โดยครอบคลุมรูปแบบต่างๆ และการเปลี่ยนแปลงผู้นำองค์กร ที่อาจจะมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ การควบคุมภายในและการเงิน เป็นต้น

ภาพประกอบ: 1/2567

การควบคุมการปฏิบัติงาน

บริษัทมีการกำหนดขอบเขต อำนาจหน้าที่ และวงเงินอนุมัติของผู้บริหารระดับสูงไว้เป็นลายลักษณ์อักษร และมีการแบ่งแยกหน้าที่งานอย่างชัดเจน เพื่อให้เกิดการตรวจสอบระหว่างกัน นอกจากนี้ บริษัทได้กำหนดนโยบายการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญ

ภาพประกอบ: 1/2567

ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล

บริษัทมีการส่งข้อมูลที่สำคัญต่างๆ และเอกสารประกอบการตัดสินใจให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาล่วงหน้า เพื่อประกอบการพิจารณาพร้อมหนังสือเชิญประชุม ซึ่งมีรายละเอียดของเรื่องที่เสนอทุกครั้ง นอกจากนี้ บริษัทมีการจัดทำรายงานการประชุม โดยระบุความเห็นและมติของที่ประชุมทุกครั้ง รวมทั้งบริษัทยังจัดให้มีการเก็บเอกสารการลงบัญชี และเอกสารประกอบไว้เป็นหมวดหมู่อย่างชัดเจน มีการนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศเข้ามาช่วยในการจัดเก็บ และบริหารข้อมูลในแต่ละส่วนงาน อาทิเช่น ระบบบริหารจัดการเนื้อหา (ECM) มาใช้ในการบริหารข้อมูลต่างๆ ในแต่ละส่วนงานและระบบ Memo Online เป็นต้น

ระบบการติดตาม

บริษัทจัดให้มีระบบติดตามการดำเนินงานของบริษัทและการปฏิบัติตามข้อปฏิบัติด้านจริยธรรม รวมทั้งข้อกำหนดด้านความป้องกันขัดแย้งทางผลประโยชน์ นอกจากนี้บริษัทยังมีสำนักตรวจสอบภายในเพื่อตรวจสอบการปฏิบัติตามระบบควบคุมภายในของส่วนงานต่างๆ ภายในองค์กร โดยได้กำหนดให้มีการประเมินระบบการควบคุมภายในอย่างสม่ำเสมอ โดยมีการกำหนดให้ผู้ตรวจสอบภายในรายงานผลการตรวจสอบตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ และกำหนดให้มีการติดตามความคืบหน้าในการดำเนินการปรับปรุงแก้ไขข้อบกพร่อง โดยเฉพาะในกรณีที่ตรวจพบข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญจะต้องรายงานเพื่อพิจารณาสั่งการแก้ไขภายในระยะเวลาอันสมควรโดยมิชักช้า

ภาพประกอบ: 1/2567

หัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัท

นางสาวอัญชลี ศรีวิวัฒน์กุล ดำรงตำแหน่งผู้จัดการอาวุโส สำนักตรวจสอบภายใน ซึ่งมีประสบการณ์ในการปฏิบัติงานด้านการตรวจสอบภายในของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ มาเป็นระยะเวลา 20 ปี ได้เข้ารับการอบรมในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานด้านตรวจสอบภายใน และมีความเข้าใจในกิจกรรมและการดำเนินงานของบริษัทเป็นอย่างดี

ภาพประกอบ: 1/2567

ทั้งนี้ การพิจารณาและอนุมัติ แต่งตั้ง ถอดถอนและโยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในของบริษัทจะต้องผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบ

ภาพประกอบ: 1/2567

ภาพประกอบ: 1/2567

ภาพประกอบ: 1/2567

ภาพประกอบ: 1/2567

ภาพประกอบ: 1/2567

ภาพประกอบ: 1/2567

ภาพประกอบ: 1/2567

ภาพประกอบ: 1/2567

ภาพประกอบ: 1/2567

ภาพประกอบ: 1/2567

ภาพประกอบ: 1/2567

ภาพประกอบ: 1/2567

ภาพประกอบ: 1/2567

ภาพประกอบ: 1/2567

ภาพประกอบ: 1/2567

ภาพประกอบ: 1/2567

ภาพประกอบ: 1/2567

ภาพประกอบ: 1/2567

ภาพประกอบ: 1/2567

ภาพประกอบ: 1/2567

ภาพประกอบ: 1/2567

ภาพประกอบ: 1/2567

ภาพประกอบ: 1/2567

ภาพประกอบ: 1/2567

ภาพประกอบ: 1/2567

ภาพประกอบ: 1/2567

ภาพประกอบ: 1/2567

ภาพประกอบ: 1/2567

ภาพประกอบ: 1/2567

ภาพประกอบ: 1/2567

ภาพประกอบ: 1/2567

ภาพประกอบ: 1/2567

ภาพประกอบ: 1/2567

ภาพประกอบ: 1/2567

ภาพประกอบ: 1/2567

ภาพประกอบ: 1/2567

ภาพประกอบ: 1/2567

ภาพประกอบ: 1/2567

ภาพประกอบ: 1/2567

ภาพประกอบ: 1/2567

ภาพประกอบ: 1/2567

ภาพประกอบ: 1/2567

ภาพประกอบ: 1/2567

ภาพประกอบ: 1/2567

ภาพประกอบ: 1/2567

ภาพประกอบ: 1/2567

ภาพประกอบ: 1/2567

ภาพประกอบ: 1/2567

ภาพประกอบ: 1/2567

ภาพประกอบ: 1/2567

ภาพประกอบ: 1/2567

ภาพประกอบ: 1/2567

ภาพประกอบ: 1/2567

ภาพประกอบ: 1/2567

ภาพประกอบ: 1/2567

ภาพประกอบ: 1/2567

ภาพประกอบ: 1/2567

ภาพประกอบ: 1/2567

ภาพประกอบ: 1/2567

ภาพประกอบ: 1/2567

ความรับผิดชอบต่อสังคม



บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือ CGD มีความมุ่งมั่นในการที่จะส่งเสริมและสนับสนุนกิจกรรมต่างๆ ภายในชุมชนที่เกี่ยวข้องเพื่อสร้างให้ชุมชนเข้มแข็งและส่งผลกระทบเชิงบวกต่อสังคม เพื่อนำไปสู่การยกระดับสังคมให้ดีขึ้นกว่าเดิม และในปีนี้มีคามยินดีอย่างยิ่งในการเปิดตัวโครงการความรับผิดชอบต่อสังคมโครงการใหม่ ภายใต้ชื่อโครงการ 'CGD Care & Share.'

บริษัทฯ เชื่อมั่นว่าแนวคิดทางด้านการสร้างความแข็งแรงให้กับชุมชน การอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม และการพัฒนาการศึกษา คือแกนหลักในการที่จะช่วยผลักดันสังคมเพื่อนำไปสู่การสร้างอนาคตที่ยั่งยืน ภายใต้โครงการ "CGD Care & Share" เราเชื่อว่าเมื่อใดก็ตามที่เรามีความห่วงใยและใส่ใจต่อผู้อื่นอย่างแท้จริง เราย่อมพร้อมที่จะแบ่งปันสิ่งดีๆ ให้กับพวกเขาเหล่านั้นด้วยความจริงใจ ซึ่ง CGD เราพร้อมทุ่มเทและสนับสนุนเพื่อผลักดันให้แนวคิดดังกล่าวเกิดขึ้นจริงและประสบความสำเร็จ



โครงการมอบทุนการศึกษาให้กับโรงเรียนวัดสุทธวราราม

CGD มีความมุ่งมั่นในการเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีกับชุมชนที่อาศัยอยู่ตามริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา โดยถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของพันธกิจด้านความรับผิดชอบต่อสังคมของบริษัทที่มุ่งเน้นการสนับสนุนโครงการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการศึกษา หนึ่งในโครงการเหล่านี้ได้แก่การมอบทุนการศึกษาเป็นประจำทุกปีให้กับนักเรียนของโรงเรียนวัดสุทธวราราม ซึ่งตั้งอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา ในแขวงยานนาวา เขตสาทร

โครงการดังกล่าว เป็นการมอบทุนการศึกษาให้แก่นักเรียนที่มีผลการเรียนดีแต่ขาดแคลนทุนทรัพย์รายละ 5,000 บาท รวมเป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 100,000 บาท

ทุนการศึกษานี้จะช่วยสนับสนุนเยาวชนให้สามารถเดินทางมาเรียนตามเป้าหมายด้านการศึกษาที่วางไว้ นอกจากนี้ยังถือเป็นโอกาสในการช่วยพัฒนาคุณภาพการศึกษาและส่งเสริมการพัฒนาผู้นำชุมชนในรุ่นต่อไป เพื่อสร้างเป็นประโยชน์ให้กับสังคมได้อย่างยั่งยืน

CGD ยังคงยึดมั่นในแนวคิดที่จะสนับสนุนการศึกษาของเด็กไทยอย่างแน่วแน่ผ่านโครงการต่างๆ ที่มีความต่อเนื่องและยั่งยืน ยิ่งไปกว่านั้น เรามีความปรารถนาที่จะส่งเสริมความร่วมมืออย่างต่อเนื่องกับผู้เกี่ยวข้องในชุมชนที่เราเป็นส่วนส่วนรวม เพื่อยกระดับคุณภาพของชุมชน

การร่วมสนับสนุนและส่งเสริมความแข็งแกร่งของชุมชนผ่านโครงการ “พระธรรมจาริก”

CGD ได้ให้การสนับสนุนโครงการพระธรรมจาริก ซึ่งเป็นโครงการที่สร้างความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับหลักธรรมทางศาสนาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2508 โดยโครงการดังกล่าวมุ่งเน้นการเผยแผ่พระพุทธศาสนาและอบรมศีลธรรมให้กับชุมชน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาคุณภาพชีวิตของราษฎร ทั้งในด้านจิตใจและการศึกษา โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ผู้ที่อาศัยอยู่ในถิ่นทุรกันดารบนพื้นที่สูง

คณะผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ ได้ร่วมกันจัดพิธีทอดผ้าป่า ณ วัดสุทธวราราม เพื่อระดมเงินทุนสำหรับการก่อสร้างศูนย์การเรียนรู้ในจังหวัดเชียงราย ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการพระธรรมจาริก ซึ่งโครงการนี้มุ่งสร้างความเป็นอยู่ที่ดีให้กับชาวเขาและชุมชน โดยมีเป้าหมายสูงสุดในการพัฒนาคุณภาพชีวิตและเสริมสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืนภายในชุมชน

อนึ่ง จากการเข้าไปมีส่วนร่วมในโครงการพระธรรมจาริก ทำให้บริษัทฯ ได้รู้จักกับแบรนด์กาแฟ “จาริกานัน” ซึ่งเป็นโครงการใหม่ของโครงการพระธรรมจาริก โครงการมุ่งเน้นในการพัฒนาศักยภาพของชาวบ้านในชุมชน โดยการช่วยส่งเสริมทักษะและโอกาสก้าวหน้าในสายอาชีพใหม่ๆ เพื่อช่วยให้ชาวบ้านเหล่านี้มีความสามารถในการพึ่งพาตัวเองได้และสามารถดูแลครอบครัวได้ในระยะยาว โดยไม่สร้างปัญหาให้กับสังคม



คำอธิบายการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

ภาพรวมธุรกิจ

บริษัทยังคงให้ความสำคัญกับการกลับสู่ความสามารถในการทำกำไรและการบริหารจัดการหนี้ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิ 256.8 ล้านบาท และมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 1.1 เท่า

ธุรกิจการขายสินทรัพย์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทรายงานรายได้จากการขายอาคารชุดจำนวน 4.0 พันล้านบาท โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นที่ 41.9%

การจัดการภาระหนี้สิน

ความสำเร็จจากการขายโรงแรมตั้งแต่ปีที่แล้วช่วยลดภาระหนี้สินและต้นทุนทางการเงินของบริษัทได้อย่างมาก ระดับหนี้ที่เหมาะสมจะช่วยให้บริษัทมีฐานะทางการเงินที่มั่นคงและรองรับการเติบโตสำหรับโครงการใหม่ในอนาคตต่อไป

ปัจจุบันกลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ในระดับ 1.1 เท่า ซึ่งลดลงจากสิ้นปี 2565 ที่อยู่ที่ระดับ 1.8 เท่า และปัจจุบันอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนอยู่ที่ 2.7 เท่า ลดลงจาก 3.3 เท่า ณ สิ้นปี 2565

ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงิน	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	เปลี่ยนแปลง
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน (เท่า)	1.1	1.8	(0.7)
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อทุน (เท่า)	2.7	3.3	(0.6)

แนวโน้มของบริษัค

เงินสดรับจากการขายโครงการไฟรีชั่นส์ไฮเวทเรลชีเด็นซ์ จะช่วยสร้างกระแสเงินสดรับอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งจะช่วยลดหนี้ในปัจจุบัน รวมทั้งลดต้นทุนทางการเงิน นอกจากนี้กระแสเงินสดส่วนเกินจะเป็นที่มาของแหล่งเงินทุนที่สำคัญในการพัฒนาโครงการใหม่ โดยบริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาโครงการมีกซ์ยูสด้านการศึกษาและโครงการที่อยู่อาศัยบริเวณพระราม 3

- โครงการโรงเรียนนานาชาติพระราม 3 ส่วนหนึ่งของการพัฒนามิกซ์ยูสที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ 23 ไร่บนถนนวงแหวนอุตสาหกรรม โดยใช้หลักสูตรระบบ โรงเรียนอเมริกัน และ International Baccalaureate Diploma (IB) และภาษาจีนกลาง สามารถรับนักเรียนได้ราว 1,700 คน โดยได้เริ่มก่อสร้างใน เดือนพฤษภาคม 2565 และ คาดว่าจะแล้วเสร็จและสามารถเปิดภาคการศึกษาได้ในเดือนสิงหาคม 2568
- โครงการที่พักอาศัยพระราม 3 จำนวน 315 ห้องบนตึกสูงกว่า 50 ชั้น ที่พักอาศัย 1 ห้องนอน ถึง 4 ห้องนอน ซึ่งออกแบบมาเพื่อรองรับครอบครัวที่ต้องการเข้าเรียนในโรงเรียนที่อยู่ติดกัน (นักเรียน 1,700 คน) โครงการจะมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่เป็นมิตรกับครอบครัวมากมาย เช่น สวนสาธารณะส่วนตัวขนาดใหญ่ทางเดินซึ่งมีสวนและร้านกาแฟที่เชื่อมต่อกับโรงเรียน คาเฟ่สิ่งอำนวยความสะดวกขนาด 3,500 ตร.ม. พร้อมสระว่ายน้ำนาลายสระและพื้นที่สำหรับเด็ก รวมถึง Sky Lounge บนชั้น 49 ที่มองเห็นแม่น้ำเจ้าพระยา ขณะนี้โครงการได้รับการอนุมัติ EIA อย่างเป็นทางการ แล้วเมื่อวันที่ 30 มกราคม 2567

	หน่วย : ล้านบาท		
ตารางแสดงสรุปผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568
รายได้			
รายได้	4,467.8	6,190.4	(27.8%)
รายได้รวม	4,467.8	6,190.4	(27.8%)
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนขาย	2,304.2	3,372.0	(31.7%)
ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,016.3	1,273.9	(20.2%)
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	-	2.6	(100.0%)
ค่าใช้จ่ายรวม	3,320.5	4,648.5	(28.6%)
กำไรจากการดำเนินงาน	1,147.3	1,541.9	(25.6%)
รายได้ทางการเงิน	129.5	58.2	122.5%
ต้นทุนทางการเงิน	(727.5)	(730.4)	(0.4%)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	292.5	479.8	(39.0%)
กำไรสำหรับงวดจากการดำเนินการต่อเนื่อง	256.8	389.9	(34.1%)
ขาดทุนสำหรับงวดจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	-	(4.4)	(100.0%)
กำไรสุทธิสำหรับงวด	256.8	385.5	(33.4%)

รายได้

- กลุ่มบริษัทมีรายได้รวมจำนวน 4,467.8 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 27.8 จากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนเนื่องจากการขาย big lot ในปี 2565 ซึ่งรายได้หลักของกลุ่มบริษัทยังคงมาจากการโอนกรรมสิทธิ์และการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่องของห้องชุดโครงการไฟรีชั่นส์ไฮเวทเรลชีเด็นซ์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางแสดงรายได้และต้นทุนของ	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
รายได้	3,963.3	5,752.9	(31.1%)
ต้นทุน	2,304.2	3,372.0	(31.7%)
อัตรากำไรขั้นต้น	41.9%	41.4%	

กำไรจากการดำเนินงาน

- กลุ่มบริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานจำนวนรวม 1,147.3 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 25.6 จากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลมาจากการลดลงของรายได้ตามที่ได้กล่าวไว้ในข้างต้น และเมื่อพิจารณาต้นทุนการจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหาร ลดลง 1,328.0 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 28.6 ซึ่งสอดคล้องกับรายได้ที่ลดลง

รายได้ทางการเงิน / ต้นทุนทางการเงิน

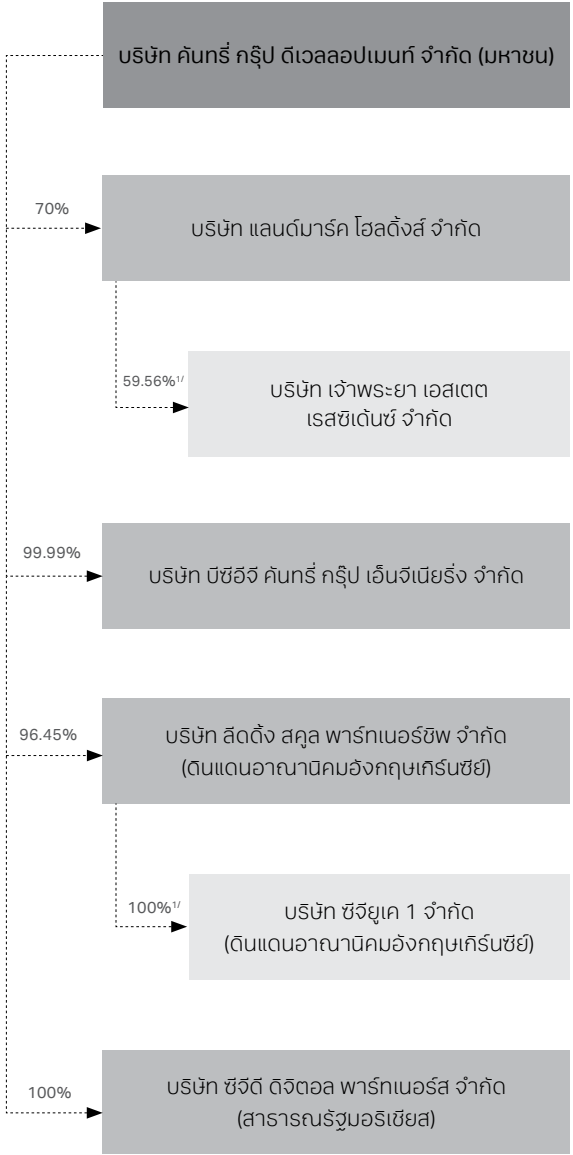
- กลุ่มบริษัทมีรายได้ทางการเงินจำนวน 129.5 ล้านบาท มาจากดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืมจำนวน 2 พันล้านบาทกับบริษัทย่อยของบริษัท เบาต์ แอนด์ บียอนด์ จำกัด (มหาชน)
- กลุ่มบริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 727.5 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.4 จากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน

ผลการดำเนินงานสุทธิ

- กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 256.8 ล้านบาท เทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนที่มีกำไรสุทธิ 385.5 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากการลดลงของ
- รายได้และต้นทุนจากการขายอาคารชุด

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

โครงสร้างการถือหุ้นกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ดังต่อไปนี้



หมายเหตุ:
1. *ไม่รวมการถือหุ้นทางอ้อมโดยบริษัท

โครงสร้างการจัดการ

1. คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย กรรมการซึ่งมีคุณสมบัติตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง จำนวน 9 ท่าน ในจำนวนนี้มีกรรมการอิสระทั้งหมด 6 ท่าน

ลำดับที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายวิกรม คุ้มไพโรจน์	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ
2.	พล.อ.อ.เพิ่มเกียรติ ลวณะมาลย์	ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
3.	พล.ต.อ.วีรพงษ์ ชื่นภักดี	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ และประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
4.	นายชู เฟิง เซ	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ
5.	นายกวินธร อัดถากร	กรรมการอิสระ
6.	พล.ต.ท.อิทธิพล อิทธิสารรณชัย	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
7.	นายเบน เตชะอุบล	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ประธานคณะกรรมการพิจารณาการลงทุน และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
8.	นายจิรศักดิ์ ผ่องหทัยกุล	กรรมการ
9.	นางสาวอรวัก สุวรรณภักดี	กรรมการ

หมายเหตุ:
(1) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2566 ตรวจสอบ ประชุมเมื่อวันที่ 19 มกราคม 2566 ได้มีมติแต่งตั้ง นางสาวอรวัก สุวรรณภักดี ให้ดำรงตำแหน่ง กรรมการ โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 19 มกราคม 2566 เป็นต้นไป
(2) นางสาวเจแอล อัง เคอเจีย ได้มีการแจ้งลาออกจาก กรรมการของบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 16 มิถุนายน 2566 เป็นต้นไป
(3) ตามประกาศที่ CGD/ELCID-20/2566 ได้มีการแจ้งลาออกของ พล.ต.อ.พัชรวาท วงษ์สุวรรณ ตำแหน่ง รองประธานกรรมการและกรรมการอิสระ โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 30 สิงหาคม 2566 เป็นต้นไป

รายละเอียดการเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยของปี 2566 ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2566 มีดังนี้

ลำดับที่	รายชื่อ	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	การเข้าร่วมการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566
1.	นายวิกรม คุ้มไพโรจน์	9/9	-	-	/
2.	พล.อ.อ.เพิ่มเกียรติ ลวณะมาลย์	9/9	7/7	-	/
3.	พล.ต.อ.วีรพงษ์ ชื่นภักดี	9/9	7/7	2/2	/
4.	นายชู เฟิง เซ	8/9	6/7	-	/
5.	นายกวินธร อัดถากร	9/9	-	-	/
6.	พล.ต.ท.อิทธิพล อิทธิสารรณชัย	9/9	7/7	2/2	/
7.	นายเบน เตชะอุบล	9/9	-	2/2	/
8.	นายจิรศักดิ์ ผ่องหทัยกุล	4/9	-	-	-
9.	นางสาวอรวัก สุวรรณภักดี	8/8	-	-	/

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม
กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท คือ นายเบน เตชะอุบลลงลายมือชื่อ และประทับตราสำคัญของบริษัท

ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบที่สำคัญของคณะกรรมการบริษัท มีดังนี้

- จัดให้มีการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณของบริษัท รวมทั้งเป็นตัวอย่างที่ดีให้ปฏิบัติตาม
- กำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น รวมทั้งการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณของบริษัท
- ร่วมกับคณะผู้บริหารกำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจและค่านิยมที่บริษัทมุ่งหวังให้เป็นและให้เกิดขึ้นจริง
- พิจารณาและหารือเกี่ยวกับแผนกลยุทธ์ที่เสนอโดยฝ่ายจัดการ และอนุมัติในประเด็นสำคัญที่เกี่ยวกับทิศทางและนโยบายของบริษัท รวมทั้งพิจารณาและอนุมัติงบประมาณ การลงทุนต่างๆ การก่อหนี้ การบริหารทรัพยากรบุคคลและเป้าหมายการบริหารงาน เป็นต้น
- พิจารณาการณที่เกี่ยวข้องกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างรอบคอบและโปร่งใส
- กำหนดให้มีระเบียบปฏิบัติงานที่ชัดเจนและเหมาะสม และให้มีระบบควบคุมภายในที่โปร่งใส มีประสิทธิภาพและมีการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสม
- กำกับดูแลให้มีการตรวจสอบ ทั้งจากผู้ตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชีภายนอก ให้มีการทำหน้าที่อย่างมีประสิทธิภาพ
- กำกับดูแลให้มีการสื่อสารและการเปิดเผยสารสนเทศในเรื่องต่างๆ ให้กับผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างถูกต้องเหมาะสม
- พิจารณามอบอำนาจให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร มีอำนาจดำเนินธุรกิจภายใต้งบประมาณที่ได้รับอนุมัติและติดตามประเมินผลให้เป็นไปตามแผน
- ติดตามการดำเนินงานของบริษัท และความคืบหน้าในการดำเนินงานให้บรรลุวัตถุประสงค์ของบริษัทการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบปฏิบัติงาน และนโยบายที่เกี่ยวข้อง
- กำหนดนโยบายด้านการบริหารความเสี่ยงให้ครอบคลุมทั้งองค์กร โดยให้ผู้บริหารระดับสูงเป็นผู้ปฏิบัติตามนโยบายและรายงานให้คณะกรรมการทราบเป็นประจำ และทบทวนระบบหรือประเมินประสิทธิภาพของการจัดการบริหารความเสี่ยงอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- พิจารณาประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รวมทั้งกำกับดูแลให้บริษัทมีกระบวนการที่มีประสิทธิภาพในการประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารระดับสูง

2. คณะผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีคณะผู้บริหาร ตามนิยามผู้บริหารของประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ จำนวน 7 ท่าน ดังนี้

ลำดับที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายเบน เตชะอุบล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2.	นางสาวเพ็ญภา ศักดิ์ชัยเจริญกุล	รองกรรมการผู้จัดการ สายงานบัญชีและการเงิน
3.	นางสาวกานต์พิชมา ⁽¹⁾ ธนาภัทร	รองกรรมการผู้จัดการ สายงานปฏิบัติการ
4.	นายวรการ เตชะมนตรีกุล	รองกรรมการผู้จัดการ สายงานพัฒนา
5.	นางสาวภัทรา กันตะสีริพิทักษ์	รองกรรมการผู้จัดการ สายงานกลยุทธ์และการลงทุน
6.	นางวาทินี จาตุรงค์กุล	รองกรรมการผู้จัดการ สายงานโครงการ
7.	นายตะวันไท ⁽²⁾ ไทยสวัสดิ์	รองกรรมการผู้จัดการ สายงานขาย และลูกค้าสัมพันธ์

หมวยเหตุ:

(1) นางสาวกานต์พิชมา ธนาภัทร ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง รองกรรมการผู้จัดการ สายงานปฏิบัติการ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2566 เป็นต้นไป

(2) นายตะวันไท ไทยสวัสดิ์ ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง รองกรรมการผู้จัดการ สายงาน Sales and Customer Relations Management Division โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2567 เป็นต้นไป

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

- เป็นผู้กำกับดูแลปฏิบัติงานของฝ่ายจัดการและการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทในเครือ ให้เป็นไปตามนโยบาย แผนงานและงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และ/หรือคณะกรรมการอื่นๆ ของบริษัท ตลอดจนกำกับดูแลการบริหารกิจการของบริษัทให้เป็นตามวัตถุประสงค์ ข้อบังคับนโยบาย ระเบียบ ข้อกำหนด คำสั่ง มติที่ประชุมผู้ถือหุ้น และ/หรือมติที่ประชุมคณะกรรมการและคณะกรรมการอื่นๆ ของบริษัททุกประการ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์การกำกับดูแลกิจการที่ดีตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือการมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายใต้ขอบเขตแห่งการมอบอำนาจ และ/หรือให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับบริษัท คำสั่ง หรือมติที่คณะกรรมการของบริษัท และ/หรือบริษัทได้กำหนดไว้
- ติดตามและประเมินผลการดำเนินงานของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากปัจจัยต่างๆ ไม่ว่าภายในและภายนอกบริษัท และเพื่อหาแนวทางในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารงานบริษัท
- พิจารณาการเข้าทำสัญญาเกี่ยวกับธุรกิจของบริษัทและสัญญาต่างๆ ซึ่งเป็นผลประโยชน์ต่อกิจการของบริษัทรวมทั้งกำหนดขั้นตอนและวิธีการจัดทำสัญญาดังกล่าว
- พิจารณาผลกำไรและขาดทุนของบริษัท การเสนอจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลหรือเงินปันผลประจำปี เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทอนุมัติ
- พิจารณาจัดสรร เงินบำนาญ เงินรางวัล หรือผลตอบแทนต่างๆ ซึ่งได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว แก่พนักงานหรือลูกจ้างของบริษัท หรือบุคคลใดๆ ที่กระทำการให้บริษัท

- มีอำนาจอนุมัติธุรกรรมของบริษัทตามรายละเอียดจำนวนเงินที่ได้กำหนดไว้ในอำนาจดำเนินการ เช่น
 - รายการประเภทสินทรัพย์หรือบริการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีขนาดรายการไม่เกิน 1 ล้านบาทหรือไม่เกินร้อยละ 0.03 ของ NTA (จำนวนที่สูงกว่า)
 - รายการประเภทให้ช่วยเหลือทางการเงินกับบุคคลที่เกี่ยวข้องหรือกิจการที่เกี่ยวข้องที่บุคคลที่เกี่ยวข้องถือหุ้นมากกว่าบริษัทถือ โดยมีขนาดรายการไม่เกิน 100 ล้านบาท หรือไม่เกินร้อยละ 3 ของ NTA (แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า)
 - การขออนุมัติซื้อคอมพิวเตอร์ เพอร์รินเจอร์ เครื่องใช้สำนักงาน เพื่อใช้ในการปฏิบัติงานที่มีวงเงินไม่เกิน 10 ล้านบาทต่อครั้ง เป็นต้น
 - การอนุมัติในการทำลายทรัพย์สิน หรือการตัดหนี้สูง หรือการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ออกจากบัญชีโดยไม่มีมูลค่าซากในวงเงิน ไม่เกิน 10 ล้านบาท
- ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมาย จากคณะกรรมการบริษัทเป็นคราวๆ ไป

3. เลขาธิการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีมติแต่งตั้งนางสาวเพ็ญภา ศักดิ์ชัยเจริญกุล ดำรงตำแหน่งเลขานุการบริษัท ซึ่งบุคคลดังกล่าวเป็นบุคคลผู้ทรงคุณวุฒิ มีความรู้ความสามารถ มีประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์และเป็นผู้มีความรับผิดชอบที่จะปฏิบัติหน้าที่เลขานุการบริษัทได้ ทั้งนี้ เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทเป็นไปตามกฎหมายและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของกลุ่มบริษัท

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของเลขานุการบริษัท

- เป็นเลขานุการของคณะกรรมการบริษัทในการประสานงาน เพื่อให้การจัดประชุมกรรมการบริษัทและการจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและสอดคล้องกับกฎระเบียบ ข้อบังคับของบริษัทแนวปฏิบัติที่ดีและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 เป็นต้น
- ดูแลเรื่องการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่างๆ ของบริษัท เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และหน่วยงานกำกับดูแลอื่นที่เกี่ยวข้อง
- ให้คำปรึกษาเบื้องต้นแก่คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารองค์กร ในส่วนที่จะต้องปฏิบัติตามข้อบังคับบริษัทกฎและระเบียบของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงหน้าที่การติดตามกฎเกณฑ์ใหม่ๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัท
- จัดทำและเก็บรักษาเอกสารสำคัญต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ทะเบียนกรรมการ หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการบริษัท รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report) ของบริษัท หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น รายงานการประชุมผู้ถือหุ้นและรายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการและผู้บริหาร เป็นต้น
- ดูแลกิจกรรมต่างๆ ของคณะกรรมการ เพื่อให้กรรมการสามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
- ประสานงานให้มีการปฏิบัติตามมติคณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

4. ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน (CFO)

นางสาวเพ็ญภา ศักดิ์ชัยเจริญกุล เป็นผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน (Chief Financial Officer) โดยเริ่มปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงินของบริษัทตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2565 เป็นต้นมา และเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (กลต.) กำหนด

5. ผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี

นางสาววิลาวัลย์ สืออ่อน เป็นผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี มีประสบการณ์ในการปฏิบัติงานด้านบัญชีเป็นระยะเวลามากกว่า 17 ปี โดยเริ่มปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชีของบริษัทตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 เป็นต้นมา และเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (กลต.) กำหนด

6. คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

- 1) คำตอบแทนที่เป็นตัวเงิน
- (ก) คำตอบแทนกรรมการบริษัท
- สำหรับในปี 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนได้พิจารณาแล้ว โดยคำนึงถึงความเหมาะสมกับการหน้าที่ความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย และเทียบเคียงได้กับคำตอบแทนกรรมการในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่อยู่ในอุตสาหกรรมและธุรกิจที่มีขนาดใกล้เคียงกัน ตลอดจนคำนึงถึงผลประโยชน์ ผลงาน สภาพแวดล้อมทางธุรกิจ และภาวะเศรษฐกิจโดยรวมแล้ว คณะกรรมการกำหนดคำตอบแทนจึงมีมติกำหนดคำตอบแทนคณะกรรมการสำหรับปี 2566 โดยมีรายละเอียดคำตอบแทนกรรมการ ดังนี้

ตำแหน่ง	คำตอบแทนประจำตำแหน่ง (บาท/เดือน)	คำตอบแทนรายเดือน (บาท/เดือน)	ค่าเบี้ยประชุม (บาท/ครั้ง)
คณะกรรมการบริษัท			
ประธานกรรมการ	50,000	-	-
กรรมการ	-	30,000	-
คณะกรรมการตรวจสอบ			
ประธานกรรมการ	40,000	-	-
กรรมการ	-	35,000	-
คณะกรรมการชุดย่อย*			
ประธานกรรมการ	-	-	-
กรรมการ	-	-	-

หมายเหตุ:
* คณะกรรมการชุดย่อย หมายถึง คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน และคณะกรรมการพิจารณาลงทุน
**กรณีที่กรรมการดำรงตำแหน่งมากกว่า 1 ตำแหน่ง ให้ได้รับคำตอบแทนสำหรับตำแหน่งที่ได้รับคำตอบแทนสูงสุดเพียงตำแหน่งเดียว ทั้งนี้ คำตอบแทนกรรมการบริษัทและกรรมการชุดย่อย สำหรับปี 2566 รวมกับคำตอบแทนพิเศษ (ถ้ามี) เป็นจำนวนไม่เกิน 6,000,000 บาท ซึ่งเป็นอัตราเดียวกับปีที่ผ่านมา โดยส่วนคำตอบแทนพิเศษให้มอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาจัดสรรตามความเหมาะสมจากผลประกอบการของบริษัท และหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการแต่ละท่านเป็นสำคัญ โดยไม่มีสิทธิประโยชน์อื่นๆ สำหรับกรรมการบริษัทและกรรมการชุดย่อย

คำตอบแทนของคณะกรรมการบริษัทที่เป็นตัวเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 เป็นจำนวน 4,300,000 บาท ซึ่งแบ่งเป็นคำตอบแทนรายเดือนและโบนัสคณะกรรมการโดยมีรายละเอียด ดังนี้

ลำดับที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนเงิน (บาท)
1.	นายวิกรม คุ้มไพบโรจน์	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ	725,000
2.	พล.อ.อ.เพิ่มเกียรติ ลวงะมาลย์	ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ	580,000
3.	พล.ต.อ.วีรพงษ์ ชื่นักดิ์	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ และประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	507,500
4.	นายชู เพ็ญ เซ	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	507,500
5.	นายกวินธร อัดถากกร	กรรมการอิสระ	435,000
6.	พล.ต.ท.อิทธิพล อิทธิสารรณชัย	กรรมการอิสระ และกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	435,000
7.	นายเบน เตชะอุบล	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ประธานคณะกรรมการพิจารณาลงทุน และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	360,000
8.	นายจิรศักดิ์ ผ่องหทัยกุล	กรรมการ	435,000
9.	นางสาวอรภาศ สุวรรณักดิ์	กรรมการ	315,000

(ข) คำตอบแทนผู้บริหาร

บริษัทจ่ายคำตอบแทนให้แก่ผู้บริหารในรูปของเงินเดือน โบนัส เงินตอบแทนพิเศษ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 เป็นจำนวนเงินรวม 45,004,500 บาท และ 40,294,800 บาท ตามลำดับ

- 2) คำตอบแทนอื่นๆ
- (ก) เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
- บริษัทให้เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพของกรรมการที่อยู่ในฐานะเป็นพนักงานบริษัทและผู้บริหารระดับสูงของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 เป็นจำนวนเงินรวม 1,660,682 บาท และ 1,558,757 บาท ตามลำดับ

7. บุคลากร

- 1) จำนวนพนักงาน (ไม่รวมผู้บริหารตามนิยามของ กลต.)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีพนักงาน 89 คน โดยจำแนกตามสายงานต่างๆ มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับที่	ฝ่าย	จำนวนพนักงาน (คน)
1	ฝ่ายสำนักประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	2
2	ฝ่ายงานกำกับดูแลกิจการ	1
3	สำนักตรวจสอบภายใน	2
4	สายงานโครงการ	17
5	สายงานพัฒนา	7
6	สายงานกลยุทธ์และการลงทุน	4
7	สายงานขาย	10
8	สายงานการตลาด	7
9	สายงานบริหารลูกค้าสัมพันธ์	9
10	สายงานบัญชีและการเงิน	11
11	สายงานปฏิบัติการ	19
จำนวนพนักงานทั้งหมด		89

โดยจำแนกตามเพศ อายุ และระดับ มีรายละเอียดดังนี้

จำแนกตามเพศ	จำนวนพนักงาน (คน)	สัดส่วน (%)
เพศชาย	41	46.07
เพศหญิง	48	53.93
รวม	89	100.00

จำแนกตามอายุ	จำนวนพนักงาน (คน)	สัดส่วน (%)
น้อยกว่า 30 ปี	16	17.98
30 ถึง 50 ปี	66	74.16
มากกว่า 50 ปี	7	7.87
รวม	89	100.00

จำแนกตามระดับ	จำนวนพนักงาน (คน)	สัดส่วน (%)
Executive Director (รองกรรมการผู้จัดการ)	-	-
Senior Director (ผู้อำนวยการอาวุโส)	3	3.37
Director (ผู้อำนวยการ)	7	7.87
Assistant Director (ผู้ช่วยผู้อำนวยการ)	12	13.48
Senior Manager (ผู้จัดการอาวุโส)	14	15.73
Manager (ผู้จัดการ)	15	16.85
Assistant Manager (ผู้ช่วยผู้จัดการ)	9	10.11
Senior Associate (เจ้าหน้าที่อาวุโส)	12	13.48
Associate (เจ้าหน้าที่)	11	12.36
Staff (พนักงาน)	6	6.74
รวม	89	100.00

ทั้งนี้ ที่ผ่านมาบริษัทไม่เคยมีปัญหากฎหมายเกี่ยวกับข้อพิพาทด้านแรงงานแต่อย่างใด

- 2) **คำตอบแทนพนักงาน (ไม่รวมผู้บริหารตามนิยามของ ก.ล.ต.)**
คำตอบแทนรวมของบุคลากรของบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ประกอบด้วย เงินเดือน โบนัส ค่าล่วงเวลา เบี้ยเลี้ยง สวัสดิการ ค่าตอบแทนพิเศษและเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ จำนวนทั้งสิ้น 96,591,327 บาท และ 97,082,637 บาท ตามลำดับ

คำตอบแทน (หน่วย : บาท)	ปี 2566	ปี 2565
เงินเดือน โบนัส	92,943,192	93,307,140
ค่าล่วงเวลา เบี้ยเลี้ยง สวัสดิการ	1,258,438	1,193,800
ค่าตอบแทนพิเศษ	0	0
เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	2,389,697	2,581,697
รวม	96,591,327	97,082,637

- 3) **นโยบายในการพัฒนาบุคลากร**
บริษัทได้เล็งเห็นถึงความสำคัญของบุคลากรซึ่งเป็นทรัพยากรที่มีค่ายิ่งและเป็นกลไกสำคัญที่จะทำให้บริษัทประสบความสำเร็จ จึงมีนโยบายในการพัฒนาบุคลากรของบริษัทให้มีความเป็นมืออาชีพ สามารถทำงานในปัจจุบันได้อย่างเต็มประสิทธิภาพและมีความพร้อม มีศักยภาพในการรองรับการเจริญเติบโตทางธุรกิจของบริษัทในอนาคตนอกจากนี้ยังเน้นให้บุคลากรของบริษัทมีความสามารถในการนำเทคโนโลยีสารสนเทศและวิทยาการที่ทันสมัยมาใช้ประโยชน์อย่างเหมาะสม โดยส่งเสริมให้บริษัทเป็นองค์กรแห่งการเรียนรู้ สนับสนุนให้บุคลากรได้มีโอกาสในการพัฒนาความรู้ความสามารถของตนเองผ่านการจัดฝึกอบรมภายในบริษัทและการจัดส่งบุคลากรเข้ารับการฝึกอบรมภายนอกอย่างสม่ำเสมอ

โดยที่ผ่านมาบริษัทได้มีการจัดฝึกอบรมภายในบริษัทเพื่อให้พนักงานมีความเข้าใจเกี่ยวกับธุรกิจของบริษัท ความคาดหวัง รวมทั้งเสริมสร้างทัศนคติ สร้างแรงจูงใจในการปฏิบัติงานให้แก่พนักงาน นอกจากนี้ บริษัทยังได้จัดส่งพนักงานเข้าอบรมในหลักสูตรต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงาน เพื่อเป็นการเพิ่มพูนทักษะให้แก่พนักงานอย่างต่อเนื่อง

ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท

รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่รายใหญ่ 10 อันดับแรก ณ วันที่ 14 มีนาคม 2567

ลำดับที่	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละของจำนวนหุ้นทั้งหมด
1.	นายเบน เตชะอุบล	1,897,626,424	22.96
2.	นายสตาวุธ เตชะอุบล	771,500,000	9.33
3.	บริษัท คันทรี กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	606,052,600	7.33
4.	LGT BANK (SINGAPORE) LTD	384,616,400	4.65
5.	นางอัจฉรา ตรงวงศา	285,472,100	3.45
6.	นายจิรศักดิ์ ผ่องหทัยกุล	268,548,385	3.25
7.	นายชัชชัย ตั้งธรรม	174,263,700	2.11
8.	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	153,222,011	1.85
9.	PHILLIP SECURITIES (HONG KONG) LIMITED	142,000,000	1.72
10.	นายสำเร็จ มนุญผล	125,000,000	1.51

ที่มา: รายงานรายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ตามทะเบียนผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2567 จัดทำโดยบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

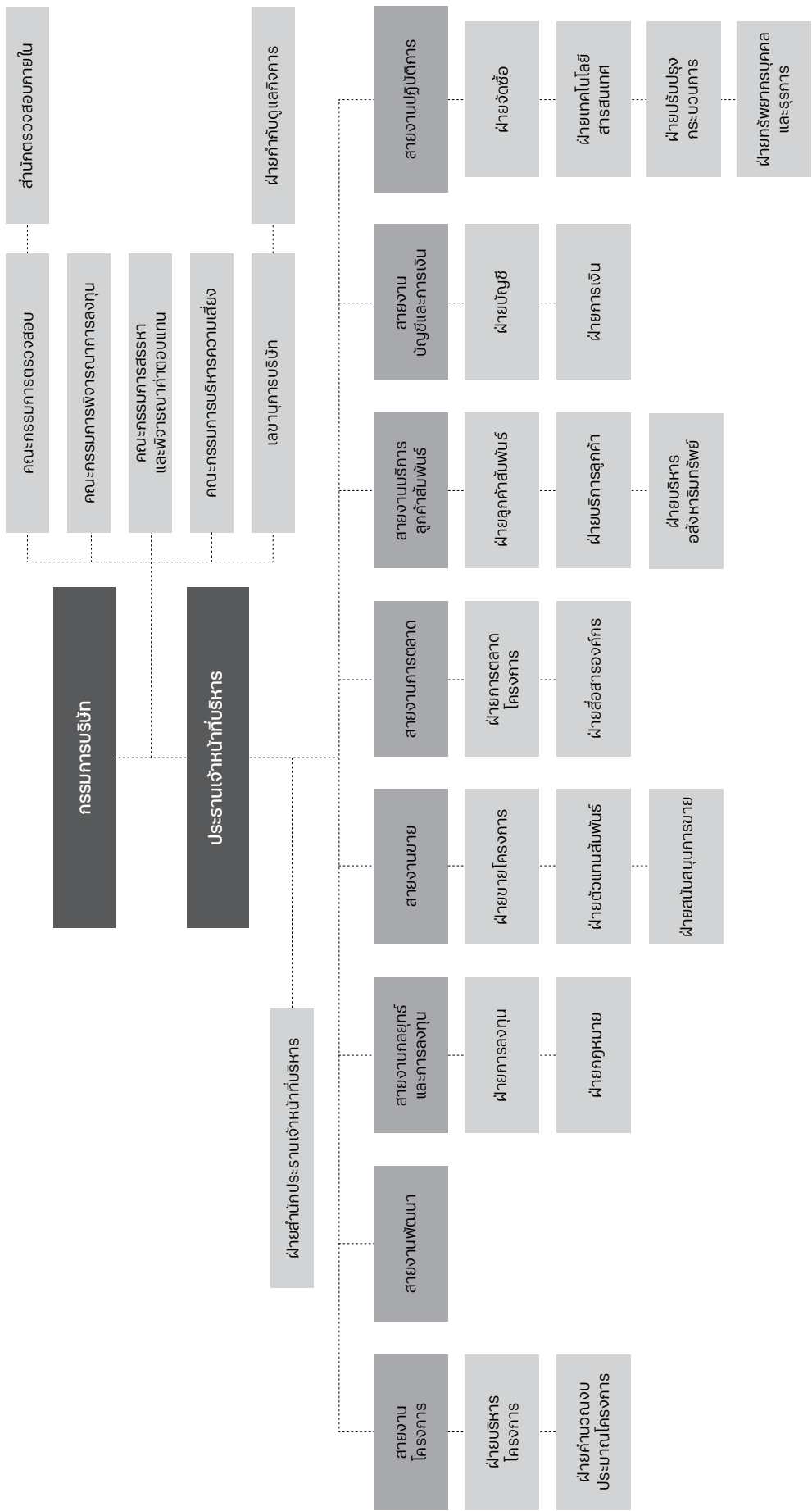
บริษัทมีนโยบายจ่ายเงินปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะของบริษัทหลังหักภาษีเงินได้ นิติบุคคล เงินสำรองตามกฎหมาย และเงินสำรองต่างๆ ทั้งหมด อย่างไรก็ตามบริษัทอาจกำหนดให้การจ่ายเงินปันผลมีอัตราน้อยกว่าอัตราที่กำหนดข้างต้นได้ โดยขึ้นอยู่กับความจำเป็นในการใช้เงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงาน การขยายธุรกิจ และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัท ทั้งนี้ มติของคณะกรรมการบริษัทที่อนุมัติให้จ่ายเงินปันผลจะต้องถูกนำเสนอเพื่อขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่เป็นการจ่ายปันผลระหว่างกาล ซึ่งคณะกรรมการบริษัทมีอำนาจอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้ และ จะดำเนินการรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรับทราบในการประชุมต่อไป

บริษัทย่อยของบริษัท มีนโยบายในการจ่ายปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินของบริษัทย่อย หลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคล เงินสำรองตามกฎหมาย และเงินสำรองต่างๆ ทั้งหมด โดยจะพิจารณาประกอบกับกระแสเงินสด ฐานะทางการเงิน สภาพคล่อง และแผนการลงทุน ในแต่ละช่วงเวลาด้วย

ข้อมูลการจ่ายเงินปันผล ย้อนหลัง 3 ปี

-ไม่มี-

โครงสร้างองค์กร บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)



รายการระหว่างกัน

1. ลักษณะรายการระหว่างกัน

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายการระหว่างกันกับบุคคลและ/หรือนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งผู้สอบบัญชีระบุไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยมีรายละเอียดในสาระสำคัญ ดังนี้

1) บริษัทหลักทรัพย์ พาย จำกัด (มหาชน) ("PI") เดิมชื่อ "บริษัทหลักทรัพย์ คันทรี กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ("CGS")

ลักษณะการประกอบธุรกิจ : นายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์
ลักษณะความสัมพันธ์ : มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท 1 คน คือ พล.อ.เพิ่มเกียรติ วัฒนมาลย์ และผู้ถือหุ้นของบริษัท และ บริษัท คันทรี กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ("CGH") ซึ่ง CGH เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของหลักทรัพย์ พาย จำกัด (มหาชน) ("PI")

ลักษณะของรายการ	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ/ยอดคงค้าง (บาท)		ความสมเหตุสมผลของรายการ
		มูลค่ารายการในปี 2566	ยอดคงค้าง ณ 31 ธันวาคม 2566	
1. บริษัทได้มีการชำระเงินค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้	ค่าธรรมเนียมจ่ายล่วงหน้า	-	336,000	คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาที่ตกลงกันและมีเงื่อนไขที่เป็นปกติเช่นเดียวกับการทำรายการกับบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง
	ค่าธรรมเนียม	564,000	-	

