

# รายงาน ประจำปี 2568

(แบบ 56 - 1 ONE REPORT)

บริษัท คันทรี กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

รายงานประจำปี 2568  
(แบบ 56-1 ONE REPORT)



# วิสัยทัศน์

ยกระดับคุณค่าแห่งชีวิต เพื่อความสุขที่ยั่งยืน

สร้างพื้นที่ยกระดับคุณค่าให้กับชีวิตและส่งเสริมความสุขอย่างยั่งยืนเพื่อวันพรุ่งนี้ที่ดีกว่า

# ภารกิจ

พันธกิจของเราคือการใช้ความเชี่ยวชาญที่มีอยู่ในการสร้างสรรค์ชุมชนที่มุ่งเน้นการเชื่อมโยงความสัมพันธ์ของผู้คนอย่างแท้จริง โดย CGD มุ่งมั่นยกระดับมาตรฐานการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ระดับหรู (Luxury Real Estate) ผ่านการพัฒนาโครงการที่โดดเด่น มีเอกลักษณ์เฉพาะตัวและการพัฒนาร่วมกับพันธมิตรชั้นนำระดับโลก ครอบคลุมทั้งโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน (Integrated Development) ที่พักอาศัยระดับหรู (Luxury Residential Living) ธุรกิจภาคการศึกษา (Education) และธุรกิจโรงแรมและการให้บริการ (Hospitality)

# สารบัญ

สารจากประธานกรรมการ  
และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร  
08

คณะกรรมการบริษัท  
10

## ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

ข้อมูลสำคัญทางการเงิน  
14

ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น  
64

ความสำเร็จที่สำคัญในปี 2568  
16

ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่นๆ  
68

กลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ  
18

การบริหารความเสี่ยง  
74

บทวิเคราะห์ภาพรวมทางเศรษฐกิจ  
20

การพัฒนาอย่างยั่งยืน  
80

ลักษณะการประกอบธุรกิจ  
30

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน  
และผลการดำเนินงาน  
60

## ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ

การกำกับดูแลกิจการ  
90

การควบคุมภายใน  
120

โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ  
และข้อมูลที่สำคัญ  
100

รายการระหว่างกัน  
122

## ส่วนที่ 3 งบการเงิน

รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการ  
ต่อรายงานทางการเงิน  
130

งบการเงินและหมายเหตุประกอบงบ  
140

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต  
132

## ส่วนที่ 4 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

**เอกสารแนบ 1**  
รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม  
ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชี  
และการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรง  
ในการควบคุมดูแลการทำบัญชี และเลขานุการบริษัท  
216

**เอกสารแนบ 3**  
ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ  
240

**เอกสารแนบ 4**  
รายงานคณะกรรมการชุดย่อยประจำปี 2568  
244

**เอกสารแนบ 2**  
รายละเอียดเกี่ยวกับการดำรงตำแหน่งกรรมการและผู้บริหาร  
ในบริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้อง  
238



# สารจากประธานกรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

ในปี 2568 ยังคงเป็นช่วงเวลาที่มีความท้าทายต่อเศรษฐกิจไทย ตลอดจนการดำเนินธุรกิจด้านต่าง ๆ รวมทั้งภาคอสังหาริมทรัพย์ ความเข้มงวดของธนาคารและสถาบันการเงินต่าง ๆ ในการพิจารณาการปล่อยสินเชื่อ ซึ่งนำเรื่องวงเงินกู้และหนี้ครัวเรือนมาเป็นส่วนประกอบสำคัญ จึงส่งผลให้การปฏิเสธรสินเชื่อในเรื่องที่พักอาศัยมีอัตราสูงขึ้นกว่าที่เคยเป็นมา ภายใต้บริบทดังกล่าว บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “CGD”) ยังคงมุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจในกลุ่มอย่างระมัดระวัง โดยมุ่งให้ความสำคัญต่อการบริหารค่าใช้จ่าย การลดดอกเบี้ย การฟ้องร้องกับบริษัทผู้รับเหมาที่มีความคืบหน้าทางคดีความเป็นอย่างดี ขณะเดียวกันการดำเนินธุรกิจอื่นๆ ในกิจการที่เป็นหลักของบริษัท ก็มีความคืบหน้าอย่างน่าพอใจ

ในระดับโลก ความไม่แน่นอนยังคงดำเนินต่อไปจากสถานการณ์ความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์ รวมถึงความขัดแย้งระหว่างรัสเซียและยูเครน ตลอดจนสงครามระหว่างสหรัฐอเมริกา-อิสราเอล กับอิหร่าน รวมถึงสงครามในตะวันออกกลาง ภายใต้สภาพแวดล้อมดังกล่าว บริษัทยังคงรักษาวินัยในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง โดยให้ความสำคัญกับการบริหารต้นทุนอย่างรอบคอบ การลดภาระหนี้ที่มีดอกเบี้ย และการเดินนำกระบวนการทางกฎหมายที่สำคัญ ซึ่งมีความคืบหน้าเป็นไปด้วยดี ขณะเดียวกัน บริษัทยังคงรักษาโมเมนตัมในการพัฒนาโครงการหลักต่าง ๆ อย่างต่อเนื่อง

ในปีนี้ ถือเป็นอีกหนึ่งก้าวสำคัญของ CGD จากการประกาศความร่วมมืออย่างเป็นทางการกับ St Paul's Girls' School สหราชอาณาจักร หนึ่งในสถาบันการศึกษาที่มีชื่อเสียงระดับโลก และได้รับการยอมรับอย่างกว้างขวางในด้านความเป็นเลิศทางวิชาการ โดยได้รับการจัดอันดับเป็นอันดับหนึ่งด้านผลสัมฤทธิ์ทางการศึกษาในสหราชอาณาจักรถึง 13 ใน 14 ปีที่ผ่านมา โครงการ SPGS International School Bangkok (St Paul's Bangkok) มีความคืบหน้าอย่างมีนัยสำคัญ โดยได้รับใบอนุญาตก่อสร้างและใบอนุญาตจัดตั้งโรงเรียนเรียบร้อยแล้ว และกำลังดำเนินการตามแผนเพื่อเปิดดำเนินการในเดือนสิงหาคม 2569 โครงการนี้นับเป็นการขยายการลงทุนของบริษัทสู่ภาคการศึกษา และสะท้อนถึงเจตนารมณ์เชิงกลยุทธ์ในการมีส่วนร่วมยกระดับมาตรฐานการศึกษาในประเทศไทย ผ่านการพัฒนาสถาบันการศึกษาระดับโลกที่มุ่งสร้างมาตรฐานใหม่ด้านความเป็นเลิศทางวิชาการ

ในส่วนของธุรกิจโรงแรมและการบริการ ยังคงมีผลการดำเนินงานที่โดดเด่นในระดับสากล โดย Capella Bangkok ได้รับการจัดอันดับให้เป็นโรงแรมที่ดีที่สุดในโลกใน The World's 50 Best Hotels 2024 อีกทั้งในปี 2568 ทั้ง Capella Bangkok และ Four Seasons Hotel Bangkok ยังคงได้รับการจัดอันดับให้อยู่ในกลุ่มโรงแรมที่ดีที่สุดในโลก โดยได้รับการจัดอันดับเป็นอันดับที่ 3 และอันดับที่ 2 ตามลำดับ ใน The World's 50 Best Hotels 2025 การได้รับการยอมรับในระดับนี้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งสำหรับผู้พัฒนาโครงการสัญชาติไทย ถือเป็นสิ่งที่หาได้ยากและมีคุณค่าอย่างยิ่ง บริษัทขอขอบคุณทีมงานและพันธมิตรทุกท่านที่มีส่วนสำคัญในการส่งมอบประสบการณ์ที่ยอดเยี่ยมในทุกวัน และเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญที่สร้างคุณภาพและชื่อเสียงให้กับโครงการของบริษัท

ในลำดับถัดไป บริษัทอยู่ระหว่างการเตรียมเปิดตัวโครงการ Bonds Rama 3 ซึ่งเป็นโครงการที่อยู่อาศัยระดับแฟลกชิปล่าสุด ตั้งอยู่ติดกับ St Paul's Bangkok โดยโครงการดังกล่าวได้รับการออกแบบเพื่อตอบสนองความต้องการของครอบครัวยุคใหม่ และสะท้อนแนวทางการพัฒนาแบบบูรณาการของบริษัทที่เชื่อมโยงด้านการศึกษาไลฟ์สไตล์ และที่อยู่อาศัยเข้าด้วยกันอย่างลงตัว

เมื่อก้าวเข้าสู่ปี 2569 แม้ว่าจะยังคงมีความท้าทายบางประการ บริษัทยังคงมุ่งเน้นการดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพ การบริหารเงินทุนอย่างมีวินัย และการสร้างมูลค่าในระยะยาวอย่างต่อเนื่อง เราจะยังคงเดินหน้าพัฒนาโครงการที่ช่วยเสริมความแข็งแกร่งให้กับพอร์ตโฟลิโอ และสร้างผลตอบแทนที่ยั่งยืนให้แก่ผู้ถือหุ้น

ในนามของบริษัทขอขอบคุณผู้ถือหุ้นทุกท่านสำหรับความไว้วางใจและการสนับสนุนอย่างต่อเนื่อง รวมถึงพนักงานทุกท่านสำหรับความทุ่มเทและความมุ่งมั่นในการปฏิบัติงาน

ขอแสดงความนับถือ



ชื่อน วิวัฒน์ ไชยกุล

นายวิกรม คุ่มไพโรจน์  
ประธานกรรมการ



ชื่อน เบน เตชะจุลบล

นายเบน เตชะจุลบล  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

# คณะกรรมการบริษัท



นายวิกรม  
คุ้มไพโรจน์

- ประธานกรรมการ
- กรรมการอิสระ



พล.อ.อ. เพิ่มเกียรติ  
ลวงะมัลย์

- กรรมการอิสระ
- ประธานกรรมการตรวจสอบ



พล.ต.อ. วีรพงษ์  
ชื่นภักดี

- กรรมการอิสระ
- กรรมการตรวจสอบ
- ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณา  
คำตอบแทน



พล.ต.ท. อิทธิพล  
อิทธิสารณชัย

- กรรมการอิสระ
- กรรมการตรวจสอบ
- กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน



นายเบน  
เตชะอุบล

- กรรมการ
- กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
- ประธานกรรมการพิจารณาการลงทุน
- ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
- ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



นายจิรศักดิ์  
ผ่องทัยกุล

- กรรมการ



นายชู เฟิง  
เซ

- กรรมการอิสระ
- กรรมการตรวจสอบ



นายกวินธร  
อัครถาวร

- กรรมการอิสระ
- กรรมการบริหารความเสี่ยง



นางสาวอรภา  
สุวรรณภักดี

- กรรมการ

# ส่วนที่ 1

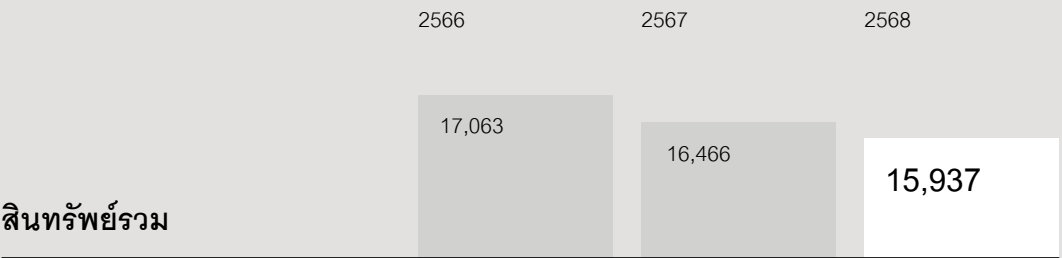
การประกอบธุรกิจ  
และผลการดำเนินงาน



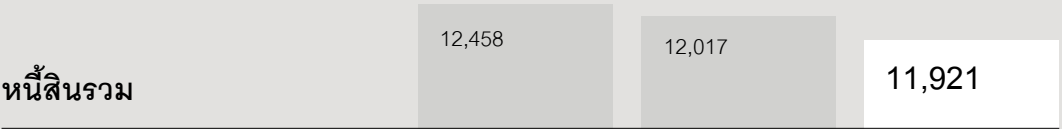
# ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

	2566	2567	2568
ฐานะทางการเงิน			
สินทรัพย์รวม	17,063	16,466	15,937
หนี้สินรวม	12,458	12,017	11,921
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	4,605	4,449	4,016
ผลการดำเนินงาน			
รายได้รวม	4,468	2,411	968
รายได้จากการขายห้องชุด	3,963	2,004	561
ต้นทุนการขายห้องชุด	2,304	1,218	338
กำไรขั้นต้น	1,659	786	224
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	257	(149)	(576)
อัตราส่วนทางการเงิน			
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	41.9	39.2	39.9
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	0.5	0.5	0.4
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.7	2.7	3.0
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.1	1.0	1.0
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	5.8	(3.3)	(13.6)

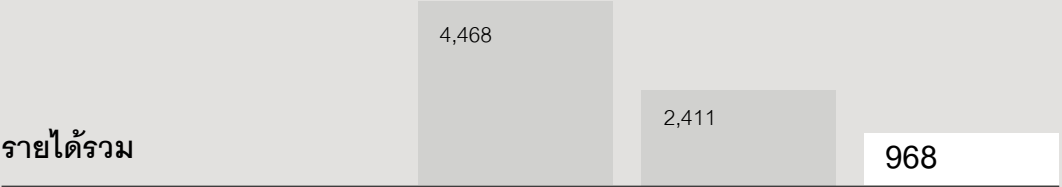
หน่วย: ล้านบาท



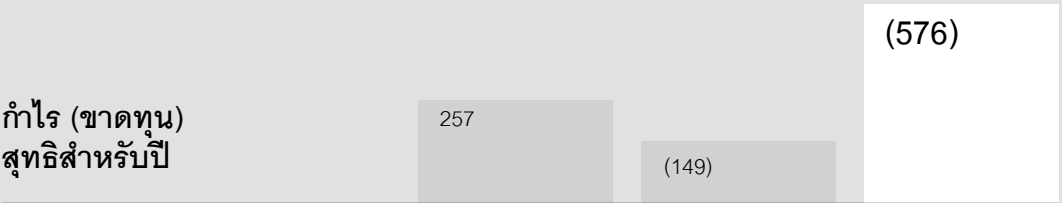
หน่วย: ล้านบาท



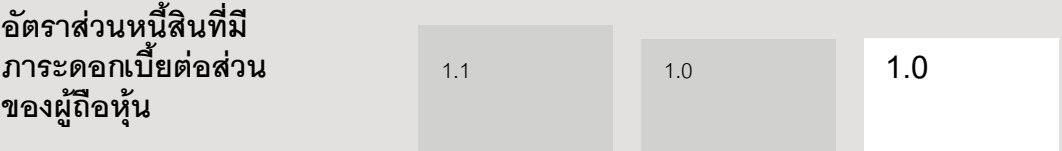
หน่วย: ล้านบาท



หน่วย: ล้านบาท



หน่วย: ล้านบาท



หน่วย: เท่า

# ความสำเร็จที่สำคัญในปี 2568

พฤษภาคม  
2568



บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ประกาศความร่วมมือระหว่าง SPGS International ซึ่งสะท้อนถึงการผสานพลังของสององค์กรชั้นนำที่มีวิสัยทัศน์ร่วมกันในการส่งเสริมความเป็นเลิศทางการศึกษาในทุกมิติ

โรงเรียนนานาชาติเอสพีจีเอส กรุงเทพฯ มีกำหนดเปิดทำการในปี 2569 โดยนำเสนอวิสัยทัศน์เกี่ยวกับระบบการศึกษาที่ได้รับแรงบันดาลใจจากความคิดสร้างสรรค์ นวัตกรรม และความมุ่งมั่นสู่ความเป็นเลิศของ St Paul's โรงเรียนจะมุ่งเน้นการสร้างสภาพแวดล้อมการเรียนรู้ที่เปิดกว้างและมีความหลากหลาย เตรียมพร้อมเยาวชนรุ่นต่อไปให้สามารถประสบความสำเร็จทั้งในประเทศไทยและภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

ตุลาคม  
2568

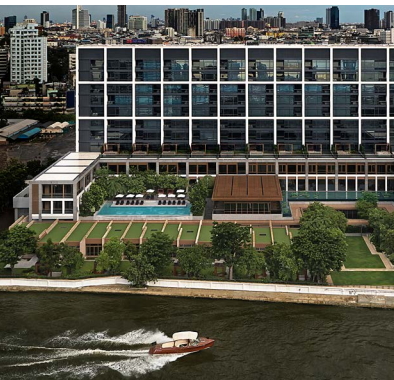
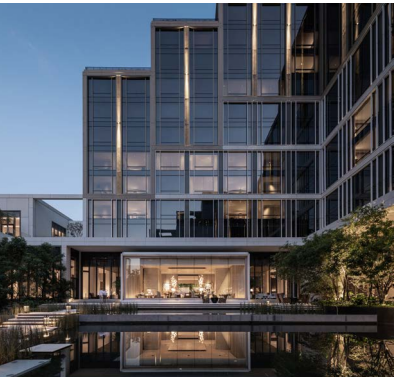


บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และ SPGS International ได้ประกาศความร่วมมือเชิงกลยุทธ์อย่างเป็นทางการ เพื่อก่อตั้งโรงเรียนนานาชาติเอสพีจีเอส กรุงเทพฯ ซึ่งมีกำหนดเปิดทำการในเดือนสิงหาคม 2569 ในทำเลพระราม 3

การก่อตั้งนี้จะนำมรดกทางการศึกษาที่โดดเด่นยาวนานกว่า 120 ปีของ St Paul's Girls' School London มาสู่ประเทศไทย โรงเรียนแห่งนี้จะนำเสนอการศึกษาที่มุ่งเน้นพัฒนาผู้เรียนอย่างรอบด้านและเตรียมพร้อมสำหรับอนาคตให้กับนักเรียนอายุ 3-18 ปี โดยเริ่มต้นจากระดับ Nursery ถึง Year 6 ในพื้นที่แคมป์ระดับเวสต์คลาส ภายใต้การทำงานร่วมกันอย่างใกล้ชิดกับทีมงานจากลอนดอน



ตุลาคม  
2568



โรงแรมโฟร์ซีซั่นส์ กรุงเทพฯ ริมน้ำเจ้าพระยา และโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพฯ ได้รับการจัดอันดับให้อยู่ในอันดับที่ 2 และ 3 ของโลก จากการจัดอันดับ The World's 50 Best Hotels 2025

การได้รับการยอมรับในระดับโลกนี้สะท้อนถึงมาตรฐานความเป็นเลิศที่ทั้งสองโรงแรมยึดมั่นมาโดยตลอด และยังสะท้อนวิสัยทัศน์ของโครงการเจ้าพระยาเอสเตท ในฐานะแลนด์มาร์กแห่งการใช้ชีวิตระดับลักซ์ซูรีของประเทศไทย

กุมภาพันธ์  
2569



การจัดงานแถลงข่าวและการมาเยือนของ Liz Hewer High Mistress จาก St Paul's Girls' School, London พร้อมด้วย Leigh O'Hara Headmaster ของโรงเรียนนานาชาติเอสพีจีเอส กรุงเทพฯ (SPGS International School Bangkok) เป็นงานแถลงข่าวเปิดตัวอย่างเป็นทางการที่ได้สะท้อนถึงความแข็งแกร่งของความร่วมมือ และความสอดคล้องอย่างไร้รอยต่อกับโรงเรียนต้นแบบที่มาจากกรุงลอนดอน

มีนาคม  
2569



โรงเรียนนานาชาติเอสพีจีเอส กรุงเทพฯ (SPGS International School Bangkok) ได้รับการอนุมัติใบอนุญาตจัดตั้งโรงเรียนอย่างเป็นทางการ นับเป็นอีกหนึ่งก้าวสำคัญที่สะท้อนถึงความพร้อมในการมอบการศึกษาในระดับโลกอย่างมั่นใจ

# กลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ

บริษัทดำเนินธุรกิจภายใต้กลยุทธ์หลักที่ให้ความสำคัญกับการพิจารณาก่อนการลงทุนอย่างมุ่งมั่นและพิถีพิถัน โดยมุ่งพัฒนาธุรกิจที่ครอบคลุมอย่างธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แบบบูรณาการ (Integrated Real Estate) ธุรกิจที่พักอาศัยระดับหรู ธุรกิจด้านการศึกษา รวมถึงธุรกิจโรงแรมและการให้บริการ ผ่านการพัฒนาโครงการที่มีมาตรฐานระดับสากล ภายใต้แนวคิดการพัฒนาอย่างยั่งยืน ควบคู่กับการออกแบบที่พิถีพิถันในทุกรายละเอียดและความใส่ใจในคุณภาพที่จะสร้างคุณค่าอย่างมั่นคงในระยะยาวให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม

ในการบริหารจัดการพอร์ตโฟลิโอการลงทุน บริษัทให้ความสำคัญกับการจัดสรรสัดส่วนการลงทุนอย่างสมดุลระหว่างธุรกิจที่สร้างรายได้ประจำ (Recurring Income Business) และธุรกิจเพื่อการขาย (Non-recurring Income Business หรือ For-sale Business) เพื่อเสริมสร้างความต่อเนื่องของกระแสเงินสด และเสถียรภาพของผลการดำเนินงาน ควบคู่ไปกับการรักษาความแข็งแกร่งของฐานะทางการเงินและโครงสร้างเงินทุนที่เหมาะสม อันเป็นรากฐานสำคัญในการเสริมสร้างศักยภาพด้านการลงทุนและการเติบโตในระยะยาว

ในด้านตำแหน่งทางการตลาด โครงการต่างๆ ของบริษัทได้รับการออกแบบเชิงกลยุทธ์เพื่อสร้างความได้เปรียบในการแข่งขันที่โดดเด่น ผ่านความมุ่งมั่นอย่างแน่วแน่ในด้านคุณภาพ มาตรฐานระดับสากล และมูลค่าของสินทรัพย์ในระยะยาว เพื่อตอบโจทยความต้องการของกลุ่มเป้าหมายหลัก กลยุทธ์นี้ไม่เพียงแต่ช่วยยกระดับการรับรู้ของแบรนด์ในตลาดเท่านั้น แต่ยังตอกย้ำสถานะของบริษัทในฐานะผู้นำด้านการพัฒนาโครงการชั้นเลิศ (Best-in-class) อีกด้วย

- การพัฒนาโครงการที่มีความโดดเด่นและมีเอกลักษณ์ (Distinctive Iconic Developments)**  
บริษัทมุ่งมั่นพัฒนาโครงการโดยใช้สถาปัตยกรรมและการออกแบบเป็นกลไกเชิงกลยุทธ์เพื่อสร้างคุณค่าที่ยั่งยืน โดยมุ่งถ่ายทอดความหรูหราในรูปแบบร่วมสมัยผ่านมาตรฐานการออกแบบอันเป็นเลิศ การคัดสรรวัสดุอย่างพิถีพิถัน และรายละเอียดเชิงสถาปัตยกรรมที่ประณีตในทุกมิติ ด้วยปรัชญาการออกแบบที่ให้ความสำคัญกับการบูรณาการความสัมพันธ์เชิงพื้นที่ระหว่างผู้ใช้งาน ฟังก์ชันการใช้สอย และบริบทของเมืองอย่างเป็นระบบ โครงการของบริษัทจึงตอบโจทย์ทั้งด้านประโยชน์ใช้สอยที่แท้จริง ความยืดหยุ่น และความสามารถในการปรับตัวรองรับวิถีชีวิตที่เปลี่ยนแปลงไปตามยุคสมัย แนวทางดังกล่าวไม่เพียงแต่สะท้อนตัวตนและจุดยืนทางธุรกิจที่ชัดเจนของบริษัทเท่านั้น แต่ยังตอกย้ำความเป็นผู้นำของของบริษัท ในการพัฒนาโครงการชั้นเลิศ (Best-in-class) ที่เปี่ยมด้วยเอกลักษณ์และคุณค่าที่ยืนยงเหนือกาลเวลา
- ความร่วมมือในเชิงกลยุทธ์กับพันธมิตรชั้นนำระดับโลก (Strategic World-Class Partnerships)**  
บริษัทให้ความสำคัญกับการสร้างความร่วมมือเชิงกลยุทธ์กับพันธมิตรและแบรนด์ชั้นนำระดับโลกในกลุ่มธุรกิจหลัก ได้แก่ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แบบบูรณาการ (Integrated Real Estate) ธุรกิจที่พักอาศัยระดับหรู ธุรกิจด้านการศึกษา รวมถึงธุรกิจโรงแรมและการให้บริการ โดยมุ่งใช้ความเชี่ยวชาญ ประสิทธิภาพ และเครือข่ายของพันธมิตรในการยกระดับมาตรฐานโครงการ เสริมสร้างความแตกต่างในการแข่งขัน และเพิ่มศักยภาพในการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย อันนำไปสู่การสร้างคุณค่าของชีวิตและความสุขที่ยั่งยืนให้แก่ลูกค้า
- ความเป็นผู้นำในตลาดและการสร้างสรรค์นวัตกรรม (Market Leadership and Innovation)**  
บริษัทมุ่งรักษาความเป็นผู้นำทางการตลาดผ่านการพัฒนานวัตกรรมอย่างต่อเนื่องและการปรับกลยุทธ์ให้สอดคล้องกับแนวโน้มธุรกิจที่เปลี่ยนแปลง โดยให้ความสำคัญกับการคิดสรรธุรกิจและโครงการที่มีศักยภาพในการสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมในระยะยาว ควบคู่กับการเพิ่มประสิทธิภาพของการดำเนินงานทั้งด้านการพัฒนาโครงการและการลงทุนอย่างมุ่งมั่น ทั้งนี้ แนวทางดังกล่าวจะช่วยส่งเสริมความสามารถในการปรับตัวต่อความผันผวนของตลาด รักษาเสถียรภาพทางการเงิน และสนับสนุนการเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัทในระยะยาว
- ความมุ่งมั่นในแนวทางการปฏิบัติเพื่อความยั่งยืน (Commitment to Sustainable Practices)**  
บริษัทผสมผสานแนวทางการปฏิบัติเพื่อความยั่งยืนเข้ากับการพัฒนาโครงการทุกประเภท โดยให้ความสำคัญกับการดูแลและคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ควบคู่กับการสร้างประโยชน์ในระยะยาวต่อผู้มีส่วนได้เสีย โดยบริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะผลักดันให้การพัฒนาโครงการดำเนินไปอย่างมีความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม โดยไม่ลดทอนมาตรฐานคุณภาพของโครงการ

อนึ่ง กลยุทธ์การเติบโตทางธุรกิจที่สำคัญของบริษัท สำหรับปี 2569 ประกอบด้วย

- การเปิดภาคการศึกษาอย่างเป็นทางการของโรงเรียนนานาชาติ เอสพีจีเอส กรุงเทพฯ ในเดือนสิงหาคม 2569
- การประสบความสำเร็จในการเปิดตัวโครงการบอนด์ พระราม 3
- การสำรวจและพิจารณาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการบนที่ดินขนาดประมาณ 80 ไร่ ซึ่งตั้งอยู่ที่จังหวัดฉะเชิงเทรา เพื่อรองรับโอกาสการเติบโตและการจัดสรรการลงทุนในระยะยาวอย่างเหมาะสม



# บทวิเคราะห์ภาพรวมเศรษฐกิจ

## ภาพรวมเศรษฐกิจโลก

เศรษฐกิจโลกในปี 2568 ขยายตัวอยู่ที่ 3.3% เติบโตได้ในอัตราเดียวกันกับปีที่ผ่านมา จากแรงส่งของการลงทุนที่ยังคงแข็งแกร่ง โดยเฉพาะการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานด้านปัญญาประดิษฐ์ (AI) แม้จะเผชิญกับความผันผวนด้านการค้าโลกทั้งความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์และการเปลี่ยนแปลงกลไกอัตราภาษีศุลกากร หากพิจารณาการเติบโตแบ่งตามระบบเศรษฐกิจพบว่า เศรษฐกิจในกลุ่มประเทศพัฒนาแล้วยังคงเติบโตอยู่ที่ 1.7% โดยยูโรโซนมีการเติบโตดีขึ้นจาก 0.9% เป็น 1.4% ขณะที่สหรัฐอเมริกาเติบโตช้าลงจาก 2.8% เหลือ 2.1% สะท้อนถึงภาวะการเงินที่ตึงตัวขึ้น อุปสงค์ผู้บริโภคที่อ่อนแรงลง และผลของมาตรการกระตุ้นทางการคลังที่ลดลง

กลุ่มประเทศตลาดเกิดใหม่มีการเติบโตเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก 4.3% เป็น 4.4% โดยประเทศที่ขยายตัวโดดเด่น ได้แก่ อินเดียจาก 6.5% เป็น 7.3% และภูมิภาคตะวันออกกลางและเอเชียกลางจาก 2.7% เป็น 3.7% ซึ่งได้รับแรงสนับสนุนจากเศรษฐกิจซาอุดีอาระเบียที่แข็งแกร่งขึ้นจากการเพิ่มกำลังการผลิตน้ำมันหลังการปรับโควตา OPEC+ เพิ่มการลงทุนขนาดใหญ่ที่ไม่ใช้ธุรกิจน้ำมันภายใต้แผน Vision 2030 และความต้องการซื้อภายในประเทศที่ยังอยู่ในระดับสูง

ขณะที่จีนสามารถรักษาอัตราการเติบโตที่ 5.0% โดยได้รับแรงสนับสนุนจากนโยบายการเงินและการคลังแบบผ่อนคลาย มาตรการกระตุ้นการบริโภค และการส่งออกที่ดีกว่าคาดการณ์ นอกจากนั้นการตกลงทางการค้าแบบทวิภาคีและอัตราแลกเปลี่ยนที่แข่งขันได้มากขึ้นช่วยชดเชยภาคอสังหาริมทรัพย์ที่ถดถอย ทำให้จีนสามารถรักษาการขยายตัวทางเศรษฐกิจในระดับสูงกว่าค่าเฉลี่ยโลก

สำหรับแนวโน้มเศรษฐกิจโลกในปี 2569 คาดว่าจะเติบโตต่ำกว่า 3.3% เนื่องจากภาวะการเงินที่ตึงตัวขึ้น ความตึงเครียดทางการค้าที่ต่อเนื่อง และผลกระทบจากความขัดแย้งระหว่างอิหร่านกับประเทศอื่นๆ ซึ่งสร้างแรงกดดันต่อห่วงโซ่อุปทานและตลาดพลังงานโลก

	ประมาณการ	แนวโน้ม	
	2568	2569	2570
อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจโลก	3.3	3.3	3.2
ประเทศพัฒนาแล้ว	1.7	1.8	1.7
สหรัฐอเมริกา	2.1	2.4	2.0
ยูโรโซน <sup>3/</sup>	1.4	1.3	1.4
ตลาดเกิดใหม่และประเทศกำลังพัฒนา	4.4	4.2	4.1
เอเชียในกลุ่มตลาดเกิดใหม่และประเทศกำลังพัฒนา	5.4	5.0	4.8
จีน	5.0	4.5	4.0
อินเดีย <sup>5/</sup>	7.3	6.4	6.4
ตะวันออกกลางและเอเชียกลาง	3.7	3.9	4.0
ซาอุดีอาระเบีย	4.3	4.5	3.6

### ข้อมูลอ้างอิง

- “World Economic Outlook Update”, IMF, January 2026 <https://www.imf.org/en/publications/weo/issues/2026/01/19/world-economic-outlook-update-january-2026>
- “Press Release: IMF Staff Completes 2025 Article IV Mission to the People’s Republic of China”, IMF, 10 December 2025, <https://www.imf.org/en/news/articles/2025/12/10/pr-25415-china-imf-staff-completes-2025-article-iv-mission-to-the-peoples-republic-of-china>
- “IMF raises Saudi Arabia’s 2026 growth forecast to 4.5%”, Arab News, 19 January 2026, <https://www.arabnews.com/node/2629860/business-economy>
- “Regional Economic Outlook: Middle East and Central Asia”, IMF, October 2025, <https://www.imf.org/en/Publications/REO/MECA>
- “IMF closely monitors Iran war, warns of higher inflation and slower global growth”, The Nation Thailand, 20 March 2026,

## ภาพรวมเศรษฐกิจไทย

เศรษฐกิจไทย

เศรษฐกิจไทยขยายตัว 2.2% ในปี 2025 สะท้อนการฟื้นตัวในระดับปานกลางท่ามกลางภาวะเศรษฐกิจโลกที่ผสมผสานหลายปัจจัย การเติบโตได้รับแรงหนุนหลักจากการส่งออกและนำเข้าที่แข็งแกร่ง อานิสงส์จากอุปสงค์โลกที่ปรับตัวขึ้น ความยืดหยุ่นของห่วงโซ่อุปทานในภูมิภาค และการขยายตัวของการส่งออกสินค้าอิเล็กทรอนิกส์ ชิ้นส่วนยานยนต์ และสินค้าเกษตร ขณะเดียวกัน ภาคการท่องเที่ยวยังคงรักษาแรงส่งได้ดี โดยจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติกลับมาใกล้ระดับก่อนเกิดโควิด-19

รถไฟฟ้าบีทีเอส

การลงทุนภาครัฐยังคงมีบทบาทสำคัญ โดยเฉพาะโครงการขยายโครงสร้างพื้นฐานในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) การยกระดับระบบโลจิสติกส์ และโครงการพัฒนาเศรษฐกิจดิจิทัล ส่วนการลงทุนภาคเอกชนมีแนวโน้มปรับตัวขึ้นตามมาตรการส่งเสริมอุตสาหกรรมมูลค่าสูง เช่น รถยนต์ไฟฟ้า (EV) เซมิคอนดักเตอร์ และพลังงานหมุนเวียน

รถไฟฟ้าบีทีเอส

แม้มีแรงขับเคลื่อนเชิงบวกหลายด้าน เศรษฐกิจไทยยังเผชิญข้อจำกัดเชิงโครงสร้าง โดยเฉพาะหนี้ครัวเรือนในระดับสูงที่จำกัดการบริโภคภาคเอกชน ขณะที่ความเสี่ยงภายนอก เช่น ความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์และความไม่แน่นอนด้านนโยบายการค้าโลก ยังคงบั่นทอนความเชื่อมั่นของนักลงทุน

รถไฟฟ้าบีทีเอส

สำหรับปี 2026 แนวโน้มเศรษฐกิจไทยยังคงมีความไม่แน่นอนสูงจากความขัดแย้งที่ทวีความรุนแรงระหว่าง สหรัฐฯ-อิสราเอล-อิหร่าน ซึ่งส่งผลให้ราคาน้ำมันโลกพุ่งขึ้นสู่ระดับ 110–115 ดอลลาร์สหรัฐต่อบาร์เรล และผลักดันต้นทุนด้านพลังงานของไทยให้เพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากไทยพึ่งพาการนำเข้าน้ำมันเป็นหลัก ความขัดแย้งยังคุกคามการขนส่งทางเรือ เส้นทางช่องแคบฮอร์มุซ ซึ่งเป็นเส้นทางลำเลียงน้ำมันดิบกว่า 1 ใน 3 ของโลก ทำให้ความเสี่ยงด้านอุปทาน ต้นทุนค่าระวาง และแรงกดดันเงินเพื่อเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

รถไฟฟ้าบีทีเอส

หากสถานการณ์ยังคงยืดเยื้อ การเติบโตของ GDP ไทยจากเดิมมีแนวโน้มจะขยายตัวได้ 1.5% อาจลดลงเหลือเพียง 0.7% จากต้นทุนการผลิตที่สูงขึ้น การส่งออกที่ชะลอ กำลังซื้อครัวเรือนที่ลดลง และเป็นไปได้ที่ภาคท่องเที่ยวจะได้รับผลกระทบจากความกังวลด้านความมั่นคงทั่วโลก ซึ่งผลกระทบจากสงครามอิหร่านและพลังงานถือเป็นความเสี่ยงภายนอกที่รุนแรงที่สุดต่อการเติบโตทางเศรษฐกิจ เสถียรภาพเงินเฟ้อ และฐานะทางการคลังของไทยในปี 2569

รถไฟฟ้าบีทีเอส

%	2567	2568	2569
อัตราขยายตัวของ GDP	2.5	2.2	1.5



## การส่งออก

รถไฟฟ้าบีทีเอส

การส่งออกของไทยในปี 2568 ขยายตัวอยู่ที่ 12.9% โดยมีแรงขับเคลื่อนสำคัญจากการส่งออกสินค้าอิเล็กทรอนิกส์ไปสหรัฐฯ ที่เพิ่มขึ้นถึง 54.3% สอดคล้องกับทิศทางอุปสงค์โลกที่มีต่อสินค้าเทคโนโลยีขึ้นสูง ขณะที่การส่งออกสินค้าอุตสาหกรรมโดยรวมเพิ่มขึ้น 17.4% จากชิ้นส่วนหลักที่จำเป็นสำหรับการขยายตัวของอุตสาหกรรมต่างๆ ได้แก่ คอมพิวเตอร์และส่วนประกอบ โทรศัพท์และอุปกรณ์ แผงวงจรพิมพ์ (PCB) เครื่องจักร หม้อแปลงไฟฟ้า และอุปกรณ์สวิตช์ไฟฟ้า สำหรับสินค้าเกษตรแปรรูปขยายตัว 6.8% จากไก่แปรรูป อาหารสัตว์เลี้ยง ผลไม้กระป๋องและแปรรูป รวมถึงน้ำมันและไขมันจากพืชและสัตว์ อย่างไรก็ตาม สินค้าเกษตรอื่นๆ เช่น สินค้าเกษตรที่ยังไม่ผ่านการแปรรูป โดยรวมยังหดตัว 0.4%

รถไฟฟ้าบีทีเอส

- ↑ "Thai exports in 2025 set new record at \$339.6 billion, marking 12.9% growth", The Nation Thailand, January 2026, https://www.nationthailand.com/business/economy/40061607
- ↑ "Report on Thailand's international trade statistics", Ministry of Commerce, 2026, https://tradereport.moc.go.th/en/stat/report01

รถไฟฟ้าบีทีเอส

## การลงทุนภาคเอกชน

รถไฟฟ้าบีทีเอส

การลงทุนภาคเอกชนของไทยในปี 2568 ขยายตัวอย่างมีนัยสำคัญอยู่ที่ 3.5% ได้แรงหนุนจากการลงทุนในเครื่องจักร อุปกรณ์ และการฟื้นตัวของการก่อสร้างภาคเอกชน ขณะเดียวกัน การยื่นขอรับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI มีมูลค่ารวม 60.23 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ ครอบคลุม 3,370 โครงการ เพิ่มขึ้นอย่างก้าวกระโดดสะท้อนความเชื่อมั่นของนักลงทุนต่างชาติที่มีต่อการเปลี่ยนผ่านของไทยสู่เศรษฐกิจนวัตกรรมและอุตสาหกรรมมูลค่าสูง

รถไฟฟ้าบีทีเอส

อุตสาหกรรมที่มีการยื่นขอรับการส่งเสริมสูงสุด ได้แก่ อุตสาหกรรมดิจิทัล มีการลงทุนจำนวนมากในดาต้าเซ็นเตอร์ขนาดใหญ่พิเศษ ขณะที่อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ แบตเตอรี่ขั้นสูง การผลิตแผงวงจรพิมพ์ (PCB) และชิ้นส่วนยานยนต์ ช่วยตอกย้ำบทบาทของไทยในฐานะศูนย์กลางการ

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

- ↑ "Thailand's Investment Applications Reach New Highs in 2025, Fueled by Digital and Advanced Industries", Thailand Board of Investment, January 2026, https://www.boi.go.th/index.php?page=press\_releases\_detail&topic\_id=138493&\_module=news&from\_page=press\_releases2
- ↑ "Investment Promotion Summary", Thailand Board of Investment, January 2026, https://www.boi.go.th/index.php?page=statistics\_condition\_promotion
- ↑ "Foreign Direct Investment Statistics and Summary", Thailand Board of Investment, 2026, https://www.boi.go.th/index.php?page=statistics\_oversea\_report\_st&language=en

การส่งออกไปยังประเทศคู่ค้าสำคัญที่เติบโตได้ดีมาก ได้แก่ สหรัฐอเมริกา เพิ่มขึ้นถึง 37.9% จากคอมพิวเตอร์ โทรศัพท์ ชิ้นส่วนเครื่องถ่ายเอกสาร และสินค้าอิเล็กทรอนิกส์อื่นๆ ตามรอบการอัปเดตเทคโนโลยีของสหรัฐฯ และการกระจายความเสี่ยงของห่วงโซ่อุปทานไปยังประเทศต่างๆ ส่วนการส่งออกไปจีนขยายตัว 4.4% ได้แรงหนุนจากสินค้าอุตสาหกรรม ได้แก่ อิเล็กทรอนิกส์ ชิ้นส่วนเครื่องจักร และผลิตภัณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับยาง รวมถึงสินค้าเกษตร

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส

รถไฟฟ้าบีทีเอส



การท่องเที่ยว

ประเทศไทยต้อนรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ 32.97 ล้านคนในปี 2025 ลดลง 7% จากปี 2024 โดยมีสาเหตุหลักจากจำนวนนักท่องเที่ยวจากจีนที่ลดลงถึง 34% และจากประเทศอื่นๆ ในอาเซียนลดลง 11% ขณะที่นักท่องเที่ยวจากภูมิภาคอื่นยังคงขยายตัว แม้จำนวนนักท่องเที่ยวลดลงแต่ภาคท่องเที่ยวยังคงสร้างรายได้ 1.53 ล้านล้านบาท ตามข้อมูลของกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา โดยตลาดสำคัญ 5 อันดับแรก ได้แก่ มาเลเซีย จีน อินเดีย รัสเซีย และเกาหลีใต้ สำหรับกรุงเทพฯ ยังคงรักษาตำแหน่งเมืองที่มีผู้มาเยือนมากที่สุดในโลก ด้วยจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติกว่า 30.3 ล้านคน ในปี 2568

สำหรับปี 2569 การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) ตั้งเป้าดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างชาติ 36.7 ล้านคน และการเดินทางท่องเที่ยวภายในประเทศ 205 ล้านคน-ครั้ง ตั้งเป้ารายได้รวมจากการท่องเที่ยว 2.78 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้น 7% จากปี 2568 ททท. คาดว่ากว่า 70% ของนักท่องเที่ยวต่างชาติจะมาจากภูมิภาคเอเชีย ขณะที่นักท่องเที่ยวจากภูมิภาคยุโรป อเมริกา ตะวันออกกลาง และแอฟริกาใต้ จะมีสัดส่วน 30% นอกจากนี้ ททท. ยังเปิดตัวแคมเปญล่าสุดประกาศแต่งตั้ง “ลิซ่า-ลลิษา มโนบาล” ศิลปินระดับโลกชาวไทยวง BLACKPINK ให้ดำรงตำแหน่งเป็น “Amazing Thailand Ambassador” เพื่อโปรโมตการท่องเที่ยวภายในประเทศให้เติบโตต่อเนื่อง



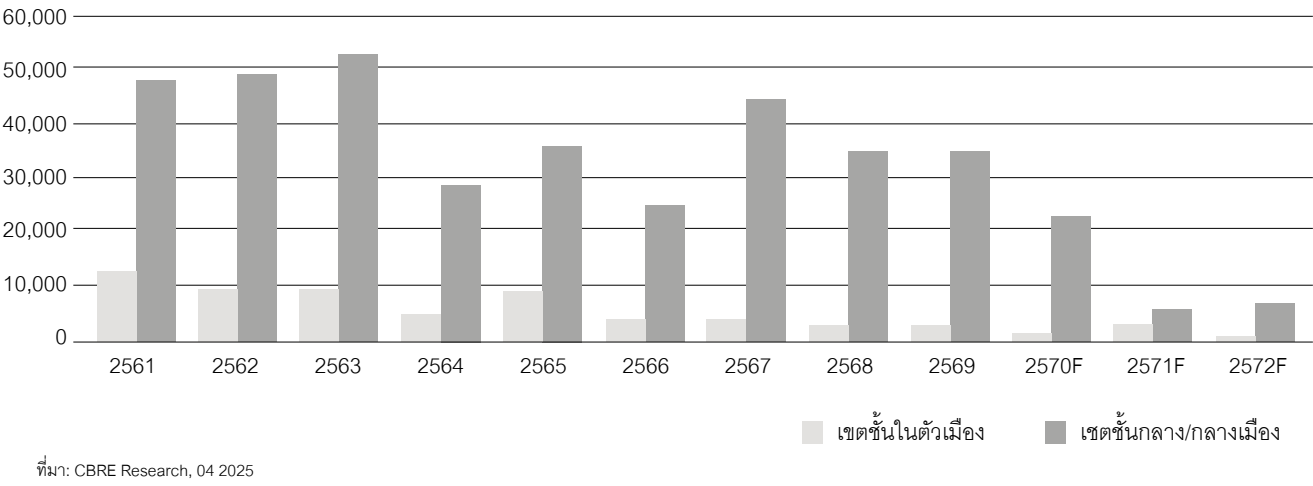
ข้อมูลอ้างอิง

- “Tourism Statistics 2025”, Ministry of Tourism & Sports, January 2026, <https://www.mots.go.th/news/category/805>
- “Thailand welcomes 32.9m foreign tourists in 2025”, The Nation Thailand, January 2026, <https://www.nationthailand.com/news/general/40060860>
- “Thai hotels predict stable foreign tourism in 2026; call for govt to strengthen safety confidence”, The Nation Thailand, February 2026, <https://www.nationthailand.com/news/tourism/40062665>

ตลาดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ



โครงการคอนโดมิเนียมที่ก่อสร้างแล้วเสร็จใหม่ในกรุงเทพฯ ช่วงปี 2561–2572 (คาดการณ์)



ตลาดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ ปี 2568 เผชิญภาวะชะลอตัวอย่างเด่นชัดจากการล่าช้าของโครงการก่อสร้างใหม่ และความต้องการของเศรษฐกิจโดยรวม โดยจำนวนอุปทานใหม่อยู่ที่ 16,718 ยูนิต ลดลง 54.5% จากปีก่อนหน้า เนื่องจากผู้พัฒนาอสังหาฯให้ความสำคัญกับการรักษาสภาพคล่องและการระบายอุปทานคงค้างมากกว่าการเปิดโครงการใหม่

สำหรับสถานการณ์ตลาดรายพื้นที่ พบว่า ทำเลกรุงเทพฯ ชั้นใน (Downtown) หดตัวรุนแรงที่สุด โดยการเปิดตัวในไตรมาส 4 ที่ผ่านมาลดลงถึง 87% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อนหน้า ขณะที่ทำเลกรุงเทพฯ ชั้นกลางและชานเมือง (Midtown/suburban) ลดลงอย่างมีนัยสำคัญเช่นกัน อย่างไรก็ตามทำเลที่มีศักยภาพสูงบางพื้นที่ยังมีความต้องการซื้อรองรับโครงการระดับลักซ์ชัวรีและโครงการที่มีจุดขายด้านความคุ้มค่า

อัตราดูดซับสะสมของตลาดปรับตัวดีขึ้นเป็น 71.6% แม้บรรยากาศโดยรวมยังซบเซา แต่จากอุปทานใหม่ที่มีจำกัดและยอดขายที่ดีมากของโครงการที่มีคอนเซ็ปต์ชัดเจนทั้งในด้านความคุ้มค่าหรือการวางตำแหน่งระดับพรีเมียม ยูนิตขนาดใหญ่ทำยอดขายได้ดีกว่ายูนิตขนาดเล็กสะท้อนความต้องการของผู้ซื้ออยู่อาศัยจริงที่ให้ความสำคัญกับคุณภาพชีวิต

อย่างไรก็ตาม ภาพรวมตลาดยังคงมีความท้าทายเชิงโครงสร้างอยู่ ไม่ว่าจะเป็นอุปทานคงค้างยังอยู่ในระดับสูง และยอดขายโครงการใหม่ในอนาคตที่ยังลดลงต่อเนื่อง

ความต้องการซื้อจากชาวต่างชาติเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญในปี 2568 มียอดซื้อคอนโดรวม 6,160 ยูนิต สูงสุดนับตั้งแต่ก่อนช่วงโควิด คิดเป็น 23.5% ของจำนวนยูนิตขายได้ทั้งหมด และ 26.6% ของมูลค่าขายทั้งหมด แม้จำนวนยังต่ำกว่าจุดสูงสุดปี 2562 เล็กน้อย แต่สัดส่วนตลาดของต่างชาติกลับเพิ่มขึ้นมากกว่าสองเท่าจากช่วงก่อนโควิด เนื่องจากกำลังซื้อคนไทยอ่อนตัวลง การซื้อส่วนใหญ่กระจุกตัวในทำเลธุรกิจซึ่งยอดขายจากชาวต่างชาติมีสัดส่วนสูงถึง 44.2% ของยูนิตขายได้ และในโซนลงทุน

ตามแนวโน้มไฟฟ้า เช่น รัชดา-ลาดพร้าว ที่มีผู้ซื้อชาวจีนคิดเป็นกว่า 80% ของยอดขายทั้งหมด นอกจากนี้ ชาวต่างชาติยังจ่ายราคาสูงกว่าผู้ซื้อไทยอย่างมีนัยสำคัญ (เฉลี่ย 4.84 ล้านบาท เทียบกับ 4.09 ล้านบาท) ดอกเบี้ยบาทบาทของต่างชาติในตลาดระดับบนและตลาดเพื่อการลงทุน

แม้เศรษฐกิจในประเทศผู้ซื้อหลักชะลอตัว และมีเหตุการณ์ชั่วคราว เช่น แผ่นดินไหวเดือนมีนาคม 2568 ความต้องการจากต่างชาติยังเพิ่มขึ้นต่อเนื่องเป็นปีที่สาม กลายเป็นแรงพยุงสำคัญของผู้พัฒนาในช่วงที่อุปสงค์ภายในประเทศถดถอย ราคาขายโดยรวมยังทรงตัว ผู้ประกอบการยังคงใช้วิธีตรึงราคาขายแต่ใช้โปรโมชั่นและเงื่อนไขการชำระเงินที่ยืดหยุ่นเพื่อรักษายอดขาย โดยราคายูนิตที่อยู่ระหว่างก่อสร้างในทำเลกรุงเทพฯ ชั้นในในไตรมาสที่ 4 ของปี 2568 มีราคาเฉลี่ยเพิ่มขึ้นเล็กน้อยอยู่ที่ 332,619 บาทต่อตร.ม. ขณะที่โซนรอบนอกและชานเมืองเผชิญแรงกดดันด้านราคามากกว่า เนื่องจากอุปทานคงค้างสูงและมีการแข่งขันรุนแรง ทั้งนี้ ความเร็วในการขายมีความแตกต่างกันชัดเจนระหว่างโครงการระดับพรีเมียมและโครงการที่มีความคุ้มค่ามีความเร็วในการขายเหนือกว่าโครงการระดับกลางในทำเลรอง

แนวโน้มตลาดคอนโดมิเนียมในปี 2569 คาดว่าจะมีความเคลื่อนไหวมากขึ้นแต่ลูกค้าจะใช้ความระมัดระวังในการซื้อ โครงการใหม่ทั้งในทำเลกรุงเทพฯ ชั้นในและชานเมือง คาดว่า ส่วนหนึ่งมาจากโครงการที่เลื่อนเปิดตัวมาจากปี 2568 โดยครึ่งหนึ่งของโครงการใหม่ในทำเลกรุงเทพฯ ชั้นในจะอยู่ในกลุ่มซูเปอร์ลักซ์ชัวรีซึ่งผู้ประกอบการจะเน้นการขายความแตกต่างแบรนด์ และคุณภาพวัสดุที่สูงขึ้น อย่างไรก็ตาม การฟื้นตัวของตลาดในภาพรวมยังขึ้นอยู่กับเสถียรภาพเศรษฐกิจ ระดับหนี้ครัวเรือน และประสิทธิภาพของมาตรการสนับสนุนจากภาครัฐ โครงการที่ทำเลดีและตั้งราคาสมเหตุสมผลยังคงมีแนวโน้มทำยอดขายได้ดี ขณะที่โครงการระดับกลางจำเป็นต้องให้ความสำคัญกับคุณภาพและประสิทธิภาพของต้นทุนเพื่อให้แข่งขันได้ในสภาวะตลาดที่ท้าทาย

ข้อมูลอ้างอิง

- “Bangkok Condominium Market Q4 2025”, Colliers, February 2026, <https://www.colliers.com/en-th/research/q4-condominium-report-2025>
- “Bangkok Overall Figures Q4 2025”, CBRE, February 2026, <https://www.cbre.co.th/insights/figures/bangkok-overall-figures-q4-2025>
- “2026 Thailand Real Estate Market Outlook”, CBRE, February 2026, <https://www.cbre.co.th/insights/reports/2026-thailand-real-estate-market-outlook>
- “Bangkok Condominium Market - Q2 2025”, Knight Frank, 2025, <https://www.knightfrank.co.th/research/bangkok-condominium-market-q2-2025-12378.aspx>
- “Thailand’s Property Market 2025: Navigating Crisis Whilst Developers Chart Bold 2026 Strategies”, The Nation Thailand, January 2026, <https://www.nationthailand.com/business/property/40060756>
- “Foreign buyers gain ground in Bangkok condos as Thai demand fades”, The Nation Thailand, March 2026, <https://www.nationthailand.com/blogs/business/property/40063742>
- “Where in Bangkok are foreigners most likely to buy condominiums?”, Agency for Real Estate Affairs, March 2026, <https://www.area.co.th/e/9930>
- “Foreign buyers gain ground in Bangkok condos as Thai demand fades”, The Nation Thailand, March 2026, <https://www.nationthailand.com/blogs/business/property/40063742>