2) บริษัท คันทรี กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ("CGH")

ลักษณะการประกอบธุรกิจ : การถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holdings Company)
ลักษณะความสัมพันธ์ : มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท 1 คน คือ พล.ต.ท.วีรพงษ์ ชื่นกักดี และมีผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท คือ นายสดาวุธ เตชะอุบล เป็นประธานกรรมการในบริษัท คันทรี กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (CGH)

ลักษณะของรายการ	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ/ยอดคงค้าง (บาท)		ความสมเหตุสมผลของรายการ
		มูลค่ารายการในปี 2566	ยอดคงค้าง ณ 31 ธันวาคม 2566	
1. บริษัทซื้อเงินลงทุนในหุ้นสามัญ บริษัท คันทรี กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 153,061,800 หุ้น	เงินลงทุนในหุ้นสามัญ	-	107,143,260	คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาที่ตกลงกันและมีเงื่อนไขที่เป็นปกติเช่นเดียวกับการทำรายการกับบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง

3) บริษัท เอ็มเอฟ โฮลดิ้งส์ จำกัด (“MFH”)

ลักษณะการประกอบธุรกิจ : ลงทุนในกิจการอื่น
ลักษณะความสัมพันธ์ : ผู้ถือหุ้นของบริษัท และ บริษัท คันทรี กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (“CGH”) ซึ่ง CGH เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมเอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) (“MFC”) โดย MFH เป็นบริษัทย่อยของ MFC

ลักษณะของรายการ	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ/ยอดคงค้าง (บาท)		ความสมเหตุสมผลของรายการ
		มูลค่ารายการในปี 2566	ยอดคงค้าง ณ 31 ธันวาคม 2566	
1. บริษัทออกตั๋วแลกเงินให้แก่ MFH - ออกวันที่ 27 มิถุนายน 2566 จำนวนเงิน 70 ล้านบาท เงินต้นครบกำหนด 22 มีนาคม 2567 รวมระยะเวลา 269 วัน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.25 ต่อปี - ออกวันที่ 28 กรกฎาคม 2566 จำนวนเงิน 100 ล้านบาท เงินต้นครบกำหนด 23 เมษายน 2567 รวมระยะเวลา 270 วัน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.25 ต่อปี	ตั๋วแลกเงิน	-	170,000,000	คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาที่ตกลงกันและมีเงื่อนไขที่เป็นปกติเช่นเดียวกับการทำรายการกับบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง
ชำระดอกเบี้ย ณ วันออกตั๋วแลกเงิน โดยหักเป็นส่วนลดจากมูลค่าที่ตราไว้ของตั๋วแลกเงินฉบับนั้น				
2. ดอกเบี้ยจ่ายจากตั๋วแลกเงิน	ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	-	3,231,433	
	ดอกเบี้ยจ่าย	11,492,627	-	

4) บริษัท เบาต์ แอนด์ บียอนด์ จำกัด (มหาชน) (“BEYOND”)

ลักษณะการประกอบธุรกิจ : ลงทุนในธุรกิจโรงแรมและอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจอื่น ๆ
ลักษณะความสัมพันธ์ : มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท 1 คน คือ นายเบน เตชะอุบล และมีผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท คือ นายสดาวุธ เตชะอุบล เป็นประธานกรรมการในบริษัท เบาต์ แอนด์ บียอนด์ จำกัด (มหาชน) (“BEYOND”) และมีบริษัท คันทรี กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (“CGH”) เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท เบาต์ แอนด์ บียอนด์ จำกัด (มหาชน) (“BEYOND”)

ลักษณะของรายการ	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ/ยอดคงค้าง (บาท)		ความสมเหตุสมผลของรายการ
		มูลค่ารายการในปี 2566	ยอดคงค้าง ณ 31 ธันวาคม 2566	
1. ดอกเบี้ยจ่ายจากตั๋วแลกเงิน (ชำระคืนตั๋วแลกเงินแล้วในปี 2566)	ดอกเบี้ยจ่าย	3,252,039	-	คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาที่ตกลงกันและมีเงื่อนไขที่เป็นปกติเช่นเดียวกับการทำรายการกับบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง
2. ลูกหนี้จากการขายหุ้นสามัญของ WFH และ URH	ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุน	-	140,250,000	

5) บริษัท เออร์เบิน รีสอร์ท โฮเต็ล จำกัด (“URH”)

ลักษณะการประกอบธุรกิจ : โรงแรม รีสอร์ทและห้องชุด
ลักษณะความสัมพันธ์ : มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท 1 คน คือ นายเบน เตชะอุบล

ลักษณะของรายการ	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ/ยอดคงค้าง (บาท)		ความสมเหตุสมผลของรายการ
		มูลค่ารายการในปี 2566	ยอดคงค้าง ณ 31 ธันวาคม 2566	
1. บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด(“LH”) ให้ URH กู้ยืมเงิน สัญญากู้เงิน ลงวันที่ 26 สิงหาคม 2564 วงเงิน 1,710 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.5 ต่อปี ค้ำประกันโดยบริษัท เบาต์ แอนด์ บียอนด์ จำกัด (มหาชน) และมีกำหนดชำระคืนในวันที่ 26 สิงหาคม 2569	เงินให้กู้ยืมระยะยาว	-	1,710,000,000	คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาที่ตกลงกันและมีเงื่อนไขที่เป็นปกติเช่นเดียวกับการทำรายการกับบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง
2. ดอกเบี้ยรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	ลูกหนี้อื่น	-	141,461,487	
	ดอกเบี้ยรับ	94,050,000	-	
3. รายได้จากการเรียกเก็บค่าสาธารณูปโภค และค่าบริการพื้นที่ส่วนกลาง และอื่นๆ	ลูกหนี้อื่น	-	11,921,758	
	รายได้อื่น	105,503,470	-	
4. รายได้รับล่วงหน้าจากค่านายหน้าจัดหาลูกค้าห้องจัดเลี้ยง	รายได้รับล่วงหน้า	-	915,036	
5. ค่าใช้จ่ายในการให้บริการโรงแรมเกี่ยวกับ โปรแกรมชั้นลูกค้า การจัดกิจกรรมส่งเสริมการขาย ค่ารับรองลูกค้า การจัดประชุม	เจ้าหนี้อื่น	-	7,485,966	
	ค่าใช้จ่าย	29,381,493	-	

6) บริษัท วอเตอร์ฟร้อนท์ โฮเต็ล จำกัด (“WFH”) ลักษณะการประกอบธุรกิจ : โรงแรม รีสอร์ทและห้องชุด ลักษณะความสัมพันธ์ : มีการรวมร่วมกันกับบริษัท 1 คน คือ นายเบน เตชะอุบล				
ลักษณะของรายการ	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ/ยอดคงค้าง (บาท)		ความสมเหตุผลผลของรายการ
		มูลค่ารายการในปี 2565	ยอดคงค้าง ณ 31 ธันวาคม 2565	
1. บริษัท แลนด์มาร์ค โฮเต็ลดิ้งส์ จำกัด(“LH”) ให้ WFH กู้ยืมเงิน สัญญากู้เงิน ลงวันที่ 26 สิงหาคม 2564 วงเงิน 290 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.5 ต่อปี ค้ำประกันโดย บริษัท เบาต์ แอนด์ บียอนด์ จำกัด (มหาชน)และมีกำหนดชำระคืนในวันที่ 26 สิงหาคม 2569	เงินให้กู้ยืมระยะยาว	-	290,000,000	คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาที่ตกลงกันและมีเงื่อนไขที่เป็นปกติ เช่นเดียวกับการทำรายการกับบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง
2. ดอกเบี้ยรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	ลูกหนี้อื่น	-	23,990,579	
	ดอกเบี้ยรับ	15,950,000	-	
3. รายได้จากการเรียกเก็บค่าสาธารณูปโภค และค่าบริการพื้นที่ส่วนกลาง และอื่นๆ	ลูกหนี้อื่น	-	5,586,265	
	รายได้อื่น	45,601,873	-	
4. รายได้รับล่วงหน้าจากค่านายหน้าจัดหาลูกค้าห้องจัดเลี้ยง	รายได้รับล่วงหน้า	-	1,025,831	
5. ค่าใช้จ่ายในการให้บริการโรงแรมเกี่ยวกับ โปรโมชันลูกค้า การจัดกิจกรรม ส่งเสริมการขาย ค่ารับรองลูกค้า การจัดประชุมและอื่นๆ	เจ้าหนี้อื่น	-	439,321	
	ค่าใช้จ่าย	2,042,425	-	

7) นายสตาวุธ เตชะอุบล
ลักษณะความสัมพันธ์ : เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ณ วันที่ 14 มีนาคม 2567 จำนวน 771,500,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 9.33 ของทุนชำระแล้ว และเป็นบิดาของ นายเบน เตชะอุบล กรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท

ลักษณะของรายการ	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ/ยอดคงค้าง (บาท)		ความสมเหตุผลผลของรายการ
		มูลค่ารายการในปี 2566	ยอดคงค้าง ณ 31 ธันวาคม 2566	
1. ค่าจองซื้อ คำทำสัญญาจะซื้อจะขาย และค่างวด ในการซื้ออาคารชุด โครงการอิลิเมนต์ ศรีนครินทร์ จำนวน 2 ยูนิต	เงินรับล่วงหน้า	-	1,181,244	คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า รายการดังกล่าวเป็นไปตามราคาขายห้องชุดที่กำหนดและมีเงื่อนไขที่เป็นปกติเช่นเดียวกับการทำรายการกับบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง โดยเป็นไปตามหลักการที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
2. ค่าจองซื้อ คำทำสัญญาจะซื้อจะขายและค่างวด ในการซื้ออาคารชุด โครงการไฟร์ชีอันส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา จำนวน 1 ยูนิต	เงินรับล่วงหน้า	-	11,000 000	

8) นายเบน เตชะอุบล
ลักษณะความสัมพันธ์ : เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ณ วันที่ 14 มีนาคม 2567 จำนวน 1,897,626,424 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 22.96 ของทุนชำระแล้ว โดยดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการของบริษัท

ลักษณะของรายการ	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ/ยอดคงค้าง (บาท)		ความสมเหตุผลผลของรายการ
		มูลค่ารายการในปี 2566	ยอดคงค้าง ณ 31 ธันวาคม 2566	
1. ลูกหนี้ค่าซื้อห้องชุด โครงการไฟร์ชีอันส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยาจำนวน 1 ยูนิต ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2565 ได้ทำบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาเพื่อผ่อนชำระเป็นระยะเวลา 3 ปี อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.35 ต่อปี	ลูกหนี้การค้า	-	29,606,883	คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า รายการดังกล่าวเป็นไปตามราคาขายห้องชุดที่กำหนดและมีเงื่อนไขที่เป็นปกติเช่นเดียวกับการทำรายการกับบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง โดยเป็นไปตามหลักการที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ดอกเบี้ยจากการผ่อนชำระดังกล่าวถือเป็นอัตราปกติเช่นเดียวกับการทำรายการกับบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง และเมื่อคำนวณดอกเบี้ยย้อนหลังตั้งแต่วันที่มียอดคงค้าง จะมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.21 ซึ่งเทียบเท่าได้กับอัตราดอกเบี้ยเงินเชื่อที่อยู่อาศัยกับสถาบันการเงิน
	ดอกเบี้ยรับ	6,312,978	-	

2. มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

เพื่อเป็นการรักษามลประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้นโดยรวม บริษัทจึงได้กำหนดมาตรการและขั้นตอนการทำรายการระหว่างกัน โดยที่คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้บริษัทปฏิบัติตามข้อกำหนด กฎระเบียบของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอย่างเคร่งครัด

หากรายการระหว่างกันของบริษัทและบริษัทย่อยเกิดกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บุคคลที่มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต บริษัทจะให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการ โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัท หากคณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทจะจัดหาผู้เชี่ยวชาญอิสระ หรือ ผู้สอบบัญชีของบริษัท เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการดังกล่าว เพื่อประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการหรือ ผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี และจะเปิดเผยรายการระหว่างกันไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี

3. นโยบายหรือแนวโันการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

บริษัทมีการกำหนดนโยบายหรือแนวโันในการทำรายการระหว่างกันในอนาคต โดยการเข้าทำรายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตนั้น บริษัทจะดำเนินการให้เป็นไปตามลักษณะธุรกิจการค้าปกติทั่วไป สามารถอ้างอิงได้กับเงื่อนไขทางธุรกิจประเภทเดียวกันที่บริษัททำกับบุคคลภายนอก ทั้งนี้ บริษัทจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการเกี่ยวโยงกัน และการได้มาหรือจำหน่ายทรัพย์สินที่สำคัญของบริษัทจดทะเบียนและบริษัทย่อย ตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสมาคมนักบัญชี และผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทยโดยเคร่งครัด

ทั้งนี้ หากรายการระหว่างกันของบริษัทเกิดกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บุคคลที่มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต บริษัทจะให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการ หากคณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทจะจัดหาผู้เชี่ยวชาญอิสระ หรือผู้สอบบัญชีของบริษัทเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการดังกล่าว เพื่อประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการหรือผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) และจะเปิดเผยรายการระหว่างกันไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี

การกำกับดูแลกิจการ

1. นโยบายการกำกับกิจการ

คณะกรรมการบริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี และส่งเสริมการยกระดับหลักการกำกับดูแลกิจการของบริษัทให้มีความสอดคล้องกับแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เนื่องจากเห็นว่า มีความสำคัญและจำเป็นต่อการดำเนินธุรกิจที่ทำให้บริษัทมีระบบการบริหารงานที่มีประสิทธิภาพ และเป็นส่วนสำคัญในการส่งเสริมกิจการของบริษัทให้มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องและมั่นคงต่อไป ซึ่งจะก่อให้เกิดความเชื่อมั่นแก่ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน และผู้ที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งยังก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทในระยะยาว โดยบริษัทได้แบ่งออกเป็น 5 หมวดดังนี้

- หมวดที่ 1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- หมวดที่ 2 สิทธิของผู้ถือหุ้นและการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน
- หมวดที่ 3 การคำนึงถึงบทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย
- หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

หมวดที่ 1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี

คณะกรรมการบริษัทกำหนดนโยบายสนับสนุนการกำกับดูแลกิจการที่ดี ภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมายและจรรยาบรรณทางธุรกิจเป็นลายลักษณ์อักษร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการกำกับดูแลกิจการของบริษัทและบริษัทย่อย โดยคณะกรรมการได้เผยแพร่นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณทางธุรกิจให้กรรมการและพนักงานทุกระดับเข้าใจและถือปฏิบัติตาม ซึ่งมีเนื้อหาครอบคลุมหลักสำคัญ ดังนี้

- การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอย่างเท่าเทียมกันและเป็นธรรมต่อทุกฝ่าย
- คณะกรรมการบริษัทมีความมุ่งมั่นในการสร้างมูลค่าเพิ่มแก่กิจการในระยะยาว บริหารงานด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง รับผิดชอบต่อการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความสามารถและประสิทธิภาพที่เพียงพอ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น ดูแลไม่ให้เกิดปัญหาการขัดแย้งทางผลประโยชน์และรับผิดชอบต่อการตัดสินใจและการกระทำของตนเอง
- การดำเนินงานเป็นไปด้วยความโปร่งใส มีคุณธรรม สามารถตรวจสอบได้ เปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอแก่ผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย
- การดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงความเสี่ยงอยู่เสมอโดยมีการควบคุมและบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสม
- คณะกรรมการบริษัทได้มีการกำหนดจรรยาบรรณของบริษัทขึ้น เพื่อให้กรรมการ ฝ่ายบริหาร และพนักงานทุกคนถือปฏิบัติ ตลอดจนเพื่อให้เป็นไปตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จึงได้กำหนดนโยบายและทิศทางในการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท โดยให้ความสำคัญกับระบบการควบคุมและการตรวจสอบภายใน กำกับดูแลฝ่ายบริหารให้ดำเนินการตามนโยบายอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อประโยชน์ในระยะยาวของผู้ถือหุ้นภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมายและจรรยาบรรณทางธุรกิจ
- ส่งเสริมและสนับสนุนให้กรรมการทุกท่านและฝ่ายบริหาร เข้ารับการอบรมทั้งสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการไทย (Thai Institute of Directors Association : IOD) และสถาบันอื่นๆ ในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง เพื่อเป็นการเพิ่มพูนความรู้ด้านต่างๆ เกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของกรรมการและฝ่ายบริหาร

หมวดที่ 2 สิทธิของผู้ถือหุ้นและการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

1. สิทธิของผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัทได้ตระหนักถึงสิทธิความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้น บริษัทจึงมีนโยบายปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน รวมถึงปกป้องและรักษาสหิทธินพื้นฐานของผู้ถือหุ้น ดังนี้

- ผู้ถือหุ้นทุกรายมีสิทธิเท่าเทียมกัน ในการซื้อขายหรือโอนหุ้น การมีส่วนแบ่งในกำไรของบริษัทอย่างเท่าเทียมกัน การได้รับข่าวสาร ข้อมูลของกิจการอย่างเพียงพอ การเข้าร่วมประชุมเพื่อใช้สิทธิออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการ การแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และเรื่องที่มีผลกระทบต่อบริษัท เช่น การจัดสรรเงินปันผล การกำหนดหรือแก้ไขข้อบังคับและหนังสือบริคณห์สนธิ การลดทุนหรือเพิ่มทุน และการอนุมัติรายการพิเศษ เป็นต้น
- หุ้นประเภทเดียวกัน มีสิทธิออกเสียงที่เท่าเทียมกัน หนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
- บริษัทเผยแพร่ข้อมูลข่าวสารของบริษัทให้แก่ผู้ถือหุ้นโดยสม่ำเสมอ โดยผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งเว็บไซต์ของบริษัท นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นยังสามารถติดต่อขอข้อมูลเกี่ยวกับสิทธิของตนหรือข้อมูลต่างๆ ของบริษัทได้โดยตรงทาง E-mail : info_ir@cgd.co.th
- บริษัทจัดส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมทั้งเอกสารข้อมูลประกอบการประชุมในวาระต่างๆ รวมทั้งมีความเห็นของคณะกรรมการบริษัทในทุกวาระ โดยส่งให้ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 7 วัน เว้นแต่กรณีที่ต้องบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น และเผยแพร่หนังสือเชิญประชุมพร้อมทั้งเอกสารข้อมูลประกอบการประชุม ทางเว็บไซต์ของบริษัทล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีเวลาศึกษาข้อมูลได้อย่างละเอียดและสามารถตัดสินใจได้อย่างเหมาะสม
- บริษัทแจ้งกฎเกณฑ์ และวิธีการในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นให้ผู้ถือหุ้นทราบในหนังสือเชิญประชุม และแจ้งขั้นตอนการออกเสียงลงมติให้ผู้ถือหุ้นทราบในที่ประชุมผู้ถือหุ้น รวมทั้งในการประชุมผู้ถือหุ้นให้มีการกำหนดเป็นลำดับขั้นตอนอย่างชัดเจน มีการนำเสนอ ชักถาม ออกเสียงลงคะแนน และสรุปมติที่ประชุมอย่างชัดเจน รวมทั้งเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่งคำถามล่วงหน้าก่อนวันประชุม บริษัทได้อำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน โดยให้ผู้ถือหุ้นสามารถลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมได้ล่วงหน้าก่อนเวลาประชุมอย่างน้อย 1 ชั่วโมง และต่อเนื่องจนกว่าการประชุมจะแล้วเสร็จ รวมทั้งการเลี้ยงรับรองที่เหมาะสมแก่ผู้ถือหุ้นที่มาประชุม
- บริษัทไม่ลิดรอนสิทธิของผู้ถือหุ้นในการศึกษาสารสนเทศของบริษัทที่ต้องเปิดเผยตามข้อกำหนดต่างๆ และการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น เช่น ไม่แจกเอกสารที่มีข้อมูลสำคัญเพิ่มเติมในที่ประชุมผู้ถือหุ้นอย่างกะทันหัน ไม่เพิ่มวาระการประชุมหรือเปลี่ยนแปลงข้อมูลสำคัญโดยไม่ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า ไม่จำกัดสิทธิในการเข้าประชุมของผู้ถือหุ้นที่มาสาย เป็นต้น

- บริษัทได้อำนวยความสะดวกและสนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมผู้ถือหุ้น เช่น การประชุมดำเนินตามลำดับขั้นตอนที่แจ้งไว้ในหนังสือเชิญประชุม การเลือกตั้งกรรมการผู้ถือหุ้นสามารถลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการได้เป็นรายบุคคล มีการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็นโดยกรรมการที่เกี่ยวข้องตอบข้อซักถามอย่างเพียงพอ
- ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถมาประชุมด้วยตนเอง บริษัทได้อำนวยความสะดวกโดยการจัดส่งแบบฟอร์มหนังสือมอบฉันทะ แบบ ข. ซึ่งเป็นรูปแบบที่ผู้ถือหุ้นสามารถระบุความเห็นในการลงคะแนนเสียงได้ โดยผู้ถือหุ้นของบริษัทสามารถดาวน์โหลดหนังสือมอบฉันทะ แบบ ก. และแบบ ข. ได้ที่เว็บไซต์ของบริษัท และเสนอรายชื่อกรรมการอิสระของบริษัทอย่างน้อย 1 คน ให้ผู้ถือหุ้นพิจารณามอบฉันทะให้เข้าร่วมประชุม
- บริษัทจัดให้มีการบันทึกรายงานการประชุมที่ชัดเจนถูกต้องครบถ้วน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบได้ ซึ่งบริษัทจะเผยแพร่รายงานการประชุมผ่านเว็บไซต์ของบริษัท ภายหลังจากที่ส่งรายงานการประชุมให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว

2. ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ที่ผ่านมาคณะกรรมการบริษัทและคณะผู้บริหารได้พิจารณาจัดปัญหาความขัดแย้งของผลประโยชน์อย่างรอบคอบด้วยความซื่อสัตย์สุจริตอย่างมีเหตุมีผลและเป็นอิสระภายใต้กรอบจรรยาบรรณที่ดี เพื่อผลประโยชน์ของบริษัทโดยรวมเป็นสำคัญ

ดังนั้น เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและป้องกันการแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตน บริษัทกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหารและผู้ที่เกี่ยวข้อง ต้องเปิดเผยข้อมูลส่วนได้เสียให้คณะกรรมการทราบ โดยติดต่อกับที่เลขานุการบริษัท และมีหน้าที่รายงานการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทให้คณะกรรมการบริษัททราบ ตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ อีกทั้ง ในการประชุมคณะผู้บริหารและคณะกรรมการบริษัทกำหนดให้บุคคลที่มีส่วนได้ส่วนเสียในการเข้าทำการใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทใดให้ความเห็นและงดออกเสียงลงมติในรายการดังกล่าว

นอกจากนี้ บริษัทได้มีการกำหนดนโยบายและขั้นตอนการอนุมัติรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งให้เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับรายชื่อและความสัมพันธ์ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน นโยบายการกำหนดราคา และมูลค่าของรายการ รวมทั้งความเห็นของคณะกรรมการเกี่ยวกับการทำรายงานดังกล่าว โดยได้ถือปฏิบัติตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ใชบังคับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันอย่างเคร่งครัด เพื่อประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นโดยรวมอย่างเท่าเทียมกัน

นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้เสนอคณะกรรมการบริษัท เพื่อรับทราบรายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งได้มีการพิจารณาความเหมาะสมอย่างรอบคอบ และได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนดในรายงานและเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวทุกไตรมาสอย่างเคร่งครัด รวมทั้งได้มีการเปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report) ด้วย

ทั้งนี้ บริษัทมีนโยบายห้ามกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย นำข้อมูลภายในของบริษัท ซึ่งยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนไปเปิดเผย เพื่อแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตนหรือเพื่อประโยชน์แก่ผู้อื่นไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม นอกจากนี้ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทที่ได้รับข้อมูลทางการเงินของบริษัท ต้องไม่ใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าวในระยะเวลา 1 เดือนก่อนเปิดเผยสู่สาธารณะ โดยบริษัทได้แจ้งให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ ชำรงต้นหลักเสียการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทก่อนทั้งการเงินจะเปิดเผยสู่สาธารณะ รวมทั้งได้แจ้งให้กรรมการและผู้บริหารเข้าใจถึงภาระหน้าที่การรายงานการถือครองหลักทรัพย์ในบริษัท ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 และบทลงโทษตามมาตรา 275 แห่ง พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยบริษัทได้กำหนดบทลงโทษทางวินัยต่อพนักงานของบริษัทที่กระทำการฝ่าฝืนระเบียบข้อบังคับ หรือประกาศของบริษัทซึ่งระบุไว้ในระเบียบข้อบังคับในการปฏิบัติงานของพนักงาน

หมวดที่ 3 การค้ำนึ่งถึงบทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกๆ กลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้น พนักงาน ผู้บริหารของบริษัทและบริษัทย่อย ผู้ร่วมทุน หรือ ผู้มีส่วนได้เสียภายนอก อาทิ คู่ค้า คู่แข่ง เจ้าหนี้ ชุมชนและสังคม รวมถึงหน่วยงานภาครัฐและองค์กรที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดดังนี้

ผู้ถือหุ้น	บริษัทมุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจให้มีผลตอบแทนที่คุ้มค่าและสร้างความพึงพอใจสูงสุดแก่ผู้ถือหุ้น โดยคำนึงถึงการเติบโตของมูลค่าบริษัทในระยะยาวด้วยผลตอบแทนที่ดีและต่อเนื่อง รวมทั้งการดำเนินการเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใสและเชื่อถือได้
พนักงาน	บริษัทได้ส่งเสริมและพัฒนาความสามารถของพนักงานโดยมุ่งหวังให้เกิดศักยภาพในการปฏิบัติงานสูงสุด โดยจัดให้มีสภาพการจ้างงานที่ยุติธรรม รวมถึงมีโอกาask้าวหน้าในบริษัทอย่างเป็นธรรม และจัดให้มีสภาพแวดล้อมในการทำงานที่ดีและปลอดภัย
ผู้ร่วมทุน	บริษัทปฏิบัติงานร่วมกันอย่างมีอาชีพและโปร่งใส เพื่อผลประโยชน์สูงสุดร่วมกัน
ลูกค้า	บริษัทเน้นที่จะให้บริการตามคำมั่นสัญญาต่อลูกค้า โดยให้ความสำคัญแก่ลูกค้าเป็นอันดับแรก โดยสร้างสัมพันธ์ภาพที่ดีกับลูกค้าอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ
คู่ค้า	บริษัทมีการปฏิบัติต่อคู่ค้าอย่างเสมอภาค เป็นธรรมและรักษาความลับ รวมถึงสร้างความสัมพันธ์ที่ดีและเอื้อประโยชน์ร่วมกันกับคู่ค้า
เจ้าหนี้	บริษัทจะปฏิบัติตามพันธะสัญญา และให้ความเป็นธรรมแก่เจ้าหนี้ตามลำดับชั้นของหนี้ตามสัญญาที่ได้กระทำไว้
คู่แข่ง	บริษัทมีการปฏิบัติที่เสมอภาค ไม่ดูหมิ่นคู่แข่งและปฏิบัติต่อกันอย่างมีอาชีพ
ชุมชน/สังคม	บริษัทคำนึงถึงการสนับสนุนกิจกรรมทางสังคม เพื่อสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีแก่คนในสังคมและชุมชน รวมถึงส่งเสริมและปลูกฝังจิตสำนึกความรับผิดชอบต่อสังคมในหมู่พนักงานทุกระดับ
หน่วยราชการ	บริษัทพึงปฏิบัติตามข้อกำหนดของกฎหมายและกฎระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและองค์กรที่เกี่ยวข้อง
สิ่งแวดล้อม	บริษัทส่งเสริมให้พนักงานตระหนักถึงการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม และมีนโยบายการพัฒนาโครงการโดยคำนึงถึงผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมตามรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA)

บริษัทจึงได้มีนโยบายที่จะสร้างความคุ้มครองสิทธิและปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกัน เนื่องจากแรงสนับสนุนจากผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ มีส่วนช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันและสร้างกำไรให้กับบริษัท ถือเป็นการสร้างความสำเร็จให้กับบริษัทในระยะยาว บริษัทได้ตระหนักถึงสิทธิของแต่ละกลุ่มที่มีส่วนได้เสีย โดยปฏิบัติตามข้อกำหนดกฎหมายและกฎระเบียบต่างๆ รวมถึงสัญญาและข้อตกลงต่างๆ ที่ทำขึ้นระหว่างกันรวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอเพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียมีส่วนร่วมได้อย่างมีประสิทธิภาพ และไม่ดำเนินการใดๆ อันจะเป็นการละรอนสิทธิ หรือส่งผลกระทบต่อในด้านลบกับกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียต่างๆ

กรณีที่มีผู้มีส่วนได้เสียมีข้อร้องเรียน ข้อเสนอแนะหรือข้อสงสัยใดๆ เกี่ยวกับการกระทำผิดกฎหมายหรือจรรยาบรรณ รายงานทางการเงินที่ไม่ถูกต้อง หรือระบบควบคุมภายในที่บกพร่อง สามารถแจ้งหรือสอบถามได้โดยตรงถึงคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท โดยติดต่อผ่านเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ ทางอีเมล InternalAudit@cgd.co.th หรือ ส่งจดหมายมาที่ สำนักตรวจสอบภายใน บริษัท ดันทรี่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เลขที่ 898 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ชั้น 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โดยบริษัทจะดำเนินการสอบสวนตามขั้นตอนการรับเรื่องร้องเรียนที่กำหนดไว้และถือปฏิบัติเป็นเรื่องลับและรายงานผลการสอบสวนให้คณะกรรมการบริษัททราบ

หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

1. การเปิดเผยข้อมูล

บริษัทให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลสำคัญของบริษัทที่มีผลต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน และผู้มีส่วนได้เสียกับบริษัททั้งข้อมูลทางการเงิน และข้อมูลที่มีใช่ข้อมูลทางการเงินอย่างถูกต้อง ครบถ้วน น่าเชื่อถือ ทั้งถึง ้นั้นเวลา โปร่งใส และเป็นไปตามเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด โดยผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สื่อสิ่งพิมพ์ต่างๆ แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report) ด้วย รวมถึงผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัท

นอกจากนี้ บริษัทจัดให้มีรายงานความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงินแสดงควบคู่กับรายงานของผู้สอบบัญชีในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report)

2. ความสัมพันธ์กับผู้ลงทุน

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลที่มีผลต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน และผู้มีส่วนได้เสียกับบริษัทเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส น่าเชื่อถือ ทั้งถึง และทันเวลา ทั้งรายงานข้อมูลทางการเงิน และข้อมูลทั่วไป ตลอดจนข้อมูลสำคัญ โดยได้เผยแพร่ข้อมูลข่าวสารต่างๆ เพื่อให้ผู้ลงทุน นักวิเคราะห์ และผู้สนใจโดยทั่วไปได้รับทราบ โดยผ่านช่องทางการเผยแพร่ข้อมูลต่างๆ ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และหรือสิ่งพิมพ์ต่างๆ รวมทั้งเว็บไซต์ของบริษัท ทั้งนี้ บริษัทได้มอบหมายให้เลขานุการบริษัท เป็นผู้รับผิดชอบงานเกี่ยวกับการให้บริการข้อมูล และการเปิดเผยสารสนเทศที่สำคัญของบริษัท โดยติดต่อได้ที่ โทร. +66(0) 2658 7888 โทรสาร +66(0) 2658 7880 E-mail: info_ir@cgd.co.th

หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการ

1. ภาวะผู้นำและวิสัยทัศน์

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยผู้ที่มีประสบการณ์ มีความรู้ ความสามารถในการดำเนินธุรกิจ ทำหน้าที่เป็นผู้ชี้แนะและกำหนดนโยบาย วิสัยทัศน์ กลยุทธ์ เป้าหมาย และทิศทางการดำเนินงานของบริษัท ตลอดจนกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ภายใต้กรอบของกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความรับผิดชอบต่อ ชื่อสัตย์สุจริต รับผิดชอบต่อสังคม รับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม ตามหลักการข้อพึงปฏิบัติที่ดีเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทและสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้น นอกจากนี้ บริษัทยังได้ให้ความสำคัญและจัดให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน การตรวจสอบภายใน การประเมินและการบริหารงานที่รัดกุมต่อเนื่องอย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งมีการติดตามดำเนินการในเรื่องดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ โดยผ่านสำนักตรวจสอบภายในและนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบให้รับทราบทุกครั้ง

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาให้มีการกำหนดและแยกบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบต่อระหว่างคณะกรรมการบริษัทและฝ่ายบริหาร โดยกำหนดระดับอำนาจการดำเนินการอย่างชัดเจน รวมทั้งสื่อสารบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบต่อดังกล่าวต่อกรรมการและพนักงานอย่างสม่ำเสมอ

2. จรรยาบรรณธุรกิจ

บริษัทได้จัดทำข้อกำหนดและถือปฏิบัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณธุรกิจ (Code of Conduct) ของบริษัท เพื่อให้กรรมการและพนักงานทุกคนได้รับทราบ ยึดถือ เข้าใจถึงมาตรฐานการปฏิบัติตนตามที่บริษัทและผู้ถือหุ้นคาดหวัง และใช้เป็นแนวทางประพฤติปฏิบัติที่ถูกต้องในการประกอบธุรกิจ ดังนี้

- ปฏิบัติตามที่เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท มติที่ประชุมผู้ถือหุ้น รวมทั้งการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณกรรมการบริษัท
- บริหารงานเพื่อผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ทั้งในปัจจุบันและอนาคต ตลอดจนรักษาภาพลักษณ์ของบริษัท
- ไม่มีส่วนได้เสียในกิจการที่กระทำกับบริษัทที่ตนเป็นกรรมการ หรือในกิจการที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกับบริษัทที่ตนเป็นกรรมการอยู่ ทั้งนี้ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม
- พึงบริหารงาน โดยหลีกเลี่ยงความขัดแย้งผลประโยชน์ส่วนตนต่อผลประโยชน์ของบริษัท เพื่อให้การบริหารงานเป็นไปอย่างเต็มที่และมีประสิทธิภาพ
- บริหารงานด้วยความระมัดระวังและไม่สร้างข้อผูกมัดที่อาจขัดแย้งกับหน้าที่ของตนในภายหลัง
- ไม่แสวงหาผลประโยชน์อันมิชอบจากการทำงาน ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม
- ปฏิบัติหน้าที่ของตนอย่างเต็มความสามารถ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
- ไม่เป็นผู้ประกอบกรการ หรือเป็นผู้ถือหุ้นสำคัญ หรือมีบุคคลในครอบครัวเป็นกรรมการ หรือเป็นผู้ถือหุ้นในกิจการหรือธุรกิจการค้าอันมีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขัน หรือทำธุรกิจกับบริษัทที่ตนเองเป็นกรรมการอยู่ ไม่ควรกระทำเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือของผู้อื่น

ทั้งนี้ กรรมการและพนักงานของบริษัทรับทราบถึงข้อกำหนดเกี่ยวกับจรรยาบรรณ และได้ปฏิบัติตนและปฏิบัติงานอย่างมีอาชีพ มีจริยธรรมทางธุรกิจ โดยคำนึงถึงการสร้างประโยชน์สูงสุดให้แก่บริษัทและผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

3. องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท

- คณะกรรมการบริษัทจะเป็นผู้สรรหาและพิจารณาผู้ที่มีทักษะ ประสบการณ์ วิชาชีพ คุณสมบัติเฉพาะในด้านต่างๆ และมีความจำเป็นต่อธุรกิจของบริษัทโดยข้อเสนอแนะของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน เพื่อนำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการของบริษัท
- คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วย กรรมการจำนวนตามที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นกำหนด แต่ต้องไม่น้อยกว่า 5 คน ซึ่งมีความสามารถ ประสบการณ์หลากหลายด้าน โดยมีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 แต่ไม่น้อยกว่า 3 คน
 - กรรมการอิสระ มีคุณสมบัติดังต่อไปนี้
 - ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วมหรือบริษัทที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
 - ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน หรือที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้ว ไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท หรือผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี
 - ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมหรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบริษัทย่อย
 - ไม่เคยหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วมหรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้อิฉาณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ หรือผู้บริหารของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วมหรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้ว ไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี
- ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่ง รวมถึงการที่รายการทางการเงินค่าที่กระทำเป็นปกติ เพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค่าประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นที่ானเองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทหรือคู่สัญญาีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ดังแต่ร้อยละสามของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท หรือตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป แล้วแตจำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการเกี่ยวโยงกันตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ว่าด้วยการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าวให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่างหนึ่งปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน
- ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วมหรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง และไม่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหารหรือหุ้นส่วนผู้จัดการของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี
- ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้บริการทางวิชาชีพเป็นนิติบุคคล ให้รวมถึงการเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหารหรือหุ้นส่วนผู้จัดการของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่แต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี

ข)	ไม่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเป็นตัวแทนเพื่อรักษาสผลประโยชน์ของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
ช)	ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท ภายหลังได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระแล้ว กรรมการอิสระอาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกันหรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบขององค์คณะ (Collective Decision) ได้
ณ)	มีความรู้และเข้าใจลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทเป็นอย่างดี

4. วาระการดำรงตำแหน่ง กรรมการมีกำหนดระยะเวลาการดำรงตำแหน่งเป็นไปตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด และไม่มีข้อจำกัดจำนวนวาระที่จะดำรงตำแหน่งติดต่อกัน

5. การเป็นกรรมการที่อื่นของกรรมการ เพื่อให้กรรมการได้มีเวลาในการทำหน้าที่ได้อย่างเต็มที่ จึงกำหนดให้กรรมการแต่ละท่านดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท จดทะเบียนไม่เกิน 5 บริษัท เว้นแต่จะได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณีโดยกรรมการมีหน้าที่เปิดเผยข้อมูลการดำรงตำแหน่งกรรมการที่บริษัทอื่นให้คณะกรรมการบริษัททราบ นอกจากนี้ กรณีที่ผู้บริหารระดับสูงของบริษัทไปดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการที่บริษัทอื่น ผู้บริหารมีหน้าที่เปิดเผยให้คณะกรรมการบริษัททราบ ซึ่งปัจจุบันไม่มีกรรมการที่ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทจดทะเบียนมากกว่า 5 บริษัท

6. การประชุมคณะกรรมการบริษัท กรรมการมีหน้าที่และอำนาจในการประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้กรรมการได้มีมติเกี่ยวกับกิจการของบริษัท การประชุมคณะกรรมการบริษัทจะดำเนินการตามมติของกรรมการบริษัท เว้นแต่กรณีที่มีการแก้ไขมติของกรรมการบริษัท ซึ่งต้องได้รับความเห็นชอบจากกรรมการบริษัทไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการบริษัท

4. อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

ดูรายละเอียดในขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการ ในหัวข้อเรื่องขอบเขต หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

7. การประชุมคณะกรรมการบริษัท การประชุมคณะกรรมการตามปกติให้จัดขึ้นอย่างน้อยสามเดือนต่อครั้ง ให้ประธานกรรมการหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายเป็นผู้เรียกประชุม หรือในกรณีจำเป็นกรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปอาจร้องขอให้ประธานกรรมการเรียกประชุมคณะกรรมการได้ ในกรณีที่กรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปร้องขอให้ประธานกรรมการกำหนดวันประชุมภายในสิบวันนับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ

ในการเรียกประชุมคณะกรรมการแต่ละครั้ง ให้ประธานกรรมการหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายส่งหนังสือนัดประชุมไปยังกรรมการไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม เว้นแต่ในกรณีจำเป็นรีบด่วน เพื่อรักษาสัทธิหรือประโยชน์ของบริษัทจะแจ้งการนัดประชุมโดยวิธีอื่นและกำหนดวันประชุมให้เร็วกว่านั้นก็ได้ โดยประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วมกันพิจารณากำหนดวาระการประชุม โดยเปิดโอกาสให้กรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปมีสิทธิเสนอเรื่องเข้าสู่วาระการประชุมได้

ตามข้อบังคับของบริษัท ในการประชุมคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม ในกรณีประธานกรรมการไม่อยู่ในที่ประชุมหรือไม่สามารถปฏิบัติตามหน้าที่ได้ ถ้ามีรองประธานกรรมการให้รองประธานกรรมการเป็นประธาน ถ้าไม่มีรองประธานกรรมการหรือมีแต่ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก ทั้งนี้ กรรมการคนหนึ่งมีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน เว้นแต่กรรมการซึ่งมีส่วนได้เสียในเรื่องใดไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

6. การประเมินผลงานของกรรมการและผู้บริหารสูงสุด

1) ประเมินผลงานของกรรมการ

คณะกรรมการมอบหมายให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน เป็นผู้ประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทและคณะอนุกรรมการ โดยจัดให้มีการประเมินผลตนเองโดยกำหนดไว้ 2 แบบ ได้แก่ แบบประเมินผลคณะกรรมการทั้งคณะและแบบประเมินผลคณะกรรมการรายบุคคล (ประเมินตนเอง) เพื่อช่วยให้คณะกรรมการได้พิจารณาทบทวนผลงาน ปัญหาและอุปสรรคในปีที่ผ่านมา และนำผลการประเมินมาวิเคราะห์การปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการและนำข้อเสนอแนะมาพัฒนาการดำเนินงานต่อไป

2) ประเมินผลงานผู้บริหารสูงสุด

คณะกรรมการมอบหมายให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน เป็นผู้ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารสูงสุดของฝ่ายบริหารเป็นประจำทุกปี และรายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบ เพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทกำหนดคำตอบแทนให้แก่ผู้บริหารสูงสุดของฝ่ายบริหาร โดยประธานกรรมการจะเป็นผู้แจ้งผลการพิจารณาให้ผู้บริหารสูงสุดของฝ่ายบริหารทราบ

8. การถ่วงดุลของกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร บริษัทกำหนดให้มีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 แต่ต้องไม่ต่ำกว่า 3 ท่าน โดยกรรมการอิสระ จำนวน 3 ท่าน ดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ ซึ่งมีคุณสมบัติครบถ้วนตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ว่าด้วยคุณสมบัติและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อบำปปฏิบัติหน้าที่ตรวจสอบและถ่วงดุลการบริหารกิจการต่างๆ ของบริษัทให้เกิดความถูกต้องเป็นธรรม

9. การกำกับดูแลกิจการที่ดี บริษัทมีคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดีซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน เพื่อกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปตามหลักธรรมาภิบาลและส่งเสริมการดำเนินงานอย่างโปร่งใสและเป็นธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีคณะกรรมการที่มีประสบการณ์และมีความรู้ ความสามารถ จำนวนทั้งสิ้น 9 ท่าน ประกอบด้วย

- กรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร 8 ท่าน โดยเป็นกรรมการอิสระรวม 6 ท่าน
- กรรมการที่เป็นผู้บริหาร 1 ท่าน

โดยมีกรรมการอิสระ จำนวน 3 ท่าน ดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ ซึ่งมีคุณสมบัติครบถ้วนตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ว่าด้วยคุณสมบัติและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อบำปปฏิบัติหน้าที่ตรวจสอบและถ่วงดุลการบริหารกิจการต่างๆ ของบริษัทให้เกิดความถูกต้องเป็นธรรม

8. การรวมหรือแยกตำแหน่ง

ประธานกรรมการบริษัทต้องไม่เป็นบุคคลเดียวกันกับผู้บริหารสูงสุดของฝ่ายบริหาร เพื่อเป็นการแบ่งแยกหน้าที่ในการกำหนดนโยบายการกำกับดูแลและการบริหารงานประจำ โดยบริษัทได้กำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ของฝ่ายบริหารในแต่ละระดับไว้อย่างชัดเจน และเป็นลายลักษณ์อักษรในประกาศอำนาจดำเนินการของบริษัทซึ่งได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท บริษัทมีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบออกจากกันโดยเด็ดขาดระหว่างการอนุมัติ การบันทึกรายการทางบัญชี และการดูแลทรัพย์สิน เพื่อเป็นการตรวจสอบซึ่งกันและกันได้

10. การตรวจสอบและตรวจสอบภายใน บริษัทมีคณะกรรมการตรวจสอบและตรวจสอบภายใน ซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน เพื่อกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปตามหลักธรรมาภิบาลและส่งเสริมการดำเนินงานอย่างโปร่งใสและเป็นธรรม

11. การพัฒนาความรู้และทักษะของคณะกรรมการและฝ่ายบริหาร บริษัทให้ความสำคัญในการส่งเสริมและสนับสนุนให้กรรมการและฝ่ายบริหารทุกท่านเข้ารับการอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (Thai Institute of Directors Association : IOD) และสถาบันอื่นๆ ในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง เพื่อเป็นการเพิ่มพูนความรู้ด้านต่างๆ เกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของกรรมการและฝ่ายบริหาร

12. การประเมินผลของกรรมการและผู้บริหารสูงสุด บริษัทมีคณะกรรมการประเมินผลของกรรมการและผู้บริหารสูงสุด ซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน เพื่อกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปตามหลักธรรมาภิบาลและส่งเสริมการดำเนินงานอย่างโปร่งใสและเป็นธรรม

บริษัทให้ความสำคัญต่อระบบการควบคุมภายใน ทั้งในระดับบริหารและระดับปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพมีการกำหนดอำนาจ การดำเนินการของผู้ปฏิบัติงาน ผู้บริหาร ว่าเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจนในขั้นตอนการปฏิบัติงาน (Procedure Manual) และมีอำนาจการอนุมัติ ทั้งนี้ เพื่อเป็นการสอดคล้องดูแลระบบการควบคุมภายในและตรวจสอบรายการที่สำคัญอย่างสม่ำเสมอ โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบเข้าสอบทานระบบการควบคุมภายในอีกครั้งหนึ่ง เพื่อให้อยู่ในระดับที่มีประสิทธิภาพ ตลอดจนมีการกำหนดและการประเมินความเสี่ยงของกิจการ กำหนดมาตรการป้องกันและจัดการความเสี่ยง และมีการกำกับดูแลการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง มีการแบ่งแยกหน้าที่ผู้ปฏิบัติงาน ผู้ติดตามควบคุมและประเมินผลออกจากกัน เพื่อให้เกิดการถ่วงดุลและตรวจสอบระหว่างกันอย่างเหมาะสม

ทั้งนี้ บริษัทได้จัดตั้งสำนักตรวจสอบภายในขึ้นเฉพาะมีความอิสระในการปฏิบัติหน้าที่โดยขึ้นตรงกับคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อรับผิดชอบช่วยตรวจสอบการปฏิบัติงานของบริษัทและบริษัทย่อยให้มีประสิทธิภาพ โดยกำหนดให้สำนักงานตรวจสอบภายในรายงานผลการตรวจสอบโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการทบทวนความเหมาะสมและความเพียงพอของระบบควบคุมภายในอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง และเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาเพื่อให้ความเห็นเรื่องความเพียงพอของระบบควบคุมภายในไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report)

10. รายงานของคณะกรรมการ คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบทำหน้าที่กำกับดูแลกระบวนการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงิน ระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายใน เพื่อพิจารณาความเพียงพอและความเหมาะสมของระบบการควบคุมภายใน และการจัดทางการเงินให้ตรงต่อความเป็นจริงครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้และมีประสิทธิภาพ โดยให้เลขานุการบริษัทเป็นผู้จัดเก็บรายงานการประชุมของคณะกรรมการ

11. การพัฒนาความรู้และทักษะของคณะกรรมการและฝ่ายบริหาร บริษัทให้ความสำคัญในการส่งเสริมและสนับสนุนให้กรรมการและฝ่ายบริหารทุกท่านเข้ารับการอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (Thai Institute of Directors Association : IOD) และสถาบันอื่นๆ ในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง เพื่อเป็นการเพิ่มพูนความรู้ด้านต่างๆ เกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของกรรมการและฝ่ายบริหาร

12. การปฐมนิเทศกรรมการใหม่ สำหรับกรรมการที่เข้ารับตำแหน่งใหม่ ทางบริษัทได้จัดให้มีการปฐมนิเทศเพื่อให้กรรมการใหม่ได้รับทราบนโยบายธุรกิจของบริษัท รวมทั้งข้อมูลที่เกี่ยวข้อง อาทิ โครงสร้างทุน ผู้ถือหุ้น ผลการดำเนินงาน รวมทั้งกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่างๆ พร้อมทั้งส่งมอบคู่มือสำหรับกรรมการซึ่งเป็นข้อมูลที่เป็นประโยชน์สำหรับการเป็นกรรมการของบริษัทให้กับกรรมการ ทั้งนี้ คู่มือกรรมการอย่างน้อย ประกอบด้วย

คู่มือกรรมการ	
1.	พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535
2.	หนังสือรับรองบริษัท
3.	วัตถุประสงค์ของบริษัท
4.	ข้อบังคับบริษัท
5.	คู่มือการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท
6.	คู่มือกรรมการบริษัทจดทะเบียนของ สำนักงาน ก.ล.ด.