ตลาดโรงแรมกรุงเทพฯ



ตลาดโรงแรมของไทยในปี 2568 ช่วงต้นปีได้รับแรงส่งที่แข็งแกร่งจากปีก่อนหน้า แต่จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติรวม ณ สิ้นปีอยู่ที่ 33 ล้านคน ในปี 2025 ลดลงมากกว่า 7% จาก 35.5 ล้านคนในปี 2024 ปัจจัยสำคัญมาจากเหตุการณ์ภัยพิบัติทางธรรมชาติ การชะลอตัวสำหรับการท่องเที่ยว และการลดลงอย่างรุนแรงของจำนวนนักท่องเที่ยวจีน ส่งผลให้ตลาดโรงแรมของกรุงเทพฯ มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยทั้งปีลดลงอยู่ที่ 71 เปอร์เซ็นต์ และค่าเฉลี่ยราคาห้องพักต่อคืน (ADR) ชะลอตัวลงมาอยู่ที่ 4,057 บาท ต่ำกว่าปีที่ผ่านมา ขณะเดียวกันอุปทานห้องพักยังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยกรุงเทพฯ มีจำนวนห้องพักรวม 84,467 ห้อง ณ สิ้นปี 2568 ซึ่งมีส่วนเพิ่มแรงกดดันให้กับภาวะการแข่งขันในตลาดในช่วงที่อุปสงค์ชะลอตัวอย่างชัดเจน

สำหรับปี 2569 แนวโน้มของตลาดโรงแรมคาดว่าจะฟื้นตัวได้จากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่คาดการณ์ว่าเพิ่มขึ้น 11% จากปีก่อนหน้า มาอยู่ที่ 36.7 ล้านคน อุปทานใหม่ยังคงเป็นปัจจัยสำคัญในการกำหนดโครงสร้างตลาด โดยคาดว่าจะมีห้องพักใหม่มากกว่า 4,300 ห้องทั่วประเทศ ส่วนใหญ่เป็นโรงแรมระดับอัปสเกลและลักซ์ชัวรี่ ซึ่งจะช่วยยกระดับคุณภาพห้องพักโดยรวม แต่ในขณะเดียวกันก็เพิ่มความเข้มข้นของการแข่งขัน โดยเฉพาะในกรุงเทพฯ และเมืองท่องเที่ยวหลัก แม้อุปทานใหม่จะเพิ่มแรงกดดัน แต่การกระจายตัวของตลาดนักท่องเที่ยวที่หลากหลายขึ้น รวมถึงการกลับมาของกลุ่มใช้จ่ายสูง เช่น นักท่องเที่ยวเชิงการแพทย์ สุขภาพ และกลุ่ม MICE ทำให้อัตราการเข้าพักมีแนวโน้มปรับดีขึ้นสูงสุดถึง 2 จุดเปอร์เซ็นต์

ด้านราคาของตลาดโรงแรมในปี 2569 คาดว่ายังทรงตัว แม้การเปิดตัวโรงแรมลักซ์ชัวรี่จะช่วยหนุนตลาดระดับบน แต่การเติบโตของค่าเฉลี่ยราคาห้องพักต่อคืนยังคงถูกจำกัดจากภาวะการแข่งขันในภูมิภาค และความจำเป็นที่ผู้ประกอบการต้องรักษาจุดขายด้านความคุ้มค่าเพื่อดึงดูดลูกค้า รายได้ต่อห้องพักที่มีให้บริการ (RevPAR) คาดว่าจะเพิ่มขึ้นราว 3-4% จากอัตราการเข้าพักและราคาที่ปรับสูงขึ้น ผู้ประกอบการจึงมีแนวโน้มมุ่งเน้นการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ สร้างความแตกต่าง และทำการตลาดแบบเฉพาะกลุ่มเพื่อรักษามูลประกอบการในสภาวะตลาดที่แข่งขันสูง

ปี 2569 ถือเป็นช่วงเวลาตลาดโรงแรมต้องเผชิญทั้งความเสี่ยงและโอกาส ความเสี่ยงสำคัญ ได้แก่ อุปทานล้นตลาดในบางพื้นที่ของเมือง การขาดแคลนแรงงานในภาคบริการ และความจำเป็นที่จะต้องเสริมสร้างภาพลักษณ์ของประเทศไทยในฐานะจุดหมายปลายทางที่ปลอดภัยและเชื่อถือได้ อย่างไรก็ตาม โอกาสใหม่กำลังเกิดขึ้นอย่างชัดเจนโดยเฉพาะในตลาดการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ การท่องเที่ยวเชิงประสบการณ์ และการท่องเที่ยวหัวเมืองรองที่ยังมีอุปทานจำกัดแต่มีอุปสงค์เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง

หากภาครัฐสามารถพัฒนาอย่างมีวินัย วางตำแหน่งเชิงกลยุทธ์อย่างเหมาะสม และลงทุนต่อเนื่องในคุณภาพบริการ ตลาดโรงแรมของไทยมีศักยภาพที่จะก้าวจากภาวะทรงตัวในปี 2569 ไปสู่เส้นทางเติบโตที่แข็งแกร่งขึ้นในระยะกลาง

ข้อมูลอ้างอิง

1. "TAT's 2026 campaign sets sights on 36.7 million tourists", The Tourism Authority of Thailand (TAT), January 2026, <https://www.thailand.go.th/issue-focus-detail/tats-2026-campaign-sets-sights-on-367-million-tourists>
2. "Bangkok Overall Figures Q4 2025", CBRE, February 2026, <https://www.cbre.co.th/insights/figures/bangkok-overall-figures-q4-2025>
3. "2026 Thailand Real Estate Market Outlook", CBRE, February 2026, <https://www.cbre.co.th/insights/reports/2026-thailand-real-estate-market-outlook> "2025 Wrapped: A Summary of Tourism in Thailand", Panorama Destination, January 2026, <https://www.panorama-destination.com/2025-wrapped-a-summary-of-tourism-in-thailand/>
4. "Multiple headwinds on Thai tourism could push 2025 foreign arrivals down 7%", The Nation Thailand, November 2025, <https://www.nationthailand.com/news/tourism/40058557>
5. "Market Snapshot: Asia Pacific 2025", HVS, 2026, <https://www.hvs.com/article/10275-market-snapshot-asia-pacific-2025>
6. "Industry Outlook 2024-2026: Hotel Business", Krungsri Research, January 2026, <https://www.krungsri.com/en/research/industry/industry-outlook/services/hotels/io/hotel-2024-2026>
7. "Thai hotels predict stable foreign tourism in 2026; call for govt to strengthen safety confidence", The Nation Thailand, February 2026, <https://www.nationthailand.com/news/tourism/40062665>



## ตลาดโรงเรียนนานาชาติของไทย

ตลาดโรงเรียนนานาชาติของไทยในปี 2568 เติบโตสู่มูลค่าตลาดรวม 95,000 ล้านบาท แม้ประเทศจะเผชิญภาวะอัตราการเกิดลดลงอย่างต่อเนื่อง แต่ภาคการศึกษานานาชาติยังคงขยายตัวอย่างแข็งแกร่งจากปรากฏการณ์ “Curriculum Migration” ซึ่งครอบครัวไทยที่มีรายได้สูงหันมาเลือกมาตรฐานการศึกษานานาชาติเพิ่มขึ้นมากกว่าเลือกระบบไทยภายในช่วงต้นปี 2569 จำนวนโรงเรียนนานาชาติทั่วประเทศเพิ่มขึ้นเป็น 275 แห่ง รองรับนักเรียนประมาณ 92,960 คน

ช่วงปี 2568–2569 ถือเป็นการขยายตัวครั้งใหญ่ของสถาบันระดับโลก โดยเฉพาะในกลุ่ม “Ultra-Premium” ที่มีชื่อเสียงระดับนานาชาติ โรงเรียนที่ทำการเปิดในปี 2568 เช่น KIS International School Reignwood Park ในจังหวัดปทุมธานี และ Brighton College Bangkok บนถนนวิภาวดีรังสิต ขณะที่เดือนสิงหาคม 2569 จะมีโรงเรียนสัญชาติอังกฤษที่มีประวัติยาวนานหลายแห่งเตรียมเปิดสาขาในไทย ได้แก่ SPGS International School Bangkok (พระราม 3), Dulwich College International School Bangkok (บางนา), Highgate International School Thailand (ชลบุรี) และ Wycombe Abbey International School Bangkok การเข้ามาของสถาบันเหล่านี้ช่วยตอกย้ำบทบาทของประเทศไทยในฐานะศูนย์กลางการศึกษานานาชาติที่สำคัญที่สุดของเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

ชาวต่างชาติที่มาอาศัยอยู่และทำงานในประเทศไทย (ไม่นับแรงงานข้ามชาติจากเมียนมา ลาว และกัมพูชา) ยังคงขยายตัวต่อเนื่องในปี 2568 โดยเพิ่มขึ้นราว 6–8% จากปี 2567 ตามข้อมูลใบอนุญาตทำงาน วีซ่าพำนักระยะยาว และการลงทะเบียนผู้พำนักรต่างชาติ สัญชาติที่ย้ายเข้ามากที่สุด ได้แก่ ชาวจีนเพิ่มขึ้น 12% ชาวรัสเซียเพิ่มขึ้น 10% และชาวอินเดียเพิ่มขึ้น 8% ปัจจัยขับเคลื่อนมาจากการย้ายฐานธุรกิจ การท่องเที่ยวระยะยาว การทำงานทางไกล และความไม่มั่นคงทางภูมิรัฐศาสตร์ในประเทศต้นทาง อัตราการเติบโตดังกล่าวสูงกว่าปี 2567 ซึ่งขยายตัวเพียง 4–5%

แนวโน้มปี 2569 คาดว่ากลุ่มชาวต่างชาติรายได้สูงจะเพิ่มขึ้นอีก 5–7% จากแรงหนุนของโครงการวีซ่า LTR การขยายตัวของการลงทุนจากต่างประเทศ และการย้ายถิ่นฐานจากจีนและรัสเซีย กลุ่มประชากรนี้เป็นกลุ่มที่เลือกโรงเรียนนานาชาติในสัดส่วนที่สูงอย่างต่อเนื่อง และยังคงเป็นแรงขับเคลื่อนหลักของการเติบโตด้านการรับนักเรียน ส่งผลให้โรงเรียนระดับพรีเมียมและแคมปัสใหม่ในกรุงเทพฯ ภูเก็ต เชียงใหม่ และชลบุรีมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง



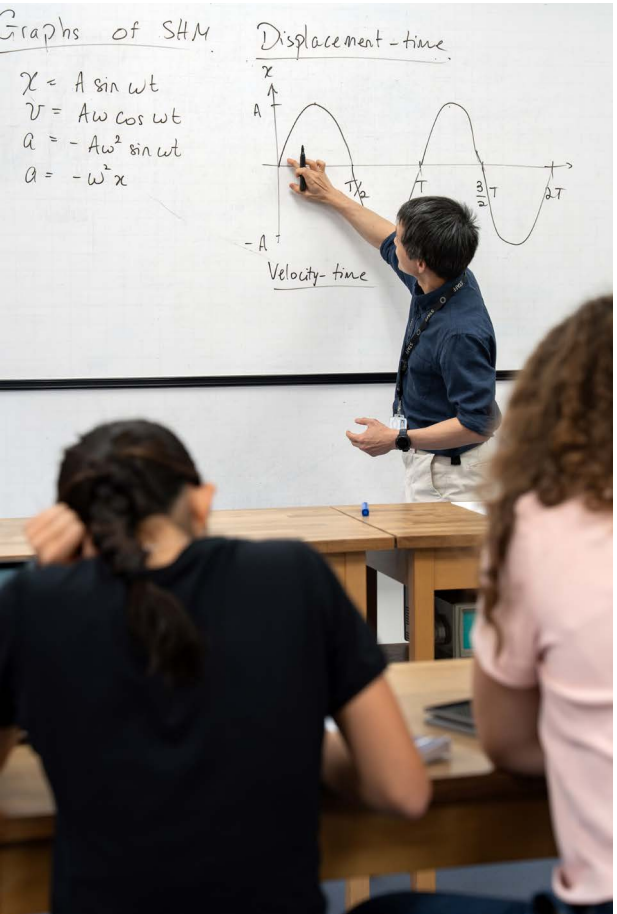
## ตลาดการศึกษาของสหราชอาณาจักร

ตลาดการศึกษาของสหราชอาณาจักรในปี 2568 ดำเนินงานท่ามกลางสถานะที่เริ่มมีเสถียรภาพมากขึ้น แม้จะยังคงเผชิญการเปลี่ยนแปลงเชิงโครงสร้างอย่างต่อเนื่อง จำนวนเด็กในระดับปฐมวัยและประถมศึกษา ยังคงลดลงตามแนวโน้มประชากร ขณะที่การลงทะเบียนเรียนในระดับมัธยมศึกษาและโรงเรียนการศึกษาพิเศษยังคงขยายตัวต่อเนื่อง จำนวนครูโดยรวมทรงตัว โดยมีการลดลงเล็กน้อยในระดับประถมศึกษา และยังคงมีความท้าทายด้านการสรรหาครูในสาขา STEM และวิชาทางเทคนิค ระบบการศึกษาของสหราชอาณาจักรยังคงมีขนาดใหญ่ โดยมีนักเรียนมากกว่า 10.6 ล้านคน และโรงเรียนกว่า 32,000 แห่งทั่วประเทศ ขณะที่ระดับคุณภาพของประชากรวัยทำงานยังคงเพิ่มขึ้น โดยครึ่งหนึ่งของผู้ใหญ่มีคุณวุฒิระดับ NQF Level 4+

ด้านงบประมาณ ภาคการศึกษาได้รับการสนับสนุนเพิ่มขึ้นเล็กน้อย โดยการใช้จ่ายของรัฐบาลสหราชอาณาจักรในปีงบประมาณ 2567/2568 เติบโตเกือบ 4% แม้การเติบโตในเชิงมูลค่าที่แท้จริงยังคงจำกัดจากแรงกดดันเงินเฟ้อ ในอังกฤษ งบประมาณหลักของโรงเรียนเพิ่มขึ้นเป็น 65.3 พันล้านปอนด์ในปี 2568/2569 โดยงบประมาณต่อหัวนักเรียนมีแนวโน้มปรับตัวขึ้นหลังจากหลายปีที่ผันผวน อย่างไรก็ตาม งบประมาณด้านความต้องการพิเศษ (High Needs) และ SEND ยังคงเผชิญแรงกดดันสูง และหน่วยงานท้องถิ่นจำนวนมากยังคงมีภาวะขาดดุลงบประมาณ แม้จะได้รับเงินสนับสนุนเพื่อการปฏิรูปเฉพาะด้านก็ตาม

ภาคอุดมศึกษาเผชิญการลดลงของจำนวนนักศึกษาเป็นปีที่สองติดต่อกัน ในปีการศึกษา 2567/2568 โดยจำนวนนักศึกษารวมลดลงเหลือประมาณ 2.86 ล้านคน การหดตัวที่รุนแรงที่สุดเกิดขึ้นในหลักสูตรปริญญาโทสำหรับนักศึกษาต่างชาติ ซึ่งได้รับผลกระทบจากมาตรการตรวจคนเข้าเมืองที่เข้มงวดขึ้นและข้อจำกัดด้านค่าใช้จ่าย ส่งผลให้จำนวนนักศึกษาจากตลาดหลักลดลงในระดับเลขสองหลัก ในทางกลับกัน การศึกษานอกประเทศ (Transnational Education: TNE) ยังคงเติบโต โดยมีนักศึกษาเกือบ 670,000 คนกำลังศึกษาคุณสมบัติของสหราชอาณาจักรในต่างประเทศ ซึ่งเกือบเทียบเท่าจำนวนนักศึกษาต่างชาติที่เดินทางมาศึกษาในสหราชอาณาจักรโดยตรง

ในเวทีนานาชาติ สหราชอาณาจักรยังคงรักษาสถานะระบบการศึกษาชั้นนำ โดยคะแนน UK's Public Education Score ในปี 2568 อยู่ที่ 96.8 ทำให้สหราชอาณาจักรอยู่ในอันดับที่ 3 ของโลก เทียบกับปี 2567 ที่มีคะแนนใกล้เคียงกันแต่จัดอยู่ในอันดับที่ 16 เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของวิธีการจัดอันดับและน้ำหนักตัวชี้วัด การปรับอันดับดังกล่าวสะท้อนคุณภาพที่ได้รับการยอมรับของระบบการศึกษาภาครัฐและความน่าดึงดูดของภาคอุดมศึกษา แม้จะมีแรงกดดันด้านงบประมาณภายในประเทศก็ตามปี 2568 ยังเป็นช่วงเวลาที่ยโยบายและกฎระเบียบใหม่ๆ ส่งผลกระทบต่อโครงสร้างการศึกษานานาชาติของสหราชอาณาจักรอย่างมีนัยสำคัญ มาตรการเข้มงวดด้านวีซ่านักศึกษา รวมถึงข้อจำกัดในการนำผู้ติดตามเข้าประเทศ ข้อกำหนดด้านการเงินที่สูงขึ้น และการปรับเกณฑ์ Graduate Route ส่งผลให้จำนวนนักศึกษาต่างชาติระยะสั้นลดลง ขณะที่การปฏิรูปการย้ายถิ่นฐานหลัง Brexit และการยกเลิกสิทธิค่าเล่าเรียนเท่าเทียมสำหรับนักศึกษาของสหภาพยุโรปยังทำให้จำนวนนักศึกษา



ของสหภาพยุโรปลดลงและเพิ่มการแข่งขันด้านบุคลากรในระดับอุดมศึกษา แรงกดดันเหล่านี้รวมถึงต้นทุนการดำเนินงานที่สูงขึ้น ความไม่แน่นอนด้านวีซ่า และการแข่งขันที่รุนแรงจากแคนาดา ออสเตรเลีย และศูนย์กลางการศึกษาใหม่ในเอเชีย ยังคงเป็นความท้าทายสำคัญของผู้ให้บริการการศึกษาของสหราชอาณาจักร อย่างไรก็ตาม หลายสัญญาณบ่งชี้ถึงความแข็งแกร่งของตลาดในระยะกลาง โดยจำนวนคำขอวีซ่าในช่วงต้นปี 2568 เริ่มฟื้นตัว เทรนด์การศึกษานอกประเทศยังคงขยายตัว และตลาดที่มีการเติบโตสูงมีความต้องการบุคลากรที่มีคุณวุฒิจากสหราชอาณาจักร นโยบายของรัฐบาลสหราชอาณาจักรมุ่งเน้นการรักษาขีดความสามารถในการแข่งขันระดับโลกผ่านการดำเนินงานตามกลยุทธ์การศึกษานานาชาติ การกระจายตลาดงาน การเสริมความเข้มแข็งด้านประกันคุณภาพ และการสนับสนุนนวัตกรรมด้านการเรียนการสอนดิจิทัลและการจัดการศึกษานอกประเทศ เพื่อรักษาเสถียรภาพของจำนวนนักศึกษาต่างชาติและคงสถานะของสหราชอาณาจักรในฐานะจุดหมายปลายทางด้านการศึกษาชั้นนำของโลก

### ข้อมูลอ้างอิง

- "Market Growth & Valuation", Kasikom Research Center, May 2025, <https://www.kasikomresearch.com/en/analysis/k-social-media/Pages/IAO-No-02-International-School.aspx>
- "Enrollment & School Count", Bangkok Post, March 2026, <https://www.bangkokpost.com/thailand/special-reports/3209489/international-school-growth-nears-plateau>
- "Thailand's international school sector sees surging growth", The Nation Thailand, May 2025, <https://www.nationthailand.com/blogs/news/40050677>
- "Corporate Financials (SISB)", Bangkok Prep / ISAT, February 2026, <https://www.kaahooninternational.com/markets/577695>
- "2026 New School Launches", WhichSchoolAdvisor, January 2026, <https://whichschooladvisor.com/thailand/school-news/live-new-international-schools-opening-in-thailand-in-2026>
- "Thailand's International School Company Insight", Thailand's Department of Business Development (DBD), April 2025, <https://www.dbd.go.th/data-storage/attachment/cb382ffb1023713aeeb2d7f36.pdf>
- "Thailand ranks 4th most popular expat destination in 2025", TerraBKK, 2026, <https://www.terrabkk.com/>

### ข้อมูลอ้างอิง

- "Education and training statistics for the UK", Department for Education (UK), 2026, <https://explore-education-statistics.service.gov.uk/find-statistics/education-and-training-statistics-for-the-uk/2025>
- "School funding statistics", Department for Education (UK), 2026, <https://explore-education-statistics.service.gov.uk/find-statistics/school-funding-statistics/2025-26>
- "Key UK Education Statistics", British Educational Suppliers Association, 2026, <https://www.besa.org.uk/insights/education-statistics/>
- "Higher Education Student Statistics: UK, 2024/25", the Higher Education Statistics Agency, January 2026, <https://www.hesa.ac.uk/news/27-01-2026/sb273-higher-education-student-statistics>
- "Education Rankings by Country 2026", World Population Review, 2026, <https://worldpopulationreview.com/country-rankings/education-rankings-by-country>
- "Further education and skills", Department for Education (UK), 2026, <https://explore-education-statistics.service.gov.uk/find-statistics/further-education-and-skills/2025-26>
- "Student Visa Statistics", Department for Education (UK), 2026, <https://studying-in-uk.org/international-student-statistics-in-uk/>

# ลักษณะการประกอบธุรกิจ

## โครงสร้างรายได้

ในปี 2566 - 2568 โครงสร้างรายได้ของบริษัทแบ่งเป็นกลุ่มธุรกิจ ดังนี้  
โครงสร้างรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อย

รายได้ (หน่วย : ล้านบาท)	สถานที่ตั้ง	2566		2567		2568	
		จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
รายได้จากการขายห้องชุด	ในประเทศ	3,963.26	88.71	2,004.08	83.12	561.47	57.97
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน	ในประเทศ	3.85	0.09	-	-	6.07	0.63
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของ	ในประเทศ	79.91	1.79	-	-	79.91	8.25
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	ต่างประเทศ	42.82	0.96	-	-	-	-
รายได้อื่น	ในประเทศ	376.15	8.42	405.63	16.82	321.03	33.15
	ต่างประเทศ	1.80	0.03	1.33	0.06	-	-
รายได้รวม		4,467.79	100.00	2,411.04	100.00	968.48	100.00

โครงสร้างรายได้ของบริษัทแยกตามสายผลิตภัณฑ์หลัก ดังนี้

รายได้ (หน่วย : ล้านบาท)	2566		2567		2568	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
รายได้จากการขายห้องชุด	3,963.26	88.71	2,004.08	83.12	561.47	57.97
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน	3.85	0.09	-	-	6.07	0.63
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	122.73	2.75	-	-	79.91	8.25
รายได้อื่น	377.95	8.45	406.96	16.88	321.03	33.15
รายได้รวม	4,467.79	100.00	2,411.04	100.00	968.48	100.00





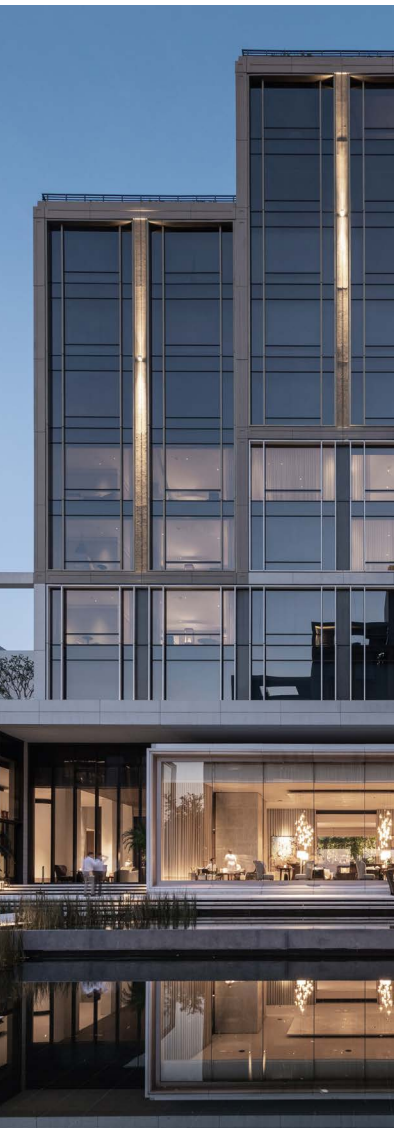
**โครงการพัฒนา  
อสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน  
(INTEGRATED DEVELOPMENT)**

**ยกระดับคุณค่าแห่งชีวิต  
เพื่อความสุขที่ยั่งยืน**  
ผลงานทางสถาปัตยกรรมอันทรงคุณค่าซึ่งถือเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัวที่สะท้อนถึงวิสัยทัศน์ ความเชี่ยวชาญ และความคิดริเริ่มสร้างสรรค์ของคันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ (Country Group Development)



**โครงการที่พักอาศัย  
(RESIDENTIAL)**

**พิถีพิถันในการรังสรรค์ที่พักอาศัย  
เหนือระดับอันเป็นเอกลักษณ์**  
ที่พักอาศัยที่ได้รับการออกแบบอย่างประณีต สะท้อนเอกลักษณ์อันโดดเด่นเฉพาะตัว เพื่อตอบสนองความต้องการของครอบครัวสมัยใหม่ในทุกมิติ



**ธุรกิจโรงแรมและการบริการ  
(HOSPITALITY)**

**ความเป็นเลิศในทุกรายละเอียด**  
โรงแรมชั้นนำที่พร้อมส่งมอบประสบการณ์สุดพิเศษและบริการที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัว ซึ่งได้รับการยอมรับและยกย่องให้อยู่ในชั้นแนวหน้าของธุรกิจด้านโรงแรมและการบริการระดับสากล



**ธุรกิจภาคการศึกษา  
(EDUCATION)**

**ผู้นำที่สร้างสรรค์ความเป็นเลิศ  
ด้านการศึกษา**  
พัฒนาทางเลือกแห่งการศึกษาที่ล้ำสมัย เพื่อสร้างอนาคตที่ดีขึ้น ผ่านความร่วมมือกับพันธมิตรชั้นนำระดับโลก รวมทั้งงานวิชาการระดับแนวหน้า และระบบการศึกษาที่ครอบคลุมแบบองค์รวม ซึ่งถูกออกแบบมาเพื่อสนับสนุนการเติบโตและการพัฒนาของคนรุ่นใหม่และสร้างแรงบันดาลใจเพื่อนำพาคนรุ่นต่อไปสู่ความสำเร็จที่ยั่งยืน



**ไลฟ์สไตล์  
(LIFESTYLE)**

**สุนทรียศาสตร์แห่งการใช้ชีวิต**  
ครอบคลุมทุกไลฟ์สไตล์การใช้ชีวิตทั้งร้านอาหารชั้นนำที่ได้รับรางวัล รวมไปถึงบาร์และสปาคุณภาพระดับโลกอีกทั้งประสบการณ์อื่นๆอันหลากหลาย เพื่อเติมเต็มประสบการณ์การใช้ชีวิตให้ครบถ้วนสมบูรณ์แบบ





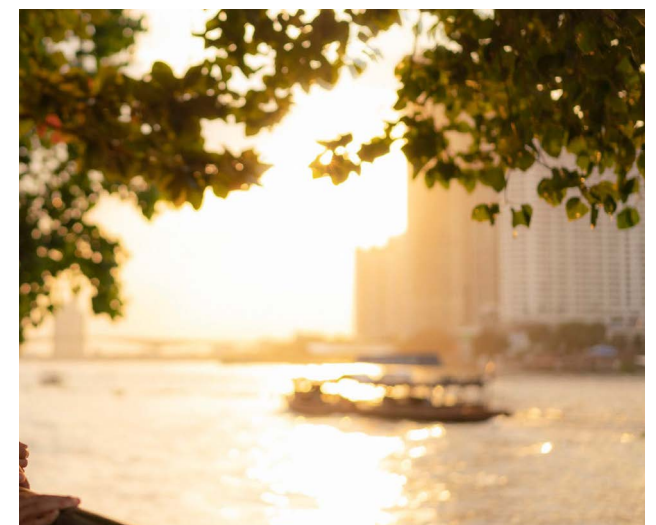
หมวดการพัฒนา

## โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน

(โครงการที่พักอาศัยและธุรกิจโรงแรมและการบริการ)

ที่ตั้ง

กรุงเทพฯ ประเทศไทย



## CHAO PHRAYA ESTATE

โครงการเจ้าพระยา เอสเตทเป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน ตั้งอยู่บนพื้นที่ขนาด 14 เอเคอร์ ริมน้ำเจ้าพระยาฝั่งงาม ซึ่งประกอบด้วยโครงการที่พักอาศัยที่โดดเด่นด้วยทัศนียภาพอันกว้างไกลของเมือง โดยมีทางเดินริมน้ำที่สวยงามทอดยาวเชื่อมสู่โรงแรมชั้นนำที่ได้รับรางวัลระดับโลก ได้แก่ โรงแรมโพรซิชั่นส์ กรุงเทพฯ ริมน้ำเจ้าพระยา และโรงแรมคาเทลลา กรุงเทพฯ





หมวดการพัฒนา  
**โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน**  
 (โครงการที่พักอาศัยและธุรกิจภาคการศึกษา)

ที่ตั้ง  
 กรุงเทพฯ ประเทศไทย



## RAMA III PROJECT

โครงการมิกซ์ยูสระดับแลนด์มาร์ก บนพื้นที่กว่า 9.1 เอเคอร์ ใจกลางย่านพระราม 3 ที่มอบนิยามใหม่ของการใช้ชีวิตในเมืองอย่างเหนือระดับ

หัวใจของโครงการคือ SPGS International School Bangkok (โรงเรียนนานาชาติเอสพีจีเอส กรุงเทพฯ) โรงเรียนนานาชาติชั้นนำที่จัดการเรียนการสอนตามหลักสูตร English National Curriculum ควบคู่แนวคิดการเรียนรู้แบบองค์รวมที่มุ่งพัฒนาศักยภาพอย่างรอบด้าน ตั้งอยู่เคียงข้าง Bonds Rama 3 (บอนด์ พระราม 3) ที่อยู่อาศัยระดับคุณภาพ ซึ่งร่วมกันยกระดับมาตรฐานการใช้ชีวิตของครอบครัวในกรุงเทพฯ

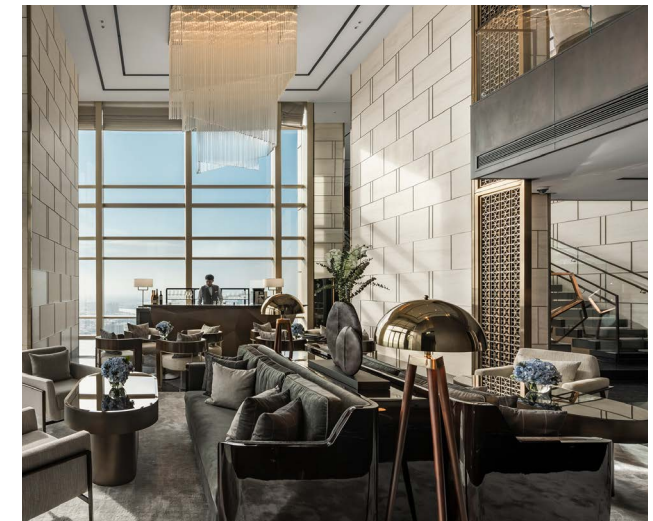
โอบล้อมด้วยธรรมชาติอันร่มรื่น เสมือนโอเอซิสแห่งความสงบใจกลางเมือง พร้อมระบบรักษาความปลอดภัยเพื่อความอุ่นใจของทุกคนในครอบครัว ตั้งอยู่ใกล้แม่น้ำเจ้าพระยา และรายล้อมด้วยสวนสาธารณะขนาดใหญ่ 3 แห่งของกรุงเทพฯ อย่างลงตัว





หมวดการพัฒนา  
โครงการที่พักอาศัย  
(ระดับ Ultra-Luxury)

ที่ตั้ง  
กรุงเทพฯ ประเทศไทย



  
**FOUR SEASONS**  
PRIVATE RESIDENCES  
BANGKOK AT CHAO PHRAYA RIVER  
A COUNTRY GROUP DEVELOPMENT

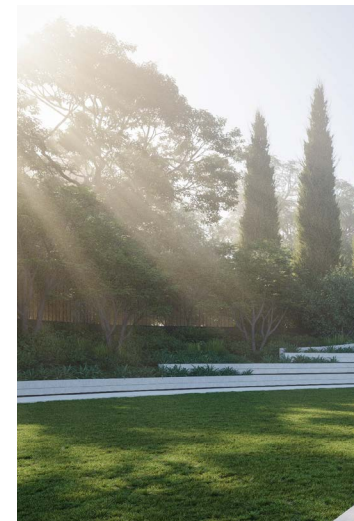
โครงการ โฟร์ซีซั่นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ ริมน้ำเจ้าพระยา แห่งแรกใน กรุงเทพฯ ตั้งอยู่ใจกลางโครงการเจ้าพระยา เอสเตท ท่ามกลางทางเข้าอัน รมรื่นที่รายล้อมไปด้วยต้นไม้ใหญ่ทั้งสองข้างทาง พร้อมกับสถาปัตยกรรม อันโดดเด่นเป็นเอกลักษณ์ในรูปแบบอาคารสูง 73 ชั้น มีห้องพักทั้งหมดรวม 366 ห้อง ที่พร้อมมอบประสบการณ์การอยู่อาศัยที่เหนือระดับ โดยทุกห้อง ได้รับการตกแต่งอย่างประณีตเพื่อให้ท่านได้สัมผัสกับทัศนียภาพอัน สวยงามและกว้างไกลของแม่น้ำและเมือง พร้อมทั้งเข้าถึงสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการชั้นเลิศระดับโลกจากโรงแรมชั้นนำที่อยู่ภายในโครงการ เดียวกันได้อย่างสะดวกและเป็นส่วนตัว





หมวดการพัฒนา  
โครงการที่พักอาศัย  
(อยู่ระหว่างการพัฒนา)

ที่ตั้ง  
กรุงเทพฯ ประเทศไทย



BONDS  
RAMA 3

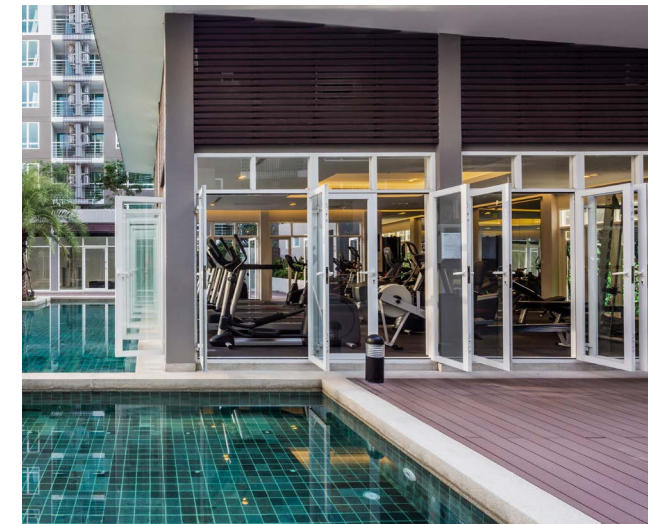
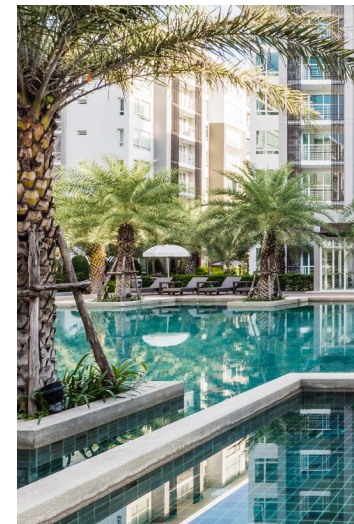
โครงการที่พักอาศัยสำหรับทุกคนในครอบครัวที่เรียบง่ายเป็นส่วนตัว  
ใกล้ชิดธรรมชาติอันร่มรื่น ผสมผสานการใช้ชีวิตที่มีคุณภาพ เน้นระดับ  
ได้อย่างลงตัว ท่ามกลางสภาพแวดล้อมที่ดีเยี่ยมเพื่อสร้างพื้นฐานแห่งการ  
เรียนรู้อย่างแท้จริงให้กับคนที่คุณรักผ่าน โรงเรียนนานาชาติเอสพีจีเอส  
กรุงเทพฯ (SPGS International School Bangkok) ซึ่งอยู่ห่างเพียงไม่กี่ก้าว  
จากที่พักของคุณ โดยโครงการ บอนส์ พระราม 3 (Bonds Rama 3)  
ถูกรังสรรค์เพื่อเสริมสร้างคุณค่าและความสัมพันธ์อันดีของทุกคนใน  
ครอบครัว เพื่อมุ่งไปสู่อนาคตที่ไร้ขีดจำกัด





หมวดการพัฒนา  
โครงการที่พักอาศัย  
(ระดับกลาง)

ที่ตั้ง  
กรุงเทพฯ ประเทศไทย



ELEMENTS  
SRINAKARIN

โครงการอิลิเมนต์ ศรีนครินทร์ เป็นโครงการที่พักอาศัยที่มีคุณภาพยอดเยี่ยมสำหรับผู้ซื้อที่มีระดับรายได้ปานกลาง โดยโครงการตั้งอยู่ในทำเลที่สะดวกสบายใกล้กับห้างสรรพสินค้าถึงสามแห่ง มหาวิทยาลัยและโรงพยาบาลหลายแห่ง รวมทั้งสนามบาสสุวธรรมภูมิ ทั้งนี้ด้วยการออกแบบและการวางผังโครงการอย่างสร้างสรรค์ ทำให้โครงการสามารถเพิ่มพื้นที่สีเขียวภายในโครงการเพื่อส่งเสริมสร้างบรรยากาศสภาพแวดล้อมที่สดชื่นและมีชีวิตชีวาซึ่งเทียบเท่าได้กับโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีขนาดใหญ่





หมวดการพัฒนา  
ธุรกิจโรงแรมและการบริการ

ที่ตั้ง  
กรุงเทพฯ ประเทศไทย



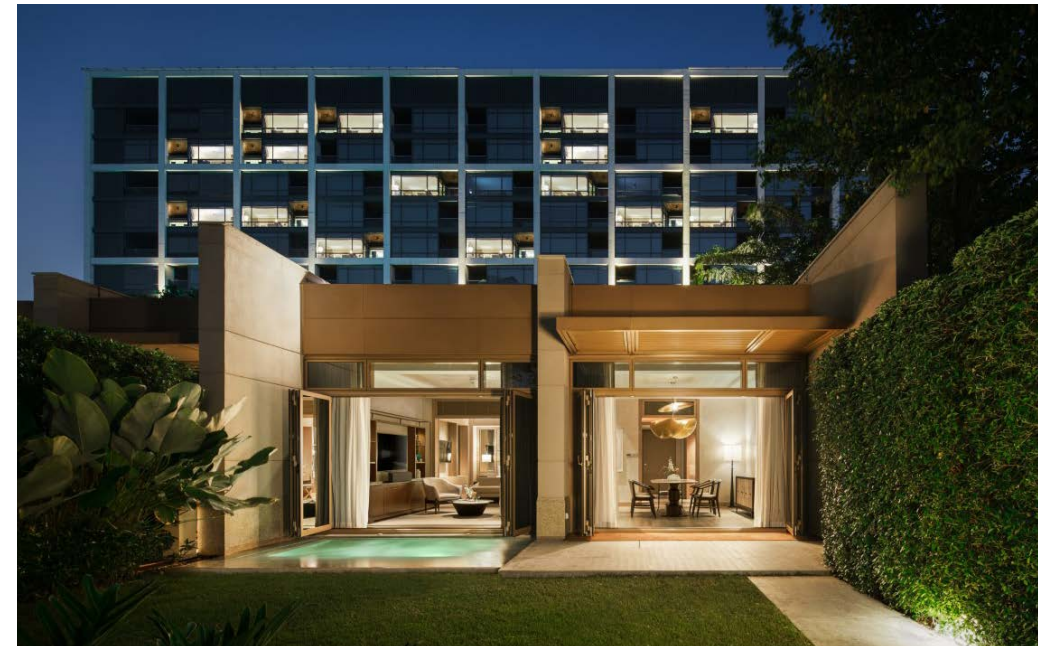
โรงแรม โฟร์ซีซั่นส์ กรุงเทพฯ ริมน้ำเจ้าพระยา ได้ผสมผสานความสง่างามเหนือ  
กาลเวลาเข้ากับความรู้สึกหรูหราทันสมัยได้อย่างลงตัว ภายในบริเวณโรงแรม  
ออกแบบให้มีพื้นที่พักผ่อนเล่นระดับอย่างงดงามพร้อมทั้งสระว่ายน้ำอัน  
แสนเงียบสงบ และห้องพักที่ถูกออกแบบอย่างประณีตจำนวน 299 ห้อง  
พร้อมเพดานเพดานไปกับการใช้บริการที่ห้องอาหารชั้นนำระดับโลก ศูนย์ดูแล  
สุขภาพสุดหรู พื้นที่ศิลปะที่สะท้อนความสร้างสรรค์ และห้องแกรนด์บอลรูม  
ที่โอเอซิสจากเสากลางในห้องพักเพื่อให้สามารถชื่นชมทัศนียภาพอันวิจิตร  
สวยงามของแม่น้ำเจ้าพระยาได้อย่างตระการตา





หมวดการพัฒนา  
ธุรกิจโรงแรมและการบริการ

ที่ตั้ง  
กรุงเทพฯ ประเทศไทย



★  
★  
CAPELLA  
BANGKOK

โรงแรม คาเพลลา กรุงเทพฯ ตั้งอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาอันงดงาม นำเสนอประสบการณ์การเข้าพักเหนือระดับผ่านห้องพักและห้องสวิตจำนวน 101 ห้อง รวมถึงห้องพักแบบวิลล่าริมแม่น้ำอีก 7 หลัง ที่มาพร้อมกับสระว่ายน้ำและสวนริมน้ำส่วนตัว อีกทั้งกระแสบานใหญ่ของหน้าต่างห้องพักที่สูงจากพื้นจรดเพดาน ช่วยเผยให้เห็นวิวทิวทัศน์อันสวยงามตระการตา ประกอบกับประสบการณ์ด้านการรับประทานอาหารชั้นเลิศโดยเชฟระดับมิชลินสตาร์ 2 ดาว Mauro Colagreco และการผ่อนคลายในสปา Auriga สุดหรู ช่วยยกระดับประสบการณ์การพักผ่อนซึ่งผสมผสานเสน่ห์แห่งริมน้ำของกรุงเทพฯ และความทันสมัยอันหรูหราได้อย่างไร้ที่ติ





หมวดการพัฒนา  
ธุรกิจภาคการศึกษา

ที่ตั้ง  
ไบรตัน สหราชอาณาจักร



OVINGDEAN



OXFORD  
International  
College

A NORD ANGLIA EDUCATION SCHOOL

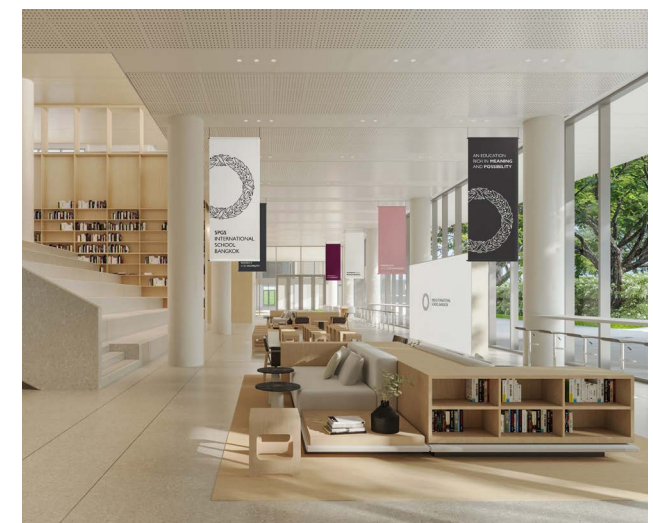
ในปี 2559 CGD ได้เข้าซื้อกิจการโรงเรียน บนพื้นที่ 20.24 เอเคอร์ ในเมืองไบรตัน (Brighton) สหราชอาณาจักร เพื่อขยายและบุกเบิกธุรกิจเข้าสู่ภาคการศึกษา ต่อมาในปี 2565 บริษัทได้ร่วมมือกับพันธมิตรชั้นนำอย่าง Oxford International College ซึ่งถือเป็นโรงเรียนระดับ Sixth Form School อันดับหนึ่งในสหราชอาณาจักร และยังเป็นส่วนหนึ่งของ Nord Anglia Education โดยเป็นองค์กรการศึกษานานาชาติระดับพรีเมียมชั้นนำแห่งหนึ่งของโลก เพื่อจัดตั้ง Oxford International College Brighton ขึ้น โดยโรงเรียนดังกล่าวปัจจุบันได้ดำเนินการจดทะเบียนในระบบ Register of Independent Schools เป็นที่เรียบร้อยแล้ว และได้เริ่มเปิดรับนักเรียนเข้าศึกษาตั้งแต่เดือนกันยายน 2566 ที่ผ่านมานี้ ซึ่งโรงเรียนแห่งนี้ตั้งอยู่ภายในพื้นที่อันทรงคุณค่าของโครงการ Ovingdean Hall





หมวดการพัฒนา  
ธุรกิจภาคการศึกษา  
(อยู่ระหว่างการพัฒนา)

ที่ตั้ง  
กรุงเทพฯ ประเทศไทย



SPGS International School Bangkok (โรงเรียนนานาชาติเอสพีจีเอส กรุงเทพฯ) สถาบันการศึกษาชั้นนำใจกลางพระราม 3 ที่มอบประสบการณ์การเรียนรู้ในเมืองอย่างสมดุลและเปี่ยมคุณค่า

ก่อตั้งขึ้นจากความร่วมมือกับ St Paul's Girls' School, London โรงเรียนที่นำพามรดกแห่งความเป็นเลิศทางการศึกษากว่า 120 ปีสู่ประเทศไทย ผ่านหลักสูตรที่มุ่งสู่นาคต สำหรับนักเรียนอายุ 2-18 ปี

ด้วยแคมปัสที่ออกแบบอย่างพิถีพิถันและรายล้อมด้วยพื้นที่สีเขียว ส่งเสริมทั้งความเป็นเลิศทางวิชาการและความเป็นอยู่ที่ดีของนักเรียน สะท้อนถึงความมุ่งมั่นในการมอบการศึกษาที่เปี่ยมด้วยความหมาย และโอกาส



หมวดการพัฒนา  
ไลฟ์สไตล์



  
SUSHI SAITO  
THAILAND

**ที่ตั้ง**  
โครงการเจ้าพระยาเอสเตท

สัมผัสประสบการณ์ของ Edomae Sushi แบบต้นตำรับที่ SUSHI SAITO ภายในบรรยากาศอันเป็นส่วนตัวและเรียบง่าย ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาอันงดงาม โดยร้านตั้งอยู่ภายในโครงการเจ้าพระยา เอสเตท พร้อมนำเสนอและรังสรรค์วัตถุดิบจากอาหารทะเลอันสดใหม่ที่สุดตามฤดูกาลที่ผ่านการคัดสรรอย่างพิถีพิถันโดยเชฟ Takashi Saito ทุกเช้าที่ตลาด Toyosu Market ในกรุงโตเกียว ประเทศญี่ปุ่น




  
CÔTE  
by Mauro Colagreco

**ที่ตั้ง**  
โรงแรม คาเพลลา กรุงเทพฯ

ร้านอาหารที่ถูกออกแบบอย่างประณีต ภายในตกแต่งด้วยโทนสีธรรมชาติอันอบอุ่น ผสานกับพื้นที่ที่เปิดรับแสงธรรมชาติได้อย่างลงตัว พร้อมด้วยทิวทัศน์ของแม่น้ำอันกว้างไกล โดยถูกนำเสนอควบคู่กับอาหารที่ถูกรังสรรค์อย่างเรียบง่าย แต่แฝงไปด้วยความงดงามและพิถีพิถัน ซึ่งได้แรงบันดาลใจจากเมดิเตอร์เรเนียน และถูกตีความและถ่ายทอดใหม่ด้วยวัตถุดิบคุณภาพชั้นเลิศ ซึ่งถูกสร้างสรรค์โดยเชฟ Mauro Colagreco เจ้าของรางวัลมิชลินสตาร์ 2 ดาว นอกจากนี้ ร้าน Cote ยังได้รับรางวัลมิชลินสตาร์ในการประกาศผล Michelin Guide Thailand 2022 พร้อมกับรางวัลด้านบริการ (Service Award) สำหรับทีมงานผู้ให้บริการภายใต้การนำของ Thibaud Charlemarty อีกทั้งเชฟ Mauro ผู้เคยได้รับรางวัล Chef of the Year จาก Gault & Millau Restaurant Guide ยังเป็นเจ้าของร้านอาหาร Mirazur ซึ่งถือเป็นร้านอาหารในเครือเดียวกับ Cote ที่ประเทศฝรั่งเศส ที่ถูกจัดอันดับให้อยู่อันดับสูงสุดจาก The World's 50 Best Restaurants




  
YU TING YUAN  
御庭園

**ที่ตั้ง**  
โรงแรมไพรซ์ชั่นส์ กรุงเทพฯ  
ริมแม่น้ำเจ้าพระยา

YU TING YUAN เป็นร้านอาหารกวางตุ้งแห่งแรกและแห่งเดียวในประเทศไทยที่ได้รับรางวัลมิชลินสตาร์ จาก Michelin Guide Thailand 2022 ตั้งแต่ปีแรกที่เปิดให้บริการ โดยมีเชฟชาวจีนผู้เชี่ยวชาญ คือ Qiu Xiaogui ผู้ซึ่งได้รับรางวัลมิชลินสตาร์ถึง 8 ครั้งด้วยกัน ได้รังสรรค์เมนูอันประณีตที่ปรุงในครัวเปิดเพื่อให้ลูกค้าเพลิดเพลินในการชมเบื้องหลังของขั้นตอนต่างๆ ในการปรุงอาหารของเชฟ นอกจากนี้ขณะรับประทานอาหารยังสามารถชื่นชมทัศนียภาพของภายนอกผ่านกระจกบานใหญ่ที่สูงจรดเพดาน ทำให้มองเห็นสวนสวยอันเขียวชอุ่มและสระว่ายน้ำที่มีประกายระยิบระยับแสงแดดตกกระทบในเวลากลางวันและสว่างไสวด้วยแสงไฟในยามค่ำคืน




  
RIVA  
DEL FIUME RISTORANTE

**ที่ตั้ง**  
โรงแรมไพรซ์ชั่นส์ กรุงเทพฯ  
ริมแม่น้ำเจ้าพระยา

เนื้อวุ้นสุกพิเศษ "Mayura" ที่มาพร้อมกับลวดลายหินอ่อน พร้อมให้เนื้อสัมผัสและรสชาติที่เป็นเอกลักษณ์ เพราะถูกเลี้ยงมาด้วยขนมหวานและดนตรีคลาสสิก ซึ่งจะผ่านการรังสรรค์อย่างประณีตและพิถีพิถัน ก่อนนำเสนอให้เป็นอาหารจานพิเศษโดยเชฟมากฝีมือระดับมิชลินสตาร์ นอกจากนี้ยังมีประสบการณ์อื่นๆ อันหลากหลายที่แสนพิเศษเช่นนี้ พร้อมให้มาลิ้มลองรสชาติอันแสนประณีตได้ที่ร้าน RIVA DEL FIUME




  
PALMIER  
BY GUILLAUME GALLIOT

**ที่ตั้ง**  
โรงแรมไพรซ์ชั่นส์ กรุงเทพฯ  
ริมแม่น้ำเจ้าพระยา

บรรยากาศภายในร้านได้รับแรงบันดาลใจจากต้นปาล์มที่พลิ้วไหวในเขตเมืองร้อนของฝรั่งเศส ซึ่งถือเป็นบรรยากาศที่สมบูรณ์แบบสำหรับบาร์หอยนางรม (Oyster Bar) และผู้ชื่นชอบในบรรยากาศ Brasserie สุดคลาสสิก ที่ได้รับการปรุงแต่งด้วยเสน่ห์ในแบบฉบับฝรั่งเศส ทั้งนี้ นอกจากเพลิดเพลินไปกับอาหารรสเลิศที่นี่ยังยกระดับประสบการณ์สุดพิเศษด้วยทัศนียภาพที่งดงามริมแม่น้ำ



  
BKK  
SOCIAL  
CLUB

**ที่ตั้ง**  
โรงแรมไพรซ์ชั่นส์ กรุงเทพฯ  
ริมแม่น้ำเจ้าพระยา

สัมผัสมนต์เสน่ห์ที่ย้ายวนใจแห่งยุค 60 ในสไตล์ละตินที่เต็มไปด้วยความตื่นเต้น สนุกสนาน เพลิดเพลินทั้งจากซิการ์จีนดี คือคอกเทลที่ปรุงสุกรพิเศษ มีเอกลักษณ์ไม่เหมือนใคร และเครื่องดื่มในรูปแบบ Craft Spirits ที่บรรจงสร้างสรรค์อย่างพิถีพิถัน ท่ามกลางบรรยากาศอันมีสไตล์ที่สะท้อนถึงวัฒนธรรมดนตรีและวิถีชีวิตที่เป็นตำนานจากนครบัวโนสไอเรส (Buenos Aires) ทำให้ที่ BKK SOCIAL CLUB กลายเป็นสถานที่ที่สมบูรณ์แบบสำหรับการพบปะสังสรรค์