ข้อมูลสำหรับกรรมการ	
1.	ข้อเสนอแนะการให้สารสนเทศสำหรับผู้บริหารบริษัทจดทะเบียน
2.	หนังสือรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจดทะเบียน
3.	หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2560 (“CG Code”)
4.	Company Profile
5.	รายงานประจำปีล่าสุด

13. เลขานุการบริษัท คณะกรรมการบริษัทเล็งเห็นความสำคัญของบทบาทและหน้าที่ของเลขานุการบริษัท เพื่อให้การบริหารงานของบริษัทดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุดตามหลัก การกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบหลัก รายละเอียดในขอบเขตอำนาจหน้าที่ของเลขานุการบริษัทตามที่ระบุไว้ในหัวข้อโครงสร้างการจัดการ

2. คณะกรรมการชุดย่อย

บริษัทมีคณะกรรมการชุดย่อย จำนวน 3 ชุด ดังต่อไปนี้

1) **คณะกรรมการตรวจสอบ**

บริษัทมีกรรมการตรวจสอบ จำนวนทั้งสิ้น 4 ท่าน โดยทั้งหมดเป็นกรรมการอิสระ ดังนี้

ลำดับที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	พล.อ.อ.เพิ่มเกียรติ สวณะมาลย์	ประธานกรรมการตรวจสอบ
2.	พล.ต.อ.วีรพงษ์ ชื่นักดิ์	กรรมการตรวจสอบ
3.	นายชู เฟิง เซ	กรรมการตรวจสอบ
4.	พล.ต.ท.อิทธิพล อิทธิสารรณชัย	กรรมการตรวจสอบ

โดยนายชู เฟิง เซ เป็นบุคคลที่มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอในการทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของบการเงิน และนางสาวอัญชลี ศรีวิวัฒนกุล ดำรงตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

หมายเหตุ:

(1) นายศุภกร พลกุล ซึ่งดำรงตำแหน่ง กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบของบริษัท ได้เสียชีวิตเมื่อวันที่ 11 มิถุนายน 2564

(2) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2564 ประชุมเมื่อวันที่ 8 กันยายน 2564 ได้มีมติอนุมัติแต่งตั้ง พล.อ.อ.เพิ่มเกียรติ สวณะมาลย์ ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง กรรมการอิสระของบริษัท ให้ดำรงตำแหน่ง กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบแทนตำแหน่งที่ว่างลงของนายศุภกร พลกุล ซึ่งพ้นจากตำแหน่งกรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 8 กันยายน 2564 เป็นต้นไป

(3) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2565 ประชุมเมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2565 ได้มีมติอนุมัติแต่งตั้ง พล.ต.ท.อิทธิพล อิทธิสารรณชัย ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง กรรมการอิสระของบริษัท ให้ดำรงตำแหน่ง กรรมการตรวจสอบ โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 11 สิงหาคม 2565 เป็นต้นไป

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการตรวจสอบ

- สอบทานให้บริษัทมีรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอโดยประสานงานกับผู้สอบบัญชีและผู้บริหารที่รับผิดชอบจัดทำรายงานทางการเงินทั้งรายไตรมาสและประจำปี คณะกรรมการตรวจสอบอาจเสนอแนะผู้สอบบัญชีให้สอบทานหรือตรวจสอบรายการใดที่เห็นว่าจำเป็นและเป็นเรื่องสำคัญในระหว่าง การตรวจสอบบัญชีของบริษัทได้
- สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่มีความเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ โดยสอบทานร่วมกับผู้สอบบัญชีและผู้ตรวจสอบภายใน นอกจากนี้ พิจารณาความเป็นอิสระของสำนักตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้าง ผู้บริหารสูงสุดของสำนักตรวจสอบภายใน
- สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
- พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระ เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท รวมถึงพิจารณาเสนอคำตอบแทนของผู้สอบบัญชี โดยคำนึงถึงความน่าเชื่อถือ ความเพียงพอของทรัพยากรและปริมาณงานตรวจสอบของบริษัทผู้สอบบัญชีนั้น รวมถึงประสบการณ์ของบุคลากรที่ได้รับมอบหมายให้ทำการตรวจสอบบัญชีของบริษัท
- จัดให้มีการประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีของบริษัท โดยไม่มีฝ่ายบริหารเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ทั้งนี้ ในทางปฏิบัติคณะกรรมการตรวจสอบได้ประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีในการพิจารณางบการเงินประจำปี
- พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อให้นับใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
- พิจารณารายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ซึ่งมีขนาดรายการที่ต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบตามที่กำหนดในกฎหมาย ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- อนุมัติแผนการตรวจสอบภายใน ตลอดจนพิจารณารับทราบการรายงานผลการปฏิบัติงานของสำนักตรวจสอบภายใน
- ทบทวนและปรับปรุงกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ และเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติ
- จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท
- ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท
- ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
- ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
- ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
- ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายบัตร
- รายงานอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

- รายงานผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบ
- ในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ หากพบหรือมีข้อสงสัยว่า มีรายการหรือการกระทำซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบต้องรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อดำเนินการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควร รายการหรือการกระทำดังกล่าว ได้แก่
 - รายการที่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - การทุจริตหรือมีสิ่งผิดปกติ หรือมีความบกพร่องที่สำคัญในระบบการควบคุมภายใน
 - การฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
หากคณะกรรมการของบริษัทหรือผู้บริหาร ไม่ดำเนินการให้มีการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาดตามววรรคหนึ่ง กรรมการตรวจสอบรายใดนายหนึ่งอาจรายงานว่ามีรายการหรือการกระทำตามววรรคหนึ่งต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- ดำเนินการตรวจสอบเรื่องที่ได้รับแจ้งจากผู้สอบบัญชีของบริษัท ในกรณีที่ผู้สอบบัญชีพบพฤติกรรมอันควรสงสัยว่า กรรมการ ผู้จัดการหรือบุคคลซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทได้กระทำความผิดตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงรายงานผลการตรวจสอบในเรื่องต้นให้แก่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และผู้สอบบัญชีทราบภายในเวลา 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้สอบบัญชี
- ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย และคณะกรรมการตรวจสอบเห็นชอบด้วย
- ในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวข้างต้น คณะกรรมการตรวจสอบมีความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการบริษัท โดยตรงตามหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย และคณะกรรมการบริษัทยังคงมีความรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทต่อบุคคลภายนอก

2) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

บริษัทมีกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท จำนวนทั้งสิ้น 3 ท่าน ดังนี้

ลำดับที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	พล.ต.อ.วีรพงษ์ ชื่นักดิ์	ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
2.	พล.ต.ท.อิทธิพล อิทธิสารรณชัย	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
3.	นายเบน เตชะอุบล	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

หมายเหตุ:

(1) นายศุภกร พลกุล ซึ่งดำรงตำแหน่ง ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนของบริษัท ได้เสียชีวิตเมื่อวันที่ 11 มิถุนายน 2564

(2) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2564 ประชุมเมื่อวันที่ 8 กันยายน 2564 ได้มีมติสำคัญดังนี้

- พล.ต.อ.วีรพงษ์ ชื่นักดิ์ ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนของบริษัท ให้ดำรงตำแหน่ง ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน แทนตำแหน่งที่ว่างลงของนายศุภกร พลกุล ซึ่งพ้นจากตำแหน่งประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 8 กันยายน 2564 เป็นต้นไป
- พล.ต.ท.อิทธิพล อิทธิสารรณชัย ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง กรรมการอิสระของบริษัท ให้ดำรงตำแหน่ง กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 8 กันยายน 2564 เป็นต้นไป

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

หน้าที่เกี่ยวกับการสรรหา

- กำหนดหลักเกณฑ์และนโยบายในการสรรหากรรมการบริษัท คณะอนุกรรมการชุดต่างๆ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- พิจารณาสรรหากรรมการบริษัท คณะอนุกรรมการชุดต่างๆ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยพิจารณาจากบุคคลที่เหมาะสมที่จะมาดำรงตำแหน่งดังกล่าว เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ และ/หรือเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ แล้วแต่กรณี
- คณะกรรมการสรรหาต้องรายงานผลการประชุมหรือรายงานอื่นใดที่เห็นว่าคณะกรรมการบริษัทควรทราบต่อคณะกรรมการบริษัท
- ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

หน้าที่เกี่ยวกับการพิจารณาคำตอบแทน

- ประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- พิจารณาคำตอบแทนของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ ซึ่งรวมถึงคำตอบแทนรายเดือน ค่าเบี้ยประชุม โบนัสประจำปีและผลประโยชน์อื่นๆ ทั้งที่เป็นตัวเงินและมีใช่ตัวเงิน โดยมีหลักเกณฑ์หรือวิธีการและโครงสร้างที่เป็นธรรมและสมเหตุสมผล และเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณานุมัติ
- พิจารณาคำตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ซึ่งรวมถึงค่าจ้าง เงินรางวัลประจำปีและผลประโยชน์อื่นๆ ทั้งที่เป็นตัวเงินและมีใช่ตัวเงิน และพิจารณาโครงสร้างคำตอบแทนผู้บริหารระดับสูง โดยมีหลักเกณฑ์หรือวิธีการและโครงสร้างที่เป็นธรรมและสมเหตุสมผล และเสนอที่ประชุมคณะกรรมการเพื่อพิจารณานุมัติ
- พิจารณาทบทวนคำตอบแทนของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และโครงสร้างคำตอบแทนผู้บริหารระดับสูง โดยพิจารณาตามผลการปฏิบัติงาน ผลการดำเนินงานของบริษัท แนวปฏิบัติในอุตสาหกรรมและบริษัทจดทะเบียนชั้นนำในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบ
- ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการมอบหมาย

3) คณะกรรมการพิจารณาการลงทุน

บริษัทมีกรรมการพิจารณาการลงทุน ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท จำนวนทั้งสิ้น 2 ท่าน ดังนี้

ลำดับที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายเบน เตชะอุบล	ประธานกรรมการพิจารณาการลงทุน
2.	นางสาวเพ็ญนา คักดีชัยเจริญกุล	กรรมการพิจารณาการลงทุน

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการพิจารณาการลงทุน

- พิจารณานอุมัติการลงทุนต่างๆ ของบริษัทในวงเงินมูลค่าทั้งโครงการไม่เกิน 100 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในนโยบายลงทุนของบริษัท
- พิจารณากลั่นกรองและนำเสนอขออนุมัติคณะกรรมการบริษัทในเรื่องการลงทุนที่มีวงเงินมูลค่าทั้งโครงการเกินกว่า 100 ล้านบาทขึ้นไป หรือการลงทุนที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์นโยบายลงทุนของบริษัท
- หน้าที่อื่นๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย
- ทั้งนี้ บริษัทมิได้กำหนดวาระการดำรงตำแหน่งของประธานกรรมการพิจารณาการลงทุนและกรรมการพิจารณาการลงทุน

3. การสสสหาและแต่งตั้งผู้บริหารระดับสูง

คณะกรรมการบริษัท

ในการคัดเลือกบุคคลที่จะแต่งตั้งเป็นคณะกรรมการบริษัท จะคัดเลือกโดยผ่านมติให้ความเห็นชอบจากคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าผลตอบแทน ก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาแต่งตั้ง ทั้งนี้ จะพิจารณาคัดเลือกโดยใช้หลักเกณฑ์ความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ ทัศนคติและความน่าเชื่อถือ รวมทั้งเป็นผู้มีคุณสมบัติทางด้านทักษะวิชาชีพ ความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้ง โดยบริษัทได้กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการซึ่งสามารถสรุปสาระสำคัญได้ ดังนี้

- กรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจะต้องมีถิ่นอยู่ในราชอาณาจักร และกรรมการของบริษัทจะต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติตามกฎหมายกำหนด
- การเลือกตั้งกรรมการโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นนั้น ให้ใช้วิธีเสียข้างมากตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังนี้
 - ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อเสียงหนึ่ง
 - ให้ผู้ถือหุ้นออกเสียงลงคะแนนเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคลไป
- ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่งเป็นจำนวนหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการในขณะนั้น ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนที่ใกล้ที่สุดกับส่วนหนึ่งในสาม กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สองภายหลังจดทะเบียนนั้น ให้จับสลากกันว่าผู้ใดจะออก ส่วนปีหลังๆ ต่อไป ให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้น เป็นผู้ออกจากตำแหน่งกรรมการที่ออกตามวาระนั้นอาจถูกเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ก็ได้
- กรรมการมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนจากบริษัทในรูปของเงินรางวัล เบี้ยประชุม บำเหน็จ โบนัส หรือผลประโยชน์ตอบแทนในลักษณะอื่น ตามข้อบังคับหรือตามที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะอนุมัติ ซึ่งอาจกำหนดเป็นจำนวนแน่นอนหรือวางเป็นหลักเกณฑ์ และจะกำหนดไว้เป็นคราวๆ ไป หรือจะให้มีผลตลอดไปจนกว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงก็ได้ และนอกจากนั้น ให้ได้รับเบี้ยเลี้ยงและสวัสดิการต่างๆ ตามระเบียบของบริษัท ทั้งนี้ สิทธิดังกล่าวจะไม่กระทบกระเทือนสิทธิของพนักงานหรือลูกจ้างของบริษัท ซึ่งได้รับเลือกตั้งเป็นกรรมการในอันที่จะได้รับค่าตอบแทนและผลประโยชน์ในฐานะที่เป็นพนักงานหรือลูกจ้างของบริษัท
- กรรมการคนใดจะลาออกจากตำแหน่งให้ยื่นใบลาออกต่อบริษัท การลาออกมีผลนับแต่วันที่ใบลาออกถึงบริษัทและจะแจ้งการลาออกของตนให้นายทะเบียนทราบด้วยก็ได้
- ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระ ให้คณะกรรมการเลือกบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เข้าเป็นกรรมการแทนในการประชุมคณะกรรมการคราวถัดไป เว้นแต่วาระของกรรมการผู้นั้น จะเหลือน้อยกว่า 2 เดือน โดยบุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการแทนดังกล่าวจะอยู่ในตำแหน่งของกรรมการได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการที่ตนเข้ามาแทน โดยมติของคณะกรรมการดังกล่าวยังประกอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนกรรมการที่ยังเหลืออยู่
- ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจลงมติให้กรรมการคนใดออกจากตำแหน่งก่อนถึงคราวออกตามวาระได้ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- ให้คณะกรรมการเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการ ในกรณีที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควรและจะเลือกกรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนเป็นรองประธานกรรมการก็ได้

คณะกรรมการตรวจสอบ/กรรมการอิสระ

ในส่วนของการเลือกคณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งคณะกรรมการซึ่งจะประกอบด้วย คณะกรรมการตรวจสอบไม่น้อยกว่า 3 ท่าน โดยเลือกจากคณะกรรมการอิสระของบริษัท โดยกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 ท่านจะต้องมีความรู้และประสบการณ์ด้านบัญชีและการเงินที่เพียงพอ ซึ่งสามารถทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของการเงินบริษัทได้ อีกทั้งพิจารณาจากคุณสมบัติของผู้ทรงคุณวุฒิทางด้านกฎหมายและรอบรู้ในธุรกิจของบริษัท

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

ในส่วนของการเลือกคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน คณะกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเป็นผู้แต่งตั้ง คณะกรรมการซึ่งจะประกอบด้วยกรรมการอิสระ 2 ท่าน และกรรมการที่เป็นผู้บริหาร 1 ท่าน โดยกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน จะพิจารณาจากคุณสมบัติความรอบรู้ในธุรกิจของบริษัท ทักษะความเชี่ยวชาญในด้านกฎหมาย ความเชี่ยวชาญในการกำหนดโครงสร้างการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน โดยบริษัทได้มีการใช้ฐานข้อมูลจากบริษัทที่ปรึกษาเพื่อประกอบการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนในองค์กร เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานสากล

การสรรหาผู้บริหารระดับสูงสุด

การสรรหาบุคลากรเพื่อมาดำรงตำแหน่งผู้บริหารของบริษัทนั้น มีขั้นตอนสรรหาโดยฝ่ายทรัพยากรบุคคล และการคัดเลือกจะอยู่ในดุลยพินิจของผู้บริหาร โดยยึดเกณฑ์คุณสมบัติ การศึกษาและประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับสายงานเป็นสำคัญ

4. การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัคและบริษัทร่วม

คณะกรรมการบริษัทมีกลไกในการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม เพื่อให้บริษัทสามารถเข้าไปมีส่วนร่วมในการดูแล บริหารจัดการ และควบคุมการดำเนินงานของบริษัทดังกล่าว โดยมีการส่งตัวแทนของบริษัทเข้าไปเป็นกรรมการ หรือผู้บริหาร หรือผู้มีส่วนจควบคุม ตามสัดส่วนการถือหุ้น ซึ่งกรณีนี้มีการตัดสินใจในเรื่องที่มีนัยสำคัญจะมีการนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณานุมัติ นอกจากนี้ ยังให้ตัวแทนของบริษัทดูแลให้บริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมมีการเปิดเผยข้อมูลและการทำการรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ หรือรายการเกี่ยวโยงให้เป็นไปตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการจัดทำงบการเงินที่เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีและทันตามกำหนดเวลาการจัดทำงบการเงินรวมด้วย

5. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทกำหนดนโยบายให้กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย ต้องรักษาความลับของบริษัท ไม่นำข้อมูลภายในของบริษัทไปเปิดเผยหรือแสวงหาประโยชน์แก่ตนเอง หรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่นไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม และไม่ว่าจะได้รับผลประโยชน์ตอบแทนหรือไม่ก็ตาม นอกจากนี้ เพื่อมิให้บุคลากรของบริษัทนำข้อมูลภายในองค์กรไปเปิดเผยให้แก่ผู้อื่นหรือนำไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน รวมถึงเพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์ บริษัทจึงอนุมัติการกำหนดนโยบาย เรื่องการใช้ข้อมูลภายในของบริษัท โดยมีสาระสำคัญ ดังนี้

- ให้ความรู้แก่กรรมการและผู้บริหาร ให้รับทราบเกี่ยวกับหน้าที่ที่ต้องรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของตน คู่สมรส และบุตรที่ไม่บรรลุนิติภาวะ ตามมาตรา 59 รวมถึงบทกำหนดโทษตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- กำหนดให้ผู้บริหารรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และจัดส่งสำเนารายงานดังกล่าวให้แก่บริษัทในวันเดียวกับวันที่ส่งรายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- ดำเนินการแจ้งให้ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยทราบถึงหน้าที่ของผู้บริหารและพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย กรณีที่ได้รับทราบข้อมูลทางการเงินของบริษัทหรือข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ จะต้องหลีกเลี่ยงการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วง 1 เดือน ก่อนทั้งงบการเงินหรือข้อมูลภายในนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณชน และห้ามมิให้เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น

6. คำตอบแทนจากการสอบบัญชี สำหรับปี 2566

ตามที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 ของบริษัท ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 28 เมษายน 2566 ได้มีมติอนุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท ดีลอยท์ ฮุซ โธมัทสு ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และกำหนดค่าสอบบัญชี (Audit fee) สำหรับงบการเงิน สำหรับปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 เป็นจำนวนเงินไม่เกิน 2,100,000 บาท โดยค่าสอบบัญชีดังกล่าวไม่รวมถึงค่าบริการอื่น (Non-audit fee) ซึ่งบริษัทจะจ่ายตามจริง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทจ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชีให้แก่บริษัท ดีลอยท์ ฮุซ โธมัทสு ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 2,100,000 บาท และ ค่าบริการอื่น (Non-audit fee) เป็นจำนวน 8000 ปอนด์

7. การนำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีไปปรับใช้

บริษัทได้ทบทวนและนำหลักปฏิบัติงานหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2555 ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2560 (“CG Code”) ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มาประยุกต์ใช้ตามความเหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาทบทวนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ทั้งนี้ พบว่า บริษัทได้นำหลักปฏิบัติส่วนใหญ่มาปรับใช้แล้ว โดยมีบางเรื่องที่ยังไม่สามารถปฏิบัติตามหลักการดังกล่าวโดยมีเรื่องที่สำคัญ ดังนี้

- คณะกรรมการบริษัทควรกำหนดนโยบายจำกัดจำนวนปีในการดำรงตำแหน่งของกรรมการอิสระไว้ไม่เกิน 9 ปี**
คำชี้แจง เนื่องจากบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่า ลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัท ต้องการกรรมการอิสระที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญ และประสบการณ์เฉพาะทาง อีกทั้งกรรมการอิสระของบริษัท ยังเป็นผู้มีคุณสมบัติครบถ้วนตามนิยามกรรมการอิสระของบริษัท ซึ่งยังสามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะกรรมการอิสระได้เป็นอย่างดี
- คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนควรเป็นกรรมการอิสระทั้งคณะ**
คำชี้แจง ปัจจุบันคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ประกอบด้วยสมาชิก 3 คน ซึ่งเป็นกรรมการอิสระจำนวน 2 คน และกรรมการบริหารจำนวน 1 ท่าน ซึ่งมากกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งคณะ และประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนเป็นกรรมการอิสระ ซึ่งจากผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนที่ผ่านมา กรรมการทั้ง 3 ท่าน มีความเป็นอิสระในการปฏิบัติงานตามหน้าที่และความรับผิดชอบตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ บริษัทจึงเห็นว่าองค์ประกอบของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนในปัจจุบันมีความเหมาะสม สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้เป็นอย่างดีมีประสิทธิภาพ

8. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 33.2 บริษัทและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีคดีความฟ้องร้องและข้อพิพาทกับผู้รับเหมาโครงการรายหนึ่ง ซึ่งปัจจุบันอยู่ในระหว่างกระบวนการพิจารณาของศาล

ข้อมูลการดำรงตำแหน่งของกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมในบริษัทที่เกี่ยวข้องของบริษัท บริษัทย่อยและบริษัทร่วม

ลำดับที่	รายชื่อ	บริษัท	บริษัทย่อย/บริษัทร่วม/บริษัทในเครือ							
			LH	BCEGCE	CER	URH	WFH	CGDDP	CGUK1	LSPL
1.	นายวิกรม คุ้มโพธิ์จัน	D, ID								
2.	พล.อ.อ.เพิ่มเกียรติ ลวณะมัลย์	A, ID								
3.	พล.ต.อ.วีรพงษ์ ชื่นภักดี	a, ID								
4.	นายชู เฟิง เซ	a, ID								
5.	นายกวินธร ชัดถาวร	ID								
6.	พล.ต.ท.อิทธิพล อิทธิสารรณชัย	a, ID								
7.	นายเบน เดชะอุบล	d, CEO	d	d				d		
8.	นายจิรศักดิ์ ผ่องหทัยกุล	d								
9.	นางสาวอรรค์ สุวรรณภักดี	d								
10.	นางสาวเพ็ญภา ศักดิ์ชัยเจริญกุล	x								
11.	นางสาวกานต์พิชฌา ธนาภัทร	x								
12.	นายวรากร เดชมนตรีกุล	x								
13.	นางสาวภัทรา กันะสิริพิทักษ์	x			d					
14.	นางวาทีณี จาตุรงค์กุล	x								
15.	นางสาวมารีสา ชลทรัพย์	x								
16.	นายสตาฐ์ เดชะอุบล		d							
17.	นายเจิง จิ่งหมิง		d							
18.	Mr. Messrs Malcolm Moller							d		
19.	Mr. Gilbert Noel							d		
20.	Anson Limited								d	d
21.	Cabot Limited								d	d

หมายเหตุ:			
D	= ประธานกรรมการ	LH	: บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด
VD	= รองประธานกรรมการ	BCEGCE	: บริษัท บีซีอีจี คันทรี กรุ๊ป เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด
d	= กรรมการ	CER	: บริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเดนซ์ จำกัด
ID	= กรรมการอิสระ	URH	: บริษัท วอเตอร์ฟร้อนท์ โฮเต็ล จำกัด
A	= ประธานกรรมการตรวจสอบ	WFH	: บริษัท เออร์เบิน รีสอร์ท โฮเต็ล จำกัด
a	= กรรมการตรวจสอบ	CGDDP	: บริษัท ซีซีดี ดิจิตอล พาร์กเนอรัล จำกัด
CEO	= ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	CGUK1	: บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด
x	= ผู้บริหาร	LSPL	: บริษัท ลีคิง สกูล พาร์กเนอรัฟ จำกัด

ประวัติคณะกรรมการบริษัท

นายวิกรม คุ้มไฟโรจน์

ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ

อายุ :	78 ปี 1 เดือน
จำนวนปีที่เป็นการกรรมการ :	17 ปี 9 เดือน (วันเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ 30 พฤษภาคม 2549)
การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 14 มีนาคม 2567) ของตนเอง : คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ :	- ไม่มี - - ไม่มี -
คุณวุฒิทางการศึกษา :	<div><ul style="list-style-type: none">- ปริญญาตรีบัณฑิตกิตติมศักดิ์ สาขามานุษยวิทยา (Humanities) จาก Schiller International University ประเทศอังกฤษ (2546)- ปริญญาเอก (Ph.D.) สาขาวิชาประวัติศาสตร์ ความสัมพันธ์ระหว่างประเทศ Michigan State University ประเทศสหรัฐอเมริกา (2515)- ปริญญาโท สาขาวิชาประวัติศาสตร์ ความสัมพันธ์ระหว่างประเทศ Michigan State University ประเทศสหรัฐอเมริกา (2511)- ปริญญาตรี อักษรศาสตรบัณฑิต สาขาวิชาประวัติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (2509)</div>
ประวัติการอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่และทักษะของการเป็นกรรมการ จัดโดย สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) :	<div><ul style="list-style-type: none">- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 63/2550- หลักสูตร Anti-Corruption for Executive Program (ACEP) รุ่นที่ 7/2556- หลักสูตร Successful Formulation & Execution of Strategy (SFE) รุ่นที่ 22/2557- หลักสูตร Role of the Chairman Program (RCP) รุ่นที่ 39/2559- หลักสูตร Advanced Audit Committee Program (AACP) รุ่นที่ 23/2559</div>
สถาบันอื่นๆ :	<div><ul style="list-style-type: none">- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง รุ่นที่ 14/2555 จัดโดยสถาบันวิทยาการตลาดทุน (วตท.) ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</div>
การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น : ปัจจุบัน 2557 ถึง ปัจจุบัน	<div><ul style="list-style-type: none">- กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)</div>
2559 ถึง ปัจจุบัน 2566 ถึง ปัจจุบัน	<div><ul style="list-style-type: none">- กรรมการอิสระ บมจ. ธนบุรี เฮลท์แคร์ กรุ๊ป- ประธานกรรมการ และกรรมการตรวจสอบ บริษัท ฟอลคอนประกันภัย จำกัด (มหาชน)</div>
ที่ผ่านมา 2564 ถึง 2566 2556 ถึง 2559 2550 ถึง 2566	<div><ul style="list-style-type: none">- กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท ฟอลคอนประกันภัย จำกัด (มหาชน)- กรรมการบริษัท ประธานคณะกรรมการบริษัทภิบาล บริษัท บางจากปิโตรเลียม จำกัด (มหาชน)- กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการสรรหา และกรรมการกำหนดค่าตอบแทน บริษัท ไออีซี กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)- กรรมการอิสระ บริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน)</div>
การดำรงตำแหน่งในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น : ปัจจุบัน 2553 ถึง ปัจจุบัน 2550 ถึง ปัจจุบัน	<div><ul style="list-style-type: none">- กรรมการ บริษัท สปอร์ต แอนด์ รีค्रीเอชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด- ที่ปรึกษากิตติมศักดิ์ หอการค้าอังกฤษ</div>
ที่ผ่านมา 2555 ถึง 2559	<div><ul style="list-style-type: none">- กรรมการ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์</div>
ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร :	- ไม่มี -

พล.อ.อ.เพิ่มเกียรติ ลวณะมาลย์

กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ

อายุ :	71 ปี 4 เดือน
จำนวนปีที่เป็นการกรรมการ :	10 ปี 4 เดือน (วันเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ 29 ตุลาคม 2556) 2 ปี 6 เดือน (วันเข้าดำรงตำแหน่งประธานกรรมการตรวจสอบ 8 กันยายน 2564)
การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 14 มีนาคม 2567) ของตนเอง : คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ :	- ไม่มี - - ไม่มี -
คุณวุฒิทางการศึกษา :	<div><ul style="list-style-type: none">- ปริญญาโท พัฒนบริหารศาสตรมหาบัณฑิต สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์- ปริญญาตรี วิทยาศาสตร์บัณฑิต โรงเรียนนายเรืออากาศ</div>
ประวัติการอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่และทักษะของการเป็นกรรมการ :	- ไม่มี -
การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น : 2561 ถึง ปัจจุบัน	<div><ul style="list-style-type: none">- กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัทหลักทรัพย์พาย จำกัด (มหาชน)</div>
การดำรงตำแหน่งในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น : 2555 ถึง 2556 2554 ถึง 2555 2552 ถึง 2554 2551 ถึง 2552	<div><ul style="list-style-type: none">- รองผู้บัญชาการทหารอากาศ กองทัพอากาศ- เสนาธิการทหารอากาศ กองทัพอากาศ- รองเสนาธิการทหารอากาศ กองทัพอากาศ- ผู้ช่วยเสนาธิการทหารอากาศ ฝ่ายยุทธบริการ กองทัพอากาศ</div>
ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร :	- ไม่มี -

พล.ต.อ.วิสพงษ์ ชื่นภักดี

กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

อายุ :	66 ปี
จำนวนปีที่เป็นการกรรมการ :	14 ปี 9 เดือน (วันเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ 18 พฤษภาคม 2552)
การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 14 มีนาคม 2567) ของตนเอง : คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ :	- ไม่มี - - ไม่มี -
คุณวุฒิทางการศึกษา :	<div><ul style="list-style-type: none">-ปริญญาโท สาขาพัฒนาบริหารศาสตร์ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์-ปริญญาโท สาขารัฐประศาสนศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย-รัฐประศาสนศาสตรบัณฑิต โรงเรียนนายร้อยตำรวจ</div>
ประวัติการอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ และทักษะของการเป็นกรรมการ :	<div><ul style="list-style-type: none">-หลักสูตร Anti-Corruption the Practical Guide 2561 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย-หลักสูตร Role of The Compensation Committee (RCC) รุ่นที่ 13/2554 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย-หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่น 146/2554 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย-หลักสูตร Audit Committee Program (ACP) รุ่น 34/2554 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย-หลักสูตร Financial Statement for Directors (FSD) รุ่น 12/2554 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย-หลักสูตร ประกาศนียบัตรหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 86/2553 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย</div>
การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็น บริษัทจดทะเบียนอื่น : ปัจจุบัน 2560 ถึง ปัจจุบัน 2560 ถึง ปัจจุบัน 2557 ถึง ปัจจุบัน	<div><ul style="list-style-type: none">-รองประธานคณะกรรมการ และกรรมการอิสระ บริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)-ประธานกรรมการ บริษัท อรินสิริ แลนด์ จำกัด (มหาชน)-กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี และกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน บริษัท คันทรี กรุ๊ป โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)</div>
2554 ถึง ปัจจุบัน	<div><ul style="list-style-type: none">-กรรมการ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการพิจารณาคำตอบแทน บริษัท ไทยฮั่ว ยางพารา จำกัด (มหาชน)</div>
ที่ผ่านมา 2557 ถึง 2566	<div><ul style="list-style-type: none">-กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ ธนาคารไอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน)</div>
การดำรงตำแหน่งในกิจการที่ไม่ใช่ บริษัทจดทะเบียนอื่น : ปัจจุบัน 2561 ถึง ปัจจุบัน 2558 ถึง ปัจจุบัน 2553 ถึง ปัจจุบัน	<div><ul style="list-style-type: none">-กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท ไทร เบคก้า เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด-กรรมการ บริษัท วิชแลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด-กรรมการ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการพิจารณาคำตอบแทน บริษัท หนึ่งสื่อพิมพ์ ซินเสียง เยอะเป้า จำกัด</div>
2554 ถึง ปัจจุบัน 2554 ถึง ปัจจุบัน	<div><ul style="list-style-type: none">-กรรมการ บริษัท ฟูลิน อุตสาหกรรมเหมืองแร่ (ประเทศไทย) จำกัด-ทีปรึกษา สมาคมอุตสาหกรรมไทย</div>
ที่ผ่านมา 2560 ถึง 2561 2545 ถึง 2565	<div><ul style="list-style-type: none">-ทีปรึกษาพิเศษสำนักงานตำรวจแห่งชาติ สำนักงานตำรวจแห่งชาติ-กรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ กรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ มูลนิธิบุญยะจินดา เพื่อข้าราชการตำรวจและครอบครัว</div>
2558 ถึง 2559 2557 ถึง 2558 2556 ถึง 2557 2555 ถึง 2556 2554 ถึง 2555	<div><ul style="list-style-type: none">-ผู้บัญชาการตำรวจภูธรภาค 9 สำนักงานตำรวจแห่งชาติ-ผู้บัญชาการตำรวจภูธรภาค 7 สำนักงานตำรวจแห่งชาติ-รองผู้บัญชาการ ผู้บังคับบัญชาตำรวจภูธร ภาค 4 สำนักงานตำรวจแห่งชาติ-รองผู้บัญชาการ สำนักงานคณะกรรมการข้าราชการตำรวจ สำนักงานตำรวจแห่งชาติ-รองผู้บัญชาการ ผู้บังคับบัญชาตำรวจภูธรภาค 8 สำนักงานตำรวจแห่งชาติ</div>
ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร :	- ไม่มี -

นายชู เฟื่อง เช

กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ

อายุ :	56 ปี 5 เดือน
ตำแหน่งที่จะเสนอเลือกตั้ง :	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
จำนวนปีที่เป็นการกรรมการ :	14 ปี 10 เดือน (วันเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ 1 พฤษภาคม 2552)
การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 14 มีนาคม 2567) ของตนเอง : คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ :	- ไม่มี - - ไม่มี -
คุณวุฒิทางการศึกษา :	<div><ul style="list-style-type: none">-ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย-ปริญญาตรี Science in Electrical Engineering, the Cooper Union, USA</div>
ประวัติการอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ และทักษะของการเป็นกรรมการ :	<div><ul style="list-style-type: none">-หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 123/2552 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย</div>
การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็น บริษัทจดทะเบียนอื่น :	- ไม่มี -
การดำรงตำแหน่งในกิจการที่ไม่ใช่ บริษัทจดทะเบียนอื่น : 2548 ถึง ปัจจุบัน	<div><ul style="list-style-type: none">-รองกรรมการผู้จัดการ บริษัท มารจินอล จำกัด</div>
ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร :	- ไม่มี -

นายกวีณรร อັตถากร

กรรบบการอิสระ

อายุ :	49 ปี 8 เดือน
จำนวนปีที่เป็นกรรมการ :	14 ปี 10 เดือน (วันเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ 1 พฤษภาคม 2552)
การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 14 มีนาคม 2567) ของตนเอง : คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ :	- ไม่มี - - ไม่มี -
คุณวุฒิทางการศึกษา :	<div><div></div><div><ul style="list-style-type: none">ปริญญาโท ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยปริญญาตรี Mechanical Engineering with Business Management (Hons), University of Sussex Brighton, UK</div></div>
ประวัติการอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ และทักษะของการเป็นกรรมการ :	<div><div></div><div><ul style="list-style-type: none">หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 123/2552 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย</div></div>
การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็น บริษัทจดทะเบียนอื่น : 2554 ถึง ปัจจุบัน	<div><div></div><div><ul style="list-style-type: none">กรรมการ และกรรมการบริหารความเสี่ยง บริษัท พูเด็นเซียล ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)</div></div>
การดำรงตำแหน่งในกิจการที่ไม่ใช่ บริษัทจดทะเบียนอื่น : ปัจจุบัน 2545 ถึง ปัจจุบัน 2542 ถึง ปัจจุบัน	<div><div></div><div><ul style="list-style-type: none">กรรมการ บริษัท อาร์ทลิงค์ จำกัดรองประธานกรรมการ มูลนิธิศาสตราจารย์บุญชนะ – ท่านผู้หญิงแส อັตถากร เพื่อการศึกษาและวิจัย</div></div>
ที่ผ่านมา 2553 ถึง 2558 2549 ถึง 2553	<div><div></div><div><ul style="list-style-type: none">ประธานกรรมการ บริษัท เอกโค 360 จำกัดกรรมการผู้จัดการ บริษัท ไอโซน เทคโนโลยี จำกัด</div></div>
ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร :	- ไม่มี -

พ.ต.ท.อิทธิพล อิทธิสารรณชัย

กรรบบการอิสระ กรรบบการตรวจสอบ และกรรบบการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

อายุ :	56 ปี 11 เดือน
จำนวนปีที่เป็นกรรมการ :	8 ปี 10 เดือน (วันเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ 30 เมษายน 2558) 2 ปี 6 เดือน (วันเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน 5 กันยายน 2564) 1 ปี 7 เดือน (วันเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ 11 สิงหาคม 2565)
การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 14 มีนาคม 2567) ของตนเอง : คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ :	- ไม่มี - - ไม่มี -
คุณวุฒิทางการศึกษา :	<div><div></div><div><ul style="list-style-type: none">รัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยเคนทักกีสเตต สหรัฐอเมริการัฐประศาสนศาสตรบัณฑิต โรงเรียนนายร้อยตำรวจ (นรต. 43)</div></div>
ประวัติการอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ และทักษะของการเป็นกรรมการ :	<div><div></div><div><ul style="list-style-type: none">หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักร วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร รุ่นที่ 63 (วปอ.63)หลักสูตรนักบริหารยุทธศาสตร์การป้องกัน และปราบปรามการทุจริตระดับสูง รุ่นที่ 13 (นยปส.13)หลักสูตรนักบริหาร การยุติธรรมทางปกครองระดับสูง รุ่นที่ 6 (บยป.6)หลักสูตรการเมืองการปกครองในระบอบประชาธิปไตย สำหรับนักบริหารระดับสูง สถาบันพระปกเกล้า รุ่นที่ 13 (ปปร.13)หลักสูตร Supervisory Criminal Investigation Course สถาบัน ILEA (International Law Enforcement Academy) ประเทศสหรัฐอเมริกา</div></div>
การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็น บริษัทจดทะเบียนอื่น : 2561 ถึง ปัจจุบัน	<div><div></div><div><ul style="list-style-type: none">กรรมการอิสระ บริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)</div></div>
การดำรงตำแหน่งในกิจการที่ไม่ใช่ บริษัทจดทะเบียนอื่น : 2566 ถึง ปัจจุบัน 2565 ถึง 2566 2564 ถึง 2565 2563 ถึง 2564 2560 ถึง 2563 2559 ถึง 2560 2557 ถึง 2559 2556 ถึง 2557	<div><div></div><div><ul style="list-style-type: none">ผู้บัญชาการสำนักงานตรวจคนเข้าเมืองผู้บัญชาการตำรวจภูธรภาค 2ผู้บัญชาการสำนักงานกำลังพล สำนักงานตำรวจแห่งชาติรองผู้บัญชาการตำรวจนครบาล สำนักงานตำรวจแห่งชาติรองผู้บัญชาการสำนักงานตรวจคนเข้าเมือง สำนักงานตำรวจแห่งชาติผู้บังคับการตำรวจภูธรจังหวัดนครปฐม ตำรวจภูธรภาค 7 สำนักงานตำรวจแห่งชาติผู้บังคับการตำรวจภูธรจังหวัดนครนายก ตำรวจภูธรภาค 2 สำนักงานตำรวจแห่งชาติผู้บังคับการอำนวยการ สำนักงานส่งกำลังบำรุง สำนักงานตำรวจแห่งชาติ</div></div>
ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร :	- ไม่มี -

นายเบน เทชะอุบล

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม
กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
ประธานกรรมการพิจารณาการลงกุน
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

อายุ :	44 ปี 2 เดือน
จำนวนปีที่เป็นกรรมการ :	14 ปี 6 เดือน (วันเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ 9 กันยายน 2552)
การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 14 มีนาคม 2567) ของตนเอง : คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ :	1,897,626,424 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 22.96 - ไม่มี -
คุณวุฒิทางการศึกษา :	<div><div></div><div>-ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</div><div>-ปริญญาตรี สาขากฎหมาย (LLB), University of New South Wales, ซิดนีย์ ประเทศออสเตรเลีย</div><div>-ปริญญาตรี Commerce (BCOM), University of New South Wales, ซิดนีย์ ประเทศออสเตรเลีย</div></div>
ประวัติการอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ และทักษะของการเป็นกรรมการ :	<div><div></div><div>-หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 123/2552 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย</div></div>
สถาบันอื่นๆ :	<div><div></div><div>-หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง รุ่นที่ 33/2566 จัดโดยสถาบันวิทยาการตลาดทุน (วตท.) ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</div></div>
การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็น บริษัทจดทะเบียนอื่น : 2565 ถึง ปัจจุบัน	<div><div></div><div>-กรรมการ บริษัท เบาต์ แอนด์ บียอนด์ จำกัด (มหาชน)</div></div>
การดำรงตำแหน่งในกิจการที่ไม่ใช่ บริษัทจดทะเบียนอื่น : ปัจจุบัน มิถุนายน 2564 ถึง ปัจจุบัน มิถุนายน 2564 ถึง ปัจจุบัน 2561 ถึง ปัจจุบัน 2557 ถึง ปัจจุบัน 2556 ถึง ปัจจุบัน 2556 ถึง ปัจจุบัน 2556 ถึง ปัจจุบัน	<div><div></div><div>-กรรมการ บริษัท เออร์เบิน รีส์อร์ท โฮเต็ล จำกัด</div><div>-กรรมการ บริษัท วอเตอร์ฟร้อนท์ โฮเต็ล จำกัด</div><div>-กรรมการ บริษัท คันทรี สเตท จำกัด</div><div>-กรรมการ บริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเดนซ์ จำกัด</div><div>-กรรมการ บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด</div><div>-กรรมการ บริษัท บีทีเอส คันทรี กรุป เอ็นจิเนียริง จำกัด</div><div>-กรรมการ บริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์ทเนอร์ส จำกัด</div></div>
ที่ผ่านมา 2556 ถึง 2562	<div><div></div><div>-กรรมการ บริษัท ซีจีดี ดาต้า จำกัด</div></div>
ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร :	- ไม่มี -

นายจิรศักดิ์ ผ่องหทัยกุล

กรรมการ	
อายุ :	54 ปี
ตำแหน่งที่จะเสนอเลือกตั้ง :	กรรมการ
จำนวนปีที่เป็นกรรมการ :	13 ปี 10 เดือน (วันเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ 29 เมษายน 2553)
การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 14 มีนาคม 2567) ของตนเอง : คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ :	268,548,385 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 3.25 - ไม่มี -
คุณวุฒิทางการศึกษา :	<div><div></div><div>-ปริญญาตรี สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยกรุงเทพ</div></div>
ประวัติการอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ และทักษะของการเป็นกรรมการ :	<div><div></div><div>-หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 89/2554 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย</div></div>
การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็น บริษัทจดทะเบียนอื่น :	- ไม่มี -
การดำรงตำแหน่งในกิจการที่ไม่ใช่ บริษัทจดทะเบียนอื่น :	- ไม่มี -
ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร :	- ไม่มี -

นางสาวอรรักษ์ สุวรรณภักดี

กรรมการ

อายุ :	48 ปี
ตำแหน่งที่จะเสนอเลือกตั้ง :	กรรมการ
จำนวนปีที่เป็นกรรมการ :	1 ปี 1 เดือน (วันเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ 19 มกราคม 2566)
การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 14 มีนาคม 2567) ของตนเอง : คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ :	- ไม่มี - - ไม่มี -
คุณวุฒิทางการศึกษา :	<div><ul style="list-style-type: none">ปัจจุบันกำลังศึกษาปริญญาตรี สาขา เอกภาษาจีนเพื่อเศรษฐกิจและการค้า Beijing Language and Culture University Bangkok Collegeพร้อมกับ ศึกษาปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ (หลักสูตรภาษาจีน) มหาวิทยาลัยหอการค้าไทยปริญญาเอก สาขาวิชาผู้นำทางสังคม ธุรกิจ และการเมือง มหาวิทยาลัยรังสิตประกาศนียบัตร สาขา Web Development and Programming Boston University, Boston, Massachusettsปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ MIT Sloan School of Management, Cambridge, Massachusettsปริญญาตรี สาขาบริหารธุรกิจ (หลักสูตรภาคภาษาอังกฤษ) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</div>
ประวัติการอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ และทักษะของการเป็นกรรมการ :	<div><ul style="list-style-type: none">Director Certification Program – DCP</div>
การดำรงตำแหน่งที่สำคัญในบริษัทที่ผ่านมา :	- ไม่มี -
การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น : ที่ผ่านมา	<div><ul style="list-style-type: none">2564 ถึง 2565 ที่ปรึกษาประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ทานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)2558 ถึง 2562 ที่ปรึกษาประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)2549 ถึง 2551 ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)2548 ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)</div>
การดำรงตำแหน่งในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น : ปัจจุบัน	<div><ul style="list-style-type: none">2563 ถึง ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท รัตนกิมูข จำกัด2559 ถึง ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท อรวิซฟงส์ จำกัด</div>
ที่ผ่านมา	<div><ul style="list-style-type: none">2565 ถึง 2566 ที่ปรึกษาประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ทานตะวันออก จำกัด2560 ถึง 2561 นักจัดรายการวิทยุ สถานีวิทยุ คลื่น FM96.5 MCOT2556 ถึง 2557 ที่ปรึกษา Social Media Marketing กรณี เชกพระวิหารระหว่างประเทศไทย กับ กัมพูชา กระทรวงการต่างประเทศ2555 ถึง 2556 ที่ปรึกษาอธิการบดีด้านเทคโนโลยีเพื่อการศึกษา และ อาจารย์พิเศษบรรยายทางด้านเทคโนโลยี มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย2551 ถึง 2557 อาจารย์พิเศษ วิทยากรผู้บรรยาย สื่อมวลชนอิสระ นักวิชาการอิสระด้านการตลาดไอที กรรมการการเงินการคลัง และสถาบันการเงิน สภาผู้แทนราษฎร2551 ถึง 2552 ที่ปรึกษาด้านไอที บริษัท Fis Technology2547 นักวิเคราะห์การเงินอาวุโส บริษัท Kopin จำกัด2545 ถึง 2547 ผู้ฝึกงานด้านฝ่ายบุคคล บริษัท Cambria Consulting2543 ถึง 2544 นักวิเคราะห์ และ ผู้ร่วมบุกเบิก บริษัทสตาร์ทอัพ PEsouce.com2543 ผู้ฝึกงานด้านวิเคราะห์หลักทรัพย์ไฮเทค บริษัท ING Furman Selz Asset Management2542 ผู้ฝึกงานด้านบริหารผลิตภัณฑ์ บริษัท Lucent Technology2540 ผู้ฝึกงานด้านตราสารหนี้ Swiss Bank Warburg Dillion Read2540 ถึง 2541 เทรดเดอร์ด้านแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ธนาคารมหานคร จำกัด</div>
ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร :	- ไม่มี -

ประวัติคณะผู้บริหาร

นายวรากร เตชะมนตรีกุล

รองกรรมการผู้จัดการ ส่วนงานพัฒนา

อายุ :	45 ปี
จำนวนปีที่ดำรงตำแหน่งปัจจุบัน :	8 ปี 2 เดือน (วันเข้าดำรงตำแหน่ง 1 มกราคม 2559)
การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 14 มีนาคม 2567) ของตนเอง : คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ :	- ไม่มี - - ไม่มี -
คุณวุฒิทางการศึกษา :	<div><ul style="list-style-type: none">ปริญญาโท สาขาสถาปัตยกรรมศาสตร์ Savannah College of Art and Design, USAปริญญาตรี สาขาสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</div>
ประวัติการอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ และทักษะของการเป็นกรรมการ :	- ไม่มี -
การดำรงตำแหน่งที่สำคัญในบริษัทที่ผ่านมา :	2557 ถึง 2559 <div><ul style="list-style-type: none">ผู้อำนวยการส่วนงานพัฒนา</div>
การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น :	2555 ถึง 2557 <div><ul style="list-style-type: none">ผู้อำนวยการ ฝ่ายออกแบบและพัฒนาสินค้า บริษัท เอฟี ไทยแลนด์ จำกัด (มหาชน)</div>
การดำรงตำแหน่งในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น :	2549 ถึง 2555 <div><ul style="list-style-type: none">Senior Architect, Smallwood, Reynolds, Stewart, Stewart, and Associates Atlanta, GA, USA</div>
ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร :	- ไม่มี -