  
STELLA

**ที่ตั้ง**  
โรงแรม คาเพลลา กรุงเทพฯ

อาหารไทยที่ได้รับการยกย่องไปทั่วโลก ได้ถูกรังสรรค์ขึ้นตามแบบฉบับต้นตำรับ ณ บริเวณริมแม่น้ำที่เต็มไปด้วยประวัติศาสตร์แห่งอาหารไทย โดย ร้านอาหาร "พระนคร" ได้สร้างสรรค์และนำเสนออาหารที่ผสมผสานความดั้งเดิมสะท้อนความวิจิตรแห่งอาหารไทย ในบรรยากาศร่วมสมัยที่อบอุ่นด้วยแสงแดดอ่อนๆ ริมแม่น้ำเจ้าพระยา รวมทั้งคัดสรรวัตถุดิบท้องถิ่นที่หลากหลายอย่างพิถีพิถันและตั้งใจจากเกษตรกรและชาวประมงที่มีความทุ่มเทเพื่อนำมาปรุงแต่งอย่างประณีตให้ได้รสชาติที่กลมกล่อม ครบทั้งหวาน เผ็ด เปรี้ยว เค็ม อันถือเป็นรสชาติเอกลักษณ์ที่โดดเด่นและมีเสน่ห์ของอาหารไทย



  
STELLA

**ที่ตั้ง**  
โรงแรม คาเพลลา กรุงเทพฯ

เปิดประสบการณ์เหนือระดับด้วยเครื่องดื่มและของว่างชั้นเลิศ ท่ามกลางบรรยากาศที่หรูหรา ตกแต่งด้วยโคมไฟระย้าที่สวยงามเปล่งประกายระยิบระยับพร้อมที่นั่งที่ถูกออกแบบอย่างดีเพื่อความสบายให้คุณเคลิบเคลิ้มไปกับการขับกล่อมของการแสดงดนตรีสด พร้อมบริการด้วยค็อกเทลสูตรพิเศษและของหวานที่ถูกรังสรรค์อย่างประณีตจากผู้เชี่ยวชาญ เพื่อให้คุณได้สนุก ผ่อนคลาย และเพลิดเพลินอย่างเต็มที่ ในบรรยากาศสุดหรูริมแม่น้ำ ดังเช่นแรงบันดาลใจของสถานที่แห่งนี้ จากผู้หญิงที่เปล่งประกายและเป็นตัวแทนแห่งความงามและมีมนต์เสน่ห์





หมวดการพัฒนา  
ศูนย์ข้อมูลทางอุตสาหกรรม

ที่ตั้ง  
ลอนดอน สหราชอาณาจักร



## ANCHORAGE POINT

จากวิสัยทัศน์อันกว้างไกลที่เล็งเห็นถึงศักยภาพของศูนย์ข้อมูล (Data Centers) ที่จะกลายเป็นหนึ่งในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ที่เติบโตเร็วที่สุดจากความต้องการในระดับสูงและความท้าทายในการสร้างพื้นที่จัดเก็บข้อมูลที่มีประสิทธิภาพ ดังนั้น บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ (CGD) จึงได้เข้าซื้อกิจการ Anchorage Point พร้อมสัญญาเช่าระยะยาว 33 ปีและผู้เช่าปัจจุบัน ผ่านการทำธุรกรรมแบบนอกตลาด (Off-Market Transaction) โดยศูนย์ข้อมูลแห่งนี้ตั้งอยู่บนเนื้อที่ 2,300 ตารางเมตรในย่านท่าเลทองของกรุงลอนดอน ทั้งนี้ กรุงลอนดอนยังถือเป็นหนึ่งใน 5 อันดับแรกของภูมิภาคยุโรป (Greater EU) ทั้งในด้านอุปสงค์และการเชื่อมต่อกับโครงสร้างพื้นฐานด้านการสื่อสารในระดับภูมิภาค

และในเดือนธันวาคม 2548 CGD ได้จำหน่ายกิจการนี้ให้กับ MFC Industrial Real Estate Investment Trust (MIT) ซึ่งถือเป็น International Real Estate Investment Trust (REIT) แห่งแรกของประเทศไทย

## ตลาดและการแข่งขัน

**ภาพรวมตลาด**

ในปี 2568 ตลาดอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยยังคงเผชิญกับปัจจัยท้าทายทางเศรษฐกิจ ทั้งจากการฟื้นตัวที่ดำเนินไปอย่างค่อยเป็นค่อยไปและปัญหานั่นคือวีรือนที่กดดันภาพรวม ส่งผลให้ผู้พัฒนาโครงการจำเป็นต้องปรับเปลี่ยนกลยุทธ์เชิงรุกด้วยการชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่ และมุ่งเน้นการคัดสรรทำเลที่มีศักยภาพสูงสุดเท่านั้น อย่างไรก็ตาม ท่ามกลางความผันผวนนี้ ตลาดที่พักอาศัยระดับหรูพิเศษและระดับสูงพิเศษยังคงแสดงให้เห็นถึงความยืดหยุ่นที่น่าจับตามอง สะท้อนให้เห็นว่าสินทรัพย์ที่มีคุณภาพสูงในทำเลที่หายากยังคงเป็นที่ต้องการอย่างต่อเนื่องจากกลุ่มผู้ซื้อที่มีกำลังซื้อสูงซึ่งมองเห็นคุณค่าเชิงกลยุทธ์และมีความพร้อมในการลงทุนเพื่อการถือครองในระยะยาว

อาคารอสังหาริมทรัพย์

ในมิติของการสร้างการเติบโตที่มั่นคง ธุรกิจโรงเรียนนานาชาติได้เข้ามามีบทบาทสำคัญในฐานะส่วนประกอบสำคัญที่ช่วยกระจายความเสี่ยงให้แก่ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การรังสรรค์ระบบนิเวศแห่งการอยู่อาศัยที่ครบวงจรด้วยการผนึกกำลังกับสถาบันการศึกษาชั้นนำของโลก ไม่เพียงแต่ช่วยตอบสนองรูปแบบการใช้ชีวิตของผู้ปกครองยุคใหม่ที่แสวงหาความเป็นเลิศทางการศึกษาให้แก่บุตรหลานโดยไม่จำเป็นต้องเดินทางไกล แต่ยังเป็นการสร้างมูลค่าเพิ่มมหาศาลให้กับโครงการที่พักอาศัยโดยรอบ อีกทั้งยังช่วยสร้างกระแสรายได้ที่มั่นคงและสม่ำเสมอให้กับผู้ประกอบการท่ามกลางความผันผวนของรายได้ การผนึกกำลังระหว่างอสังหาริมทรัพย์ระดับหรูและธุรกิจการศึกษาจึงกลายเป็นเทรนด์สำคัญที่สะท้อนถึงการปรับตัวของผู้ประกอบการไทยเพื่อสร้างการเติบโตที่ยั่งยืนท่ามกลางสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่มีความท้าทายในปัจจุบัน

อาคารอสังหาริมทรัพย์

**ปัจจัยขับเคลื่อนตลาด**

ในปี 2568 ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเผชิญกับปัจจัยท้าทายเชิงโครงสร้างที่ส่งผลกระทบโดยตรงต่อพฤติกรรมผู้บริโภค โดยเฉพาะปัญหานี้คือวีรือนที่อยู่ในระดับสูงและการชะลอราคอเบียที่ยังคงกดดันความสามารถในการผ่อนชำระ ปัจจัยเหล่านี้บีบให้ผู้ซื้อตัดสินใจด้วยความระมัดระวังมากขึ้นและเลือกชะลอการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ออกไปเพื่อรักษาสภาพคล่องทางการเงิน ส่งผลให้กิจกรรมในตลาดโดยรวมฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปตามภาวะเศรษฐกิจมหภาค

อาคารอสังหาริมทรัพย์

**การตลาดของผลิตภัณฑ์และบริการ**

ในปี 2568 บริษัทยังคงยึดมั่นในหลักการสำคัญของ “อสังหาริมทรัพย์ที่ไร้ขีดจำกัด” โดยการคัดสรรโครงการที่หลากหลายซึ่งออกแบบมาเพื่อยกระดับคุณภาพชีวิต ด้วยการเน้นย้ำถึงความหรูหรา ความทนทาน และงานฝีมือที่พิถีพิถัน เพื่อรังสรรค์โครงการที่ตอบโจทย์วิถีชีวิตอันเป็นเอกลักษณ์ของลูกค้าทุกระดับได้อย่างครอบคลุม ทั้งนี้ กลยุทธ์การดำเนินงานของบริษัทครอบคลุมตั้งแต่โครงการอสังหาริมทรัพย์แบบบูรณาการ (Integrated Real Estate) ที่ครบวงจร ไปจนถึงโครงการที่พักอาศัยระดับหรู โครงการโรงเรียนนานาชาติ รวมถึงโครงการโรงแรมและการให้บริการ ซึ่งความหลากหลายของพอร์ตโฟลิโอเชิงกลยุทธ์นี้ ไม่เพียงแต่ช่วยให้บริษัทตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงอยู่เสมอได้อย่างแม่นยำ แต่ยังเป็นรากฐานสำคัญที่ช่วยเสริมสร้างความแข็งแกร่งให้กับโครงสร้างธุรกิจ พร้อมทั้งสร้างกระแสรายได้ที่เติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืนในระยะยาว

อาคารอสังหาริมทรัพย์

ในปัจจุบัน บริษัทมุ่งมั่นพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ระดับหรู ภายใต้แนวคิดที่ผสานความหรูหราเข้ากับประโยชน์ใช้สอยอย่างลงตัว โดยมีโครงการที่โดดเด่นอย่าง ไพร์ซีซั่นส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ เม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็นโครงการที่พักอาศัยระดับ Luxury ตั้งอยู่ภายในโครงการมิทซ์ยูสอย่าง โครงการเจ้าพระยาเอสเตท และโรงเรียนนานาชาติ เอสพีจีเอส กรุงเทพฯ ด้วยความร่วมมือกับ St. Paul's Girls' School สถาบันการศึกษาชั้นนำระดับโลกจากประเทศอังกฤษ โดยมีแผนเปิดภาคการศึกษาในช่วงเดือนสิงหาคม 2569 นอกจากนี้ บริษัทมีแผนพัฒนาโครงการในอนาคตที่สำคัญ ได้แก่ บอนส์ พระราม 3 โครงการคอนโดมิเนียมซึ่งอยู่ติดกับโรงเรียนนานาชาติ ซึ่งคาดว่าจะได้รับความนิยมสูงอย่างมาก ต่อยกความสำเร็จอย่างต่อเนื่องจากโครงการเจ้าพระยาเอสเตท และสะท้อนภาพลักษณ์ความเป็นผู้นำในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ระดับหรู

อาคารอสังหาริมทรัพย์

ท่ามกลางสภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวในปี 2568 ตลาดอสังหาริมทรัพย์ระดับหรูได้พิสูจน์ให้เห็นถึงความยืดหยุ่นและการเติบโตที่เหนือกว่าตลาดระดับกลางอย่างชัดเจน บริษัทจึงได้ใช้กลยุทธ์การตลาดเชิงรุกที่หลากหลายควบคู่ไปกับการบริหารพอร์ตโฟลิโอแบบ เพื่อเสริมสร้างการเติบโตที่มั่นคง โดยการผสานศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ระดับหรูเข้ากับธุรกิจการศึกษาชั้นนำ เพื่อสร้างแหล่งรายได้ที่ต่อเนื่องและยั่งยืน กลยุทธ์ดังกล่าวไม่เพียงแต่ช่วยบริหารจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ แต่ยังเป็นการตอกย้ำความเป็นผู้นำของบริษัท ในฐานะผู้รังสรรค์โครงการที่ตอบโจทย์วิถีชีวิตอันเป็นเอกลักษณ์ พร้อมส่งมอบคุณค่าที่เหนือระดับและยั่งยืนให้แก่ลูกค้าอย่างแท้จริง

อาคารอสังหาริมทรัพย์

**นโยบายการตั้งราคา**

บริษัทกำหนดกลยุทธ์การตั้งราคาที่สะท้อนถึงความมุ่งมั่นในการส่งมอบคุณค่า ในขณะเดียวกัน พิจารณาถึงสภาวะตลาดและต้นทุนการพัฒนา นอกจากนี้ บริษัทยังคงรักษากลยุทธ์การตั้งราคาที่ยืดหยุ่นเพื่อให้สอดคล้องกับสภาวะตลาดที่ผันผวน เพื่อให้มั่นใจถึงการเติบโตที่ยั่งยืน เสถียรภาพทางการเงิน และมูลค่าของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียที่สมดุล ซึ่งเป็นการวางตำแหน่งบริษัทฯ ให้ประสบความสำเร็จในระยะยาว

อาคารอสังหาริมทรัพย์

**ช่องทางการจัดจำหน่าย**

บริษัทดำเนินกลยุทธ์การจัดจำหน่ายที่มุ่งเจาะตลาดทั้งในและต่างประเทศ โดยให้ความสำคัญกับการมอบประสบการณ์อันเป็นเอกลักษณ์แก่ผู้ซื้อผ่านการสัมผัสโครงการจริงที่พร้อมเข้าอยู่ นอกจากนี้ บริษัทจะได้ดำเนินการจัดกิจกรรมทางการตลาดซึ่งถือเป็นหัวใจสำคัญที่ช่วยขับเคลื่อนยอดขายและสร้างการมีส่วนร่วมกับลูกค้า โดยบริษัทมุ่งเน้นการจัดกิจกรรมพิเศษร่วมกับพันธมิตรระดับหรู เพื่อสะท้อนภาพลักษณ์โครงการที่เหนือระดับและเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายที่มีกำลังซื้อสูงได้อย่างแม่นยำ

อาคารอสังหาริมทรัพย์

ในด้านการตลาดดิจิทัล บริษัทให้ความสำคัญกับการใช้สื่อสังคมออนไลน์และระบบค้นหาข้อมูล (Search Engine) เป็นหลัก เพื่อขยายฐานการเข้าถึงผู้ชมที่หลากหลาย พร้อมทั้งร่วมมือกับตัวแทนการตลาดระหว่างประเทศที่มีเครือข่ายกว้างขวางเพื่อเชื่อมต่อกับผู้ซื้อที่มีศักยภาพทั่วโลก นอกจากนี้ การนำเทคโนโลยีสมัยใหม่มาประยุกต์ใช้ อาทิ การจัดสัมมนาเสมือนจริง (Virtual Seminar) โบรชัวร์ดิจิทัล และบริการเยี่ยมชมโครงการออนไลน์ ยังช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการเข้าถึงข้อมูลและส่งเสริมความสัมพันธ์กับลูกค้าต่างชาติได้อย่างไร้รอยต่อ ต่อยกความมุ่งมั่นของบริษัทในการสร้างสรรค์นวัตกรรมทางการตลาดที่ล้ำสมัยอยู่เสมอ

## การจัดหาผลิตภัณฑ์

อาคารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทมุ่งมั่นในการส่งมอบโครงการคุณภาพสูงที่ไม่เพียงตอบสนองความต้องการของตลาด แต่ยังสอดคล้องกับเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน ทั้งนี้ บริษัทจะดำเนินการตามกระบวนการจัดซื้อผลิตภัณฑ์และบริการที่มีความโปร่งใส มีประสิทธิภาพ และมุ่งเน้นไปที่การสร้างมูลค่าในระยะยาว โดยหลักการสำคัญที่ใช้เป็นแนวทางสำหรับนโยบายการจัดซื้อจัดจ้างของบริษัท มีดังนี้

**1. การคัดเลือกทำเลเพื่อการพัฒนา**

บริษัทมอบหมายให้ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและจัดซื้อที่ดินใช้แนวทางที่ครอบคลุมในการคัดเลือกทำเลสำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยวิเคราะห์ปัจจัยต่าง ๆ อย่างละเอียด อาทิ การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน การขยายตัวของระบบขนส่งมวลชน โครงการภาครัฐ และโครงการขนาดใหญ่ของภาคเอกชน บริษัทให้ความสำคัญกับการจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพในการเติบโตเชิงกลยุทธ์ ควบคู่ไปกับการพิจารณาสภาวะเศรษฐกิจและตลาดโดยรวม การทำงานร่วมกับนายหน้าท้องถิ่นและช่องทางออนไลน์อย่างใกล้ชิด ซึ่งจะช่วยให้บริษัทสามารถสรรหาที่ดินที่มีศักยภาพและประเมินความเป็นไปได้ในการพัฒนาได้อย่างมีประสิทธิภาพ

อาคารอสังหาริมทรัพย์

**2. การประกันคุณภาพและการจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง**

บริษัทใช้กระบวนการจัดซื้อจัดจ้างที่โปร่งใสและเป็นมาตรฐานสำหรับวัสดุก่อสร้าง เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทจะสามารถรักษามาตรฐานคุณภาพสูงในต้นทุนที่เหมาะสม โดยฝ่ายจัดซื้อองค์กรใช้ทั้งแพลตฟอร์มแบบดั้งเดิมและออนไลน์ในการจัดหาวัสดุ ซึ่งช่วยให้บริษัทสามารถเปรียบเทียบราคาและคุณภาพได้อย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อบริหารความผันผวนของราคาและได้ประโยชน์จากการซื้อในปริมาณมาก บริษัทเจรจาต่อรองโดยตรงกับผู้ผลิตและติดตามการเปลี่ยนแปลงของราคาร่ววัสดุอย่างใกล้ชิด โดยมีเป้าหมายเพื่อให้ได้วัสดุคุณภาพสูงในขณะที่ยังรักษาประสิทธิภาพด้านต้นทุนสำหรับการพัฒนาโครงการทั้งหมด

อาคารอสังหาริมทรัพย์

**3. การจัดซื้อจัดจ้างอย่างยั่งยืนและมีจริยธรรม**

ความยั่งยืนเป็นค่านิยมหลักในกลยุทธ์การจัดซื้อจัดจ้างของบริษัท บริษัทมุ่งมั่นในการจัดหาวัสดุที่เป็นไปตามมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อมและช่วยลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมของโครงการ ซึ่งรวมถึงการส่งเสริมการใช้วัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม การใช้เคลือบสีก่อสร้าง และการนำเทคโนโลยีที่ช่วยลดการปล่อยก๊าซคาร์บอนมาใช้ นอกจากนี้ บริษัททำงานร่วมกับซัพพลายเออร์ที่ปฏิบัติตามมาตรฐานด้านจริยธรรมอย่างเคร่งครัดในด้านแรงงานและความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมเท่านั้น

อาคารอสังหาริมทรัพย์

**4. การคัดเลือกและการเป็นพันธมิตรกับผู้รับเหมาและที่ปรึกษา**

การคัดเลือกผู้รับเหมาและที่ปรึกษาเป็นองค์ประกอบสำคัญในกลยุทธ์การดำเนินโครงการของบริษัท บริษัทคัดเลือกผู้รับเหมาและที่ปรึกษาจากความสามารถในการปฏิบัติตามมาตรฐานสูงของบริษัทในด้านคุณภาพ การบริหารงบประมาณ และการส่งมอบงานตรงเวลา สำหรับโครงการประเภทต่าง ๆ เช่น คอนโดมิเนียม โรงแรม โรงเรียน และอาคารพาณิชย์ บริษัทเลือกผู้รับเหมาและที่ปรึกษาที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะในแต่ละประเภท นอกจากนี้ บริษัทยังใช้สัญญาก่อสร้างแบบเบ็ดเสร็จ (Turnkey) สำหรับโครงการขนาดใหญ่เพื่อลดความเสี่ยงด้านต้นทุนและให้มั่นใจว่าสามารถดำเนินโครงการได้ตามกำหนดเวลา

อาคารอสังหาริมทรัพย์

**5. การบูรณาการเทคโนโลยีในการก่อสร้าง**

เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการก่อสร้างและการควบคุมคุณภาพ บริษัทได้นำเทคโนโลยีขั้นสูงมาใช้ในการกระบวนการของบริษัท ซึ่งรวมถึงการใช้คอนกรีตสำเร็จรูป ที่ช่วยให้บริษัทสามารถลดระยะเวลาก่อสร้าง ลดต้นทุน และรักษาคุณภาพที่สม่ำเสมอ นอกจากนี้ บริษัทยังศึกษาเทคโนโลยีการก่อสร้างที่ยั่งยืน เช่น หลังคาพลังงานแสงอาทิตย์และระบบการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อให้สอดคล้องกับเป้าหมายความยั่งยืนระยะยาวของบริษัท

อาคารอสังหาริมทรัพย์

**6. การประเมินประสิทธิภาพและการควบคุมคุณภาพของผู้จัดหาวัตถุดิบ**

กลยุทธ์การจัดซื้อจัดจ้างของบริษัทตั้งอยู่บนพื้นฐานของการสร้างความสัมพันธ์ระยะยาวกับซัพพลายเออร์ที่สามารถตอบสนองมาตรฐานด้านคุณภาพและบริการของบริษัทได้อย่างสม่ำเสมอ บริษัทมีรายชื้อซัพพลายเออร์ที่ผ่านการอนุมัติล่วงหน้าและดำเนินการประเมินประสิทธิภาพอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าพวกเขายังคงตอบสนองความคาดหวังสูงของบริษัทในด้านคุณภาพผลิตภัณฑ์ ระยะเวลาการส่งมอบ และการปฏิบัติตามแนวทางความยั่งยืน โดยซัพพลายเออร์ที่มีผลงานดีอย่างต่อเนื่องจะได้รับโอกาสทางธุรกิจในอนาคตเป็นสิ่งจูงใจ

อาคารอสังหาริมทรัพย์

**7. การบริหารความเสี่ยงและการวางแผนรับมือสถานการณ์ฉุกเฉิน**

บริษัทบริหารความเสี่ยงด้านการจัดซื้อจัดจ้างเชิงรุกโดยการกระจายฐานซัพพลายเออร์และนำแผนรับมือสถานการณ์ฉุกเฉินมาใช้เพื่อให้มั่นใจว่าห่วงโซ่อุปทานจะดำเนินไปอย่างต่อเนื่อง แนวทางนี้ช่วยให้บริษัทสามารถบรรเทาความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความผันผวนของราคาร่ววัสดุ การเปลี่ยนแปลงด้านกฎระเบียบ หรือ การหยุดชะงักของห่วงโซ่อุปทาน



**8. การจัดซื้อจัดจ้างในท้องถิ่นและผลกระทบต่อชุมชน**

บริษัทของบริษัทมุ่งมั่นในการส่งเสริมการจัดซื้อจัดจ้างในท้องถิ่นให้เป็นส่วนสำคัญของกลยุทธ์การจัดซื้อจัดจ้าง ซึ่งช่วยสนับสนุนเศรษฐกิจท้องถิ่น ลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และส่งเสริมการพัฒนาชุมชน การให้ความสำคัญกับการจัดหาวัสดุและบริการจากซัพพลายเออร์และผู้รับเหมาในท้องถิ่น ช่วยสร้างงาน กระตุ้นการเติบโตทางธุรกิจ และสร้างความสัมพันธ์ที่ยั่งยืนกับชุมชนที่บริษัทดำเนินงานอยู่ การจัดซื้อจัดจ้างในท้องถิ่นยังช่วยลดการปล่อยก๊าซคาร์บอนจากการขนส่ง ซึ่งสนับสนุนเป้าหมายด้านความยั่งยืนของบริษัท บริษัททำงานร่วมกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในท้องถิ่นอย่างแข็งขันตลอดวงจรชีวิตของโครงการ เพื่อให้มั่นใจว่าการพัฒนาของบริษัทสอดคล้องกับความต้องการและความคาดหวังของชุมชน และบริษัทลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน และโครงการทางสังคมเพื่อสร้างผลกระทบเชิงบวกที่ยั่งยืน นอกจากนี้ บริษัทยังจัดให้มีการฝึกอบรมและโอกาสในการพัฒนาศักยภาพแก่ซัพพลายเออร์และผู้รับเหมาในท้องถิ่น เพื่อให้พวกเขาสามารถตอบสนองมาตรฐาน

**9. นโยบายการพัฒนาโครงการเพื่อความปลอดภัยและสุขอนามัยของลูกค้า**

บริษัทให้ความสำคัญสูงสุดกับการพัฒนาโครงการและบริการที่มุ่งเน้นความปลอดภัยและสุขภาวะที่ดีของผู้พักอาศัยอย่างรอบด้าน โดยเริ่มตั้งแต่กระบวนการออกแบบสถาปัตยกรรมที่คำนึงถึงการใช้ชีวิตจริงและสภาพแวดล้อมที่เป็นมิตรต่อสุขภาพ การจัดวางทิศทางอาคารเพื่อรับแสงธรรมชาติ และถ่ายเทอากาศได้อย่างมีประสิทธิภาพ ไปจนถึงการคัดสรรวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่งที่ไม่ก่อให้เกิดสารพิษตกค้างหรือสารก่อภูมิแพ้ เพื่อสร้างพื้นที่ที่สะอาดและปลอดภัยที่สุดสำหรับการอยู่อาศัย นอกจากนี้ บริษัทยังมุ่งเน้นการยกระดับมาตรฐานการก่อสร้างและการบริหารจัดการโครงการในทุกขั้นตอนให้มีความปลอดภัยสูงสุด พร้อมทั้งมีการตรวจสอบและประเมินความเสี่ยงด้านสุขอนามัยอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าทุกโครงการของบริษัทจะเป็นมากกว่าที่อยู่อาศัย แต่เป็นพื้นที่ที่ช่วยเสริมสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีและสร้างความภูมิใจในการใช้ชีวิตแก่สมาชิกทุกคนในครอบครัวอย่างยั่งยืน

**10. การบริหารจัดการความปลอดภัยทางไซเบอร์และนวัตกรรมดิจิทัลที่ปลอดภัย**

บริษัทตระหนักดีว่าการนำเทคโนโลยีบ้านอัจฉริยะ (Smart Home) ดิจิทัลมาประยุกต์ใช้ในโครงการ จำเป็นต้องอาศัยมาตรฐานความถูกต้องและความปลอดภัยของข้อมูลในระดับสูงสุด ด้วยเหตุนี้ บริษัทจึงได้จัดวางมาตรการรักษาความปลอดภัยที่ครอบคลุมในทุกมิติ ทั้งการตรวจจับและป้องกันภัยคุกคามเชิงรุก การบริหารจัดการข้อมูลด้วยระบบเข้ารหัสที่ได้มาตรฐาน รวมถึงการประเมินความเสี่ยงและช่องโหว่ของโครงสร้างพื้นฐานด้านดิจิทัลอย่างสม่ำเสมอ

นอกจากนี้ บริษัทยังยึดมั่นในการปฏิบัติตามกฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด เพื่อให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายจะได้รับการปกป้องด้วยความระมัดระวังสูงสุด ทั้งนี้ เป้าหมายสำคัญของบริษัทคือการสร้างระบบนิเวศทางดิจิทัลที่ปลอดภัยและเปี่ยมด้วยเสถียรภาพ เพื่อให้ลูกบ้านทุกท่านสามารถใช้ประโยชน์จากเทคโนโลยีที่เชื่อมโยงภายในที่พักอาศัยได้อย่างเต็มศักยภาพ พร้อมความอุ่นใจและมั่นใจในความเป็นส่วนตัวและความปลอดภัยของข้อมูลส่วนบุคคลอย่างสูงสุด"

# คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

## ภาพรวมธุรกิจ

บริษัทแน้วนในการดำเนินงานตามกลยุทธ์เพื่อสร้างผลกำไรอย่างต่อเนื่องจากสินทรัพย์คงเหลือ (Backlog) การเปิดตัวโครงการใหม่ และการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งคงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (IBD/E Ratio) ให้มีระดับต่ำที่สุด นอกจากนี้ บริษัทยังคงมุ่งมั่นในกลยุทธ์การกระจายการลงทุนไปสู่ธุรกิจที่สร้างรายได้ประจำ โดยเฉพาะในภาคการศึกษา ซึ่งสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ระยะยาวในการเสริมความมั่นคงของรายได้และการเติบโตอย่างยั่งยืน ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีขาดทุนสุทธิ 576.0 ล้านบาท และมี IBD/E Ratio อยู่ที่ 1.0 เท่า

## แนวโน้มของบริษัท

### ธุรกิจเพื่อการขาย

- โครงการโฟร์ซีชั้นส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ริมน้ำเจ้าพระยา: โครงการที่พักอาศัยระดับ Ultra-Luxury สูง 73 ชั้น ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการเจ้าพระยาเอสเตท โดยโครงการมียอดการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดไปเกือบทั้งหมด โดยบริษัทได้ดำเนินการตามแผนกลยุทธ์ด้านราคา ที่มุ่งเน้นการยกระดับราคาขายต่อตารางเมตร เพื่อเป้าหมายหลักในการเพิ่มอัตรากำไรขั้นต้น จากกลยุทธ์ดังกล่าวส่งผลให้ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตรของโครงการมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง จนกระทั่งปัจจุบันมีราคาขายเฉลี่ยอยู่ที่ 575,000 บาทต่อตารางเมตร นอกจากนี้ ยังเป็นโครงการที่ได้รับการยอมรับอย่างดีจากนานาชาติ
- โครงการบอนด์ พระราม 3: โครงการคอนโดมิเนียมระดับ Ultra-Luxury สูง 50 ชั้น ซึ่งอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ ตั้งอยู่ติดกับกับโครงการโรงเรียนนานาชาติระดับพรีเมียมของบริษัท อย่างโรงเรียนนานาชาติ เอสพีจีเอส กรุงเทพฯ โดยโครงการบอนด์ พระราม 3 มอบบรรยากาศแห่งความสงบพร้อมความเป็นส่วนตัวอย่างเหนือระดับด้วยจำนวนยูนิตที่จำกัดเพียง 315 ยูนิต นอกจากนี้ โครงการยังประกอบด้วยพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ใช้สอยขนาดใหญ่ที่เหมาะสมสำหรับสมาชิกครอบครัวกว่า 10,000 ตารางเมตร โดยการออกแบบที่ตอบสนองต่อความยั่งยืนของครอบครัวยุคใหม่ นอกจากนี้ โครงการยังได้รับการอนุมัติรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment : EIA) เป็นที่เรียบร้อยแล้ว และได้นำเนงานด้านเสาชิมแล้วเสร็จ

### ธุรกิจสร้างรายได้ประจำ

เพื่อสร้างรายได้ประจำอย่างยั่งยืน บริษัทมุ่งเน้นกลยุทธ์ทางธุรกิจหลัก 3 ประการ ได้แก่ การสร้างความได้เปรียบทางการแข่งขันในภาคส่วนธุรกิจการพัฒนาสินทรัพย์ระดับแนวหน้า และการส่งเสริมความร่วมมือกับพันธมิตร ซึ่งสะท้อนให้เห็นได้ในโครงการต่างๆ ของบริษัท ซึ่งได้รับการยกย่องในระดับนานาชาติ

- โรงเรียนนานาชาติเอสพีจีเอส กรุงเทพฯ ซึ่งเป็นโครงการโรงเรียนนานาชาติชั้นนำและระดับพรีเมียมของบริษัท ที่สามารถรองรับนักเรียนได้ถึง 1,800 ราย ตั้งอยู่ติดกับโครงการบอนด์ พระราม3 โดยนำเสนอหลักสูตรอังกฤษ (British Curriculum) ร่วมกับหลักสูตร International Baccalaureate Diploma Programme (IBDP) นอกจากนี้ โครงการได้รับการรับรอง EIA เป็นที่เรียบร้อยแล้ว และมีความคืบหน้าการก่อสร้างประมาณร้อยละ 90 โดยมีกำหนดเปิดภาคเรียนในปลายเดือนสิงหาคม 2569 ทั้งนี้ บริษัทได้ร่วมมือกับ St Paul's Girls' School, London เพื่อผสานความแข็งแกร่งของสองสถาบันที่มีชื่อเสียงด้านคุณภาพและความเป็นเลิศทางการศึกษา โดยตลอดเวลากว่าทศวรรษที่ผ่านมา St Paul's Girls' School, London ได้รับการจัดอันดับเป็นโรงเรียนอันดับหนึ่งของสหราชอาณาจักรมาอย่างต่อเนื่อง เปรียบเสมือนศูนย์กลางแห่งการเรียนรู้ที่มุ่งสู่ความเป็นเลิศผ่านการปลูกฝังความรู้ ความคิดสร้างสรรค์ และความเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัวของผู้เรียน และส่งเสริมให้นักเรียนสร้างสรรค์ผลงานโดดเด่นในระดับชั้นนำ อนึ่ง โรงเรียนนานาชาติเอสพีจีเอส กรุงเทพฯ มุ่งเน้นความเป็นเลิศผ่านการศึกษารูปแบบสหศึกษา ที่เน้นความคิดสร้างสรรค์ นวัตกรรม และความมุ่งมั่น ทั้งในและนอกห้องเรียน "เพื่อเสริมสร้างกระบวนการคิดเชิงลึกและการแสดงออกอย่างอิสระ อันเป็นรากฐานสู่การเติบโตด้วยความมั่นใจและเอกลักษณ์ที่โดดเด่น ซึ่งเป็นเอกลักษณ์ของแบรนด์ St Paul's ตลอดมา ทั้งนี้ โครงการดังกล่าวสะท้อนถึงกลยุทธ์การสร้างพันธมิตรกับสถาบันการศึกษาชั้นนำ สอดรับกับแนวโน้มตลาดการศึกษาที่มีอัตราการเติบโตอย่างต่อเนื่องเฉลี่ยร้อยละ 7 ต่อปี ซึ่งถือเป็นกลุ่มธุรกิจที่มีศักยภาพสูง โดยคาดการณ์ว่าโครงการนี้จะเป็นฐานรายได้ประจำ ที่สร้างผลตอบแทนอย่างมั่นคงและยั่งยืนให้แก่บริษัทในระยะยาว
- โครงการจะเชิงเทรา: โครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบมิกซ์ยูสที่ตั้งอยู่บนที่ดิน ขนาด 80 ไร่ ในจังหวัดจะเชิงเทรา ซึ่งอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ โดยโครงการดังกล่าว ตั้งอยู่ในพื้นที่ใจกลางเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor : EEC) ซึ่งมีความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการแบบมิกซ์ยูส ทั้งนี้ บริษัทมีแผนการพัฒนาโครงการดังกล่าวให้สอดคล้องกับสถานะตลาดและสถานะของข้อพิพาททางกฎหมายของบริษัท



ธุรกิจเพื่อการขาย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายห้องชุดจำนวน 561.5 ล้านบาท และอัตรากำไรขั้นต้นที่ร้อยละ 39.9

การจัดการภาระหนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมี IBD/E Ratio อยู่ในระดับ 1.0 เท่า ซึ่งเทียบกับ ณ สิ้นปี 2567 และอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (Debt-to-Equity Ratio : D/E Ratio) อยู่ที่ 3.0 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2567 ซึ่งมี D/E Ratio อยู่ที่ 2.7 เท่า

ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงิน	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	การเปลี่ยนแปลง
IBD/E Ratio (เท่า)	1.0	1.0	0.0
D/E Ratio (เท่า)	3.0	2.7	0.3

ภาพรวมของผลประกอบการของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีรายละเอียดดังนี้

ตารางแสดงสรุปผลการดำเนินงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายได้			
รายได้	968.5	2,411.0	(59.8)
รายได้รวม	968.5	2,411.0	(59.8)
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนสินค้าขาย	337.7	1,218.0	(72.3)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	727.8	755.4	(3.7)
ผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	0.0	1.0	(100.0)
ค่าใช้จ่ายรวม	1,065.5	1,974.4	(46.0)
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	(97.0)	436.6	(122.2)
รายได้ทางการเงิน	107.6	130.9	(17.8)
ต้นทุนทางการเงิน	(587.8)	(620.5)	(5.3)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	1.2	(95.5)	101.3
ขาดทุนสุทธิสำหรับปี	(576.0)	(148.5)	(287.9)

รายได้

- กลุ่มบริษัทมีรายได้รวมจำนวน 968.5 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 59.8 จากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการชะลอตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทได้ปรับใช้กลยุทธ์ด้านราคาเพื่อยกระดับมูลค่าของโครงการ ซึ่งส่งผลให้ระดับราคาขายเฉลี่ยเพิ่มสูงขึ้น แม้กลยุทธ์ดังกล่าวจะส่งผลต่อปริมาณหน่วยขายในภาพรวม นอกจากนี้ แรกกดดันจากภาวะเงินเฟ้อยังคงส่งผลให้ต้นทุนของบริษัทปรับตัวสูงขึ้น ปัจจัยดังกล่าวส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นของกลุ่มบริษัทปรับตัวลดลง อย่างไรก็ดี ด้วยการบริหารจัดการราคาเชิงกลยุทธ์อย่างมีประสิทธิภาพ ทำให้ผลกระทบต่ออัตรากำไรขั้นต้นอยู่ในระดับที่จำกัดและน้อยกว่าที่ได้ประมาณการไว้ อย่างไรก็ตาม ภายใต้ความท้าทายเหล่านี้ รายได้หลักของกลุ่มบริษัทยังคงมาจากการโอนกรรมสิทธิ์และการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่องของห้องชุดโครงการไพรีซิชั่นส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ รีมแม้นำเจ้าพระยา โดยมีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย <span> </span> : ล้านบาท		
ตารางแสดงรายได้และต้นทุนของโครงการไพรีซิชั่นส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายได้	561.5	2,004.1	(72.0)
ต้นทุน	337.7	1,218.0	(72.3)
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	39.9	39.2	

ขาดทุนจากการดำเนินงาน

- กลุ่มบริษัทมีขาดทุนจากการดำเนินงานจำนวนรวม 97.0 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 122.2 จากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลมาจากการลดลงของรายได้ตามที่ได้กล่าวไว้ในข้างต้น และเมื่อพิจารณาค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารซึ่งลดลง 908.9 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 46.0 สอดคล้องกับรายได้ที่ลดลง ประกอบกับผลขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 (TAS19) และค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีฟ้องร้องกับผู้รับเหมาโครงการที่เพิ่มขึ้น จึงเป็นผลให้กำไรจากการดำเนินงานของบริษัทลดลงจากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน

รายได้ทางการเงิน / ต้นทุนทางการเงิน

- กลุ่มบริษัทมีรายได้ทางการเงินจำนวน 107.6 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 17.8 จากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการลดลงของดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันและเงินฝากธนาคาร
- กลุ่มบริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 587.8 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 5.3 จากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากจากชำระคืนหุ้นกู้และเงินกู้ยืมระยะสั้น

ผลการดำเนินงานสุทธิ

- กลุ่มบริษัทมีขาดทุนสุทธิจำนวน 576.0 ล้านบาท เทียบเท่ากับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนที่มีขาดทุนสุทธิ 148.5 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้และต้นทุนจากการขายห้องชุด

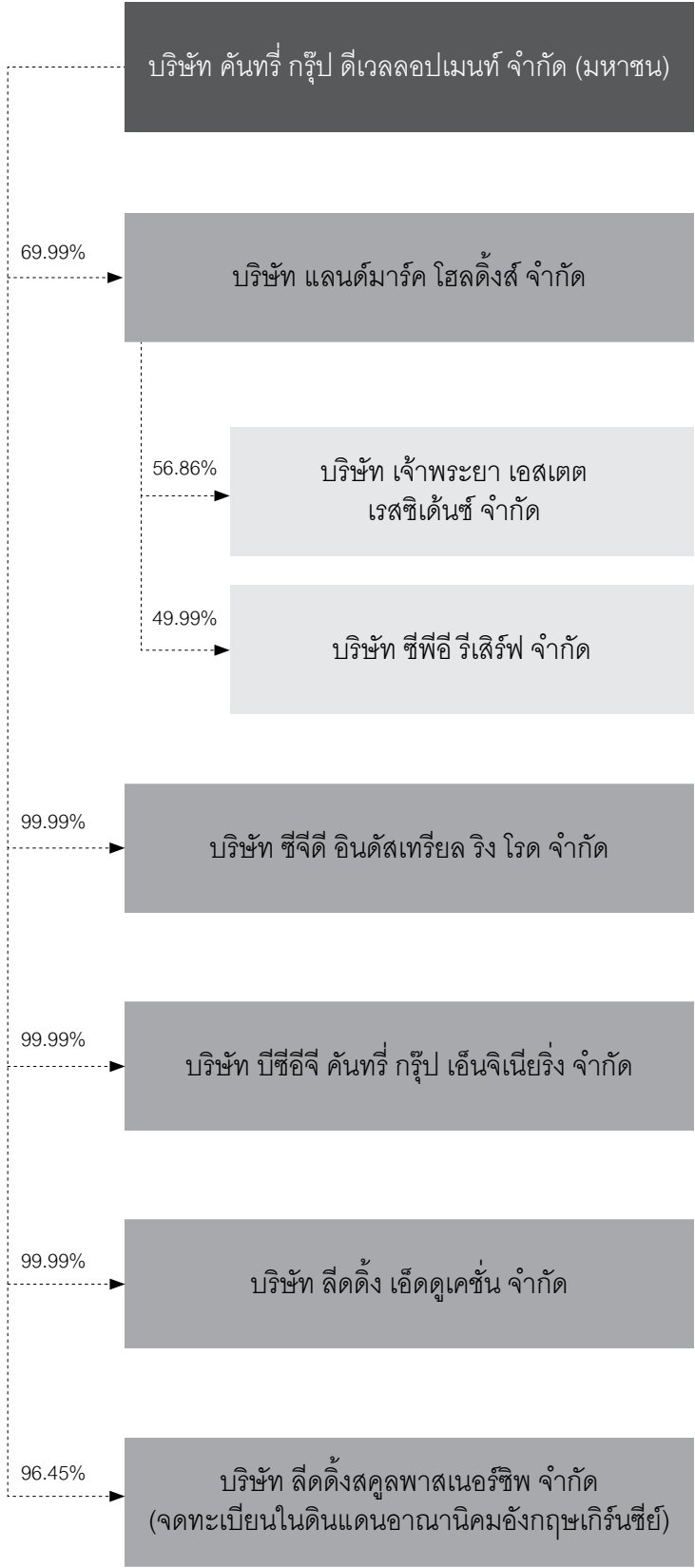


# ข้อมูลหลักทรัพย์ และผู้ถือหุ้น



## โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทมีรายละเอียด ดังนี้





ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรกของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีรายละเอียด ดังนี้

ลำดับที่	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละของ จำนวนหุ้นทั้งหมด
1	นายเบน เตชะอุบล	1,897,626,424	22.96
2	นายสดาวุธ เตชะอุบล	792,824,400	9.59
3	บริษัท คันทรี กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	606,052,600	7.33
4	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	419,963,712	5.08
5	LGT BANK (SINGAPORE) LTD	401,194,000	4.85
6	นางอัจฉรา ตรงวงศา	285,472,100	3.45
7	นายจิรศักดิ์ ผ่องหทัยกุล	268,548,385	3.25
8	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อผู้ฝาก	177,992,021	2.15
9	นายรัชชัย ตั้งธรรม	171,393,700	2.07
10	PHILLIP SECURITIES (HONG KONG) LIMITED	142,000,000	1.72
รวม		5,163,067,342	62.45

หลักทรัพย์อื่น

1. **ตั๋วแลกเงิน**  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทคงเหลือตั๋วแลกเงินจำนวน 160 ล้านบาท
2. **หุ้นกู้**  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีภาระหนี้สินจากการเสนอขายหุ้นกู้ทั้งสิ้น 1,503 ล้านบาท แบ่งเป็น หุ้นกู้มีประกันจำนวน 1,185 ล้านบาท และหุ้นกู้ไม่มีประกันจำนวน 318 ล้านบาท

รุ่น	จำนวนเสนอขาย	วันที่เสนอขาย	วันครบกำหนด ไถ่ถอนหุ้นกู้	ดอกเบี้ย	จำนวนคงเหลือ (ล้านบาท)
CGD206A	1,000	25 มิถุนายน 2561	25 ธันวาคม 2569	7.75	387.04
CGD200A	700	19 ตุลาคม 2561	19 เมษายน 2570	8.00	204.34
CGD219A	513.40	6 กันยายน 2562	6 มีนาคม 2570	8.00	114.12
CGD213A	2,000	23 มีนาคม 2563	23 กันยายน 2569	8.00	797.50

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทมีนโยบายจ่ายเงินปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะของบริษัทหลังหักภาษีเงินได้ นิติบุคคล เงินสำรองตามกฎหมาย และเงินสำรองต่าง ๆ ทั้งหมด อย่างไรก็ตามบริษัทอาจกำหนดให้การจ่ายเงินปันผลมีอัตราน้อยกว่าอัตราที่กำหนดข้างต้นได้ โดยขึ้นอยู่กับความจำเป็นในการใช้เงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงาน การขยายธุรกิจ และปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัท ทั้งนี้ มติของคณะกรรมการบริษัท ที่อนุมัติการจ่ายเงินปันผลจะได้รับการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่เป็นการจ่ายปันผลระหว่างกาล ซึ่งคณะกรรมการบริษัทมีอำนาจอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้และจะดำเนินการรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรับทราบในการประชุมต่อไป นอกจากนี้ บริษัทย่อยของบริษัทมีนโยบายในการจ่ายปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินของบริษัทย่อย หลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคล เงินสำรองตามกฎหมาย และเงินสำรองต่าง ๆ ทั้งหมด โดยจะพิจารณาประกอบกับกระแสเงินสด ฐานะทางการเงิน สภาพคล่อง และแผนการลงทุน ในแต่ละช่วงเวลาด้วย



# ข้อมูลทั่วไป และข้อมูลสำคัญอื่นๆ

## ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่นๆ

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)		
รหัสหุ้น	CGD (จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”))	
เลขที่จดทะเบียน	0107538000177	
ประเภทธุรกิจ	ธุรกิจที่ลงทุนในบริษัทอื่น (Holding Company) และธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	
เว็บไซต์	www.cgd.co.th	
ปีที่จัดตั้ง	8 มิถุนายน 2525	
ปีที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	7 พฤษภาคม 2540	
วันที่เริ่มต้นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	14 พฤษภาคม 2553	
ที่อยู่	เลขที่ 898 อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์ ชั้น 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330	
ทุนจดทะเบียน	5,546,572,592.55 บาท	
ทุนชำระแล้ว	5,042,338,720.50 บาท	
แบ่งเป็น	8,266,129,050 หุ้นสามัญ	
มูลค่าที่ตราไว้	0.61 บาทต่อหุ้น	
โทรศัพท์	+66-2658-7888	
โทรสาร	+66-2658-7880	
ฝ่ายเลขานุการบริษัท	โทรศัพท์ +66-2658-7888	อีเมล comsec@cgd.co.th
ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์	โทรศัพท์ +66-2658-7888	อีเมล info_ir@cgd.co.th
ช่องทางการร้องเรียน	โทรศัพท์ +66-2658-7888	อีเมล whistleblowing@cgd.co.th



## ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่นๆ

<b>นายทะเบียนหลักทรัพย์</b>
<b>บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด.</b>
อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เลขที่ 93
ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์ <span> </span> : <span> </span> : +66-2009-9990
โทรสาร <span> </span> : <span> </span> : +66-2009-9991
SET Contact Center <span> </span> : +66-2009-9999
อีเมล <span> </span> : SETContactCenter@set.or.th

#### ผู้สอบบัญชีของบริษัท

บริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัส โซียยศ สอบบัญชี จำกัด	
นายมงคล สมผล	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 8444
นายชวลา เทียนประเสริฐกิจ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4301
นางสาวกรทอง เหลืองวิไล	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7210
นายวีร์ สุจริต	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7103
อาคารเอไอเอ สาทร ทาวเวอร์ ชั้นที่ 23-27	
เลขที่ 11/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120	
โทรศัพท์ <span> </span> : <span> </span> : +66-2034-0000	
โทรสาร <span> </span> : <span> </span> : +66-2034-0100	

#### นายทะเบียนหุ้นกู้

<b>ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)</b>
เลขที่ 333 ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
โทรศัพท์ <span> </span> : <span> </span> : +66-2645-5555

#### ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

<b>หลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)</b>
เลขที่ 87/2 อาคารซีอาร์ซีทาวเวอร์ ชั้นที่ 9,18,39 และ 52 ออลซีซั่นส์เพลส
ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์ <span> </span> : <span> </span> : +66-2351-1800
<b>บริษัทหลักทรัพย์ พาย จำกัด (มหาชน)</b>
132 อาคารสินธรทาวเวอร์ 3 ชั้น 17, 18, 20, 27
ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10300
โทรศัพท์ <span> </span> : <span> </span> : +66-2205-7000

## ข้อพิพาททางกฎหมาย

ศาลฎีกา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เจ้าหนี้ค่าก่อสร้างและดอกเบี้ยค้างจ่ายระหว่างบริษัทย่อยของบริษัทและผู้รับเหมาโครงการมียอดคงเหลือจำนวน 5,484.65 ล้านบาท และ 1,407.88 ล้านบาท ตามลำดับ ตามสัญญาชำระหนี้คั้น โดยยอดหนี้ดังกล่าวมีกำหนดชำระภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2565 อย่างไรก็ตาม บริษัทย่อยของบริษัทเห็นว่าผู้รับเหมาโครงการไม่สามารถปฏิบัติตามภาระที่ระบุไว้ในสัญญาก่อสร้างและไม่สามารถส่งมอบงานก่อสร้างโครงการเจ้าพระยาเอสเตทได้ภายในวันที่ 31 ตุลาคม 2561 ตามที่กำหนดไว้ ทั้งนี้ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อสร้าง บริษัทย่อยของบริษัทและผู้รับเหมาโครงการแต่ละฝ่ายจะต้องยื่นข้อเรียกร้องของตนต่อวิศวกรซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากทั้งสองฝ่ายตามที่บริษัทย่อยของบริษัทและผู้รับเหมาโครงการได้ระบุไว้ในสัญญาก่อสร้าง (“วิศวกร”) สำหรับความเสียหายจากความล่าช้าและการขยายกำหนดเวลาแล้วเสร็จของงาน (Extension of Time for Completion) โดยวิศวกรในฐานะที่เป็นผู้ชี้ขาดข้อเรียกร้อง (Claim Determiner) ของคู่สัญญา จะต้องชี้ขาดประเด็นดังกล่าวซึ่งจะมีผลผูกพันต่อคู่สัญญา โดยเมื่อวันที่ 20 เมษายน 2566 วิศวกรได้ออกหนังสือชี้ขาดอย่างเป็นทางการ (Engineer's Determination) ซึ่งได้สรุปผลการพิจารณาว่าผู้รับเหมาโครงการไม่ได้สิทธิในการขอขยายเวลาส่งมอบงาน ดังนั้นกำหนดเวลาแล้วเสร็จของงานยังคงไม่เปลี่ยนแปลง กล่าวคือวันที่ 31 ตุลาคม 2561 และผู้รับเหมาโครงการไม่สามารถปฏิบัติตามภาระที่ระบุไว้ในสัญญาก่อสร้าง อีกทั้งวิศวกรได้ระบุไว้ในหนังสือชี้ขาดว่าบริษัทย่อยของบริษัทมีสิทธิได้รับการชดใช้ค่าเสียหายจากความล่าช้าจำนวน 5,380.22 ล้านบาท และยังระบุไว้ในหนังสือชี้ขาดดังกล่าวว่าการก่อสร้างโครงการยังไม่แล้วเสร็จและค่าความเสียหายจากความล่าช้าจะดำเนินต่อจนถึงวันที่งานก่อสร้างแล้วเสร็จขั้นสุดท้าย (Practical Completion)

ศาลฎีกา

การชี้ขาดในเรื่องค่าเสียหายจากความล่าช้าดังกล่าวซึ่งสนับสนุนข้อเรียกร้องของบริษัทย่อยของบริษัท ยังไม่รวมถึงค่าเสียหายอื่นๆ ซึ่งบริษัทย่อยของบริษัทได้ประเมินเบื้องต้นแล้วพบว่ามูลค่าความเสียหายอันเนื่องมาจากการผิดสัญญาก่อสร้างและสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นมีมูลค่าเกินกว่าจำนวนรวมของเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างและดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมด ทั้งนี้ ตามความเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัท สัญญาก่อสร้างดังกล่าวมีลักษณะเป็นสัญญาต่างตอบแทน ดังนั้น บริษัทย่อยของบริษัทย่อมไม่ตกอยู่ในฐานะลูกหนี้ผิดนัดภายใต้เหตุการณ์ที่บริษัทย่อยของบริษัทไม่มีส่วนในการรับผิดชอบตามมาตรา 205 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ศาลฎีกา

เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2566 สืบเนื่องจากหนังสือชี้ขาดอย่างเป็นทางการจากวิศวกรดังกล่าว บริษัทย่อยของบริษัทได้ส่งหนังสือเรียกชำระค่าเสียหายเนื่องจากความล่าช้าตามสัญญาก่อสร้างและความเสียหายต่างๆ ที่เกิดขึ้นในเบื้องต้นที่เกี่ยวข้องกับการผิดสัญญาก่อสร้าง (Demand Notice) ให้กับผู้รับเหมาโครงการ ซึ่งหนังสือดังกล่าวได้ถึงกำหนดชำระโดยไม่มีกรจ่ายชำระจากผู้รับเหมาโครงการ นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2566 บริษัทได้ใช้สิทธิตามสัญญาเพื่อบอกเลิกสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยของบริษัทกับผู้รับเหมาโครงการซึ่งมีฐานะเป็นผู้ถือหุ้นส่วนน้อยในบริษัทย่อยของบริษัทโดยการออกหนังสือบอกเลิกสัญญาอย่างเป็นทางการ และเมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2567 ผู้รับเหมาโครงการได้ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จและได้รับหนังสือรับรองการแล้วเสร็จพร้อมใช้งาน (Certificate of Practical Completion) ลงวันที่ 12 เมษายน 2567 ซึ่งระยะเวลาก่อสร้างนับจากวันที่ในหนังสือรับรองการแล้วเสร็จพร้อมใช้งานเกินกว่าเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อสร้างมากกว่า 5 ปี