นางวาทินี จาตุรงคกุล

รองกรรมการผู้จัดการ ส่วนงานโครงการ

อายุ :	44 ปี
จำนวนปีที่ดำรงตำแหน่งปัจจุบัน :	9 ปี 2 เดือน (วันเข้าดำรงตำแหน่ง 5 มกราคม 2558)
การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 14 มีนาคม 2567) ของตนเอง : คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ :	- ไม่มี - - ไม่มี -
คุณวุฒิทางการศึกษา :	<div><ul style="list-style-type: none">ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ Texax A&M Commerceปริญญาตรี วิทยาศาสตร์บัณฑิต สาขาสถาปัตยกรรมสถาปัตย์เทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง</div>
ประวัติการอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ และทักษะของการเป็นกรรมการ :	- ไม่มี -
การดำรงตำแหน่งที่สำคัญในบริษัทที่ผ่านมา :	2561 ถึง 2562 <div><ul style="list-style-type: none">ผู้อำนวยการอาวุโส ส่วนงานโครงการ</div> 2558 ถึง 2561 <div><ul style="list-style-type: none">ผู้อำนวยการ ส่วนงานโครงการ</div>
การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น :	- ไม่มี -
การดำรงตำแหน่งในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น :	2550 ถึง 2558 <div><ul style="list-style-type: none">กรรมการผู้จัดการโครงการอาวุโส บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ แอ็ดไวซอรี่ จำกัด</div>
ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร :	- ไม่มี -

นางสาวภัทรา กันตะสีริพิทักษ์

รองกรรมการผู้จัดการ สายงานลงทุน	
อายุ :	40 ปี
จำนวนปีที่ดำรงตำแหน่งปัจจุบัน :	7 ปี 10 เดือน (วันเข้าดำรงตำแหน่ง 16 พฤษภาคม 2559)
การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 14 มีนาคม 2567)	
ของตนเอง :	- ไม่มี -
คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ :	- ไม่มี -
คุณวุฒิทางการศึกษา :	- ปริญญาตรี Commerce, University of Melbourne, Australia
ประวัติการอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ และทักษะของการเป็นกรรมการ :	- ไม่มี -
การดำรงตำแหน่งที่สำคัญในบริษัทที่ผ่านมา :	- ไม่มี -
การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น :	- ไม่มี -
การดำรงตำแหน่งในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น :	
2557 ถึง 2559	- รองประธานกรรมการ ส่วนงานลงทุนและโครงการ บริษัท วินเวสต์แมน จำกัด
2555 ถึง 2557	- ผู้บริหาร ส่วนงานลงทุน บริษัท แคปปิตอล แอดไวซอรี จำกัด
2550 ถึง 2554	- ผู้บริหาร ส่วนงานวาณิชธนกิจ บริษัท หลักทรัพย์ แมคควอร์ี (ประเทศไทย) จำกัด
2549 ถึง 2550	- นักวิเคราะห์ ส่วนงานตลาดทุน บริษัทหลักทรัพย์ ไทยพาณิชย์ จำกัด
ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร :	- ไม่มี -

นางสาวเพ็ญภา คักดิ์ชัยเจริญกุล

รองกรรมการผู้จัดการ ส่วนงานบัญชีและการเงิน	
อายุ :	52 ปี
จำนวนปีที่ดำรงตำแหน่งปัจจุบัน :	1 ปี 3 เดือน (วันเข้าดำรงตำแหน่ง 1 ธันวาคม 2565)
การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 14 มีนาคม 2567)	
ของตนเอง :	- ไม่มี -
คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ :	- ไม่มี -
คุณวุฒิทางการศึกษา :	- ปริญญาโท สาขาการจัดการ การเงินองค์กร University of Dallas, USA
	- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ การจัดการระหว่างประเทศ University of Dallas, USA
	- ปริญญาตรี สาขาบริหารธุรกิจ ธุรกิจระหว่างประเทศ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ประวัติการอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ และทักษะของการเป็นกรรมการ :	- หลักสูตร Fundamentals for Corporate Secretaries Program by Thai Listed Companies Association 3-5 พฤศจิกายน 2563
	- หลักสูตร CFO's Orientation Course for New IPOs#4 1-2 กุมภาพันธ์ 2563
การดำรงตำแหน่งที่สำคัญในบริษัทที่ผ่านมา :	- ไม่มี -
การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น :	
2563 ถึง 2565	- รองประธาน หัวหน้าส่วนงานบัญชีและการเงิน บริษัท ทีทีซีแอล จำกัด (มหาชน)
2558 ถึง 2563	- ผู้ช่วยผู้จัดการทั่วไป หัวหน้าฝ่ายสนับสนุนนวัตกรรม บริษัท ไทยยูเนี่ยน จำกัด (มหาชน)
การดำรงตำแหน่งในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น :	
2553 ถึง 2558	- ผู้จัดการฝ่ายการตลาด บริษัท อินกริดิออน (ไทยแลนด์) จำกัด
2545 ถึง 2553	- ผู้จัดการภูมิภาคฝ่ายวางแผนการเงิน บริษัท อินกริดิออน (ไทยแลนด์) จำกัด
ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร :	- ไม่มี -

นายตะวันไท ไทยสวัสดี

รองกรรมการผู้จัดการ ส่วนงานขายและลูกค้าสัมพันธ์	
อายุ :	36 ปี
จำนวนปีที่ดำรงตำแหน่งปัจจุบัน :	9 ปี 3 เดือน (วันเข้าดำรงตำแหน่ง 12 ธันวาคม 2557)
การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 14 มีนาคม 2567)	
ของตนเอง :	2,055,000
คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ :	- ไม่มี -
คุณวุฒิทางการศึกษา :	- ปริญญาตรี สาขาเทคโนโลยีดนตรี มหาวิทยาลัยมหิดล
ประวัติการอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ และทักษะของการเป็นกรรมการ :	- ไม่มี -
การดำรงตำแหน่งที่สำคัญในบริษัทที่ผ่านมา :	
2563 ถึง 2567	- ผู้อำนวยการอาวุโส ส่วนงานขาย
2562 ถึง 2563	- ผู้อำนวยการ ส่วนงานขาย
2560 ถึง 2562	- ผู้จัดการอาวุโส ส่วนงานขาย
2559 ถึง 2560	- ผู้จัดการ ส่วนงานขาย
การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น :	- ไม่มี -
การดำรงตำแหน่งในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น :	
2556 ถึง 2557	- เจ้าหน้าที่ฝ่ายขาย ส่วนงานขายที่พักอาศัย
2555 ถึง 2556	- เจ้าหน้าที่ฝ่ายขาย ส่วนดำเนินงานอโวนท์
ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร :	- ไม่มี -

นางสาวกานต์พิชญา สนาภิกร

รองกรรมการผู้จัดการ ส่วนงานปฏิบัติการ	
อายุ :	50 ปี
จำนวนปีที่ดำรงตำแหน่งปัจจุบัน :	1 ปี 1 เดือน (วันเข้าดำรงตำแหน่ง 1 มีนาคม 2566)
การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 14 มีนาคม 2567)	
ของตนเอง :	- ไม่มี -
คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ :	- ไม่มี -
คุณวุฒิทางการศึกษา :	- ปริญญาโทนวัตกรรมทางธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (กำลังศึกษา)
	- อนุปริญญาโทการบริหารจัดการ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์
	- ปริญญาโทการจัดการระบบสารสนเทศทางธุรกิจ University of Central Lancashire
	- ปริญญาตรีการบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
ประวัติการอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ และทักษะของการเป็นกรรมการ :	- ไม่มี -
การดำรงตำแหน่งที่สำคัญในบริษัทที่ผ่านมา :	
กรกฎาคม 2562 ถึง มกราคม 2565	- เจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายบริหารและพัฒนาองค์กร บริษัท ดิงไวกรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
พฤษภาคม 2547 ถึง สิงหาคม 2560	- ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายบริหารกลาง บริษัท แอสเสทเวิรด์ จำกัด (ทีซีซีกรุ๊ป)
การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น :	
กรกฎาคม 2562 ถึง มกราคม 2565	- เจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายบริหารและพัฒนาองค์กร บริษัท ดิงไวกรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
การดำรงตำแหน่งในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น :	
มกราคม 2565 ถึง กุมภาพันธ์ 2566	- เจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายปฏิบัติการ บริษัท พระรามสามกรุ๊ปฮอนด้าอโตโมบิล จำกัด
พฤษภาคม 2561 ถึง มิถุนายน 2562	- ผู้อำนวยการฝ่ายทรัพยากรบุคคล บริษัท แอสคอตอินเตอร์เนชั่นแนลแมนเนจเมนท์ (ประเทศไทย) จำกัด
พฤษภาคม 2547 ถึง สิงหาคม 2560	- ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายบริหารกลาง บริษัท แอสเสทเวิรด์ จำกัด (ทีซีซีกรุ๊ป)
ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร :	- ไม่มี -

รายงานประจำปี 2566 (แบบ 56-1 One Report) | บริษัท กันคร์ กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

รายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหุ้นของกรรมการและผู้บริหาร
ในปี 2566

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

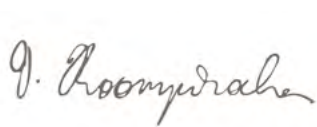
ลำดับ ที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง	หุ้นสามัญ (สัดส่วน (%))		เปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) ในปี 2566
			31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	
1.	นายวิกรม คุ่มไพโรจน์ คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ	-	-	-
			-	-	-
2.	พล.อ.อ.เพิ่มเกียรติ ถวณะมัลย์ คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	ประธานกรรมการตรวจสอบและ กรรมการอิสระ	-	-	-
			-	-	-
3.	พล.ต.อ. วีรพงษ์ ชื่นภักดี คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหา และพิจารณาค่า ตอบแทน	-	-	-
			-	-	-
4.	นายชู เฟิง เซ คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจ สอบ	-	-	-
			-	-	-
5.	นายกวินธร อัครากร คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	กรรมการอิสระ	-	-	-
			-	-	-
6.	พล.ต.ท.อิทธิพล อธิสราวรรณชัย คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และ กรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน	-	-	-
			-	-	-
7.	นายเบน เตชะอุบล คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	กรรมการ กรรมการสรรหาและ พิจารณาค่าตอบแทน ประธาน กรรมการพิจารณาการลงทุน และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	1,897,626,424(22.96%)	1,897,626,424(22.96%)	-
			-	-	-
8.	นายจิรศักดิ์ ผ่องหทัยกุล คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	กรรมการ	268,548,385(3.25%)	268,548,385(3.25%)	-
			-	-	-
9.	นางสาวอรภา ศุวรรณภักดี คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	กรรมการ	-	-	-
			-	-	-
10.	นายวรกร เตชะมนตรีกุล คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	รองกรรมการผู้จัดการ สายงานพัฒนา	-	-	-
			-	-	-
11.	นางวาทีณี จาตุรงค์กุล คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	รองกรรมการผู้จัดการ สายงานโครงการ	-	-	-
			-	-	-
12.	นางสาวภัทรา กันตะศิริพิทักษ์ คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	รองกรรมการผู้จัดการ สายงานลงทุน	-	-	-
			-	-	-
13.	นางสาวเพ็ญภา คักดีชัยเจริญกุล คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	เลขานุการบริษัท และรองกรรมการผู้จัดการ สายงานบัญชีและการเงิน	-	-	-
			-	-	-
14.	นางสาวกานต์พิชณา ธนาภักทร คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	รองกรรมการผู้จัดการ สายงานปฏิบัติการ	-	-	-
			-	-	-
15.	นายตะวันไท ไทยสวัสดิ์ คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	รองกรรมการผู้จัดการ ส่วนงานขายและลูกค้าสัมพันธ์	2,055,000(0.025%)	2,055,000(0.025%)	-
			-	-	-

หมายเหตุ:

รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการ
ต่อรายงานการทางการเงิน

ตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีซึ่งตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้เผยแพร่ให้บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์พึงปฏิบัตินั้น คณะกรรมการบริษัทจดทะเบียนควรจัดทำรายงานแสดงถึงความรับผิดชอบต่อการจัดทำและการเปิดเผยรายงานทางการเงินของกิจการ (Statement of Directors Responsibilities) ในรายงานประจำปีของบริษัท


คณะกรรมการบริษัท ดันทรี่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ขอรับรองว่า งบการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป โดยถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสมาคมนักบัญชีและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย และงบการเงินดังกล่าวได้แสดงถึงฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานในรอบปีที่ผ่านมาเป็นจริงและสมเหตุผล ทั้งนี้ งบการเงินดังกล่าวได้ผ่านการตรวจสอบและให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่เป็นอิสระ



นายวิกรม คุ่มไพโรจน์
ประธานกรรมการ



นายเบน เตชะอุบล
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



บริษัท ดีลอยท์ ทูเช่ โทมัทสு ไชยยศ
สอบบัญชี จำกัด
อาคาร เอไอเอ สาทร ทาวเวอร์ ชั้น 23-27
11/1 ถนนสาทรใต้
แขวงยานนาวา เขตสาทร
กรุงเทพฯ 10120

โทร +66 (0) 2034 0000
แฟกซ์ +66 (0) 2034 0100

Deloitte Touche Tohmatsu Jaiyos
Audit Co., Ltd.
AIA Sathorn Tower, 23rd- 27th Floor
11/1 South Sathorn Road
Yannawa, Sathorn
Bangkok 10120, Thailand

Tel: +66 (0) 2034 0000
Fax: +66 (0) 2034 0100
www.deloitte.com

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการ
บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)


ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และงบกำไรขาดทุน และกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการ รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของบริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของบริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า



Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the “Deloitte organization”). DTTL (also referred to as “Deloitte Global”) and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more.

Deloitte Touche Tohmatsu Jaiyos Audit
ดีลอยท์ ทูเช่ โทมัทสு ไชยยศ สอบบัญชี

- 2 -

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบที่สำคัญ
<p>ค่าความนิยม</p> <p>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีค่าความนิยมจำนวน 3,614.38 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับในอดีตซึ่งมีบริษัทเป็นบริษัทใหญ่ตามกฎหมายแต่เป็นผู้ถูกซื้อในทางบัญชี ค่าความนิยมจึงเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบเนื่องจากค่าความนิยมดังกล่าวมีจำนวนเงินที่เป็นสาระสำคัญต่องบการเงินรวมของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ในการประเมินการค้าของค่าความนิยมดังกล่าวผู้บริหารต้องใช้ดุลยพินิจและสมมติฐานที่สำคัญในการกำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด ซึ่งเกี่ยวข้องกับการใช้วิธีการและข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ซึ่งมีผลกระทบโดยตรงต่อมูลค่าของค่าความนิยมที่แสดงอยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน</p> <p>ทั้งนี้ รายละเอียดของค่าความนิยม นโยบายการบัญชี และการประเมินการค้าของค่าความนิยม ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.2.4 ข้อ 3.14 และข้อ 3.22.2 ตามลำดับ</p>	<p>วิธีการตรวจสอบที่สำคัญรวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none">ทำความเข้าใจและประเมินการออกแบบและการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการประเมินการค้าของค่าความนิยมทดสอบความมีประสิทธิผลของการควบคุมภายในที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการประเมินการค้าของค่าความนิยมทดสอบเนื้อหาสาระ โดยวิธีดังต่อไปนี้<ul style="list-style-type: none">- ตรวจสอบหลักฐานประกอบการพิจารณาของผู้บริหารเกี่ยวกับการประเมินการค้าของค่าความนิยม- ให้ผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินมูลค่าของผู้สอบบัญชีมีส่วนร่วมในการประเมินความเหมาะสมของวิธีการและข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ผู้บริหารใช้ในการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพื่อการประเมินการค้าของค่าความนิยม- พิจารณาการแสดงรายการค่าความนิยมและประเมินความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

118

รายงานประจำปี 2566 (แบบ 56-1 One Report) | บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

119

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบที่สำคัญ
<p>การดำเนินงานต่อเนื่อง</p> <p>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนรวมจำนวน 10,600.43 ล้านบาท และ 7,604.87 ล้านบาท ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่เป็นเจ้าหนี้ค้ำก่อสร้างและดอกเบี้ยค้างจ่ายโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง และส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีที่ออกโดยบริษัท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทย่อยบันทึกเจ้าหนี้ค้ำก่อสร้างและดอกเบี้ยค้างจ่ายรวมจำนวน 6,057.26 ล้านบาท ซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยเห็นว่าผู้รับเหมาโครงการรายหนึ่งไม่สามารถส่งมอบงานโครงการดังกล่าวได้ภายในวันที่ครบกำหนด โดยบริษัทและบริษัทย่อยมีคดีความฟ้องร้องและข้อพิพาทกับผู้รับเหมาโครงการในเรื่องการผิดสัญญาก่อสร้างและสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งปัจจุบันอยู่ในระหว่างกระบวนการพิจารณาของศาล (ดูหมายเหตุข้อ 33.2)</p> <p>ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทเห็นว่าการจัดทำงบการเงินโดยใช้เกณฑ์การดำเนินงานต่อเนื่องนั้นยังคงเหมาะสม เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีแผนธุรกิจและแผนการเงินในอนาคตที่จะได้รับกระแสเงินสดจากการ โอนอาคารชุดในโครงการของบริษัทย่อยเพื่อนำมาจ่ายชำระหนี้สินตามกำหนดและผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทเห็นว่าคดีความฟ้องร้องและข้อพิพาทกับผู้รับเหมาโครงการจะไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่อการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัท</p>	<p>วิธีการตรวจสอบที่สำคัญในการประเมินความเหมาะสมของผลการประเมินของผู้บริหารเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทและบริษัท รวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none">• สอบทานแผนธุรกิจและแผนการเงินในอนาคตของกลุ่มบริษัท รวมถึงข้อตกลงเกี่ยวกับการจ่ายชำระหนี้ในส่วน of เจ้าหนี้ค้ำก่อสร้างและกระแสเงินสดที่จะได้รับจากการโอนอาคารชุดในโครงการของบริษัทย่อย ซึ่งเกี่ยวข้องกับการ ประเมินความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทและบริษัทที่จัดทำโดยผู้บริหาร ซึ่งรวมถึงวิธีการดังต่อไปนี้- สอบถามผู้บริหารเกี่ยวกับแผนการดำเนินงานในอนาคต- อ่านรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการตรวจสอบ ที่เกี่ยวข้องกับการอนุมัติแผนธุรกิจและแผนการเงินในอนาคตของกลุ่มบริษัท- พิจารณาข้อกำหนดที่สำคัญของหุ้นกู้และสัญญาเงินกู้ และตรวจสอบการปฏิบัติตามข้อกำหนดดังกล่าว• วิเคราะห์และตรวจสอบประมาณการกระแสเงินสดที่จัดทำโดยผู้บริหาร รวมถึง- ประเมินความเชื่อถือได้ของข้อมูลซึ่งใช้ในการจัดทำประมาณการกระแสเงินสด- สอบถามและประเมินความสมเหตุสมผลของข้อสมมติฐานที่ใช้ในการคาดการณ์กระแสเงินสดดังกล่าว

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบที่สำคัญ
<p>การดำเนินงานต่อเนื่อง (ต่อ)</p> <p>การดำเนินงานต่อเนื่องเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ เนื่องจากความเป็นไปได้ของแผนธุรกิจและแผนการเงินในอนาคตดังกล่าวมีผลอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถในการจ่ายชำระหนี้สินตามกำหนด และความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทและบริษัท</p> <p>ทั้งนี้ รายละเอียดของการประเมินความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1.3</p>	<ul style="list-style-type: none">- พิจารณาข้อเท็จจริงหรือข้อมูลเพิ่มเติมจากวันที่ผู้บริหารจัดทำประมาณการกระแสเงินสด• ได้รับหนังสือยืนยันจากที่ปรึกษากฎหมายภายนอกและที่ปรึกษากฎหมายภายในของกลุ่มบริษัทเกี่ยวกับรายละเอียดและสถานะของคดีความและข้อพิพาท และให้ผู้เชี่ยวชาญทางกฎหมายของผู้สอบบัญชี มีส่วนร่วมในการสอบทานรายงานการวิเคราะห์คดีความและข้อพิพาทที่สำคัญของบริษัทและบริษัทย่อยที่จัดทำโดยที่ปรึกษากฎหมายภายนอกและที่ปรึกษากฎหมายภายในของกลุ่มบริษัทเพื่อสนับสนุนความสมเหตุสมผลของการประเมินของฝ่ายบริหารเกี่ยวกับผลที่น่าจะเป็นของคดีความและข้อพิพาทดังกล่าว• ตรวจสอบเหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงานเพื่อพิจารณาเหตุการณ์ที่ช่วยบรรเทาปัญหาการดำเนินงานต่อเนื่อง หรือมีผลกระทบต่อความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทและบริษัท• ได้รับหนังสือรับรองจากผู้บริหารเกี่ยวกับแผนธุรกิจและแผนการเงินและความเป็นไปได้ของแผนดังกล่าว• พิจารณาและประเมินความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 33.2 บริษัทและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีคดีความฟ้องร้องและข้อพิพาทกับผู้รับเหมาโครงการรายหนึ่ง ซึ่งปัจจุบันอยู่ในระหว่างกระบวนการพิจารณาของศาล ทั้งนี้ความเห็นของข้าพเจ้าไม่ได้เปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากเรื่องนี้

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือการอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้บริหารหรือผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเพื่อดำเนินการแก้ไขให้เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่า มีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเชิงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้สังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้และประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว



ชวลา เทียนประเสริฐกิจ

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4301

บริษัท ดีลอยท์ ทูช โทมัทสு ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด

งบการเงิน

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย					
งบแสดงฐานะการเงิน					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566					
หน่วย : บาท					
สินทรัพย์	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2566	2565	2566	2565
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	3,070,627,759	1,879,786,621	745,994,075	318,907,553
เงินฝากที่มีชื่อจำกัดในการใช้	15	-	350,732,912	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	6	1,413,286,170	1,316,487,757	639,045,232	453,018,417
ต้นทุนของสัญญา	7	26,806,614	120,553,972	-	-
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค	8	3,444,970,390	5,259,896,045	655,572,846	622,334,798
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	29.2	-	-	1,528,028,539	1,752,281,551
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นกับบริษัทอื่น		8,041,113	-	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน		13,758,687	16,925,175	990,674	759,242
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		7,977,490,733	8,944,382,482	3,569,631,366	3,147,301,561
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน		210,218	212,055	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	9	124,543,260	130,001,406	124,543,260	130,001,406
เงินให้กู้ยืมระยะยาวกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	29.3	2,000,000,000	2,000,000,000	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	29.1	-	-	4,684,999,927	4,684,999,927
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	6	117,506,577	91,791,776	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	10	1,358,427,500	2,045,461,580	1,358,427,500	1,278,520,000
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	11	1,852,550,577	1,623,851,148	1,846,206,561	1,614,714,126
ค่าความนิยม	2.2.4	3,614,375,768	3,614,375,768	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม	12	8,357,250	12,610,751	8,345,400	10,098,756
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		9,906,258	9,018,909	3,058,961	2,873,010
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		9,085,877,408	9,527,323,393	8,025,581,609	7,721,207,225
รวมสินทรัพย์		17,063,368,141	18,471,705,875	11,595,212,975	10,868,508,786

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย						
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566						
หน่วย : บาท						
	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
		2566	2565	2566	2565	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	14	7,391,827,434	6,730,476,148	4,497,087,263	2,509,302,270	
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าที่เกิดจากสัญญา		791,074,857	1,771,478,048	1,261,244	1,261,244	
ส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	19	2,135,245,281	1,515,561,579	2,135,245,281	1,535,561,579	
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	18	7,216,810	6,288,224	7,216,810	6,288,224	
เงินกู้ยืมระยะสั้น	15	108,390,679	621,673,677	108,390,679	122,841,343	
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	29.4	-	-	688,994,340	443,365,334	
ตัวแลกเงิน	16	166,678,407	243,254,658	166,678,407	243,254,658	
รวมหนี้สินหมุนเวียน		10,600,433,468	10,888,732,334	7,604,874,024	4,861,874,652	
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
หนี้สินตามสัญญาเช่า	18	368,543,770	347,945,067	13,866,310	2,355,843	
หุ้นกู้ระยะยาว	19	-	1,752,593,793	-	1,752,593,793	
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	13	1,451,173,696	1,161,348,393	180,469,290	159,749,827	
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	20	18,697,495	18,537,761	17,557,857	17,076,665	
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		19,250,000	19,250,000	-	-	
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		1,857,664,961	3,299,675,014	211,893,457	1,931,776,128	
รวมหนี้สิน		12,458,098,429	14,188,407,348	7,816,767,481	6,793,650,780	

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย					
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566					
หน่วย : บาท					
	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2566	2565	2566	2565
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)					
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น	21				
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 9,959,285,678 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.61 บาท		6,075,164,264		6,075,164,264	
หุ้นสามัญ 10,785,285,678 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.61 บาท			6,579,024,264		6,579,024,264
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ 8,266,129,050 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.61 บาท					
ชำระครบแล้ว		5,042,338,721		5,042,338,721	
หุ้นสามัญ 8,266,128,517 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.61 บาท					
ชำระครบแล้ว			5,042,338,395		5,042,338,395
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	21	1,412	1,205	1,412	1,205
ส่วนเกินทุนจากการตราคืนหลักทรัพย์	10	655,549,976	655,549,976	655,549,976	655,549,976
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน		(819,437,470)	(819,437,470)	(819,437,470)	(819,437,470)
ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ		(732,872,059)	(732,872,059)	-	-
ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย		1,578,638,448	1,578,638,448	-	-
		5,724,219,028	5,724,218,495	4,878,452,639	4,878,452,106
ขาดทุนสะสม		(1,155,866,338)	(1,229,791,136)	(912,219,937)	(620,173,409)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	24	(290,798,742)	(343,252,358)	(187,787,208)	(183,420,691)
รวมส่วนของบริษัทใหญ่		4,277,553,948	4,151,175,001	3,778,445,494	4,074,858,006
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		327,715,764	132,123,526	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		4,605,269,712	4,283,298,527	3,778,445,494	4,074,858,006
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		17,063,368,141	18,471,705,875	11,595,212,975	10,868,508,786

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงินนี้

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย					
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น					
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566					
หน่วย : บาท					
	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2566	2565	2566	2565
การดำเนินงานต่อเนื่อง					
รายได้					
รายได้จากการขายอาคารชุด		3,963,258,213	5,752,862,258	-	-
รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		-	37,867,165	-	-
รายได้เงินปันผลรับ		-	3,075,000	-	3,075,000
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ - สุทธิ		3,852,416	-	4,613,840	10,057,640
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		122,734,877	182,123,741	79,907,500	255,704,000
รายได้อื่น	25	377,943,166	214,515,355	62,778,337	54,206,630
รวมรายได้		4,467,788,672	6,190,443,519	147,299,677	323,043,270
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขายอาคารชุด	8	2,304,202,449	3,371,968,081	-	-
ค่าใช้จ่ายดำเนินงานทางตรงที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		1,291,320	3,663,599	-	-
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย		281,920,297	422,894,032	6,191,606	2,765,792
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		677,839,565	796,620,647	198,539,912	158,572,283
ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร	27	55,241,216	50,726,216	55,241,216	50,726,216
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ - สุทธิ		-	2,654,754	-	-
รวมค่าใช้จ่าย		3,320,494,847	4,648,527,329	259,972,734	212,064,291
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน		1,147,293,825	1,541,916,190	(112,673,057)	110,978,979
รายได้ทางการเงิน		129,530,603	58,173,750	150,117,025	156,243,305
ต้นทุนทางการเงิน		(727,546,687)	(730,356,555)	(308,545,004)	(314,643,872)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้		549,277,741	869,733,385	(271,101,036)	(47,421,588)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	13	292,458,739	479,821,638	21,637,972	50,457,006
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปีจากการดำเนินงานต่อเนื่อง		256,819,002	389,911,747	(292,739,008)	(97,878,594)
การดำเนินงานที่ยกเลิก					
ขาดทุนสำหรับปีจากการดำเนินงานที่ยกเลิก		-	(4,419,876)	-	-
กำไร (ขาดทุน) ขาดทุนสำหรับปี		256,819,002	385,491,871	(292,739,008)	(97,878,594)

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย					
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (ต่อ)					
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566					
หน่วย : บาท					
	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2566	2565	2566	2565
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น					
รายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุน					
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงินต่างประเทศ	24.2	56,820,133	(78,856,160)	-	-
รวมรายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง		56,820,133	(78,856,160)	-	-
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
ผลกำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้		1,208,714	3,604,436	692,480	3,345,115
ผลขาดทุนจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่า					
ด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	24.1	(4,366,517)	(90,487,642)	(4,366,517)	(90,487,642)
รวมรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง		(3,157,803)	(86,883,206)	(3,674,037)	(87,142,527)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี		53,662,330	(165,739,366)	(3,674,037)	(87,142,527)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		310,481,332	219,752,505	(296,413,045)	(185,021,121)
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่					
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานต่อเนื่อง		72,716,084	233,040,704	(292,739,008)	(97,878,594)
ขาดทุนจากการดำเนินงานที่ยกเลิก		-	(3,093,913)	-	-
		72,716,084	229,946,791	(292,739,008)	(97,878,594)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม					
กำไรจากการดำเนินงานต่อเนื่อง		184,102,918	156,871,043	-	-
ขาดทุนจากการดำเนินงานที่ยกเลิก		-	(1,325,963)	-	-
		184,102,918	155,545,080	-	-
		256,819,002	385,491,871	(292,739,008)	(97,878,594)
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่					
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานต่อเนื่อง		126,378,414	67,301,338	(296,413,045)	(185,021,121)
ขาดทุนจากการดำเนินงานที่ยกเลิก		-	(3,093,913)	-	-
		126,378,414	64,207,425	(296,413,045)	(185,021,121)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม					
กำไรจากการดำเนินงานต่อเนื่อง		184,102,918	156,871,043	-	-
ขาดทุนจากการดำเนินงานที่ยกเลิก		-	(1,325,963)	-	-
		184,102,918	155,545,080	-	-
		310,481,332	219,752,505	(296,413,045)	(185,021,121)

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย					
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (ต่อ)					
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566					
หน่วย : บาท					
	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2566	2565	2566	2565
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นจากการดำเนินงานต่อเนื่อง					
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	28 บาท	0.009	0.028	(0.035)	(0.012)
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	28 หุ้น	8,266,128,865	8,266,128,517	8,266,128,865	8,266,128,517
กำไร (ขาดทุน) ขาดทุนต่อหุ้นจากการดำเนินงานต่อเนื่องและการดำเนินงานที่ยกเลิก					
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	28 บาท	0.009	0.028	(0.035)	(0.012)
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	28 หุ้น	8,266,128,865	8,266,128,517	8,266,128,865	8,266,128,517

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม												
	ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่										รวมส่วน ของบริษัทใหญ่		
	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น สามัญ	ส่วนเกินทุนจากส่วนปรับปรุงทุน	ส่วนเกินทุน	ขาดทุน สะสม	องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	รวม ของส่วนของผู้ถือหุ้น	ส่วนที่ไม่ได้เสีย ที่ไม่มีอำนาจ ควบคุม					
			การซื้อตรา สินทรัพย์	การรวมธุรกิจ	จากการซื้อธุรกิจจากการเปลี่ยนแปลง ภายใต้การควบคุม แบบย้อนกลับ	ส่วนการถือหุ้น ในบริษัทย่อย	ส่วนการให้ วัตถุประสงค์ด้วย งบการเงิน มูลค่าสุทธิรวมผ่าน กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ผลขาดทุนจาก เงินลงทุนในตราสารทุน	ผลค้างของ อัตราแลกเปลี่ยน องค์ประกอบอื่น ของการแปลงค่า ของส่วนของผู้ถือหุ้น ต่างประเทศ				
	5,042,338,395	1,205	655,549,976	(819,437,470)	(732,872,059)	1,578,638,448	(1,463,342,363)	(92,933,049)	(80,975,507)	(173,908,556)	4,086,967,576	(38,010,774)	4,048,956,802
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,589,220	14,589,220
	-	-	-	-	-	-	229,946,791	-	-	-	229,946,791	155,545,080	385,491,871
	-	-	-	-	-	-	3,604,436	(90,487,642)	(78,856,160)	(169,343,802)	(165,739,366)	-	(165,739,366)
	5,042,338,395	1,205	655,549,976	(819,437,470)	(732,872,059)	1,578,638,448	(1,229,791,136)	(183,420,691)	(159,831,667)	(343,252,358)	4,151,175,001	132,123,526	4,283,298,527
	5,042,338,395	1,205	655,549,976	(819,437,470)	(732,872,059)	1,578,638,448	(1,229,791,136)	(183,420,691)	(159,831,667)	(343,252,358)	4,151,175,001	132,123,526	4,283,298,527
22.1	326	207	-	-	-	-	-	-	-	-	533	-	533
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,489,320	11,489,320
	-	-	-	-	-	-	72,716,084	-	-	-	72,716,084	184,102,918	256,819,002
	-	-	-	-	-	-	1,208,714	(4,366,517)	56,820,133	52,453,616	53,662,330	-	53,662,330
	5,042,338,721	1,412	655,549,976	(819,437,470)	(732,872,059)	1,578,638,448	(1,155,866,338)	(187,787,208)	(103,011,534)	(290,798,742)	4,277,553,948	327,715,764	4,605,269,712

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท คันทรี กรุป ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย				
งบกระแสเงินสด				
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566				
หน่วย : บาท				
หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
การดำเนินงานต่อเนื่องและการดำเนินงานที่ยกเลิก				
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	256,819,002	385,491,871	(292,739,008)	(97,878,594)
ปรับปรุงด้วย				
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	292,458,739	479,821,638	21,637,972	50,457,006
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	13,939,911	20,097,724	10,762,792	11,785,289
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอุปกรณ์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	3,995,950	-	1,531,800	-
กำไรจากการยกเลิกสัญญาเช่า	-	(47,707)	-	(47,707)
ขาดทุนจากการขายสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนหรือกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่าย				
ที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	-	26,994,562	-	-
(กำไร) ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	299,390	(615,250)	(5,701,925)	(18,422,148)
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	10,237,094
ขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์	46,440,141	-	25,494,000	-
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของ				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(122,734,877)	(182,123,741)	(79,907,500)	(255,704,000)
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	4,125,143	4,019,158	3,801,309	3,686,590
รายได้เงินปันผล	-	(3,075,000)	-	(3,075,000)
รายได้ดอกเบี้ย	(129,530,603)	(58,173,750)	(150,117,025)	(156,243,305)
ต้นทุนทางการเงิน	727,546,687	730,356,555	308,545,004	314,643,872
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	1,093,359,483	1,402,746,060	(156,692,581)	(140,560,903)
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
เงินฝากที่มีข้อจำกัดในการใช้	181,153,157	(350,732,912)	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	(9,179,486)	54,377,151	(188,477,676)	(33,364,660)
ต้นทุนของสัญญา	93,747,358	85,457,076	-	-
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค	1,814,925,655	2,954,760,791	(33,238,048)	(10,985,261)
เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	-	168,335,842	-	-
ลูกหนี้การค้าไม่หมุนเวียน	(25,714,801)	(91,791,776)	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(887,350)	930,127	(185,951)	598,479
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	230,175,902	(1,963,821,566)	1,911,951,947	633,283,246
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าที่เกิดจากสัญญา	(980,403,191)	(1,707,909,881)	-	-
กระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงาน	2,397,176,727	552,350,912	1,533,357,691	448,970,901
เงินสดรับจากเงินปันผล	-	3,075,000	-	3,075,000
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	12,698,537	2,371,875	137,004,182	75,414,812
เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน	(266,522,252)	(727,858,439)	(254,575,594)	(319,132,712)
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้	(13,758,687)	(16,925,175)	(990,674)	(759,242)
เงินสดจ่ายผลประโยชน์พนักงาน	(2,454,517)	-	(2,454,517)	-
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	2,127,139,808	(186,985,827)	1,412,341,088	207,568,759

บริษัท คันทรี กรุป ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย					
งบกระแสเงินสด (ต่อ)					
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566					
หน่วย : บาท					
	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2566	2565	2566	2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน					
เงินสดรับคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	4.1.2	-	-	242,051,915	63,792,049
เงินสดจ่ายสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	4.1.2	-	-	-	(20,000,000)
เงินสดจ่ายสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทอื่น	4.1.3	(8,107,647)	-	-	-
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		1,265,511,880	-	-	-
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนหรือกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่าย					
ที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย		-	1,319,433,771	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	10	(207,088,866)	(78,568,775)	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ถาวร	4.1.1	(188,460,147)	(30,193,863)	(188,049,994)	(29,764,725)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น		(153,614)	(1,391,000)	(153,614)	(1,391,000)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน		861,701,606	1,209,280,133	53,848,307	12,636,324
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน					
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น	4.2	(580,795,848)	(41,331,500)	(15,000,000)	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้น	4.2	-	517,598,166	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	4.2	-	-	224,360,973	-
เงินสดจ่ายชำระคืนหุ้นกู้ระยะยาว	4.2	(1,140,286,000)	(201,380,000)	(1,160,286,000)	(201,380,000)
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	4.2	-	(127,387,411)	-	-
เงินสดรับจากการออกตั๋วแลกเงิน	4.2	-	20,000,000	-	20,000,000
เงินสดจ่ายชำระคืนตั๋วแลกเงิน	4.2	(80,000,000)	(100,000,000)	(80,000,000)	(100,000,000)
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	4.2	(19,985,819)	(172,594,494)	(8,178,379)	(9,312,428)
เงินสดรับค่าหุ้น		533	-	533	-
เงินสดรับค่าหุ้นของบริษัทย่อยจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		11,489,320	14,589,220	-	-
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		(1,809,577,814)	(90,506,019)	(1,039,102,873)	(290,692,428)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ					
ก่อนผลกระทบของอัตราแลกเปลี่ยน		1,179,263,600	931,788,287	427,086,522	(70,487,345)
ผลกระทบของอัตราแลกเปลี่ยนที่มีต่อเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		11,577,538	(23,918,341)	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม		1,879,786,621	971,916,675	318,907,553	389,394,898
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	5	<u>3,070,627,759</u>	<u>1,879,786,621</u>	<u>745,994,075</u>	<u>318,907,553</u>
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้					

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หมายเหตุ	สารบัญ
1.	การดำเนินงานและข้อมูลทั่วไปของบริษัทและบริษัทย่อยและการดำเนินงานต่อเนื่อง
2.	เกณฑ์การจัดทำและนำเสนองบการเงิน
3.	นโยบายการบัญชีที่สำคัญ
4.	การเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกระแสเงินสด
5.	เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
6.	ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น
7.	ต้นทุนของสัญญา
8.	ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค
9.	สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น
10.	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
11.	ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
12.	สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม
13.	สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี / ภาษีเงินได้นิติบุคคล
14.	เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น
15.	เงินกู้ยืมระยะสั้น
16.	ตัวแลกเปลี่ยน
17.	เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง
18.	หนี้สินตามสัญญาเช่า
19.	หุ้นกู้
20.	ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน
21.	ทุนเรือนหุ้น
22.	ใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ
23.	ทุนสำรองตามกฎหมาย
24.	องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น
25.	รายได้อื่น
26.	ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ
27.	ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร
28.	กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น
29.	รายการบัญชีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
30.	การเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน
31.	สัญญาที่สำคัญ
32.	ภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น
33.	คดีฟ้องร้อง
34.	การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงิน
35.	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
36.	การอนุมัติงบการเงิน

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

1.	การดำเนินงานและข้อมูลทั่วไปของบริษัทและบริษัทย่อยและการดำเนินงานต่อเนื่อง	
1.1	ข้อมูลทั่วไปและการดำเนินงานของบริษัท	บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศไทย เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2538 ต่อมาบริษัทได้จดทะเบียนแปลงสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2540 และได้เข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ เมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2550 และได้เข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2557 สำนักงานใหญ่ของบริษัท ตั้งอยู่เลขที่ 898 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ธุรกิจหลักของบริษัทคือการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) และประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
1.2	ข้อมูลทั่วไปและการดำเนินงานของบริษัทย่อย	1.2.1 บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศไทย เมื่อวันที่ 5 กรกฎาคม 2556 โดยมีสำนักงานใหญ่ ตั้งอยู่เลขที่ 898 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เพื่อประกอบธุรกิจซื้อขาย ให้เช่า และดำเนินงานด้านอสังหาริมทรัพย์ และการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2562 บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ได้จดทะเบียนเพิ่มสาขา จำนวน 2 สาขา เพื่อรองรับการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรม
	1.2.2	บริษัท บีซีอีจี คันทรี กรุ๊ป เอ็นจิเนียริง จำกัด เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศไทย เมื่อวันที่ 5 กรกฎาคม 2556 โดยมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 898 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เพื่อประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้างอาคาร และขายส่งวัสดุอุปกรณ์และเครื่องตกแต่งที่ใช้ในงานก่อสร้าง
	1.2.3	บริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเดนซ์ จำกัด เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศไทย เมื่อวันที่ 20 ตุลาคม 2557 โดยมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 898 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เพื่อประกอบธุรกิจเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเจ้าพระยา เอสเตต
	1.2.4	บริษัท ซีจีดี ดีจิตอล พาร์ทเนอร์ จำกัด เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศมอริเชียสเมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2556 โดยมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 8 th Floor, Medine Mews, La Chaussee Street, Port Louis, Mauritius เพื่อประกอบธุรกิจการลงทุน โดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company)
		ปัจจุบัน บริษัท ซีจีดี ดีจิตอล พาร์ทเนอร์ จำกัด อยู่ระหว่างการชำระบัญชี (ดูหมายเหตุข้อ 29.1)
	1.2.5	บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศเกิร์นซีย์ เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2558 โดยมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ Anson Court, La Route des Camps, St. Martin, Guernsey, GY4 6AD เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
	1.2.6	บริษัท ลีดดิ้ง สตูด พาร์ทเนอร์ชิพ จำกัด เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศเกิร์นซีย์ เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2559 โดยมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ Anson Court, La Route des Camps, St. Martin, Guernsey, GY4 6AD เพื่อประกอบธุรกิจการลงทุน โดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company)
1.3	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนรวมจำนวน 10,600.43 ล้านบาท และ 7,604.87 ล้านบาท ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่เป็นเจ้าของนี้ค่าก่อสร้างและดอกเบี้ยค้างจ่ายโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง และส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีที่ออกโดยบริษัท	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เจ้าหนี้ค่าก่อสร้างและดอกเบี้ยค้างจ่ายระหว่างบริษัทย่อยและผู้รับเหมาโครงการมียอดคงเหลือจำนวน 5,484.65 ล้านบาท และ 572.61 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งตามสัญญาชำระหนี้คืนโดยยอดหนี้ดังกล่าวมีกำหนดชำระภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2565	

อย่างไรก็ตาม บริษัทย่อยเห็นว่าผู้รับเหมาโครงการไม่สามารถปฏิบัติตามภาระที่ระบุไว้ในสัญญาก่อสร้างและไม่สามารถส่งมอบการก่อสร้างโครงการเจ้าพระยาเอสเตทได้ภายในวันที่ 31 ตุลาคม 2561 ตามที่กำหนดไว้ ทั้งนี้ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อสร้าง บริษัทย่อยและผู้รับเหมาแต่ละฝ่ายจะต้องยื่นข้อเรียกร้องของตนต่อวิศวกรซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากทั้งสองฝ่ายตามที่บริษัทย่อยและผู้รับเหมาโครงการได้ระบุไว้ในสัญญาก่อสร้าง (“วิศวกร”) สำหรับความเสียหายจากความล่าช้าและการขยายกำหนดเวลาแล้วเสร็จของงาน (Extension of Time for Completion) โดยวิศวกรในฐานะที่เป็นผู้ชี้ขาดข้อเรียกร้อง (Claim Determiner) ของคู่สัญญา จะต้องชี้ขาดประเด็นดังกล่าวซึ่งจะมีผลผูกพันต่อคู่สัญญา โดยเมื่อวันที่ 20 เมษายน 2566 วิศวกรได้ออกหนังสือชี้ขาดอย่างเป็นทางการ (Engineer’s Determination) ซึ่งได้สรุปผลการพิจารณาว่า ผู้รับเหมาโครงการไม่ได้สิทธิในการขอขยายเวลาส่งมอบงาน ดังนั้นกำหนดเวลาแล้วเสร็จของงานยังคงไม่เปลี่ยนแปลง กล่าวคือวันที่ 31 ตุลาคม 2561 และผู้รับเหมาโครงการไม่สามารถปฏิบัติตามภาระที่ระบุไว้ในสัญญาก่อสร้าง อีกทั้งวิศวกรได้ระบุไว้ในหนังสือชี้ขาดว่าบริษัทย่อยมีสิทธิได้รับการชดใช้ค่าเสียหายจากความล่าช้าจำนวน 5,380.22 ล้านบาทและยังระบุไว้ในหนังสือชี้ขาดดังกล่าวว่าการก่อสร้างโครงการยังไม่แล้วเสร็จ

การชี้ขาดในเรื่องค่าเสียหายจากความล่าช้าดังกล่าวซึ่งสนับสนุนข้อเรียกร้องของบริษัทย่อย ยังไม่รวมถึงค่าเสียหายอื่น ๆ ซึ่งบริษัทย่อยได้ประเมินเบื้องต้นแล้วพบว่ามูลค่าความเสียหายอันเนื่องมาจากความล่าช้าร่วมกับการผิดสัญญาก่อสร้างและสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นมีมูลค่าเกินกว่าจำนวนรวมของเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างและดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมด ทั้งนี้ ตามความเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัท สัญญาก่อสร้างดังกล่าวมีลักษณะเป็นสัญญาต่างตอบแทน ดังนั้น บริษัทย่อยย่อมไม่ตกอยู่ในฐานะถูกหนี้ผิดนัดภายใต้พฤติการณ์ที่บริษัทย่อยไม่มีส่วนในการรับผิดชอบตามมาตรา 205 ของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ปัจจุบันผู้รับเหมาโครงการ บริษัทและบริษัทย่อย อยู่ระหว่างการดำเนินคดีทางกฎหมายและการดำเนินการระงับข้อพิพาทด้วยวิธีการทางอนุญาโตตุลาการ ที่เกี่ยวข้องกับการผิดสัญญาก่อสร้างและสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง (ดูหมายเหตุข้อ 33.2) ทั้งนี้ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทเห็นว่าการวัดความฟ้องร้องและข้อพิพาทกับผู้รับเหมาโครงการไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัท

ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทเห็นว่าการจัดทำงานการเงินโดยใช้เกณฑ์การดำเนินงานต่อเนื่องนั้นยังคงเหมาะสม เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีแผนธุรกิจและแผนการเงินในอนาคตที่จะได้รับกระแสเงินสดจากการโอนอาคารชุดในโครงการของบริษัทย่อยเพื่อนำมาจ่ายชำระหนี้สินตามกำหนด

2. เกณฑ์การจัดทำและนำเสนองบการเงิน

2.1 เกณฑ์การจัดทำงานการเงิน

2.1.1 กลุ่มบริษัทและบริษัทจัดทำบัญชีเป็นเงินบาทและจัดทำงานการเงินตามกฎหมายเป็นภาษาไทยตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและวิธีปฏิบัติทางการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย

2.1.2 งบการเงินรวมและเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาที่แตกต่างกัน ให้ใช้งบการเงินรวมและเฉพาะกิจการที่เป็นภาษาไทยเป็นหลัก

2.1.3 งบการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 เรื่อง “การนำเสนองบการเงิน” และตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ลงวันที่ 2 ตุลาคม 2560 เรื่อง “การจัดทำและส่งงบการเงินและรายการเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทจดทะเบียน พ.ศ. 2560” และตามประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เรื่อง “กำหนดรายการย่อที่ต้องมีในงบการเงิน (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2562” ลงวันที่ 26 ธันวาคม 2562

2.1.4 งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งนำมาแสดงเปรียบเทียบได้มาจากงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันซึ่งได้ตรวจสอบแล้ว

2.1.5 งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นตามที่ได้เปิดเผยในนโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ดูหมายเหตุข้อ 3)