ศาลฎีกา

*การดำเนินคดีโดยผู้รับเหมาโครงการ*

- เมื่อวันที่ 19 กันยายน 2565 ผู้รับเหมาโครงการได้ยื่นคำร้องต่อศาลขอให้เพิกถอนมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 ซึ่งพิจารณาวาระการเปลี่ยนแปลงกรรมการ อำนาจกรรมการ และการดำเนินคดีกับผู้รับเหมาโครงการ ทั้งนี้ คดีดังกล่าวได้ถึงที่สุดแล้ว โดยเมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2566 ศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษาว่าคำร้องของผู้รับเหมาโครงการให้เพิกถอนมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 นั้นไม่มีมูล จึงเป็นเหตุให้ยกคำร้องเพิกถอนทั้งหมดและขอให้ผู้รับเหมาโครงการเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมศาล ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างรอคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์
- เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2566 ผู้รับเหมาโครงการยื่นฟ้องบริษัทและบริษัทย่อยของบริษัทต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ โดยกล่าวหาว่าบริษัทได้ฝ่าฝืนเงื่อนไขในสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น ข้อบังคับของบริษัทย่อยของบริษัท และกระทำการละเมิด โดยเรียกร้องค่าเสียหายเป็นจำนวน 1,204 ล้านบาท เนื่องจากประเด็นกฎหมายหลักในคดีนี้มีที่มาจากการผิดสัญญาก่อสร้างของผู้รับเหมาโครงการ ศาลจึงมีคำสั่ง เมื่อวันที่ 22 กันยายน 2568 ให้เลื่อนการพิจารณาคดีนี้ออกไปก่อน เพื่อรอฟังผลคดีถึงที่สุดของคดีก่อสร้าง ปัจจุบันคดีนี้อยู่ในระหว่างการจำหน่ายคดีชั่วคราวและศาลได้กำหนดนัดถัดไปวันที่ 22 เมษายน 2569

ศาลฎีกา

ทั้งนี้ คดีดังกล่าวยังไม่ถึงที่สุด แต่ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทพิจารณาว่าบริษัทได้ใช้สิทธิตามสัญญาในการบอกเลิกสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นการใช้ความระมัดระวังตามสมควรที่สืบเนื่องมาจากความล่าช้าของผู้รับเหมาโครงการที่ไม่สามารถก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จเป็นเวลาเกินกว่า 5 ปี ประกอบกับคำชี้ขาดของวิศวกรที่ระบุว่าผู้รับเหมาโครงการผิดสัญญาก่อสร้างและการก่อสร้างโครงการยังไม่แล้วเสร็จ ณ วันที่มีคำชี้ขาดจากวิศวกร จึงทำให้เกิดสิทธิในการบอกเลิกสัญญาตามสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น ดังนั้น ข้อกล่าวอ้างที่ว่าบริษัทฝ่าฝืนเงื่อนไขในสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นจึงไม่สามารถกล่าวอ้างได้ในกรณีที่สัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นได้ถูกบอกเลิกไปแล้ว โดยฝ่ายบริหารเห็นว่าข้อพิพาทข้างต้นไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเงินรวมของกลุ่มบริษัท



3. เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2566 ผู้รับเหมาได้ยื่นคำร้องที่ศาลแพ่งกรุงเทพใต้ เพื่อขอให้ศาลเพิกถอนมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 โดยผู้รับเหมาโครงการกล่าวหาว่าบริษัทได้ฝ่าฝืนเงื่อนไขในสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น ข้อบังคับของบริษัทย่อยของบริษัท และอ้างว่ามติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 สมควรถูกเพิกถอน เนื่องจากประเด็นกฎหมายหลักในคดีนี้มีที่มาจากการผิดสัญญาก่อสร้างของผู้รับเหมาโครงการ ศาลจึงมีคำสั่ง เมื่อวันที่ 22 กันยายน 2568 ให้เลื่อนการพิจารณาคดีนี้ออกไปก่อน เพื่อรอฟังผลคดีถึงที่สุดของคดีก่อสร้าง ปัจจุบันคดีนี้อยู่ในระหว่างการจำหน่ายคดีชั่วคราวและศาลได้กำหนดนัดถัดไปวันที่ 22 เมษายน 2569 ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าบริษัทได้ปฏิบัติตามบทบัญญัติของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 อย่างถูกต้องแล้วทุกประการ ดังนั้นฝ่ายบริหารเห็นว่าการนี้ข้างต้นจะไม่มีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการเงินรวมของกลุ่มบริษัท

4. เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2566 ผู้รับเหมาโครงการยื่นฟ้องบริษัทและบริษัทย่อยของบริษัทต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ โดยกล่าวหาว่าบริษัทย่อยของบริษัทได้ฝ่าฝืนเงื่อนไขในสัญญาชำระเงินคืนและเรียกชดเชยค่าเสียหายเป็นจำนวน 6,949 ล้านบาท ซึ่งเป็นหนี้ที่มาจากสัญญาก่อสร้างเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567 บริษัทและบริษัทย่อยของบริษัทได้ยื่นคำให้การเพื่อโต้แย้งคำฟ้องของผู้รับเหมาโครงการ พร้อมกับคำฟ้องแย้งเพื่อเรียกค่าเสียหายจากความล่าช้า และค่าเสียหายอื่นๆ รวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้นและดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น เป็นจำนวนทุนทรัพย์ทั้งหมด 5,389 ล้านบาท เนื่องจากประเด็นกฎหมายหลักในคดีนี้มีที่มาจากการผิดสัญญาก่อสร้างของผู้รับเหมาโครงการ ศาลจึงมีคำสั่งเมื่อวันที่ 22 กันยายน 2568 ให้เลื่อนการพิจารณาคดีนี้ออกไปก่อน เพื่อรอฟังผลคดีถึงที่สุดของคดีก่อสร้าง ปัจจุบันคดีนี้อยู่ในระหว่างการจำหน่ายคดีชั่วคราวและศาลได้กำหนดนัดถัดไปวันที่ 22 เมษายน 2569

แม้คดีดังกล่าวยังไม่ถึงที่สุด แต่ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทพิจารณาว่าบริษัทย่อยของบริษัทมีสิทธิในการระงับการชำระเงินตามสัญญาชำระเงินคืนจากการที่มีคำสั่งขาดจากวิศกรที่ระบุให้บริษัทย่อยของบริษัทมีสิทธิได้รับการชดเช้ค่าเสียหายจากความล่าช้าจำนวน 5,380.22 ล้านบาท และบริษัทย่อยของบริษัทได้ประเมินเบื้องต้นแล้วพบว่าความเสียหายอันเนื่องมาจากความล่าช้าร่วมกับการผิดสัญญาก่อสร้างและสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นมีมูลค่าเกินกว่าจำนวนรวมของหนี้ค่าก่อสร้างและดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมด นอกจากนี้ สัญญาก่อสร้างยังเป็นสัญญาต่างตอบแทน ดังนั้น บริษัทย่อยของบริษัทย่อมไม่ตกอยู่ในฐานะลูกหนี้ผิดนัดภายใต้พฤติการณ์ที่บริษัทย่อยของบริษัทไม่มีส่วนในการรับผิดชอบแทนผู้รับเหมาโครงการที่ไม่สามารถก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จเป็นเวลาเกินกว่า 5 ปี ทั้งนี้ บริษัทย่อยของบริษัทได้ยื่นฟ้องผู้รับเหมาโครงการ โดยเรียกชดเชยค่าเสียหายเป็นจำนวนเกินกว่ายอดหนี้ค้างชำระที่ถึงกำหนดแล้วตามสัญญาชำระเงินคืน

5. เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2566 ผู้รับเหมาโครงการได้ยื่นคำร้องเพื่อขอให้ระงับข้อพิพาทด้วยวิธีการทางอนุญาโตตุลาการ ต่ออนุญาโตตุลาการของหอการค้านานาชาติ (International Chamber of Commerce : ICC) โดยผู้รับเหมาโครงการกล่าวหาว่าบริษัทย่อยของบริษัทได้ละเมิดเงื่อนไขของสัญญาก่อสร้างและเรียกชดเชยค่าเสียหายจากค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมจากความล่าช้าของโครงการที่เกิดขึ้นจาก หรือ โดยความผิดของบริษัทย่อยของบริษัท เป็นจำนวน 227.2 ล้านดอลลาร์สหรัฐ โดยเมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2567 ผู้รับเหมาโครงการได้แถลงเพื่อให้ศาลแพ่งกรุงเทพใต้ในคดีก่อสร้างรับคำฟ้องแย้งว่า หากคณะอนุญาโตตุลาการวินิจฉัยว่ายังมีเขตอำนาจพิจารณาคดี ผู้รับเหมาโครงการจะขอให้คณะอนุญาโตตุลาการหยุดการพิจารณาคดีในชั้นอนุญาโตตุลาการไว้ชั่วคราวก่อน ต่อมา เมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2568 คณะอนุญาโตตุลาการ ออกคำสั่งชี้ขาดเบื้องต้นเรื่องเขตอำนาจของตนด้วยคะแนนเสียงข้างมากว่าคณะอนุญาโตตุลาการมีเขตอำนาจพิจารณาคดีนี้ ซึ่งขัดกับคำสั่งของศาลแพ่งกรุงเทพใต้ก่อนหน้านี้ในประเด็นเรื่องเดียวกันในคดีก่อสร้างระหว่างบริษัทย่อยของบริษัทและผู้รับเหมาโครงการ บริษัทย่อยของบริษัทจึงใช้สิทธิยื่นคำร้องขอให้ศาลแพ่งกรุงเทพใต้มีคำสั่งเกี่ยวกับอำนาจของคณะอนุญาโตตุลาการตามมาตรา 24 วรรคท้าย ของพระราชบัญญัติอนุญาโตตุลาการ พ.ศ. 2545 (รวมถึงที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“พ.ร.บ. อนุญาโตตุลาการ”) เมื่อใกล้วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2569 ซึ่งเป็นกำหนดวันที่คณะอนุญาโตตุลาการให้ผู้รับเหมาโครงการต้องยื่นข้อเรียกร้องในส่วนเนื้อหาของคดีก่อสร้าง ผู้รับเหมาโครงการได้ยื่นขอให้ระงับกระบวนการอนุญาโตตุลาการไว้ชั่วคราวจนกว่าจะมีคำสั่งชี้ขาดของศาลในคดีเกี่ยวกับเขตอำนาจอนุญาโตตุลาการ และคณะอนุญาโตตุลาการได้พิจารณาและมีคำสั่งในวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2569 อนุญาตให้ระงับกระบวนการอนุญาโตตุลาการไว้จนกว่าศาลจะมีคำสั่งชี้ขาดในคดีเกี่ยวกับเขตอำนาจอนุญาโตตุลาการหรือวันที่ 31 กรกฎาคม 2569 แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน คำสั่งของคณะอนุญาโตตุลาการที่ให้ระงับกระบวนการอนุญาโตตุลาการไว้ชั่วคราว เป็นไปตามจุดยืนที่บริษัทย่อยของบริษัทยึดถือตลอดว่า การดำเนินการอนุญาโตตุลาการควบคู่ไปกับการดำเนินคดีในศาลนั้น ไม่เป็นประโยชน์ในทางปฏิบัติและไม่คุ้มค่าทั้งในด้านการเงินและค่าใช้จ่าย

ทั้งนี้ คดีดังกล่าวยังไม่ถึงที่สุด แต่ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่าอนุญาโตตุลาการของหอการค้านานาชาติไม่มีเขตอำนาจในการพิจารณาคดีนี้ ด้วยเหตุที่ศาลแพ่งกรุงเทพใต้ได้มีคำสั่งว่าคดีที่ผู้รับเหมาโครงการผิดสัญญาก่อสร้างที่บริษัทย่อยของบริษัทเป็นผู้ฟ้องคดี ซึ่งมีประเด็นทางกฎหมายที่มีลักษณะเดียวกันกับคดีนี้ อยู่ในเขตอำนาจของศาลแห่งประเทศไทย ด้วยเหตุนี้ บริษัทย่อยของบริษัทจึงยื่นฟ้องผู้รับเหมาโครงการเพื่อเรียกชดเชยค่าเสียหายภายใต้สัญญาก่อสร้างต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ และบริษัทมีข้อต่อสู้ในการโต้แย้งข้อเรียกร้องของผู้รับเหมาโครงการในเรื่องการผิดสัญญาก่อสร้าง จากพฤติการณ์ที่ผู้รับเหมาโครงการดำเนินการก่อสร้างโครงการล่าช้าเกินกว่า 5 ปี และจากการที่วิศกรมีคำสั่งขาดอย่างเป็นทางการแล้ว ซึ่งได้สรุปผลการพิจารณาว่า ผู้รับเหมาโครงการไม่ได้สิทธิในการขอขยายเวลาส่งมอบงาน ดังนั้นกำหนดเวลาแล้วเสร็จของงานยังคงไม่เปลี่ยนแปลง กล่าวคือวันที่ 31 ตุลาคม 2561 และผู้รับเหมาโครงการไม่สามารถปฏิบัติตามภาระที่ระบุไว้ในสัญญาก่อสร้าง อีกทั้งวิศกรได้ระบุไว้ในหนังสือชี้ขาดว่าบริษัทย่อยของบริษัทมีสิทธิได้รับการชดเช้ค่าเสียหายจากความล่าช้าจำนวน 5,380.22 ล้านบาท และยังระบุไว้ในหนังสือชี้ขาดดังกล่าวว่าการก่อสร้างโครงการยังไม่แล้วเสร็จ นอกจากนี้เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2567 ผู้รับเหมาโครงการได้ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จและได้รับหนังสือรับรองการแล้วเสร็จขั้นสุดท้าย (Certificate of Practical Completion) ลงวันที่ 12 เมษายน 2567 ซึ่งระยะเวลาก่อสร้างนับจากวันที่ในหนังสือรับรองการแล้วเสร็จขั้นสุดท้าย เกินกว่าเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อสร้างมากกว่า 5 ปี

คดีความโดยบริษัท/บริษัทย่อยของบริษัท

1. เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2566 บริษัทย่อยยื่นฟ้องผู้รับเหมาโครงการต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้โดยกล่าวหาว่าผู้รับเหมาโครงการผิดเงื่อนไขสัญญาก่อสร้างและเรียกชดเชยค่าเสียหายจากความล่าช้าตามคำสั่งขาดของวิศกรเป็นจำนวนทุนทรัพย์ทั้งหมด 5,380.22 ล้านบาท พร้อมกับค่าเสียหายอื่นๆ รวมถึง การสูญเสียรายได้จากการขายโครงการที่พักอาศัย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น ดอกเบี้ยจ่ายที่เพิ่มขึ้น รวมเป็นจำนวนทุนทรัพย์ทั้งหมด 12,732 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 19 มกราคม 2567 ผู้รับเหมาโครงการได้ยื่นคำร้องขอให้จำหน่ายคดี โดยอ้างว่าการระงับข้อพิพาทตามสัญญาก่อสร้างจะต้องดำเนินการโดยวิธีการอนุญาโตตุลาการ ศาลยุติธรรมในประเทศไทยไม่มีเขตอำนาจในการพิจารณาคดีนี้ ต่อมาศาลได้มีการไต่สวนคำร้องในวันที่ 13 สิงหาคม 2567 โดยได้พิเคราะห์เนื้อหาของสัญญา รวมทั้งเอกสารหลักฐานต่างๆ และได้รับฟังพยานบุคคลจากทั้งสองฝ่ายแล้ว เห็นว่าคดีนี้อยู่ในเขตอำนาจของศาลยุติธรรมในประเทศไทย จึงได้มีคำสั่งยกคำร้องขอให้จำหน่ายคดีของผู้รับเหมาโครงการดังกล่าว ในวันที่ 25 กันยายน 2567 คดีนี้อยู่ระหว่างการสืบพยาน ซึ่งมีกำหนดนัดสืบพยานถัดไปในเดือนมีนาคมและเมษายน 2569

2. เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2567 บริษัทยื่นฟ้องผู้รับเหมาโครงการต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ โดยกล่าวหาว่าผู้รับเหมาโครงการผิดสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น ซึ่งหนึ่งในเหตุผิดสัญญาตามสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นนั้นมิเหตุเกี่ยวเนื่องจากการผิดสัญญาก่อสร้างโดยผู้รับเหมาโครงการ และเรียกร้องให้ชดเช้ค่าเสียหายได้แก่ ความเสียหายจากมูลค่าหุ้นที่ลดลง การสูญเสียรายได้ค่าเช่า ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น ดอกเบี้ยจ่ายที่เพิ่มขึ้น รวมเป็นจำนวนทุนทรัพย์ทั้งหมด 13,153 ล้านบาท เนื่องจากประเด็นกฎหมายหลักในคดีนี้มีที่มาจากการผิดสัญญาก่อสร้างของผู้รับเหมาโครงการ ศาลจึงมีคำสั่ง เมื่อวันที่ 22 กันยายน 2568 ให้เลื่อนการพิจารณาคดีนี้ออกไปก่อน เพื่อรอฟังผลคดีถึงที่สุดของคดีก่อสร้าง ปัจจุบัน คดีนี้อยู่ในระหว่างการจำหน่ายคดีชั่วคราวและศาลได้กำหนดนัดถัดไปวันที่ 22 เมษายน 2569

3. เมื่อวันที่ 4 กรกฎาคม 2568 บริษัทย่อยของบริษัทได้ยื่นคำร้องต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ตามสิทธิของตนภายใต้มาตรา 24 วรรคท้าย แห่ง พ.ร.บ.อนุญาโตตุลาการ เพื่อขอให้ศาลมีคำสั่งชี้ขาดว่า คณะอนุญาโตตุลาการไม่มีเขตอำนาจในการวินิจฉัยข้อพิพาทระหว่างบริษัทย่อยของบริษัทและผู้รับเหมาโครงการ เนื่องจาก ศาลได้เคยมีคำสั่งในคดีก่อสร้างว่า คดีนี้ควรอยู่ในเขตอำนาจของศาลยุติธรรมในประเทศไทย และคำสั่งขาดของคณะอนุญาโตตุลาการว่าตนเองมีขอบเขตอำนาจนั้นเป็นคำสั่งขาดด้วยเสียงข้างมาก 2 เสียง ต่อ 1 เสียงโดยคณะอนุญาโตตุลาการชาวต่างชาติซึ่งไม่มีคุณสมบัติทางด้านกฎหมายไทย ทั้งที่สัญญาก่อสร้างพิพาทกำหนดไว้ชัดเจนว่าต้องใช้กฎหมายไทย ในการตีความและใช้บังคับ และมีความเห็นแย้งกับคณะอนุญาโตตุลาการเสียงข้างน้อยผู้ทรงคุณสมบัติทางด้านกฎหมายไทย ที่เห็นว่า คณะอนุญาโตตุลาการไม่มีเขตอำนาจเหนือคดีก่อสร้างนี้ ปัจจุบันศาลได้มีคำสั่งกำหนดวันนัดสืบพยานในเดือนมีนาคม 2569



# การบริหารความเสี่ยง

## นโยบายและแผนการบริหารจัดการความเสี่ยง

บริษัทให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กร โดยคำนึงถึงปัจจัยทั้งภายในและภายนอกที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจและการบรรลุเป้าหมายขององค์กร บริษัทได้นำแนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยงอย่างเป็นระบบมาใช้ โดยอ้างอิงตามกรอบมาตรฐานสากลของ Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO ERM-2017) การบูรณาการการบริหารจัดการความเสี่ยงเข้ากับการดำเนินธุรกิจ ช่วยให้อย่างมั่นใจได้ว่าองค์กรสามารถปรับตัวและจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ทันทั่วทั้งเมื่อเผชิญกับอุปสรรคหรือสถานการณ์ที่ไม่คาดคิด นอกจากนี้ บริษัทยังมองหาโอกาสทางธุรกิจที่อาจเกิดขึ้นจากความเสี่ยงเหล่านี้เพื่อเสริมสร้างความได้เปรียบทางการแข่งขันอย่างต่อเนื่อง โดยมุ่งเน้นที่การเติบโตของธุรกิจในระยะยาวภายใต้หลักธรรมาภิบาล พร้อมทั้งผนวกความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และการกำกับดูแล (ESG) เข้ากับกรอบการบริหารจัดการความเสี่ยงขององค์กร

### 1. โครงสร้างการบริหารจัดการความเสี่ยงและความรับผิดชอบ

#### คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการบริษัททำหน้าที่กำกับดูแลกรอบการบริหารจัดการความเสี่ยง โดยมอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ติดตามความเพียงพอและประสิทธิผลของแนวปฏิบัติดังกล่าว คณะกรรมการตรวจสอบจะทบทวนระบบการควบคุมภายในเพื่อให้มั่นใจว่าความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญได้รับการระบุอย่างถูกต้อง และมีกลยุทธ์การจัดการที่แข็งแกร่งและสอดคล้องกับข้อกำหนด

#### ฝ่ายตรวจสอบภายใน

ฝ่ายตรวจสอบภายในปฏิบัติหน้าที่ในฐานะแนวป้องกันที่สาม (Third Line) โดยมีพันธกิจในการให้ความเชื่อมั่นอย่างเป็นอิสระผ่านการประเมินประสิทธิผลของทั้งแนวป้องกันที่หนึ่ง (หน่วยปฏิบัติงาน) และแนวป้องกันที่สอง (ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและการปฏิบัติตามกฎระเบียบ) โครงสร้างนี้ช่วยให้มั่นใจได้ว่ากรอบการบริหารจัดการความเสี่ยงมีความเข้มแข็ง โดยฝ่ายตรวจสอบภายในยังทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาเชิงกลยุทธ์ เพื่อถ่ายทอดคำสั่งจากคณะกรรมการตรวจสอบไปยังระดับปฏิบัติการเพื่อขับเคลื่อนการปรับปรุงอย่างยั่งยืน

#### คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการบริษัทและผู้บริหารระดับสูง ซึ่งแต่ละท่านมีความเชี่ยวชาญด้านการบริหารความเสี่ยงและการกำกับดูแลเชิงกลยุทธ์ เพื่อกำกับดูแลและผลักดันให้บริษัทสามารถบริหารจัดการความท้าทายภายใต้สภาพธุรกิจที่มีความผันผวนและซับซ้อนได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักคือ:

1. ทบทวนและปรับปรุงนโยบายและกรอบการบริหารความเสี่ยงอย่างน้อยปีละครั้ง เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และกลยุทธ์ของบริษัท
2. กำกับดูแลการระบุและประเมินความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญ ครอบคลุมทั้งความเสี่ยงเชิงกลยุทธ์ การปฏิบัติงาน เทคโนโลยีสารสนเทศ การเงิน กฎหมาย และความเสี่ยงอุบัติใหม่
3. จัดลำดับความสำคัญของความเสี่ยง กำหนดมาตรการตอบสนอง และติดตามผลการจัดการความเสี่ยงเพื่อรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท
4. ทบทวนการกำหนดระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ (Risk Appetite) และขั้นตอนปฏิบัติการความเสี่ยงเกินจำกัด
5. ประสานงานกับคณะกรรมการตรวจสอบในกรณีที่มีเหตุการณ์สำคัญที่อาจกระทบต่อบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ
6. ทบทวนความเหมาะสมของกฎบัตรคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงอย่างน้อยปีละครั้ง

### 2. กระบวนการและเครื่องมือในการบริหารจัดการความเสี่ยง

บริษัทได้นำบูรณาการการบริหารจัดการความเสี่ยงเข้ากับ 6 ด้านหลัก โดยมีการใช้เครื่องมือต่างๆ ในแต่ละขั้นตอน ดังนี้

1. การระบุความเสี่ยง : จัดหมวดหมู่ความเสี่ยงออกเป็น 7 ประเภท (Risk Universe) เพื่อสร้างภาษาเดียวกันทั้งองค์กร โดยคำนึงถึงทั้งความเสี่ยงและโอกาสด้านความยั่งยืนตามหลักการของ International Sustainability Standards Board (ISSB)
2. การประเมินและจัดลำดับความสำคัญ : กำหนดระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ทั้งในเชิงการเงินและไม่ใช้การเงิน (เช่น ความเชื่อมั่น ภาพลักษณ์ องค์กร) โดยใช้แผนภูมิความเสี่ยง (5x5 Risk Map) เพื่อจัดลำดับความสำคัญตามโอกาสที่เกิดและผลกระทบ นอกจากนี้ยังใช้การวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) และการวิเคราะห์สถานการณ์จำลอง (Scenario Analysis) เพื่อประเมินความรุนแรงของผลกระทบ
3. มาตรการบรรเทาความเสี่ยง: กำหนดหลักการจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ ผ่านแผนการลดความเสี่ยงที่เป็นระบบ
4. การติดตามและรายงาน : ใช้รูปแบบทะเบียนความเสี่ยง (Risk Register) และกำหนดดัชนีชี้วัดความเสี่ยงหลัก (Key Risk Indicators : KRIs) เพื่อการวิเคราะห์ในอนาคต



### 3. วัฒนธรรมการบริหารจัดการความเสี่ยง

บริษัทมุ่งมั่นที่จะปลูกฝังวัฒนธรรมการบริหารจัดการความเสี่ยงให้แก่พนักงานทุกระดับ โดยผู้บริหารจะสื่อสารความสำคัญและทำเป็นแบบอย่าง มีการสร้างภาษาความเสี่ยงร่วมกัน กำหนดความรับผิดชอบของเจ้าของความเสี่ยง (Risk Owner) และบรรจุเรื่องความเสี่ยงเป็นวาระในการประชุมสำคัญ นอกจากนี้ยังมีการบูรณาการเข้ากับหลักสูตรการอบรมและพัฒนา และเวิร์กชอปเพื่อให้พนักงานสามารถวิเคราะห์และจัดการความเสี่ยงในสายงานของตนได้ บริษัทยังเน้นย้ำการบริหารตามหลักการกำกับดูแล การบริหารความเสี่ยง และการปฏิบัติตามกฎระเบียบ (Governance, Risk, and Compliance: GRC)

## นโยบายและแผนการบริหารจัดการความเสี่ยง

บริษัทได้ดำเนินการระบุและประเมินความเสี่ยงสำคัญ พร้อมทั้งจัดทำแผนบริหารจัดการความเสี่ยงเพื่อบรรเทาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และเพื่อผลักดันให้องค์กรบรรลุเป้าหมายเชิงกลยุทธ์ตามที่วางไว้ ทั้งนี้ กระบวนการประเมินความเสี่ยงของบริษัทได้คำนึงถึงแนวคิดการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนเป็นสำคัญ โดยบริษัทได้จำแนกความเสี่ยงระดับองค์กรออกเป็น 6 ประเภทหลัก ได้แก่ ความเสี่ยงเชิงกลยุทธ์ ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน ความเสี่ยงด้านการเงิน ความเสี่ยงด้านการกำกับดูแล ความเสี่ยงอุบัติใหม่ และความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม สังคม บรรษัทภิบาล (ESG) และความยั่งยืน ซึ่งบริษัทได้ใช้การจัดประเภทความเสี่ยงดังกล่าวเป็นแนวทางในการระบุ ตลอดจนวิเคราะห์และประเมินความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อพิจารณา กำหนดมาตรการในการจัดการความเสี่ยงเหล่านั้นให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมและเพียงพอ

#### 1 ความเสี่ยงเชิงกลยุทธ์ (Strategic Risks)

##### 1.1 ความเสี่ยงทางเศรษฐกิจ (Economic Risks)

เศรษฐกิจไทยเผชิญกับสภาวะชะลอตัวที่ยืดเยื้อ โดยมีลักษณะการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (“GDP”) ที่หยุดนิ่ง และการฟื้นตัวในรูปแบบ K-shaped ในขณะที่ตลาดระดับบนยังคงมีความแข็งแกร่ง แต่ระดับหนี้ครัวเรือนที่สูงเป็นประวัติการณ์ซึ่งเกินกว่าร้อยละ 90 ของ GDP ได้นำไปสู่การเพิ่มความเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ ส่งผลให้อัตราการปฏิเสธสินเชื่อพุ่งสูงขึ้นอย่างรวดเร็วในตลาดวงกว้าง นอกจากนี้ สภาวะอัตราดอกเบี้ยที่ทรงตัวอยู่ในระดับสูงอย่างต่อเนื่องได้บั่นทอนบรรยากาศการลงทุนโดยรวม เนื่องจากแม้แต่ผู้ซื้อที่มีฐานะมั่งคั่งก็มีความระมัดระวังมากขึ้นในการตัดสินใจซื้อสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ ปัจจัยเชิงลบเหล่านี้ เมื่อรวมกับต้นทุนการก่อสร้างและราคาวัสดุที่เพิ่มสูงขึ้น ได้สร้างความท้าทายอย่างยิ่งในการรักษาแรงส่งของยอดขายในภาคสังหาริมทรัพย์ระดับพรีเมียม

เพื่อบรรเทาผลกระทบจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจไทยและความผันผวนที่มีอยู่ตามธรรมชาติของภาคสังหาริมทรัพย์ บริษัทได้ดำเนินการกระจายความเสี่ยงเชิงกลยุทธ์ ในการลงทุนในธุรกิจโรงเรียนนานาชาติ การขยายธุรกิจนี้ได้รับการออกแบบมาเพื่อถ่วงดุลกับลักษณะที่เป็นวงจรของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยการสร้างกระแสรายได้ประจำ (Recurring Income) ที่แข็งแกร่ง ซึ่งช่วยสร้างเสถียรภาพทางการเงินในช่วงที่ตลาดหดตัว การบูรณาการสถาบันการศึกษาระดับพรีเมียมเข้ากับธุรกิจของบริษัท ไม่เพียงแต่เป็นการป้องกันความเสี่ยงจากความผันผวนของอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น แต่ยังช่วยส่งเสริมมูลค่าและชื่อเสียงในระยะยาวให้กับสินทรัพย์ระดับ Super Luxury ของบริษัทอีกด้วย และเพื่อให้มั่นใจในความเป็นเลิศของสถาบัน บริษัทได้ลดความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงานโดยการร่วมมือกับผู้เชี่ยวชาญด้านการศึกษาระดับโลก ซึ่งจะช่วยสร้างความได้เปรียบทางการแข่งขันที่ยั่งยืนและเสริมสร้างศักยภาพต้นทุนทางการเงินโดยรวมของบริษัท

#### 1.2 ความเสี่ยงจากการลงทุน (Investment Risks)

แม้ว่าบริษัทจะรักษาความเป็นผู้นำตลาดที่แข็งแกร่งในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ระดับ Super Luxury แต่การขยายตัวเข้าสู่ธุรกิจโรงเรียนนานาชาติที่กำลังดำเนินอยู่นั้น ถือเป็นการปรับเปลี่ยนทิศทางไปสู่พอร์ตโฟลิโอที่ครอบคลุมหลากหลายภาคธุรกิจ การกระจายการลงทุนไปสู่ธุรกิจที่ไม่ใช่ธุรกิจหลัก (Non-core Industry) ย่อมนำมาซึ่งตัวแปรเชิงกลยุทธ์ที่เฉพาะตัว เนื่องจากภาคการศึกษาถูกกำกับดูแลด้วยสภาพแวดล้อมทางกฎระเบียบที่แตกต่าง และมีพลวัตของตลาดที่ต่างไปจากอสังหาริมทรัพย์ ความซับซ้อนในการบริหารจัดการธุรกิจรูปแบบการบริการประเภทใหม่อาจส่งผลให้เกิดกระบวนการเรียนรู้ (Learning Curve) เกี่ยวกับกรอบการดำเนินงานเฉพาะด้านและมาตรฐานทางวิชาการที่เปลี่ยนแปลงอยู่เสมอ นอกจากนี้ การลงทุนในเงินทุนจำนวนมากเพื่อสร้างพื้นฐานทางการศึกษาระดับโลก ยังต้องขึ้นอยู่กับวัฏจักรเศรษฐกิจระยะยาวและการเปลี่ยนแปลงของความต้องการในตลาด ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อระยะเวลาของผลตอบแทนที่คาดการณ์ไว้และทิศทางทางการเงินโดยรวมของธุรกิจใหม่นี้

ในปี 2568 บริษัทได้นำแนวทางการบริหารจัดการการเปลี่ยนผ่านเชิงกลยุทธ์มาปรับใช้อย่างรอบคอบ ผ่านการวางแผนที่วางกลยุทธ์มาอย่างดีเยี่ยม โดยการบูรณาการความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านและร่วมมือกับผู้ดำเนินงานด้านการศึกษาและมีอาชีพที่มีชื่อเสียง เพื่อบริหารจัดการและดำเนินบริการทางการศึกษาที่มีมาตรฐานสูงอย่างมีประสิทธิภาพ การขยายธุรกิจนี้เป็นผลมาจากการวางแผนอย่างพิถีพิถันที่ออกแบบมาเพื่อส่งเสริมรูปแบบรายได้ที่สมดุลยิ่งขึ้น ผ่านการพัฒนาแหล่งรายได้ประจำ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเพิ่มมูลค่าในระยะยาวและสร้างเสถียรภาพให้กับกระแสเงินสด เพื่อรับมือกับความผันผวนตามธรรมชาติของตลาดซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตลอดทั้งปีที่ผ่านมา บริษัทได้มุ่งเน้นการดำเนินงานตามกลยุทธ์ในด้านศักยภาพของระบบนิเวศ (Ecosystem) ของโครงการ เพื่อให้มั่นใจว่าโรงเรียนจะช่วยส่งเสริมความโดดเด่นและชื่อเสียงให้กับพอร์ตโฟลิโอระดับ Luxuryที่มีอยู่เดิม เพื่อสร้างข้อเสนอคุณค่าที่ครอบคลุมหลายมิติให้แก่ทั้งผู้ถือหุ้นและลูกค้า นอกจากนี้ การจัดสรรเงินทุนทั้งหมดภายใต้อยู่การกำกับดูแลทางการเงินที่เข้มงวดและการวางแผนที่มีระเบียบวินัย เพื่อให้มั่นใจว่าก้าวย่างของการขยายธุรกิจยังคงสอดคล้องกับการบริหารจัดการสภาพคล่องในภาพรวมและเป้าหมายความยั่งยืนในระยะยาวของบริษัท

#### 2. ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน (Operational Risks)

##### 2.1 ความเสี่ยงในการควบคุมต้นทุนการก่อสร้าง (Risks on Construction Cost Control)

ในปี 2568 ความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างยังคงเป็นปัจจัยหลักที่ต้องเฝ้าระวัง เนื่องจากต้นทุนที่เปลี่ยนแปลงไปส่งผลกระทบต่ออัตรากำไรของโครงการและความสามารถในการทำกำไรในภาพรวม ในฐานะที่ต้นทุนส่วนนี้เป็นองค์ประกอบสำคัญในการพัฒนาสินทรัพย์ระดับ Super Luxury หากราคาวัสดุมีการพุ่งสูงขึ้นอย่างรุนแรงโดยไม่ได้คาดการณ์ไว้ ไม่ว่าจะเป็นสาเหตุมาจากภาวะเงินเฟ้อภายในประเทศ หรือ การเปลี่ยนแปลงของห่วงโซ่อุปทานโลก ย่อมก่อให้เกิดความเสี่ยงต่อเป้าหมายทางการเงินของบริษัท ดังนั้น การบริหารจัดการต้นทุนที่มีประสิทธิภาพจึงถือเป็นหัวใจสำคัญในการรักษาคุณภาพระดับพรีเมียมและผลตอบแทนของโครงการตามที่มีผู้มีส่วนได้ส่วนเสียได้คาดหวังไว้

เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากความผันผวนดังกล่าว ตลอดปี 2568 บริษัทได้นำแนวทางที่มีการวางกลยุทธ์มาอย่างดีในการควบคุมต้นทุนและการจัดซื้อจัดจ้างมาใช้ โดยอาศัยกระบวนการประมาณการต้นทุนที่ครอบคลุมเพื่อให้มั่นใจว่าการจัดจ้างประมาณมีความแม่นยำสูงตั้งแต่ขั้นตอนก่อนการพัฒนาโครงการ ด้วยการวางแผนที่พิถีพิถัน บริษัทได้ทำสัญญากับผู้รับเหมาในรูปแบบสัญญาจ้างเหมาแบบเบ็ดเสร็จ (Lump-sum Contracts) เพื่อลดราคาระงจ้างให้คงที่ตั้งแต่วันที่ยลงนามในข้อตกลง นอกจากนี้ บริษัทยังใช้ประโยชน์จากความสัมพันธ์เชิงกลยุทธ์ระยะยาวกับซัพพลายเออร์รายใหญ่เพื่อจัดซื้อวัสดุในปริมาณมากในราคาพิเศษ ซึ่งช่วยให้บริษัทสามารถรักษาเสถียรภาพของโครงสร้างต้นทุนท่ามกลางความผันผวนของตลาด เพื่อให้มั่นใจว่าผลกำไรของโครงการและระเบียบวินัยทางการเงินยังคงความแข็งแกร่งตลอดวงจรการก่อสร้าง

#### 2.2 ความเสี่ยงด้านข้อพิพาททางกฎหมาย (Risk on Legal Disputes)

บริษัทและบริษัทย่อยมีข้อพิพาทกับผู้รับเหมาโครงการรายหนึ่ง ซึ่งมีมูลค่าการฟ้องร้องที่มีนัยสำคัญ จากการที่ผู้รับเหมาโครงการไม่สามารถปฏิบัติตามภาระที่ระบุไว้ในสัญญาก่อสร้าง ส่งผลให้การส่งมอบงานก่อสร้างล่าช้าจากกำหนดการอย่างมีนัยสำคัญ ประมาณ 5 ปี ทั้งนี้ บริษัท ได้ยื่นฟ้องผู้รับเหมาหลายคดีเพื่อบังคับคดีเรียกร้องค่าเสียหายตามสัญญาการก่อสร้างและค่าเสียหายตามสัญญาผู้ถือหุ้น ผู้รับเหมาจึงได้ยื่นฟ้องกลับและฟ้องร้องบริษัทเกี่ยวกับข้อพิพาทเดียวกันนี้

ตลอดปี 2568 บริษัทได้ดำเนินกลยุทธ์ทางกฎหมายอย่างรัดกุมเพื่อปกป้องผลประโยชน์สูงสุดขององค์กร โดยได้ร่วมกับกลุ่มที่ปรึกษากฎหมายชั้นนำและผู้เชี่ยวชาญในการจัดเตรียมพยานหลักฐานและข้อต่อสู้ที่ครบถ้วนแข็งแกร่ง บนพื้นฐานความเชื่อมั่นในสิทธิตามสัญญาที่ชัดเจนของบริษัท ในปีที่ผ่านมา บริษัทได้เข้ามีส่วนร่วมในกระบวนการพิจารณาของศาลอย่างใกล้ชิด โดยนำเสนอข้อมูลเชิงลึกและคำให้การจากผู้เชี่ยวชาญเพื่อสนับสนุนข้อเรียกร้องอย่างเต็มที่ปัจจุบัน กระบวนการทางกฎหมายได้เข้าสู่ขั้นตอนสำคัญและคาดว่าจะมีคำตัดสินในเร็ววันนี้ ทั้งนี้ บริษัทยังคงติดตามความคืบหน้าอย่างต่อเนื่องภายใต้ระเบียบวินัยทางกฎหมายที่เคร่งครัด เพื่อกำจัดผลกระทบต่อการดำเนินงานให้เหลือน้อยที่สุด และมุ่งมั่นที่จะบังคับสิทธิตามคำตัดสินเพื่อรักษาผลประโยชน์ที่บริษัทพึงได้รับให้ประสบความสำเร็จ

#### 3. ความเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risks)

##### 3.1 ความเสี่ยงด้านภาระหนี้สินทางการเงิน (Risk on Financial Liability)

บริษัทมุ่งมั่นในการรักษาขีดความสามารถทางการเงินแข่งขันผ่านการลงทุนใหม่ การขยายธุรกิจ และการปรับปรุงสินทรัพย์ ซึ่งอาจสร้างภาระผูกพันทางการเงินที่เพิ่มขึ้นตามลำดับ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีหนี้สินในงบการเงินรวม ทั้งสิ้น 11,921 ล้านบาท ซึ่งรวมถึงหุ้นกู้จำนวน 1,495 ล้านบาท ในขณะที่รายได้ยังคงแปรผันตามความผันผวนของสภาวะเศรษฐกิจภายนอกและการแข่งขันในตลาด บริษัทจึงต้องบริหารจัดการอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) อย่างเคร่งครัดเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้และเงื่อนไขของหุ้นกู้ นอกจากนี้ บริษัทยังอยู่ระหว่างการบริหารจัดการเจ้าหนี้การก่อสร้างที่เกี่ยวข้องกับโครงการเจ้าพระยา เอสเตท ซึ่งเป็นกรณีข้อพิพาทอันเนื่องมาจากการผิดสัญญาและความล่าช้าของโครงการที่เกิดขึ้นจากคู่สัญญา

ตลอดปี 2568 บริษัทสามารถรักษาเสถียรภาพทางการเงินที่แข็งแกร่งผ่านการวางแผนเชิงกลยุทธ์และการบริหารจัดการเงินทุนที่มีระเบียบวินัย เพื่อให้มั่นใจว่าอัตราส่วนทางการเงินทุกด้านยังคงอยู่ภายใต้เกณฑ์ที่กำหนด โดยบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ซึ่งไม่รวมมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า (TFRS 16) อยู่ที่ 1.0 เท่า ซึ่งต่ำกว่าเกณฑ์ที่กำหนดไว้ที่ 3 เท่าอย่างมีนัยสำคัญ สำหรับการบรรเทาความเสี่ยงด้านหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับเจ้าหนี้การก่อสร้าง บริษัทได้ยึดตามคำตัดสินขั้นเด็ดขาดของวิศวกร (Engineer's Determination) ประจำปี 2566 ซึ่งชี้ขาดว่าผู้รับเหมาเป็นฝ่ายผิดสัญญาในการส่งมอบงาน ส่งผลให้บริษัทย่อยมีสิทธิได้รับค่าปรับความล่าช้าเป็นจำนวนเงิน 5,380.22 ล้านบาท ทั้งนี้ ด้วยการสนับสนุนจากที่ปรึกษากฎหมายผู้เชี่ยวชาญภาระผูกพันในการชำระเงินของบริษัทนั้นจะถูกหักกลบด้วยค่าเสียหายจากการผิดสัญญาจำนวนดังกล่าว นอกจากนี้ เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงด้านหนี้สินในระยะยาว บริษัทจะมุ่งเน้นการกระจายการลงทุนไปสู่สายธุรกิจใหม่ที่เน้นการสร้างรายได้ประจำที่มั่นคง เพื่อเป็นกระแสเงินสดสำรองสำหรับรับมือกับความผันผวนของตลาด รายได้ที่สม่าเสมอนี้จะช่วยเสริมสภาพคล่องทางการเงิน ทำให้มั่นใจได้ว่าบริษัทจะสามารถชำระหนี้และครอบคลุมต้นทุนการดำเนินงานได้โดยไม่เกิดภาระหนี้เกินตัว การปรับทิศทางการลงทุนใหม่ให้สอดคล้องกับรูปแบบรายได้ที่คาดการณ์ได้จะช่วยลดการพึ่งพายอดขายเป็นรายได้โครงการ และเสริมสร้างความสามารถในการชำระหนี้โดยรวมในระหว่างการขยายธุรกิจ



### 3.2 ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Volatility Risk)

ความเคลื่อนไหวของอัตราดอกเบี้ยส่งผลกระทบต่อบริษัทในสองมิติ ได้แก่ อัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้นอาจทำให้ลูกค้าชะลอการตัดสินใจซื้อเนื่องจากต้นทุนในการถือครองอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น และส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงิน เนื่องจากบริษัทจำเป็นต้องได้รับเงินสนับสนุนในรูปแบบเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้วางแผนอย่างใกล้ชิดเพื่อควบคุมผลกระทบจากความเสี่ยงในสภาวะดอกเบี้ยขาขึ้น โดยปัจจุบันเงินกู้ส่วนใหญ่ของบริษัทเป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่เพื่อหลีกเลี่ยงผลกระทบจากความผันผวน หากมีความจำเป็นต้องใช้เงินกู้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว บริษัทจะพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงิน เช่น การแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย เพื่อบริหารความเสี่ยง นอกจากนี้ บริษัทยังได้สร้างพันธมิตรทางธุรกิจกับธนาคารพาณิชย์หลายแห่งเพื่อเปรียบเทียบข้อเสนอและเข้าถึงต้นทุนทางการเงินที่เหมาะสมที่สุดสำหรับทั้งบริษัทและลูกค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีหนี้สินในงบการเงินรวม จำนวน 11,921 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้กู้ยืมอัตราดอกเบี้ยคงที่จำนวน 1,495 ล้านบาท ด้วยแผนการจัดหาเงินทุนเพิ่มเติมสำหรับการปรับปรุงสินทรัพย์และโครงการลงทุนใหม่ในอนาคต บริษัทจึงยังคงมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยซึ่งอาจกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดโดยตรง อย่างไรก็ตาม บริษัทได้บรรเทาความเสี่ยงนี้ด้วยการเฝ้าติดตามความเคลื่อนไหวของอัตราดอกเบี้ยอย่างใกล้ชิด เพื่อบริหารจัดการความเสี่ยงทางการเงินอย่างมีประสิทธิภาพ

## 4. ความเสี่ยงด้านการกำกับดูแล (Governance Risks)

### 4.1 ความเสี่ยงจากกฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (Risk from Personal Data Protection Law)

บริษัทได้ดำเนินการจัดเก็บและใช้ข้อมูลส่วนบุคคลอย่างต่อเนื่อง ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงที่จะไม่ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 และมาตรฐานสากลที่มีความซับซ้อน ซึ่งความเสี่ยงเหล่านี้ทวีความรุนแรงขึ้นจากภัยคุกคามทางไซเบอร์ที่พัฒนาอยู่ตลอดเวลา เช่น มัลแวร์เรียกค่าไถ่ (Ransomware) หากเกิดการไม่ปฏิบัติตามเกณฑ์ หรือ มีการรั่วไหลของข้อมูล อาจนำไปสู่บทลงโทษทางอาญาที่รุนแรง ค่าปรับทางปกครอง และภาวะการชดเชยค่าเสียหาย อีกทั้งยังส่งผลกระทบต่อชื่อเสียงและความเชื่อมั่นของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอย่างมีนัยสำคัญ

เพื่อบรรเทาความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทได้บังคับใช้นโยบายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลอย่างเข้มงวด และใช้ซอฟต์แวร์มาตรฐานสากลในการบริหารจัดการสิทธิและบัญชีรายการข้อมูล นอกจากนี้ บริษัทยังได้แต่งตั้งเจ้าหน้าที่คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (DPO) เพื่อกำกับดูแลและประสานงานกับหน่วยงานรัฐ ตลอดจนจัดให้มีการฝึกอบรมพนักงานและการทดสอบความรู้เป็นประจำทุกปี เพื่อให้มั่นใจว่าบุคลากรทุกคนมีความพร้อมในการรับมือและสกัดกั้นการละเมิดข้อมูลในโลกดิจิทัลที่ซับซ้อน

## 5. ความเสี่ยงอุบัติใหม่ (Emerging Risks)

### 5.1 ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ สงคราม และการเผชิญหน้าทางภูมิเศรษฐกิจ (Risks from Geopolitical Conflicts, Wars, and Geo-economic Confrontation)

ในปี 2568 ภาคอสังหาริมทรัพย์ของไทยต้องเผชิญกับความท้าทายสำคัญจากนโยบายเศรษฐกิจของสหรัฐอเมริกา ซึ่งส่งผลให้ราคาวัสดุก่อสร้างทั่วโลกโดยเฉพาะเหล็กและพลังงานมีความผันผวนสูง อันเนื่องมาจากการเผชิญหน้าทางการค้าระหว่างสหรัฐอเมริกาและสาธารณรัฐประชาชนจีน นอกจากนี้ การที่ธนาคารกลางสหรัฐอาจคงอัตราดอกเบี้ยไว้ในระดับสูงเพื่อสู้กับเงินเฟ้อในประเทศ ย่อมสร้างแรงกดดันต่ออัตราดอกเบี้ยของไทย ซึ่งกระทบต่อความสามารถในการผ่อนชำระสินเชื่อของผู้บริโภคและต้นทุนทางการเงินของบริษัทโดยตรง ปัจจัยเหล่านี้ประกอบกับการชะลอตัวของ GDP และความผันผวนของค่าเงินบาท ส่งผลให้กำลังซื้อจากต่างชาติและอุปสงค์ภายในประเทศอ่อนตัวลง สถานการณ์ดังกล่าวถือเป็นความเสี่ยงต่อเป้าหมายยอดขาย กำหนดการโอนกรรมสิทธิ์และความสามารถในการชำระหนี้ในภาพรวม

เพื่อบริหารจัดการความซับซ้อนนี้ บริษัทได้ใช้กรอบการบริหารต้นทุนเชิงกลยุทธ์เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากราคาระลอกโลก และให้ความสำคัญกับการรักษาสภาพคล่องที่แข็งแกร่งรวมถึงการบริหารพอร์ตโฟลิโอหนี้สินอย่างพิถีพิถัน ผ่านการกระจายพอร์ตไปสู่ธุรกิจใหม่ที่สร้างรายได้ประจำที่มั่นคง

### 5.2 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยีสารสนเทศและภัยคุกคามทางไซเบอร์ (Risk from IT Changes and Cybersecurity Threats)

เทคโนโลยีสารสนเทศคือ กระดูกสันหลังในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง การวิวัฒนาการอย่างรวดเร็วของเทคโนโลยีดิจิทัลย่อมนำมาซึ่งภัยคุกคามที่ซับซ้อน เช่น ภัยคุกคามจากมัลแวร์ที่ซับซ้อนด้วยปัญญาประดิษฐ์ มัลแวร์เรียกค่าไถ่ และการจารกรรมข้อมูล ภัยเหล่านี้เสี่ยงต่อความต่อเนื่องทางธุรกิจและความปลอดภัยของข้อมูลสำคัญ ตลอดจนชื่อเสียงขององค์กร การหยุดชะงักของระบบไอทีอาจส่งผลให้เกิดความล่าช้าในการปฏิบัติงานที่เป็นสาระสำคัญ ทำลายความไว้วางใจของลูกค้า และสูญเสียความสามารถในการแข่งขัน

บริษัทจึงได้วางกรอบความปลอดภัยทางไซเบอร์ที่เข้มแข็งและนโยบายไอทีที่รัดกุม โดยกำหนดให้มีการทดสอบการเจาะระบบ โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระอย่างน้อยปีละครั้ง พร้อมอัปเดตฮาร์ดแวร์และซอฟต์แวร์ให้เป็นเวอร์ชันล่าสุดที่มีความปลอดภัยสูง ติดตั้งระบบตรวจจับภัยคุกคามและแอนติไวรัสระดับองค์กร นอกจากนี้ บริษัทยังจัดให้มีระบบสำรองข้อมูลอัตโนมัติและโปรโตคอลการกู้คืนระบบที่รวดเร็ว พร้อมทั้งลงทุนในการฝึกอบรมพนักงานให้เท่าทันต่อการจารกรรมข้อมูลในปัจจุบัน

## 6. ความเสี่ยงด้าน สิ่งแวดล้อม สังคม บรรษัทภิบาล และความยั่งยืน (ESG and Sustainability Risk)

### 6.1 ความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม อาชีวอนามัย และความปลอดภัย (Environmental, Occupational Health, and Safety Risks)

บริษัทมุ่งเน้นความรับผิดชอบต่อสังคมและยึดมั่นในการสร้างวัฒนธรรมอุบัติเหตุเป็นศูนย์ (Zero-incident Culture) ในทุกมิติของการดำเนินงาน โดยมีการกำหนดและทบทวนแนวปฏิบัติทางด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสิ่งแวดล้อมอย่างสม่ำเสมอทั้งในส่วนของสำนักงานและพื้นที่ก่อสร้าง เพื่อให้มั่นใจว่าการปฏิบัติงานเป็นไปตามกฎหมายไทยและมาตรฐานสากลอย่างเคร่งครัด

ในส่วนของธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย บริษัทมีการบริหารจัดการผลกระทบจากการก่อสร้างที่อาจส่งผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบเชิงรุก โดยเฉพาะด้านสิ่งแวดล้อมและสุขภาพ เช่น ปัญหาฝุ่นละอองและมลภาวะทางเสียง ด้วยการปฏิบัติตามมาตรการอย่างเคร่งครัดและการสื่อสารที่โปร่งใสกับผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ เพื่อสร้างความไว้วางใจในระยะยาวและรักษาภาพลักษณ์ในฐานะผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีความรับผิดชอบต่อสังคม ยิ่งไปกว่านั้น บริษัทยังบังคับให้มีการฝึกอบรมด้านความปลอดภัยแก่พนักงานและผู้รับเหมาทุกคน รวมถึงการซ้อมดับเพลิงประจำปีเพื่อเตรียมความพร้อมรับมือเหตุฉุกเฉินเสมอ



# การพัฒนาอย่างยั่งยืน

## ความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม

### นโยบายและมาตรฐานการปฏิบัติตามกฎระเบียบด้านสิ่งแวดล้อม

ความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมถือเป็นหลักการสำคัญที่ชี้นำการดำเนินงานของบริษัท โดยนโยบายด้านสิ่งแวดล้อมของบริษัทมีรากฐานมาจากการพัฒนาที่ยั่งยืน มุ่งลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เพิ่มประสิทธิภาพการใช้ทรัพยากร และสร้างประโยชน์ที่ยั่งยืนต่อชุมชนที่บริษัทดูแล บริษัทมุ่งมั่นที่จะปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อมทั้งในระดับชาติและระดับสากล พร้อมกับการนำแนวทางปฏิบัติที่ดีที่สุดมาใช้ในนโยบายของบริษัท

นโยบายด้านสิ่งแวดล้อมของบริษัทครอบคลุมตลอดห่วงโซ่มูลค่า ตั้งแต่การเริ่มต้นแนวคิดโครงการไปจนถึงการก่อสร้าง และการจัดการอาคารในระยะยาว บริษัทมุ่งเน้นการบูรณาการความยั่งยืนในการดำเนินงาน การออกแบบโครงการ กระบวนการก่อสร้าง และการจัดการอาคารหลังส่งมอบ

- การดำเนินงานอย่างยั่งยืน:**  
บริษัทส่งเสริมการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพในการดำเนินงานแต่ละวัน (Day-to-day Basis) โดยการนำเทคโนโลยีประหยัดพลังงานมาใช้ ลดการใช้กระดาษ และการปรับใช้นโยบายประสิทธิภาพการใช้พลังงาน รวมทั้งการลดขยะ รวมถึงการรณรงค์ให้พนักงานมีส่วนร่วมในแผนงานด้านความยั่งยืน เพื่อสร้างวัฒนธรรมความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมภายในองค์กร
- การออกแบบอาคารสีเขียว:**  
บริษัทมุ่งมั่นพัฒนาโครงการด้วยกลยุทธ์การออกแบบอาคารสีเขียวระดับโลก เช่น ระบบประหยัดพลังงาน เทคโนโลยีการอนุรักษ์น้ำ และการใช้วัสดุก่อสร้างที่ยั่งยืน โดยการบูรณาการแหล่งพลังงานทดแทนและแนวคิดการออกแบบแบบหมุนเวียน บริษัทร่วมงานกับที่ปรึกษาเพื่อคัดเลือกมาตรฐานอาคารสีเขียวสากล และนำมาปรับใช้กับบริบทและสภาพภูมิอากาศของประเทศ
- แนวทางการก่อสร้างอย่างยั่งยืน:**  
บริษัททำงานใกล้ชิดกับผู้รับเหมาในการนำแนวทางปฏิบัติที่ยั่งยืนมาใช้ระหว่างการก่อสร้าง เช่น การจัดการของเสีย การประหยัดพลังงาน และการจัดหาวัสดุที่ยั่งยืน โดยมีการตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้แน่ใจว่ากิจกรรมทั้งหมดสอดคล้องกับมาตรฐานสิ่งแวดล้อม
- การดำเนินงานหลังส่งมอบ:**  
ภายหลังการพัฒนาโครงการ บริษัทร่วมกับผู้จัดการอาคารและผู้ให้บริการ ในการรักษาความยั่งยืน โดยการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ การคิดแยกขยะ และการอนุรักษ์น้ำ นอกจากนี้ บริษัทส่งเสริมการให้ความรู้แก่ผู้เช่าและผู้พักอาศัยในเรื่องการปฏิบัติที่ยั่งยืน เพื่อให้เกิดประโยชน์ทางสิ่งแวดล้อมในระยะยาว

### การกำหนดประเด็นสาระสำคัญด้านความยั่งยืน

บริษัทมุ่งมั่นบริหารจัดการประเด็นด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืนครอบคลุมทั้งปัจจัยภายในและภายนอกองค์กร โดยยึดถือแนวทางการดำเนินงานและเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานสากล Global Reporting Initiative (GRI Standards) ในระดับหลัก (Core) ร่วมกับกรอบการรายงาน SET Reporting Guide ของตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดกระบวนการคัดเลือกประเด็นสาระสำคัญ (Material Topics) ออกเป็น 4 ขั้นตอนหลัก ดังนี้:

- การระบุประเด็นสาระสำคัญ**  
บริษัทดำเนินการวิเคราะห์ประเด็นที่มีนัยสำคัญต่อความยั่งยืนขององค์กรและผู้มีส่วนได้เสียตลอดห่วงโซ่มูลค่า ครอบคลุมมิติเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยบูรณาการปัจจัยภายใน อาทิ กลยุทธ์ทางธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และขีดความสามารถในการแข่งขัน เข้ากับปัจจัยภายนอก อาทิ ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย แนวโน้มอุตสาหกรรม และมาตรฐานความยั่งยืนในระดับสากล เพื่อรวบรวมและจัดกลุ่มประเด็นความยั่งยืนที่สำคัญสำหรับใช้เป็นแนวทางในการบริหารจัดการเชิงกลยุทธ์
- การจัดลำดับความสำคัญ**  
บริษัทจัดลำดับความสำคัญของประเด็นสาระสำคัญผ่านการประเมินรอบด้าน โดยพิจารณาจากผลกระทบ โอกาส และความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย ควบคู่ไปกับการประเมินผลกระทบในมุมมองขององค์กรตามเกณฑ์การบริหารความเสี่ยง เพื่อให้มั่นใจว่าประเด็นที่เลือกมานั้นสะท้อนถึงประเด็นวิกฤตที่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อทั้งองค์กรและสังคมในภาพรวม
- การสอบทานประเด็นสาระสำคัญ**  
บริษัทนำผลการจัดลำดับมาพิจารณาสอบทานเพื่อกำหนดประเด็นยุทธศาสตร์ความยั่งยืนและกำหนดขอบเขตของการรายงานข้อมูล อีกทั้งยังตรวจสอบความถูกต้อง ความครบถ้วน และความโปร่งใสของข้อมูล ก่อนการเปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี เพื่อให้มั่นใจในมาตรฐานการนำเสนอข้อมูลต่อสาธารณะ



4. **การพัฒนากระบวนการรายงานอย่างต่อเนื่อง**  
บริษัทมุ่งเน้นการปรับปรุงและพัฒนาคุณภาพการรายงานอย่างต่อเนื่อง โดยนำผลตอบรับและข้อเสนอแนะจากผู้มีส่วนได้เสียหลังการเผยแพร่รายงาน มาเป็นฐานข้อมูลสำคัญในการทบทวนและยกระดับกระบวนการดำเนินงาน เพื่อให้มั่นใจว่าการกำหนดประเด็นสาระสำคัญของบริษัท มีความทันสมัย สอดคล้องกับความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย และก้าวทันต่อบริบทโลกที่เปลี่ยนแปลงอยู่เสมอ

ในปี 2568 ผลการจัดทำประเด็นสาระสำคัญต่อความยั่งยืนของบริษัท มีรายละเอียดดังนี้

มิติ	การดำเนินงาน
ด้านสิ่งแวดล้อม	1. การจัดการพลังงานและการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ 2. การจัดการทรัพยากรในกระบวนการธุรกิจ
ด้านสังคม	1. การพัฒนาศักยภาพและดูแลพนักงาน 2. ความปลอดภัยและอาชีวอนามัยในธุรกิจและต่อชุมชน 3. การมีส่วนร่วมพัฒนาชุมชนและสังคม
ด้านเศรษฐกิจและบรรษัทภิบาล	1. การเติบโตทางธุรกิจของกิจการที่เข้าลงทุน 2. การสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมและสม่ำเสมอแก่ผู้ถือหุ้น 3. การพัฒนาคุณภาพสินค้าและบริการ 4. การกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง

การปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

1. **ห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ**

ขั้นตอน	กิจกรรมหลัก
1. การเตรียมการ	<ul style="list-style-type: none"><li>การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ</li><li>การสรรหาที่ดินศักยภาพ</li><li>การวิเคราะห์การตลาดและคู่แข่ง</li><li>การระบุกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย</li></ul>
2. การออกแบบโครงการ	<ul style="list-style-type: none"><li>การวิเคราะห์ความต้องการลูกค้า</li><li>การออกแบบและคัดเลือกวัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม</li></ul>
3. การก่อสร้าง	<ul style="list-style-type: none"><li>การสรรหาและจ้างผู้รับเหมา</li><li>การควบคุมงานตามมาตรฐาน</li><li>การตรวจสอบคุณภาพงานและสภาพแวดล้อมให้ถูกต้องตามกฎหมายและข้อบังคับ</li></ul>
4. การตลาดและการขาย	<ul style="list-style-type: none"><li>วางแผนการตลาดและส่งเสริมการขาย</li><li>การขายและการโอเนอรรมสิทธิ์</li></ul>
5. การบริการ	<ul style="list-style-type: none"><li>การจัดตั้งนิติบุคคล</li><li>การดูแลซ่อมแซมช่วงรับประกัน</li><li>การบริการความสัมพันธ์กับลูกค้า</li><li>การเก็บข้อมูลเพื่อพัฒนาต่อ</li></ul>

2. **ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ**

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวัง	การตอบสนองต่อความคาดหวัง	ช่องทางการสื่อสาร
ผู้ถือหุ้น	<ul style="list-style-type: none"><li>ธุรกิจเติบโต มีผลกำไรอย่างยั่งยืน</li><li>มีการกำกับดูแลกิจการที่ดี</li><li>การบริหารงานและเปิดเผยข้อมูลโปร่งใส บริหารจัดการความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพ</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>ดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใส ตรวจสอบได้และยึดมั่นในหลักธรรมาภิบาล</li><li>บริหารจัดการอย่างมีประสิทธิภาพ สร้างความเชื่อมั่นและผลตอบแทนสูงสุด</li><li>เปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วนต่อเนื่อง ให้ข้อมูลทางการเงินที่ต้องครบถ้วน</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>การเปิดเผยบนเว็บไซต์ของบริษัท</li><li>การเปิดเผยข้อมูลผ่านรายงานประจำปี</li><li>การแจ้งข่าวสารผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ</li><li>การประชุมผู้ถือหุ้น</li></ul>
พนักงาน	<ul style="list-style-type: none"><li>ค่าตอบแทนและสวัสดิการที่ดี</li><li>ความมั่นคงและความก้าวหน้าในอาชีพ</li><li>การพัฒนาศักยภาพ ความรู้ความสามารถ</li><li>การมีส่วนร่วมในองค์กรผ่านแสดงความคิดเห็น</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>จัดระบบการประเมินผลงานที่เท่าเทียมและเป็นธรรม</li><li>จัดหลักสูตรฝึกอบรมที่ตรงต่อความต้องการในการดำเนินธุรกิจและทันต่อการเปลี่ยนแปลง</li><li>รับฟังความเห็นและข้อเสนอแนะเพื่อนำมาปรับปรุง</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>การสื่อสารทางตรงและออนไลน์</li><li>รายงานประจำปี</li><li>ข้อเสนอแนะ/ข้อร้องเรียน</li></ul>
คู่ค้าทางธุรกิจ	<ul style="list-style-type: none"><li>ให้ความเสมอภาคเท่าเทียมในการดำเนินธุรกิจ</li><li>ติดต่อดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส</li><li>ร่วมพัฒนาศักยภาพเพื่อเติบโตไปด้วยกัน</li><li>บริหารงานและชำระเงินตรงตามเวลา</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>แข่งขันอย่างเป็นธรรมและโปร่งใส</li><li>สัญญาทางธุรกิจที่โปร่งใสและเป็นธรรม</li><li>มีกำหนดการชำระเงินที่ต้องครบถ้วนและตรงตามเวลา</li><li>เก็บรักษาข้อมูลของคู่ค้าอย่างปลอดภัย</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>การสื่อสารทางตรงและออนไลน์</li><li>รายงานประจำปี</li><li>ข้อเสนอแนะ/ข้อร้องเรียน</li></ul>
ลูกค้า	<ul style="list-style-type: none"><li>สินค้าและบริการดี มีคุณภาพตามมาตรฐาน</li><li>ส่งมอบสินค้าและบริการตรงตามเวลาที่กำหนด</li><li>บริการหลังการขายดี มีคุณภาพ</li><li>รักษาความปลอดภัยของข้อมูลส่วนบุคคล</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>บริการดี มีคุณภาพ และมีความรับผิดชอบส่งมอบสินค้าตรงตามเวลาที่กำหนด</li><li>ส่งมอบประสบการณ์ที่ดีและการบริการที่เหนือความคาดหมาย</li><li>พัฒนาระบบการบริหารข้อมูลลูกค้า เพื่อจัดเก็บและรักษาข้อมูลส่วนบุคคลให้ปลอดภัยตามมาตรฐานสากล</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>ศูนย์บริการลูกค้า</li><li>การสื่อสารทางตรงและออนไลน์</li><li>รายงานประจำปี</li><li>ข้อเสนอแนะ/ข้อร้องเรียน</li></ul>
เจ้าหน้าที่	<ul style="list-style-type: none"><li>การกำกับดูแลกิจการที่ดี การบริหารจัดการด้วยความโปร่งใส</li><li>กลยุทธ์การบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ</li><li>บริหารข้อมูลทางการเงินอย่างแม่นยำถูกต้อง</li><li>การชำระเงินตรงเวลา</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>ดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส ตรวจสอบได้</li><li>เปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วนต่อเนื่อง</li><li>ปฏิบัติตามพันธสัญญาภายใต้หลักเกณฑ์และบริษัททางกฎหมาย</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>การสื่อสารทางตรงและออนไลน์</li><li>รายงานประจำปี</li><li>ข้อเสนอแนะ/ข้อร้องเรียน</li></ul>
ภาครัฐ	<ul style="list-style-type: none"><li>การปฏิบัติตามกฎหมาย</li><li>การกำกับดูแลกิจการที่ดีตามหลักธรรมาภิบาล</li><li>สนับสนุนและให้ความร่วมมือในกิจกรรมต่างๆ</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>ดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใส ตรวจสอบได้เป็นธรรม และไม่ขัดต่อกฎหมาย</li><li>การเปิดเผยข้อมูลที่โปร่งใส ครบถ้วนตรวจสอบได้</li><li>การปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับให้เกิดความเชื่อมั่น</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>การสื่อสารทางตรงและออนไลน์</li><li>จัดกิจกรรมร่วมกับเครือข่ายภาครัฐ</li></ul>
ชุมชน	<ul style="list-style-type: none"><li>ให้ความสำคัญกับความคิดเห็นของชุมชน</li><li>ให้ความสำคัญกับความปลอดภัยและผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม</li><li>ดูแลเรื่องข้อร้องเรียนอย่างเป็นธรรม</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>สนับสนุนและให้ความร่วมมือในกิจกรรมต่างๆ</li><li>ศึกษาเรียนรู้ เข้าใจ รับฟังเสียงสะท้อนจากชุมชน</li><li>ประสานความร่วมมืออย่างสอดคล้องเพื่อตอบสนองความต้องการของชุมชนอย่างถูกต้อง</li><li>การพัฒนาอย่างยั่งยืน</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>การสื่อสารทางตรงและออนไลน์</li><li>รายงานประจำปี</li><li>ข้อเสนอแนะ/ข้อร้องเรียน</li></ul>

## ผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม

- การจัดการพลังงาน**

การจัดการพลังงานเป็นแนวคิดหลักในเป้าหมายด้านความยั่งยืนของบริษัท บริษัทได้บูรณาการเทคโนโลยีในการประหยัดพลังงานขั้นสูงในการพัฒนาโครงการ เช่น ระบบปรับอากาศอัจฉริยะ ระบบไฟไดโอดชนิดเปล่งแสง (Light Emitting Diode : LED) ระบบเซนเซอร์แสง และการติดตั้งพลังงานแสงอาทิตย์ โดยตั้งเป้าหมายในการลดการใช้พลังงานในการพัฒนาโครงการพัฒนาใหม่ทุกโครงการ

บริษัทยึดมั่นการปฏิบัติตามมาตรฐานการรับรองอาคารสีเขียวระดับสากล และผสมผสานแนวทางที่เหมาะสมกับบริษัทของบริษัท เพื่อเสริมความหนักแน่นในแนวคิดการลดการใช้พลังงาน นอกจากนี้ บริษัทได้เริ่มต้นนำแนวทางด้านพลังงานทดแทนมาปรับใช้ในโครงการที่กำหนด เพื่ก้าวไปสู่เป้าหมายในการเป็นอาคารพลังงานสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero Energy Building) ในระยะยาว

- การจัดการน้ำ**

การอนุรักษ์น้ำเป็นองค์ประกอบสำคัญของกลยุทธ์ด้านสิ่งแวดล้อมของบริษัท โดยการออกแบบอาคารเพื่อลดการใช้น้ำ ด้วยเทคโนโลยีก๊อกน้ำประหยัดน้ำ (Low-flow Fixture) ระบบเก็บน้ำฝน และการรีไซเคิลน้ำทิ้ง ทั้งหมดนี้ จะช่วยลดการใช้น้ำภายในโครงการที่บริษัทพัฒนาใหม่ นอกจากนี้ บริษัทยังได้พัฒนาโครงการด้วยโครงสร้างพื้นฐานสีเขียว เช่น การปูพื้นด้วยวัสดุที่สามารถซึมซับน้ำได้ และระบบชลประทานอัจฉริยะเพื่อจัดการน้ำฝนและปกป้องทรัพยากรน้ำ บริษัทได้ผสมผสานระบบกักเก็บน้ำเพื่อลดความเสี่ยงจากน้ำท่วมภายในชุมชน ส่งผลให้บริษัทสามารถมั่นใจว่าแนวทางดังกล่าวจะทำให้โครงการของบริษัทมีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมโดยรอบน้อยที่สุด

- การจัดการขยะ**

บริษัทมุ่งมั่นในการกิกการลดจำนวนขยะตลอดวงจรการพัฒนาโครงการของบริษัท ในระหว่างการก่อสร้าง บริษัทดำเนินการร่วมกันผู้รับเหมา เพื่อลดการทิ้งขยะลงสู่หลุมฝังกลบโดยการรีไซเคิล (Recycle) และนำวัสดุกลับมาใช้ใหม่ (Reuse) โดยการคัดเลือกวัสดุก่อสร้างที่ยั่งยืน และให้ความสำคัญกับการใช้วัสดุรีไซเคิลและวัสดุที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมมากที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ สำหรับโครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จ บริษัทร่วมมือกับผู้จัดการอาคารในการจัดตั้งโครงการคัดแยกขยะและส่งเสริมการรีไซเคิลภายในชุมชน โดยการส่งเสริมแนวคิดเศรษฐกิจหมุนเวียน บริษัทมุ่งลดขยะจากการดำเนินงานและส่งเสริมการปฏิบัติที่ยั่งยืนในกลุ่มผู้ให้บริการอาคาร

- การจัดการก๊าซเรือนกระจก**

บริษัทให้ความสำคัญในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก โดยมีเป้าหมายในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกในทุกการพัฒนาโครงการใหม่ให้มากขึ้น ด้วยมาตรการการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ การเพิ่มการใช้พลังงานทดแทน และการส่งเสริมขนส่งอย่างยั่งยืน บริษัทออกแบบโครงการเพื่อสนับสนุนวิถีชีวิตคาร์บอนต่ำ ด้วยการติดตั้งสถานีชาร์จรถยนต์ไฟฟ้า (EV Charging Station) โครงสร้างพื้นฐานที่เป็นมิตรกับจักรยาน และการขนส่งสาธารณะที่เข้าถึงได้ง่าย นอกจากนี้ บริษัทยังตรวจสอบและรายงานการปล่อยก๊าซเรือนกระจกอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทจะสามารถบรรลุเป้าหมายระยะยาวในการปล่อยคาร์บอนสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero Emissions) ในระดับองค์กร

## ความรับผิดชอบต่อสังคม

### นโยบายสิทธิมนุษยชน

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของคุณค่าและความเท่าเทียมในศักดิ์ศรีและสิทธิของมนุษย์ และมุ่งมั่นเพื่อการเติบโตทางธุรกิจไปพร้อมกับการพัฒนาเศรษฐกิจ สังคมและสิ่งแวดล้อม รวมถึงการส่งเสริมวัฒนธรรมองค์กรด้านการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ยึดมั่นในความซื่อสัตย์และจริยธรรม นอกจากนี้ บริษัทเคารพสิทธิมนุษยชนของพนักงานและให้คำมั่นว่าจะส่งเสริมสิทธิมนุษยชนในทุกการดำเนินกิจการของบริษัทและระหว่างผู้มีส่วนได้ส่วนเสียที่เกี่ยวข้องตลอดห่วงโซ่คุณค่า

นโยบายด้านสิทธิมนุษยชนของบริษัทสะท้อนถึงความมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์สุจริต การเปิดเผยและเคารพต่อสิทธิมนุษยชนสากลตามที่ระบุไว้ในตราสารสิทธิมนุษยชนระหว่างประเทศ ปฏิญญาว่าด้วยหลักการและสิทธิขั้นพื้นฐานในการทำงานขององค์การแรงงานระหว่างประเทศ (International Labour Organization : ILO) หลักการชี้แนะของสหประชาชาติว่าด้วยธุรกิจกับสิทธิมนุษยชน สิทธิเด็กและหลักปฏิบัติทางธุรกิจจัดทำโดยกองทุนเพื่อเด็กแห่งสหประชาชาติ (United Nations Children's Fund : UNICEF) องค์การช่วยเหลือเด็ก (Save the Children) และข้อตกลงโลกแห่งสหประชาชาติ (United Nations Global Compact) รวมถึงกฎระเบียบระหว่างประเทศและท้องถิ่นที่เกี่ยวข้อง

บริษัทกำหนดมาตรการด้านสิทธิมนุษยชน เริ่มต้นด้วยกระบวนการตรวจสอบสถานะสิทธิมนุษยชน (Human Rights Due Diligence) เพื่อระบุถึงความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชนที่อาจเกิดขึ้น โดยบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียเพื่อการรับฟังข้อเสนอแนะที่ตรงไปตรงมา จากการดำเนินงานของบริษัทและในห่วงโซ่คุณค่า รวมถึงชุมชนที่บริษัทมีส่วนร่วม นอกจากนี้ บริษัททุ่มเทในการเยียวยาที่เป็นธรรมและเท่าเทียมต่อความเสี่ยงที่ระบุได้ และการตรวจสอบปัญหาด้านสิทธิมนุษยชนในปัจจุบันและอนาคต เพื่อให้แน่ใจว่าความเสี่ยงในระดับสูง (Intolerable Risk) นั้น ได้รับการจัดการอย่างมีประสิทธิภาพ

- วัตถุประสงค์**

นโยบายสิทธิมนุษยชนของบริษัทมีวัตถุประสงค์เพื่อการจัดทำกรอบแนวทางในการประพฤติตนอย่างรับผิดชอบต่อและเคารพต่อผู้อื่นไม่ว่าจะเป็นพนักงาน ชัพพลายเออร์ ผู้รับจ้าง ลูกค้า สมาชิกชุมชน และผู้มีส่วนได้ส่วนเสียภายนอกอื่นๆ

- ขอบเขตและการบังคับใช้**

นโยบายสิทธิมนุษยชนบังคับใช้กับบริษัท หน่วยธุรกิจ แผนก และสำนักงานทั้งหมด ทั่วเขตอำนาจศาลที่บริษัทดำเนินธุรกิจ รวมถึงบริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่บริษัทมีส่วนได้ส่วนเสียและควบคุมการดำเนินงาน นอกจากนี้ นโยบายดังกล่าวบังคับใช้กับบุคคลทุกคนที่ปฏิบัติงานในนามของบริษัท รวมถึงพนักงานประจำ หรือ พนักงานสัญญาจ้าง พนักงานฝึกหัด นักศึกษาฝึกงาน ที่ปรึกษา ผู้รับจ้าง ผู้บริหารระดับสูง และกรรมการบริษัท บริษัทมุ่งมั่นในการสนับสนุนและทำงานร่วมกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียตลอดห่วงโซ่คุณค่า รวมถึงซัพพลายเออร์ ธุรกิจที่ไม่มีการควบคุมการดำเนินงาน หุ่นส่วนในกิจการร่วมทุน ลูกค้า และสมาชิกชุมชน เพื่อยึดถือและยอมรับหลักการในนโยบายสิทธิมนุษยชนของบริษัท

- ชั่วโมงการทำงาน ค่าจ้างขั้นต่ำ และสวัสดิการ**

บริษัทดำเนินงานตามกฎหมายว่าด้วยค่าจ้าง ชั่วโมงการทำงาน การทำงานนอกเวลา และสวัสดิการอย่างสม่ำเสมอ ยิ่งไปกว่านั้น บริษัทจ่ายค่าตอบแทนให้แก่พนักงานอย่างเป็นธรรม โดยสะท้อนถึงสภาพอุตสาหกรรมและตลาดแรงงานภายในพื้นที่ ค่าตอบแทนที่จ่ายแก่พนักงานจะต้องเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยค่าจ้างทั้งหมด รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับค่าจ้างขั้นต่ำ ชั่วโมงการทำงาน ล่วงเวลา และสวัสดิการที่บังคับตามกฎหมาย นอกจากนี้ ข้อมูลเกี่ยวกับค่าตอบแทน สิทธิประโยชน์ และสวัสดิการจะต้องแจ้งให้พนักงานทุกรายรับทราบเป็นลายลักษณ์อักษรและจัดทำในภาษาที่พนักงานทุกรายเข้าใจได้ บริษัทต้องแน่ใจว่าพนักงานทุกรายมีสิทธิลาป่วยและลาพักร้อนประจำปี รวมถึงการลาเพื่อเลี้ยงดูบุตรเพื่งคลอດตามที่กฎหมายภายในประเทศกำหนด โดยพนักงานที่ใช้วันลาดังกล่าวจะต้องไม่ถูกไล่ออก หรือ ถูกคุกคามให้ถูกไล่ออกเนื่องจากเหตุผลนี้ พนักงานจะต้องได้รับแจ้งและคำชดเชยตามกฎหมายแรงงานในกรณีที่สัญญาจ้างงานสิ้นสุดลง โดยพนักงานไม่ได้กระทำผิดต่อบริษัทหรือ มีสิทธิเกษียณอายุ

- มาตรฐานแรงงาน ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน**

บริษัทจัดให้พนักงานมีสภาพการทำงานที่ปลอดภัยและถูกสุขอนามัย รวมถึงตารางการทำงานรายวันและรายสัปดาห์ที่เหมาะสม ซึ่งเป็นไปตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับว่าด้วยความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน ทั้งนี้ ในสถานการณ์ของโรคระบาด พนักงานจะได้รับอุปกรณ์ป้องกันและการฝึกอบรมที่เกี่ยวข้องเพื่อความปลอดภัยและอาชีวอนามัยของพนักงาน นอกจากนี้ บริษัททุ่มเทให้การรักษาสถานที่ทำงานที่มีประสิทธิภาพ โดยลดความเสี่ยงของอุบัติเหตุ การบาดเจ็บ และการสัมผัสกับความเสี่ยงต่อสุขภาพ

- ความหลากหลาย ความเท่าเทียม และการมีส่วนร่วม**

บริษัทให้ความสำคัญกับการสนับสนุนทำงานจากผู้คนที่หลากหลายให้โอกาสที่เท่าเทียมแก่พนักงานทุกราย ทั้งนี้ กระบวนการคัดเลือกการจ้างงาน การพัฒนา ค่าตอบแทน และการปรับตำแหน่งจะต้องดำเนินการด้วยความโปร่งใส สุจริต และเป็นธรรมตามคุณสมบัติ ผลการปฏิบัติงาน และประสบการณ์ หนึ่ง บริษัทเคารพสิทธิของพนักงานในการแสดงความคิดเห็นอย่างชัดเจนตลอดจนการแบ่งปันความคิดที่แตกต่าง บริษัทรักษาสถานที่ทำงานที่ปราศจากการเลือกปฏิบัติ หรือ การคุกคามบนพื้นฐานของเชื้อชาติ เพศ สีมิว ชาดิกำเนิด หรือทั้งสังคม ศาสนา อายุ ความพิการ ความคิดเห็นทางการเมือง หรือ สถานะอื่นใดที่ได้รับการคุ้มครองตามกฎหมายที่บังคับใช้ บริษัทเคารพสิทธิของพนักงานและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของ และยอมรับแนวปฏิบัติที่เป็นธรรมและครอบคลุมทั่วทั้งการดำเนินงานของบริษัท รวมถึงการขจัดอคติ การเลือกปฏิบัติ และการคุกคาม ทั้งนี้ การตัดสินใจใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจ้างงาน ได้แก่การจ้างงานจนถึงการเลิกจ้างและการเกษียณอายุ จะต้องยึดตามกฎหมายที่ถูกต้องตามกฎหมายและไม่เลือกปฏิบัติ ซึ่งบริษัทมีนโยบายไม่ยอมรับการคุกคาม หรือ การเลือกปฏิบัติในรูปแบบใดๆ



6. **เสรีภาพในการรวมตัวและการเจรจาต่อรองร่วมกัน**

บริษัทต้องเคารพสิทธิของพนักงานในการจัดตั้ง เข้าร่วม หรือ ไม่เข้าร่วมสหภาพแรงงาน หรือ องค์การอื่นตามที่ตนเลือก และเจรจาต่อรองร่วมกัน เพื่อสนับสนุนผลประโยชน์ร่วมกันโดยไม่เกิดความกลัวการลงโทษ เช่น การข่มขู่ การคุกคาม หรือ การเลิกจ้างงาน บริษัทเคารพเสรีภาพในการรวมตัวและสิทธิในการเลือกตัวแทนการเจรจาต่อรองร่วมกันของพนักงานโดยมุ่งมั่นให้เกิดการแลกเปลี่ยนที่สร้างสรรค์กับตัวแทนที่ตนเลือกอย่างอิสระของพวกเขา

7. **การป้องกันแรงงานบังคับและการค้ามนุษย์**

บริษัทปฏิเสธการใช้แรงงานบังคับทุกรูปแบบ รวมถึงแรงงานจากนักโทษ แรงงานตามสัญญา แรงงานขัดหนี้ แรงงานทหาร แรงงานทาส และการค้ามนุษย์ทุกรูปแบบ

8. **การคุ้มครองสิทธิเด็กและการใช้แรงงานเด็ก**

บริษัทมุ่งมั่นในการปฏิบัติตามกฎระเบียบท้องถิ่นและระหว่างประเทศที่เกี่ยวข้องกับสิทธิเด็กและการใช้แรงงานเด็ก โดยบริษัทจะดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าไม่มีการใช้แรงงานผู้เยาว์ หรือ แรงงานเด็กในการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยบริษัทจะคำนึงถึงการคุ้มครองและความปลอดภัยของเด็กในทุกกิจกรรมและสถานที่ประกอบธุรกิจของบริษัท รวมถึงผลิตภัณฑ์และบริการซึ่งจะปลอดภัยจากการใช้แรงงานเด็ก โดยมุ่งมั่นสนับสนุนสิทธิเด็ก

9. **สุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดี**

สุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดีของลูกค้าเป็นสิ่งสำคัญที่สุดในการดำเนินธุรกิจของบริษัท บริษัทเคารพสิทธิของลูกค้าและจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการที่ปลอดภัย มีคุณภาพ และเพื่อสุขภาพ นอกจากนี้ บริษัทยังให้คำมั่นสัญญาว่าจะปกป้องข้อมูลส่วนบุคคลและความเป็นส่วนตัวของลูกค้า รวมถึงเคารพสิทธิในการได้รับข้อมูลของลูกค้า

10. **การเคารพต่อการใช้ที่ดินและสิ่งแวดล้อมที่สมบูรณ์**

บริษัทตระหนักถึงการ土地使用ที่ดินภายในห่วงโซ่อุปทาน ซึ่งอาจเกิดผลกระทบต่อสิทธิมนุษยชนอย่างมีนัยสำคัญ โดยบริษัทจะช่วยปกป้องสิทธิในที่ดินและสร้างสภาพแวดล้อมที่ดีในชุมชนท้องถิ่น ทั้งนี้ บริษัทกำหนดนโยบายด้านสิ่งแวดล้อมเพื่อเป็นแนวทางและเปิดโอกาสให้สามารถบรรลุความมุ่งมั่นดังกล่าว นอกจากนี้ บริษัทยังมีส่วนร่วมกับผู้คนในชุมชนเหล่านั้น รวมถึงชาวพื้นเมืองและกลุ่มเปราะบางอื่นๆ เพื่อรับฟัง เรียนรู้ และพิจารณาในมุมมองของบุคคลดังกล่าว พร้อมกับการดำเนินธุรกิจผ่านการคิดพิจารณาอย่างโปร่งใส

นอกจากนี้ เพื่อเป็นการต่อยอดความมุ่งมั่นต่อการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคม (Corporate Social Responsibility : CSR) บริษัทและพนักงานได้ร่วมมือกันดำเนินกิจกรรมบรรเทาสาธารณภัยเพื่อช่วยเหลือชุมชนที่ได้รับผลกระทบจากอุทกภัยในเขตอำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา โดยบริษัทได้เป็นแกนนำในการจัดแคมเปญระดมความช่วยเหลืออย่างเป็นระบบ ทั้งการเปิดรับบริจาคเงินสมทบและสิ่งของอุปโภคบริโภคที่จำเป็น นอกเหนือจากเงินบริจาคของพนักงานแล้ว บริษัทยังได้ให้การสนับสนุนเพิ่มเติมทั้งในรูปแบบของเงินบริจาคจากงบประมาณองค์กรและสิ่งของบรรเทาทุกข์ เพื่อสนับสนุนภารกิจการฟื้นฟู ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการส่งมอบความช่วยเหลือเป็นไปอย่างโปร่งใสและเป็นระบบ เงินบริจาคและสิ่งของทั้งหมดได้ถูกรวบรวมและนำส่งไปยังศูนย์รับบริจาคของบริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน) เพื่อกระจายความช่วยเหลือไปสู่ผู้ประสบภัยในขั้นตอนสุดท้าย



**การรายงานการละเมิด**

บริษัทได้จัดให้มีช่องทางอย่างเป็นทางการในการรับแจ้งเบาะแส หรือ ข้อร้องเรียน เกี่ยวกับข้อสงสัยเกี่ยวกับการกระทำผิด การทุจริตคอร์รัปชัน หรือ การกระทำใดๆ ที่เข้าข่ายละเมิดจรรยาบรรณธุรกิจและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ผู้แจ้งเรื่องร้องเรียนสามารถแจ้งประเด็นข้อร้องเรียนผ่านช่องทางของบริษัท ดังนี้

อีเมล : [whistleblowing@cgd.co.th](mailto:whistleblowing@cgd.co.th)  
ไปรษณีย์ : ประธานกรรมการบริษัท  
บริษัท คันทรี กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
เลขที่ 898 อาคารเพลินิจิตทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินจิต  
แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330  
เว็บไซต์ : [www.cgd.co.th](http://www.cgd.co.th)

ทั้งนี้ในปี 2568 บริษัทไม่ได้รับการร้องเรียน หรือ ถูกฟ้องร้องเกี่ยวกับการละเมิดสิทธิมนุษยชนแต่อย่างใด

**การบริหารและการเปลี่ยนแปลง**

ฝ่ายทรัพยากรบุคคลของบริษัทมีหน้าที่รับผิดชอบการบริหารนโยบายสิทธิมนุษยชนในลักษณะที่เป็นอิสระ เป็นกลาง และสอดคล้องกัน และทำหน้าที่ทบทวน และ/หรือ แก้ไขนโยบายสิทธิมนุษยชนเพื่อให้เป็นปัจจุบัน เป็นแนวทางปฏิบัติที่ดี และสอดคล้องกับกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ นอกจากนี้ ยังมีหน้าที่กำกับดูแลและรายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบทุกปี โดยบริษัทได้สื่อสารนโยบายดังกล่าวภายในองค์กรเพื่อรับทราบและยึดถือปฏิบัติตาม

## ส่วนที่ 2

การกำกับ  
ดูแลกิจการ



# การกำกับดูแลกิจการ

## นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทยึดมั่นในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ระดับคุณภาพสูงเพื่อตอบสนองต่อความต้องการที่เปลี่ยนแปลงไปของโลก ด้วยวิธีการมุ่งเน้นลูกค้าเป็นศูนย์กลาง (Customer Centric Approach) โดยวางเป้าหมายการส่งมอบผลิตภัณฑ์และบริการที่ครอบคลุมต่อความต้องการที่หลากหลายและเข้าถึงได้ รวมถึงการส่งมอบความมั่นคงและความยั่งยืนแก่ผู้ถือหุ้นอย่างสูงสุด บริษัทมุ่งมั่นการดำเนินธุรกิจและกิจกรรมของบริษัท เพื่อยกระดับภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยสู่ระดับสากล ผ่านการดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์ โปร่งใส และยึดมั่นในความรับผิดชอบต่อ ผืนพกับการเสริมสร้างประโยชน์แก่สังคมและคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย พร้อมทั้งติดตามแนวโน้มในเศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อม และกระแสโลก เพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืนในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์

บริษัทได้กำหนดนโยบายเพื่อสนับสนุนการกำกับดูแลกิจการที่ดี ให้มีมาตรฐานสอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องและจรรยาบรรณธุรกิจ เพื่อเป็นกฎเกณฑ์การดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย คณะกรรมการบริษัทจึงได้นำส่งนโยบายการกำกับดูแลกิจการและจรรยาบรรณธุรกิจแก่กรรมการและพนักงานของบริษัททุกคนรับทราบและยึดถือปฏิบัติ โดยมีรายละเอียดที่สำคัญ ดังนี้

- การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกรายอย่างเท่าเทียมกันและเป็นธรรมต่อทุกฝ่าย
- การยึดมั่นในการสร้างมูลค่าเพิ่มแก่กิจการในระยะยาว ผ่านการดำเนินธุรกิจอย่างระมัดระวังรอบคอบ
- การรับผิดชอบต่อการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความสามารถและประสิทธิภาพที่เพียงพอ เพื่อผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นอย่างสูงสุด นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทยังมีหน้าที่ดูแลไม่ให้เกิดปัญหาการขัดแย้งทางผลประโยชน์
- การปฏิบัติหน้าที่ด้วยความโปร่งใส เป็นธรรม สามารถตรวจสอบได้ และเปิดเผยข้อมูลต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างเพียงพอ
- การดำเนินธุรกิจด้วยการหลีกเลี่ยงความเสี่ยง โดยมีการควบคุมและมีเครื่องมือการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสม
- การกำหนดแนวปฏิบัติด้านจรรยาบรรณที่สอดคล้องกับแนวปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อให้กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทยึดถือปฏิบัติ โดยให้ความสำคัญกับระบบการควบคุมและตรวจสอบภายในที่เพียงพอ เพื่อกำกับดูแลการจัดการและเพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีการควบคุมและตรวจสอบภายในอย่างมีประสิทธิภาพ สามารถสร้างผลตอบแทนระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นได้ ภายใต้กรอบกฎหมายและจรรยาบรรณธุรกิจ
- การส่งเสริมและสนับสนุนกรรมการและผู้บริหารของบริษัทให้เข้าร่วมการอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (Thai Institute of Directors Association : IOD) และสถาบันอื่นๆ ในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง เพื่อเพิ่มพูนความรู้ในทุกมิติเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของกรรมการและฝ่ายบริหาร

### 1. นโยบายและแนวปฏิบัติสำหรับคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิที่มีประสบการณ์ มีความรู้ ทำหน้าที่เป็นผู้ชี้แนะและกำหนดนโยบาย วิสัยทัศน์ กลยุทธ์ เป้าหมายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัท ตลอดจนกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้ภายใต้กรอบของกฎหมายวัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวัง เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทและสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้น

### 2. นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติที่ครอบคลุมเพื่อเป็นการปกป้องสิทธิของผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย และเพื่อให้เกิดการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมและส่งเสริมให้เกิดการใช้สิทธิของผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม รวมถึงบุคคลภายในที่เกี่ยวข้อง เช่น พนักงานและผู้บริหารของบริษัทและบริษัทย่อย และบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้อง เช่น ผู้ถือหุ้น ลูกค้า คู่แข่ง และเจ้าหนี้ โดยนโยบายดังกล่าวเป็นแนวทางในการกำกับดูแลการใช้ข้อมูลภายใน การติดตามความขัดแย้งทางผลประโยชน์ แนวปฏิบัติเกี่ยวกับการเปิดเผยและความโปร่งใส มาตรการด้านการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน และกฎเกณฑ์การแจ้งเบาะแสและเรื่องร้องเรียน ทั้งนี้ รายละเอียดที่สำคัญมีดังนี้

#### สิทธิของผู้ถือหุ้น

เพื่อยกระดับความโปร่งใสและความครบถ้วน รวมถึงเสริมสร้างความมั่นใจแก่ผู้ถือหุ้น นักลงทุน และผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย คณะกรรมการบริษัทได้ตระหนักถึงการปกป้องสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้น จึงได้กำหนดแนวปฏิบัติและนโยบายการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน รวมถึงการรักษาสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้น ดังนี้

- ผู้ถือหุ้นทุกรายมีสิทธิเท่าเทียมในการซื้อ ขาย หรือ โอนหุ้น และการมีส่วนแบ่งทางกำไรของบริษัทอย่างเท่าเทียมกัน การได้รับข่าวสารและข้อมูลของกิจการอย่างเพียงพอ การเข้าร่วมประชุมเพื่อใช้สิทธิออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อแต่งตั้ง หรือ ถอดถอนกรรมการ การแต่งตั้งผู้สอบบัญชี รวมถึงเรื่องที่อาจมีผลกระทบต่อบริษัท เช่น การจัดสรรเงินปันผล การกำหนด หรือ แก้ไขข้อบังคับและหนังสือบริคณห์สนธิ การลดทุน หรือ เพิ่มทุน และการอนุมัติรายการพิเศษ เป็นต้น
- หุ้นประเภทเดียวกัน มีสิทธิออกเสียงที่เท่าเทียมกัน โดยหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
- บริษัทเผยแพร่ข้อมูลข่าวสารที่สำคัญของบริษัทให้แก่ผู้ถือหุ้นโดยสม่ำเสมอ ผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์ฯ รวมทั้งเว็บไซต์ของบริษัท นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นยังสามารถติดต่อขอข้อมูลเกี่ยวกับสิทธิของตน หรือ ข้อมูลต่างๆ ของบริษัทได้โดยตรง ผ่านอีเมล info\_ir@cgd.co.th นอกจากนี้ บริษัทจะไม่กีดกันการติดต่อสื่อสารระหว่างผู้ถือหุ้นด้วยตนเอง
- บริษัทจะจัดส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมทั้งเอกสารข้อมูลประกอบการประชุมในวาระต่างๆ พร้อมทั้งความเห็นของคณะกรรมการบริษัทในแต่ละวาระ แก่ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าก่อนวันประชุมอย่างน้อย 7 วัน เว้นแต่กรณีที่ข้อบังคับของบริษัท ประกาศ คำสั่ง หรือ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น และเผยแพร่หนังสือเชิญประชุมพร้อมทั้งเอกสารข้อมูลประกอบการประชุม ทางเว็บไซต์ของบริษัทล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีเวลาศึกษาข้อมูลได้อย่างละเอียด และสามารถตัดสินใจได้อย่างเหมาะสม
- บริษัทจะดำเนินการแจ้งขั้นตอนและระเบียบปฏิบัติในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นให้ทราบผ่านหนังสือเชิญประชุม พร้อมทั้งเผยแพร่รายละเอียดเกี่ยวกับขั้นตอนการออกเสียงลงคะแนนให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบโดยทั่วกัน อีกทั้งบริษัทได้กำหนดแนวปฏิบัติในการจัดการประชุมที่เป็นระบบ เป็นลำดับขั้นตอน และมีความชัดเจน ตั้งแต่กระบวนการชักถาม ระเบียบการลงคะแนน ไปจนถึงการรับรองมติที่ประชุม นอกจากนี้ บริษัทจะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถส่งคำถามล่วงหน้าก่อนวันประชุมได้ เพื่ออำนวยความสะดวกในการใช้สิทธิของผู้ถือหุ้นอย่างเต็มที่ ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมและสร้างความสะดวกสูงสุด บริษัทจะจัดให้มีการลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมสำหรับผู้ถือหุ้นทุกท่าน โดยจะเริ่มเปิดให้ลงทะเบียนล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 ชั่วโมงก่อนถึงเวลาเริ่มประชุมที่กำหนดไว้ และจะดำเนินการต่อเนื่องไปจนกว่าการประชุมจะสิ้นสุดลง
- บริษัทจะไม่ลิดรอนสิทธิของผู้ถือหุ้นในการศึกษาสารสนเทศของบริษัทที่ต้องเปิดเผยตามข้อกำหนดต่างๆ และการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น เช่น นำส่งเอกสารที่มีข้อมูลสำคัญเพิ่มเติมในที่ประชุมผู้ถือหุ้นอย่างกะทันหัน เพิ่มวาระการประชุมระหว่างการประชุมผู้ถือหุ้น หรือ เปลี่ยนแปลงข้อมูลสำคัญโดยไม่ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า และจำกัดสิทธิในการเข้าประชุมของผู้ถือหุ้นที่มาสาย เป็นต้น
- บริษัทจะอำนวยความสะดวกและสนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมผู้ถือหุ้น เช่น การประชุมดำเนินตามลำดับขั้นตอนที่แจ้งไว้ในหนังสือเชิญประชุมที่ได้จัดส่งแก่ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้า การเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล การเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถาม หรือ แสดงความคิดเห็นโดยกรรมการที่เกี่ยวข้องตอบข้อซักถามอย่างเพียงพอ
- ในกรณีผู้ถือหุ้นไม่สามารถมาประชุมด้วยตนเอง บริษัทได้อำนวยความสะดวกโดยการจัดส่งแบบฟอร์มหนังสือมอบฉันทะ แบบ ข. ซึ่งเป็นรูปแบบที่ผู้ถือหุ้นสามารถระบุความเห็นในการลงคะแนนเสียงได้ โดยผู้ถือหุ้นของบริษัทสามารถดาวน์โหลดหนังสือมอบฉันทะ แบบ ก. และแบบ ข. ได้ที่เว็บไซต์ของบริษัท และเสนอรายชื่อกรรมการอิสระของบริษัทอย่างน้อย 1 คน ให้ผู้ถือหุ้นพิจารณามอบฉันทะให้เข้าร่วมประชุม
- บริษัทส่งเสริมและอำนวยความสะดวกในการนำระบบเทคโนโลยีมาใช้ในการประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงระบบบาร์โค้ด และระบบการลงคะแนนเสียงแบบอิเล็กทรอนิกส์ โดยเทคโนโลยีดังกล่าวจะถูกนำมาใช้เพื่อการลงทะเบียน การนับคะแนน และการประกาศผลคะแนน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการประชุมจะดำเนินไปอย่างรวดเร็ว แม่นยำ โปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้ครบถ้วน ทั้งนี้ ผลการลงคะแนนที่มีรายละเอียดชัดเจน อันประกอบด้วยจำนวนเสียงเห็นด้วย ไม่เห็นด้วย และงดออกเสียง สำหรับทุกวาระที่มีการลงมติ จะต้องได้รับการบันทึกและเปิดเผยไว้ในรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น และในกรณีที่วาระการประชุมใดประกอบด้วยวาระย่อยที่ต้องแยกการลงมติ บริษัทจะดำเนินการให้มีการลงคะแนนแยกในแต่ละวาระย่อยอย่างชัดเจน เพื่อรักษาไว้ซึ่งความโปร่งใสสูงสุด
- บริษัทจัดให้มีการบันทึกรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความชัดเจนและถูกต้องครบถ้วน และบริษัทจะดำเนินการเผยแพร่รายงานการประชุมดังกล่าวผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์ฯ รวมถึงบนเว็บไซต์ของบริษัท ภายในระยะเวลา 14 วันนับจากวันที่มีการประชุม

ทั้งนี้ ในปี 2568 บริษัทไม่มีข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้น (Shareholders Agreement) ที่มีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อบริษัทเองและผู้ถือหุ้นรายอื่น

#### โครงสร้างผู้ถือหุ้น

บริษัทไม่มีโครงสร้างการถือหุ้นแบบปิรามิดภายในกลุ่มบริษัท เพื่อให้มั่นใจว่าไม่มีกลไกใดที่สามารถเข้าควบคุมกิจการ ซึ่งอาจถูกใช้โดยฝ่ายบริหาร หรือ บุคคลควบคุม เพื่อเป็นการป้องกันในกรณีที่มีการบริหารงานอย่างไม่มีประสิทธิภาพหรือไม่โปร่งใส

นอกจากนี้ บริษัทได้กำหนดสัดส่วนการกระจายการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อยที่ร้อยละ 40 โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นของคณะกรรมการบริษัท ทั้งทางตรงและทางอ้อม จำนวนไม่เกินร้อยละ 25 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่ได้ออกและเสนอขาย

#### การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียม

บริษัทให้ความสำคัญในสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้นในฐานะนักลงทุนและเจ้าของส่วนหนึ่ง บริษัทตระหนักถึงหน้าที่ในการคุ้มครองสิทธิและผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นโดยไม่เลือกปฏิบัติ โดยเป็นไปตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ เพื่อให้แน่ใจว่ามีการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกคนอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียมกัน ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือ รายย่อย นักลงทุนสถาบัน หรือ นักลงทุนต่างชาติ โดยมีรายละเอียดดังนี้

- บริษัทมุ่งมั่นเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจอย่างครบถ้วน ถูกต้อง และโปร่งใส รวมถึงประเด็นใดๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจของบริษัท และสิทธิของผู้ถือหุ้น เช่น การเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อใช้สิทธิออกเสียง สิทธิรับเงินปันผล และสิทธิอนุมัติการเพิ่มทุน หรือ ลดทุน
- บริษัทได้ดำเนินการกำหนดระเบียบภายในเพื่อควบคุมและป้องกันการใช้ข้อมูลภายในอย่างไม่เหมาะสมและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทตระหนักว่าข้อมูลสารสนเทศเป็นสินทรัพย์ที่มีคุณค่า จึงมั่นใจว่ามีการควบคุมการจัดการข้อมูลอย่างเป็นระบบ ถูกต้อง เชื่อถือได้ และมีประสิทธิภาพ โดยมีนโยบายเพื่อให้คำแนะนำและให้ความรู้แก่กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และบุคลากรที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการปฏิบัติตามระเบียบข้อบังคับ บริษัทมีการควบคุมการเข้าถึงข้อมูล ลดการรั่วไหลและการใช้ข้อมูลอย่างไม่เหมาะสม จัดให้มีการเก็บและสำรองข้อมูล รวมถึงระบบกู้คืนข้อมูลอย่างเหมาะสม และจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการใช้ข้อมูล บริษัทยังรายงานการดำเนินงานภายใต้นโยบายเหล่านี้ แก้ไขปัญหาใดๆ และให้คำแนะนำสำหรับการแก้ไข ปรับปรุง และพัฒนาเพื่อยกระดับการตัดสินใจทางธุรกิจและความสามารถในการแข่งขัน
- ผู้ถือหุ้นมีสิทธิได้รับส่วนแบ่งจากผลกำไรของบริษัทในรูปแบบของเงินปันผล ซึ่งต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยการจ่ายเงินปันผลจะทำในอัตราเท่ากับจำนวนหุ้น
- ผู้ถือหุ้นมีสิทธิเข้าร่วมและออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้น แสดงความคิดเห็น หรือ สอบถามเกี่ยวกับผลการดำเนินงานของบริษัท และให้คำแนะนำที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัท โดยบริษัทยึดถือหลักการหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง และมีการออกหุ้นเพียงประเภทเดียว คือ หุ้นสามัญ

#### บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้น พนักงาน ผู้บริหารของบริษัทและบริษัทย่อย คู่ค้า หรือ ผู้มีส่วนได้เสียภายนอก อาทิ พันธมิตรทางธุรกิจ คู่แข่ง เจ้าหนี้ ชุมชนและสังคม รวมถึงหน่วยงานภาครัฐและองค์กรที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดดังนี้