2.2 เกณฑ์การจัดทำงานการเงินรวม

2.2.1 งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย ดังต่อไปนี้

บริษัทย่อย	จดทะเบียนใน	ประเภทธุรกิจ	อัตราการถือหุ้น	
			โดยบริษัท (ร้อยละ)	
			ณ วันที่	ณ วันที่
			31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
			2566	2565
บริษัทย่อยทางตรง				
บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด	ประเทศไทย	ซื้อขาย ให้เช่าและดำเนินงานด้านอสังหาริมทรัพย์ และถือหุ้นในบริษัทอื่น	70.00	70.00
บริษัท บีซีอีซี คอนกรีต กรุ๊ป เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด	ประเทศไทย	รับเหมาก่อสร้างอาคาร และขายส่งวัสดุอุปกรณ์เครื่องตกแต่งที่ใช้ในงานก่อสร้าง	99.99	99.99
บริษัท ซีจีดี ดีจิคอล พาร์تنเนอร์ จำกัด	มอริเชียส	ถือหุ้นในบริษัทอื่น	100.00	100.00
บริษัท ลีดดิ้ง สคูล พาร์ตเนอร์ชิพ จำกัด	เกิร์นซีย์	ถือหุ้นในบริษัทอื่น	96.45	96.45
บริษัทย่อยทางอ้อม				
บริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเดนซ์ จำกัด	ประเทศไทย	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเจ้าพระยา เอสเตต	41.69 ⁽¹⁾⁽²⁾	46.93 ⁽¹⁾
บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด	เกิร์นซีย์	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	96.45 ⁽³⁾	96.45 ⁽³⁾
(1) บริษัทถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด อัตราการถือหุ้นได้รวมกับบริษัทซีจีมีสิทธิออกเสียงได้หนึ่งเสียงต่อหุ้นบุริมสิทธิ 50 หุ้น ที่ถืออยู่ บริษัทมีอำนาจควบคุมในบริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเดนซ์ จำกัด ตามข้อกำหนดของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 10 เรื่อง “งบการเงินรวม”				
(2) อัตราการถือหุ้นโดยบริษัทลดลงจากการขายหุ้นให้แก่เจ้าของห้องชุดตามสัดส่วนพื้นที่				
(3) บริษัทถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท ลีดดิ้ง สคูล พาร์ตเนอร์ชิพ จำกัด				

2.2.2 บริษัทนำงบการเงินของบริษัทย่อย (รวมบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นทางอ้อม) มาจัดทำงานการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทมีอำนาจควบคุมทั้งทางตรงและทางอ้อมในการกำหนดนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานของบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น

2.2.3 งบการเงินรวมเป็นการรวมรายการบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อย โดยได้ตัดรายการค้าและยอดคงเหลือระหว่างกัน ตลอดจนกำไรขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นออกจกงบการเงินนี้แล้ว งบการเงินของบริษัทย่อยได้ปรับปรุงให้มีการใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทในการจัดทำงานการเงินรวม ข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมได้แสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบแสดงฐานะการเงินรวม และงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวม

2.2.4 ค่าความนิยมเมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2566 บริษัทได้ซื้อและรับโอนกิจการทั้งหมด (ทรัพย์สินหนี้สิน สิทธิ หน้าที่ และภาระผูกพัน) จากกลุ่มบริษัท แลนด์มาร์ค ดีเวลลอปเม้นท์ กรุ๊ป จำกัด (“LDG”) ภายหลังการรวมกิจการและโอนกิจการทั้งหมดแล้ว บริษัท แลนด์มาร์ค ดีเวลลอปเม้นท์ กรุ๊ป จำกัด ได้จดทะเบียนเลิกกิจการและได้ดำเนินการจดทะเบียนชำระบัญชีแล้วในวันเดียวกัน ทำให้ผู้ถือหุ้นกลุ่ม LDG เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทซึ่งถือหุ้นของบริษัทเกินกว่าร้อยละ 50 ของทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว และมีอำนาจควบคุมบริษัท จึงถือเป็นการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ (Reverse Takeover) ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 เรื่องการรวมธุรกิจ ซึ่งมีบริษัทเป็นบริษัทใหญ่ตามกฎหมายแต่เป็นผู้ถูกซื้อในทางบัญชี ทั้งนี้ ส่วนต่างของต้นทุนการรวมธุรกิจที่สูงกว่าส่วนได้เสียของผู้ถูกซื้อทางบัญชีในมูลค่ายุติธรรมสุทธิแสดงเป็นค่าความนิยมจำนวน 3,614.38 ล้านบาท ในงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัท

2.3 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลต่อการรายงานและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินสำหรับปีบัญชีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ และข้อกำหนดทางการบัญชีให้ชัดเจนขึ้น การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบต่อรายงานการเงินของกลุ่มบริษัท

2.4	<p>มาตรฐานการรายงานทางการเงินซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว แต่ยังไม่มียผลบังคับใช้</p> <p><u>มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลบังคับใช้สำหรับการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 เป็นต้นไป</u></p> <p>มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่มีการปรับปรุง ส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ และข้อกำหนดทางการบัญชีให้ชัดเจนขึ้น โดยมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่มีการปรับปรุงและเกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัท มีดังนี้</p> <p>มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 เรื่อง การนำเสนองบการเงิน</p> <p>การปรับปรุงนี้เป็นการแก้ไขข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของนโยบายการบัญชีจาก “นโยบายการบัญชีที่สำคัญ” เป็น “ข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ” โดยข้อมูลนโยบายการบัญชีจะมีสาระสำคัญ หากพิจารณาพร้อมกับข้อมูลอื่นที่รวมอยู่ในงบการเงินของบริษัทแล้ว ข้อมูลนั้นสามารถคาดได้อย่างสมเหตุสมผลว่ามีอิทธิพลต่อการตัดสินใจบนข้อมูลของงบการเงินของผู้ใช้หลักของงบการเงินเพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไป</p> <p>มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 8 เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด</p> <p>การปรับปรุงนี้เป็นการแก้ไขคำนิยามของประมาณการทางบัญชีว่าเป็น “จำนวนที่เป็นตัวเงินในงบการเงินที่เปลี่ยนไปตามความไม่แน่นอนของการวัดค่า” เพื่อช่วยให้กิจการจำแนกความแตกต่างของ “การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี” จาก “การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี” ได้</p> <p>มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้</p> <p>การปรับปรุงนี้เป็นการเพิ่มข้อกำหนดในการรับรู้ภาษีเงินได้ของการตัดบัญชี ณ การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก ซึ่งก่อให้เกิดมูลค่าที่เท่ากันของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีและผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี เช่น สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินสัญญาเช่า และการะผูกพันจากการรื้อถอน การปรับปรุงดังกล่าวมีผลบังคับใช้กับรายการที่เกิดขึ้นที่เริ่มในหรือหลังวันเริ่มต้นของรอบระยะเวลาเปรียบเทียบแรกสุดที่น่าเสนอ นอกจากนี้ ณ วันเริ่มต้นของรอบระยะเวลาเปรียบเทียบแรกสุดที่น่าเสนอ บริษัทต้องรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของการตัดบัญชี โดยรับรู้เท่ากับจำนวนที่เป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนบริษัทจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำผลต่างชั่วคราวนั้นมาใช้หักภาษีได้ และรับรู้หนี้ภาษีเงินได้ของการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีและผลต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับรายการนั้น ผลกระทบสะสมของการเริ่มต้นถือปฏิบัติตามการแก้ไขเพิ่มเติมนี้ให้เป็นรายการปรับปรุงในกำไรสะสมยกมา (หรือองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้เจ้าของ ตามความเหมาะสม)</p> <p>นอกจากนี้ การปรับปรุงดังกล่าวยังเพิ่มเติมข้อยกเว้นสำหรับการปฏิรูปการะหว่างประเทศ - กฎโมเดลเสาหลักที่สอง (Pillar Two Model) โดยกำหนดให้บริษัทต้องไม่รับรู้และไม่เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้ของการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้เสาหลักที่สอง (Pillar Two income tax)</p> <p>ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทจะนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องมาเริ่มถือปฏิบัติกับงบการเงินของกลุ่มบริษัท เมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมีผลบังคับใช้ โดยผู้บริหารของกลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการประชุมหารือผลกระทบจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวที่มีต่องบการเงินของกลุ่มบริษัทในงวดที่จะเริ่มถือปฏิบัติ</p> <p><u>มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลบังคับใช้สำหรับการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 เป็นต้นไป</u></p> <p>มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาประกันภัย ได้กำหนดหลักการสำหรับการรับรู้รายการ การวัดมูลค่า การนำเสนอ และการเปิดเผยข้อมูลของสัญญาประกันภัย โดยใช้แทนมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 4 เรื่อง สัญญาประกันภัย ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทไม่มีรายการทางบัญชีที่ต้องถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้</p>	
3.	<p>นโยบายการบัญชีที่สำคัญ</p> <p>3.1 กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้</p> <p>3.1.1 รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยรับรู้เป็นรายได้ทั้งจำนวนเมื่อการควบคุมหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยถูกโอนให้แก่ลูกค้าแล้ว การวัดมูลค่าของรายได้จะพิจารณาจากข้อกำหนดในสัญญาที่ทำกับลูกค้า</p> <p>3.1.2 รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า</p> <p>3.1.3 รายได้เงินปันผลบันทึกในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในวันที่บริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล ในกรณีเงินปันผลที่ได้รับจากหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดจะพิจารณาจากวันที่มีการประกาศสิทธิการรับปันผล</p> <p>3.1.4 รายได้ค่านายหน้า รายได้ดอกเบี้ย รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง</p>	<p>3.2 รายการส่งเสริมการขายที่ระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า</p> <p>กลุ่มบริษัทและบริษัทมีการรับรู้รายการส่งเสริมการขายที่ระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า โดยให้กับลูกค้าเมื่อมีการจดทะเบียนโอนหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย ดังนี้</p> <p>3.2.1 การให้สินค้า (ที่เป็นของแถม) เช่น เฟอร์นิเจอร์ เครื่องตกแต่ง</p> <p>กลุ่มบริษัทและบริษัทมีการให้สินค้ากับลูกค้าเมื่อลูกค้าจดทะเบียนโอนหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทพิจารณาว่าสินค้าที่ให้เหล่านั้นเป็นส่วนควบของหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยซึ่งเป็นภาระหลักที่กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องส่งมอบให้ลูกค้าตามสัญญา ดังนั้นกลุ่มบริษัทและบริษัทจึงบันทึกต้นทุนของรายการเหล่านี้เป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนขายอาคารชุด</p> <p>3.2.2 สิ่งตอบแทนที่จ่ายให้ลูกค้า</p> <p>กลุ่มบริษัทและบริษัทมีการจ่ายค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยหรือจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางนิติบุคคลของโครงการอาคารชุดพักอาศัย โดยจ่ายแทนลูกค้าเมื่อลูกค้าจดทะเบียนโอนบ้านหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทพิจารณาว่ารายการเหล่านี้เป็นสิ่งตอบแทนที่จ่ายให้ลูกค้า ดังนั้นกลุ่มบริษัทและบริษัทจึงบันทึกรายการดังกล่าวเป็นส่วนหักจากมูลค่ารายได้จากการขายอาคารชุด</p> <p>3.3 ต้นทุนขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย</p> <p>บริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิด (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ให้กับหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ขายได้ตามเกณฑ์พื้นที่ขายและพิจารณาประกอบกับราคาขาย แล้วรับรู้เป็นต้นทุนขายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น</p> <p>ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย</p> <p>3.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด</p> <p>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ได้แก่ เงินสดในมือและเงินฝากธนาคารไม่รวมเงินฝากธนาคาร ซึ่งมีกำหนดคืนเกินกว่า 3 เดือน และเงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน</p> <p>3.5 ลูกหนี้การค้า</p> <p>ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น แสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น</p> <p>ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเปิดเผยไว้หมายเหตุข้อ 3.10</p> <p>3.6 ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค</p> <p>ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภคแสดงในราคาทุนของ แต่ละโครงการหรือมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับแล้วแต่อย่างใดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วยที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้างอาคารชุด ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการและต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะหยุดบันทึกต้นทุนการกู้ยืมเข้ามาเป็นต้นทุนเมื่อพร้อมที่จะขายหรือโครงการหยุดพัฒนา</p> <p>3.7 ต้นทุนของสัญญา</p> <p>กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า เช่นค่านายหน้าในการขาย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในลักษณะเดียวกันเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า ของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ</p> <p>3.8 ต้นทุนการกู้ยืม</p> <p>ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการกู้ยืมนั้น</p> <p>3.9 เครื่องมือทางการเงิน</p> <p>สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินรวมของกลุ่มบริษัทเมื่อกลุ่มบริษัทเป็นผู้สัญญาตามข้อกำหนดของสัญญาของเครื่องมือทางการเงิน</p>

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการซื้อ การออกตราสารสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน (นอกจากสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน) เพิ่มหรือหักจากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินตามความเหมาะสม เมื่อรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก ต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการซื้อสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน รับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

3.9.1 สินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่รับรู้ทั้งหมดวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือมูลค่ายุติธรรม ขึ้นอยู่กับการจัดประเภทรายการของสินทรัพย์ทางการเงิน

การจัดประเภทรายการของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่เข้าเงื่อนไขการวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

- สินทรัพย์ทางการเงินที่ถือครองตามโมเดลธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์การถือครองสินทรัพย์ทางการเงินเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และ
- ข้อกำหนดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน ซึ่งทำให้เกิดกระแสเงินสดซึ่งเป็นการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่กำหนดไว้

สินทรัพย์ทางการเงินที่เข้าเงื่อนไขการวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

- สินทรัพย์ทางการเงินถูกถือตามโมเดลธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์เพื่อทำให้สำเร็จทั้งรับกระแสเงินสดตามสัญญาและเพื่อขายสินทรัพย์ทางการเงิน และ
- ข้อกำหนดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน ซึ่งทำให้เกิดกระแสเงินสดซึ่งเป็นการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่กำหนดไว้

โดยปกติ สินทรัพย์ทางการเงินอื่นทั้งหมดวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มบริษัทปฏิบัติตามต่อไปนี้กับสินทรัพย์ทางการเงินที่เมื่อเลือกรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกแล้วไม่สามารถยกเลิกได้

ตราสารทุนที่เลือกกำหนดให้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก กลุ่มบริษัทอาจเลือกให้เงินลงทุนในตราสารทุนแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (เป็นรายตราสาร) ทั้งนี้เมื่อเลือกแล้วไม่สามารถยกเลิกได้

เงินลงทุนในตราสารทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมรวมต้นทุนการทำรายการ

รายการดังกล่าววัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมกับกำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและสำรองการวัดมูลค่าเงินลงทุนสะสม ผลสะสมกำไรหรือขาดทุนจะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่เป็นกำไรหรือขาดทุนเมื่อตัดจำหน่ายเงินลงทุนในตราสารทุน รายการดังกล่าวจะโอนไปกำไรสะสมแทน

เงินปันผลจากเงินลงทุนในตราสารทุนเหล่านี้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตาม TFRS 9 เว้นแต่เงินปันผลดังกล่าวจะแสดงอย่างชัดเจนว่าเป็นส่วนหนึ่งในการชดเชยต้นทุนของเงินลงทุน เงินปันผลรวมอยู่ในรายการรายได้ทางการเงินในกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มบริษัทเลือกกำหนดให้เงินลงทุนในตราสารทุนทั้งหมดที่ไม่ใช่ถือไว้เพื่อการค้าแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ณ วันที่นำ TFRS 9 มาปฏิบัติใช้ครั้งแรก

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนสำหรับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับลูกหนี้ตามสัญญาเช่า ลูกหนี้การค้า และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา จำนวนเงินของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจะถูกวัดมูลค่าใหม่ทุกวันที่รายงานเพื่อให้สะท้อนการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงด้านเครดิตจากที่เคยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของเครื่องมือทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มบริษัทต้องรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุเสมอสำหรับลูกหนี้การค้า สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา และลูกหนี้ตามสัญญาเช่า ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับสินทรัพย์ทางการเงินเหล่านี้ ประมาณ

การโดยใช้ตารางการตั้งสำรองขึ้นอยู่กับข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของกลุ่มบริษัทปรับปรุงด้วยปัจจัยเฉพาะของผู้กู้ยืม สภาพการณ์ทางเศรษฐกิจทั่วไป และการประเมินทิศทางทั้งในปัจจุบันและในอนาคต ณ วันที่รายงาน รวมถึงมูลค่าเงินตามเวลาตามความเหมาะสม

การตัดรายการของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินเมื่อมีข้อมูลที่บ่งชี้ว่าลูกหนี้มีปัญหาด้านการเงินอย่างร้ายแรงและไม่มีความเป็นไปได้ที่จะได้รับคืน เช่น เมื่อลูกหนี้อยู่ระหว่างชำระบัญชี หรือล้มละลาย หรือคาดว่าจะไม่ได้รับชำระ สินทรัพย์ทางการเงินที่ถูกตัดรายการอาจขึ้นอยู่กับวิธีการบังคับภายใต้กระบวนการทวงถามของกลุ่มบริษัทโดยใช้ค่าปรับราคาทางกฎหมายตามความเหมาะสม เงินที่ได้รับคืนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

การวัดมูลค่าและการรับรู้รายการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

การวัดมูลค่าของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเป็นการคำนวณความน่าจะเป็นของการปฏิบัติผิดสัญญา ร้อยละของความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญา (เช่น ผลกระทบของความเสียหายหากมีการผิดสัญญา) และยอดหนี้เมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญา การประเมินคำนวณความน่าจะเป็นของการปฏิบัติผิดสัญญาและร้อยละของความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญาขึ้นอยู่กับข้อมูลในอดีตปรับปรุงด้วยการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต สำหรับยอดหนี้เมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินแสดงโดยมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ ณ วันที่รายงาน

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงิน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นประมาณการด้วยผลต่างระหว่างกระแสเงินสดตามสัญญาทั้งหมดซึ่งกลุ่มบริษัทต้องได้รับและกระแสเงินสดทั้งหมดซึ่งกลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเมื่อเริ่มแรก สำหรับลูกหนี้ตามสัญญาเช่า กระแสเงินสดที่ใช้เพื่อระบุผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นควรสอดคล้องกับกระแสเงินสดที่ใช้ในการวัดมูลค่าลูกหนี้ตามสัญญาเช่าตามที่กำหนดใน TFRS 16 เรื่อง สัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนจากการด้อยค่าในกำไรหรือขาดทุนสำหรับเครื่องมือทางการเงินทั้งหมดเพื่อปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีที่เกี่ยวข้องผ่านบัญชีค่าเผื่อผลขาดทุน

3.9.2

หนี้สินทางการเงิน

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงหรือด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

หนี้สินทางการเงินที่ไม่เป็น (1) สิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายที่รับรู้โดยผู้ซื้อในการรวมธุรกิจ (2) ถือไว้เพื่อค้า หรือ (3) เลือกกำหนดให้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง

วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงเป็นวิธีการคำนวณราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สินทางการเงินและปันส่วนดอกเบี้ยจ่ายตลอดช่วงระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงคืออัตราที่ใช้ในการคิดลดประมาณการเงินสดจ่ายในอนาคต (รวมถึงค่าธรรมเนียมและต้นทุนในการรับและจ่ายทั้งหมด ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ต้นทุนการทำรายการ และส่วนเกินหรือส่วนลดมูลค่าอื่นๆ) ตลอดอายุที่คาดว่าจะไของหนี้สินทางการเงินหรือ (ตามความเหมาะสม) ระยะเวลาที่สั้นกว่าเพื่อให้ได้ราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สินทางการเงิน

การตัดรายการของหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงิน เฉพาะเมื่อภาระผูกพันของกลุ่มบริษัทได้มีการปฏิบัติตามแล้ว ได้มีการยกเลิก หรือสิ้นสุด ผลแตกต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินทางการเงินที่ตัดรายการและสิ่งตอบแทนที่จ่ายและค้างจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

3.10

เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยแสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการด้วยราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) บริษัทจะบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าว เป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทมีอำนาจควบคุมทั้งทางตรงหรือทางอ้อม โดยอำนาจในการควบคุม หมายถึง อำนาจในการกำหนดนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานของกิจการ เพื่อให้ได้มาซึ่งประโยชน์จากกิจกรรมของกิจการนั้น

3.11

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นหรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการหรือใช้ในการบริหารงาน

กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุน รวมถึงต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้อง และหลังจากนั้นกลุ่มบริษัทและบริษัทจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม ซึ่งมีการประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ได้มาโดยการซื้อ ประกอบด้วย ราคาซื้อและรายจ่ายทางตรงใด ๆ ที่เกี่ยวกับการจัดหาสินทรัพย์ ได้แก่ ค่าธรรมเนียมวิชาชีพสำหรับบริการทางกฎหมาย ค่าภาษีในการโอนสินทรัพย์ และต้นทุนในการทำรายการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้มูลค่ากำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่เกิดขึ้น

3.12

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน แสดงด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

อาคารและอุปกรณ์ของกลุ่มบริษัทและบริษัทแสดงด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์ ดังต่อไปนี้

ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	5 ปี
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	3 และ 5 ปี
เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์	3 และ 5 ปี
คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์	5 ปี
อุปกรณ์อื่น	5 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

กำไรหรือขาดทุนจากการขายหรือตัดจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่มีการขายหรือตัดจำหน่ายสินทรัพย์นั้น

ราคาทุนรวมถึงต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์ ต้นทุนของการก่อสร้างสินทรัพย์ที่กิจการก่อสร้างเอง รวมถึงต้นทุนของวัสดุ แรงงานทางตรง และต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ตามวัตถุประสงค์ ราคาทุนรวมถึงต้นทุนในการรื้อถอน การขนย้าย การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์และต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนที่เกิดขึ้นในการซ่อมบำรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเมื่อเกิดขึ้น

3.13

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยมแสดงด้วยราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและ ค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ซึ่งจะมีการทดสอบการด้อยค่าเป็นประจำทุกปี โดยค่าเผื่อการด้อยค่าจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ค่าตัดจำหน่ายบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น คำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่น ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจแสดงได้ดังนี้

โปรแกรมคอมพิวเตอร์	5 ปี
--------------------	------

3.14	<p>การรวมธุรกิจและค่าความนิยม</p> <p>บริษัทบันทึกบัญชีสำหรับการรวมธุรกิจโดยถือปฏิบัติตามวิธีซื้อ โดยบริษัท (ผู้ซื้อ) วัดมูลค่าต้นทุนการซื้อธุรกิจด้วยผลรวมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้ซึ่งวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อ สำหรับจำนวนของส่วนของผู้ที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อ ในการรวมธุรกิจแต่ละครั้ง ผู้ซื้อจะวัดมูลค่าส่วนของผู้ที่ไม่มีอำนาจควบคุม (ถ้ามี) ในผู้ถูกซื้อด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือมูลค่าของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ของผู้ถูกซื้อตามสัดส่วนของหุ้นที่ถือโดยผู้ที่ไม่มีอำนาจควบคุมนั้น</p> <p>บริษัทบันทึกต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อธุรกิจเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่ต้นทุนดังกล่าวเกิดขึ้นและเมื่อได้รับบริการ</p> <p>บริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของค่าความนิยมในราคาทุนซึ่งเท่ากับต้นทุนการรวมธุรกิจส่วนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิของกิจการที่ได้มา</p> <p>บริษัทแสดงค่าความนิยมหักค่าเผื่อการด้อยค่า โดยจะทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยมทุกปีหรือเมื่อใดก็ตามที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้น</p> <p>เพื่อวัตถุประสงค์ในการทดสอบการด้อยค่าบริษัทจะปันส่วนค่าความนิยมที่เกิดขึ้นจากการรวมกิจการให้กับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด (หรือกลุ่มของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด) ที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เพิ่มขึ้นจากการรวมกิจการ และบริษัทจะทำการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแต่ละรายการ (หรือกลุ่มของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด) หากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี บริษัทจะรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และบริษัทไม่สามารถกลับบัญชีขาดทุนจากการด้อยค่าของค่าความนิยมได้ในอนาคต</p>
------	--

3.15	<p>ภาษีเงินได้</p> <p>ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ ประกอบด้วยจำนวนรวมของภาษีเงินได้ในปีปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</p> <p>ภาษีเงินได้ในปีปัจจุบัน</p> <p>ภาษีเงินได้ในปีปัจจุบัน คือ จำนวนภาษีเงินได้ที่ต้องชำระโดยคำนวณจากกำไรทางภาษีสำหรับปี กำไรทางภาษีแตกต่างจากกำไรที่แสดงในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเนื่องจากกำไรทางภาษีไม่ได้อรวมรายการที่สามารถถือเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายทางภาษีในปีอื่นๆ และไม่ได้รวมรายการที่ไม่สามารถถือเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายทางภาษี ภาษีเงินได้ในปีปัจจุบันคำนวณโดยใช้อัตราภาษีที่บังคับใช้อยู่ ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน</p> <p>ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</p> <p>ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นการรับรู้ผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินกับมูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สินที่ใช้ในการคำนวณกำไรทางภาษี (ฐานภาษี) กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวทุกรายการ และรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากำไรทางภาษีจะมีจำนวนเพียงพอที่จะนำผลแตกต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์ได้โดยมีกรอบพหุมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ในรายงานสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกปรับลดลง เมื่อกำไรทางภาษีที่จะนำมาใช้ประโยชน์ลดลง การกลับรายการจะทำได้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทและบริษัทจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบางส่วนหรือทั้งหมดมาใช้ประโยชน์ได้</p> <p>กลุ่มบริษัทและบริษัทคำนวณมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีด้วยอัตราภาษีที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีหรือในปีที่คาดว่าจะจ่ายชำระหนี้สินภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่ หรือที่คาดได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน</p>
------	--

รายการสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้ในปีปัจจุบันจะหักกลบกกันได้เมื่อ กลุ่มบริษัทและบริษัทมีสิทธิตามกฎหมายในการนำสินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าวมาหักกลบกกัน กลุ่มบริษัทและบริษัทตั้งใจจะชำระหนี้สินดังกล่าวด้วยยอดสุทธิหรือตั้งใจจะรับชำระสินทรัพย์และหนี้สินในเวลาเดียวกันและทั้งสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกี่ยวข้องกับหน่วยงานการจัดเก็บภาษีเดียวกัน

กลุ่มบริษัทและบริษัทแสดงรายการค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้หรือรายได้ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับกำไรหรือขาดทุนไว้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกโดยตรงไปยังงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น ถ้าภาษีเงินได้ที่เกิดขึ้นนั้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

3.16	ผลประโยชน์พนักงาน	
3.16.1	ผลประโยชน์ระยะสั้น	
	กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกเงินสมทบกองทุนทดแทนเป็นค่าใช้จ่ายของรอบระยะเวลาบัญชี	
	กลุ่มบริษัทและบริษัทจ่ายเงินสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพโดยบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายของรอบระยะเวลาบัญชี	
3.16.2	ผลประโยชน์ระยะยาว	
	กลุ่มบริษัทและบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งกลุ่มบริษัทและบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน	
	บริษัทบันทึกภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานหลังออกจากงานตามพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน โดยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) ซึ่งคำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระ จากข้อสมมติฐานทางคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน โดยใช้ปัจจัยต่าง ๆ รวมทั้งการประเมินถึงอายุและจำนวนปีการทำงานโดยเฉลี่ยของพนักงาน อัตราการลาออกจากงานของพนักงาน สมมติฐานในการปรับเงินเดือนขึ้นในอนาคต และอัตราสมณะ ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานได้พิจารณาคิดลดให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน ภายใต้สมมติฐานที่พนักงานในแต่ละช่วงอายุจะทำงานกับบริษัทจนครบอายุเกษียณ ทั้งนี้อัตราคิดลดที่ใช้ในการคำนวณภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงานหลังออกจากงานนั้น อ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาล	
	ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	
3.17	ประมาณการหนี้สิน	
	ประมาณการหนี้สินจะรับรู้เป็นหนี้สินในงบแสดงฐานะการเงินเมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัท มีภาระผูกพันในปัจจุบัน ซึ่งเกิดจากเหตุการณ์ในอดีต และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะสูญเสียทรัพยากรที่มีประโยชน์เชิงเศรษฐกิจเพื่อจ่ายชำระภาระผูกพันดังกล่าว โดยสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันได้อย่างน่าเชื่อถือ	
3.18	กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกรายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนดังนี้	
3.18.1	รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ	
	- รายการที่เกิดขึ้นระหว่างปีแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการหรืออัตราแลกเปลี่ยนตัวเฉลี่ยที่เหมาะสมสำหรับรอบระยะเวลาปัจจุบัน	
	- สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน แปลงค่าเป็นเงินบาท โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย	
	- กำไรหรือขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศที่เกิดจากการจ่ายชำระเงินและการแปลงค่า รับรู้เป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	
3.18.2	หน่วยงานในต่างประเทศ	
	- สินทรัพย์และหนี้สินของหน่วยงานในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาท โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่รายงาน	
	- รายได้และค่าใช้จ่ายของหน่วยงานในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาท โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนซึ่งใกล้เคียงกับอัตราแลกเปลี่ยนจริง ณ วันที่เกิดรายการ	
	- ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดจากการแปลงค่างบการเงินต่างประเทศ บันทึกในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงเป็นรายการผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงินต่างประเทศ ในองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น จนกว่ามีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้นออกไป	
	- เมื่อมีการชำระหนี้รายการที่เป็นตัวเงินที่เป็นลูกหนี้หรือเจ้าหนี้กับหน่วยงานในต่างประเทศ ซึ่งรายการดังกล่าวมิได้คาดหมายว่าจะมีแผนการชำระหนี้หรือไม่มีความเป็นไปได้ว่าจะชำระเงินในอนาคตอันใกล้ กำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนจากรายการทางการเงินดังกล่าวจะถูกพิจารณาเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนสุทธิ ในหน่วยงานต่างประเทศ และรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงเป็นรายการผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนในส่วนของผู้ถือหุ้นจนกว่าจะมีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้นออกไป	

3.19	สัญญาเช่า
	กลุ่มบริษัทที่เป็นผู้เช่า
	กลุ่มบริษัทประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับทุกข้อตกลงสัญญาเช่าที่เป็นสัญญาเช่า ยกเว้นสัญญาเช่าระยะสั้น (อายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่า) และสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ เช่น แท็บเล็ต คอมพิวเตอร์ส่วนบุคคล รายการที่มีมูลค่าเล็กน้อย เช่น เครื่องตกแต่งสำนักงาน และโทรศัพท์ สัญญาเช่าเหล่านี้ กลุ่มบริษัทรับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าเป็นค่าใช้จ่ายดำเนินงานด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันนั้น โดยคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า แต่หากอัตรานั้นไม่สามารถกำหนดได้ กลุ่มบริษัทใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม

การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่รวมอยู่ในการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่า ประกอบด้วย

- การจ่ายชำระคงที่ (รวมถึง การจ่ายชำระคงที่โดยเนื้อหา) หักลูกหนี้สิ่งจุใจตามสัญญาเช่าใด ๆ
- การจ่ายชำระค่าเช่าขั้นแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา ซึ่งการวัดมูลค่าเริ่มแรกใช้ดัชนีหรืออัตรา ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล
- จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายชำระภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ
- ราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อ หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่ผู้เช่าจะใช้สิทธิเลือกนั้น
- การจ่ายชำระค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่าผู้เช่าจะใช้สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าแยกแสดงบรรทัดในงบแสดงฐานะการเงิน

การวัดมูลค่าภายหลังของหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยการเพิ่มมูลค่าตามบัญชีเพื่อสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่า (ใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง) และลดมูลค่าตามบัญชีเพื่อสะท้อนการชำระการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระ

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ (โดยการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้อง) เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้

- มีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า หรือมีเหตุการณ์สำคัญ หรือการเปลี่ยนแปลงในสถานการณ์ ที่ส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกในการซื้อสินทรัพย์อ้างอิง ในกรณีดังกล่าวหนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าใหม่โดยคิดลดการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ปรับปรุงโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับปรุง
- มีการเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดัชนีหรืออัตรา หรือการเปลี่ยนแปลงจำนวนเงินที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ ในกรณีดังกล่าวหนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าใหม่โดยคิดลดการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ปรับปรุงโดยใช้อัตราคิดลดเดิม (เว้นแต่การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยลอยตัว ในกรณีดังกล่าวใช้อัตราคิดลดที่ปรับปรุง)
- มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าและหรือการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าไม่บันทึกเป็นสัญญาเช่า แยกต่างหาก ในกรณีนี้หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าใหม่ขึ้นอยู่กัอายุสัญญาเช่าของสัญญาเช่าที่เปลี่ยนแปลงโดยคิดลดการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ปรับปรุงด้วยอัตราคิดลดที่ปรับปรุง ณ วันที่การเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่ามีผล

กลุ่มบริษัทไม่มีรายการปรับใด ๆ ดังกล่าวแสดงในระหว่างงวด

สินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วย การวัดมูลค่าเริ่มแรกกับหนี้สินตามสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าใด ๆ ที่จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเริ่มมีผลหักสิ่งจุใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับใด ๆ และต้นทุนทางตรงเริ่มแรกใด ๆ การวัดมูลค่าภายหลังของสินทรัพย์สิทธิการใช้โดยใช้ราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม

เมื่อกลุ่มบริษัทมีประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นในการรื้อและการขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิง การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิง หรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงให้อยู่ในสภาพตามที่กำหนดไว้ในข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาเช่า ประมาณการดังกล่าวรับรู้และวัดมูลค่าตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 37 เรื่อง ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น เพื่ออธิบายต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ ต้นทุนรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่ต้นทุนเหล่านั้นเกิดขึ้นเพื่อผลิตสินค้าคงเหลือ

สินทรัพย์สิทธิการใช้คิดค่าเสื่อมราคาตลอดช่วงเวลาที่สูงกว่าของอายุสัญญาเช่าและอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หากสัญญาเช่าโอนความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงหรือราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ สะท้อนว่า กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิเลือกซื้อ สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้องคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้ การคิดค่าเสื่อมราคาเริ่ม ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล

สินทรัพย์สิทธิการใช้แสดงรวมอยู่ในรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในงบแสดงฐานะการเงิน

กลุ่มบริษัทปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์ เพื่อประเมินว่าสินทรัพย์สิทธิการใช้ด้อยค่าหรือไม่และบันทึกสำหรับผลขาดทุนจากการด้อยค่าใด ๆ ที่ระบุได้ตามที่กล่าวในนโยบายเรื่อง “ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์”

กลุ่มบริษัทที่เป็นผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าซึ่งกลุ่มบริษัทเป็นผู้ให้เช่าจัดประเภทรายการเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือดำเนินงาน เมื่อเงื่อนไขของสัญญาเช่าโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของความเป็นเจ้าของให้แก่ผู้เช่า สัญญาดังกล่าวจัดประเภทรายการเป็นสัญญาเช่าเงินทุน สัญญาเช่าอื่นๆ ทั้งหมดจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

เมื่อกลุ่มบริษัทเป็นผู้ให้เช่าช่วง รายการดังกล่าวบันทึกสัญญาเช่าหลักและสัญญาเช่าช่วงเป็นสองสัญญาแยกจากกัน ผู้ให้เช่าช่วงจัดประเภทสัญญาเช่าช่วงเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงานโดยอ้างอิงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกิดขึ้นจากสัญญาเช่าหลัก

รายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการเจรจาและเช่าทำสัญญาเช่าดำเนินงานถูกรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เช่าและรับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

จำนวนเงินที่จะได้รับจากผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าเงินทุนรับรู้เป็นลูกหนี้ด้วยจำนวนที่เท่ากับเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า รายได้จากสัญญาเช่าเงินทุนปันส่วนตลอดวงบัญชีเพื่อสะท้อนถึงอัตราผลตอบแทนรายงวดคงที่ของเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่าของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่า

เมื่อสัญญาที่ประกอบด้วยส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าและส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่า กลุ่มบริษัทนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า เพื่อปันส่วนข้อพิจารณาภายใต้สัญญากับแต่ละส่วนประกอบ

- 3.20
- กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น
- กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปีด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ถือโดยบุคคลภายนอกที่ออกในระหว่างปี
- กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปีด้วยผลรวมของจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในระหว่างปี กับจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้น (ใบสำคัญแสดงสิทธิ) ให้เป็นหุ้นสามัญ

- 3.21
- การวัดมูลค่ายุติธรรม
- ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของรายการสินทรัพย์หรือหนี้สินรายการใดรายการหนึ่ง กลุ่มบริษัทและบริษัทจะพิจารณาถึงลักษณะของสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น ซึ่งผู้ซื้อหรือผู้ขายในตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุดจะนำมาพิจารณาในการกำหนดราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์ หรือจะจ่ายเพื่อโอนหนี้สิน ณ วันที่วัดมูลค่า ไม่ว่าจะเป็นราคานั้นจะสามารถสังเกตได้โดยตรงหรือประมาณมาจากเทคนิคการประเมินมูลค่า โดยมูลค่ายุติธรรมที่ได้เปิดเผยในงบการเงินจะถูกกำหนดลำดับชั้นเป็นระดับที่ 1 ระดับที่ 2 หรือระดับที่ 3 ตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม ดังนี้
- ระดับที่ 1

เป็นราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์ หรือหนี้สินอย่างเดียวกันและกิจการสามารถเข้าถึงตลาดนั้น ณ วันที่วัดมูลค่า
- ระดับที่ 2

เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้ไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อมสำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับที่ 1
- ระดับที่ 3

เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น

- 3.22
- การใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารและแหล่งข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการ

- 3.22.1
- การใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารที่สำคัญในการกำหนดนโยบายการบัญชี
- ในการจัดทำงานการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทต้องอาศัยดุลยพินิจหลายประการในการกำหนดนโยบายการบัญชี ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างเป็นนัยสำคัญต่อการรับรู้รายการและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน โดยดุลยพินิจที่สำคัญในการกำหนดนโยบายการบัญชี มีดังต่อไปนี้

- (1)
- สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี
- กลุ่มบริษัทและบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้ เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น โดยผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้พิจารณาจากจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา เพื่อประมาณการจำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่กลุ่มบริษัทและบริษัทควรรับรู้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน
- (2)
- ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน
- มูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยโดยมีข้อสมมติหลายอย่าง รวมถึงอัตราคิดลด การเปลี่ยนแปลงของข้อสมมติเหล่านี้จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของประมาณการหนี้สินดังกล่าว

กลุ่มบริษัทและบริษัทได้พิจารณาอัตราคิดลดที่เหมาะสมในแต่ละปี ซึ่งได้แก่อัตราดอกเบี้ยที่ควรจะใช้ในการกำหนดมูลค่าปัจจุบันของประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะต้องจ่ายประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน ในการพิจารณาอัตราคิดลดที่เหมาะสม กลุ่มบริษัทและบริษัทพิจารณาใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินที่ต้องจ่ายชำระผลประโยชน์ และมีอายุครบกำหนดใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องจ่ายชำระประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้อง ข้อมูลเพิ่มเติมได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 20

ต้นทุนบริการในอดีตที่เกี่ยวข้องกับการแก้ไขโครงการจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเมื่อการแก้ไขโครงการมีผลบังคับใช้

- (3)
- การด้อยค่า
- ยอดสินทรัพย์คงเหลือตามบัญชีของกลุ่มบริษัทและบริษัทที่มีอายุการใช้งานที่แน่นอนจะทำการทดสอบการด้อยค่าเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นอาจมีการด้อยค่า สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่มีอายุการใช้งานที่แน่นอน กลุ่มบริษัทและบริษัทจะทำการทดสอบการด้อยค่าทุกปีหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นอาจมีการด้อยค่าโดยการประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์
- (4)
- การประเมินโมเดลธุรกิจ
- การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินขึ้นอยู่กับผลจากการทดสอบการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นและโมเดลธุรกิจ (กรุณาดูหัวข้อสินทรัพย์ทางการเงินในหมายเหตุข้อ 3.9.1) กลุ่มบริษัทพิจารณาโมเดลธุรกิจในระดับที่สะท้อนวิถีการจัดการกลุ่มของสินทรัพย์ทางการเงินที่ถูกบริหารร่วมกันเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์อย่างใดอย่างหนึ่งของธุรกิจ การประเมินนี้รวมถึงดุลยพินิจที่สะท้อนหลักฐานที่เกี่ยวข้องทั้งหมดรวมถึงวิธีการประเมินผลการดำเนินงานของสินทรัพย์และวิธีการวัดผลการดำเนินงาน ความเสี่ยงที่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของสินทรัพย์ และวิธีการบริหารจัดการสินทรัพย์ทางการเงินและวิถีการตอบแทนกับผู้จัดการสินทรัพย์ กลุ่มบริษัทติดตามสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นที่ถูกตัดรายการก่อนกำหนดเพื่อทำความเข้าใจเหตุผลสำหรับการตัดรายการและเหตุผลสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของธุรกิจสำหรับการถือสินทรัพย์หรือไม่ การติดตามเป็นส่วนหนึ่งของการประเมินอย่างต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทว่าโมเดลธุรกิจสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่เลือกอยู่ถูกถืออย่างเหมาะสมต่อไป และหากไม่เหมาะสมว่ามี การเปลี่ยนแปลงในโมเดลธุรกิจและเปลี่ยนแปลงทันทีกับการจัดประเภทรายการของสินทรัพย์เหล่านั้นหรือไม่ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวที่จำเป็นระหว่างรอบระยะเวลาที่นำเสนอ

3.22.2 แหล่งข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการ

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีประมาณการทางบัญชีซึ่งใช้ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ในอนาคตถึงแม้ว่าการประมาณการของผู้บริหารได้พิจารณาอย่างสมเหตุสมผลภายใต้เหตุการณ์ ณ ขณะนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างไปจากประมาณการนั้น ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและข้อสมมติฐานที่มีความเสี่ยงอย่างเป็นสาระสำคัญที่อาจเป็นเหตุให้เกิดการปรับปรุงยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินในรอบระยะเวลาบัญชีหน้า มีดังนี้

- (1) การวัดมูลค่ายุติธรรมและกระบวนการประเมินมูลค่า
- กลุ่มบริษัทและบริษัทใช้ข้อมูลในตลาดที่สามารถสังเกตได้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของรายการสินทรัพย์หรือหนี้สิน กรณีที่ข้อมูลระดับที่ 1 ไม่สามารถหาได้ กลุ่มบริษัทและบริษัทจะอ้างอิงผู้ประเมินมูลค่าภายนอกที่ได้รับการรับรองมาเป็นผู้ประเมินมูลค่า เพื่อกำหนดเทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมรวมทั้งข้อมูลที่จะต้องใช้

ข้อมูลเกี่ยวกับเทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินรายการต่าง ๆ ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 34.5

- (2) การคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน
- ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทประมาณการกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตจะคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนคำนึงภาษีเงินได้เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบัน ซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์ สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดรับโดยอิสระจากสินทรัพย์อื่น จะพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนรวมกับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่สินทรัพย์นั้นเกี่ยวข้องด้วย

- (3) การด้อยค่าของค่าความนิยม
- การประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยมจำเป็นต้องใช้การประมาณการมูลค่าจากการใช้ของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดซึ่งมีการปันส่วนค่าความนิยมให้ในการคำนวณมูลค่าจากการใช้นั้น ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้ประมาณการเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดและคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดที่เหมาะสม หากกระแสเงินสดในอนาคตที่เกิดขึ้นจริงน้อยกว่าที่คาดการณ์ไว้ แสดงว่าอาจมีขาดทุนจากการด้อยค่าในจำนวนที่เป็นสาระสำคัญเกิดขึ้น

4. การเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกระแสเงินสด

4.1 รายการที่ไม่เกี่ยวข้องกับเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

4.1.1 เจ้าหนี้ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวร

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
เจ้าหนี้ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวรยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	170,908	36,000	-	-
บวก ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวร	242,228,174	30,681,737	241,880,057	30,117,691
หัก ค่าซื้อสินทรัพย์ตามสัญญาเช่า	(19,775,144)	(352,966)	(19,775,144)	(352,966)
หัก ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวรส่วนที่จ่ายเป็นเงินสด	(188,460,147)	(30,193,863)	(188,049,994)	(29,764,725)
เจ้าหนี้ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวรยกไป ณ วันที่ 31 ธันวาคม	34,163,791	170,908	34,054,919	-

4.1.2 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	1,752,281,551	1,814,678,083
บวก เงินสดจ่ายสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	20,000,000
หัก เงินสดรับคืนเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	(242,051,915)	(63,792,049)
บวก กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	17,798,903	(18,604,483)
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันยกไป ณ วันที่ 31 ธันวาคม	1,528,028,539	1,752,281,551

4.1.3 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทอื่น

(หน่วย : บาท)

งบการเงินรวม	
2566	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทอื่นยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	8,107,647
บวก เงินสดจ่ายสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทอื่น	(66,534)
บวก กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	8,041,113

4.2 การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	ยอดต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	กระแสเงินสดจาก กิจกรรมจัดหาเงิน		งบการเงินรวม การเปลี่ยนแปลงที่ไม่ใช่เงินสด			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
		เงินสดรับ	เงินสดจ่าย	ขาดทุนจากอัตรา แลกเปลี่ยนที่ยัง ไม่เกิดขึ้น	ตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยจ่าย ล่วงหน้า	อื่น ๆ	
เงินกู้ยืมระยะสั้น	621,673,677	-	(580,795,848)	35,759,237	35,031,859	(3,278,246)	108,390,679
ตัวแลกเงิน	243,254,658	-	(80,000,000)	-	15,337,015	(11,913,266)	166,678,407
หนี้สินตามสัญญาเช่า	354,233,291	-	(19,985,819)	-	-	41,513,108	375,760,580
หุ้นกู้ระยะยาว	3,268,155,372	-	(1,140,286,000)	-	-	7,375,909	2,135,245,281
รวม	4,487,316,998	-	(1,821,067,667)	35,759,237	50,368,874	33,697,505	2,786,074,947

(หน่วย : บาท)

	ยอดต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	กระแสเงินสดจาก กิจกรรมจัดหาเงิน		งบการเงินรวม การเปลี่ยนแปลงที่ไม่ใช่เงินสด			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
		เงินสดรับ	เงินสดจ่าย	ขาดทุนจากอัตรา แลกเปลี่ยนที่ยัง ไม่เกิดขึ้น	ตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยจ่าย ล่วงหน้า	อื่น ๆ	
หุ้นกู้ระยะสั้น	1,950,291,734	-	-	-	-	(1,950,291,734)	-
เงินกู้ยืมระยะสั้น	131,867,564	517,598,166	(41,331,500)	(8,592,110)	18,316,380	3,815,177	621,673,677
ตัวแลกเงิน	323,606,196	20,000,000	(100,000,000)	-	20,670,616	(21,022,154)	243,254,658
เงินกู้ยืมระยะยาว	136,044,216	-	(127,387,411)	(8,656,805)	-	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	501,583,689	-	(172,594,494)	-	-	25,244,096	354,233,291
หุ้นกู้ระยะยาว	1,521,287,849	-	(201,380,000)	-	-	1,948,247,523	3,268,155,372
รวม	4,564,681,248	537,598,166	(642,693,405)	(17,248,915)	38,986,996	5,992,908	4,487,316,998

* การเปลี่ยนแปลงเกิดจากการขยายระยะเวลาครบกำหนดชำระคืนของหุ้นกู้ (ดูหมายเหตุข้อ 19.4)

** ยอดดังกล่าวประกอบด้วยค่าตัดจำหน่ายสะสมของค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้, การเพิ่มขึ้นของสัญญาเช่าและการต่ออายุสัญญาเช่า

(หน่วย : บาท)

	ยอดต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	กระแสเงินสดจาก กิจกรรมจัดหาเงิน		งบการเงินเฉพาะกิจการ การเปลี่ยนแปลงที่ไม่ใช่เงินสด			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
		เงินสดรับ	เงินสดจ่าย	ขาดทุนจากอัตรา แลกเปลี่ยนที่ยัง ไม่เกิดขึ้น	ตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยจ่าย ล่วงหน้า	อื่น ๆ	
เงินกู้ยืมระยะสั้น	122,841,343	-	(15,000,000)	-	6,964,932	(6,415,596)	108,390,679
เงินกู้ยืมระยะสั้น							
จากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	443,365,334	224,360,973	-	21,268,033	-	-	688,994,340
ตัวแลกเงิน	243,254,658	-	(80,000,000)	-	15,337,015	(11,913,266)	166,678,407
หนี้สินตามสัญญาเช่า	8,644,067	-	(8,178,379)	-	-	20,617,432	21,083,120
หุ้นกู้ระยะยาว	3,288,155,372	-	(1,160,286,000)	-	-	7,375,909	2,135,245,281
รวม	4,106,260,774	224,360,973	(1,263,464,379)	21,268,033	22,301,947	9,664,479	3,120,391,827

							(หน่วย : บาท)
	ยอดต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	งบการเงินเฉพาะกิจการ					ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
		กระแสเงินสดจาก กิจกรรมจัดหาเงิน		การเปลี่ยนแปลงที่ไม่ใช่เงินสด			
		เงินสดรับ	เงินสดจ่าย	ขาดทุนจากอัตรา แลกเปลี่ยนที่ยัง ไม่เกิดขึ้น	ตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยจ่าย ล่วงหน้า	อื่น ๆ	
หุ้นกู้ระยะสั้น	1,950,291,734	-	-	-	-	(1,950,291,734)	-
เงินกู้ยืมระยะสั้น	122,748,614	-	-	-	110,616	(17,887)	122,841,343
เงินกู้ยืมระยะสั้น จากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	479,685,140	-	-	(36,319,806)	-	-	443,365,334
ตัวแลกเปลี่ยน	323,606,196	20,000,000	(100,000,000)	-	20,670,616	(21,022,154)	243,254,658
หนี้สินตามสัญญาเช่า	16,949,799	-	(9,312,428)	-	-	1,006,696	8,644,067
หุ้นกู้ระยะยาว	1,541,287,849	-	(201,380,000)	-	-	1,948,247,523	3,288,155,372
รวม	4,434,569,332	20,000,000	(310,692,428)	(36,319,806)	20,781,232	(22,077,556)	4,106,260,774

* การเปลี่ยนแปลงเกิดจากการขยายระยะเวลาครบกกำหนดชำระคืนของหุ้นกู้ (ดูหมายเหตุข้อ 19.4)

** ยอดดังกล่าวประกอบด้วยค่าตัดจำหน่ายสะสมของค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้, การเพิ่มขึ้นของสัญญาเช่าและการต่ออายุสัญญาเช่า

5. **เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด**

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย

					(หน่วย : บาท)
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	
	2566	2565	2566	2565	
เงินสด	250,950	234,776	23,590	27,431	
เงินฝากออมทรัพย์	3,067,919,262	1,875,561,649	743,542,938	314,544,786	
เงินฝากกระแสรายวัน	2,457,547	3,990,196	2,427,547	4,335,336	
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	3,070,627,759	1,879,786,621	745,994,075	318,907,553	

6. **ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น**

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย

				(หน่วย : บาท)
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2566	2565	2566	2565
ลูกหนี้การค้า				
ลูกหนี้การค้า - บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน				
(ดูหมายเหตุข้อ 29.5)	29,606,883	13,167,934	-	-
ลูกหนี้การค้า - อื่นๆ	41,580,524	52,978,657	-	-
รวมลูกหนี้การค้า	71,187,407	66,146,591	-	-

ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	7,200,415	7,981,351	1,188,350	1,254,826
เงินทรองจ่าย	6,943,946	49,795,984	4,769,357	34,498,843
เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้า	42,405,875	81,993,671	-	-
เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	475,394,882	386,386,080	174,581,631	17,187,892
ลูกหนี้อื่น - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
(ดูหมายเหตุข้อ 29.5)	17,508,023	17,930,364	222,401,882	185,701,984
ลูกหนี้อื่น - บริษัทอื่น	21,325,994	33,228,883	46,049	-
รายได้ค่าเช่าค้างรับ	-	36,872,319	-	-
ดอกเบี้ยค้างรับ - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
(ดูหมายเหตุข้อ 29.5)	165,452,066	55,452,066	210,504,649	197,411,458
ภาษีซื้อรอขอคืน	48,998,038	47,138,951	2,138,740	2,031,601
ภาษีซื้อที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	7,996,149	7,206,964	217,179	501,845
ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่ายรอขอคืน	394,220,356	379,911,365	10,035,334	9,477,929
เงินมัดจำค่าซื้อสินทรัพย์	12,843,577	4,577,747	12,843,577	4,577,747
ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุน				
(ดูหมายเหตุข้อ 29.5)	140,250,000	140,250,000	-	-
อื่น ๆ	1,559,442	1,615,421	318,484	374,292
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	1,413,286,170	1,316,487,757	639,045,232	453,018,417

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)			
งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
2566	2565	2566	2565

ลูกหนี้การค้าไม่หมุนเวียน

ลูกหนี้การค้าไม่หมุนเวียน - บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน				
(ดูหมายเหตุข้อ 29.5)	55,529,832	85,136,714	-	-
ลูกหนี้การค้าไม่หมุนเวียน - อื่นๆ	1,191,545	6,655,062	-	-
รวมลูกหนี้การค้าไม่หมุนเวียน	56,721,377	91,791,776	-	-

ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้จากการขายสินทรัพย์ (ดูหมายเหตุข้อ 10.1)	60,785,200	-	-	-
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	117,506,577	91,791,776	-	-

ลูกหนี้การค้าประกอบด้วยลูกหนี้ค่าขายอาคารชุดและลูกหนี้จากการขายส่งวัสดุอุปกรณ์เครื่องตกแต่งที่ใช้ในงานก่อสร้าง โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ลูกหนี้ค่าขายอาคารชุดประกอบด้วยลูกหนี้ที่มีการผ่อนผันและขายระยะระยะเวลาชำระหนี้ค่าอาคารชุด ซึ่งมีการคิดดอกเบี้ยในอัตราที่ตกลงร่วมกัน โดยมีกำหนดชำระตั้งแต่ปี 2566 - 2568 ลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

งบการเงินรวม				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565		
ครบกำหนด	ครบกำหนด	ครบกำหนด	ครบกำหนด	
ชำระ	ชำระ	ชำระ	ชำระ	
ภายใน 1 ปี	เกินกว่า 1 ปี	ภายใน 1 ปี	เกินกว่า 1 ปี	
ลูกหนี้การค้าที่มีการผ่อนผันและ				
ขยายระยะเวลาชำระหนี้ค่าอาคารชุด				
ลูกหนี้การค้า - บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	35,000,000	59,000,000	20,000,000	94,000,000
ลูกหนี้การค้า - บุคคลอื่น	5,463,517	1,191,545	18,279,433	6,655,062
หัก ดอกเบี้ยรอตัดบัญชี	(5,393,117)	(3,470,168)	(6,832,066)	(8,863,286)
รวม	35,070,400	56,721,377	31,447,367	91,791,776
ลูกหนี้การค้าอื่น				
	36,117,007	-	34,699,224	-
รวม	71,187,407	56,721,377	66,146,591	91,791,776

สำหรับลูกหนี้การค้า กลุ่มบริษัทได้ใช้วิธีการอย่างง่ายตาม TFRS 9 เพื่อวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ กลุ่มบริษัทพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากรายการเหล่านี้โดยใช้ตารางการตั้งสำรองซึ่งประมาณการจากประสบการณ์การขาดทุนด้านเครดิตในอดีต โดยพิจารณาจากสถานการณ์ที่เกินกำหนดชำระของลูกหนี้และปรับปรุงเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพปัจจุบันและการประมาณการภาวะเศรษฐกิจในอนาคตตามความเหมาะสม ดังนั้นข้อมูลความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์เหล่านี้จึงถูกนำเสนอโดยพิจารณาจากสถานะที่เกินกำหนดชำระในรูปแบบตารางการตั้งสำรอง

ลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สามารถวิเคราะห์ตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

(หน่วย : บาท)					
ลูกหนี้การค้า	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	
	2566	2565	2566	2565	
	ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	92,038,090	131,835,615	-	-
	เกินกำหนดชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	-	16,570,392	-	-	
3 - 6 เดือน	5,597,933	1,191,545	-	-	
6 - 12 เดือน	14,893,914	2,383,090	-	-	
เกิน 12 เดือน	15,378,847	5,957,725	-	-	
รวมลูกหนี้การค้า	127,908,784	157,938,367	-	-	

7. **ต้นทุนของสัญญา**

ต้นทุนของสัญญา ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)		
งบการเงินรวม		
	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2566	2565
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม	120,553,972	206,011,048
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	194,767,756	334,178,390
ลดลงระหว่างปี	(288,515,114)	(419,635,466)
ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม	26,806,614	120,553,972

8. **ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค**

ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2566	2565	2566	2565
ที่ดิน	553,771,241	553,771,241	553,771,241	553,771,241
ค่าก่อสร้างและอื่นๆ	2,454,136,014	3,929,945,120	101,718,370	68,480,322
ต้นทุนการกู้ยืม	437,063,135	776,179,684	83,235	83,235
รวมที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค	3,444,970,390	5,259,896,045	655,572,846	622,334,798

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2566	2565	2566	2565
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและ				
สาธารณูปโภคที่บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายและ				
ได้รวมในบัญชีต้นทุนขาย				
- ต้นทุนขายอาคารชุด	2,304,202,449	3,371,968,081	-	-

กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อและการออกหุ้นกู้ระยะยาว (ดูหมายเหตุข้อ 17 และข้อ 19.4) โดยมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิดังนี้

	(หน่วย : ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2566	2565	2566	2565
มูลค่าตามบัญชีสุทธิ	3,433	5,248	644	610

9. **สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น**

สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวม	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2566	2565
มูลค่ายุติธรรม		
เงินลงทุนในตราสารทุนที่เลือกกำหนดให้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		
ตราสารทุนในความต้องการของตลาด		
หุ้นสามัญ	107,143,260	102,551,406
หน่วยทรัสต์	17,400,000	27,450,000
รวมสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	124,543,260	130,001,406

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นที่เกิดขึ้นในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวม	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม	130,001,406	243,110,958
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	(5,458,146)	(113,109,552)
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม	124,543,260	130,001,406

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 บริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญบางส่วนและเงินลงทุนในหน่วยทรัสต์มีมูลค่าตามบัญชีทั้งหมดจำนวน 62.90 ล้านบาท และ 71.00 ล้านบาท ตามลำดับ เพื่อเป็นหลักทรัพยค้ำประกันการออกหุ้นกู้ระยะยาว และได้จำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญบางส่วนมีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 56.00 ล้านบาท และ 53.60 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นหลักทรัพยค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะสั้น

10. **อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

10.1 เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2559 บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ได้เข้าซื้ออสังหาริมทรัพย์ซึ่งตั้งอยู่ที่เมืองไบรตัน ประเทศอังกฤษ ประกอบด้วย ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างทรพย์สินดังกล่าวได้มีสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายหนึ่งซึ่งใช้ทรัพย์สินนั้นในการประกอบธุรกิจโรงเรียน โดยสัญญาเช่าจะครบกำหนดในปี 2575 ทั้งนี้ บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด ได้มีการทำข้อตกลงยกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวกับผู้เช่ารายดังกล่าวไปเมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2564

เมื่อวันที่ 6 พฤษภาคม 2565 บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด ได้ทำสัญญาเช่าระยะยาวฉบับใหม่กับผู้เช่า (“Oxford Intemational School Limited” ภายใต้กลุ่ม Nord Anglia Education Limited) ที่ประกอบกิจการด้านการศึกษาเป็นระยะเวลาเช่า 32 ปี โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวได้มีการประเมินราคาใหม่โดยผู้ประเมินราคาอิสระ เมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนใหม่มีจำนวน 18.60 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง หรือเทียบเท่ากับ 766.94 ล้านบาท โดยในระหว่างปี 2566 บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด มีการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามเงื่อนไขสัญญาเช่าระยะยาวดังกล่าว

เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทได้มีมติเห็นชอบให้ขายโครงการโออิงค์ตัน ฮอลล์ ของบริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมที่บริษัทถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท สีดิง் สคูล พาร์ทเนอร์ชิพ จำกัด ในอัตราร้อยละ 96.45 ของหุ้นทั้งหมด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ที่ดินและอาคารดังกล่าวเป็นหลักทรัพยค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินในต่างประเทศสองแห่ง (ดูหมายเหตุข้อ 15)

	ต่อมาเมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2566 บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด ได้ทำสัญญา Conditional Assignment Agreement กับบริษัทสองแห่งในต่างประเทศเพื่อทำการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนพร้อมสัญญาเช่าและสินทรัพย์อื่นที่เกี่ยวข้องในราคาขายเท่ากับ 28.13 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง โดยจะได้รับชำระเมื่อการขายเสร็จสมบูรณ์จำนวน 26.73 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง ส่วนที่เหลืออีก 1.4 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง จะทยอยได้รับชำระตามเงื่อนไขในสัญญาภายในวันที่ 21 สิงหาคม 2568 ทั้งนี้ รายการขายดังกล่าวได้เสร็จสมบูรณ์แล้วในวันที่ 14 กรกฎาคม 2566
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด มีลูกหนี้จากการขายสินทรัพย์ดังกล่าวคงเหลือ 1.4 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง หรือเทียบเท่ากับ 60.79 ล้านบาท (ดูหมายเหตุข้อ 6)
10.2	ในเดือนกันยายน 2564 คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ของแผนธุรกิจสำหรับที่ดินแปลงหนึ่ง จากแผนธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เป็นการถือครองเพื่อหาประโยชน์จากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์ ดังนั้นบริษัทจึงได้อนุญาตเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยรับรู้ส่วนต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรมและราคาตามบัญชี จำนวน 655.55 ล้านบาท เป็นส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ในส่วนของผู้ถือหุ้น
	เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2565 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวได้มีการประเมินราคาใหม่โดยผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนใหม่มีจำนวน 1,278.52 ล้านบาท
	ต่อมาวันที่ 12 พฤษภาคม 2566 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวได้มีการประเมินราคาใหม่โดยผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนใหม่มีจำนวน 1,358.43 ล้านบาท
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 บริษัทได้จดจำนองที่ดินซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 1,358.43 ล้านบาท และ 1,278.52 ล้านบาท ตามลำดับ รวมทั้งส่วนควบและส่วนต่อเติมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะถูกสร้างในอนาคตเพื่อเป็นหลักประกันการออกหุ้นกู้ระยะยาว โดยมีวงเงินจำนองจำนวน 1,000 ล้านบาท (ดูหมายเหตุข้อ 19.1)

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวม	
	2566	2565
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม (แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม)	2,045,461,580	1,847,982,228
<u>บวก</u> เงินสดจ่ายเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	207,088,866	78,568,775
<u>บวก</u> กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	122,734,877	182,123,741
<u>หัก</u> จำนำยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(1,094,095,689)	-
<u>บวก (หัก)</u> ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าเงินตราต่างประเทศ	77,237,866	(63,213,164)
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม (แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม)	<u>1,358,427,500</u>	<u>2,045,461,580</u>

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม (แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม)	1,278,520,000	1,022,816,000
<u>บวก</u> กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	79,907,500	255,704,000
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม (แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม)	<u>1,358,427,500</u>	<u>1,278,520,000</u>

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวม	
	สำหรับปีสิ้นสุด	
	วันที่ 31 ธันวาคม	
	2566	2565
รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	37,867,165
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรงที่เกิดจาก		
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งก่อให้เกิด	-	3,663,599
รายได้ค่าเช่าสำหรับงวด	1,291,320	-
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของ		
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	122,734,877	182,123,741
กลับรายการรายได้ค่าเช่าค้างรับ*	42,189,278	-

* รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้ถูกรับรู้ในปี 2565 ตามข้อกำหนดของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 “รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า” ต่อมาเมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2566 บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด ได้ทำสัญญา Conditional Assignment Agreement กับบริษัทสองแห่งในต่างประเทศเพื่อทำการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนพร้อมสัญญาเช่าและสินทรัพย์อื่นที่เกี่ยวข้อง ส่งผลให้สิทธิในรายได้ค่าเช่าดังกล่าวได้หมดไป ดังนั้น รายได้ค่าเช่าค้างรับสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ถูกกลับรายการในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 เป็นจำนวน 42.19 ล้านบาท

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุด	
	วันที่ 31 ธันวาคม	
	2566	2565
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	79,907,500	255,704,000

11. **ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์**
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ประกอบด้วย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย : บาท)

ประเภทสินทรัพย์	งบการเงินรวม				
	ยอดคงเหลือ	เพิ่มขึ้น	ขาย/	โอนเข้า (ออก)	ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่		ตัดจำหน่าย		ณ วันที่
	31 ธันวาคม				31 ธันวาคม
	2565				2566
ราคาทุน					
ที่ดิน	1,432,369,047	-	-	-	1,432,369,047
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	14,181,628	-	-	-	14,181,628
สินทรัพย์สิทธิการใช้อาคาร	18,114,859	15,896,308	(18,114,859)	-	15,896,308
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	150,377,525	3,945,629	-	-	154,323,154
เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์	7,582,768	-	(57,000)	-	7,525,768
สินทรัพย์สิทธิการใช้เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์	561,889	196,595	(208,925)	-	549,559
คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์	12,875,974	110,287	-	-	12,986,261
อุปกรณ์อื่น	2,867,720	286,068	(3,220)	-	3,150,568
ยานพาหนะ	250,000	-	-	-	250,000
สินทรัพย์สิทธิการใช้อยานพาหนะ	28,048,899	3,682,242	(22,557,447)	-	9,173,694
รวม	1,667,230,309	24,117,129	(40,941,451)	-	1,650,405,987
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	(13,235,438)	(477,369)	-	-	(13,712,807)
สินทรัพย์สิทธิการใช้อาคาร	(14,176,844)	(4,600,359)	18,114,859	-	(662,344)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(140,419,877)	(4,193,088)	-	-	(144,612,965)
เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์	(6,744,577)	(151,846)	-	-	(6,896,423)
สินทรัพย์สิทธิการใช้เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์	(289,813)	(101,981)	208,925	-	(182,869)
คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์	(9,880,533)	(1,131,068)	-	-	(11,011,601)
อุปกรณ์อื่น	(1,355,443)	(556,268)	-	-	(1,911,711)
ยานพาหนะ	(249,999)	-	-	-	(249,999)
สินทรัพย์สิทธิการใช้อยานพาหนะ	(24,402,784)	(2,256,548)	22,557,447	-	(4,101,885)
รวม	(210,755,308)	(13,468,527)	40,881,231	-	(183,342,604)
อาคารระหว่างก่อสร้าง	167,376,147	218,111,047	-	-	385,487,194
รวมที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,623,851,148				1,852,550,577

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย : บาท)

ประเภทสินทรัพย์	งบการเงินรวม				
	ยอดคงเหลือ	เพิ่มขึ้น	ขาย/	โอนเข้า (ออก)	ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่		ตัดจำหน่าย		ณ วันที่
	31 ธันวาคม				31 ธันวาคม
	2564				2565
ราคาทุน					
ที่ดิน	1,432,369,047	-	-	-	1,432,369,047
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	14,092,015	89,613	-	-	14,181,628
สินทรัพย์สิทธิการใช้อาคาร	18,114,859	-	-	-	18,114,859
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	150,160,479	527,857	(310,811)	-	150,377,525
เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์	7,582,768	-	-	-	7,582,768
สินทรัพย์สิทธิการใช้เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์	208,924	352,965	-	-	561,889
คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์	11,020,285	1,855,689	-	-	12,875,974
อุปกรณ์อื่น	2,802,820	64,900	-	-	2,867,720
ยานพาหนะ	250,000	-	-	-	250,000
สินทรัพย์สิทธิการใช้อยานพาหนะ	28,473,920	-	(425,021)	-	28,048,899
รวม	1,665,075,117	2,891,024	(735,832)	-	1,667,230,309
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	(12,714,174)	(521,264)	-	-	(13,235,438)
สินทรัพย์สิทธิการใช้อาคาร	(9,451,230)	(4,725,614)	-	-	(14,176,844)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(136,029,881)	(4,446,876)	56,880	-	(140,419,877)
เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์	(6,602,702)	(141,875)	-	-	(6,744,577)
สินทรัพย์สิทธิการใช้เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์	(200,568)	(89,245)	-	-	(289,813)
คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์	(8,767,992)	(1,112,541)	-	-	(9,880,533)
อุปกรณ์อื่น	(797,786)	(557,657)	-	-	(1,355,443)
ยานพาหนะ	(249,999)	-	-	-	(249,999)
สินทรัพย์สิทธิการใช้อยานพาหนะ	(16,233,867)	(8,540,810)	371,893	-	(24,402,784)
รวม	(191,048,199)	(20,135,882)	428,773	-	(210,755,308)
อาคารระหว่างก่อสร้าง	139,585,434	27,790,713	-	-	167,376,147
รวมที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,613,612,352				1,623,851,148

ค่าเสื่อมราคา

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
2566	2565
13,468,527	20,135,882

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย : บาท)					
ประเภทสินทรัพย์	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ยอดคงเหลือ	เพิ่มขึ้น	ขาย/	โอนเข้า (ออก)	ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่		ตัดจำหน่าย		ณ วันที่
	31 ธันวาคม				31 ธันวาคม
	2565				2566
ราคาทุน					
ที่ดิน	1,432,369,047	-	-	-	1,432,369,047
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	14,181,628	-	-	-	14,181,628
สินทรัพย์สิทธิการใช้อาคาร	18,114,859	15,896,308	(18,114,859)	-	15,896,308
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	9,969,070	3,883,579	-	-	13,852,649
เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์	5,291,440	-	(57,000)	-	5,234,440
คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์	12,875,974	110,286	-	-	12,986,260
สินทรัพย์สิทธิการใช้เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์	561,889	196,595	(208,925)	-	549,559
อุปกรณ์อื่น	3,220	-	(3,220)	-	-
ยานพาหนะ	250,000	-	-	-	250,000
สินทรัพย์สิทธิการใช้ยานพาหนะ	12,752,599	3,682,242	(7,261,146)	-	9,173,695
รวม	1,506,369,726	23,769,010	(25,645,150)	-	1,504,493,586
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	(13,235,438)	(477,368)	-	-	(13,712,806)
สินทรัพย์สิทธิการใช้อาคาร	(14,176,845)	(4,600,359)	18,114,859	-	(662,345)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(7,418,436)	(1,730,617)	-	-	(9,149,053)
เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์	(4,673,923)	(29,462)	-	-	(4,703,385)
คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์	(9,880,534)	(1,131,067)	-	-	(11,011,601)
สินทรัพย์สิทธิการใช้เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์	(289,814)	(101,981)	208,925	-	(182,870)
อุปกรณ์อื่น	(276)	-	-	-	(276)
ยานพาหนะ	(249,999)	-	-	-	(249,999)
สินทรัพย์สิทธิการใช้ยานพาหนะ	(9,106,482)	(2,256,548)	7,261,146	-	(4,101,884)
รวม	(59,031,747)	(10,327,402)	25,584,930	-	(43,774,219)
อาคารระหว่างก่อสร้าง	167,376,147	218,111,047	-	-	385,487,194
รวมที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,614,714,126				1,846,206,561

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย : บาท)					
ประเภทสินทรัพย์	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ยอดคงเหลือ	เพิ่มขึ้น	ขาย/	โอนเข้า (ออก)	ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่		ตัดจำหน่าย		ณ วันที่
	31 ธันวาคม				31 ธันวาคม
	2564				2565
ราคาทุน					
ที่ดิน	1,432,369,047	-	-	-	1,432,369,047
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	14,092,015	89,613	-	-	14,181,628
สินทรัพย์สิทธิการใช้อาคาร	18,114,859	-	-	-	18,114,859
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	9,940,359	28,711	-	-	9,969,070
เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์	5,291,440	-	-	-	5,291,440
คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์	11,020,285	1,855,689	-	-	12,875,974
อุปกรณ์อื่น	3,220	-	-	-	3,220
สินทรัพย์สิทธิการใช้เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์	208,924	352,965	-	-	561,889
ยานพาหนะ	250,000	-	-	-	250,000
สินทรัพย์สิทธิการใช้ยานพาหนะ	13,177,620	-	(425,021)	-	12,752,599
รวม	1,504,467,769	2,326,978	(425,021)	-	1,506,369,726
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	(12,714,174)	(521,264)	-	-	(13,235,438)
สินทรัพย์สิทธิการใช้อาคาร	(9,451,230)	(4,725,615)	-	-	(14,176,845)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(5,455,755)	(1,962,681)	-	-	(7,418,436)
เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์	(4,667,869)	(6,054)	-	-	(4,673,923)
คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์	(8,767,992)	(1,112,542)	-	-	(9,880,534)
อุปกรณ์อื่น	(276)	-	-	-	(276)
สินทรัพย์สิทธิการใช้เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์	(200,568)	(89,246)	-	-	(289,814)
ยานพาหนะ	(249,999)	-	-	-	(249,999)
สินทรัพย์สิทธิการใช้ยานพาหนะ	(6,036,334)	(3,442,041)	371,893	-	(9,106,482)
รวม	(47,544,197)	(11,859,443)	371,893	-	(59,031,747)
อาคารระหว่างก่อสร้าง	139,585,434	27,790,713	-	-	167,376,147
รวมที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,596,509,006				1,614,714,126

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2566	2565
ค่าเสื่อมราคา	10,327,402	11,859,443

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 บริษัทได้จัดจ้างของที่ดินซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 1,432.37 ล้านบาท รวมทั้งส่วนควบและส่วนต่อเติมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะถูกสร้างในอนาคตเพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันการออกหุ้นกู้ระยะยาว (ดูหมายเหตุข้อ 19.4)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ราคาทุนของอาคารและอุปกรณ์ซึ่งหักค่าเสื่อมราคาทั้งจำนวนแล้ว แต่ยังคงใช้งานอยู่ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ เป็นจำนวน 158.27 ล้านบาท และ 28.96 ล้านบาท ตามลำดับ และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ราคาทุนของอาคารและอุปกรณ์ซึ่งหักค่าเสื่อมราคาทั้งจำนวนแล้ว แต่ยังคงใช้งานอยู่ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ เป็นจำนวน 151.45 ล้านบาท และ 22.82 ล้านบาท ตามลำดับ

12. **สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม**
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม ประกอบด้วย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย : บาท)					
งบการเงินรวม					
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	เพิ่มขึ้น	ขาย/ ตัดจำหน่าย	โอนเข้า (ออก)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม
	2565				2566
ราคาทุน					
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	7,410,469	-	-	2,131,182	9,541,651
รวม	7,410,469	-	-	2,131,182	9,541,651
ค่าตัดจำหน่ายสะสม					
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	(7,022,613)	(471,384)	-	-	(7,493,997)
รวม	(7,022,613)	(471,384)	-	-	(7,493,997)
โปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง	12,222,895	153,614	(3,935,731)	(2,131,182)	6,309,596
รวมสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม	12,610,751				8,357,250
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565					
(หน่วย : บาท)					
งบการเงินรวม					
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	เพิ่มขึ้น	ขาย/ ตัดจำหน่าย	โอนเข้า (ออก)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม
	2564				2565
ราคาทุน					
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	7,410,469	-	-	-	7,410,469
รวม	7,410,469	-	-	-	7,410,469
ค่าตัดจำหน่ายสะสม					
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	(6,688,878)	(333,735)	-	-	(7,022,613)
รวม	(6,688,878)	(333,735)	-	-	(7,022,613)
โปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง	10,831,895	1,391,000	-	-	12,222,895
รวมสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม	11,553,486				12,610,751
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2566			2565	2565
ค่าตัดจำหน่าย	471,384			333,735	

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย : บาท)					
งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	เพิ่มขึ้น	ขาย/ ตัดจำหน่าย	โอนเข้า (ออก)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม
	2565				2566
ราคาทุน					
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	6,741,814	-	-	2,131,182	8,872,996
รวม	6,741,814	-	-	2,131,182	8,872,996
ค่าตัดจำหน่ายสะสม					
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	(6,401,803)	(435,390)	-	-	(6,837,193)
รวม	(6,401,803)	(435,390)	-	-	(6,837,193)
โปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง	9,758,745	153,614	(1,471,580)	(2,131,182)	6,309,597
รวมสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม	10,098,756				8,345,400
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565					
(หน่วย : บาท)					
งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	เพิ่มขึ้น	ขาย/ ตัดจำหน่าย	โอนเข้า (ออก)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม
	2564				2565
ราคาทุน					
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	6,741,814	-	-	-	6,741,814
รวม	6,741,814	-	-	-	6,741,814
ค่าตัดจำหน่ายสะสม					
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	(6,104,064)	(297,739)	-	-	(6,401,803)
รวม	(6,104,064)	(297,739)	-	-	(6,401,803)
โปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง	8,367,745	1,391,000	-	-	9,758,745
รวมสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม	9,005,495				10,098,756
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2566				2565
ค่าตัดจำหน่าย	435,390				297,739

ราคาทุนของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยมซึ่งหักค่าตัดจำหน่ายสะสมทั้งจำนวนแล้วแต่ยังคงใช้งานอยู่ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 5.94 ล้านบาท และ 5.46 ล้านบาท ตามลำดับ และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 5.15 ล้านบาท และ 4.67 ล้านบาท ตามลำดับ

13.	สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี/ภาษีเงินได้นิติบุคคล รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกิดขึ้นระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีดังนี้				(หน่วย : บาท)
	งบการเงินรวม				
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	รายการที่รับรู้ ในกำไรหรือขาดทุน	รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	
สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี					
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	5,850,390	(5,850,390)	-	-	
ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์	143,345,298	(2,021,210)	-	141,324,088	
หนี้สินตามสัญญาเช่า	157,572	(75,441)	-	82,131	
ต้นทุนของสัญญา	(13,883,695)	9,243,458	-	(4,640,237)	
กำไรจากการขายอาคารชุดภายใต้สัญญาเช่าเงินทุน	(1,131,352,389)	(276,263,797)	-	(1,407,616,186)	
ผลขาดทุนจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้					
วัตถุดิบค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	45,855,172	-	1,091,629	46,946,801	
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(215,028,294)	(15,981,500)	-	(231,009,794)	
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	3,707,553	334,126	(302,178)	3,739,501	
รวม	(1,161,348,393)	(290,614,754)	789,451	(1,451,173,696)	
	งบการเงินรวม				(หน่วย : บาท)
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	รายการที่รับรู้ ในกำไรหรือขาดทุน	รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	
สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี					
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	5,850,390	-	-	5,850,390	
ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์	145,346,507	(2,001,209)	-	143,345,298	
หนี้สินตามสัญญาเช่า	306,369	(148,797)	-	157,572	
ต้นทุนของสัญญา	(26,671,625)	12,787,930	-	(13,883,695)	
กำไรจากการขายอาคารชุดภายใต้สัญญาเช่าเงินทุน	(691,229,795)	(440,122,594)	-	(1,131,352,389)	
ผลขาดทุนจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้					
วัตถุดิบค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	23,233,262	-	22,621,910	45,855,172	
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(163,887,494)	(51,140,800)	-	(215,028,294)	
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	3,804,830	803,832	(901,109)	3,707,553	
รวม	(703,247,556)	(479,821,638)	21,720,801	(1,161,348,393)	

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				(หน่วย : บาท)
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	รายการที่รับรู้ ในกำไรหรือขาดทุน	รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	
สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี					
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	5,850,390	(5,850,390)	-	-	
หนี้สินตามสัญญาเช่า	157,572	(75,441)	-	82,131	
ผลขาดทุนจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้					
วัตถุดิบค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	45,855,172	-	1,091,629	46,946,801	
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(215,028,294)	(15,981,500)	-	(231,009,794)	
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	3,415,333	269,359	(173,120)	3,511,572	
สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(159,749,827)	(21,637,972)	918,509	(180,469,290)	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ				(หน่วย : บาท)
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	รายการที่รับรู้ ในกำไรหรือขาดทุน	รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	
สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี					
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	5,850,390	-	-	5,850,390	
หนี้สินตามสัญญาเช่า	211,096	(53,524)	-	157,572	
ผลขาดทุนจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้					
วัตถุดิบค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	23,233,262	-	22,621,910	45,855,172	
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(163,887,494)	(51,140,800)	-	(215,028,294)	
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	3,514,294	737,318	(836,279)	3,415,333	
สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(131,078,452)	(50,457,006)	21,785,631	(159,749,827)	

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม				(หน่วย : บาท)
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	6,676,457,980	6,333,481,460	1,876,699,853	1,781,673,718	

อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทและบริษัทไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ เนื่องจากยังไม่เป็นไปตามเงื่อนไขการบันทึกของมาตรฐานการบัญชี

ทั้งนี้ ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ดังกล่าวจะทยอยสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ภายในปี 2567 - 2571

ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ภาษีเงินได้ในปัจจุบัน	1,843,985	-	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับผลแตกต่างชั่วคราว	290,614,754	479,821,638	21,637,972	50,457,006
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	292,458,739	479,821,638	21,637,972	50,457,006

ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)					
	งบการเงินรวม					
	2566			2565		
	ก่อนภาษี	(รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	สุทธิจากภาษี	ก่อนภาษี	(รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	สุทธิจากภาษี
ผลขาดทุนจากการปรับมูลค่า						
จากเงินลงทุนในตราสารทุนที่						
กำหนดให้วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไร						
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(5,458,146)	1,091,629	(4,366,517)	(113,109,552)	22,621,910	(90,487,642)
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนเงินจาก						
การแปลงค่างบการเงินต่างประเทศ	56,820,133	-	56,820,133	(78,856,160)	-	(78,856,160)
ผลกำไรจากการวัดมูลค่าใหม่						
ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	1,510,892	(302,178)	1,208,714	4,505,545	(901,109)	3,604,436
รวม	52,872,879	789,451	53,662,330	(187,460,167)	21,720,801	(165,739,366)

	(หน่วย : บาท)					
	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	2566			2565		
	ก่อนภาษี	(รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	สุทธิจากภาษี	ก่อนภาษี	(รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	สุทธิจากภาษี
ผลขาดทุนจากการปรับมูลค่า						
จากเงินลงทุนในตราสารทุนที่						
กำหนดให้วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไร						
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(5,458,146)	1,091,629	(4,366,517)	(113,109,552)	22,621,910	(90,487,642)
ผลกำไรจากการวัดมูลค่าใหม่						
ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	865,600	(173,120)	692,480	4,181,394	(836,279)	3,345,115
รวม	(4,592,546)	918,509	(3,674,037)	(108,928,158)	21,785,631	(87,142,527)

รายการกระทบยอดจำนวนเงินระหว่างภาษีเงินได้กับผลคูณของกำไรสุทธิทางบัญชีกับอัตราภาษีที่ใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สามารถแสดงได้ดังนี้

	งบการเงินรวม			
	2566		2565	
	จำนวน	อัตราภาษี	จำนวน	อัตราภาษี
	บาท	ร้อยละ	บาท	ร้อยละ
กำไรก่อนภาษีเงินได้	549,277,741		865,313,509	
รายได้ภาษีเงินได้คำนวณในอัตรา ณ วันที่ในรายงาน	109,855,548	20.00	173,062,702	20.00
ผลกระทบจากรายการตัดบัญชีในการจัดทำงบการเงินรวม	(9,570,024)		(12,152,410)	
ผลกระทบทางภาษีของค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถนำมาหักภาษีได้	37,793,003		63,739,859	
ผลกระทบทางภาษีของรายได้ที่ได้รับยกเว้นทางภาษีและค่าใช้จ่ายที่หักได้เพิ่มขึ้น	(18,650,085)		(6,254,121)	
ผลกระทบของขาดทุนทางภาษีที่คาดว่าจะไม่ได้ใช้และผลประโยชน์ของ				
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้รับรู้ในงวดก่อนแต่นำมาใช้ลดค่าใช้จ่ายภาษี				
เงินได้ในงวดปัจจุบัน	173,030,297		261,425,608	
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	292,458,739	53.24	479,821,638	55.45

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2566		2565	
	จำนวน	อัตราภาษี	จำนวน	อัตราภาษี
	บาท	ร้อยละ	บาท	ร้อยละ
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(271,101,036)		(47,421,588)	
รายได้ภาษีเงินได้คำนวณในอัตรา ณ วันที่ในรายงาน	(54,220,207)	20.00	(9,484,318)	20.00
ผลกระทบทางภาษีของค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถนำมาหักภาษีได้	7,383,013		2,835,108	
ผลกระทบทางภาษีของรายได้ที่ได้รับยกเว้นทางภาษี				
และค่าใช้จ่ายที่หักได้เพิ่มขึ้น	(89,231)		(53,904)	
ผลกระทบของขาดทุนทางภาษีที่คาดว่าจะไม่ได้ใช้และผลประโยชน์ของ				
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้รับรู้ในงวดก่อนแต่นำมาใช้ลดค่าใช้จ่ายภาษี				
เงินได้ในงวดปัจจุบัน	68,564,397		57,160,120	
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	21,637,972	7.98	50,457,006	106.40

กลุ่มบริษัทและบริษัทใช้อัตราภาษีเงินได้ร้อยละ 20 ในการคำนวณภาษีเงินได้และภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565

14. **เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น**
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2566	2565	2566	2565
เจ้าหนี้การค้า				
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง (ดูหมายเหตุข้อ 17)	5,484,651,122	5,484,651,122	-	-
เจ้าหนี้การค้าในประเทศ	36,511,937	17,854,890	3,700,314	2,873,886
เจ้าหนี้การค้าต่างประเทศ	20,135,528	31,124,687	-	-
รวมเจ้าหนี้การค้า	5,541,298,587	5,533,630,699	3,700,314	2,873,886

เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้อื่นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน - เงินทดรองรับ				
(ดูหมายเหตุข้อ 29.5)	-	-	4,321,122,282	2,429,554,507
เจ้าหนี้อื่น - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
(ดูหมายเหตุข้อ 29.5)	7,925,287	7,048,816	76,749	95,240
เจ้าหนี้อื่น - บริษัทอื่น	45,743,525	42,710,075	18,947,988	9,681,497
เจ้าหนี้ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวร	34,163,791	170,908	34,054,919	-
เจ้าหนี้ - นิติบุคคลอาคารชุด	155,463	155,463	155,463	155,463
เจ้าหนี้กรมสรรพากร	2,025,305	1,295,815	271,082	135,921
ภาษีขายที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	13,542,973	12,507,528	12,068,213	10,710,000
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	9,135,135	8,056,138	5,279,854	6,809,091
ต้นทุนโครงการค้างจ่าย	293,966,054	84,096,953	-	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	297,089,141	273,424,517	34,399,385	23,696,371
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	582,684,334	173,378,697	8,750,936	13,075,991
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
(ดูหมายเหตุข้อ 29.5)	-	-	46,278,088	174,904
เงินประกันผลงาน	464,499,000	466,994,904	7,801,907	6,496,500
รายได้รับล่วงหน้า	41,923,664	41,181,161	-	-
รายได้รับล่วงหน้า - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
(ดูหมายเหตุข้อ 29.5)	1,940,867	4,323,728	-	-
อื่น ๆ	55,734,308	81,500,746	4,180,083	5,842,899
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	7,391,827,434	6,730,476,148	4,497,087,263	2,509,302,270

15. **เงินกู้ยืมระยะสั้น**
เงินกู้ยืมระยะสั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	
	อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย	
	ต่อปี (ร้อยละ)	บาท	ต่อปี (ร้อยละ)	บาท
เงินกู้ยืมระยะสั้นสกุลเงินบาท	8.00 - 9.50	110,000,000	8.00 - 9.50	125,000,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นสกุลเงินปอนด์สเตอร์ลิง		-	7.00 - 10.80	529,784,276
		110,000,000		654,784,276
หัก ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า		(1,609,321)		(33,110,599)
รวม		108,390,679		621,673,677

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	
	อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย	
	ต่อปี (ร้อยละ)	บาท	ต่อปี (ร้อยละ)	บาท
เงินกู้ยืมระยะสั้นสกุลเงินบาท	8.00 - 9.50	110,000,000	8.00 - 9.50	125,000,000
หัก ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า		(1,609,321)		(2,158,657)
รวม		108,390,679		122,841,343

(1) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 บริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญบางส่วนจำนวน 56.00 ล้านบาท และ 53.60 ล้านบาท ตามลำดับ เพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะสั้นสกุลเงินบาท (ดูหมายเหตุข้อ 9)

(2) เมื่อวันที่ 12 กันยายน2565บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินในต่างประเทศสองแห่งจำนวน 13.38 ล้านปอนด์สเตอร์ลิงโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นเงินทุนระยะสั้นสำหรับงานก่อสร้างของผู้เช่า (“Oxford International School Limited” ภายใต้กลุ่ม Nord Anglia Education Limited) ตามสัญญาเช่าและเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมที่มีอยู่ เงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 10.80ต่อปี ซึ่ง ณ วันที่ทำสัญญาบริษัทได้ถูกหักดอกเบี้ยไว้ล่วงหน้าและทยอยรับผู้ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้าเป็นต้นทุนทางการเงินตามระยะเวลาของเงินกู้ โดยกำหนดชำระคืนเงินต้นภายใน 9 เดือนนับแต่วันที่ทำสัญญา ซึ่งสอดคล้องกับการเริ่มต้นดำเนินการของโรงเรียน Oxford International Brighton ของผู้เช่าในเดือนกันยายน 2566 ทั้งนี้ หลักประกันของเงินกู้ยืมดังกล่าวประกอบด้วยหุ้น สิทธิประโยชน์ของบริษัทย่อย และบัญชีธนาคารแห่งหนึ่งรวมถึงที่ดินและอาคารซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม2565มีจำนวนเท่ากับ 18.60ล้านปอนด์สเตอร์ลิง หรือเท่ากับ 766.94 ล้านบาท แสดง เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ดูหมายเหตุข้อ 10.1) เงินกู้ยืมตามวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ยังไม่ได้เบิกใช้อยู่ในบัญชี Escrow แสดงเป็นเงินฝากที่มีข้อจำกัดในการใช้ในจำนวน 8.51 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง หรือเท่ากับ 350.73 ล้านบาท

ต่อมา ในระหว่างเดือนกรกฎาคม 2566บริษัทย่อยได้ชำระคืนเงินกู้ระยะสั้นดังกล่าวพร้อมทั้งดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้องแล้วทั้งจำนวนและได้ถอนหลักประกันทั้งหมดในวันเดียวกัน

16. **ตัวแลกเงิน**
ตัวแลกเงิน ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวมและ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2566	2565
ตัวแลกเงิน	170,000,000	250,000,000
หัก ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกตัวแลกเงินรอดัดจ่าย	(90,160)	(102,602)
หัก ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	(3,231,433)	(6,642,740)
รวมตัวแลกเงิน	166,678,407	243,254,658

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 2/2557 ของบริษัท เมื่อวันที่ 17 มกราคม 2557 ได้มีมติอนุมัติให้ขยายวงเงินการออกและจำหน่ายตัวเงินระยะสั้น (ตัวแลกเงิน) จากเดิม 650 ล้านบาท เป็น 1,000 ล้านบาท ให้แก่บุคคลในวงจำกัดไม่เกิน 10 ฉบับ โดยมีอัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ 12 ต่อปี เพื่อเสริมสภาพคล่องทางการเงินของบริษัทในการขยายธุรกิจและลงทุนในโครงการใหม่ ๆ โดยมอบอำนาจให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือบุคคลที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมอบหมายดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกตัวแลกเงินของบริษัท

ต่อมาที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 3/2558 ของบริษัท เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2558 ได้มีมติอนุมัติให้ ขยายวงเงินการออกและจำหน่ายตัวเงินระยะสั้น (ตัวแลกเงิน) จากเดิม 1,000 ล้านบาท เป็น 1,500 ล้านบาท เสนอขายกรณีทั่วไปหรือกรณีวงจำกัดประเภทผู้ลงทุนรายใหญ่และ/หรือผู้ลงทุนสถาบัน โดยไม่จำกัดจำนวนฉบับ หรือกรณีวงจำกัด ณ ขณะใดขณะหนึ่งไม่เกิน 10 ฉบับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 บริษัทฯออกและเสนอขายตัวแลกเงินระยะสั้นให้แก่نگลงทุนในวงจำกัด โดยออกตัวแลกเงินชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีประกัน ดังนี้

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566				
วันที่ออกตัวแลกเงิน	มูลค่า	อัตราดอกเบี้ย	อายุคงเหลือ	วันครบกำหนด
	คงเหลือ	ต่อปี	(วัน)	ไถ่ถอน
	(บาท)	(ร้อยละ)		
27 มิถุนายน 2566 -	170,000,000	7.25	82 - 114	22 มีนาคม 2567 -
28 กรกฎาคม 2566				23 เมษายน 2567
งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565				
วันที่ออกตัวแลกเงิน	มูลค่า	อัตราดอกเบี้ย	อายุคงเหลือ	วันครบกำหนด
	คงเหลือ	ต่อปี	(วัน)	ไถ่ถอน
	(บาท)	(ร้อยละ)		
11 สิงหาคม 2565 -	250,000,000	6.75 - 7.25	6 - 209	6 มกราคม 2566 -
1 พฤศจิกายน 2565				28 กรกฎาคม 2566

ในวันที่ออกตัวแลกเงิน บริษัทฯได้ถูกหักดอกเบี้ยไว้ล่วงหน้าและบริษัทฯได้ทยอยรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้าเป็นต้นทุนทางการเงินตามระยะเวลาของตัวแลกเงิน

17. **เจ้าหน้าที่ค่าก่อสร้าง**

เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2559 บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด (“บริษัทย่อย”) (“ผู้ว่าจ้าง”) ได้ทำสัญญาก่อสร้างโครงการเจ้าพระยา เอสเตท กับบริษัท บีซีซีจี ไทย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (“ผู้รับเหมาโครงการ”) ซึ่งตามสัญญาดังกล่าวผู้รับเหมาโครงการมีสิทธิในการโอนสิทธิเรียกร้องในหนี้ค่าก่อสร้างพร้อมดอกเบี้ยให้กับธนาคาร ในต่างประเทศแห่งหนึ่งที่ได้ให้การสนับสนุนทางการเงินในโครงการนี้ นอกจากนั้นตามสัญญาดังกล่าว บริษัทย่อยจะจ่ายชำระเงินให้แก่ผู้รับเหมาโครงการและ/หรือธนาคารในต่างประเทศแห่งหนึ่งตามคำสั่งของผู้รับเหมาโครงการทั้งจำนวนเมื่อครบกำหนดชำระในวันที่ 20 กันยายน 2563 บริษัทย่อยได้วางหลักประกันต่อผู้รับเหมาโครงการโดยมีรายละเอียดของหลักประกันดังนี้

- จำนวนหุ้นของบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ทั้งจำนวน
- สิทธิในการสวมสิทธิการเข้าที่ดิน และการจดจำนองสิ่งปลูกสร้างของโครงการ เจ้าพระยา เอสเตท ภายใต้สัญญาหลักประกันแบบมีเงื่อนไข ซึ่งจะบังคับใช้สิทธิได้ภายใต้เงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญา (ดูหมายเหตุข้อ 8)

เมื่อวันที่ 16 กันยายน 2563 เงินกู้จากธนาคารในต่างประเทศของบริษัทย่อยที่นำมาใช้ในการก่อสร้างโครงการเจ้าพระยา เอสเตท จำนวน 375 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือ 11,754.75 ล้านบาท ได้ถูกชำระคืนแล้วทั้งจำนวนก่อนวันครบกำหนด บริษัทย่อยและผู้รับเหมาโครงการซึ่งมีฐานะเป็นผู้ถือหุ้นส่วนน้อยในบริษัทย่อย และในฐานะของผู้รับเหมาหลักของโครงการระหว่างก่อสร้างซึ่งเป็นผู้ค้ำประกันได้ตกลงร่วมกันเพื่อดำเนินการจ่ายชำระหนี้ และรับโอนสิทธิเรียกร้องในหนี้ค่าก่อสร้างคืนจากธนาคารซึ่งให้การสนับสนุนทางการเงินสำหรับค่าก่อสร้างก่อนวันครบกำหนดชำระเงิน ทั้งนี้เงินกู้ยืมจำนวน 45.50 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ถูกชำระโดยเงินฝากธนาคารของบริษัทย่อยที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระเงินตามสัญญาก่อสร้างและเงินกู้ยืมส่วนที่เหลือจำนวน 329.50 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ถูกชำระโดยเงินทุนที่จัดหามาโดยผู้รับเหมาโครงการ ส่งผลให้ ผู้รับจ้างกลับมาเป็นเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างภายใต้สัญญาก่อสร้างระหว่างบริษัทย่อยและผู้รับเหมาโครงการ โดยบริษัทย่อยและผู้รับจ้างได้บรรลุข้อตกลงในสัญญาการจ่ายชำระคืนหนี้โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญ ดังนี้

1. บริษัทย่อยตกลงชำระค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินให้กับผู้รับเหมาโครงการ ซึ่งเมื่อรวมกับค่าก่อสร้างส่วนที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ บริษัทย่อยมีหนี้ทั้งหมดจำนวน 369.54 ล้านดอลลาร์สหรัฐ
2. บริษัทย่อยจะจ่ายชำระหนี้ไม่น้อยกว่า 200 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ส่วนหนี้ที่เหลืออีกจำนวน 169.54 ล้านดอลลาร์สหรัฐ จะครบกำหนดชำระภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ผู้รับเหมาโครงการคิดดอกเบี้ยในอัตราที่ตกลงร่วมกันตลอดระยะเวลาที่ยังค้างชำระ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เจ้าหนี้ค่าก่อสร้างและดอกเบี้ยค้างจ่ายระหว่างบริษัทย่อยและผู้รับเหมาโครงการมียอดคงเหลือจำนวน 5,484.65 ล้านบาท และ 572.61 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งตามสัญญาชำระหนี้คืน โดยยอดหนี้ดังกล่าวมีกำหนดชำระภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2565

อย่างไรก็ตาม บริษัทย่อยเห็นว่าผู้รับเหมาโครงการไม่สามารถปฏิบัติตามภาระที่ระบุไว้ในสัญญาก่อสร้างและไม่สามารถส่งมอบการก่อสร้างโครงการเจ้าพระยาเอสเตทได้ภายในวันที่ 31 ตุลาคม 2561 ตามที่กำหนดไว้ ทั้งนี้ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อสร้าง บริษัทย่อยและผู้รับเหมาโครงการแต่ละฝ่ายจะต้องยื่นข้อเรียกร้องของตนต่อวิศวกรตามที่บริษัทย่อยและผู้รับเหมาโครงการได้ระบุไว้ในสัญญาก่อสร้าง (“วิศวกร”) สำหรับความเสียหายจากความล่าช้าและการขยายกำหนดเวลาแล้วเสร็จของงาน (Extension of Time for Completion) โดยวิศวกรในฐานะที่เป็นผู้ชี้ขาดข้อเรียกร้อง (Claim Determiner) ของคู่สัญญา จะต้องชี้ขาดประเด็นดังกล่าวซึ่งจะมีผลผูกพันต่อคู่สัญญา โดยเมื่อวันที่ 20 เมษายน 2566 วิศวกรได้ออกหนังสือชี้ขาดอย่างเป็นทางการ (Engineer’s Determination) ซึ่งได้สรุปผลการพิจารณาว่า ผู้รับเหมาโครงการไม่ได้สิทธิในการขอขยายเวลาส่งมอบงาน ดังนั้นกำหนดเวลาแล้วเสร็จของงานยังคงไม่เปลี่ยนแปลง กล่าวคือวันที่ 31 ตุลาคม 2561 และผู้รับเหมาโครงการไม่สามารถปฏิบัติตามภาระที่ระบุไว้ในสัญญาก่อสร้าง อีกทั้งวิศวกรได้ระบุไว้ในหนังสือชี้ขาดว่าบริษัทย่อยมีสิทธิได้รับการชดใช้ค่าเสียหายจากความล่าช้าจำนวน 5,380.22 ล้านบาท และยังคงระบุไว้ในหนังสือชี้ขาดดังกล่าวว่าการก่อสร้างโครงการยังไม่แล้วเสร็จ

การชี้ขาดในเรื่องค่าเสียหายจากความล่าช้าดังกล่าวซึ่งสนับสนุนข้อเรียกร้องของบริษัทย่อย ยังไม่รวมถึงค่าเสียหายอื่น ๆ ซึ่งบริษัทย่อยได้ประเมินเบื้องต้นแล้วว่ามูลค่าความเสียหายอันเนื่องมาจากความล่าช้าร่วมกับการผิดสัญญาก่อสร้างและสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นมีมูลค่าเกินกว่าจำนวนรวมของเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างและดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมด ทั้งนี้ ตามความเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัท สัญญาก่อสร้างดังกล่าวมีลักษณะเป็นสัญญาต่างตอบแทน ดังนั้น บริษัทย่อยย่อมไม่ตกอยู่ในฐานะลูกหนี้ผิดนัดภายใต้พฤติการณ์ที่บริษัทย่อยไม่มีส่วนในการรับผิดชอบตามมาตรา 205 ของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ปัจจุบันผู้รับเหมาโครงการ บริษัทและบริษัทย่อย อยู่ระหว่างการดำเนินคดีทางกฎหมายและการระงับข้อพิพาทด้วยวิธีทางอนุญาโตตุลาการ ที่เกี่ยวข้องกับการผิดสัญญาก่อสร้างและสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง (ดูหมายเหตุข้อ 33.2)

18. หนังสือตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่า ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวม	
	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2566	2565
หนี้สินตามสัญญาเช่า	375,760,580	354,233,291
หัก ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่กำหนดชำระ		
ภายในหนึ่งปี	(7,216,810)	(6,288,224)
รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า	368,543,770	347,945,067
การวิเคราะห์การครบกำหนดของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าโดยไม่คิดลด		
ภายใน 1 ปี	20,539,460	18,544,654
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	79,516,857	65,094,444
เกินกว่า 5 ปี	3,151,444,500	3,165,023,060
	3,251,500,817	3,248,662,158
หัก ดอกเบี้ยรอตัดบัญชี	(2,875,740,237)	(2,894,428,867)
รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า	375,760,580	354,233,291

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2566	2565
หนี้สินตามสัญญาเช่า	21,083,120	8,644,067
หัก ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระ		
ภายในหนึ่งปี	(7,216,810)	(6,288,224)
รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า	13,866,310	2,355,843
การวิเคราะห์การครบกำหนดของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าโดยไม่คิดลด		
ภายใน 1 ปี	8,732,020	6,737,213
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	15,166,297	2,515,004
	23,898,317	9,252,217
หัก ดอกเบี้ยรอตัดบัญชี	(2,815,197)	(608,150)
รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า	21,083,120	8,644,067

19. หุ่นกั

หุ้่นกั้ ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวม	
	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2566	2565
หุ้นกู้ระยะยาว	2,141,034,000	3,281,320,000
<u>หัก</u> ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้ลดค่า	(5,788,719)	(13,164,628)
	2,135,245,281	3,268,155,372
<u>หัก</u> ส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(2,135,245,281)	(1,515,561,579)
รวมหุ้นกู้ระยะยาว	-	1,752,593,793

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2566	2565
หุ้นกู้ระยะยาว	2,141,034,000	3,301,320,000
<u>หัก</u> ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้ลดตัดจ่าย	<u>(5,788,719)</u>	<u>(13,164,628)</u>
	2,135,245,281	3,288,155,372
<u>หัก</u> ส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	<u>(2,135,245,281)</u>	<u>(1,535,561,579)</u>
รวมหุ้นกู้ระยะยาว	<u>-</u>	<u>1,752,593,793</u>

เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2560 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นมีมติให้บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้โดยมูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอน ณ ขณะใดขณะหนึ่ง กำหนดไว้ไม่เกิน 5,000 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2563 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติวงเงินสำหรับการออกและเสนอขายหุ้นกู้เพิ่มเติมอีกจำนวน 2,000 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีวงเงินออกและเสนอขายหุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอน ณ ขณะใดขณะหนึ่ง ไม่เกิน 7,000 ล้านบาท โดยบริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้ ดังนี้

19.1 เมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2561 บริษัทออกจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 2 ปี จำนวน 1,000 ล้านบาท ให้แก่นักลงทุนสถาบัน และหรือผู้ลงทุนรายใหญ่ โดยเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประบาทไม่ด้วยสิทธิ มีหลักประกันและมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งบริษัทมีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.00 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน กำหนดจ่ายดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 25 กันยายน 2561 โดยหุ้นกู้ครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 25 มิถุนายน 2563 โดยบริษัทได้จัดจำหน่ายที่ดินบางส่วนซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 จำนวน 1,358.43 ล้านบาท และ 1,278.52 ล้านบาท ตามลำดับ (ดูหมายเหตุข้อ 10.2) รวมทั้งส่วนควบและส่วนต่อเติมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะถูกสร้างในอนาคตเพื่อเป็นหลักประกัน โดยมีวงเงินจำนวน 1,000 ล้านบาท

นอกจากนั้นบริษัทได้จำนำเงินลงทุนในหุ้นสามัญบางส่วนเพื่อเป็นหลักประกัน ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 จำนวน 45.50 ล้านบาท และ 43.55 ล้านบาท ตามลำดับ (ดูหมายเหตุข้อ 9) ภายใต้เงื่อนไขที่บริษัทต้องดำรงมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นประกันตามสัญญาหลักประกันต่อหนี้เงินต้นหุ้นกู้ในอัตราส่วนไม่น้อยกว่า 1.20 เท่า โดยการคำนวณอัตราส่วนดังกล่าว ณ วันที่ออกหุ้นกู้ ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 บริษัทสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ต้องดำรงอัตราส่วนดังกล่าวได้

เมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2563 บริษัทได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้ขยายระยะเวลาครบกำหนดชำระคืนออกไปอีก 1 ปี โดยหุ้นผู้ครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 25 มิถุนายน 2564 และอนุมัติให้เปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยของหุ้นนี้ให้เหลือละ 7.50 ต่อปี รวมทั้งอนุมัติให้คืนเงินต้นแก่ส่วนครบกำหนดชำระจำนวน 200 ล้านบาท โดยกำหนดชำระคืนเงินต้นบางส่วนในวันที่ 25 มิถุนายน 2563 จำนวน 100 ล้านบาท และวันที่ 25 ธันวาคม 2563 จำนวน 100 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 8 มิถุนายน 2564 บริษัทได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้ขยายระยะเวลาครบกกำหนดชำระคืนออกไปอีก 1 ปี โดยหุ้นกู้ครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 25 มิถุนายน 2565 และเมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2565 บริษัทได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้ขยายระยะเวลาครบกกำหนดชำระคืนออกไปอีก 1 ปี โดยหุ้นกู้ครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 25 มิถุนายน 2566

ในระหว่างปี 2565 บริษัทได้ซื้อคืนหุ้นกู้จากตลาดรองบางส่วนจำนวน 6.08 ล้านบาท ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565บริษัทมียอดคงค้างของหุ้นกู้ดังกล่าวจำนวน 793.92 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2566 บริษัทได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้ขยายระยะเวลาครบกกำหนดชำระคืนออกไปอีก 1 ปี โดยหุ้นกู้ครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 25 มิถุนายน 2567

ในระหว่างปี 2566 บริษัทได้จ่ายชำระคืนเงินต้นรวมจำนวน 238.18 ล้านบาท ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมียอดคงค้างของหุ้นกู้ดังกล่าวจำนวน 555.74 ล้านบาท

- 19.2
- เมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2561 บริษัทออกจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 2 ปี จำนวน 700 ล้านบาท ให้แก่นักลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ โดยเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันและมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งบริษัทมีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.25 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน กำหนดจ่ายดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 19 มกราคม 2562 โดยหุ้นกู้ครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 19 ตุลาคม 2563 ต่อมาเมื่อวันที่ 6 ตุลาคม 2563 บริษัทได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้ให้ขยายระยะเวลาครบกกำหนดชำระคืนออกไปอีก 1 ปี โดยหุ้นกู้ครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 19 ตุลาคม 2564 รวมทั้งอนุมัติให้ชำระคืนเงินต้นบางส่วนก่อนกำหนดจำนวน 210 ล้านบาท โดยแบ่งชำระเป็น 2 งวด คืองวดวันที่ 19 ตุลาคม 2563 จำนวน 105 ล้านบาท และวันที่ 19 เมษายน 2564 จำนวน 105 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 17 กันยายน 2564 บริษัทได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้ให้ขยายระยะเวลาครบกกำหนดชำระคืนออกไปอีก 1 ปี โดยหุ้นกู้ครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 19 ตุลาคม 2565 และอนุมัติให้เปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้เป็นร้อยละ 7.50 ต่อปี ต่อมาเมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2565 บริษัทได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้ให้ขยายระยะเวลาครบกกำหนดชำระคืนออกไปอีก 1 ปี โดยหุ้นกู้ครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 19 ตุลาคม 2566 และอนุมัติให้เปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้เป็นร้อยละ 7.75 ต่อปี ต่อมาเมื่อวันที่ 23 สิงหาคม 2566 บริษัทได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้ให้ขยายระยะเวลาครบกกำหนดชำระคืนออกไปอีก 1 ปี โดยหุ้นกู้ครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 19 ตุลาคม 2567

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมียอดคงค้างของหุ้นกู้ดังกล่าวจำนวน 436.80 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2566 บริษัทได้จ่ายชำระคืนเงินต้นรวมจำนวน 131.04 ล้านบาท ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมียอดคงค้างของหุ้นกู้ดังกล่าวจำนวน 305.76 ล้านบาท

- 19.3
- เมื่อวันที่ 6 กันยายน 2562 บริษัทออกจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 2 ปี จำนวน 513.40 ล้านบาท ให้แก่นักลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ โดยเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันและมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งบริษัทมีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.25 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน กำหนดจ่ายดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 6 ธันวาคม 2562 โดยหุ้นกู้ครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 6 กันยายน 2564 ต่อมาเมื่อวันที่ 17 สิงหาคม 2564 บริษัทได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้ให้ขยายระยะเวลาครบกกำหนดชำระคืนออกไปอีก 1 ปี โดยหุ้นกู้ครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 6 กันยายน 2565 รวมทั้งอนุมัติเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้เป็นร้อยละ 7.50 ต่อปี

ในระหว่างปี 2564 บริษัทได้ซื้อคืนหุ้นกู้จากตลาดรองบางส่วนจำนวน 220.50 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2565 บริษัทได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้ให้ขยายระยะเวลาครบกกำหนดชำระคืนออกไปอีก 1 ปี โดยหุ้นกู้ครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 6 กันยายน 2566 รวมทั้งอนุมัติเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้เป็นร้อยละ 7.75 ต่อปี ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมียอดคงค้างของหุ้นกู้ดังกล่าว 292.90 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 23 สิงหาคม 2566 บริษัทได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้ให้ขยายระยะเวลาครบกกำหนดชำระคืนออกไปอีก 1 ปี โดยหุ้นกู้ครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 6 กันยายน 2567

ในระหว่างปี 2566 บริษัทได้จ่ายชำระคืนเงินต้นรวมจำนวน 129.87 ล้านบาท ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมียอดคงค้างของหุ้นกู้ดังกล่าวจำนวน 163.03 ล้านบาท

- 19.4
- เมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2563 บริษัทออกจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 1 ปี จำนวน 2,000 ล้านบาท ให้แก่นักลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ โดยเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกันและมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งบริษัทมีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.00 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน กำหนดจ่ายดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 23 มิถุนายน 2563 โดยหุ้นกู้ครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 23 มีนาคม 2564 ภายใต้เงื่อนไขที่บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายหักออกด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 5.5 : 1 ณ วันสิ้นงวดปีบัญชีของแต่ละปี ตลอดอายุของหุ้นกู้ ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 บริษัทสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ต้องดำรงอัตราส่วนดังกล่าวได้ โดยบริษัทได้จัดจำนวนที่ดินบางส่วนซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 จำนวน 1,984.32 ล้านบาท รวมทั้งส่วนควบและส่วนต่อเติมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะถูกสร้างในอนาคตเพื่อเป็นหลักประกัน โดยมีวงเงินจำนวน 2,000 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2564 บริษัทได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้ให้ขยายระยะเวลาครบกกำหนดชำระคืนออกไปอีก 1 ปี โดยหุ้นกู้ครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 23 มีนาคม 2565 และอนุมัติให้เปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้เป็นร้อยละ 7.50 ต่อปี

ในระหว่างปี 2564 บริษัทได้ซื้อคืนหุ้นกู้จากตลาดรองบางส่วนจำนวน 47 ล้านบาท ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมียอดคงค้างของหุ้นกู้ดังกล่าวจำนวน 1,953 ล้านบาท

ต่อมาเมื่อวันที่ 8 มีนาคม 2565 บริษัทได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้ให้ขยายระยะเวลาครบกกำหนดชำระคืนออกไปอีก 2 ปี โดยหุ้นกู้ครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 23 มีนาคม 2567 และอนุมัติให้ชำระคืนเงินต้นบางส่วน โดยการลดมูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุนรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของมูลค่าต่อหน่วย ณ วันที่ 23 มีนาคม 2565 โดยแบ่งชำระเป็น 4 งวด โดยชำระคืนวันที่ 23 มีนาคม 2565 จำนวน 50 ล้านบาท (ร้อยละ 5) วันที่ 23 กันยายน 2565 จำนวน 50 ล้านบาท (ร้อยละ 5) วันที่ 23 มีนาคม 2566 จำนวน 100 ล้านบาท (ร้อยละ 10) และวันที่ 23 กันยายน 2566 จำนวน 100 ล้านบาท (ร้อยละ 10) ทั้งนี้หากบริษัทมีกระแสเงินสดเพียงพอบริษัทอาจทำการไถ่ถอนก่อนวันครบกำหนดหรือก่อนวันกำหนดชำระหนี้ตามงวดใดๆ และอนุมัติเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้เป็นร้อยละ 7.75 ต่อปี

ในระหว่างปี 2565 บริษัทได้จ่ายชำระคืนเงินต้นรวมจำนวน 195.30 ล้านบาท ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมียอดคงค้างของหุ้นกู้ดังกล่าวจำนวน 1,757.70 ล้านบาท

และในระหว่างปี 2566 บริษัทได้จ่ายชำระคืนเงินต้นรวมจำนวน 641.20 ล้านบาท ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมียอดคงค้างของหุ้นกู้ดังกล่าวจำนวน 1,116.50 ล้านบาท

- 19.5
- เมื่อวันที่ 20 สิงหาคม 2564 บริษัทออกจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 2 ปี จำนวน 20 ล้านบาท ให้แก่บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (ดูหมายเหตุข้อ 29.5) โดยเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันและไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งบริษัทมีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.60 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุก 6 เดือน กำหนดจ่ายดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2565 โดยหุ้นกู้ครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 20 สิงหาคม 2566 ภายใต้เงื่อนไขที่บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายหักออกด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 5.5 : 1 ณ วันสิ้นงวดปีบัญชีของแต่ละปี ตลอดอายุของหุ้นกู้ ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ต้องดำรงอัตราส่วนดังกล่าวได้ และในเดือนสิงหาคม 2566 บริษัทได้จ่ายชำระหุ้นกู้ดังกล่าวแล้วทั้งจำนวน

20. ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

บริษัทมีโครงการผลประโยชน์ของพนักงานหลังจากออกจากงานตามพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน ซึ่งจัดเป็นโครงการผลประโยชน์เพื่อวัตถุประสงค์ดังกล่าว

ค่าใช้จ่ายที่บันทึกในกำไรขาดทุนตามโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

				(หน่วย : บาท)	
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2566	2565	2566	2565
ต้นทุนบริการปัจจุบัน		3,573,967	3,538,588	3,278,232	3,239,412
ต้นทุนดอกเบี้ย		551,176	480,570	523,077	447,178
รวม		4,125,143	4,019,158	3,801,309	3,686,590

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2566	2565	2566	2565
ยอดยกมาของประมาณการหนี้สินตามโครงการ				
ผลประโยชน์ที่กำหนดไว้	18,537,761	19,024,147	17,076,665	17,571,468
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	3,573,967	3,538,588	3,278,232	3,239,412
ต้นทุนดอกเบี้ย	551,176	480,570	523,077	447,178
	22,662,904	23,043,305	20,877,974	21,258,058
ผล (กำไร) ขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่				
ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้				
ที่รับรู้เป็นรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
- จากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน	739,143	(1,646,152)	802,096	(1,474,016)
- จากการเปลี่ยนแปลงด้านประชากรศาสตร์	(1,980,744)	-	(1,980,744)	-
- จากการปรับปรุงประสบการณ์	(269,291)	(2,859,392)	313,048	(2,707,377)
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	(2,454,517)	-	(2,454,517)	-
ยอดยกไปของประมาณการหนี้สินตามโครงการ				
ผลประโยชน์ที่กำหนดไว้	18,697,495	18,537,761	17,557,857	17,076,665

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้ในการคำนวณประมาณการหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2566	2565	2566	2565
	ร้อยละต่อปี	ร้อยละต่อปี	ร้อยละต่อปี	ร้อยละต่อปี
ข้อสมมติทางการเงิน				
อัตราคิดลด	2.87 - 3.84	2.87 - 3.45	3.14	3.45
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	3.50 - 6.00	3.50 - 6.00	6.00	6.00
ข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์				
อัตราการลาออกของพนักงาน	1.91 - 40.11*	1.91 - 34.38*	3.34 - 40.11*	2.87 - 34.38*
อัตราการมรณะ	105 ของ	105 ของ	105 ของ	105 ของ
	TMO2017**	TMO2017**	TMO2017**	TMO2017**
* ขึ้นอยู่กับช่วงอายุของพนักงาน				
** อ้างอิงตามตารางมรณะไทย 2560 ประเภทสามัญ (TMO2017: Thai Mortality Ordinary Tables of 2017)				

ข้อสมมติที่สำคัญในการกำหนดประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ประกอบด้วย อัตราคิดลด อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน อัตราการลาออกของพนักงาน และอัตราการมรณะ การวิเคราะห์ความอ่อนไหวดังต่อไปนี้ได้พิจารณาจากการเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องที่อาจเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ในขณะที่ข้อสมมติอื่นคงที่

	(หน่วย : บาท)			
	ผลกระทบต่อมูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สิน			
	ผลประโยชน์พนักงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2566	2565	2566	2565
อัตราคิดลด - เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	(2,375,064)	(2,390,193)	(2,180,777)	(2,186,301)
อัตราคิดลด - ลดลงร้อยละ 1	2,831,258	2,856,005	2,592,071	2,609,938
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน - เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	2,724,395	2,750,466	2,471,926	2,494,030
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน - ลดลงร้อยละ 1	(2,335,947)	(2,353,341)	(2,129,232)	(2,138,071)
อัตราการลาออกของพนักงาน - เพิ่มขึ้นร้อยละ 20	(2,591,764)	(2,316,724)	(2,419,451)	(2,157,546)
อัตราการลาออกของพนักงาน - ลดลงร้อยละ 20	3,149,500	2,760,430	2,940,039	2,570,368
อัตราการมรณะ - เพิ่มขึ้นร้อยละ 20	(244,459)	(254,635)	(220,996)	(234,695)
อัตราการมรณะ - ลดลงร้อยละ 20	248,513	328,959	224,557	238,685

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นอาจไม่ได้แสดงถึงการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจริงในประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน เนื่องจากเป็นกรยากที่การเปลี่ยนแปลงข้อสมมติต่าง ๆ จะเกิดขึ้นแยกต่างหากจากข้อสมมติอื่นซึ่งอาจมีความสัมพันธ์กัน

นอกจากนี้ ในการแสดงการวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้น มูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน คำนวณโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) ซึ่งเป็นวิธีเดียวกันกับการคำนวณประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์ของพนักงานที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน

การวิเคราะห์การครบกำหนดของการจ่ายชำระผลประโยชน์ของประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์ของพนักงานหลังจากออกจากงานโดยไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ภายใน 1 ปี	1,966,000	1,915,000	1,966,000	1,915,000
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	441,311	540,326	441,311	540,326
เกินกว่า 5 ปี	26,610,753	27,880,441	25,109,125	26,049,700
รวม	29,018,064	30,335,767	27,516,436	28,505,026

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ				
				วันที่จดทะเบียนกับ
	จำนวนหุ้น	มูลค่าต่อหุ้น	ทุนจดทะเบียน	กระทรวงพาณิชย์
	(หุ้น)	(บาท)	(บาท)	(วันที่)
หุ้นสามัญจดทะเบียน				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	12,438,219,198	0.61	7,587,313,711	
ลดทุน ⁽¹⁾	(2,478,933,520)	0.61	(1,512,149,447)	28 เมษายน 2565
เพิ่มทุน ⁽²⁾	826,000,000	0.61	503,860,000	29 เมษายน 2565
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	10,785,285,678	0.61	6,579,024,264	
ลดทุน ⁽³⁾	(826,000,000)	0.61	(503,860,000)	28 เมษายน 2566
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	9,959,285,678		6,075,164,264	

⁽¹⁾ เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2565 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นได้อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทโดยการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่ยังไม่ได้ออกจำหน่าย (ยกเว้นหุ้นสามัญที่สำรองไว้ เพื่อรองรับ (1) การใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทตามใบสำคัญแสดงสิทธิ CGD-W5 จำนวน 1,653,157,161 หุ้น และ (2) CGD-ESOP จำนวน 40,000,000 หุ้น)

⁽²⁾ เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2565 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นได้อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท และจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัดตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)

⁽³⁾ เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2566 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นได้อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทโดยการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่ยังไม่ได้ออกจำหน่าย (ยกเว้นหุ้นสามัญที่สำรองไว้ เพื่อรองรับ (1) การใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทตามใบสำคัญแสดงสิทธิ CGD-W5 จำนวน 1,653,157,161 หุ้น และ (2) CGD-ESOP จำนวน 40,000,000 หุ้น)

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ				
				ส่วนเกินมูลค่า
	จำนวนหุ้น	มูลค่าต่อหุ้น	ทุนชำระแล้ว	หุ้นสามัญ
	(หุ้น)	(บาท)	(บาท)	(บาท)
หุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้ว				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	8,266,128,517	0.61	5,042,338,395	1,205
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	8,266,128,517	0.61	5,042,338,395	1,205
เพิ่มทุนจากการใช้สิทธิตาม				
ใบสำคัญแสดงสิทธิ CGD-W5	533	0.61	326	207
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	8,266,129,050		5,042,338,721	1,412

22.1 ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2564 ได้มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 5 (“CGD-W5”) โดยเมื่อวันที่ 23 เมษายน 2564 บริษัทได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ CGD-W5 ที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่คิดมูลค่าในอัตรา 5 หุ้นเดิมต่อ 1 หน่วยของใบสำคัญแสดงสิทธิ ซึ่งใบสำคัญแสดงสิทธิจดทะเบียนชนิระบุชื่อและสามารถโอนให้กับบุคคลอื่นได้โดยไม่มีราคาเสนอขาย อัตราการใช้สิทธิสำหรับซื้อหุ้นสามัญคือ 1 หน่วยสามารถซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น และรายการใช้สิทธิมีรายละเอียด ดังนี้

ใบสำคัญแสดงสิทธิ	วันที่ออก	จำนวนที่ออก (ล้านหน่วย)	ราคาการใช้สิทธิ บาท / หน่วย	กำหนดเวลาการใช้สิทธิ* เริ่ม	สิ้นสุด
CGD-W5	23 เมษายน 2564	1,653	1	30 มิถุนายน 2564	22 เมษายน 2566

* ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิได้ในวันทำการสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและธันวาคมของแต่ละปีปฏิทินตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ใบสำคัญแสดงสิทธิคงเหลือ 1,653 ล้านหน่วย

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีผู้ถือหุ้นใช้สิทธิจำนวน 533 สิทธิซึ่งแปลงเป็นหุ้นสามัญจำนวน 533 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท โดยบริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุน จดทะเบียนและทุนชำระแล้ว กับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2566 ส่งผลให้จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักเพิ่มขึ้นจาก 8,266,128,517 หุ้น เป็น 8,266,129,050 หุ้น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ใบสำคัญแสดงสิทธิหมดอายุแล้ว

22.2 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2562 บริษัทได้ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (CGD-WC) ของบริษัท ให้แก่กรรมการผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทและ/หรือบริษัทย่อย อัตราการใช้สิทธิสำหรับซื้อหุ้นสามัญคือ 1 หน่วยสามารถซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้นโดยมีรายละเอียด ดังนี้

ใบสำคัญแสดงสิทธิ	วันที่ออก	จำนวนที่ออก (ล้านหน่วย)	ราคาการใช้สิทธิ บาท / หน่วย	กำหนดเวลาการใช้สิทธิ* เริ่ม	สิ้นสุด
CGD-WC	25 กุมภาพันธ์ 2562	40	1.56	28 กุมภาพันธ์ 2563	19 กุมภาพันธ์ 2567

* ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิได้ในวันทำการสุดท้ายของทุกเดือนที่ 6 หลังจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมดยังไม่ได้มีการใช้สิทธิ

ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด บริษัทต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปี หักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทุกคราวที่จ่ายเงินปันผลบริษัทย่อยต้องจัดสรรเงินไว้เป็นทุนสำรองอย่างน้อยร้อยละ 5 ของจำนวนผลกำไร ซึ่งได้รับจากกิจการของบริษัทย่อยจนกว่าทุนสำรองนั้นจะมีจำนวนถึงร้อยละ 10 ของทุนของบริษัทย่อย ทุนสำรองนี้จะนำมาจัดสรรเงินปันผลไม่ได้จนกว่าจะเลิกกิจการ

24. องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น

องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น ประกอบด้วย

24.1 ผลขาดทุนจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวมและ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
ยอดคงเหลือต้นปี	(183,420,691)	(92,933,049)
ผลขาดทุนจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(5,458,146)	(113,109,552)
ภาษีเงินได้เกี่ยวกับผลขาดทุนจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้		
วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	1,091,629	22,621,910
ยอดคงเหลือปลายปี	(187,787,208)	(183,420,691)

ผลขาดทุนจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น แสดงผลสะสมของกำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ผลสะสมกำไรหรือขาดทุนจะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่เป็นกำไรหรือขาดทุนเมื่อตัดจำหน่ายเงินลงทุนในตราสารทุน รายการดังกล่าวจะโอนไปกำไรสะสมแทน

24.2 ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงินต่างประเทศ

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวม	
	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
ยอดคงเหลือต้นปี	(159,831,667)	(80,975,507)
(เพิ่มขึ้น) ลดลงระหว่างปี	56,820,133	(78,856,160)
ยอดคงเหลือปลายปี	(103,011,534)	(159,831,667)

ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงินต่างประเทศให้เป็นสกุลเงินบาทได้รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และผลสะสมแสดงแยกเป็นรายการต่างหากในส่วนของผู้ถือหุ้นภายใต้องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น

25. รายได้อื่น

รายได้อื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารจัดการอาคารชุด	84,597,053	66,239,274	-	-
รายได้ค่าบริการสาธารณูปโภค	156,581,981	120,763,361	-	-
เงินคืนค่าเบี้ยปรับภาษีมูลค่าเพิ่ม	71,218,154	-	-	-
หนี้สูญได้รับคืน	12,000,000	-	12,000,000	-
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารจัดการ (ดูหมายเหตุข้อ 29.5)	-	-	43,364,771	54,000,000
อื่นๆ	53,545,978	27,512,720	7,413,566	206,630
รวม	377,943,166	214,515,355	62,778,337	54,206,630

26. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

ข้อมูลเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามลักษณะสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ที่สำคัญดังนี้

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนพัฒนาที่ดิน	1,814,925,654	2,946,655,493	(33,238,048)	(10,985,261)
จ่ายค่างานก่อสร้าง	489,276,795	425,312,588	33,238,048	10,985,261
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	183,547,142	177,454,645	113,959,979	115,729,315
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	13,939,911	20,097,724	10,762,792	11,785,289
ค่าที่ปรึกษาและค่าบริการทางวิชาชีพ	88,386,893	49,962,589	12,949,767	8,903,887
ค่าธรรมเนียมการเป็นบริษัท				
จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	3,663,020	3,404,024	3,663,020	3,404,024
ค่าเช่า ค่าบริการและค่าสาธารณูปโภค	204,917,072	160,130,226	20,867,870	5,502,020
ค่านายหน้าในการขาย	128,236,066	264,285,770	-	-
ค่าธรรมเนียมการใช้สิทธิ	114,418,784	145,417,056	-	21,166
ค่าโฆษณาและประชาสัมพันธ์	28,976,568	8,261,042	2,496,439	200,843
ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา	4,875,991	2,191,105	107,743	56,507
ค่าเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม	7,761	15,880,585	1,221	348,274
ค่าปรับและค่าความเสียหาย	5,833,012	128,713,272	8,111	182,729
ค่าเบี้ยประกันภัยสินทรัพย์	5,116,503	7,197,100	87,144	87,043
ค่าภาษีอากรและค่าธรรมเนียมอื่น	5,248,887	6,216,093	881,047	796,160
ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร	55,241,216	50,726,216	55,241,216	50,726,216
ค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งบัญชีทุนสำรอง	10,500,000	176,438,356	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย				
(ดูหมายเหตุข้อ 29.1)	-	-	-	10,237,094
ขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์	46,440,141	-	25,494,000	-

27. ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

27.1 ค่าตอบแทนกรรมการนี้เป็นผลประโยชน์ที่จ่ายให้แก่กรรมการของบริษัทตามมาตรา 90 ของพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด โดยไม่รวมเงินเดือนและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องที่จ่ายให้กับกรรมการซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารของบริษัทด้วย

27.2 ค่าตอบแทนผู้บริหารนี้เป็นค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน ได้แก่ เงินเดือน โบนัส และกองทุนสำรองเลี้ยงชีพที่จ่ายให้แก่ผู้บริหารของบริษัท ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 24 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวมและ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565
ค่าตอบแทนกรรมการ	5,260,000	5,225,000
ค่าตอบแทนผู้บริหารที่สำคัญ		
ผลประโยชน์ระยะสั้น	48,449,217	44,325,005
ผลประโยชน์หลังออกจากราชการ	1,531,999	1,176,211
รวม	55,241,216	50,726,216

28. **กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น**

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน คำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญด้วยจำนวนหุ้นถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ถือโดยบุคคลภายนอกที่ออกในระหว่างปี ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2566	2565	2566	2565
กำไร (ขาดทุน) สุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่				
จากการดำเนินงานต่อเนื่อง (บาท)	72,716,084	233,040,704	(292,739,008)	(97,878,594)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่				
จากการดำเนินงานต่อเนื่องและการดำเนินงานที่ยกเลิก (บาท)	72,716,084	229,946,791	(292,739,008)	(97,878,594)
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	8,266,128,865	8,266,128,517	8,266,128,865	8,266,128,517
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานจากการดำเนินงานต่อเนื่อง (บาท)	0.009	0.028	(0.035)	(0.012)
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานจากการดำเนินงานต่อเนื่อง				
และการดำเนินงานที่ยกเลิก (บาท)	0.009	0.028	(0.035)	(0.012)

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลด

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 คำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีเป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญด้วยผลรวมของจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกจำหน่ายแล้วในระหว่างปี บวกด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกเพื่อแปลงสภาพหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญโดยมิได้รับสิ่งตอบแทนใดๆ ทั้งสิ้น ภายใต้ข้อสมมติว่าผู้ถือหุ้นจะแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดเป็นหุ้นสามัญ เมื่อราคาตามสิทธิต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ อย่างไรก็ตาม มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ต่ำกว่าราคาตามสิทธิเป็นเหตุให้บริษัทไม่นำผลของหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดมารวมคำนวณเพื่อหากำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลด

29. **รายการบัญชีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัทและบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกลุ่มบริษัทและบริษัท หรือถูกควบคุมโดยกลุ่มบริษัทและบริษัทไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกลุ่มบริษัทและบริษัท

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคล ซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับกลุ่มบริษัทและบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของกลุ่มบริษัทและบริษัทที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทและบริษัท ตลอดจนทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่บุคคลดังกล่าวมีอำนาจควบคุมหรือมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่มีรายการระหว่างกันที่สำคัญกับกลุ่มบริษัทและ/หรือบริษัท มีดังต่อไปนี้

- บริษัท แลนด์มาร์ค โอลด์ดิงส์ จำกัด
- บริษัท บีซีอีจี คันทรี กรุ๊ป เอ็นจิเนียริง จำกัด
- บริษัท ซีจีดี ดีจิตอล พาร์ทเนอร์ จำกัด
- บริษัท ลีดดิง สตูด พาร์ทเนอร์ชิพ จำกัด
- บริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเดนซ์ จำกัด
- บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด
- บริษัทหลักทรัพย์ พาย จำกัด (มหาชน)
- บริษัท คันทรี กรุ๊ป โอลด์ดิงส์ จำกัด (มหาชน)
- บริษัท เบาต์ แอนด์ บียอนด์ จำกัด (มหาชน)
- บริษัท เอ็มเอฟ โอลด์ดิงส์ จำกัด
- บริษัท วอเตอร์ฟร้อนท์ โฮเต็ล จำกัด
- บริษัท เออร์เบิน รีส์อร์ทโฮเต็ล จำกัด

29.1 **เงินทุนในบริษัทย่อย**

ชื่อบริษัท	(หน่วย : บาท)											
	งบการเงินเฉพาะกิจการ											เงินปันผลรับ
	ทุน		สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)		วิธีราคาทุน		การด้อยค่า		ราคาทุน - สุทธิ			
	ชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565		
บริษัทย่อย	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565
บริษัท แลนด์มาร์ค โอลด์ติงส์ จำกัด	210,000,000	210,000,000	70.00	70.00	3,928,994,366	3,928,994,366	-	-	3,928,994,366	3,928,994,366	-	-
บริษัท บีซีอีจี คันทรี กรุ๊ป เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด	1,000,000	1,000,000	99.99	99.99	999,970	999,970	-	-	999,970	999,970	-	-
บริษัท ซีจีดี ดีจิตอล พาร์ทเนอร์ จำกัด	547,579,834	547,579,834	100.00	100.00	547,579,834	547,579,834	(10,237,094)	(10,237,094)	537,342,740	537,342,740	-	-
บริษัท ลีดดิง สตูด พาร์ทเนอริพ จำกัด	225,641,944	225,641,944	96.45	96.45	217,662,851	217,662,851	-	-	217,662,851	217,662,851	-	-
รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย					4,695,237,021	4,695,237,021	(10,237,094)	(10,237,094)	4,684,999,927	4,684,999,927	-	-

เมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติให้เลิกบริษัท ซีจีดี ดีจิตอล พาร์ทเนอร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย เนื่องจากบริษัท

ย่อยดังกล่าวได้ยกเลิกการประกอบกิจการแล้ว โดยปัจจุบันบริษัท ซีจีดี ดีจิตอล พาร์ทเนอร์ จำกัด ยังอยู่ระหว่างการชำระบัญชี

29.2 **เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน**

(หน่วย : บาท)						
ลักษณะ ความสัมพันธ์	งบการเงินเฉพาะกิจการ					นโยบายการคิด ต้นทุน เงินให้กู้ยืม ระหว่างกัน
	ยอดต้นปี	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ		
	ณ วันที่			ณ วันที่		
	1 มกราคม			31 ธันวาคม		
	2566			2566		
บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด	บริษัทย่อย	1,368,028,539	-	-	1,368,028,539	ร้อยละ 9.25 ต่อปี
บริษัท บีซีอีจี คันทรี กรุ๊ป เอ็นจิเนียริง จำกัด	บริษัทย่อย	160,000,000	-	-	160,000,000	ร้อยละ 7.00 ต่อปี
บริษัท ลีดดิง สตูด พาร์ทเนอร์ชิพ จำกัด	บริษัทย่อย	224,253,012	17,798,903	(242,051,915)	-	ร้อยละ 7.00 ต่อปี
รวม		1,752,281,551	17,798,903	(242,051,915)	1,528,028,539	

(หน่วย : บาท)						
ลักษณะ ความสัมพันธ์	งบการเงินเฉพาะกิจการ					นโยบายการคิด ต้นทุน เงินให้กู้ยืม ระหว่างกัน
	ยอดต้นปี	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ		
	ณ วันที่			ณ วันที่		
	1 มกราคม			31 ธันวาคม		
		2565			2565	
บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด	บริษัทย่อย	1,431,820,588	-	(63,792,049)	1,368,028,539	ร้อยละ 9.25 ต่อปี
บริษัท บีซีอีจี คันทรี กรุ๊ป เอ็นจิเนียริง จำกัด	บริษัทย่อย	140,000,000	20,000,000	-	160,000,000	ร้อยละ 7.00 ต่อปี
บริษัท ลีดดิ้ง สตูด พาร์ทเนอร์ชิพ จำกัด	บริษัทย่อย	242,857,495	-	(18,604,483)	224,253,012	ร้อยละ 7.00 ต่อปี
รวม		1,814,678,083	20,000,000	(82,396,532)	1,752,281,551	

- (1) เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2557 บริษัทได้ทำสัญญาให้กู้ยืมเงินกับบริษัท แลนด์มาร์ค โอลด์ดิงส์ จำกัด ในวงเงิน 800 ล้านบาท โดยมีระยะเวลาในการเบิกเงินกู้ยืมภายใน 18 เดือนนับจากวันที่ลงนามในสัญญากู้ยืมเงิน โดยบริษัทสามารถเรียกชำระเงินคืนได้โดยการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนล่วงหน้า 15 วัน เงินกู้ดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันและคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 9.25 ต่อปี และกำหนดชำระคืนภายใน 18 เดือน นับจากการเบิกเงินครั้งแรก และเมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2559 บริษัทได้ทำการแก้ไขสัญญาเงินให้กู้ยืมดังกล่าวโดยกำหนดให้ชำระคืนเมื่อทวงถาม โดยระหว่างปี 2560 2564 และ 2565 บริษัทได้รับชำระเงินกู้ยืมดังกล่าวบางส่วนจำนวน 200 ล้านบาท 43.18 ล้านบาท และ 63.79 ล้านบาท ตามลำดับ

ต่อมาเมื่อวันที่ 16 กันยายน 2562 บริษัทได้ทำสัญญาให้กู้ยืมเงินกับบริษัท แลนด์มาร์ค โอลด์ดิงส์ จำกัด (“บริษัทย่อย”) เพิ่มเติมจำนวน 500 ล้านบาท เงินกู้ดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันและคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 9.25 ต่อปี และกำหนดชำระคืนภายใน 3 เดือน โดยบริษัทย่อยสามารถขอขยายระยะเวลาในการชำระเงินต้นและดอกเบี้ยได้ แต่ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับการตัดสินใจของบริษัทเพียงฝ่ายเดียว

ต่อมาเมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2562 บริษัทได้ทำสัญญาให้กู้ยืมเงินกับบริษัท แลนด์มาร์ค โอลด์ดิงส์ จำกัด (“บริษัทย่อย”) เพิ่มเติมในวงเงิน 500 ล้านบาทโดยมีระยะเวลาในการเบิกเงินกู้ยืมภายในวันที่ 12 พฤศจิกายน 2563 เงินกู้ดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันและคิด

ดอกเบีย้ในอัตรา ร้อยละ 9.25 ต่อปี และกำหนดชำระคืนภายใน 3 เดือน โดยบริษัทย่อยสามารถขอขยายระยะเวลาในการชำระคืนเงินต้นและ ดอกเบีย้ได้ แต่ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับการตัดสินใจของบริษัทเพียงฝ่ายเดียว โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 บริษัทย่อยเบิกเงินกู้ยืมจาก วงเงินดังกล่าวแล้วจำนวน 375 ล้านบาท คงเหลือวงเงินที่ยังไม่เบิกอีกจำนวน 125 ล้านบาท

- (2) เมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2563 บริษัทได้ทำสัญญาให้กู้ยืมเงินกับบริษัท บีซีซีจี คันทรี กรุ๊ป เอ็นจิเนียริง จำกัด (“บริษัทย่อย”) ในวงเงิน 50 ล้านบาทโดยมีระยะเวลาในการเบิกเงินกู้ยืมภายในวันที่ 22 ตุลาคม 2564 เงินกู้ดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันและคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.00 ต่อปี และกำหนดชำระคืนภายใน 3 เดือน โดยบริษัทย่อยสามารถขอขยายระยะเวลาในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยได้ แต่ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับการตัดสินใจของบริษัทเพียงฝ่ายเดียว โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 บริษัทย่อยเบิกเงินกู้ยืมจากวงเงินดังกล่าวแล้วทั้งจำนวน

ต่อมาเมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2563 บริษัทได้ทำสัญญาให้กู้ยืมเงินกับบริษัท บีซีซีจี คันทรี กรุ๊ป เอ็นจิเนียริง จำกัด (“บริษัทย่อย”) เพิ่มเติมในวงเงิน 200 ล้านบาทโดยมีระยะเวลาในการเบิกเงินกู้ยืมภายในวันที่ 27 พฤศจิกายน 2564 เงินกู้ดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันและ คิดดอกเบี้ยในอัตรา ร้อยละ 7.00 ต่อปี และกำหนดชำระคืนภายใน 3 เดือน โดยบริษัทย่อยสามารถขอขยายระยะเวลาในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยได้ แต่ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับการตัดสินใจของบริษัทเพียงฝ่ายเดียวและบริษัทได้ทำสัญญาแก้ไขสัญญาเงินกู้ยืมฉบับลงวันที่ 27 พฤศจิกายน 2563 โดยขยายระยะเวลาในการเบิกเงินกู้ยืมกับบริษัทย่อยในวงเงิน 200 ล้านบาท ออกไปจนถึงวันที่ 27 พฤศจิกายน 2566 โดยเงื่อนไขอื่นๆ ของสัญญาเงินกู้ดังกล่าวยังคงเหมือนเดิม โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 บริษัทย่อยเบิกเงินกู้ยืมจากวงเงินดังกล่าวแล้วจำนวน 110 ล้านบาท

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 บริษัทย่อยเบิกเงินกู้ยืมจากวงเงินดังกล่าวแล้วรวมจำนวน 160 ล้านบาท คงเหลือวงเงินที่ยังไม่เบิกอีกจำนวน 90 ล้านบาท

- (3) เมื่อวันที่ 23 กันยายน 2559 บริษัทได้ทำสัญญาให้กู้ยืมเงินกับบริษัท สีดิง สคูล พาร์ทเนอร์ชิพ จำกัด (“บริษัทย่อย”) ในวงเงิน 10.55 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง โดยมีระยะเวลาในการเบิกเงินกู้ยืมภายในวันที่ 30 กันยายน 2559 เงินกู้ยืมดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และคิดดอกเบี้ยในอัตรา ร้อยละ 7.00 ต่อปี กำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม และในวันเดียวกันบริษัทย่อยดังกล่าวได้เบิกเงินกู้จำนวน 10.55 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง หรือเทียบเท่ากับ 472.82 ล้านบาท โดยในวันดังกล่าวบริษัทได้ทำสัญญาให้บริษัทย่อยดังกล่าวแปลงหนี้เงินกู้ยืมเป็นทุนจำนวน 217.66 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวเพิ่มขึ้นด้วยจำนวนเดียวกัน

ต่อมาวันที่ 21 กรกฎาคม 2566 บริษัทย่อยได้ชำระคืนเงินให้กู้ยืมดังกล่าวแล้วทั้งจำนวน

29.3 เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

งบการเงินรวม						
	ลักษณะความสัมพันธ์	ยอดต้นปี	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ	นโยบายการคิดต้นทุนเงินให้กู้ยืมระหว่างกัน
		ณ วันที่ 1 มกราคม 2566			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	
บริษัท วอเตอร์ฟร้อนท์						
ไฮเต็ล จำกัด	มีกรรมกราร่วมกัน	290,000,000	-	-	290,000,000	ร้อยละ 5.50 ต่อปี
บริษัท เออร์เบิน รีส์อร์ท						
ไฮเต็ล จำกัด	มีกรรมกราร่วมกัน	1,710,000,000	-	-	1,710,000,000	ร้อยละ 5.50 ต่อปี
รวม		2,000,000,000	-	-	2,000,000,000	

งบการเงินรวม						
	ลักษณะความสัมพันธ์	ยอดต้นปี	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ	นโยบายการคิดต้นทุนเงินให้กู้ยืมระหว่างกัน
		ณ วันที่ 1 มกราคม 2565			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	
บริษัท วอเตอร์ฟร้อนท์						
ไฮเต็ล จำกัด	มีกรรมกราร่วมกัน	290,000,000	-	-	290,000,000	ร้อยละ 5.50 ต่อปี
บริษัท เออร์เบิน รีส์อร์ท						
ไฮเต็ล จำกัด	มีกรรมกราร่วมกัน	1,710,000,000	-	-	1,710,000,000	ร้อยละ 5.50 ต่อปี
รวม		2,000,000,000	-	-	2,000,000,000	

เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2564 บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด (ผู้ให้กู้) ได้ทำสัญญาให้กู้ยืมเงินแก่บริษัท วอเตอร์ฟร้อนท์ไฮเต็ล จำกัด แลบริษัท เออร์เบินรีส์อร์ท ไฮเต็ล จำกัด (ผู้กู้) จำนวน 290 ล้านบาท และ 1,710 ล้านบาท ตามลำดับ เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดย บริษัท เบาต์ แอนด์ บี ยอนต์ จำกัด (มหาชน) คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5.50 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนในวันที่ 26 สิงหาคม 2569 โดยผู้กู้สามารถขอขยายระยะเวลาในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยได้ แต่ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับการตัดสินใจของผู้ให้กู้เพียงฝ่ายเดียว

29.4 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย : บาท)						
	ลักษณะความสัมพันธ์	ยอดต้นงวด	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ	นโยบายการคิดต้นทุนเงินกู้ยืมระหว่างกัน
		ณ วันที่ 1 มกราคม 2566			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	
บริษัท ซีจีดี ดิจิตอล						
พาร์ทเนอร์ จำกัด	บริษัทย่อย	443,365,334	22,847,314	-	466,212,648	-
บริษัท สีดิง สคูล						
พาร์ทเนอร์ชิพ จำกัด	บริษัทย่อย	-	222,781,692	-	222,781,692	-
รวม		443,365,334	245,629,006	-	688,994,340	

(หน่วย : บาท)						
	ลักษณะความสัมพันธ์	ยอดต้นงวด	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ	นโยบายการคิดต้นทุนเงินกู้ยืมระหว่างกัน
		ณ วันที่ 1 มกราคม 2565			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	
บริษัท ซีจีดี ดิจิตอล						
พาร์ทเนอร์ จำกัด	บริษัทย่อย	479,685,140	-	(36,319,806)	443,365,334	-
รวม		479,685,140	-	(36,319,806)	443,365,334	

- (1) เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2559 บริษัทได้ทำสัญญากู้ยืมเงินกับบริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์ทเนอร์ จำกัด จำนวน 15 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง เงินกู้ยืมดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และไม่คิดดอกเบี้ยระหว่างกัน กำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม ต่อมาเมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2559บริษัทได้ชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าว จำนวน 4.81 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง โดยสุทธิด้วยเงินปันผลรับที่ประกาศจ่ายจากบริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์ทเนอร์ จำกัด แทนการจ่ายชำระเป็นเงินสด

ต่อมาเมื่อวันที่ 22 มิถุนายน 2560 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมกับบริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์ทเนอร์ จำกัด เพิ่มเติม จำนวน 0.38 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง เงินกู้ยืมดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และไม่คิดดอกเบี้ยระหว่างกัน กำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

- (2) เมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม 2566 บริษัทได้ทำสัญญากู้ยืมเงินกับบริษัท สีดิง สคูล พาร์ทเนอร์ชิพ จำกัด จำนวน 4.72 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง เงินกู้ยืมดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และไม่คิดดอกเบี้ยระหว่างกัน กำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

ต่อมาเมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2566 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมกับบริษัท สีดิง สคูล พาร์ทเนอร์ชิพ จำกัด เพิ่มเติม จำนวน 0.32 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง เงินกู้ยืมดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และไม่คิดดอกเบี้ยระหว่างกัน กำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

29.5 ยอดคงเหลืออื่น ๆ และรายการค้ากับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้และค่าใช้จ่าย ส่วนหนึ่งของกลุ่มบริษัทและบริษัทเกิดจากรายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน บุคคลหรือกิจการเหล่านี้เกี่ยวข้องกันโดยการมีกรรมกราร่วมกันและการถือหุ้นทั้งทางตรงหรือทางอ้อม นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการแต่ละประเภทมีดังนี้

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
ค่าธรรมเนียมบริหารจัดการ	ราคาที่ตกลงตามสัญญาโดยเทียบเคียงราคาตลาด

รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวที่มีนัยสำคัญ ดังนี้

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		(หน่วย : บาท)	
		"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"		"ยังไม่ได้"		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
		ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	2566	2565
		31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม		
		2566	2565	2566	2565		
ยอดคงเหลือ							
บริษัทย่อย							
ลูกหนี้อื่น (ดูหมายเหตุข้อ 6)		-	-	222,401,882	185,701,984		
ดอกเบี้ยค้างรับ (ดูหมายเหตุข้อ 6)		-	-	210,504,649	197,411,458		
เจ้าหนี้อื่น - เงินทดรองรับ (ดูหมายเหตุข้อ 14) *		-	-	4,321,122,282	2,429,554,507		
ดอกเบี้ยค้างจ่าย (ดูหมายเหตุข้อ 14)		-	-	46,278,088	174,904		
หุ้นกู้ระยะยาว (ดูหมายเหตุข้อ 19.5)		-	-	-	20,000,000		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน							
ลูกหนี้อื่น (ดูหมายเหตุข้อ 6)		17,508,023	17,930,364	-	-		
ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุน (ดูหมายเหตุข้อ 6) **		140,250,000	140,250,000	-	-		
ดอกเบี้ยค้างรับ (ดูหมายเหตุข้อ 6)		165,452,066	55,452,066	-	-		
เงินลงทุนในหุ้นสามัญ		107,143,260	102,551,406	107,143,260	102,551,406		
เจ้าหนี้อื่น (ดูหมายเหตุข้อ 14)		7,925,287	7,048,816	76,749	95,240		
รายได้รับล่วงหน้า (ดูหมายเหตุข้อ 14)		1,940,867	4,323,728	-	-		
ตัวแลกเงิน		170,000,000	230,000,000	170,000,000	230,000,000		
ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า		3,231,433	6,152,994	3,231,433	6,152,994		
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน							
ลูกหนี้การค้าหมุนเวียน (ดูหมายเหตุข้อ 6)		29,606,883	13,167,934	-	-		
ลูกหนี้การค้าไม่หมุนเวียน (ดูหมายเหตุข้อ 6)		55,529,832	85,136,714	-	-		
เงินรับล่วงหน้า		12,181,244	12,181,244	1,181,244	1,181,244		
เจ้าหนี้อื่น - เงินทดรองรับ เป็นเงินทดรองรับจากบริษัทย่อย โดยเริ่มคิดดอกเบี้ยระหว่างกันตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 จากยอดเงินทดรองรับสุทธิจากลูกหนี้อื่นระหว่างกัน ในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี							
* ในระหว่างปี 2564 - 2565 กลุ่มบริษัทได้ดำเนินการขายหุ้นสามัญทั้งหมดของ บริษัท วอเตอร์ฟร้อนท์ โฮเต็ล จำกัด และ บริษัท เออร์เบิน รีสอร์ทโฮเต็ล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่มีการจัดตั้งขึ้นเพื่อรองรับการทำรายการขายธุรกิจโรงแรม ซึ่งคิดเป็นมูลค่ารวม 5,500ล้านบาท โดยได้รับชำระเงินค่าหุ้นแล้วจำนวน 5,359.75 ล้านบาท สำหรับส่วนที่เหลืออีก 140.25ล้านบาท จะได้รับชำระหลังจากบรรลุเงื่อนไขตามสัญญาภายในระยะเวลาอันใกล้							

30. การเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

กลุ่มบริษัทดำเนินกิจการหลักในหลายส่วนงาน คือธุรกิจลงทุนถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding company) และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม			
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566			
	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		รายการตัด	รวม
	พัฒนา	ลงทุนใน	บัญชี	
	อสังหาริมทรัพย์	อสังหาริมทรัพย์		
	ภายในประเทศ	ต่างประเทศ		
การดำเนินงานต่อเนื่อง				
รายได้				
รายได้จากภายนอก				
รายได้หลัก				
รายได้ที่รับรู้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง				
รายได้จากการขายอาคารชุด	3,963,258,213	-	-	3,963,258,213
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ - สุทธิ	3,852,106	310		3,852,416
กำไร (ขาดทุน) จากการปรับมูลค่ายุติธรรมของ				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	79,907,500	42,827,377	-	122,734,877
รายได้อื่น	376,147,617	1,795,549	-	377,943,166
รวมรายได้จากภายนอก	4,423,165,436	44,623,236	-	4,467,788,672
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายอาคารชุด	2,304,202,449	-	-	2,304,202,449
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรงที่เกิดจาก				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	1,291,320	-	1,291,320
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	281,920,297	-	-	281,920,297
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	596,945,230	80,894,335	-	677,839,565
ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร	55,241,216	-	-	55,241,216
รวมค่าใช้จ่าย	3,238,309,192	82,185,655	-	3,320,494,847
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานต่อเนื่อง	1,184,856,244	(37,562,419)	-	1,147,293,825
รายได้ทางการเงิน	135,890,195	2,451,156	(8,810,748)	129,530,603
ต้นทุนทางการเงิน	(689,147,964)	(47,380,102)	8,981,379	(727,546,687)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	631,598,475	(82,491,365)	170,631	549,277,741
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	290,614,754	1,843,985	-	292,458,739
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินการต่อเนื่องสำหรับปี	340,983,721	(84,335,350)	170,631	256,819,002

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากรายการกับลูกค้าภายนอกภายใต้รายการหนึ่งที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 ของรายได้รวม

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม			
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565			
	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		รายการตัด	รวม
	พัฒนา	ลงทุนใน	บัญชี	
	อสังหาริมทรัพย์	อสังหาริมทรัพย์		
	ภายในประเทศ	ต่างประเทศ		
การดำเนินงานต่อเนื่อง				
รายได้				
รายได้จากภายนอก				
รายได้หลัก				
รายได้ที่รับรู้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง				
รายได้จากการขายอาคารชุด	5,752,862,258	-	-	5,752,862,258
รายได้ที่รับรู้ตลอดช่วงเวลา				
รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	37,867,165	-	37,867,165
รายได้เงินปันผลรับ	3,075,000	-	-	3,075,000
กำไร (ขาดทุน) จากการปรับมูลค่ายุติธรรมของ				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	255,704,000	(73,580,259)	-	182,123,741
รายได้อื่น	214,096,264	419,091	-	214,515,355
รวมรายได้จากภายนอก	6,225,737,522	(35,294,003)	-	6,190,443,519
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายอาคารชุด	3,371,968,081	-	-	3,371,968,081
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรงที่เกิดจาก				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	3,663,599	-	3,663,599
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	422,894,032	-	-	422,894,032
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	770,870,715	25,749,932	-	796,620,647
ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร	50,726,216	-	-	50,726,216
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	2,631,803	22,951	-	2,654,754
รวมค่าใช้จ่าย	4,619,090,847	29,436,482	-	4,648,527,329
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานต่อเนื่อง	1,606,646,675	(64,730,485)	-	1,541,916,190
รายได้ทางการเงิน	73,548,035	890,339	(16,264,624)	58,173,750
ต้นทุนทางการเงิน	(709,529,717)	(37,460,260)	16,633,422	(730,356,555)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	970,664,993	(101,300,406)	368,798	869,733,385
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	479,821,638	-	-	479,821,638
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินการต่อเนื่องสำหรับปี	490,843,355	(101,300,406)	368,798	389,911,747

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากรายการกับลูกค้าภายนอกภายใต้รายการหนึ่งที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 ของรายได้รวม

(หน่วย : บาท)				
	งบการเงินรวม			
	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		รายการตัด	รวม
	พัฒนา	ลงทุนใน	บัญชี	
	อสังหาริมทรัพย์ภายในประเทศ	อสังหาริมทรัพย์ต่างประเทศ		
สินทรัพย์รวม				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	<u>17,517,891,623</u>	<u>768,866,224</u>	<u>(1,223,389,706)</u>	<u>17,063,368,141</u>
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	<u>18,390,825,155</u>	<u>1,606,483,740</u>	<u>(1,525,603,020)</u>	<u>18,471,705,875</u>
หนี้สินรวม				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	<u>13,122,072,979</u>	<u>25,943,418</u>	<u>(689,917,968)</u>	<u>12,458,098,429</u>
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	<u>14,125,827,649</u>	<u>839,042,564</u>	<u>(776,462,865)</u>	<u>14,188,407,348</u>

31. สัญญาที่สำคัญ

- 31.1 เมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2556 บริษัท (“ผู้เช่า”) ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (“ผู้ให้เช่า”) อายุสัญญา 25 ปี เพื่อปรับปรุงพื้นที่ประกอบธุรกิจเพื่อการพาณิชย์ โดยเมื่อครบกำหนดระยะเวลา 25 ปีแล้ว ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเสนอและผู้ให้เช่าให้สิทธิผู้เช่า เช่าที่ดินต่อจากกำหนดระยะเวลา 25 ปีแรก โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่าอีก 25 ปี โดยคู่สัญญาจะคงเงื่อนไขสัญญาเช่าให้เป็นไปตามเดิม เว้นแต่ค่าเช่าซึ่งให้ใช้วิธีการและสูตรคำนวณค่าเช่าแบบเดียวกับการคำนวณค่าเช่าตามสัญญาเดิม และคำนวณจากอัตราร้อยละของราคาประเมินราชการของกรมที่ดินตามที่ระบุไว้ในสัญญา และเมื่อครบกำหนดสัญญาเช่า 25 ปีที่สองแล้ว ผู้ให้เช่าจะต้องให้ผู้เช่าเป็นผู้เช่าตามสัญญานี้ต่อไป แต่หากมีบุคคลอื่นขอเช่าในอัตราที่สูงกว่าอัตราค่าเช่าของผู้เช่า ผู้ให้เช่าต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบ หากผู้เช่ายินยอมชำระค่าเช่าในอัตราเท่ากับบุคคลอื่นดังกล่าวผู้ให้เช่าต้องให้ผู้เช่าเป็นผู้มีสิทธิเช่าก่อน

ต่อมาวันที่ 1 ตุลาคม 2557 บริษัทเช่าทำสัญญาให้เช่าช่วงที่ดิน และดำเนินการจดทะเบียนให้เช่าช่วงสิทธิการเช่ากับ บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย เพื่อดำเนินโครงการเจ้าพระยา เอสเตท ให้เหมาะสมกับโครงสร้างธุรกิจและเป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการดำเนินงานของบริษัท โดยหลักการกำหนดค่าตอบแทนการเช่าช่วงและเงื่อนไขการชำระค่าตอบแทนการเช่าช่วงที่ดินดังกล่าวให้อิงตามสัญญาเช่าที่ดินที่บริษัทได้ทำไว้กับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

ในเดือนสิงหาคม 2564 บริษัทได้มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขสัญญาเช่าที่ดินกับผู้ให้เช่า และยกเลิกสัญญาให้เช่าช่วงที่ดินกับบริษัทย่อย ทั้งนี้เพื่อรองรับการขายธุรกิจโรงแรม

- 31.2 เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2564 บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด (“ผู้เช่า”) ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินกับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (“ผู้ให้เช่า”) อายุสัญญา 50 ปี เพื่อประกอบธุรกิจเพื่อการพาณิชย์ โดยเมื่อครบกำหนดระยะเวลา 50 ปีแล้ว ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเสนอและผู้ให้เช่าให้สิทธิผู้เช่า เช่าที่ดินต่อจากกำหนดระยะเวลา 50 ปีแรก โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่าอีก 25 ปี โดยคู่สัญญาจะคงเงื่อนไขสัญญาเช่าให้เป็นไปตามเดิม เว้นแต่ค่าเช่าซึ่งกำหนดวิธีการคำนวณไว้ล่วงหน้า โดยขึ้นอยู่กับราคาตลาดของที่ดินในวันที่พิจารณาการต่ออายุของสัญญาเช่า

- 31.3 เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2556 บริษัทได้ทำสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) กับบริษัท บีซีอีจี ไทย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เพื่อให้บริษัทดังกล่าวร่วมลงทุนในบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด (“บริษัทย่อย”) โดยจะร่วมกันพัฒนาโครงการเจ้าพระยา เอสเตทภายใต้เงื่อนไขที่บริษัท บีซีอีจี ไทย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด จะต้องชำระเงินทุนค่าหุ้นสามัญเป็นเงินสดทั้งสิ้นจำนวน 60 ล้านดอลลาร์สหรัฐให้แก่บริษัทย่อยเพื่อใช้พัฒนาโครงการนี้โดยเฉพาะ ซึ่งต่อมาบริษัทย่อยได้รับชำระค่าหุ้นสามัญจากบริษัทดังกล่าวตามที่บริษัทได้มีการทำสัญญาตกลงไว้และได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์แล้ว โดยภายหลังการเพิ่มทุนดังกล่าว บริษัทและบริษัท บีซีอีจี ไทย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ถือหุ้นในบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 70 และร้อยละ 30 ตามลำดับ

- 31.4 เมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2551 บริษัทได้ทำสัญญาการให้บริการดำเนินงานกับบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง เพื่อให้บริการเกี่ยวกับการจัดการและการดำเนินงานแก่บริษัทย่อยดังกล่าว โดยค่าบริการคำนวณจากต้นทุนบวกส่วนเพิ่ม และเงื่อนไขการเลิกสัญญาเป็นไปตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญา

- 31.5 เมื่อวันที่ 19 พฤศจิกายน 2557 บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทได้เข้าทำสัญญาการใช้สิทธิกับ Four Seasons Hotel & Resorts Asia Pacific Pte Ltd. เพื่อใช้สิทธิการใช้ชื่อ “Four Seasons” ในส่วนของการเป็นเจ้าของและการดำเนินงานซึ่งรวมถึงบริการและกิจกรรมที่เกี่ยวข้องและจำเป็นทั้งหมดในการดำเนินงานด้านที่พักอาศัยภายใต้โครงการเจ้าพระยา เอสเตท ตั้งแต่วันที่ 19 พฤศจิกายน 2557 จนกว่าจะปิดการขาย ทั้งนี้ Four Seasons Hotel & Resorts Asia Pacific Pte Ltd. มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการใช้สิทธิ ซึ่งคำนวณเป็นอัตราร้อยละของยอดขายได้ขั้นต่ำของโครงการ นอกจากนั้นตามเงื่อนไขของสัญญาบริษัทย่อยมีสิทธิได้รับเงินค่าสนับสนุนในการดำเนินงานจำนวนหนึ่ง

- 31.6 บริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเดนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยเข้าทำสัญญาเพื่อรับบริการดำเนินงานกับ Hotel Management Company Bangkok Limited เพื่อรับบริการเกี่ยวกับการจัดการและการดำเนินงานด้านที่พักอาศัยภายใต้โครงการเจ้าพระยา เอสเตท โดยค่าบริการ ระยะเวลา และเงื่อนไขการต่ออายุสัญญาบริการเป็นไปตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญา

- 31.7 บริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเดนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยเข้าทำสัญญาเพื่อรับบริการที่บริษัทที่เกี่ยวข้องและจำเป็นทั้งหมดในการดำเนินงานด้านที่พักอาศัยภายใต้โครงการเจ้าพระยา เอสเตทกับ Four Seasons Hotel & Resorts Asia Pacific Pte Ltd. โดยค่าบริการ ระยะเวลา และเงื่อนไขการต่ออายุสัญญาบริการเป็นไปตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญา

32. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

- 32.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 บริษัทมีหนังสือค้ำประกันในการชำระหนี้ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาก่อสร้างของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง

- 32.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 บริษัทมีวงเงินบัตรเครดิตซึ่งยังไม่ได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงิน 2.91 ล้านบาท และ 3.19 ล้านบาท ตามลำดับ

- 32.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้างโครงการโรงเรียนคงเหลือจำนวน 2,040.78 ล้านบาท

- 32.4 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีภาระผูกพันตามสัญญาการขายเงินลงทุนที่จะต้องจัดตั้งบัญชีทุนสำรองเพื่อชำระค่าเช่าที่ดินสำหรับปีที่ 26 ถึง 75 แก่สำนักทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์โดยใช้เงินของบริษัทย่อยเองจำนวน 350 ล้านบาท ภายในวันที่ 11 พฤศจิกายน 2565 ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการจัดตั้งบัญชีทุนสำรองดังกล่าว และบริษัทย่อยจะต้องเพิ่มเงินที่จะจัดตั้งบัญชีทุนสำรองดังกล่าวอีกร้อยละ 6 ต่อปีนับจากวันที่ครบกำหนดจนถึงวันที่จัดตั้งบัญชีทุนสำรองแล้วเสร็จ ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 บริษัทย่อยดังกล่าวได้บันทึกประมาณการสำหรับจัดการบัญชีทุนสำรองดังกล่าวแล้วจำนวน 186.94 ล้านบาท และ 176.44 ล้านบาท ตามลำดับ

- 32.5 ในเดือนตุลาคม พ.ศ. 2566 บริษัทได้รับหนังสือบอกกล่าวจากบริษัท บีซีอีจี ไทย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (“ผู้รับเหมาโครงการ”) เพื่อขอใช้สิทธิขายหุ้นภายใต้สัญญาสิทธิซื้อหุ้น ผู้รับเหมาโครงการเสนอขายหุ้นในบริษัทย่อยแห่งหนึ่งให้กับบริษัทในมูลค่า 120.1 ล้านเหรียญสหรัฐ เนื่องจากผู้รับเหมายังไม่ได้ปฏิบัติตามภาระผูกพันครบถ้วนตามข้อกำหนดเบื้องต้นเพื่อการใช้สิทธิในการขายภายใต้ข้อตกลงสิทธิซื้อหุ้นและสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง ดังนั้นภาระผูกพันในการซื้อหุ้นดังกล่าวยังคงเป็นข้อพิพาทเนื่องจากสิทธิตามสัญญาสิทธิซื้อหุ้นอาจสิ้นสุดลงพร้อมกับการเลิกสัญญาผู้ถือหุ้น แม้จะมีข้อพิพาทนี้ บริษัทได้ประเมินเบื้องต้นแล้วเชื่อว่าค่าเสียหายอันเป็นผลจากการละเมิดสัญญาก่อสร้างและสัญญาผู้ถือหุ้นที่บริษัทฟ้องเรียกค่าเสียหายจากผู้รับเหมาโครงการนั้นเกินกว่าจำนวนตามสัญญาสิทธิซื้อหุ้น (ดูหมายเหตุ 33.2)

33. คดีฟ้องร้อง

- 33.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งถูกฟ้องเป็นจำเลยในคดีแพ่งเป็นจำนวน 4 คดี และถูกฟ้องร่วมกับบริษัทเป็นจำเลยในคดีแพ่งเป็นจำนวน 2 คดี สืบเนื่องจากการผิดสัญญาเช่าห้องชุด ซึ่งโจทก์ได้เรียกร้องให้ชดเชยค่าเสียหายเป็นจำนวนหนึ่ง ต่อมาในระหว่างปี 2566 คดีความที่บริษัทย่อยถูกฟ้องดังกล่าวจำนวน 2 คดีได้สิ้นสุดลง โดยโจทก์ได้ถอนฟ้องเนื่องจากสามารถไกล่เกลี่ยกันได้ นอกจากนี้ ในระหว่างปี 2566 บริษัทย่อยได้ถูกฟ้องเป็นจำเลยในคดีแพ่งเพิ่มเติมเป็นจำนวน 2 คดี สืบเนื่องจากการผิดสัญญาเช่าห้องชุด ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทย่อยดังกล่าวถูกฟ้องเป็นจำเลยในคดีแพ่งเป็นจำนวน 4 คดี และถูกฟ้องร่วมกับบริษัทเป็นจำเลยในคดีแพ่งเป็นจำนวน 2 คดี

ต่อมาในเดือนมกราคม 2567 คดีความที่บริษัทย่อยถูกฟ้องดังกล่าวจำนวน 2 คดีได้สิ้นสุดลง โดยโจทก์ได้ถอนฟ้องเนื่องจากสามารถไกล่เกลี่ยกันได้ โดยมูลค่าความเสียหายเป็นจำนวนเงินที่ไม่แตกต่างกันอย่างมีสาระสำคัญจากหนี้สินที่ทางกลุ่มบริษัทได้รับรู้ไว้แล้วเป็นส่วนหนึ่งของเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าที่เกิดจากสัญญาในงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ส่วนคดีที่เหลือปัจจุบันยังอยู่ระหว่างขั้นตอนการพิจารณาของศาล ทั้งนี้ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษากฎหมายของกลุ่มบริษัทยังไม่สามารถประเมินผลของคดีความได้จนกว่าศาลจะมีคำพิพากษาในอนาคด โดยกลุ่มบริษัทเชื่อว่า ผลของคดีไม่น่ามีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินรวมของกลุ่มบริษัท ดังนั้นกลุ่มบริษัทจึงไม่ได้รับรู้ประมาณการหนี้สินจากคดีความดังกล่าวในงบการเงิน

33.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เจ้าหนี้ค่าก่อสร้างและดอกเบี้ยค้างจ่ายระหว่างบริษัทย่อยและผู้รับเหมาโครงการมียอดคงเหลือจำนวน 5,484.65 ล้านบาท และ 572.61 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งตามสัญญาชำระหนี้คืน โดยยอดหนี้ดังกล่าวมีกำหนดชำระภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2565

อย่างไรก็ตาม บริษัทย่อยเห็นว่าผู้รับเหมาโครงการไม่สามารถปฏิบัติตามภาระที่ระบุไว้ในสัญญาก่อสร้างและไม่สามารถส่งมอบการก่อสร้างโครงการเจ้าพระยาเอสเตทได้ภายในวันที่ 31 ตุลาคม 2561 ตามที่กำหนดไว้ ทั้งนี้ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อสร้าง บริษัทย่อยและผู้รับเหมาโครงการแต่ละฝ่ายจะตั้งยื่นข้อเรียกร้องของตนต่อวิศวกรซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากทั้งสองฝ่ายตามที่บริษัทย่อยและผู้รับเหมาโครงการได้ระบุไว้ในสัญญาก่อสร้าง (“วิศวกร”) สำหรับความเสียหายจากความล่าช้าและการขยายกำหนดเวลาแล้วเสร็จของงาน (Extension of Time for Completion) โดยวิศวกรในฐานะที่เป็นผู้ชี้ขาดข้อเรียกร้อง (Claim Determiner) ของคู่สัญญา จะต้องชี้ขาดประเด็นดังกล่าวซึ่งจะมีผลผูกพันต่อคู่สัญญา โดยเมื่อวันที่ 20 เมษายน 2566 วิศวกรได้ออกหนังสือชี้ขาดอย่างเป็นทางการ (Engineer’s Determination) ซึ่งได้สรุปผลการพิจารณาว่า ผู้รับเหมาโครงการไม่ได้สิทธิในการขอขยายเวลาส่งมอบงาน ดังนั้นกำหนดเวลาแล้วเสร็จของงานยังคงไม่เปลี่ยนแปลง กล่าวคือวันที่ 31 ตุลาคม 2561 และผู้รับเหมาโครงการไม่สามารถปฏิบัติตามภาระที่ระบุไว้ในสัญญาก่อสร้าง อีกทั้งวิศวกรได้ระบุไว้ในหนังสือชี้ขาดว่าบริษัทย่อยมีสิทธิได้รับการชดใช้ค่าเสียหายจากความล่าช้าจำนวน 5,380.22 ล้านบาท และยังระบุไว้ในหนังสือชี้ขาดดังกล่าวว่าการก่อสร้างโครงการยังไม่แล้วเสร็จ

การชี้ขาดในเรื่องค่าเสียหายจากความล่าช้าดังกล่าวซึ่งสนับสนุนข้อเรียกร้องของบริษัทย่อย ยังไม่รวมถึงค่าเสียหายอื่น ๆ ซึ่งบริษัทย่อยได้ประเมินเบื้องต้นแล้วพบว่ามูลค่าความเสียหายอันเนื่องมาจากความล่าช้ารวมกับการผิดสัญญาก่อสร้างและสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นมีมูลค่าเกินกว่าจำนวนรวมของเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างและดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมด ทั้งนี้ ตามความเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัท สัญญาก่อสร้างดังกล่าวมีลักษณะเป็นสัญญาต่างตอบแทน ดังนั้น บริษัทย่อยย่อมไม่ตกอยู่ในฐานะลูกหนี้ผิดนัดภายใต้พฤติการณ์ที่บริษัทย่อยไม่มีส่วนในการรับผิดชอบตามมาตรา 205 ของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2566 สืบเนื่องจากหนังสือชี้ขาดอย่างเป็นทางการจากวิศวกรดังกล่าว บริษัทย่อยได้ส่งหนังสือเรียกชำระค่าเสียหายเนื่องจากความล่าช้าตามสัญญาก่อสร้างและความเสียหายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในเบื้องต้นที่เกี่ยวข้องกับการผิดสัญญาก่อสร้าง (Demand Notice) ให้กับผู้รับเหมาโครงการซึ่งหนังสือดังกล่าวได้ถึงกำหนดชำระโดยไม่มีการจ่ายชำระจากผู้รับเหมาโครงการ

สืบเนื่องจากที่กล่าวมาข้างต้น เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2566 บริษัทได้ใช้สิทธิตามสัญญาเพื่อบอกเลิกสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยกับผู้รับเหมาโครงการซึ่งมีฐานะเป็นผู้ถือหุ้นส่วนน้อยในบริษัทย่อยโดยการออกหนังสือบอกเลิกสัญญาอย่างเป็นทางการ

การดำเนินคดีโดยผู้รับเหมาโครงการ

1) เมื่อวันที่ 19 กันยายน 2565 ผู้รับเหมาโครงการได้ยื่นคำร้องต่อศาลขอให้เพิกถอนมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 ซึ่งพิจารณาการเปลี่ยนแปลงกรรมการ อำนาจกรรมการ และการดำเนินคดีกับผู้รับเหมาโครงการ ทั้งนี้ คดีดังกล่าวได้ถึงที่สุดแล้ว โดยเมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2566 ศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษาว่าคำร้องของผู้รับเหมาโครงการให้เพิกถอนมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 นั้นไม่มีมูล จึงเป็นเหตุให้ยกคำร้องเพิกถอนทั้งหมดและขอให้ผู้รับเหมาโครงการเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมศาล

ปัจจุบันคดีความดังกล่าวอยู่ระหว่างระยะเวลาในการที่ผู้รับเหมาโครงการจะใช้สิทธิในการอุทธรณ์คำพิพากษาของศาล

2) เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2566 ผู้รับเหมาโครงการยื่นฟ้องบริษัทและบริษัทย่อยต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ โดยกล่าวหาว่าบริษัทได้ฝ่าฝืนเงื่อนไขในสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น ข้อบังคับของบริษัท และกระทำการละเมิด โดยเรียกร้องค่าเสียหายเป็นจำนวน 1,204 ล้านบาท ศาลได้กำหนดวันนัดครั้งต่อไปในวันที่ 4 มีนาคม 2567 เพื่อไกล่เกลี่ยข้อพิพาทและกำหนดแนวทางในการดำเนินคดีหรือสืบพยาน

ทั้งนี้ คดีดังกล่าวยังไม่ถึงที่สุด แต่ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทพิจารณาว่าบริษัทได้ใช้สิทธิตามสัญญาในการบอกเลิกสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นการใช้ความระมัดระวังตามสมควรที่สืบเนื่องมาจากความล่าช้าของผู้รับเหมาโครงการที่ไม่สามารถก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จเป็นเวลานานกว่า 5 ปี ประกอบกับคำชี้ขาดของวิศวกรที่ระบุว่าผู้รับเหมาโครงการผิดสัญญาก่อสร้างและก่อสร้างโครงการยังไม่แล้วเสร็จ จึงทำให้เกิดสิทธิในการบอกเลิกสัญญาตามสัญญาระหว่าง ผู้ถือหุ้น ดังนั้น ข้อกล่าวอ้างที่ว่าบริษัทฝ่าฝืนเงื่อนไขในสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นจึงไม่สามารถกล่าวอ้างได้ในกรณีนี้ที่สัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นได้ถูกบอกเลิกไปแล้ว โดยฝ่ายบริหารเห็นว่าข้อพิพาทข้างต้นไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเงินรวมของกลุ่มบริษัท

3) เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2566 ผู้รับเหมาได้ยื่นคำร้องที่ศาลแพ่งกรุงเทพใต้ เพื่อขอให้ศาลเพิกถอนมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 โดยผู้รับเหมาโครงการกล่าวหาว่าบริษัทได้ละเมิดเงื่อนไขในสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น ข้อบังคับของบริษัท และอ้างว่ามติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 สมควรถูกเพิกถอน โดยศาลได้กำหนดวันนัดครั้งต่อไปในวันที่ 4 มีนาคม 2567 เพื่อไกล่เกลี่ยข้อพิพาทและกำหนดแนวทางในการดำเนินคดีหรือสืบพยาน

ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าบริษัทได้ปฏิบัติตามบทบัญญัติของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 อย่างถูกต้องแล้วทุกประการ ดังนั้นฝ่ายบริหารเห็นว่ากรณีข้างต้นจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเงินรวมของกลุ่มบริษัท

4) เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2566 ผู้รับเหมาโครงการยื่นฟ้องบริษัทและบริษัทย่อยต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ โดยกล่าวหาว่าบริษัทย่อยได้ละเมิดเงื่อนไขในสัญญาชำระหนี้คืนและเรียกร้องค่าเสียหายเป็นจำนวน 6,949 ล้านบาท เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567 บริษัทและบริษัทย่อยได้ยื่นคำให้การเพื่อโต้แย้งคำฟ้องของผู้รับเหมา พร้อมกับคำฟ้องแย้งเพื่อเรียกค่าเสียหายจากความล่าช้า และค่าเสียหายอื่น ๆ รวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้นและดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น เป็นจำนวนทุนทรัพย์ทั้งหมด 5,389 ล้านบาท โดยศาลได้กำหนดวันนัดครั้งต่อไปในวันที่ 4 มีนาคม 2567 เพื่อไกล่เกลี่ยข้อพิพาทและกำหนดแนวทางในการดำเนินคดีหรือสืบพยาน

ทั้งนี้ คดีดังกล่าวยังไม่ถึงที่สุด แต่ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทพิจารณาว่าบริษัทย่อยมีสิทธิในการระงับการชำระเงินตามสัญญาชำระหนี้คืนเนื่องด้วยสถานการณ์ที่มีคำชี้ขาดจากวิศวกรที่ระบุให้บริษัทย่อยมีสิทธิได้รับการชดใช้ค่าเสียหายจากความล่าช้าจำนวน 5,380.22 ล้านบาท และบริษัทย่อยได้ประเมินเบื้องต้นแล้วพบว่ามูลค่าความเสียหายอันเนื่องมาจากความล่าช้ารวมกับการผิดสัญญาก่อสร้างและสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นมีมูลค่าเกินกว่าจำนวนรวมของเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างและดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมด นอกจากนี้ สัญญาก่อสร้างยังเป็นสัญญาต่างตอบแทน ดังนั้น บริษัทย่อยย่อมไม่ตกอยู่ในฐานะลูกหนี้ผิดนัดภายใต้พฤติการณ์ที่บริษัทย่อยไม่มีส่วนในการรับผิดชอบแทนผู้รับเหมาที่ไม่สามารถก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จเป็นเวลานานกว่า 5 ปี ทั้งนี้ บริษัทย่อยได้ยื่นฟ้องผู้รับเหมาโครงการ (ดู “คดีความโดยบริษัท/บริษัทย่อย” ด้านล่าง) โดยเรียกร้องค่าเสียหายเป็นจำนวนเกินกว่ายอดหนี้ค้างชำระที่ถึงกำหนดแล้วตามสัญญาชำระหนี้คืน

5) เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2566 ผู้รับเหมาโครงการได้ยื่นคำร้องเพื่อขอให้ระงับข้อพิพาทด้วยวิธีการทางอนุญาโตตุลาการ ต่ออนุญาโตตุลาการของหอการค้านานาชาติ (International Chamber of Commerce or “ICC”) โดยผู้รับเหมาโครงการกล่าวหาว่าบริษัทได้ละเมิดเงื่อนไขของสัญญาก่อสร้างและเรียกร้องค่าเสียหายจากค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมจากความล่าช้าของโครงการที่เกิดขึ้นจาก/หรือโดยความผิดของบริษัทย่อย เป็นจำนวน 227.2 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ปัจจุบันคดีดังกล่าวอยู่ในกระบวนการคัดเลือกประธานอนุญาโตตุลาการ ซึ่งจะแล้วเสร็จภายใน 15 มีนาคม 2567

ทั้งนี้ คดีดังกล่าวยังไม่ถึงที่สุด แต่ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่าอนุญาโตตุลาการของหอการค้านานาชาติไม่มีเขตอำนาจในการพิจารณาคดีนี้ (ด้วยเหตุนี้ บริษัทย่อยจึงยื่นฟ้องผู้รับเหมาโครงการเพื่อเรียกร้องค่าเสียหายจากสัญญาก่อสร้างต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ (ดู “คดีความโดยบริษัท/บริษัทย่อย” ด้านล่าง)) และบริษัทมีข้อต่อสู้ในการโต้แย้งข้อเรียกร้องของผู้รับเหมาโครงการในเรื่องการผิดสัญญาก่อสร้าง จากพฤติการณ์ที่ผู้รับเหมาดำเนินการก่อสร้างโครงการล่าช้าเกินกว่า 5 ปี และการการที่วิศวกรมีคำชี้ขาดอย่างเป็นทางการแล้ว ซึ่งได้สรุปผลการพิจารณาว่า ผู้รับเหมาโครงการไม่ได้สิทธิในการขอขยายเวลาส่งมอบงาน ดังนั้นกำหนดเวลาแล้วเสร็จของงานยังคงไม่เปลี่ยนแปลง กล่าวคือวันที่ 31 ตุลาคม 2561 และผู้รับเหมาโครงการไม่สามารถปฏิบัติตามภาระที่ระบุไว้ในสัญญาก่อสร้าง อีกทั้งวิศวกรได้ระบุไว้ในหนังสือชี้ขาดว่าบริษัทย่อยมีสิทธิได้รับการชดใช้ค่าเสียหายจากความล่าช้าจำนวน 5,380.22 ล้านบาท และยังระบุไว้ในหนังสือชี้ขาดดังกล่าวว่าการก่อสร้างโครงการยังไม่แล้วเสร็จ

คดีความโดยบริษัท/บริษัทย่อย

1) เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2566 บริษัทย่อยยื่นฟ้องผู้รับเหมาโครงการต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ โดยกล่าวหาว่าผู้รับเหมาโครงการฝ่าฝืนเงื่อนไขสัญญาก่อสร้างและเรียกร้องค่าเสียหายจากความล่าช้าตามคำชี้ขาดของวิศวกรเป็นจำนวนทุนทรัพย์ทั้งหมด 5,380.22 ล้านบาท พร้อมกับค่าเสียหายอื่น ๆ รวมถึง การสูญเสียรายได้จากการขายโครงการที่พักอาศัย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น ดอกเบี้ยจ่ายที่เพิ่มขึ้น รวมเป็นจำนวนทุนทรัพย์ทั้งหมด 12,732 ล้านบาท โดยศาลได้กำหนดวันนัดครั้งต่อไปในวันที่ 4 มีนาคม 2567 เพื่อไกล่เกลี่ยข้อพิพาทและกำหนดแนวทางในการดำเนินคดีหรือสืบพยาน

- 2) เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2567 บริษัทยื่นฟ้องผู้รับเหมาโครงการต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ โดยกล่าวหาว่าผู้รับเหมาโครงการผิดสัญญา ระหว่างผู้ถือหุ้น และเรียกร้องให้ชดใช้ค่าเสียหาย ได้แก่ ความเสียหายจากมูลค่าหุ้นที่ลดลง การสูญเสียรายได้ค่าเช่า ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น ดอกเบี้ยจ่ายที่เพิ่มขึ้น รวมเป็นจำนวนทุนทรัพย์ทั้งหมด 13,153 ล้านบาท โดยศาลได้กำหนดวันนัดครั้งต่อไปในวันที่ 22 เมษายน 2567 เพื่อไต่ถามข้อเท็จจริงและกำหนดแนวทางในการดำเนินคดีหรือสืบพยาน

34.	การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงิน		
34.1	<p>การบริหารความเสี่ยงด้านเครดิต</p> <p>หมายเหตุข้อ 6 ให้รายละเอียดเกี่ยวกับความเสี่ยงสูงสุดของกลุ่มบริษัทจากความเสี่ยงด้านเครดิต และวิธีการวัดมูลค่าที่ใช้ในการพิจารณาความเสี่ยงผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น</p> <p>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มูลค่าสูงสุดของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อของกลุ่มบริษัทและบริษัทเท่ากับมูลค่าของลูกหนี้การค้าสุทธิจากค่าเมื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (ถ้ามี)</p>		
34.2	<p>การบริหารความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย</p> <p>ความเสี่ยงของอัตราดอกเบี้ยมีผลกระทบต่อกลุ่มบริษัท ในกรณีที่ดอกเบี้ยปรับตัวสูงขึ้นลูกค้าจะชะลอการซื้อลง เนื่องจากต้นทุนการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของลูกค้าสูงขึ้น รวมถึงในด้านของต้นทุนทางการเงิน เนื่องจากกลุ่มบริษัทต้องได้รับการสนับสนุนจากสถาบันการเงินในรูปของเงินกู้เพื่อนำมาก่อสร้างและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตามบริษัทมีการวางแผนงานควบคุมผลกระทบจากความเสี่ยงในภาวะอัตราดอกเบี้ยขึ้นอย่างใกล้ชิดโดยปัจจุบันเงินกู้ส่วนใหญ่ของบริษัทนั้นเป็นเงินกู้ที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ เพื่อหลีกเลี่ยงผลกระทบจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย และหากต้องมีการใช้ดอกเบี้ยลอยตัวกลุ่มบริษัทจะมีการพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเช่น Interest Rate Swap เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว นอกจากนี้กลุ่มบริษัทยังได้การสร้างพันธมิตรทางธุรกิจกับธนาคารพาณิชย์หลายแห่งเพื่อเปรียบเทียบข้อเสนอที่มีต้นทุนเหมาะสมที่สุดให้กับทั้งกลุ่มบริษัทและลูกค้าอีกด้วย</p>		
34.3	<p>การบริหารความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน</p> <p>บริษัทมีนโยบายในการลงทุนในโครงการต่างๆ ทั้งในประเทศและต่างประเทศ บริษัทตระหนักดีถึงผลกระทบของความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนที่จะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการในโครงการนั้นๆ บริษัทมีนโยบายที่ชัดเจนในการป้องกันความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน โดยจะเน้นการป้องกันความเสี่ยงแบบธรรมชาติ (Natural Hedge) ให้มากที่สุดเพื่อเป็นการลดต้นทุนและความซับซ้อนในการทำธุรกรรมต่างๆ ส่วนที่เป็นความเสี่ยงที่ยังคงเหลืออยู่นั้น บริษัทมีนโยบายในการทำสัญญาซื้อขายอัตราแลกเปลี่ยนล่วงหน้า (Currency Forward Contract) โดยพิจารณาจากทิศทางแนวโน้ม รวมถึงระยะเวลาของการส่งมอบของอัตราแลกเปลี่ยนนั้นๆ เพื่อให้ครอบคลุมความเสี่ยงที่มีจากการทำธุรกรรมนั้นๆ ให้ได้มากที่สุด นอกเหนือจากนี้ บริษัทมีนโยบายที่ชัดเจนในการที่ไม่ทำธุรกรรมในลักษณะเก็งกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน ที่อาจก่อให้เกิดความไม่แน่นอนต่อผลประกอบการของโครงการนั้นๆ</p> <p>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทและบริษัทมียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนี้</p>		

(หน่วย : ล้านบาท)				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2566	2565	2566	2565
สินทรัพย์ทางการเงิน	2.14	28.44	0.02	7.91
หนี้สินทางการเงิน	0.57	12.02	15.56	10.53

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2566	2565	2566	2565
สินทรัพย์ทางการเงิน	0.44	0.44	-	-
หนี้สินทางการเงิน	0.59	0.86	-	-

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของสกุลเงินต่างประเทศ

ตารางต่อไปนี้แสดงรายละเอียดความอ่อนไหวของกลุ่มบริษัทต่อการเพิ่มขึ้น และการลดลงร้อยละ 5 ของหน่วยสกุลเงินเมื่อเทียบกับสกุลเงินต่างประเทศที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ร้อยละ 5 คืออัตราความอ่อนไหวที่ใช้ในการรายงานความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศเป็นการภายในต่อผู้บริหารสำคัญและแสดงถึงการประเมินของผู้บริหารเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศอย่างสมเหตุสมผล การวิเคราะห์ความอ่อนไหวจะรวมเฉพาะยอดคงเหลือของรายการที่เป็นตัวเงินสำหรับสกุลเงินต่างประเทศและปรับปรุงมูลค่า ณ วันสิ้นปีสำหรับการเปลี่ยนแปลงร้อยละ 5 ในอัตราสกุลเงินต่างประเทศ

(หน่วย : ล้านบาท)				
ผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566			
	ผลกระทบสกุลเงิน	ผลกระทบสกุลเงิน	ผลกระทบสกุลเงิน	ผลกระทบสกุลเงิน
	ปอนด์สเตอร์ลิง	ดอลลาร์สหรัฐ	ปอนด์สเตอร์ลิง	ดอลลาร์สหรัฐ
	กำไร (ขาดทุน)	กำไร (ขาดทุน)	กำไร (ขาดทุน)	กำไร (ขาดทุน)
เงินบาทแข็งค่าขึ้น 5%	(3.41)	0.27	34.40	-
เงินบาทอ่อนตัวลง 5%	3.41	(0.27)	(34.40)	-

(หน่วย : ล้านบาท)				
ผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565			
	ผลกระทบสกุลเงิน	ผลกระทบสกุลเงิน	ผลกระทบสกุลเงิน	ผลกระทบสกุลเงิน
	ปอนด์สเตอร์ลิง	ดอลลาร์สหรัฐ	ปอนด์สเตอร์ลิง	ดอลลาร์สหรัฐ
	กำไร (ขาดทุน)	กำไร (ขาดทุน)	กำไร (ขาดทุน)	กำไร (ขาดทุน)
เงินบาทแข็งค่าขึ้น 5%	(33.32)	0.73	5.86	-
เงินบาทอ่อนตัวลง 5%	33.32	(0.73)	(5.86)	-

- 34.4การบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง
- กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องด้วยการรักษาระดับเงินทุนสำรองให้เพียงพอ โดยติดตามการคาดการณ์กระแสเงินสดและกระแสเงินสดที่แท้จริงอย่างต่อเนื่อง โดยการจับคู่อายุครบกำหนดของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน รายละเอียดของวงเงินที่ยังออกหุ้นกู้ได้ที่กลุ่มบริษัทมีอยู่เพื่อลดความเสี่ยงด้านสภาพคล่องมีดังต่อไปนี้

(หน่วย : ล้านบาท)				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2566	2565	2566	2565
วงเงินออกหุ้นกู้ (ดูหมายเหตุข้อ 19)				
จำนวนเงินที่ใช้ไป	2,141.03	3,281.32	2,141.03	3,301.32
จำนวนเงินที่ยังออกหุ้นกู้ได้	4,858.97	3,718.68	4,858.97	3,698.68
รวม	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00

34.5 มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทและบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นและมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ ดังนั้นฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทจึงเชื่อว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินฝากที่มีข้อจำกัดในการใช้ ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทอื่น เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าที่เกิดจากสัญญา ส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เงินกู้ยืมระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน และตัวแลกเปลี่ยน แสดงมูลค่าไม่แตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ สำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินระยะยาว ได้แก่ เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น หุ้นกู้ระยะยาว และหนี้สินตามสัญญาเช่า ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทเชื่อว่ามูลค่ายุติธรรมโดยประมาณเมื่อตามจำนวนที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน เนื่องจากการจ่ายอัตราดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด

อย่างไรก็ตาม รายการสินทรัพย์บางรายการของกลุ่มบริษัทและบริษัทมีการวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน โดยตารางต่อไปนี้แสดงถึงข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ดังกล่าว

(หน่วย : บาท)					
งบการเงินรวม					
สินทรัพย์	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่ายุติธรรม	ลำดับชั้น	เทคนิคการประเมินมูลค่า และข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่า	ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้
	ณ วันที่	ณ วันที่	มูลค่ายุติธรรม		ที่มีนัยสำคัญ
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565			
1. เงินลงทุนในหุ้นสามัญและใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญที่จัดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	107,143,260	102,551,406	ระดับ 1	ราคาเสนอซื้อครั้งสุดท้ายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ณ สิ้นวันทำการสุดท้ายของรอบระยะเวลารายงาน	ไม่เกี่ยวข้อง
2. เงินลงทุนในหน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	17,400,000	27,450,000	ระดับ 1	ราคาเสนอซื้อครั้งสุดท้ายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ณ สิ้นวันทำการสุดท้ายของรอบระยะเวลารายงาน	ไม่เกี่ยวข้อง
3. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - ที่ดิน	1,358,427,500	1,278,520,000	ระดับ 3	เปรียบเทียบราคาที่เป็นผลโดยสาธารณะทั่วไประหว่างสินทรัพย์ที่ประเมินราคากับสินทรัพย์ที่มีลักษณะคล้ายกัน	ไม่เกี่ยวข้อง
4. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	-	766,941,580	ระดับ 3	ประมาณการกระแสเงินสดคิดลด โดยใช้วิธีรายได้ ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม คือ ประมาณการรายได้ และอัตราคิดลด	ประมาณการกระแสเงินสด และอัตราคิดลด

(หน่วย : บาท)					
งบการเงินเฉพาะกิจการ					
สินทรัพย์	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่ายุติธรรม	ลำดับชั้น	เทคนิคการประเมินมูลค่า และข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่า	ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้
	ณ วันที่	ณ วันที่	มูลค่า		ที่มีนัยสำคัญ
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	ยุติธรรม		
1. เงินลงทุนในหุ้นสามัญและใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญที่จัดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	107,143,260	102,551,406	ระดับ 1	ราคาเสนอซื้อครั้งสุดท้ายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ณ สิ้นวันทำการสุดท้ายของรอบระยะเวลารายงาน	ไม่เกี่ยวข้อง
2. เงินลงทุนในหน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	17,400,000	27,450,000	ระดับ 1	ราคาเสนอซื้อครั้งสุดท้ายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ณ สิ้นวันทำการสุดท้ายของรอบระยะเวลารายงาน	ไม่เกี่ยวข้อง
3. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - ที่ดิน	1,358,427,500	1,278,520,000	ระดับ 3	เปรียบเทียบราคาที่เป็นผลโดยสาธารณะทั่วไประหว่างสินทรัพย์ที่ประเมินราคากับสินทรัพย์ที่มีลักษณะคล้ายกัน	ไม่เกี่ยวข้อง

35. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทมีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 1,032,825,543.08 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 6,075,164,263.58 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 5,042,338,720.50 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่ยังไม่ได้ออกจำหน่าย จำนวน 1,693,156,628 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.61 บาท และอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทและอนุมัติแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท

36. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกงบการเงินโดยคณะกรรมการของบริษัท เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 898 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ชั้น 20 ถนนเพลินจิต
แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทร. +66 2658 7888
www.cgd.co.th