<b>ผู้ถือหุ้น<span> </span>:</b>	บริษัทให้คำมั่นสัญญาที่จะส่งเสริมการสร้างมูลค่าเพิ่มที่ยั่งยืนในระยะยาว และจัดให้มีผลตอบแทนจากการลงทุนที่เหมาะสมที่สุดอย่างสม่ำเสมอเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้น โดยให้ความสำคัญสูงสุดกับการเปิดเผยข้อมูลที่โปร่งใสและความน่าเชื่อถือที่แน่นอน นอกจากนี้ บริษัทมุ่งมั่นปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายด้วยความเท่าเทียมและปกป้องผลประโยชน์ โดยมีการกำหนดมาตรการที่เข้มงวดเพื่อป้องกันการใช้ข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญซึ่งยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณะ เพื่อหาผลประโยชน์ส่วนตนของกรรมการและพนักงาน รวมถึงหลีกเลี่ยงการทำรายการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
<b>พนักงาน<span> </span>:</b>	บริษัทส่งเสริมให้พนักงานได้รับการพัฒนาทักษะวิชาชีพอย่างต่อเนื่องเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงาน พร้อมทั้งจัดให้มีเงื่อนไขการจ้างงานที่เหมาะสมและเป็นธรรม รวมถึงระบบการพิจารณาผลงานเพื่อความก้าวหน้าในสายอาชีพ นอกจากนี้ บริษัทยังมุ่งเน้นการรักษาสภาพแวดล้อมการทำงานให้มีความปลอดภัยตามมาตรฐานสากล
<b>คู่ค้า<span> </span>:</b>	บริษัทมุ่งมั่นสร้างความร่วมมือกับคู่ค้าด้วยความเป็นมืออาชีพและโปร่งใส เพื่อสร้างการเติบโตร่วมกันอย่างยั่งยืน
<b>ลูกค้า<span> </span>:</b>	บริษัทมุ่งมั่นส่งมอบบริการให้เป็นไปตามเงื่อนไขสัญญา โดยให้ความสำคัญสูงสุดกับการสร้างและรักษาความสัมพันธ์อันดีกับลูกค้าอย่างต่อเนื่อง พร้อมทั้งรับประกันการเปิดเผยข้อมูลผลิตภัณฑ์และบริการ ที่ถูกต้องโปร่งใส และยึดถือเป็นนโยบายสำคัญในการละเว้นการโฆษณาที่เกินจริง หรือ ก่อให้เกิดความเข้าใจผิดอย่างเคร่งครัด
<b>พันธมิตรทางธุรกิจ<span> </span>:</b>	บริษัทจะปฏิบัติต่อพันธมิตรทางธุรกิจทุกรายอย่างเท่าเทียม เป็นธรรม และรักษาความลับ รวมถึงสร้างความสัมพันธ์ที่ดีและเอื้อประโยชน์ร่วมกันกับพันธมิตรทางธุรกิจ

<b>เจ้าหนี้<span> </span>:</b>	บริษัทจะปฏิบัติต่อเจ้าหนี้อย่างเป็นธรรมตามลำดับสิทธิของหนี้ โดยเคร่งครัดตามเงื่อนไขในสัญญาและบทบัญญัติของกฎหมาย โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนที่เกี่ยวกับการค้าประกัน การบริหารจัดการเงินทุน และมาตรการป้องกันการผิดนัดชำระหนี้
<b>คู่แข่ง<span> </span>:</b>	บริษัทมุ่งมั่นในการแข่งขันที่ยุติธรรมและปฏิบัติต่อคู่แข่งทุกรายด้วยความเท่าเทียม ความเคารพ และความเป็นมืออาชีพ ซึ่งรวมถึงการละเว้นจากการเข้าทำข้อตกลงที่ต่อต้านการแข่งขัน หรือ การผูกขาดที่จำกัดการแข่งขันในตลาด พร้อมทั้งมีมาตรการป้องกันการได้มาซึ่งข้อมูลลับของคู่แข่งด้วยวิธีที่ทุจริตหรือไม่เป็นไปตามหลักจรรยาภิบาล
<b>หน่วยงานราชการ<span> </span>:</b>	บริษัทจะปฏิบัติตามกฎหมาย หลักเกณฑ์ กฎ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องทั้งหมดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง



<b>ชุมชน/สังคม<span> </span>:</b>	บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการสนับสนุนกิจกรรมที่ส่งเสริมคุณภาพชีวิต และปลูกฝังจิตสำนึกความรับผิดชอบต่อสังคมในหมู่พนักงานทุกระดับ เพื่อร่วมพัฒนาชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม
<b>สิ่งแวดล้อม<span> </span>:</b>	บริษัทส่งเสริมให้พนักงานตระหนักถึงการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม และมีนโยบายการพัฒนาโครงการภายใต้รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment)

บริษัทกำหนดนโยบายที่มุ่งเน้นการคุ้มครองสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียและการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมเพื่อนำมาปรับใช้ โดยยึดมั่นในหลักการที่ว่า การสนับสนุนจากผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มมีบทบาทสำคัญอย่างยิ่งต่อการยกระดับขีดความสามารถในการแข่งขันและการทำกำไรของบริษัท ซึ่งจะนำไปสู่ความสำเร็จที่ยั่งยืนในระยะยาว นอกจากนี้บริษัทจะปฏิบัติตามกฎระเบียบและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัดแล้ว บริษัทยังให้คำมั่นในการรักษาพันธสัญญาที่มีต่อคู่สัญญาในทุกมิติ ทั้งนี้ บริษัทยังให้ความสำคัญสูงสุดกับการเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใสและครอบคลุม เพื่อเอื้อให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มสามารถมีส่วนร่วมกับบริษัทได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด ทั้งนี้ บริษัทยืนหยัดที่จะดำเนินธุรกิจภายใต้ธรรมาภิบาล โดยจะละเว้นการกระทำใดๆ ที่เป็นการลิดรอนสิทธิหรือก่อให้เกิดผลกระทบเชิงลบต่อผู้มีส่วนได้เสียในทุกรูปแบบ

แม้บริษัทจะมุ่งมั่นสู่ความเป็นเลิศด้านการกำกับดูแลกิจการอย่างต่อเนื่อง แต่ในปัจจุบันยังมีบางประเด็นที่บริษัทอยู่ระหว่างการพัฒนาเพื่อให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยบริษัทขอชี้แจงรายละเอียดของประเด็นที่ยังไม่เป็นไปตามเกณฑ์ พร้อมเหตุผลและความจำเป็น ดังนี้

ประเด็นที่ยังไม่เป็นไปตามเกณฑ์	เหตุผลและความจำเป็น
การจำกัดวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการอิสระไม่เกิน 9 ปี	ในกรณีที่กรรมการอิสระดำรงตำแหน่งครบ 9 ปีติดต่อกัน คณะกรรมการบริษัทจะดำเนินการประเมินความรู้ ความเชี่ยวชาญ และคุณูปการที่กรรมการท่านนั้นมีต่อกลยุทธ์ของบริษัทอย่างต่อเนื่อง โดยผ่านการกลั่นกรองและพิจารณาจากคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ทั้งนี้ เพื่อพิจารณาความเป็นอิสระในการตัดสินใจและประสิทธิภาพในการปฏิบัติงาน หากผลการประเมินพบว่าการดำรงตำแหน่งต่อเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท คณะกรรมการบริษัทอาจเสนอชื่อกรรมการท่านนั้นให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาเลือกตั้งให้ดำรงตำแหน่งต่ออีกวาระหนึ่ง
สัดส่วนกรรมการหญิงไม่ถึงร้อยละ 30	แม้ปัจจุบันสัดส่วนกรรมการหญิงจะยังไม่ถึงเกณฑ์ร้อยละ 30 ทั้งนี้ บริษัทให้ความสำคัญในนโยบายการสรรหากรรมการที่ยึดถือหลักความสามารถ (Meritocracy) เป็นสำคัญ โดยเน้นที่คุณสมบัติทางวิชาชีพ ความเชี่ยวชาญ และประสบการณ์เป็นหลัก อีกทั้งบริษัทยึดมั่นในหลักการไม่เลือกปฏิบัติอย่างเคร่งครัด โดยกระบวนการสรรหาจะมีความเป็นกลางและปราศจากอคติในด้านเพศ เชื้อชาติ ศาสนา หรือ คุณลักษณะอื่นใดที่ได้รับ ความคุ้มครองตามกฎหมาย
ยังไม่มีการจัดตั้งคณะกรรมการชุดย่อยเฉพาะด้าน เพื่อกำกับดูแลเรื่องการกำกับดูแลกิจการและความยั่งยืน	แม้จะยังไม่มีการจัดตั้งคณะกรรมการชุดย่อยเฉพาะด้าน เพื่อกำกับดูแลเรื่องการกำกับดูแลกิจการและความยั่งยืน ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้ทำหน้าที่กำกับดูแลกิจการ และการดำเนินงานด้านความยั่งยืนของบริษัทโดยตรงและอย่างเคร่งครัด โดยคณะกรรมการบริษัทมุ่งมั่นในการกำกับดูแลเรื่องดังกล่าวด้วยมาตรฐานสูงสุดและสอดคล้องกับทิศทางกลยุทธ์ของบริษัท ระหว่างการดำเนินการพิจารณาจัดตั้งคณะอนุกรรมการเฉพาะด้านในอนาคต

## นโยบายจริยธรรมทางธุรกิจ

**จรรยาบรรณธุรกิจ**

บริษัทได้จัดทำข้อกำหนดเกี่ยวกับจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัท เพื่อให้กรรมการและพนักงานทุกคนได้รับทราบและยึดถือปฏิบัติ และใช้เป็นแนวทางประพฤติปฏิบัติที่ดีในการประกอบธุรกิจ ดังนี้

- การปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท รวมทั้งการกำกับดูแลกิจการที่ดี และจรรยาบรรณกรรมการบริษัท
- การบริหารจัดการธุรกิจเพื่อผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ทั้งในปัจจุบันและอนาคต ตลอดจนรักษาภาพลักษณ์ของบริษัท
- การไม่มีส่วนเกี่ยวข้องในกิจการที่กระทำกับบริษัทที่ตนเป็นกรรมการ หรือ ในกิจการที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกับบริษัทที่ตนเป็นกรรมการอยู่ ซึ่งอาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม
- การหลีกเลี่ยงการมีส่วนได้เสียโดยตรง หรือ โดยอ้อมในธุรกิจที่เกี่ยวข้อง หรือ มีสภาพแข่งขันกับบริษัท
- การบริหารงานด้วยความระมัดระวังและไม่สร้างข้อผูกมัดที่อาจขัดแย้งกับหน้าที่ของตนในภายหลัง
- การไม่แสวงหาผลประโยชน์ส่วนตนอันมีขอบจากการทำงาน ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม
- การปฏิบัติหน้าที่ของตนอย่างเต็มความสามารถ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
- การไม่เป็นผู้ประกอบการ หรือ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือ มีบุคคลในครอบครัวเป็นกรรมการ หรือ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในกิจการคู่แข่ง หรือ ธุรกิจการค้าได้อันมีสภาพอย่างเดียวกัน หรือ เข้าทำธุรกิจกับบริษัทที่ตนเองเป็นกรรมการอยู่ ไม่ว่ากระทำเพื่อประโยชน์ของตนเอง หรือ ของผู้อื่น

ทั้งนี้ กรรมการและพนักงานของบริษัทตระหนักถึงข้อกำหนดเกี่ยวกับจรรยาบรรณธุรกิจ และได้ปฏิบัติตนและปฏิบัติงานอย่างมืออาชีพ มีจริยธรรมทางธุรกิจ โดยคำนึงถึงการสร้างประโยชน์สูงสุดให้แก่บริษัทและผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในปี 2568 บริษัทได้กำหนดให้มีการจัดอบรมหลักสูตรจรรยาบรรณธุรกิจผ่านระบบออนไลน์ (e-Learning) ประจำปี แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนของบริษัทและได้ผ่านการอบรมดังกล่าวครบถ้วน คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 100 ของบุคลากรของบริษัท นอกจากนี้ ทั้งนี้ บริษัทได้ยึดมั่นในการปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจอย่างเคร่งครัดมาโดยตลอด ซึ่งส่งผลให้ในปี 2568 ไม่ปรากฏรายงานการกระทำผิดหรือการละเมิดหลักจริยธรรมภายในองค์กรแต่อย่างใด

**ความขัดแย้งทางผลประโยชน์**

บริษัทมุ่งมั่นดำเนินธุรกิจภายใต้หลักความโปร่งใส ยุติธรรม รอบคอบ และซื่อสัตย์สุจริต โดยให้ความสำคัญสูงสุดกับความน่าเชื่อถือและการสร้างประโยชน์สูงสุดให้แก่องค์กร ควบคู่ไปกับการคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างรอบด้าน ทั้งนี้ บริษัทมีเจตนารมณ์อันแน่วแน่ในการป้องกันมิให้ผลประโยชน์ส่วนตนเข้ามามีอิทธิพลต่อการตัดสินใจ หรือ การปฏิบัติหน้าที่ ซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือ ส่งผลกระทบในทางบวกหรือ ทางลบต่อบริษัท โดยถือเป็นความรับผิดชอบต่อร่วมกันของคณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน ที่จะต้องเข้าใจ ยึดถือ และปฏิบัติตามหลักการเหล่านี้อย่างเคร่งครัด

เพื่อให้บรรลุเป้าหมายดังกล่าว บริษัทได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ไว้อย่างครบถ้วนในนโยบายการกำกับดูแลกิจการและคู่มือจรรยาบรรณทางธุรกิจ โดยกำหนดให้กรรมการและผู้บริหารทุกท่านต้องหลีกเลี่ยงการทำธุรกรรมหรือการประกอบธุรกิจที่มีลักษณะแข่งขันกับบริษัท หรือธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่กำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบและขั้นตอนการเปิดเผยข้อมูลรายการที่เกี่ยวข้องกันอย่างเคร่งครัด ตามที่กฎหมายและหน่วยงานกำกับดูแลกำหนด ในขณะที่ฝ่ายจัดการมีหน้าที่สื่อสารนโยบายเหล่านี้ให้พนักงานทุกคนรับทราบ พร้อมทั้งติดตามผลการดำเนินงานและรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาทบทวนและหาแนวทางพัฒนาประสิทธิภาพการปฏิบัติงานให้ดียิ่งขึ้น ภายใต้ประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและสำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดระเบียบอย่างเป็นทางการสำหรับการกำกับดูแลและรายงานความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยกรรมการและผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบเบื้องต้นในการรายงานการมีส่วนได้เสียของตนและบุคคลที่เกี่ยวข้องผ่านแบบรายงานการมีส่วนได้เสีย และต้องรายงานเพิ่มเติมทันทีเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ เลขาธิการบริษัทได้รับมอบหมายให้เป็นผู้รวบรวมและจัดส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียดังกล่าวให้แก่ประธานกรรมการบริษัท และประธานคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อรับทราบภายใน 7 วันทำการ โดยข้อมูลส่วนได้เสียเหล่านี้จะถูกจัดเก็บเป็นเอกสารลับภายในบริษัท และจำกัดสิทธิการเข้าถึงเพื่อรักษาความปลอดภัยของข้อมูล นอกจากนี้ กรรมการและผู้บริหารมีหน้าที่รายงานการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทต่อคณะกรรมการบริษัทตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และสำหรับบุคคลที่มีส่วนได้เสียในวาระการประชุมใดๆ จะถูกห้ามมิให้แสดงความคิดเห็น หรือ ออกเสียงลงมติในวาระนั้นๆ โดยเด็ดขาด

นอกจากนี้ บริษัทยังได้กำหนดนโยบายและขั้นตอนการอนุมัติรายการระหว่างกัน หรือ รายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างชัดเจน โดยกำหนดให้ต้องมีการเปิดเผยข้อมูล อาทิ รายละเอียดคู่สัญญาและความสัมพันธ์ นโยบายการกำหนดราคา มูลค่ารายการ และความเห็นของกรรมการที่เกี่ยวข้อง โดยการเปิดเผยข้อมูลจะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้มั่นใจได้ว่ารายการดังกล่าวมีความโปร่งใสและสร้างประโยชน์ที่เป็นธรรมแก่ผู้ถือหุ้นทุกราย

ยิ่งไปกว่านั้น คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ตรวจสอบรายการระหว่างกัน หรือ รายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาความสมเหตุสมผลและความเหมาะสมของรายการเหล่านั้น โดยบริษัทจะเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวผ่านแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report) อย่างถูกต้องครบถ้วนตามมาตรฐานการรายงานของหน่วยงานกำกับดูแล

ทั้งนี้ บริษัทได้สื่อสารแนวทางปฏิบัติเรื่องความขัดแย้งทางผลประโยชน์ผ่านคู่มือจรรยาบรรณทางธุรกิจและนโยบายการกำกับดูแลกิจการแก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนของบริษัท เพื่อให้เกิดการปฏิบัติที่สอดคล้องกันทั่วทั้งองค์กร โดยบริษัทได้นำหลักสูตรการเรียนรู้ผ่านระบบออนไลน์ (e-Learning) พร้อมแบบทดสอบความรู้ ซึ่งในปี 2568 ที่ผ่านมา กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนของบริษัทได้ผ่านการอบรมดังกล่าวครบถ้วน คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 100 ของบุคคลากรของบริษัท

##### การซื้อขายหลักทรัพย์โดยใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทกำหนดนโยบายให้กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย ต้องรักษาข้อมูลภายในที่เป็นความลับของบริษัท ไม่นำข้อมูลภายในของบริษัทไปใช้เพื่อแสวงหาประโยชน์แก่ตนเอง หรือ บุคคลอื่นไม่ว่าทางตรงหรือ นอกจากนั้น เพื่อป้องกันการนำข้อมูลภายในองค์กรไปเปิดเผยหรือ นำไปใช้ในทางที่ผิดเพื่อประโยชน์ส่วนตน รวมถึงเพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์ บริษัทจึงอนุมัติการกำหนดนโยบายเรื่องการใช้ข้อมูลภายในของบริษัท โดยมีสาระสำคัญ ดังนี้

- กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน ต้องไม่นำข้อมูลภายในที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน หรือ ผู้อื่น ทั้งนี้ทุกฝ่ายจะต้องปฏิบัติตามนโยบายการดูแลและใช้ข้อมูลภายในของบริษัทอย่างเคร่งครัด ซึ่งได้มีการกำหนดแนวทางไว้อย่างชัดเจนและมีการบังคับใช้อย่างจริงจัง
- กรรมการและผู้บริหารจะต้องตระหนักถึงภาระหน้าที่ในการรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของตน รวมถึงของคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะตามมาตรา 59 และบทกำหนดโทษตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมถึงที่มีการแก้ไข) (“พ.ร.บ.หลักทรัพย์ฯ”) รวมถึงกฎระเบียบของตลาดหลักทรัพย์ฯ อย่างครบถ้วน
- กรรมการและผู้บริหารมีหน้าที่รายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยต้องจัดส่งสำเนารายงานดังกล่าวให้แก่บริษัทในวันเดียวกับวันที่รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. นอกจากนี้ หากกรรมการหรือผู้บริหารมีความประสงค์จะทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท จะต้องแจ้งให้คณะกรรมการบริษัทหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 1 วันทำการ
- กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับข้อมูลทางการเงิน หรือ ข้อมูลภายใน ซึ่งอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อราคาหลักทรัพย์ของบริษัท จะต้องงดเว้นการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วงระยะเวลา 1 เดือนก่อนการเปิดเผยงบการเงินรายไตรมาสและประจำปี หรือ ก่อนการเปิดเผยข้อมูลภายในต่อสาธารณชน จนกว่าข้อมูลดังกล่าวจะถูกเปิดเผยต่อสาธารณะไปแล้วไม่น้อยกว่า 24 ชั่วโมง รวมถึงห้ามมิให้เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวแก่บุคคลที่ไม่มีหน้าที่เกี่ยวข้องโดยเด็ดขาด
- บริษัทจะดำเนินการจัดทำสรุปรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อรับทราบเป็นประจำทุกปี

ในปี 2568 บริษัทได้แจ้งเตือนช่วงเวลาห้ามซื้อขายหุ้น (Silent Period) ผ่านอีเมลแก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่เข้าถึงข้อมูลภายในผ่านช่องทางอีเมลอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้งดเว้นการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วง 1 เดือนก่อนการเปิดเผยผลการดำเนินงานประจำไตรมาสและประจำปี ทั้งนี้จากการตรวจสอบอย่างละเอียดไม่พบข้อร้องเรียนหรือเหตุการณ์การกระทำผิดของบุคลากรเกี่ยวกับการใช้ข้อมูลภายในหรือการฝ่าฝืนจริยธรรมแต่อย่างใด นอกจากนี้ ไม่ปรากฏกรณีที่บริษัทถูกดำเนินการลงโทษทางแพ่ง ถูกเปรียบเทียบปรับ หรือ ถูกกล่าวหาจากหน่วยงานกำกับดูแล เช่น สำนักงาน ก.ล.ต. หรือ ตลาดหลักทรัพย์ฯ อันเนื่องมาจากการใช้ข้อมูลภายในเพื่อซื้อขายหลักทรัพย์โดยกรรมการหรือผู้บริหารแต่อย่างใด ซึ่งถือเป็นประจักษ์พยานที่สะท้อนถึงความมุ่งมั่นของบริษัทในการยึดมั่นในหลักบรรษัทภิบาล และการปฏิบัติตามมาตรฐานการกำกับดูแลอย่างเคร่งครัด ในการรักษาความลับของข้อมูลภายในและความโปร่งใสของการทำธุรกรรมหลักทรัพย์

##### การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

- บริษัทจะใช้สิทธิออกเสียงผ่านตัวแทนที่ได้รับมอบอำนาจตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ทั้งในการประชุมผู้ถือหุ้นและการประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อรักษาผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทและมั่นใจได้ว่าการปฏิบัติตามกฎหมายอย่างเคร่งครัด โดยคณะกรรมการบริษัท หรือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะพิจารณาแต่งตั้งกรรมการตัวแทน หรือผู้บริหารตัวแทน ไปปฏิบัติหน้าที่ตามสัดส่วนการถือหุ้น หรือ ข้อตกลงในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ สำหรับการออกเสียงในวาระที่มีนัยสำคัญ หรือ ส่งผลกระทบต่อกิจทางขององค์กร ตัวแทนดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจภายในบริษัท ได้แก่ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น คณะกรรมการบริษัท หรือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ตามที่กำหนดไว้ในคู่มืออำนาจอนุมัติ (Authority Approval Matrix) และระเบียบปฏิบัติของบริษัท
- ตัวแทนที่ได้รับแต่งตั้งต้องเป็นผู้มีความรู้ความเชี่ยวชาญในวิชาชีพ และมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่กฎหมายกำหนด โดยปราศจากลักษณะต้องห้าม หรือ ข้อบกพร่องด้านจริยธรรมและความน่าเชื่อถือ กรรมการและผู้บริหารตัวแทนมีหน้าที่ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวังรอบคอบและความซื่อสัตย์สุจริต (Fiduciary Duties) โดยต้องกำกับดูแลให้บริษัทย่อย หรือ บริษัทร่วมมีระบบการควบคุมภายในที่รัดกุมและปฏิบัติตามนโยบายของกลุ่มบริษัทอย่างครบถ้วน ในการบริหารจัดการธุรกิจปกติ ตัวแทนมีหน้าที่ตัดสินใจเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทย่อย หรือ บริษัทร่วมนั้นๆ พร้อมทั้งผลักดันให้มีการกำหนดนโยบายภายในที่สอดคล้องกับมาตรฐานทางกฎหมายและแนวทางหลักของบริษัท

- ตัวแทนมีหน้าที่กำกับดูแลให้บริษัทย่อยและบริษัทร่วมเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วน ถูกต้อง และรวดเร็ว โดยเฉพาะในประเด็นที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รายการที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงการได้มา หรือ จำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญ เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับดูแล นอกจากนี้ กระบวนการทำงานต้องมั่นใจได้ว่ารายการที่มีนัยสำคัญของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ซึ่งมีมูลค่าถึงเกณฑ์ที่กำหนด จะต้องผ่านการพิจารณาอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (ตามแต่กรณี) เพื่อรักษามาตรฐานความโปร่งใสและการกำกับดูแลที่มีประสิทธิภาพร่วมกันทั้งกลุ่มบริษัท

ทั้งนี้ บริษัทได้ดำเนินการตรวจสอบและสอบทานการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมเป็นประจำทุกปี เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานเป็นไปตามแผนธุรกิจ และสอดคล้องกับนโยบายการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยอาศัยระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสม มีความรัดกุม และเพียงพอ ทั้งนี้ ในปี 2568 ไม่พบประเด็นปัญหาสำคัญที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทแต่อย่างใด

##### นโยบายการต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญอย่างยิ่งยวดในการส่งเสริมความซื่อสัตย์สุจริตและความโปร่งใสในการดำเนินงาน จึงได้กำหนดนโยบาย หลักการ และแนวปฏิบัติที่เข้มงวด เพื่อปลูกฝังวัฒนธรรมองค์กรที่ยึดมั่นในความถูกต้องและปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด โดยบริษัทได้กำหนดขั้นตอนการทำธุรกรรมและการอนุมัติทางการเงินที่โปร่งใส พร้อมทั้งมีกระบวนการตรวจสอบเพื่อป้องกันการทุจริตและคอร์รัปชัน นอกจากนี้ บริษัทยังได้จัดให้มีช่องทางในการแจ้งเบาะแส (Whistleblowing Channel) เพื่อเปิดโอกาสให้พนักงานสามารถรายงานเบาะแสหรือข้อร้องเรียนเกี่ยวกับพฤติกรรมที่ส่อไปในทางมิชอบหรือการกระทำผิดวินัยและจริยธรรมทางธุรกิจ โดยมีมาตรการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแสอย่างชัดเจน ทั้งนี้ บริษัทยืนยันหยัดที่จะไม่ลดตำแหน่ง ไม่ลงโทษ หรือ ไม่กระทำการใดๆ ที่เป็นผลเสียต่อพนักงานที่ปฎิเสธการให้ หรือ รับสินบน แม้การกระทำดังกล่าวจะทำให้บริษัทสูญเสียโอกาสทางธุรกิจก็ตาม ยิ่งไปกว่านั้น บริษัทยังคงติดตามและประเมินผลการปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชันอย่างต่อเนื่อง เพื่อพัฒนาระบบป้องกันให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

ในการนี้ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนของบริษัทมีหน้าที่รับทราบ ทำความเข้าใจ และยึดถือปฏิบัติตามแนวทาง ข้อกำหนด และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในนโยบายต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานและการตัดสินใจในทุกระดับเป็นไปตามนโยบายของบริษัทอย่างเคร่งครัด โดยบริษัทมีนโยบายห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน รวมถึงพนักงานของบริษัทย่อย ดำเนินการ หรือ สนับสนุนการทุจริตในทุกรูปแบบ ไม่ว่าโดยทางตรง หรือ ทางอ้อม ทั้งนี้ ในปี 2568 บริษัทได้จัดการอบรมผ่านระบบออนไลน์ (e-Learning) พร้อมการทดสอบความรู้ความเข้าใจอย่างครบถ้วน คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 100 ของบุคคลากรของบริษัท นอกจากนี้ ผลการตรวจสอบทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการทุจริตและคอร์รัปชันจะต้องถูกรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบเป็นประจำทุกปี

สำหรับปี 2568 บริษัทไม่พบรายงาน หรือ เบาะแสใดๆ ที่แสดงถึงการทุจริต หรือ การประพฤติมิชอบภายในองค์กร

##### นโยบายการรับเรื่องร้องเรียน

บริษัทได้จัดให้มีช่องทางอย่างเป็นทางการในการรับแจ้งเบาะแส หรือ ข้อร้องเรียน เกี่ยวกับข้อสงสัยเกี่ยวกับการกระทำผิด การทุจริตคอร์รัปชัน หรือ การกระทำใดๆ ที่เข้าข่ายละเมิดจรรยาบรรณธุรกิจและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้แจ้งเบาะแสสามารถแจ้งประเด็นข้อร้องเรียนผ่านช่องทางของบริษัท ดังนี้

<b>อีเมล<span> </span>:</b>	whistleblowing@cgd.co.th
<b>ไปรษณีย์<span> </span>:</b>	ประธานกรรมการบริษัท บริษัท ดันทร์ กรุ๊ป ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) เลขที่ 898 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
<b>เว็บไซต์<span> </span>:</b>	www.cgd.co.th



#### เงื่อนไขการแจ้งเรื่องร้องเรียน

- ผู้แจ้งเรื่องร้องเรียนพึงระบุข้อมูลตามข้อเท็จจริงที่ชัดเจนและมีรายละเอียดครบถ้วน เกี่ยวกับการกระทำผิดอันพึงมิชอบ หรือกิจกรรมที่ผิดกฎหมาย โดยควรระบุวัน เวลา สถานที่ และพฤติการณ์ของเหตุการณ์ รวมถึงระบุแหล่งที่มาของข้อมูลเพื่อสนับสนุนกระบวนการสืบสวนหาข้อเท็จจริงให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ
- ระยะเวลาในกระบวนการพิจารณาข้อร้องเรียนอาจปรับเปลี่ยนไปตามความซับซ้อนของแต่ละกรณี ตลอดจนความครบถ้วนของพยานหลักฐาน และข้อมูลที่ได้รับจากผู้ถูกร้องเรียน โดยบริษัทมุ่งดำเนินกระบวนการตรวจสอบด้วยความรอบคอบและยึดถือมาตรฐานสูงสุด เพื่อให้มั่นใจว่าการสืบสวนหาข้อเท็จจริงและการแก้ไขปัญหาเป็นไปอย่างถี่ถ้วนและเป็นธรรม
- บุคคลที่ได้รับความเสียหายจากการกระทำผิด หรือ กิจกรรมที่ผิดกฎหมายจะได้รับการดูแล ผ่านกระบวนการสนับสนุนที่ครอบคลุมและเป็นธรรม ซึ่งครอบคลุมถึงการสนับสนุนในด้านต่างๆ ตลอดจนการจัดสรรทรัพยากร หรือ คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อบรรเทาความเสียหายและลดผลกระทบอันไม่พึงประสงค์ที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างมีประสิทธิภาพ

#### กระบวนการจัดการข้อร้องเรียน

- ผู้รับเรื่องร้องเรียนที่ได้รับมอบหมายจะดำเนินการสืบสวนอย่างเป็นทางการ เพื่อพิสูจน์ทราบข้อเท็จจริง หรือ อาจแต่งตั้งบุคคล หรือ หน่วยงานเฉพาะทางที่มีอำนาจหน้าที่ให้ดำเนินการตรวจสอบดังกล่าว
- การสืบสวนขั้นต้นมีกำหนดระยะเวลาพิจารณาให้แล้วเสร็จภายใน 30 ถึง 60 วัน ขึ้นอยู่กับความซับซ้อนของเรื่อง โดยบริษัทจะแจ้งความคืบหน้าให้ผู้แจ้งเรื่องร้องเรียนทราบภายใน 7 วันทำการนับจากวันที่การสืบสวนสิ้นสุดลง
- ผู้รับเรื่องร้องเรียน หรือ ผู้ที่ได้รับมอบหมายมีอำนาจในการเรียกพยานบุคคลจากบุคลากรของบริษัทมาเพื่อรับฟังคำให้การ หรือ เรียกตรวจสอบเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องอันจำเป็นต้องกระบวนการสืบสวน
- เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงชัดเจนว่ามีการกระทำผิดจริง บริษัทจะดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
  - บุคลากรที่กระทำความผิดจะถูกดำเนินการทางวินัย ตามระเบียบข้อบังคับของบริษัท ซึ่งอาจเริ่มจากการตักเตือนเป็นลายลักษณ์อักษร การพักงานโดยไม่ได้รับค่าจ้าง การลดตำแหน่ง หรือ การเลิกจ้างในทันทีตามความร้ายแรงของความผิด
  - กรณีที่มีการกระทำผิดเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายบ้านเมือง บริษัทอาจดำเนินการลงโทษตามบทบัญญัติของกฎหมายและให้ความร่วมมือกับหน่วยงานรัฐในกระบวนการทางอาญา หรือ ทางแพ่ง
  - หากเป็นกรณีที่มีนัยสำคัญ โดยเฉพาะเรื่องที่เกี่ยวข้องชื่อเสียง สถานะทางการเงิน นโยบายธุรกิจ หรือ มีผู้บริหารระดับสูงเข้ามาเกี่ยวข้อง บริษัทจะรายงานต่อผู้มีอำนาจ คณะกรรมการตรวจสอบ หรือ คณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาชี้ขาดและลงโทษขั้นสุดท้าย
  - หากความผิดนั้นก่อให้เกิดความเสียหายต่อบุคคลใด บริษัทจะเสนอและดำเนินการตามมาตรการเยียวยาที่เหมาะสมและเป็นธรรมเพื่อบรรเทาผลกระทบแก่ผู้ได้รับความเสียหาย

#### มาตรการคุ้มครองผู้แจ้งเรื่องร้องเรียน

- บริษัทมุ่งในการปกป้องข้อมูลและรักษาความลับของผู้แจ้งเรื่องร้องเรียนและผู้ให้ความร่วมมืออย่างเคร่งครัด โดยการจำกัดการเข้าถึงข้อมูลเฉพาะบุคคลที่รับผิดชอบโดยตรงเท่านั้น ทั้งนี้ รายละเอียดเชิงลึกของกระบวนการสืบสวน หรือ การลงโทษทางวินัยอาจไม่ถูกเปิดเผยหากเป็นเรื่องส่วนบุคคล หรือ เป็นความลับเฉพาะ
- บริษัทสนับสนุนให้ผู้แจ้งเรื่องร้องเรียนเปิดเผยตัวตนและช่องทางติดต่อ เพื่อความสะดวกในการรวบรวมข้อมูลเพิ่มเติม การรายงานผล และการบรรเทาความเสียหายให้เป็นไปอย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ
- ในกรณีที่ผู้แจ้งเรื่องร้องเรียนหรือผู้ให้ความร่วมมือรู้สึกไม่ปลอดภัย สามารถร้องขอมาตรการคุ้มครองที่เหมาะสมจากบริษัทได้ หรือบริษัทอาจพิจารณากำหนดมาตรการคุ้มครองเชิงรุกทันทีที่พบความเสี่ยงเพื่อให้มั่นใจในสวัสดิภาพของบุคคลที่เกี่ยวข้อง
- บริษัทกำหนดเป็นนโยบายห้ามมิให้มีการปฏิบัติอย่างไม่เป็นธรรมในทุกรูปแบบ ต่อพนักงาน หรือ คู่สัญญาภายนอก ที่ให้ข้อมูล ความร่วมมือ หรือ สนับสนุนการสืบสวน โดยบุคคลที่เกี่ยวข้องทั้งหมดพึงได้รับเกียรติและการปฏิบัติที่เป็นธรรมตลอดกระบวนการ
- บริษัทรับรองว่าพนักงานจะไม่ได้รับการลดตำแหน่ง หรือ ผลกระทบทางลบใดๆ จากการปฏิเสธการให้สินบน แม้ว่าการดำเนินการดังกล่าวจะทำให้บริษัทสูญเสียโอกาสทางธุรกิจก็ตาม โดยพนักงานสามารถรายงานเหตุการณ์ถูกตอบโต้ หรือ การปฏิบัติที่ไม่เป็นธรรมได้ในทุกกรณี โดยปราศจากความกังวลถึงผลกระทบย้อนกลับหรือการเลือกปฏิบัติในทุกรูปแบบ

บริษัทให้ความสำคัญสูงสุดกับการปลูกฝังวัฒนธรรมความซื่อสัตย์สุจริตให้หยั่งรากลึกในหมู่พนักงานทุกคน โดยเน้นย้ำถึงความจำเป็นในการยึดมั่นต่อจริยธรรมในการปฏิบัติงาน ซึ่งบริษัทได้ดำเนินการส่งเสริมผ่านการจัดอบรมอย่างต่อเนื่องและดำเนินกิจกรรมสื่อสารภายในองค์กรที่มีประสิทธิภาพ เพื่อหล่อหลอมให้ค่านิยมด้านความสุจริตกลายเป็นส่วนหนึ่งของวัฒนธรรมองค์กรอย่างยั่งยืน ทั้งนี้ ในปี 2568 ไม่ปรากฏข้อร้องเรียน หรือ การแจ้งเบาะแสเกี่ยวกับการกระทำผิดกฎหมาย หรือ การฝ่าฝืนนโยบายของบริษัทแต่อย่างใด สะท้อนให้เห็นถึงประสิทธิผลของบริษัทในการมุ่งมั่นส่งเสริมความสุจริตและยึดมั่นในมาตรฐานทางจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจตลอดมา

#### นโยบายอาชีวอนามัย ความปลอดภัย และสิ่งแวดล้อม

บริษัทถือว่าความปลอดภัยและสุขภาพที่ดีของพนักงานเป็นภารกิจสำคัญสูงสุด โดยบริษัทได้ให้ความสำคัญอย่างยิ่งต่อการบริหารจัดการด้านอาชีวอนามัยและการดูแลสุขภาพแวดล้อมในการทำงานให้มีความปลอดภัย โดยยึดถือตามข้อกำหนดทางกฎหมายและสอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบัน ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานที่วางไว้ บริษัทได้ดำเนินนโยบายความปลอดภัยที่ครอบคลุมทุกมิติ ทั้งด้านอาชีวอนามัยและสภาพแวดล้อมในการทำงานเพื่อปลูกฝังวัฒนธรรมความปลอดภัย (Safety Culture) ให้เกิดขึ้นแก่พนักงานทุกระดับ เพื่อให้ทุกคนมีส่วนร่วมในการป้องกันการเกิดอุบัติเหตุอย่างจริงจัง นอกจากนี้ บริษัทยังขยายการดูแลสุขภาพไปถึงกลุ่มผู้รับเหมาและชุมชนโดยรอบ โดยมีเป้าหมายสูงสุดคือ อุบัติเหตุต้องเป็นศูนย์ (Zero Accident) ซึ่งสะท้อนถึงความมุ่งมั่นอันแน่วแน่และความรับผิดชอบต่อบริษัทที่มีต่อบุคลากรและชุมชนโดยรอบอย่างยั่งยืน

ในปี 2568 บริษัทประสบความสำเร็จในการยกระดับมาตรฐานความปลอดภัย โดยสร้างสถิติการปฏิบัติงานที่เป็นเลิศและสะท้อนถึงวัฒนธรรมความปลอดภัยที่แข็งแกร่งขององค์กร และไม่ปรากฏรายงานการเกิดอุบัติเหตุจากการทำงาน หรือ การเจ็บป่วยจากวิชาชีพแต่อย่างใด เพื่อเป็นการส่งเสริมสุขภาพที่ดีของพนักงาน บริษัทได้จัดสวัสดิการที่ครอบคลุมอย่างเต็มรูปแบบ เช่น ความคุ้มครองด้านการรักษาพยาบาล สิทธิประโยชน์กรณีทุพพลภาพ และเสียชีวิต รวมถึงการดูแลสุขภาพช่วยเหลือพนักงานในยามเจ็บป่วยอย่างเหมาะสม นอกจากนี้ บริษัทยังได้ยกระดับโครงการตรวจสอบสุขภาพประจำปี โดยเพิ่มการทดสอบสมรรถภาพปอดสำหรับพนักงานที่มีความเสี่ยงเฉพาะในสายงาน และนอกเหนือจากมาตรการทางสุขภาพแล้ว บริษัทยังได้ส่งเสริมการพัฒนาบุคลากรผ่านการอบรมด้านความปลอดภัยอย่างต่อเนื่อง เช่น การจัดสัมมนาหัวข้อ “กลุ่มโรค NCDs : การลดความเสี่ยงสำหรับคนทำงาน” และ การฝึกซ้อมแผนป้องกันอัคคีภัยและการฝึกซ้อมอพยพหนีไฟประจำปี เพื่อให้พนักงานทุกคนมีความพร้อมและเชี่ยวชาญในระเบียบปฏิบัติเพื่อความปลอดภัยและสุขภาพที่สำคัญอยู่เสมอ

#### นโยบายและแนวทางปฏิบัติว่าด้วยการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล

เพื่อให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 (“พ.ร.บ. คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล”) บริษัทได้จัดทำนโยบายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลขึ้น เพื่อกำหนดบทบาทและหน้าที่ความรับผิดชอบของพนักงานที่เกี่ยวข้องกับการใช้ข้อมูลส่วนบุคคล พร้อมทั้งสร้างความเข้าใจเกี่ยวกับหลักการและแนวทางปฏิบัติในการรักษาความปลอดภัยของข้อมูลแก่บุคลากรทุกระดับภายในองค์กร โดยมีเป้าหมายหลักเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการบริหารจัดการข้อมูลส่วนบุคคลจะเป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมายอย่างครบถ้วน เพื่อลดความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการรั่วไหล หรือ การละเมิดข้อมูล

ภายใต้การกำกับดูแลของเจ้าหน้าที่คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (Data Protection Officer: DPO) บริษัทได้กำหนดและนำนโยบายรวมถึงหลักการบริหารจัดการข้อมูลส่วนบุคคลมาปฏิบัติทั่วทั้งองค์กร โดยได้มีการกำหนดกระบวนการจัดเก็บ ใช้ และเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลจากเจ้าของข้อมูลผ่านช่องทางต่างๆ อย่างละเอียดถี่ถ้วนและเป็นไปตามบทบัญญัติแห่ง พ.ร.บ. คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล อย่างเคร่งครัด ทั้งนี้ บริษัทให้ค้ำมั่นว่าจะปกป้องข้อมูลส่วนบุคคลของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ผู้สนใจในโครงการ ลูกค้า ผู้ซื้อ ผู้เช่า ตัวแทนขายโครงการ ผู้สมัครงาน พนักงาน กรรมการ ผู้ถือหุ้น ผู้ถือหุ้นกู้ นักลงทุน คู่ค้า ผู้ติดต่อทางธุรกิจ และเจ้าของข้อมูลรายอื่นๆ

บริษัทได้วางหลักเกณฑ์โดยละเอียดเกี่ยวกับการบริหารจัดการข้อมูลส่วนบุคคลในด้านต่างๆ อาทิ ขั้นตอนการขอแก้ไขข้อมูล ระยะเวลาในการเก็บรักษาข้อมูล สิทธิของเจ้าของข้อมูล การถอนความยินยอม การจัดการเมื่อเกิดเหตุละเมิดข้อมูลส่วนบุคคล การรักษาความมั่นคงปลอดภัยของข้อมูล ตลอดจนการตรวจสอบและประเมินผล เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจัดการข้อมูลส่วนบุคคลของบริษัทเป็นไปพ.ร.บ. คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล อย่างถูกต้องสมบูรณ์

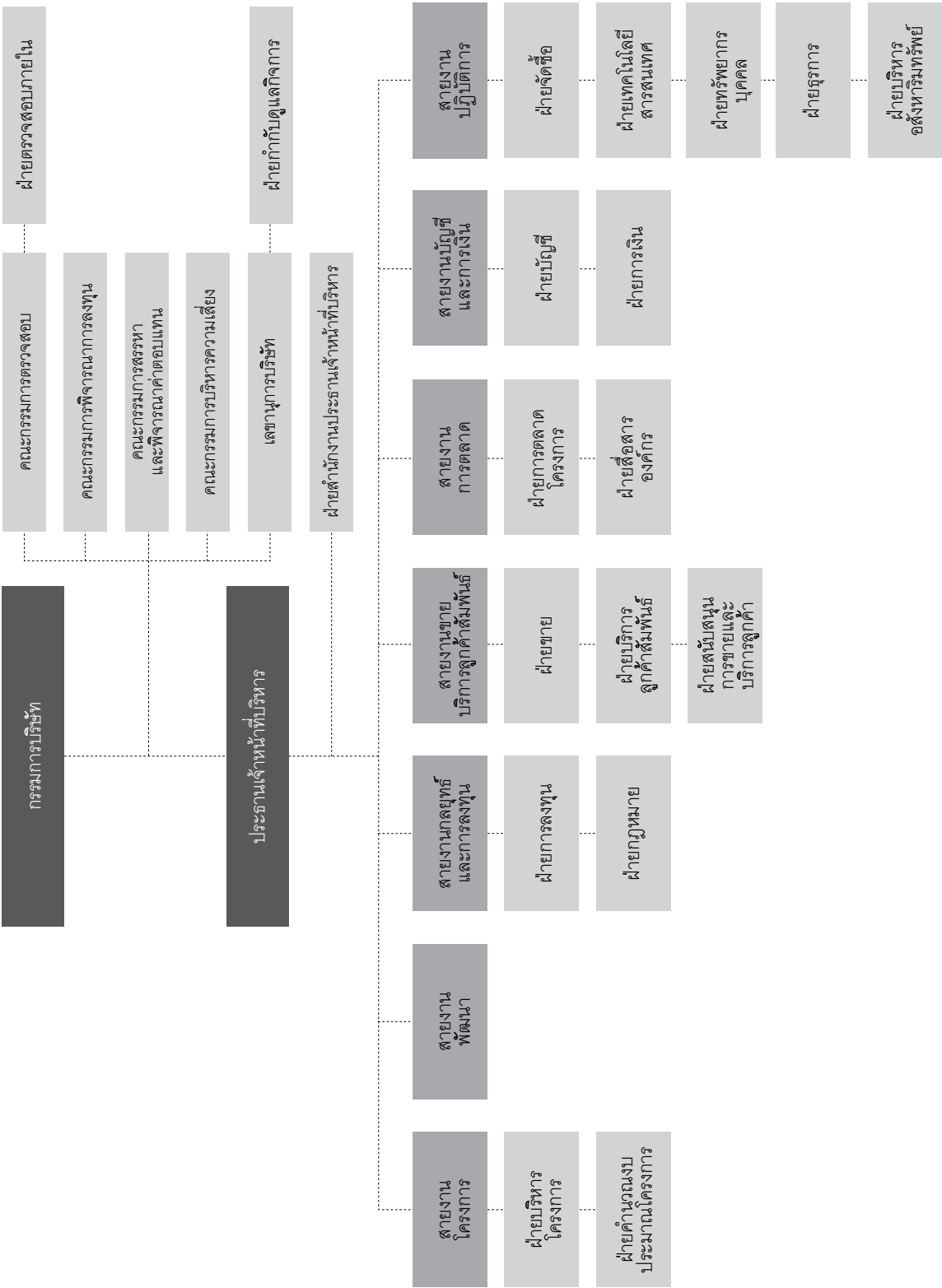
สำหรับการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้า บริษัทให้ความสำคัญสูงสุดในการปกป้องข้อมูลดังกล่าว โดยได้กำหนดนโยบายและแนวทางปฏิบัติเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการเก็บรวบรวม ใช้ และเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้าในการประสานงาน และ/หรือ การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท รวมถึงข้อมูลโครงการและบริการที่เกี่ยวข้อง จะเป็นไปอย่างรับผิดชอบ ในกรณี บริษัทได้จัดทำประกาศความเป็นส่วนตัวส่วนตัว (Privacy Notice) ให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ซึ่งรวมถึงลูกค้า ผู้สนใจในผลิตภัณฑ์ และ/หรือ บริการ คู่ค้า ผู้ถือหุ้น ผู้ถือหุ้นกู้ ผู้สมัครงาน พนักงาน และผู้เยี่ยมชมเว็บไซต์ โดยประกาศดังกล่าวจะแจ้งให้เจ้าของข้อมูลทราบถึงรายละเอียดการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคล ทั้งวัตถุประสงค์และรายละเอียดการเก็บรวบรวม ใช้ และเปิดเผยข้อมูล ประเภทของข้อมูลที่จัดเก็บ นโยบายคุกกี้ ระยะเวลาในการจัดเก็บข้อมูล การเปิดเผยข้อมูลต่อบุคคลภายนอก การโอนข้อมูลไปยังต่างประเทศ รวมถึงสิทธิของเจ้าของข้อมูล และช่องทางการติดต่อบริษัท ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดช่องทางและขั้นตอนหลักในการจัดการข้อร้องเรียนด้านความเป็นส่วนตัวของข้อมูลลูกค้าไว้ดังรายละเอียดต่อไปนี้:

<b>อีเมล<span> </span>:</b>	whistleblowing@cgd.co.th
<b>ไปรษณีย์<span> </span>:</b>	ประธานกรรมการบริษัท
	บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)
	เลขที่ 898 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินจิต
	แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
<b>เว็บไซต์<span> </span>:</b>	www.cgd.co.th

นอกจากนี้ ตลอดปี 2568 ไม่ปรากฏรายงานเหตุการณ์การไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย หรือ ข้อร้องเรียนในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการละเมิดความเป็นส่วนตัวของข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้า บริษัทยึดมั่นในหลักธรรมาภิบาลข้อมูลอย่างเข้มงวด โดยยังคงไว้ซึ่งระเบียบการปฏิบัติตามกฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลที่ถูกต้องและครบถ้วนในทุกมิติ

# โครงสร้าง การกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลที่สำคัญ

โครงสร้างองค์กร





## รายละเอียดคณะกรรมการบริษัท

**องค์ประกอบคณะกรรมการบริษัท**

คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการจำนวนอย่างน้อย 5 ท่าน โดยประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร ซึ่งได้รับการแต่งตั้งโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น ผ่านคำแนะนำของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ตามข้อบังคับของบริษัท ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทประกอบไปด้วยผู้ทรงคุณวุฒิและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“พ.ร.บ. บริษัทจำกัดมหาชน”) เกณฑ์ตามสำนักงาน ก.ล.ต. และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ กรรมการบริษัทจะดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนได้ไม่เกิน 5 แห่ง เพื่อให้มั่นใจได้ว่ากรรมการแต่ละท่านสามารถทุ่มเทเวลาให้กับการดำเนินงานของบริษัทได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวน 9 ท่าน ซึ่งมีจำนวนเหมาะสมเพียงพอต่อการกำกับดูแลกิจการของบริษัท โดยมีสัดส่วนของกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร จำนวน 8 ท่าน คิดเป็นร้อยละ 88.88 จากกรรมการทั้งหมด และมีกรรมการที่เป็นผู้บริหาร จำนวน 1 ท่าน คิดเป็นร้อยละ 11.11 จากกรรมการทั้งหมด และมีกรรมการอิสระ จำนวน 6 ท่าน คิดเป็นร้อยละ 66.67 จากกรรมการบริษัททั้งหมด ซึ่งมีจำนวนมากกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด ตามข้อกำหนดของสำนักงาน ก.ล.ต. อีกทั้งยังมีการมการสตรีจำนวน 1 ท่าน คิดเป็นร้อยละ 11.11 จากกรรมการทั้งหมด ทั้งนี้ ไม่มีกรรมการท่านใดดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนเกินกว่า 5 แห่ง

ทั้งนี้ รายชื่อและตำแหน่งของกรรมการบริษัทมีรายละเอียด ดังนี้

ลำดับที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง	วันที่แต่งตั้ง	ตำแหน่ง
1.	นายวิกรม คุ้มโพธิ์จรรย์	ประธานกรรมการบริษัท กรรมการอิสระ	30 พฤษภาคม 2549	กรรมการอิสระ กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร
2.	พล.อ.อ.เพิ่มเกียรติ ลวณะมาลย์	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ	29 ตุลาคม 2556	กรรมการอิสระ กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร
3.	พล.ต.อ.วีรพงษ์ ชื่นกักดี	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทน	18 พฤษภาคม 2552	กรรมการอิสระ กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร
4.	นายชู เฟิง เซ	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ	1 พฤษภาคม 2552	กรรมการอิสระ กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร
5.	นายกวินธร อัดถากร	กรรมการอิสระ กรรมการบริหารความเสี่ยง	1 พฤษภาคม 2552	กรรมการอิสระ กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร
6.	พล.ต.ท.อิทธิพล อิทธิสารรณชัย	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	30 เมษายน 2558	กรรมการอิสระ กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร
7.	นายเบน เดชะอุบล	กรรมการ กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ประธานคณะกรรมการพิจารณาการลงทุน ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	9 กันยายน 2552	กรรมการบริหาร
8.	นายจิรศักดิ์ ฝ่องหทัยกุล	กรรมการ	29 เมษายน 2553	กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร
9.	นางสาวอรภัก สุวรรณภักดี	กรรมการ	19 มกราคม 2566	กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร

**กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม**

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท ได้แก่ นายเบน เดชะอุบล ลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท

**ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท**

- จัดทำและบังคับใช้แนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณบริษัท รวมทั้งเป็นแบบอย่างที่ดี
- กำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบต่างๆ รวมถึงวัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท
- มติที่ประชุมผู้ถือหุ้น และแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณของบริษัท
- กำหนดวิสัยทัศน์และพันธกิจร่วมกับร่วมกัฝ่ายบริหารในการกำหนดวิสัยทัศน์และพันธกิจของบริษัท
- ประเมินและหารือเกี่ยวกับแผนกลยุทธ์ที่ฝ่ายบริหารเสนอ เพื่อพิจารณาอนุมัติประเด็นสำคัญเกี่ยวกับทิศทางและนโยบายของบริษัท
- รวมถึงงบประมาณการดำเนินงานประจำปี งบลงทุน การก่อหนี้ การบริหารทรัพยากรบุคคล และเป้าหมายการดำเนินงาน
- ตรวจสอบกรณีเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างรอบคอบ โปร่งใส และเป็นธรรม
- กำหนดให้มีระเบียบปฏิบัติงานที่ชัดเจนและเหมาะสม ระบบควบคุมภายในที่โปร่งใสและมีประสิทธิภาพ
- และระบบการบริหารความเสี่ยงที่เพียงพอ
- กำกับดูแลให้มีการตรวจสอบ ทั้งจากผู้ตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชีภายนอก ให้มีการทำหน้าที่อย่างมีประสิทธิภาพ
- กำกับดูแลให้มีการเปิดเผยสารสนเทศแก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างถูกต้องเหมาะสม
- พิจารณามอบอำนาจให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ในการดำเนินธุรกิจภายใต้งบประมาณที่ได้รับอนุมัติและติดตามประเมินผลให้เป็นไปตามแผนงาน
- ติดตามการดำเนินงานและการพัฒนาของบริษัทให้บรรลุวัตถุประสงค์ สอดคล้องกับ กฎหมาย ระเบียบ และนโยบายที่เกี่ยวข้อง
- กำหนดนโยบายด้านการบริหารความเสี่ยงให้ครอบคลุมทั้งองค์กร โดยมอบหมายให้ผู้บริหารระดับสูงนำนโยบายไปปรับใช้และรายงานให้คณะกรรมการทราบเป็นประจำ รวมถึงทบทวนและประเมินประสิทธิภาพของนโยบายดังกล่าวอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- ประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการบริษัท และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รวมทั้งกำกับดูแลให้บริษัทมีกระบวนการที่มีประสิทธิภาพในการประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารระดับสูง

**การแต่งตั้งและถอดถอนกรรมการ**

- การแต่งตั้งกรรมการบริษัท ให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับของบริษัท และระเบียบที่เกี่ยวข้อง
- ในการประชุมผู้ถือหุ้นประจำปีทุกครั้ง กรรมการจะต้องออกจากตำแหน่งอย่างน้อยจำนวน 1 ใน 3 หากกรณีไม่สามารถแบ่งออกเป็นสามส่วนได้ ให้กรรมการออกโดยจำนวนใกล้เคียงกับส่วน 1 ใน 3 โดยกรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สองภายหลังการจดทะเบียนบริษัทนั้นให้จับฉลากว่าผู้ใดจะออก ในปีถัดไปให้กรรมการที่ดำรงตำแหน่งนานที่สุดเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง ทั้งนี้ กรรมการผู้ออกจากตำแหน่งสามารถได้รับการพิจารณาเลือกดังต่อไปนี้ได้
- กรณีที่กรรมการพ้นจากตำแหน่งตามวาระ ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาแต่งตั้งกรรมการ โดยมติการแต่งตั้งกรรมการต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน กรณีคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกหนึ่งเสียงเป็นเสียงชี้ขาด
- นอกจากกรณีการพ้นตำแหน่งตามวาระแล้ว กรรมการอาจพ้นตำแหน่งเมื่อ
  - เสียชีวิต
  - ลาออก
  - ขาดคุณสมบัติการเป็นกรรมการบริษัท หรือ มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชน
  - ที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงมติให้ออก
  - ศาลมีคำสั่งให้ออก

- กรรมการท่านใดประสงค์จะลาออกจากตำแหน่ง ให้ยื่นใบลาออกต่อบริษัท โดยการลาออกจะมีผลตั้งแต่วันที่ใบลาออกไปถึงบริษัท
- ในกรณีที่กรรมการพ้นจากตำแหน่งนอกเหนือจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระ ให้คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งบุคคลผู้มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามพ.ร.บ. บริษัทจำกัดมหาชน เข้าเป็นกรรมการ แทนตำแหน่งที่ว่างลงในการประชุมคณะกรรมการบริษัทคราวถัดไป เว้นแต่วาระของกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งจะเหลือน้อยกว่า 2 เดือน โดยบุคคลผู้เข้าดำรงตำแหน่งทดแทนจะอยู่ในตำแหน่งกรรมการได้เพียงวาระที่ยังเหลือของกรรมการซึ่งตนแทน
- ที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามารถลงมติในการถอดถอนกรรมการก่อนครบกำหนดวาระ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

#### กรรมการอิสระ

- ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือ นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
- ไม่เป็น หรือ เคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน หรือ ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือ นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ได้รับการแต่งตั้ง
- ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือ โดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้ง คู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือ บุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหาร หรือ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบริษัทย่อย
- ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือ นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณ์อย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็น หรือ เคยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือ ผู้มีอำนาจควบคุม ซึ่งเป็นผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือ นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้ง

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่ง รวมถึงการทำรายการทางการเงินการค้าที่กระทำเป็นปกติ เพื่อประกอบกิจการ การเช่า หรือ ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์ หรือ บริการ การให้ หรือ ได้รับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับ หรือ ให้กู้ยืม การค้าประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัท หรือ คู่สัญญาามีภาระหนี้ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท หรือ ตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า

- ไม่เป็น หรือ เคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือ นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือ หุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือ นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้ง
- ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมาย หรือ ที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือ นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ทั้งนี้ รวมถึงไม่เป็น หรือ เคยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือ หุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่แต่งตั้ง

- ไม่เป็นกรรมการตัวแทนของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือ ผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท

- ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท

ภายหลังได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระแล้ว กรรมการอิสระอาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือ นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบขององค์คณะ (Collective Decision) ได้มีความรู้และเข้าใจลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทเป็นอย่างดี

##### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของประธานกรรมการบริษัท

ประธานกรรมการบริษัททำหน้าที่เป็นผู้นำและคณะกรรมการบริษัท และรับผิดชอบในหน้าที่ตามข้อบังคับของบริษัท รวมถึงกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ มีหน้าที่สำคัญในการส่งเสริมมาตรฐานทางจริยธรรมและนโยบายเกี่ยวกับกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อเป็นแบบอย่างให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท รวมถึงหน้าที่อื่นๆ

- กำกับดูแล ติดตาม และประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และกรรมการรายบุคคล เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายขององค์กร
- หารือร่วมกับฝ่ายบริหารในการกำหนดระเบียบวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัท โดยทำหน้าที่ประธานในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและการประชุมผู้ถือหุ้น พร้อมทั้งดูแลให้การประชุมดำเนินไปอย่างราบรื่น สนับสนุนให้กรรมการและผู้ถือหุ้นได้แสดงความคิดเห็นและข้อเสนอแนะอย่างอิสระภายใต้กรอบระเบียบที่เกี่ยวข้อง
- กำกับดูแลให้กรรมการทุกคนมีส่วนร่วมในการสร้างเสริมวัฒนธรรมองค์กรที่มีจริยธรรม และยึดมั่นในหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยประธานกรรมการพึงปฏิบัติตนเป็นแบบแผนในเรื่องดังกล่าว
- อุทิศเวลาและทรัพยากรอย่างเพียงพอเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัท
- ส่งเสริมและสนับสนุนให้กรรมการแสดงความคิดเห็นอย่างเป็นอิสระ
- เสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างกรรมการที่เป็นผู้บริหารและกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร ตลอดจนระหว่างคณะกรรมการบริษัทและฝ่ายบริหาร
- ดำเนินการและควบคุมการประชุมให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและบรรลุตามกำหนดเวลา โดยจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอให้ฝ่ายบริหารนำเสนอข้อมูล พร้อมทั้งสนับสนุนและเปิดโอกาสให้กรรมการทุกคนได้ซักถามและแสดงความคิดเห็นอย่างอิสระ ก่อนสรุปมติที่ประชุมให้ชัดเจน
- ส่งเสริมให้กรรมการบริษัทเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้น และทำหน้าที่ประธานในที่ประชุมเพื่อดำเนินการประชุมให้เป็นไปอย่างเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ รวมถึงกำกับดูแลให้มีการตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้นอย่างเหมาะสม
- สื่อสารข้อมูลสำคัญให้แก่คณะกรรมการบริษัทได้รับทราบอย่างทั่วถึง

ความแตกต่างในบทบาทระหว่างประธานกรรมการบริษัทและประธานเจ้าหน้าที่บริหารนั้น มีเจตนารมณ์ที่จะรักษาหลักการตรวจสอบและถ่วงดุลอำนาจ โดยมีโครงสร้างที่เหมาะสมกับการดำเนินงานของบริษัทซึ่งได้รับการเห็นชอบจากคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนและได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ส่งผลให้เกิดผลประโยชน์ มีส่วนสำคัญต่อความสำเร็จที่ยั่งยืนของบริษัทและการเติบโตของธุรกิจอย่างต่อเนื่อง ผ่านความเชี่ยวชาญ ประสบการณ์ และความชำนาญในอุตสาหกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของประธานกรรมการบริษัท ผนวกกับความมุ่งมั่นที่ชัดเจนต่อหลักการทำกับดูแลกิจการที่ดีและการสร้างสวัสดิการแก่ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกคน ส่งผลถึงกรอบการดำเนินงานของบริษัทที่มีประสิทธิภาพ

ทั้งนี้ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีหน้าที่บริหารจัดการบริษัทให้มีประสิทธิภาพ ดำเนินกิจการสอดคล้องกับแผนกลยุทธ์ วิสัยทัศน์ และภารกิจที่กำหนด นอกจากนี้ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารยังมีหน้าที่ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เป้าหมายองค์กร ระเบียบของบริษัท และตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้น

##### คณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อยขึ้นเพื่อสนับสนุนการปฏิบัติหน้าที่ โดยคณะกรรมการชุดย่อยมีหน้าที่พิจารณากลั่นกรองเรื่องที่สำคัญต่อการดำเนินงาน ให้ความเห็นและข้อเสนอแนะต่อคณะกรรมการบริษัท รวมถึงตัดสินใจในเรื่องสำคัญตามที่ได้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ โครงสร้างของคณะกรรมการชุดย่อยของบริษัทมีดังนี้

##### 1. คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบได้รับการแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัท ประกอบไปด้วยบุคคลผู้มีความรู้และคุณสมบัติที่กำหนดโดยตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งล้วนแต่เป็นกรรมการอิสระผู้มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์เพียงพอในการตรวจสอบความน่าเชื่อถือของรายงานทางการเงินของบริษัทอย่างละเอียด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทมีรายชื่อ ดังนี้

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

นายชู เฟิง เซ กรรมการตรวจสอบ เป็นบุคคลที่มีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงิน โดยมีนางสาวอัญชลี ศรีวิวัฒน์กุล ดำรงตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ



**ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการตรวจสอบ**

1. สอบทานให้บริษัทมีงบการเงินประจำไตรมาสและประจำปีอย่างถูกต้องและเพียงพอ โดยประสานงานกับผู้สอบบัญชีและบุคลากรที่เกี่ยวข้อง คณะกรรมการตรวจสอบอาจเสนอแนะผู้สอบบัญชีให้สอบทาน หรือ ตรวจสอบรายการใดที่เห็นว่าจำเป็นและเป็นเรื่องสำคัญในระหว่าง การตรวจสอบบัญชีของบริษัทได้
2. สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในที่มีความเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ โดยสอบทานร่วมกับผู้สอบบัญชี และผู้ตรวจสอบภายใน นอกจากนี้ พิจารณาความเป็นอิสระของสำนักตรวจสอบภายใน ตลอดจนการพิจารณาอนุมัติการแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้าง ผู้บริหารสูงสุดของสำนักตรวจสอบภายใน
3. สอบทานให้บริษัทดำเนินธุรกิจภายใต้กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
4. ประเมินและคัดเลือกผู้สอบบัญชีของบริษัท รวมถึงพิจารณาเสนอคำตอบแทนของผู้สอบบัญชี โดยคำนึงถึงความน่าเชื่อถือ ความเพียงพอของทรัพยากรและปริมาณงานตรวจสอบของบริษัทผู้สอบบัญชีนั้้น รวมถึงประสบการณ์ของบุคลากรที่ได้รับมอบหมายให้ทำการตรวจสอบบัญชีของบริษัท
5. จัดให้มีการประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีของบริษัท โดยไม่มีฝ่ายบริหารเข้าร่วมประชุม อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
6. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือ รายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต. ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
7. พิจารณารายการได้มาจำหน่ายไปมีงสินทรัพย์ของบริษัท ซึ่งมีขนาดรายการที่ต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบตามที่กำหนด ในกฎหมาย ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต.
8. อนุมัติแผนการตรวจสอบภายใน ตลอดจนพิจารณารับทราบการรายงานผลการปฏิบัติงานของสำนักตรวจสอบภายใน
9. ทบทวนและปรับปรุงกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ และเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติ
10. จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี / รายงานประจำปี 56-1 (56-1 One Report) ของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
  - ก) ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท
  - ข) ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท
  - ค) ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
  - ง) ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
  - จ) ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
  - ฉ) จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
  - ช) ความเห็น หรือ ข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย
  - ช) รายงานอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
11. รายงานผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบ
12. ในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ หากพบ หรือ มีข้อสงสัยว่า มีรายการ หรือ การกระทำซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบต้องรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อดำเนินการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควร รายการ หรือ การกระทำดังกล่าว ได้แก่
  - ก) รายการที่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
  - ข) การทุจริต หรือ มีสิ่งผิดปกติ หรือ มีความบกพร่องที่สำคัญในระบบการควบคุมภายใน
  - ค) การฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทหากคณะกรรมการบริษัท หรือ ผู้บริหาร ไม่ดำเนินการให้มีการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาตามข้างต้น กรรมการตรวจสอบรายใดรายหนึ่งอาจรายงานธุรกรรม หรือ การกระทำตามดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต.
13. ดำเนินการตรวจสอบเรื่องที่ได้รับแจ้งจากผู้สอบบัญชีของบริษัท ในกรณีที่ผู้สอบบัญชีพบพฤติกรรมอันควรสงสัยว่า กรรมการ ผู้บริหาร หรือ บุคคลซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทได้กระทำความผิดตามที่กำหนดไว้ในพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ รวมถึงรายงานผลการตรวจสอบในเบื้องต้นให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ และผู้สอบบัญชีทราบภายในเวลา 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้สอบบัญชี
14. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย และคณะกรรมการตรวจสอบเห็นชอบด้วย
15. ในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวข้างต้น คณะกรรมการตรวจสอบมีความรับผิดชอบโดยตรงต่อคณะกรรมการบริษัท ตามหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย และมีความรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทต่อบุคคลภายนอก

**2. คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน**

บริษัทมีกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท จำนวนทั้งสิ้น 3 ท่าน ดังนี้

ลำดับที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	พล.ต.อ.วีรพงษ์ ชื่นภักดี	ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน (กรรมการอิสระ)
2.	พล.ต.ท.อิทธิพล อิทธิสารรณชัย	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน (กรรมการอิสระ)
3.	นายเบน เตชะอุบล	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน (กรรมการ)

**ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน**

**หน้าที่ในส่วนการสรรหา**

1. กำหนดหลักเกณฑ์และกระบวนการสรรหา รวมถึงคัดเลือกบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท กรรมการชุดย่อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เมื่อครบกำหนดตามวาระ หรือ เมื่อตำแหน่งว่างลง เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณา แล้วแต่กรณี โดยการพิจารณาถึงประสบการณ์ วิชาชีพ ตารางทักษะกรรมการ (Board Skills Matrix) และกลยุทธ์ทางธุรกิจของบริษัท รวมถึงการพิจารณาถึงความหลากหลายของคณะกรรมการ (Board Diversity) และความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน ที่จำเป็นต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยไม่เลือกปฏิบัติในด้านเพศ เชื้อชาติ สัญชาติ ศาสนา อายุ ทักษะทางวิชาชีพ หรือ คุณสมบัติอื่นใด
2. พิจารณาคัดเลือกบุคคลจากฐานข้อมูลกรรมการ (Director Pool) ที่จัดทำโดยองค์กรที่นำเชื่อถือ บริษัทที่ปรึกษา (Professional Search Firm) หรือแหล่งที่มาอื่นๆ
3. ทบทวนโครงสร้าง ขนาด และองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย เพื่อให้มั่นใจว่ามีความเหมาะสมกับขนาดและการดำเนินธุรกิจของบริษัท ให้สอดคล้องกับสภาวการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป
4. ทบทวนแผนการสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan) สำหรับตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ร่วมกับรายชื่อผู้ที่มีศักยภาพในการเป็นผู้สืบทอดตำแหน่งอย่างสม่ำเสมอ และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาแต่งตั้งเมื่อตำแหน่งดังกล่าวว่างลง

**หน้าที่ในส่วนการพิจารณาคำตอบแทน**

1. พิจารณาโครงสร้าง วิธีการ และหลักเกณฑ์การจ่ายคำตอบแทนของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. ทบทวนและเสนอรูปแบบการกำหนดคำตอบแทนที่เหมาะสมและเป็นธรรมสำหรับกรรมการบริษัทและกรรมการชุดย่อย ซึ่งรวมถึงเงินเดือน เบี้ยประชุม เงินโบนัสประจำปี รวมถึงสิทธิประโยชน์อื่นๆ ทั้งที่เป็นตัวเงินและไม่ใช่ตัวเงิน
3. ทบทวนคำตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหารตามหลักเกณฑ์ที่เหมาะสมและเป็นธรรม ซึ่งรวมถึงเงินเดือน โบนัสประจำปี และสิทธิประโยชน์อื่น ทั้งที่เป็นตัวเงินและไม่ใช่ตัวเงิน
4. พิจารณาและให้ความเห็นชอบคำตอบแทนของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย โดยพิจารณาจากผลการการดำเนินงานของกรรมการ เป็นรายบุคคลและผลประกอบการของบริษัท เปรียบเทียบกับดัชนีอ้างอิงในอุตสาหกรรมเดียวกัน รวมถึงขอบเขตความรับผิดชอบของแต่ละตำแหน่ง เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณานุมัติ ตามลำดับ

**หน้าที่ในส่วนอื่นๆ**

1. พิจารณาและกำหนดแบบประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อพัฒนาประสิทธิภาพในการปฏิบัติหน้าที่
2. กำหนดแนวทางและโครงสร้างกลยุทธ์สำหรับการฝึกอบรมและการพัฒนาทางวิชาชีพของกรรมการ
3. ทบทวนกฎบัตรของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนเป็นประจำทุกปี
4. ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

3. คณะกรรมการพิจารณาการลงทุน

คณะกรรมการพิจารณาการลงทุนได้รับการแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัท โดยประกอบด้วยกรรมการบริษัทและผู้บริหารระดับสูงของบริษัทที่ได้รับการคัดเลือก โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ลำดับที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายเบน เตชะอุบล	ประธานกรรมการพิจารณาการลงทุน (กรรมการ)
2.	นางสาวภัทรา กันตะสิริพิทักษ์	กรรมการพิจารณาการลงทุน (ผู้บริหาร)

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการพิจารณาการลงทุน

- พิจารณา ประเมิน และอนุมัติการลงทุนของบริษัท รวมถึงบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ที่มีมูลค่ารวมไม่เกิน 100 ล้านบาท
- พิจารณาและให้ความเห็นชอบแผนธุรกิจ แผนการตลาดและการขาย ตลอดจนงบประมาณของโครงการลงทุน เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป
- พิจารณาและอนุมัติการลงทุนและการจำหน่ายไปซึ่งการลงทุนระยะสั้นกับสถาบันการเงิน อาทิ กองทุนรวม ตั๋วสัญญาใช้เงิน หรือ ตั๋วแลกเงิน ในวงเงินไม่เกิน 100 ล้านบาท
- ติดตาม ประเมินผลและตรวจสอบการลงทุนของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทร่วมอย่างเป็นประจำ
- ให้คำปรึกษาและข้อเสนอแนะแก่ฝ่ายบริหารและคณะกรรมการบริษัทในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน
- ทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการพิจารณาการลงทุนเป็นประจำทุกปี
- ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

4. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้รับการแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการบริษัทและผู้บริหารระดับสูงที่ได้รับการคัดเลือกจาก ความเชี่ยวชาญเชิงกลยุทธ์ สมาชิกแต่ละท่านล้วนเปี่ยมด้วยประสบการณ์ด้านการบริหารความเสี่ยงและการกำกับดูแลนโยบายสำคัญ ซึ่งส่งเสริมให้บริษัทมีความพร้อมในการรับมือกับความท้าทายทางธุรกิจที่มีความซับซ้อนได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ ายนามสมาชิกคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายเบน เตชะอุบล	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง (กรรมการ)
2.	นายกวินธร อัดถาวร	กรรมการบริหารความเสี่ยง (กรรมการอิสระ)
3.	นางสาววิลาวัลย์ สืออ่อน	กรรมการบริหารความเสี่ยง (ผู้บริหาร)
4.	นางสาวภัทรา กันตะสิริพิทักษ์	กรรมการบริหารความเสี่ยง (ผู้บริหาร)

หมายเหตุ

\* คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569 เป็นต้นไป

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

- พิจารณาและทบทวนนโยบายและกรอบของการบริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ เป้าหมาย และกลยุทธ์ของบริษัท อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง และเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติกรณีมีการแก้ไขเพิ่มเติมหรือปรับปรุง
- พิจารณากรอบการบริหารความเสี่ยงของบริษัทให้ครอบคลุมความเสี่ยงที่สำคัญ เช่น ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ ความเสี่ยงด้านการดำเนินงาน ความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ ความเสี่ยงด้านการเงิน ความเสี่ยงด้านกฎหมายระเบียบข้อบังคับ และความเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่ เป็นต้น
- กำกับดูแลให้มีการระบุและประเมินความเสี่ยงที่สำคัญซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อบริษัท โดยพิจารณาทั้งผลกระทบและโอกาสเกิดความเสี่ยง เพื่อจัดลำดับความสำคัญของความเสี่ยง กำหนดแนวทางตอบสนองความเสี่ยงอย่างเหมาะสม และติดตามผลการจัดการความเสี่ยง พร้อมทั้งรายงานผลการบริหารความเสี่ยงให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบ
- พิจารณาและทบทวนการกำหนดระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ (Risk Appetite) และแนวทางดำเนินการ กรณีที่ระดับความเสี่ยงเกินกว่าที่กำหนดไว้ และเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาและอนุมัติ
- ประสานงานกับคณะกรรมการตรวจสอบในกรณีที่มีปัจจัยหรือเหตุการณ์สำคัญ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อทราบและพิจารณาโดยเร็วที่สุด
- พิจารณา และทบทวนความเหมาะสมของกฎบัตรคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อให้มั่นใจว่าสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของบริษัทและสภาพแวดล้อมทางธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไป ทั้งนี้ หากมีการเสนอแก้ไขเพิ่มเติมหรือปรับปรุงข้อมูลให้ทันสมัย จะต้องนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ

รายละเอียดการดำรงตำแหน่งในคณะกรรมการชุดย่อย มีดังนี้

ลำดับ	ชื่อ	คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการตรวจสอบ	คณะกรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน	คณะกรรมการพิจารณาการลงทุน	คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
1.	นายวิกรม คุ้มไพโรจน์	C				
2.	พล.อ.อ.เพิ่มเกียรติ ลวณะมัลย์	M	C			
3.	พล.ต.อ.วีรพงษ์ ชื่นภักดี	M	M	C		
4.	นายชู เฟิง เซ	M	M			
5.	นายกวินธร อัดถาวร	M				M
6.	พล.ต.ท.อิทธิพล อิทธิสารรณชัย	M	M	M		
7.	นายเบน เตชะอุบล	M		M	C	C
8.	นายจิรศักดิ์ ผ่องหทัยกุล	M				
9.	นางสาวอรภัค สุวรรณภักดี	M				
10.	นางสาววิลาวัลย์ สืออ่อน					M
11.	นางสาวภัทรา กันตะสิริพิทักษ์				M	M

หมายเหตุ

C หมายถึง ประธานกรรมการ และ M หมายถึง กรรมการ

คณะผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โครงสร้างคณะผู้บริหารตามนิยามผู้บริหารของประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายเบน เตชะอุบล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และรักษาการรองกรรมการผู้จัดการ สายงานปฏิบัติการ
2.	นางสาววิลาวัลย์ สืออ่อน	รองกรรมการผู้จัดการ สายงานบัญชีและการเงิน
3.	นางสาวภัทรา กันตะสิริพิทักษ์	รองกรรมการผู้จัดการ สายงานกลยุทธ์และการลงทุน
4.	นายวรากร เตชะมนตรีกุล	รองกรรมการผู้จัดการ สายงานพัฒนา
5.	นางวาทีณี จาตุรงค์กุล	รองกรรมการผู้จัดการ สายงานโครงการ
6.	นายตะวันไท ไทยสวัสดิ์	รองกรรมการผู้จัดการ ส่วนงานขายและลูกค้าสัมพันธ์
7.	นางสาวนิภาดา อุณหเลขกะ	ผู้อำนวยการอาวุโส ส่วนงานการตลาด



ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

1. กำกับดูแลการปฏิบัติงานของฝ่ายจัดการ และการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมให้เป็นไปตามนโยบาย แผนงานและงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ คณะกรรมการชุดย่อย ตลอดจนกำกับดูแลกิจการของบริษัทให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ ระเบียบข้อกำหนด คำสั่ง มติที่ประชุมผู้ถือหุ้น และ/หรือ มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย และเป็นไปตามหลักเกณฑ์การกำกับดูแลกิจการที่ดีตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ
2. มอบอำนาจ และ/หรือ มอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการเฉพาะเรื่อง ในฐานะตัวแทนประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ภายใต้ขอบเขตแห่งกฎหมาย ข้อบังคับบริษัท คำสั่ง หรือ มติที่คณะกรรมการบริษัท
3. ติดตามและประเมินผลการดำเนินงานของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากปัจจัยต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นภายในและภายนอก และเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงานของบริษัท
4. พิจารณาการเข้าทำสัญญาทางธุรกิจและสัญญาต่างๆ ซึ่งเป็นผลประโยชน์ต่อกิจการของบริษัทรวมทั้งกำหนดขั้นตอนและกระบวนการเข้าทำสัญญาดังกล่าว
5. จัดสรรเงินบำเหน็จ โบนัส หรือ ผลตอบแทนต่างๆ ซึ่งได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว แก่พนักงานประจำ พนักงานชั่วคราว หรือ ลูกจ้างของบริษัท
6. อนุมัติการเข้าทำธุรกรรมของบริษัทภายใต้อำนาจอนุมัติ ได้แก่

ก. รายการประเภทสินทรัพย์ หรือ บริการ กับบุคคล หรือ กิจการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีขนาดรายการไม่เกิน 1 ล้านบาท หรือ ไม่เกินร้อยละ 0.03 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (Net-Tangible Asset : NTA) (แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า)

ข. รายการประเภทให้ช่วยเหลือทางการเงินกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง หรือ กิจการที่เกี่ยวข้องที่บุคคลที่เกี่ยวข้องถือหุ้นมากกว่าบริษัทจดทะเบียน โดยมีขนาดรายการไม่เกิน 100 ล้านบาท หรือ ไม่เกินร้อยละ 3 ของ NTA (แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า)

ค. การซื้อคอมพิวเตอร์ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้สำนักงาน เพื่อใช้ในการปฏิบัติงานที่มีวงเงินเกิน 200,000 บาทต่อครั้ง

ง. การทำลายทรัพย์สิน การตัดหนี้สูญ หรือ การตัดจำหน่ายสินทรัพย์ออกจากบัญชีโดยไม่มีมูลค่าซาก ในวงเงินไม่เกิน 20 ล้านบาท
7. ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
8. ประธานเจ้าหน้าที่บริหารอาจดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นได้ โดยต้องไม่เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท นอกจากนี้ ธุรกิจของบริษัทดังกล่าวจะต้องไม่มีลักษณะเป็นธุรกิจประเภทเดียวกัน หรือ เป็นการแข่งขันกับธุรกิจของบริษัท ทั้งนี้ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทก่อนเข้ารับตำแหน่งดังกล่าว

คำตอบแทนกรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหาร

1. คำตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

ก. คำตอบแทนกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน เพื่อทำหน้าที่กำหนดนโยบาย หลักเกณฑ์ และวิธีการในการพิจารณาคำตอบแทนให้แก่คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย อีกทั้งมีหน้าที่กำหนดรูปแบบและเกณฑ์การจ่ายคำตอบแทนให้มีความเหมาะสม เพื่อรักษาผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทและเป็นการตอบแทนบุคลากรที่มีส่วนสำคัญต่อความสำเร็จขององค์กร ทั้งนี้ คำตอบแทนของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยจะต้องผ่านการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น นโยบายคำตอบแทนกรรมการของบริษัทตั้งอยู่บนพื้นฐานของความโปร่งใสและชัดเจน โดยกำหนดระดับคำตอบแทนให้เทียบเคียงได้กับมาตรฐานอุตสาหกรรม เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทสามารถดึงดูดและรักษาบุคลากรที่มีคุณสมบัติเหมาะสมไว้ได้ โดยคณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาและกลั่นกรองคำตอบแทนทั้งในรูปแบบตัวเงินและมีใช้ตัวเงินตามข้อเสนอแนะของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน โดยอ้างอิงจากโครงสร้างคำตอบแทนของบริษัทอื่นในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน รวมถึงพิจารณาขอบเขตความรับผิดชอบของแต่ละตำแหน่ง ประกอบด้วย เบี้ยประชุม เงินเดือน และคำตอบแทนอื่นตามความเหมาะสม เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติต่อไป

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ที่ประชุมได้พิจารณาถึงความเหมาะสมของคำตอบแทน โดยเปรียบเทียบกับภาระหน้าที่ความรับผิดชอบ และคำตอบแทนของกรรมการในบริษัทจดทะเบียนในกลุ่มอุตสาหกรรมเดียวกันและมีขนาดธุรกิจใกล้เคียงกัน ประกอบกับพิจารณาผลการดำเนินงานในภาพรวม สภาวะแวดล้อม และสถานการณ์ทางธุรกิจ จึงมีมติอนุมัติคำตอบแทนกรรมการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

หมายเหตุ:

\*บริษัทจำกัดจำนวนการจ่ายค่าเบี้ยประชุมไม่เกิน 4 ครั้งต่อคณะ

ทั้งนี้ ค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยสำหรับปี 2568 รวมถึงค่าตอบแทนพิเศษ (หากมี) ได้รับการอนุมัติรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 6,000,000 บาท ซึ่งเป็นอัตราเดียวกันกับปีก่อนหน้า โดยคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนได้รับมอบหมายให้มีอำนาจในการจัดสรรค่าตอบแทนพิเศษตามความเหมาะสม โดยคำนึงถึงผลการดำเนินงานของบริษัท ภาระหน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการแต่ละท่าน ทั้งนี้ ในปี 2568 บริษัทได้จ่ายค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินให้แก่คณะกรรมการบริษัท โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย <span> </span> : บาท								
ลำดับ	ชื่อ	คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการตรวจสอบ					
		ค่าตอบแทนรายเดือน	ค่าตอบแทนรายเดือน (ประธาน)*	ค่าตอบแทนรายเดือน (กรรมการ)*	ค่าเบี้ยประชุม (ประธาน)	ค่าเบี้ยประชุม (กรรมการ)	โบนัส	ค่าตอบแทนรวม
1.	นายวิกรม คุ้มโพธิ์จรรย์	600,000	-	-	-	-	100,000	700,000
2.	พล.อ.อ.เพิ่มเกียรติ วัฒนะมาลย์	240,000	160,000	-	120,000	-	60,000	580,000
3.	พล.ต.อ.วีรพงษ์ ชื่นภักดี	240,000	-	140,000	-	105,000	60,000	545,000
4.	นายชู เฟิง เซ	240,000	-	140,000	-	105,000	60,000	545,000
5.	นายกวินธร อัครถากร	360,000	-	-	-	-	60,000	420,000
6.	พล.ต.ท.อิทธิพล อิทธิสารรณชัย	240,000	-	120,000	-	105,000	60,000	525,000
7.	นายเบน เตชะอุปด	360,000	-	-	-	-	-	360,000
8.	นายจิรศักดิ์ ผ่องหทัยกุล	360,000	-	-	-	-	60,000	420,000
9.	นางสาวอรภัก สุวรรณภักดี	360,000	-	-	-	-	60,000	420,000
<b>รวม</b>		<b>3,000,000</b>	<b>160,000</b>	<b>400,000</b>	<b>120,000</b>	<b>315,000</b>	<b>520,000</b>	<b>4,515,000</b>

**หมายเหตุ:**

\* ตามที่ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2568 ได้มีมติอนุมัติการปรับโครงสร้างการจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการตรวจสอบ จากรูปแบบค่าตอบแทนรายเดือน มาเป็นการจ่ายในรูปแบบเบี้ยประชุม

#### ข. ค่าตอบแทนประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหาร

บริษัทได้จัดทำนโยบายการกำหนดค่าตอบแทนสำหรับประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูง โดยบริษัทได้กำหนดโครงสร้างค่าตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหารให้สอดคล้องกับเป้าหมายการดำเนินงานรายปี ซึ่งเป็นเป้าหมายระยะสั้น ควบคู่กับเป้าหมายเชิงกลยุทธ์ในระยะยาวของบริษัท นอกจากนี้บริษัทอาจพิจารณาให้ผลตอบแทนงูงใจในระยะยาว เช่น การเสนอขายหลักทรัพย์ต่อกรรมการหรือ พนักงาน (Employee Stock Ownership Plan : ESOP) หรือ โครงการร่วมทุนระหว่างนายจ้างและลูกจ้าง (Employee Joint Investment Program : EJIP) เพื่อส่งเสริมความผูกพันของพนักงานและสร้างค่านิยมร่วมกัน ทั้งนี้ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนจะทำหน้าที่พิจารณาข้อเสนอค่าตอบแทนเพื่อให้มั่นใจว่ามีความเหมาะสมและสอดคล้องกับดัชนีชี้วัดผลการปฏิบัติงาน (KPIs) รวมถึงผลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทอย่างเคร่งครัด

สำหรับปี 2568 บริษัทได้จ่ายค่าตอบแทนรวม ซึ่งประกอบด้วย เงินเดือน โบนัส และเงินรางวัลงูงใจอื่นๆ ให้แก่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูง โดยมีรายละเอียดดังนี้

ค่าตอบแทน	จำนวน (บาท)
เงินเดือน	37,893,320.00
โบนัส	7,132,933.00
เงินรางวัลงูงใจ	-
เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	1,817,650.80
ค่าตอบแทนอื่นๆ (ถ้ามี)	675,629.41

### แผนการสืบทอดตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูง

บริษัทได้กำหนดกรอบแนวทางและแผนการสืบทอดตำแหน่งสำหรับผู้ระดับสูงที่สำคัญ ทั้งในตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูง เพื่อสร้างความต่อเนื่องในการบริหารจัดการและสามารถสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเข้าดำรงตำแหน่งได้อย่างทันทั่วทั้งที่ในกรณีที่ตำแหน่งว่างลง ทั้งนี้ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนทำหน้าที่กำกับดูแลกระบวนการสรรหา การพัฒนา และการประเมินผู้สืบทอดตำแหน่งที่มีศักยภาพอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าบุคคลดังกล่าวได้รับการเตรียมความพร้อมอย่างเหมาะสม ผ่านการจัดทำแผนพัฒนาบุคลากรรายบุคคล (Individual Development Plans: IDPs) และโปรแกรมการฝึกอบรมด้านการบริหารจัดการเพื่อเสริมสร้างขีดความสามารถ โดยผู้สืบทอดตำแหน่งจะได้รับการประเมินตามเกณฑ์ ความสามารถ และคุณสมบัติที่กำหนดไว้อย่างชัดเจน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบุคคลดังกล่าวมีความพร้อมอย่างเต็มที่ในการเข้าดำรงตำแหน่งผู้นำ และสามารถสานต่อการดำเนินงานของบริษัทได้อย่างมีประสิทธิภาพและต่อเนื่อง ทั้งนี้ บริษัทจะรายงานความคืบหน้าในการดำเนินงานตามแผนการสืบทอดตำแหน่งดังกล่าว ให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนรับทราบเป็นประจำทุกปี

### ผลการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทในปีที่ผ่านมา

ในปี 2568 คณะกรรมการบริษัททบทวนวิสัยทัศน์และพันธกิจของบริษัทอย่างครอบคลุม เพื่อให้มั่นใจว่าสอดคล้องกับความต้องการในปัจจุบันและยึดมั่นในกลยุทธ์ธุรกิจของบริษัทในระยะยาว รวมถึงได้พิจารณาอนุมัติแผนธุรกิจและงบประมาณประจำปี พิจารณาทบทวนนโยบายและแก้ไขในส่วนที่จำเป็นเพื่อให้สอดคล้องกับทิศทางธุรกิจของบริษัท นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทได้ประเมินประสิทธิภาพในการควบคุมภายในและความเหมาะสมของแนวปฏิบัติด้านการจัดการความเสี่ยง

ในบทบาทของการกำกับดูแล คณะกรรมการบริษัทได้ติดตามการดำเนินงานของฝ่ายจัดการให้เป็นไปตามนโยบาย กลยุทธ์องค์กร และแผนธุรกิจ และสอดคล้องกับกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น นอกจากนี้ ฝ่ายจัดการยังมีหน้าที่รายงานผลการดำเนินงานต่อคณะกรรมการบริษัทสม่ำเสมอ เพื่อสนับสนุนการตัดสินใจใดๆ

#### การสรรหา พัฒนาและประเมินการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัท

- คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยจำนวนที่กำหนดโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยมีจำนวนไม่น้อยกว่า 5 ท่าน ซึ่งมีทักษะ ประสบการณ์ และความเชี่ยวชาญที่จำเป็นต่อการดำเนินงานของบริษัท ประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวนไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด และต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่า 3 คน
- คณะกรรมการบริษัทควรประกอบด้วยบุคคลที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ที่หลากหลายในด้านต่างๆ เช่น การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ วิศวกรรม การบัญชี การเงินและการธนาคาร เศรษฐศาสตร์ การบริหารความเสี่ยง ธุรกิจระหว่างประเทศ เทคโนโลยีสารสนเทศ ทรัพยากรธรรมชาติ และสิ่งแวดล้อม กฎหมาย และการบริหารทรัพยากรบุคคล เป็นต้น นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทจะต้องประกอบด้วยบุคคลที่สามารถอุทิศเวลาแก่บริษัทได้เพียงพอและให้ความสำคัญต่อการปฏิบัติหน้าที่ รวมถึงมีความเป็นผู้นำ โดยมีกรรมการอย่างน้อย 1 ท่าน ที่มีความรู้และความเชี่ยวชาญในด้านบัญชีและการเงิน และมีกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารอย่างน้อย 1 ท่าน ที่มีประสบการณ์เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัท

### การสรรหากรรมการบริษัท

เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกในการคัดเลือกและเสนอบุคคลผู้มีความสามารถ เพื่อทดแทนตำแหน่งกรรมการบริษัทที่ว่างลงจากการครบกำหนดตามวาระ หรือ การว่างลงจากเหตุผลอื่นใด รวมถึงการเพิ่มจำนวนกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริษัทจึงได้มอบหมายให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนรับผิดชอบในการกำหนดโครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการบริษัท สอดคล้องกับกลยุทธ์ธุรกิจของบริษัท โดยการสรรหากรรมการบริษัทจะมุ่งเน้นในคุณสมบัติของกรรมการแต่ละท่าน รวมถึงความหลากหลายในโครงสร้าง เพื่อให้เกิดความสมดุลในความเชี่ยวชาญและมุมมอง ผ่านช่องทางที่หลากหลาย เช่น คำแนะนำของที่ปรึกษาผู้เชี่ยวชาญ (Professional Search Firms) หรือ กรรมการบริษัท ฐานข้อมูลกรรมการ (Director Pool) จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย รวมถึงการเสนอชื่อบุคคลจากผู้ถือหุ้นในช่วงเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ กรรมการบริษัทอย่างน้อย 1 ท่าน ต้องเป็นผู้มีความรู้ หรือ ประสบการณ์ในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การเงิน การบริหารความเสี่ยง และความยั่งยืน

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนเป็นผู้ประเมินบุคคลเพื่อเข้ารับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการในความสามารถ ประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญ และประวัติการดำเนินงานด้านจริยธรรม และวิสัยทัศน์ความเป็นผู้นำ นอกจากนี้ บุคคลดังกล่าวจะต้องสามารถอุทิศเวลาต่อกิจการของบริษัทได้อย่างเต็มที่และสามารถปฏิบัติหน้าที่ตนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานของบริษัท รวมถึงเพื่อบรรลุเป้าหมายและวัตถุประสงค์ของบริษัท คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนให้ความสำคัญในความหลากหลายของโครงสร้างกรรมการอิสระ และได้จัดทำตาราง Board Skill Matrix เพื่อกำหนดคุณสมบัติที่ต้องการ สอดคล้องกับกลยุทธ์ธุรกิจของบริษัท โดยไม่นำความแตกต่างทางด้าน เพศ อายุ เชื้อชาติ ศาสนา หรือ ข้อกำหนดอื่นใดมาเป็นข้อจำกัดด้านคุณสมบัติของกรรมการ และตระหนักในความหลากหลายเพื่อส่งเสริมความสามารถของบริษัทในการสร้างความคิดเชิงนวัตกรรม และการเติบโตอย่างยั่งยืน โดยคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนจะนำเสนอบุคคลผู้มีคุณสมบัติต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาและแต่งตั้ง แล้วแต่กรณี



ในการจัดเตรียมการประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 บริษัทได้เรียนเชิญผู้ถือหุ้นให้เสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการของบริษัท โดยประกาศหลักเกณฑ์ดังกล่าวบนเว็บไซต์ของบริษัทตั้งแต่วันที่ 15 ตุลาคม 2568 ถึง 15 มกราคม 2569 ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดเสนอบุคคลเพื่อเข้ารับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการของบริษัทในระยะเวลาดังกล่าว คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจึงได้พิจารณาเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสม โดยคำนึงถึงความสะดวกคล่องกับกลยุทธ์และทิศทางการดำเนินธุรกิจของบริษัทเป็นสำคัญ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทให้พิจารณาให้ความเห็นชอบ และนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณานุมัติต่อไป โดยยึดหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทยังคงมุ่งมั่นที่จะส่งเสริมความหลากหลายในองค์ประกอบของคณะกรรมการ โดยตระหนักถึงความหลากหลายที่จะช่วยยกระดับประสิทธิภาพในการกำกับดูแลกิจการและการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์ ด้วยเหตุนี้ คณะกรรมการบริษัทจึงให้ความสำคัญกับความหลากหลายทางเพศและดำรงไว้ซึ่งนโยบายที่เปิดโอกาสให้มีตัวแทนจากกลุ่มที่หลากหลาย โดยในปี 2568 คณะกรรมการบริษัทมีกรรมการที่เป็นสุภาพสตรีจำนวน 1 ท่าน

เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถตัดสินใจได้อย่างมีข้อมูลเพียงพอ คณะกรรมการบริษัทมุ่งมั่นในการนำเสนอข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อเพื่อเข้ารับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัทอย่างครอบคลุมในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น ข้อมูลดังกล่าวประกอบด้วยชื่อ ประวัติ ประเภทของตำแหน่ง กรรมการ วาระการดำรงตำแหน่ง การถือครองหุ้นของบริษัท สถิติการเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนและไม่จดทะเบียน และความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใดๆ ที่อาจเกิดขึ้น โดยการเลือกตั้งกรรมการบริษัทจะต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุม โดยผู้ถือหุ้นแต่ละรายมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนหนึ่งเสียงต่อหุ้นหนึ่งหุ้น ตามข้อบังคับของบริษัท

## การประเมินผลการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมอบหมายให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนทำหน้าที่ในการกำหนดหลักเกณฑ์การประเมินผลการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทประจำปี โดยในการประเมินดังกล่าว มีเป้าหมายหลักในการเพิ่มประสิทธิภาพของการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัท และเพื่อระบุปัญหาที่อาจเกิดขึ้นพร้อมทั้งปรับปรุงการประเมินสำหรับการประเมินคราวถัดไป

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนได้พัฒนาแบบฟอร์มการประเมินผลการดำเนินงานของบริษัท ภายใต้แนวปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์ฯ สำนักงาน ก.ล.ต. และแบบฟอร์มการประเมินตนเองของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (Thai Institute of Directors : IOD) ซึ่งเป็นรูปแบบการประเมินตนเอง โดยเลขานุการบริษัทจะเป็นผู้นำส่งแบบฟอร์มการประเมินผลการดำเนินงานแก่คณะกรรมการบริษัท พร้อมทั้งเก็บรวบรวมแบบประเมินและผลการประเมิน เพื่อรายงานผลสรุปแก่คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย ซึ่งเป็นการรายงานเพื่อทบทวนผลสำเร็จและความท้าทาย และให้คณะกรรมการบริษัทสามารถแสวงหาแนวทางแก้ไขได้

นอกจากนี้ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนนำผลการประเมินดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งในการพิจารณากำหนดคำตอบแทนประจำปีของบริษัท ควบคู่กับผลการดำเนินงานโดยรวมและปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ หลักเกณฑ์การให้คะแนนเต็ม 100 คะแนน ได้แก่ มากกว่า 85 คะแนน คือ ยอดเยี่ยม มากกว่า 75 คะแนน คือ ดีเยี่ยม มากกว่า 65 คะแนน คือ ดี มากกว่า 50 คือ ปานกลาง และคะแนน 50 หรือ ต่ำกว่า คือ ควรปรับปรุง

อนึ่ง การประเมินผลการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย ประจำปี 2568 มีรายละเอียดดังนี้

- คณะกรรมการบริษัท**
  - การประเมินผลการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทรายบุคคล
หลักเกณฑ์การประเมินครอบคลุมในเรื่องโครงสร้าง คุณสมบัติ การประชุม รวมถึงบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท โดยมีผลคะแนน ร้อยละ 98.06 หรือ มีผลการดำเนินงานที่ดีเยี่ยม
  - การประเมินผลการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทรายคณะ
หลักเกณฑ์การประเมินครอบคลุมในเรื่องโครงสร้าง คุณสมบัติ การประชุม รวมถึงบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท และการมอบอำนาจแก่คณะกรรมการชุดย่อย โดยมีผลคะแนน ร้อยละ 98.33 หรือ มีผลการดำเนินงานที่ดีเยี่ยม
- คณะกรรมการชุดย่อย**
หลักเกณฑ์การประเมินครอบคลุมในเรื่องโครงสร้าง คุณสมบัติ การประชุม รวมถึงบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการชุดย่อย
  - คณะกรรมการตรวจสอบ
การประเมินผลการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบอยู่ที่ร้อยละ 98.24 หรือ มีผลการดำเนินงานที่ดีเยี่ยม
  - คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
การประเมินผลการดำเนินงานของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนอยู่ที่ร้อยละ 98.57 หรือ มีผลการดำเนินงานที่ดีเยี่ยม
  - คณะกรรมการพิจารณาการลงทุน
การประเมินผลการดำเนินงานของคณะกรรมการพิจารณาการลงทุนอยู่ที่ร้อยละ 89.17 หรือ มีผลการดำเนินงานที่ดีเยี่ยม
- ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร**
ผลการประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ซึ่งครอบคลุมทั้งด้านความสำเร็จของงาน ตัวชี้วัดผลการดำเนินงาน และ เป้าหมายระยะสั้น (Milestones) อยู่ที่ร้อยละ 97.10 ซึ่งถืออยู่ในระดับดีเยี่ยม

### การประชุมคณะกรรมการบริษัท

บริษัทกำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทอย่างน้อยทุก 3 เดือน โดยบริษัทจะจัดส่งตารางการประชุมประจำปีให้แก่คณะกรรมการบริษัทเป็นการล่วงหน้าตั้งแต่ปลายปีก่อนหน้า เพื่อให้กรรมการแต่ละท่านสามารถจัดสรรเวลาและปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ ทั้งนี้ ประธานกรรมการบริษัท หรือ ผู้ที่ได้รับมอบหมายจะเป็นผู้เรียกประชุม ในกรณีที่มีเหตุจำเป็น กรรมการตั้งแต่ 2 ท่านขึ้นไปสามารถร้องขอให้ประธานกรรมการเรียกประชุมได้ โดยการประชุมจะต้องจัดขึ้นภายใน 14 วันนับจากวันที่ได้รับคำร้องขอ

ประธานกรรมการบริษัท หรือ ผู้ที่ได้รับมอบหมายจะดำเนินการจัดส่งหนังสือเชิญประชุมให้แก่กรรมการทุกท่านล่วงหน้าอย่างน้อย 7 วันก่อนวันประชุม พร้อมจัดส่งเอกสารประกอบการประชุมและข้อมูลที่จำเป็นให้แก่กรรมการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 5 วัน เพื่อให้กรรมการมีเวลาเพียงพอสำหรับการศึกษาข้อมูลและพิจารณาตัดสินใจได้อย่างรอบคอบ ทั้งนี้ ในกรณีที่มีเหตุฉุกเฉินจำเป็นเร่งด่วนเพื่อรักษามลประโยชน์ของบริษัท บริษัทอาจแจ้งนัดหมายการประชุมผ่านช่องทางสื่อสารอื่นและกำหนดระยะเวลาเรียกประชุมให้สั้นกว่าปกติได้

ประธานกรรมการบริษัท โดยหารือร่วมกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร จะเป็นผู้กำหนดระเบียบวาระการประชุม นอกจากนี้ กรรมการตั้งแต่ 2 ท่านขึ้นไป มีสิทธิร่วมกันเสนอเรื่องเพิ่มเติมเข้าสู่ระเบียบวาระการประชุมเพื่อให้คณะกรรมการพิจารณาได้ตามข้อบังคับของบริษัท

ในการประชุม องค์ประชุมต้องประกอบด้วยกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง (1/2) ของจำนวนกรรมการทั้งหมด ในกรณีที่ประธานกรรมการไม่เข้าร่วมประชุม หรือ ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ หากมีรองประธานกรรมการ ให้รองประธานกรรมการที่มาประชุมเป็นประธานในที่ประชุม หากไม่มีรองประธานกรรมการ หรือ รองประธานกรรมการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการที่มาประชุมเลือกกรรมการท่านหนึ่งขึ้นทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม ทั้งนี้ มติของที่ประชุมให้ถือเอาเสียงข้างมากเป็นสำคัญ โดยกรรมการหนึ่งท่านมีสิทธิออกเสียงหนึ่งคะแนน หากกรรมการท่านใดมีส่วนได้เสียในวาระใด จะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนั้น และหากคะแนนเสียงเท่ากัน ประธานในที่ประชุมจะมีสิทธิออกเสียงเพิ่มอีกหนึ่งเสียงเป็นเสียงชี้ขาดสำหรับการประชุม หรือ การลงมติในประเด็นสำคัญ องค์ประชุมต้องประกอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสองในสาม (2/3) ของจำนวนกรรมการทั้งหมด ขณะลงมติ

รายละเอียดการเข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย ในปี 2568 มีดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	การประชุมคณะกรรมการบริษัท (จำนวน 7 ครั้ง)		การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ (จำนวน 7 ครั้ง)		การประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณา คำตอบแทน (จำนวน 4 ครั้ง)	
		เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง	เข้าร่วมประชุมออนไลน์	เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง	เข้าร่วมประชุมออนไลน์	เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง	เข้าร่วมประชุมออนไลน์
1.	นายวิกรม คุ้มไพบโรจน์	6/8	1/8		-		-
2.	พล.อ.อ.เพิ่มเกียรติ ลวงะมาลย์	6/8	2/8	6/7	1/7	-	
3.	พล.ต.อ.วีรพงษ์ ชื่นภักดี	5/8	3/8	5/7	2/7	2/2	-
4.	นายชู เฟิง เซ	1/8	7/8	-	7/7	-	
5.	นายกวินธร อดิตถากร	4/8	4/8	-		-	
6.	พล.ต.ท.อิทธิพล อิทธิสารรณชัย	-	7/8	-	7/7	2/2	-
7.	นายเบน เดเชอูปุล	5/8	3/8		-	2/2	-
8.	นายจิรศักดิ์ ผ่องหทัยกุล	-	6/8		-		-
9.	นางสาวอรภค สุวรรณภักดี	2/8	5/8		-		-

## การพัฒนาความรู้ความสามารถของกรรมการ

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญในหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทในการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ธุรกิจของบริษัท ซึ่งส่งผลต่อการบรรลุเป้าหมายของบริษัทและเพิ่มมูลค่าอย่างสูงสุดแก่ผู้ถือหุ้น โดยคณะกรรมการบริษัทได้รับมอบหมายให้ทำหน้าที่กำหนดทิศทางการนโยบายและกำกับดูแลการดำเนินงานของฝ่ายจัดการ ด้วยเหตุนี้ การพัฒนาองค์ความรู้และความสามารถของกรรมการอย่างต่อเนื่องและเป็นระบบจึงเป็นสิ่งสำคัญอย่างยิ่ง

บริษัทจึงมุ่งมั่นส่งเสริมการพัฒนาศักยภาพของกรรมการอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มีความรู้ความเชี่ยวชาญที่ครอบคลุมขอบเขตความรับผิดชอบและการดำเนินงานของบริษัท โดยบริษัทสนับสนุนอย่างเต็มที่เพื่อให้กรรมการและผู้บริหารเข้ารับการอบรมและสัมมนาผ่านหลักสูตรที่จัดโดยสถาบันชั้นนำ เช่น สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (Thai Institute of Directors : IOD) เพื่อเสริมสร้างทักษะ ความรู้ที่ทันต่อแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงและแนวปฏิบัติที่เป็นเลิศในอุตสาหกรรม การลงทุนในการพัฒนาบุคลากรระดับบริหารนี้ ไม่เพียงแต่ช่วยเสริมสร้างความแข็งแกร่งให้แก่คณะผู้นำของบริษัท แต่ยังเป็นการตอกย้ำความมุ่งมั่นของบริษัทในการสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืนและสร้างคุณค่าให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ในครั้งนี้ กรรมการของบริษัท ได้ผ่านหลักสูตรการอบรมและการรับรองสำหรับกรรมการกว่าร้อยละ 88.89 นอกจากนี้ ในปี 2568 พล.อ.อ.เพิ่มเกียรติ สวณะมาลย์ และพล.ต.อ.วีรพงษ์ ชื่นภักดี ได้เข้าร่วมหลักสูตรเสริมความรู้เรื่อง Hot Issues for Directors: The Evolving Role of the Audit Committee in Fostering Trust and Transparency รุ่นที่ 2/2025 ซึ่งจัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (Thai Institute of Directors : IOD) เพื่อยกระดับความเชี่ยวชาญด้านเทคนิคและการทำหน้าที่กำกับดูแลภายในคณะกรรมการตรวจสอบ

สำหรับกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งใหม่ บริษัทได้จัดเตรียมโครงการปฐมนิเทศ เพื่อให้ความรู้เกี่ยวกับนโยบายของบริษัท และข้อมูลสำคัญอื่นๆ อาทิ โครงสร้างทุน โครงสร้างการถือหุ้น ผลการดำเนินงาน ตลอดจนกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ กรรมการใหม่จะได้รับคู่มือสำหรับกรรมการ ซึ่งรวบรวมข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ โดยมีรายละเอียดดังนี้

<b>คู่มือกรรมการ</b>
<ol style="list-style-type: none"><li>พ.ร.บ. บริษัทจำกัดมหาชน</li> <li>หนังสือรับรองบริษัท</li> <li>ข้อมูลเกี่ยวกับเป้าหมายทางธุรกิจ</li> <li>ข้อบังคับของบริษัท</li> <li>รายงานการกำกับดูแลกิจการ</li> <li>คู่มือเกี่ยวกับการดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนของสำนักงาน ก.ล.ด.</li></ol>
<b>ข้อมูลแก่กรรมการ</b>
<ol style="list-style-type: none"><li>แนวทางปฏิบัติในการเปิดเผยข้อมูลสำหรับผู้บริหารของบริษัทจดทะเบียน</li> <li>การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องสำหรับบริษัทจดทะเบียน</li> <li>หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ปี 2560 (Corporate Governance Code)</li> <li>โปรไฟล์บริษัท</li> <li>แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี / รายงานประจำปี 56-1 (56-1 One Report) ของบริษัทในปีล่าสุด</li></ol>

## บุคลากร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีพนักงาน 77 คน โดยจำแนกตามสายงานต่างๆ รายละเอียดดังนี้

หน่วยงาน	จำนวนพนักงาน		
	ชาย	หญิง	รวม
ฝ่ายสำนักประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	2	3	5
สายงานโครงการ	7	8	15
สายงานพัฒนา	4	2	6
สายงานกลยุทธ์และการลงทุน	1	3	4
สายงานขายและบริหารลูกค้าสัมพันธ์	5	5	10
สายงานการตลาด	3	2	5
สายงานบัญชีและการเงิน	3	9	12
สายงานปฏิบัติการ	11	9	20
<b>รวม</b>			<b>77</b>

โดยจำแนกตามเพศ รายละเอียดดังนี้

จำแนกตามเพศ	จำนวนพนักงาน (คน)	สัดส่วน (ร้อยละ)
ชาย	36	46.75
หญิง	41	53.25
<b>รวม</b>	<b>77</b>	<b>100.00</b>

โดยจำแนกตามอายุ รายละเอียดดังนี้

จำแนกตามอายุ	จำนวนพนักงาน (คน)	สัดส่วน (ร้อยละ)
น้อยกว่า 30 ปี	9	11.69
30 ถึง 50 ปี	59	76.62
มากกว่า 50 ปี	9	11.69
<b>รวม</b>	<b>77</b>	<b>100.00</b>

ในปี 2568 บริษัทจ่ายค่าตอบแทนพนักงานจำนวนทั้งหมด 131,785,190.63 บาท ประกอบด้วย เงินเดือน โบนัส ค่าล่วงเวลา เบี้ยเลี้ยง สวัสดิการ ค่าตอบแทนพิเศษและเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ แบ่งเป็นพนักงานหญิงจำนวนทั้งสิ้น 67,377,068.13 บาท และพนักงานชายจำนวนทั้งสิ้น 60,370,826.71 บาท หรือ คิดเป็นสัดส่วน 52.74 ต่อ 47.26 ของจำนวนค่าตอบแทนทั้งหมดของพนักงานหญิงต่อพนักงานชาย

ค่าตอบแทน	จำนวน (บาท)
เงินเดือนและโบนัส	125,500,679.89
ค่าล่วงเวลา เบี้ยเลี้ยงและสวัสดิการ	2,247,214.95
ค่าตอบแทนพิเศษ	-
เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	4,037,295.79
<b>รวม</b>	<b>131,785,190.63</b>

นอกจากนี้ บริษัทมีนโยบายในการบริหารจัดการค่าจ้างของบริษัทอย่างเป็นธรรมและเพียงพอต่อตำแหน่งของพนักงาน และเพื่อการได้รับค่าจ้างที่เหมาะสมกับตำแหน่ง หน้าที่ และการกำกับดูแล บริษัทได้พิจารณาปัจจัยต่างๆ ในการกำหนดค่าจ้าง รวมถึงสภาวะเศรษฐกิจทั่วไปของประเทศ อัตราค่าจ้างในตลาดแรงงานภายในประเทศ อัตราเงินเดือนของบริษัทอื่นที่มีสถานะเทียบเคียงกับบริษัท ระดับของค่าจ้างของตำแหน่งต่างๆ ภายในบริษัท สถานการณ์และความจำเป็นของบริษัท เป็นต้น บริษัทกำหนดนโยบายในการเพิ่มอัตราค่าจ้างโดย (1) การเพิ่มอัตราค่าจ้างตามความสามารถในการทำงาน โดยบริษัทจะพิจารณารายงานผลการปฏิบัติงานของพนักงานแต่ละรายหลังจากที่ได้รับรายงานจากผู้บังคับบัญชาในสายบังคับบัญชาของพนักงานและได้รับการอนุมัติจากผู้บังคับบัญชาสูงสุด (2) การปรับเงินเดือนจากการเลื่อนตำแหน่ง โดยพนักงานจะได้รับมอบหมายในภาระหน้าที่และคุณภาพงานที่มากขึ้น ทั้งหมดนี้ บริษัทจะพิจารณาเพิ่มค่าตอบแทนตามความเหมาะสม เพื่อการจ่ายค่าตอบแทนที่เป็นธรรม นอกจากนี้ บริษัทยังมีสวัสดิการและผลประโยชน์ที่หลากหลายตามประเภทของพนักงานและเงื่อนไขการจ้างงาน เช่น การส่งเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ การประกันชีวิตและอุบัติเหตุ รูปแบบกลุ่ม ค่ารักษาพยาบาลและทันตกรรม การตรวจสุขภาพประจำปี ส่วนลดสำหรับอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท การจัดหาเงินทุนฉุกเฉินกรณีเสียชีวิตของพนักงาน หรือ สมาชิกครอบครัวของพนักงาน ค่าเบี่ยเลี้ยงและที่พักอาศัย ชุดยูนิฟอร์มสำหรับพนักงาน เป็นต้น ทั้งนี้ พนักงานผู้เข้าร่วมโครงการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพของบริษัทมีจำนวน 63 คน คิดเป็นร้อยละ 81.82 ของพนักงานทั้งหมด นอกจากนี้ บริษัทยังได้จัดตั้งคณะกรรมการสวัสดิการตามพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน พ.ศ. 2541 (รวมถึงที่มีกรแก้ไข) เพื่อส่งเสริมการจัดสวัสดิการสำหรับพนักงานของบริษัท รวมถึงสนับสนุนและส่งเสริมการระงับปัญหาแรงงานสัมพันธ์

ทั้งนี้ ในปี 2568 บริษัทไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายด้านแรงงานแต่อย่างใด



#### การพัฒนาบุคลากร

เพื่อให้บริษัทสามารถรักษาความสามารถในการแข่งขัน บริษัทมุ่งเน้นการสร้างวัฒนธรรมแห่งการเรียนรู้ตลอดชีวิต โดยสนับสนุนการพัฒนาทักษะเชิงรุกผ่านหลักสูตรฝึกอบรมและสัมมนาวิชาชีพที่เหมาะสมกับสายงานของพนักงานแต่ละคน โดยความมุ่งมั่นในการยกระดับทักษะของบริษัท จะช่วยให้มั่นใจได้ว่าขีดความสามารถขององค์กรจะสามารถพัฒนาควบคู่ไปกับการต้องการของตลาดโลก ทั้งนี้ ในปี 2568 พนักงานได้เข้าร่วมโครงการพัฒนาวิชาชีพที่หลากหลาย เช่น หลักสูตรพฤติกรรมศาสตร์เพื่อการบริหารทรัพยากรบุคคล และหลักสูตรการเข้าใจบุคลิกภาพด้วยโมเดล DISC รวมถึงหลักสูตรเฉพาะทางด้านการเงิน ได้แก่ หลักสูตรการจัดทำงบการเงินรวม : หลักการ การจัดทำ และประเด็นปัญหา หลักสูตรมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ปี 2569 : อนาคตของ TFRS และการรับรู้คาร์บอนเครดิต และหลักสูตรแผนผังประเด็นภาษีสำหรับนักบัญชีอากร โดยโครงการพัฒนาพนักงานทั้งหมดในปี 2568 คิดเป็นจำนวนชั่วโมงฝึกอบรมรวม 28 ชั่วโมง

#### ความสัมพันธ์ระหว่างพนักงาน

บริษัทมุ่งมั่นในการส่งเสริมความสัมพันธ์อันดีภายในองค์กรและสร้างความผูกพันที่เข้มแข็งระหว่างองค์กรกับพนักงาน รวมถึงระหว่างพนักงานด้วยกันเอง โดยการออกแบบกิจกรรมต่างๆ เพื่อสร้างความผูกพันต่อองค์กร ปลูกฝังความไว้วางใจซึ่งกันและกัน และรักษาบรรยากาศการทำงานที่สร้างสรรค์และสามัคคี นอกจากนี้ บริษัทได้จัดงานเลี้ยงประจำปีเพื่อแสดงความขอบคุณต่อความทุ่มเทและการมีส่วนร่วมของพนักงานทุกคน ซึ่งกิจกรรมสำคัญในงานนี้ได้แก่ พิธีมอบรางวัลอายุงาน (Long Service Awards) เพื่อเป็นการเชิดชูเกียรติแก่พนักงานที่ปฏิบัติงานด้วยความจงรักภักดีและอุทิศตนให้แก่บริษัทอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ บริษัทประสบความสำเร็จในการบริหารจัดการทรัพยากรบุคคล โดยมีอัตราการลาออกลดลงเหลือร้อยละ 23 สะท้อนถึงความสำเร็จของบริษัทในการเสริมสร้างความผูกพันภายในองค์กร และประสิทธิผลของนโยบายการสร้างสถานที่ทำงานที่ส่งเสริมการเติบโตและยั่งยืนให้แก่พนักงาน

## ข้อมูลอื่น

#### เลขานุการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีมติแต่งตั้งนางสาววิลาวัลย์ สีอ่อน ดำรงตำแหน่งเลขานุการบริษัท ซึ่งบุคคลดังกล่าวเป็นบุคคลผู้ทรงคุณวุฒิ มีความรู้ความสามารถ มีประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์และเป็นผู้มีความรับผิดชอบที่จะปฏิบัติหน้าที่เลขานุการบริษัทได้ ทั้งนี้ เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทเป็นไปตามระเบียบกฎหมายและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

#### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของเลขานุการบริษัท

- จัดการประชุมกรรมการบริษัทและการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและสอดคล้องกับระเบียบของตลาดหลักทรัพย์ฯ รวมถึงพ.ร.บ. บริษัทจำกัดมหาชนฯ
- เปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่างๆ ของบริษัท ให้เป็นไปตามข้อกำหนดกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ สำนักงาน ก.ล.ต. และหน่วยงานกำกับดูแลอื่นที่เกี่ยวข้อง
- ให้คำปรึกษาแก่คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารเบื้องต้น ในด้านการปฏิบัติตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต. รวมถึงติดตามกฎเกณฑ์ใหม่ๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัท
- จัดทำและเก็บรักษาเอกสารสำคัญต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ทะเบียนกรรมการ หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการบริษัท รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท รายงานประจำปี หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น รายงานการประชุมผู้ถือหุ้นและรายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการและผู้บริหาร เป็นต้น
- ดูแลกิจกรรมต่างๆ ของคณะกรรมการ เพื่อให้กรรมการสามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
- ประสานงานให้มีการปฏิบัติตามมติคณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

#### ผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี

นางสาวเสาวนีย์ กิ่งสวัสดิ์ ดำรงตำแหน่งผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี โดยมีประสบการณ์ในการปฏิบัติงานด้านบัญชีและเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

#### การตรวจสอบภายใน

บริษัทได้จัดตั้งสำนักตรวจสอบภายในซึ่งรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ โดยฝ่ายตรวจสอบภายในมีหน้าที่รับผิดชอบด้านการกำกับดูแลกิจการ การบริหารความเสี่ยง การปฏิบัติตามกฎระเบียบ และการควบคุมภายใน อีกทั้งยังทำหน้าที่สร้างความเชื่อมั่นและให้คำปรึกษาอย่างเป็นอิสระ มีประสิทธิภาพ และมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ นางสาวอัญชลี ศรีวิวัฒนกุล ดำรงตำแหน่งฝ่ายตรวจสอบภายใน

#### หน่วยงานกำกับดูแล

บริษัทได้จัดตั้งฝ่ายกำกับดูแล ขึ้นเพื่อทำหน้าที่นำเสนอนโยบาย กลยุทธ์ และกำกับดูแลบริษัทรวมถึงบริษัทย่อย ให้ปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด รวมถึงมุ่งเน้นการสร้างองค์ความรู้ ความเข้าใจ ตลอดจนสื่อสารเพื่อปลูกฝังจิตสำนึกด้านการปฏิบัติตามกฎระเบียบภายในองค์กร

#### นักลงทุนสัมพันธ์

บริษัทมุ่งมั่นในการสร้างความสัมพันธ์ที่โปร่งใสและสื่อสารเชิงรุกกับนักลงทุนสถาบันและนักลงทุนรายย่อย ผู้ถือหุ้น ผู้ถือหุ้นกู้ นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง โดยการดำเนินกิจกรรมด้านนักลงทุนสัมพันธ์ของบริษัทตั้งอยู่บนพื้นฐานของความเสมอภาคและเป็นธรรม เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายจะสามารถเข้าถึงข้อมูลของบริษัทได้อย่างถูกต้อง ทันเวลา และเท่าเทียมกัน ทั้งนี้ นางสาวเปมิกา กิงชาญศิลป์ เป็นผู้รับผิดชอบดูแลงานด้านนักลงทุนสัมพันธ์ โดยทำหน้าที่เป็นผู้ประสานงานหลักระหว่างบริษัทกับภาคส่วนนักลงทุน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการสื่อสารกับผู้มีส่วนได้เสียจะดำเนินไปอย่างสม่ำเสมอและมีความเป็นมืออาชีพ

ที่อยู่ : บริษัท คันทรี่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)

898 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ชั้น 20 ถนนเพลินจิต

แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

อีเมล : info\_ir@cgd.co.th โทรศัพท์ : +66-2658-7888

เว็บไซต์ : www.cgd.co.th

#### ผู้สอบบัญชี

นายมงคล สมผล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 8444

บริษัท ดีลอยท์ หูซ โรมัทสุ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด

อาคารเอไอเอ สาทร ทาวเวอร์ ชั้น 23 – 27 เลขที่ 11/1 สาทรใต้

แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

โทร : +66-2034-0000 โทรสาร : +66-2340-1000

#### ค่าสอบบัญชีและค่าบริการอื่น

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 ของบริษัท ซึ่งจัดเมื่อวันที่ 21 เมษายน 2568 มีมติอนุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีได้รับอนุญาตจากบริษัท ดีลอยท์ หูซ โรมัทสุ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด ให้เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับรอบปีบัญชี 2568 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และกำหนดค่าสอบบัญชีเป็นจำนวนไม่เกิน 2,440,000 บาท ซึ่งไม่รวมค่าบริการอื่นและค่าใช้จ่ายอื่นตามที่จ่ายตามที่เกิดขึ้นจริง โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายค่าสอบบัญชีแก่ บริษัท ดีลอยท์ หูซ โรมัทสุ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด ในจำนวน 5,510,939 บาท โดยไม่มีค่าบริการอื่น

# การควบคุมภายใน

## การควบคุมภายใน

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลให้มีระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ โดยมอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบปฏิบัติหน้าที่ในการติดตามและแสดงความคิดเห็นอย่างเป็นอิสระ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบการควบคุมภายในของบริษัทมีความเหมาะสมและเพียงพอต่อดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สามารถปกป้องทรัพย์สิน ป้องกันการแสวงหาผลประโยชน์โดยมิชอบ และสนับสนุนการดำเนินงานที่โปร่งใส ตรวจสอบได้ ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น โดยคำนึงถึงความเป็นธรรมต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย บริษัทได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในตามแนวปฏิบัติของ The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO) ซึ่งประกอบด้วยองค์ประกอบสำคัญ 5 ประการ ได้แก่

- การควบคุมภายในองค์กร**  
บริษัทส่งเสริมและสนับสนุนให้เกิดสภาพแวดล้อมของการควบคุมภายในที่ดี โดยกำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการ นโยบายจริยธรรมทางธุรกิจ ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การซื้อขายหลักทรัพย์โดยใช้ข้อมูลภายใน การต่อต้านคอร์รัปชัน ตลอดจนการแจ้งเบาะแสและรับเรื่องร้องเรียน เพื่อเป็นแนวทางให้ผู้บริหารและพนักงานปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อตรงและรักษาจรรยาบรรณ พร้อมทั้งมีการกำหนดบทบาท อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการชุดต่างๆ แยกจากฝ่ายบริหารอย่างชัดเจน เพื่อเสริมสร้างความเป็นอิสระในการกำกับดูแล และการควบคุมภายใน ให้มีโครงสร้างองค์กรและการแบ่งแยกหน้าที่ที่เหมาะสม เพื่อให้เกิดการตรวจสอบและถ่วงดุล รวมถึงจัดให้มีฝ่ายตรวจสอบภายในที่มีความเป็นอิสระและรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อสนับสนุน ติดตามและประเมินประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายในอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ บริษัทมีแนวปฏิบัติในการสรรหาและพัฒนาบุคลากรให้มีความรู้ความสามารถเหมาะสมกับงาน พร้อมทั้งระบบประเมินผลที่สร้างแรงจูงใจที่สามารถแข่งขันได้กับธุรกิจในตลาดหลักทรัพย์
- การประเมินความเสี่ยง**  
บริษัทเชื่อมโยงการบริหารความเสี่ยงเข้ากับการกำหนดกลยุทธ์และการดำเนินงานขององค์กร ภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี มีการวิเคราะห์ปัจจัยความเสี่ยงด้านต่างๆ ทั้งปัจจัยภายนอกและภายใน มีการประเมินโอกาสที่จะเกิดการทุจริต โดยครอบคลุมรูปแบบต่างๆ และการเปลี่ยนแปลงรูปแบบทางธุรกิจ ที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ การควบคุมภายใน และรายงานทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย ตลอดจนการกำหนดแนวทางการควบคุม ป้องกัน และตอบสนองต่อความเสี่ยงอย่างเพียงพอ
- การควบคุมการปฏิบัติงาน**  
บริษัทได้กำหนดมาตรการควบคุมภายใน เพื่อให้องค์กรสามารถบรรลุวัตถุประสงค์ทางธุรกิจ โดยได้กำหนดนโยบาย ระเบียบ และวิธีปฏิบัติงาน เป็นลายลักษณ์อักษร รวมถึงการกำหนดอำนาจอนุมัติ วงเงินอนุมัติ และบันทึกการกำหนดสิทธิการอนุมัติรายการต่างๆ ของผู้บริหารแต่ละระดับอย่างชัดเจน เพื่อให้มีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบอย่างเหมาะสม และมีการตรวจสอบซึ่งกันและกัน รวมถึงการกำหนดนโยบายและอำนาจดำเนินการในการพิจารณาอนุมัติการทำรายการเกี่ยวโยงกันของบริษัทและบริษัทย่อยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ด. พร้อมทั้งจัดให้มีมาตรการควบคุมด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงานและเสริมสร้างความมั่นคงปลอดภัยของระบบอย่างเหมาะสม
- ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล**  
บริษัทให้ความสำคัญในการพัฒนาและบริหารจัดการระบบเทคโนโลยีสารสนเทศอย่างต่อเนื่อง โดยมีมาตรการดูแลและจัดเก็บข้อมูลอย่างปลอดภัย พร้อมทั้งจัดให้มีระบบการสื่อสารข้อมูลภายในองค์กรที่ทั่วถึงและรวดเร็ว เพื่อให้พนักงานสามารถเข้าถึงข้อมูลที่จำเป็นได้อย่างเหมาะสม นอกจากนี้ บริษัทจัดให้มีช่องทางการสื่อสารข้อมูลภายนอกองค์กรผ่านเว็บไซต์ของบริษัท หรือ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ เพื่อสื่อสารกับนักลงทุนและผู้มีส่วนได้เสียอย่างโปร่งใส รวมถึงมีช่องทางการแจ้งเบาะแสเพื่อสนับสนุนการกำกับดูแลกิจการที่ดี และปรับปรุงกระบวนการบริหารจัดการ ภายใต้การตรวจสอบข้อเท็จจริงอย่างเป็นธรรม
- ระบบการติดตาม**  
บริษัทจัดให้มีระบบการติดตามการดำเนินงานทั้งระดับบริหารและระดับปฏิบัติงาน โดยฝ่ายตรวจสอบภายในทำหน้าที่ตรวจสอบและประเมินการปฏิบัติงานของฝ่ายต่างๆ ให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี จรรยาบรรณ และแนวทางปฏิบัติที่บริษัทกำหนด พร้อมทั้งนำเสนอรายงานผลการตรวจสอบต่อคณะกรรมการตรวจสอบ และติดตามความคืบหน้าการปรับปรุงแก้ไขตามข้อเสนอแนะภายในระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณารายงานผลการตรวจสอบภายในเป็นประจำทุกไตรมาส และสอบทานผลการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน ตามแบบประเมินของสำนักงาน ก.ล.ด. เป็นประจำทุกปี เพื่อให้มั่นใจว่าระบบการควบคุมภายในมีความเพียงพอและมีประสิทธิภาพ



# รายการระหว่างกัน

## ลักษณะรายการระหว่างกัน

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายการระหว่างกันกับบุคคล และ/หรือ นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องซึ่งอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทและบริษัทย่อย ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีได้ระบุไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยมีรายละเอียดในสาระสำคัญ ดังนี้

1. บริษัทหลักทรัพย์ พาย จำกัด (มหาชน) (“PI”)  
ลักษณะการประกอบธุรกิจ : นายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์  
ลักษณะความสัมพันธ์ : มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท 1 คน คือ พล.อ.อ.เพิ่มเกียรติ ถวณะมัลย์

ลักษณะของรายการ	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ/ยอดคงค้าง (บาท)		ความสมเหตุสมผลของรายการ
		มูลค่ารายการในปี 2568	ยอดคงค้าง ณ 31 ธันวาคม 2568	
1. บริษัทได้มีการชำระเงินค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้	ค่าธรรมเนียมจ่ายล่วงหน้า	-	2,984,819	คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาที่ตกลงกันและมีเงื่อนไขที่เป็นปกติ เช่นเดียวกับการทำรายการกับบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง
	ค่าธรรมเนียม	2,258,021	-	

2. บริษัท คันทรี กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (“CGH”)  
ลักษณะการประกอบธุรกิจ : ถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holdings Company)  
ลักษณะความสัมพันธ์ : มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท 1 คน คือ พล.ต.อ. วีรพงษ์ ชื่นักดิ์

ลักษณะของรายการ	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ/ยอดคงค้าง (บาท)		ความสมเหตุสมผลของรายการ
		มูลค่ารายการในปี 2568	ยอดคงค้าง ณ 31 ธันวาคม 2568	
1. บริษัทลงทุนในหุ้นสามัญของ CGH จำนวน 153,061,800 หุ้น	เงินลงทุนในหุ้นสามัญ	-	75,000,282	คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวมีเงื่อนไขที่เป็นปกติเช่นเดียวกับการทำรายการกับบุคคล และ/หรือ นิติบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง

3. บริษัท เบาต์ แอนด์ บียอนด์ จำกัด (มหาชน) ("BEYOND")  
ลักษณะการประกอบธุรกิจ :ลงทุนในธุรกิจโรงแรมและอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจอื่น ๆ  
ลักษณะความสัมพันธ์ :มีการรวมการร่วมกันกับบริษัท 1 คน คือ นายเบน เตชะอุบล และมี CGH เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ BEYOND

ลักษณะของรายการ	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ/ยอดคงค้าง (บาท)		ความสมเหตุสมผลของรายการ
		มูลค่ารายการในปี 2568	ยอดคงค้าง ณ 31 ธันวาคม 2568	
1. ลูกหนี้จากการขายหุ้นสามัญของ บริษัท วอเตอร์ฟร้อนท์ โฮเต็ล จำกัด และ บริษัท เออร์เบิน รีสอร์ท โฮเต็ล จำกัด	ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุน	-	70,125,000	คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาที่ตกลงกันและมีเงื่อนไขที่เป็นปกติ เช่นเดียวกับการทำรายการกับบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง
2. ค่าบริการเรือรับส่งผู้โดยสาร	ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	-	517,500	
	เจ้าหนี้อื่น	-	553,725	
	ค่าใช้จ่าย	6,142,500	-	

4. บริษัท เออร์เบิน รีสอร์ท โฮเต็ล จำกัด ("URH")  
ลักษณะการประกอบธุรกิจ :โรงแรม  
ลักษณะความสัมพันธ์ :มีการรวมการร่วมกันกับบริษัท 1 คน คือ นายเบน เตชะอุบล

ลักษณะของรายการ	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ/ยอดคงค้าง (บาท)		ความสมเหตุสมผลของรายการ
		มูลค่ารายการในปี 2568	ยอดคงค้าง ณ 31 ธันวาคม 2568	
1. สัญญาเงินกู้ยืม ลงวันที่ 26 สิงหาคม 2564 วงเงิน 1,710 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.5 ต่อปี ค่าประกันโดยบริษัทใหญ่ของผู้กู้ และมีกำหนดชำระคืนในวันที่ 26 สิงหาคม 2569	เงินให้กู้ยืมระยะยาว	-	855,000,000	คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาที่ตกลงกัน และมีเงื่อนไขที่เป็นปกติ เช่นเดียวกับการทำรายการกับบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง
2. ดอกเบี้ยรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	ดอกเบี้ยรับ	82,197,123	-	
3. รายได้จากการเรียกเก็บค่าสาธารณูปโภค และค่าบริการพื้นที่ส่วนกลาง และอื่น ๆ	ลูกหนี้อื่น	-	10,581,528	
	เงินมัดจำรับล่วงหน้า	-	2,224,299	
	รายได้อื่น	94,094,889	-	
4. ค่าใช้จ่ายในการให้บริการโรงแรมเกี่ยวกับ โปรโมชันลูกค้า การจัดกิจกรรมส่งเสริมการขาย ค่ารับรองลูกค้า การจัดประชุม และค่าสาธารณูปโภคสำหรับพื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุด	เจ้าหนี้อื่น	-	9,302,564	
	ค่าใช้จ่าย	26,649,803	-	

5. บริษัท วอเตอร์ฟร้อนท์ โฮเต็ล จำกัด ("WFH")  
ลักษณะการประกอบธุรกิจ :โรงแรม  
ลักษณะความสัมพันธ์ :มีการรวมการร่วมกันกับบริษัท 1 คน คือ นายเบน เตชะอุบล

ลักษณะของรายการ	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ/ยอดคงค้าง (บาท)		ความสมเหตุสมผลของรายการ
		มูลค่ารายการในปี 2568	ยอดคงค้าง ณ 31 ธันวาคม 2568	
1. สัญญาเงินกู้ยืม ลงวันที่ 26 สิงหาคม 2564 วงเงิน 290 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.5 ต่อปี ค่าประกันโดยบริษัทใหญ่ของผู้กู้ และมีกำหนดชำระคืนในวันที่ 26 สิงหาคม 2569	เงินให้กู้ยืมระยะยาว	-	145,000,000	คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาที่ตกลงกัน และมีเงื่อนไขที่เป็นปกติ เช่นเดียวกับการทำรายการกับบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง
2. ดอกเบี้ยรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	ดอกเบี้ยรับ	13,939,863	-	
3. รายได้จากการเรียกเก็บค่าสาธารณูปโภค และค่าบริการพื้นที่ส่วนกลาง และอื่น ๆ	ลูกหนี้อื่น	-	5,083,597	
	เงินมัดจำรับล่วงหน้า	-	1,485,981	
	รายได้อื่น	36,007,011	-	
4. รายได้รับล่วงหน้าจากค่านายหน้าจัดหาลูกค้าห้องจัดเลี้ยง	รายได้รับล่วงหน้า	-	1,025,831	
5. ค่าใช้จ่ายในการใช้บริการโรงแรมเกี่ยวกับ โปรโมชันลูกค้า การจัดกิจกรรมส่งเสริมการขาย ค่ารับรองลูกค้า การจัดประชุม และอื่น ๆ	เจ้าหนี้อื่น	-	290,353	
	ค่าใช้จ่าย	1,136,977	-	



6. **นายสดาวุธ เตชะอุบล**  
**ลักษณะความสัมพันธ์ :** ถือหุ้นของบริษัท จำนวน 792,824,400 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 9.59 ของหุ้นทั้งหมดที่ออกจำหน่าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และเป็นบิดาของนายเบน เตชะอุบล กรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท

ลักษณะของรายการ	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ/ยอดคงค้าง (บาท)		ความสมเหตุสมผลของรายการ
		มูลค่ารายการในปี 2568	ยอดคงค้าง ณ 31 ธันวาคม 2568	
1. ค่าจองซื้อ ค่าทำสัญญาจะซื้อจะขาย และค่างวด ในการซื้ออาคารชุด โครงการโพธิ์ชัยชั้นส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา จำนวน 1 ยูนิต	เงินรับล่วงหน้า	-	32,097,156	คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า รายการดังกล่าวเป็นไปตามราคาขายห้องชุดที่กำหนดและมีเงื่อนไขที่เป็นปกติเช่นเดียวกับการทำรายการกับบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง โดยเป็นไปตามหลักการที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท

7. **นายเบน เตชะอุบล**  
**ลักษณะความสัมพันธ์ :** เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ผ่านการถือหุ้นของบริษัท จำนวน 1,897,626,424 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 22.96 ของหุ้นทั้งหมดที่ออกจำหน่าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท

ลักษณะของรายการ	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ/ยอดคงค้าง (บาท)		ความสมเหตุสมผลของรายการ
		มูลค่ารายการในปี 2568	ยอดคงค้าง ณ 31 ธันวาคม 2568	
1. ลูกหนี้ค่าซื้อห้องชุด โครงการโพธิ์ชัยชั้นส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา จำนวน 1 ยูนิต ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2565 ได้ทำบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาเพื่อผ่อนชำระเป็นระยะเวลา 3 ปี อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.35 ต่อปี	ดอกเบี้ยรับ	3,470,168	-	คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า รายการดังกล่าวเป็นไปตามราคาขายห้องชุดที่กำหนดและมีเงื่อนไขที่เป็นปกติเช่นเดียวกับการทำรายการกับบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง โดยเป็นไปตามหลักการที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ ดอกเบี้ยจากการผ่อนชำระดังกล่าวถือเป็นอัตราปกติเช่นเดียวกับการทำรายการกับบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง และเมื่อคำนวณดอกเบี้ยย้อนหลังตั้งแต่วันที่มียอดคงค้างจะมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.21 ซึ่งเทียบเท่าได้กับอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่พักอาศัยกับสถาบันการเงิน

### กระบวนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้นโดยรวม บริษัทจึงได้กำหนดมาตรการและขั้นตอนการทำรายการระหว่างกัน โดยคณะกรรมการบริษัทจะทำหน้าที่กำกับดูแลให้บริษัทปฏิบัติตามข้อกำหนดและกฎระเบียบของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ อย่างเคร่งครัด

ในกรณีรายการระหว่างกันของบริษัทและบริษัทย่อยเกิดกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บุคคลที่มีส่วนได้เสีย หรือ อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการ โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัท นอกจากนี้ บริษัทอาจจัดหาผู้เชี่ยวชาญอิสระ หรือ ผู้สอบบัญชีของบริษัท เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการดังกล่าว เพื่อประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัท หรือ ผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) รวมถึงเปิดเผยรายการระหว่างกันไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี

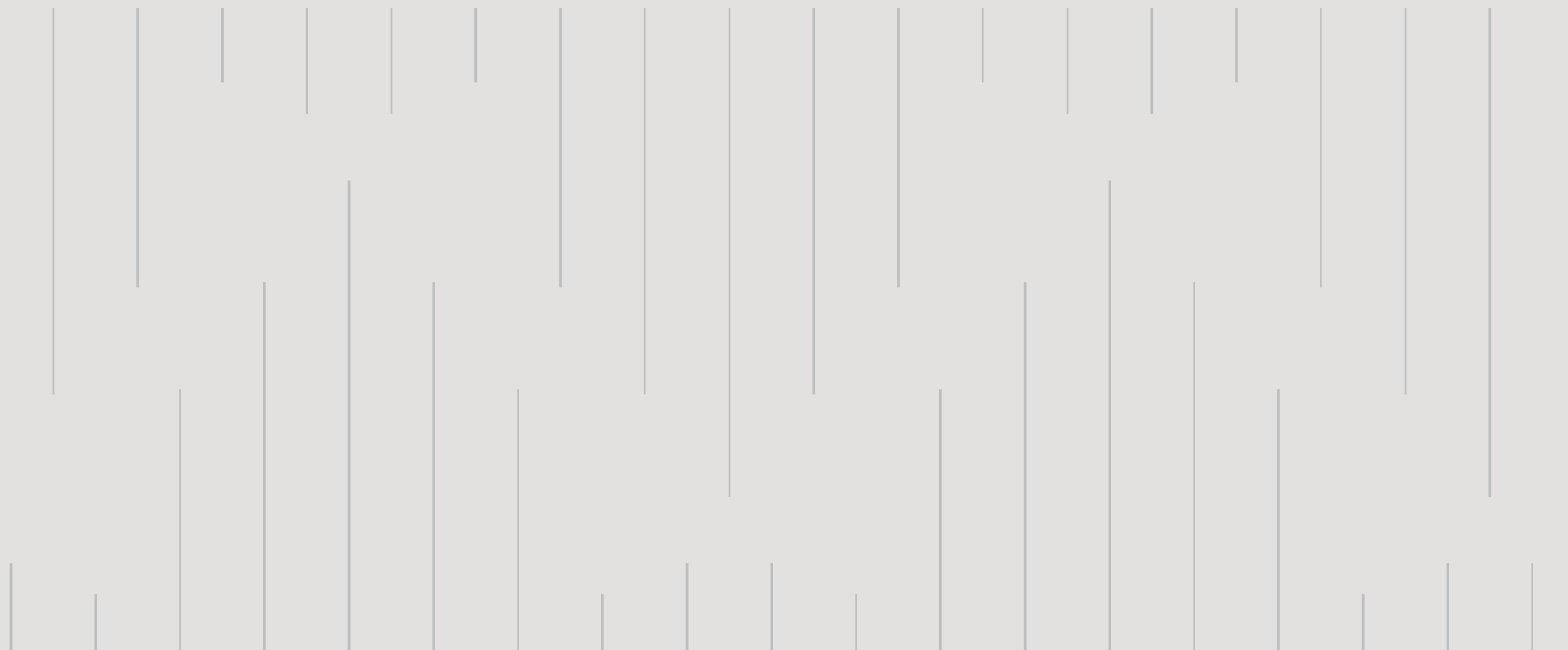
### นโยบายการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

บริษัทกำหนดนโยบาย หรือ แนวโน้มในการทำรายการระหว่างกันในอนาคต โดยการเข้าทำรายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตนั้น บริษัทจะดำเนินการให้เป็นไปตามลักษณะธุรกิจการค้าปกติทั่วไป สามารถอ้างอิงได้กับเงื่อนไขทางธุรกิจประเภทเดียวกันที่บริษัทเข้าทำกับบุคคลภายนอก ทั้งนี้ บริษัทจะปฏิบัติให้เป็นไปตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต. รวมถึงปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการเกี่ยวโยงกัน และการได้มาหรือจำหน่ายทรัพย์สินที่สำคัญของบริษัทจดทะเบียนและบริษัทย่อย ตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสมาคมนักบัญชี และผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทยโดยเคร่งครัด

ในกรณีรายการระหว่างกันของบริษัทเกิดกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บุคคลที่มีส่วนได้เสีย หรือ อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการ นอกจากนี้ บริษัทอาจจัดหาผู้เชี่ยวชาญอิสระ หรือ ผู้สอบบัญชีของบริษัทเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการดังกล่าว เพื่อประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัท หรือ ผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) และเปิดเผยรายการระหว่างกันไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี

# ส่วนที่ 3

## จบการเงิน





# รายงานความรับผิดชอบ ของคณะกรรมการ ต่อรายงานทางการเงิน

## รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต. โดยคณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาทางการเงินอย่างรอบคอบและระมัดระวัง รวมถึงข้อมูลทางการเงินที่เปิดเผยในรายงานประจำปี เพื่อให้มั่นใจว่าการนำเสนอข้อมูลที่สำคัญในหมายเหตุประกอบงบการเงินสอดคล้องและเพียงพอตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปบนพื้นฐานของนโยบายและแนวปฏิบัติการบัญชี

คณะกรรมการบริษัทได้กำกับดูแลและตรวจสอบแนวทางการกำกับดูแลกิจการอย่างเคร่งครัด รวมถึงจัดทำและดูแลระบบการบริหารความเสี่ยงเชิงรุกและระบบการควบคุมภายในที่แข็งแกร่ง เพื่อรับรองความถูกต้อง ครบถ้วน และตามกำหนดเวลาของบันทึกทางบัญชี

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระเพื่อการกำกับดูแลงบการเงิน ระบบการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล โดยคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่างบการเงิน ระบบการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในของบริษัทมีความเพียงพอและเหมาะสม

คณะกรรมการบริษัทมีความมั่นใจว่าระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในของบริษัทและบริษัทย่อย มีความสมเหตุสมผลและเพียงพอ และสามารถสร้างความเชื่อมั่นต่อความเชื่อถือได้ของงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งสะท้อนถึงฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย (Thai Financial Reporting Standards : TFRS)



(นาย วิกรม คุ่มโพธิ์จรรย์)  
ประธานกรรมการบริษัท



(นายเบน เตชะอุบล)  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

# รายงานของผู้สอบบัญชี รับอนุญาต

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	
เสนอผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการ บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	
ความเห็น	
	ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ซึ่งประกอบด้วยงบฐานะการเงินรวมและเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและเฉพาะกิจการ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการ รวมถึงข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ
	ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของบริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของบริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
เกณฑ์ในการแสดงความเห็น	
	ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าถือว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า



เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบที่สำคัญ
<p><b>การประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยม</b></p> <p>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีค่าความนิยมจำนวน 3,614.38 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับในอดีตซึ่งมีบริษัทเป็นบริษัทใหญ่ตามกฎหมายแต่เป็นผู้ถูกซื้อในทางบัญชี การประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยมจึงเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ เนื่องจากค่าความนิยมนับว่ามีจำนวนเงินที่เป็นสาระสำคัญต่อการเงินรวมของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ในการประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยมนับได้ว่าผู้บริหารต้องใช้ดุลยพินิจและสมมติฐานที่สำคัญในการกำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด ซึ่งเกี่ยวข้องกับวิธีการและข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ซึ่งมีผลกระทบโดยตรงต่อมูลค่าของค่าความนิยมที่แสดงอยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน</p> <p>ทั้งนี้ รายละเอียดของค่าความนิยม นโยบายการบัญชีและการประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยมได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.2.4 ข้อ 3.14 และข้อ 3.22.2 ตามลำดับ</p>	<p>วิธีการตรวจสอบที่สำคัญรวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"><li>ทำความเข้าใจและประเมินการออกแบบและการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่สำคัญ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยม</li><li>ทดสอบเนื้อหาสาระ โดยวิธีดังต่อไปนี้<ul style="list-style-type: none"><li>ตรวจสอบหลักฐานประกอบการพิจารณาของผู้บริหารเกี่ยวกับการประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยม</li><li>ประเมินความเหมาะสมของวิธีการและทดสอบข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ผู้บริหารใช้ในการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพื่อการประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยม</li><li>พิจารณาการแสดงรายการค่าความนิยมและประเมินความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในหมายเหตุประกอบงบการเงิน</li></ul></li></ul>

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบที่สำคัญ
<p><b>การดำเนินงานต่อเนื่อง</b></p> <p>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนรวมสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนรวมจำนวน 2,499.42 ล้านบาท และ 155.23 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหนี้สินหมุนเวียนรวมส่วนใหญ่เป็นเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างและดอกเบี้ยค้างจ่ายกับผู้รับเหมาโครงการของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง และส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีที่ออกโดยบริษัท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทย่อยดังกล่าวมียอดคงค้างเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างและดอกเบี้ยค้างจ่ายรวมจำนวน 6,892.53 ล้านบาท ซึ่งกลุ่มบริษัทเห็นว่าผู้รับเหมาโครงการไม่สามารถส่งมอบงานโครงการดังกล่าวได้ภายในวันที่ครบกำหนด โดยบริษัทและบริษัทย่อยมีคดีความฟ้องร้องและข้อพิพาทกับผู้รับเหมาโครงการในเรื่องการผิดสัญญาก่อสร้างและสัญญาอื่นๆที่เกี่ยวข้อง ซึ่งปัจจุบันอยู่ในระหว่างกระบวนการพิจารณาของศาล (ดูหมายเหตุข้อ 33.2) ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทเชื่อว่าคดีความฟ้องร้องและข้อพิพาทกับผู้รับเหมาโครงการจะไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่อการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทและบริษัท</p> <p>สำหรับหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี (ดูหมายเหตุข้อ 19) บริษัทได้เตรียมแผนในการจ่ายชำระคืนหุ้นกู้ที่จะถึงกำหนดชำระจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน และบริษัทมีแผนในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมเพื่อนำมาจ่ายชำระคืน</p> <p>หุ้นกู้ที่จะครบกำหนดส่วนที่เหลือ นอกจากนั้นกลุ่มบริษัทและบริษัทยังมีแผนธุรกิจใหม่สำหรับโรงเรียนนานาชาติ ซึ่งคาดว่าจะเปิดดำเนินการในปี 2569 ดังนั้นผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทเห็นว่าการจัดทางการเงินโดยใช้เกณฑ์การดำเนินงานต่อเนื่องนั้นยังคงเหมาะสม</p> <p>การดำเนินงานต่อเนื่องเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบเนื่องจากความสมเหตุสมผลและความเป็นไปได้ของความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญในการประเมินของฝ่ายบริหารเกี่ยวกับผลที่น่าจะเป็นของคดีความและข้อพิพาทดังกล่าวและความเป็นไปได้ของแผนธุรกิจและแผนการเงินในอนาคต</p>	<p>วิธีการตรวจสอบที่สำคัญในการประเมินความเหมาะสมของผลการประเมินของผู้บริหารเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทและบริษัท รวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"><li>สอบถามผู้บริหารและสอบทานเกี่ยวกับแผนธุรกิจและแผนการเงินในอนาคตของกลุ่มบริษัท รวมถึงแผนในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติม กระแสเงินสดที่จะได้รับจากการโอนอาคารชุดในโครงการของบริษัทย่อยและแผนการประเมินของฝ่ายบริหารเกี่ยวกับผลที่น่าจะเป็นของคดีความและข้อพิพาทที่จัดทำโดยผู้บริหาร</li><li>อ่านรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบ ที่เกี่ยวข้องกับการอนุมัติแผนธุรกิจและแผนการเงินในอนาคตของกลุ่มบริษัท</li><li>พิจารณาข้อกำหนดที่สำคัญของหุ้นกู้และสัญญาเงินกู้ และตรวจสอบการปฏิบัติตามข้อกำหนดดังกล่าว</li><li>วิเคราะห์และตรวจสอบประมาณการกระแสเงินสดที่จัดทำโดยผู้บริหาร รวมถึง<ul style="list-style-type: none"><li>ประเมินความเชื่อถือได้ของข้อมูลซึ่งใช้ในการจัดทำประมาณการกระแสเงินสด</li><li>ประเมินความเหมาะสมของวิธีการและทดสอบข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการคาดการณ์กระแสเงินสดดังกล่าว</li><li>พิจารณาข้อเท็จจริงหรือข้อมูลเพิ่มเติมจากวันที่ผู้บริหารจัดทำประมาณการกระแสเงินสด</li></ul></li><li>ได้รับหนังสือยืนยันจากที่ปรึกษากฎหมายภายนอกและที่ปรึกษากฎหมายภายในของกลุ่มบริษัทเกี่ยวกับรายละเอียดและสถานะของคดีความและข้อพิพาท รวมถึงรายงานการวิเคราะห์คดีความและข้อพิพาทที่สำคัญของบริษัทและบริษัทย่อยที่จัดทำโดยที่ปรึกษากฎหมายภายนอก พร้อมทั้งหารือและสอบถามข้อมูลเชิงลึกกับฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเพื่อสนับสนุนความสมเหตุสมผลของการประเมินของฝ่ายบริหารเกี่ยวกับผลที่น่าจะเป็นของคดีความและข้อพิพาทดังกล่าว</li><li>ตรวจสอบเหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงานเพื่อพิจารณาเหตุการณ์ที่ช่วยบรรเทาปัญหาการดำเนินงาน</li></ul>

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบที่สำคัญ
ซึ่งมีผลอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถในการจ่ายชำระหนี้สินตามกำหนดและความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทและบริษัท	<div>ต่อเนื่อง หรือมีผลกระทบต่อความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทและบริษัท</div> <div><ul style="list-style-type: none"><li>ได้รับหนังสือรับรองจากผู้บริหารเกี่ยวกับแผนธุรกิจและแผนการเงินและความเป็นไปได้ของแผนดังกล่าว</li></ul></div>
ทั้งนี้ รายละเอียดของการประเมินความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทและบริษัท ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 1.3	<div></div> <div><ul style="list-style-type: none"><li>พิจารณาและประเมินความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในหมายเหตุประกอบงบการเงิน</li></ul></div>

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 33.2 บริษัทและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีคดีความฟ้องร้องและข้อพิพาทกับผู้รับเหมาโครงการรายหนึ่ง ซึ่งปัจจุบันอยู่ในระหว่างกระบวนการพิจารณาของศาล ทั้งนี้ความเห็นของข้าพเจ้าไม่ได้เปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากเรื่องนี้

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้บริหารหรือผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเพื่อดำเนินการแก้ไขให้เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจ ที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจฉ้อโกง การแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน



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

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)จากเรื่อง queสื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว



มงคล สมผล

กรุงเทพมหานคร

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 8444

วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569

บริษัท ดีลอยท์ ทูช โทมัทสு ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด

# งบการเงินและ หมายเหตุประกอบงบ

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย					
งบฐานะการเงิน					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568					
หน่วย : บาท					
	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	2,982,925,070	2,630,363,712	967,100,833	505,206,721
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	6	932,944,924	1,193,336,437	63,538,830	492,268,076
ต้นทุนของสัญญา	7	7,262,680	12,315,258	-	-
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	8	2,171,216,780	2,473,701,474	751,677,143	741,439,015
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	29.2	-	-	17,448,638	1,511,028,539
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นกับบริษัทอื่น		7,819,944	7,841,909	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่จะถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	29.2	1,000,000,000	-	1,000,000,000	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน		8,270,959	17,574,583	5,576,848	6,192,275
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		7,110,440,357	6,335,133,373	2,805,342,292	3,256,134,626
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน		215,890	213,460	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	9	75,000,282	108,582,024	75,000,282	108,582,024
เงินให้กู้ยืมระยะยาวกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	29.2	-	2,000,000,000	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	29.1	-	-	4,735,249,915	4,697,499,925
ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	6	76,178,870	-	35,505,971	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	10	1,438,335,000	1,358,427,500	1,438,335,000	1,358,427,500
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	11	3,608,803,698	3,034,764,090	3,711,438,731	3,052,830,788
ค่าความนิยม	2.2.4	3,614,375,768	3,614,375,768	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม	12	8,606,260	9,304,956	8,501,377	9,303,820
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		5,038,292	4,881,233	2,767,761	2,911,301
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		8,826,554,060	10,130,549,031	10,006,799,037	9,229,555,358
รวมสินทรัพย์		15,936,994,417	16,465,682,404	12,812,141,329	12,485,689,984

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงินนี้



บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย					
งบฐานะการเงิน (ต่อ)					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568					
หน่วย : บาท					
	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>					
หนี้สินหมุนเวียน					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	14	8,089,729,887	7,929,343,815	910,168,299	6,511,138,626
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าที่เกิดจากสัญญา		137,597,776	349,538,856	80,000	80,000
ส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	19	1,178,901,990	1,504,012,930	1,178,901,990	1,504,012,930
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	18	9,235,747	6,882,655	7,583,258	6,882,655
เงินกู้ยืมระยะสั้น	15	39,802,740	108,493,836	39,802,740	108,493,836
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	29.3	-	-	669,446,591	671,941,419
ตัวแลกเงิน	16	154,588,803	156,744,511	154,588,803	156,744,511
รวมหนี้สินหมุนเวียน		9,609,856,943	10,055,016,603	2,960,571,681	8,959,293,977
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
หนี้สินตามสัญญาเช่า	18	381,239,352	371,309,893	5,863,251	6,983,655
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	29.3	-	-	6,535,360,884	-
หุ้นกู้ระยะยาว	19	315,747,138	-	315,747,138	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	13	1,564,288,218	1,543,453,377	206,551,500	172,950,900
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	20	26,340,165	22,716,475	24,275,803	20,998,316
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		23,960,280	23,960,280	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		2,311,575,153	1,961,440,025	7,087,798,576	200,932,871
รวมหนี้สิน		11,921,432,096	12,016,456,628	10,048,370,257	9,160,226,848

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย					
งบฐานะการเงิน (ต่อ)					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568					
หน่วย : บาท					
	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)</b>					
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น	21				
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 9,092,741,955 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.61 บาท		5,546,572,593		5,546,572,593	
หุ้นสามัญ 8,266,129,050 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.61 บาท			5,042,338,721		5,042,338,721
หุ้นที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ 8,266,129,050 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.61 บาท					
ชำระครบแล้ว		5,042,338,721	5,042,338,721	5,042,338,721	5,042,338,721
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	21	1,412	1,412	1,412	1,412
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์	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	5,724,219,028	4,878,452,639	4,878,452,639
ขาดทุนสะสม		(2,113,857,206)	(1,407,797,020)	(2,003,442,776)	(1,352,433,306)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	24	(220,724,884)	(305,142,742)	(111,238,791)	(200,556,197)
รวมส่วนของบริษัทใหญ่		3,389,636,938	4,011,279,266	2,763,771,072	3,325,463,136
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		625,925,383	437,946,510	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		4,015,562,321	4,449,225,776	2,763,771,072	3,325,463,136
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		15,936,994,417	16,465,682,404	12,812,141,329	12,485,689,984

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย					
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น					
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568					
หน่วย : บาท					
	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567
รายได้					
รายได้จากการขายอาคารชุด		561,467,582	2,004,083,409	-	-
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ - สุทธิ		6,071,553	-	2,631,812	17,269,795
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	10	79,907,500	-	79,907,500	-
รายได้อื่น	25	321,037,593	406,958,518	42,500,668	44,293,397
รวมรายได้		968,484,228	2,411,041,927	125,039,980	61,563,192
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขายอาคารชุด	8	337,679,265	1,218,038,168	-	-
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย		35,346,036	134,061,066	-	30,609,952
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		579,257,712	566,040,734	177,887,355	176,557,360
ขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9	26	60,285,315	-	128,116,942	-
ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร	27	52,910,933	55,268,401	52,910,933	55,268,401
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ - สุทธิ		-	1,029,730	-	-
รวมค่าใช้จ่าย		1,065,479,261	1,974,438,099	358,915,230	262,435,713
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน		(96,995,033)	436,603,828	(233,875,250)	(200,872,521)
รายได้ทางการเงิน		107,566,652	130,918,790	120,904,263	142,045,152
ต้นทุนทางการเงิน		(587,850,467)	(620,502,559)	(388,431,235)	(385,586,780)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้		(577,278,848)	(52,979,941)	(501,402,222)	(444,414,149)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	13	(1,245,437)	95,531,099	11,271,249	(4,301,070)
ขาดทุนสำหรับปี		(576,033,411)	(148,511,040)	(512,673,471)	(440,113,079)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น					
รายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุน					
กำไรที่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนจากการเลิกบริษัทใน					
บริษัทย่อยต่างประเทศ					
		(6,170,961)	-	-	-
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงินต่างประเทศ	24.2	1,271,413	(1,575,011)	-	-
รวมรายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง		(4,899,548)	(1,575,011)	-	-
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้					
		103,082	(236,684)	-	(100,290)
ผลขาดทุนจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่า					
ด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	24.1	(49,018,593)	(12,768,989)	(49,018,593)	(12,768,989)
รวมรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไร					
หรือขาดทุนในภายหลัง		(48,915,511)	(13,005,673)	(49,018,593)	(12,869,279)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี		(53,815,059)	(14,580,684)	(49,018,593)	(12,869,279)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		(629,848,470)	(163,091,724)	(561,692,064)	(452,982,358)

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย						
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (ต่อ)						
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568						
หน่วย : บาท						
	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
		2568	2567	2568	2567	
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		(567,827,269)	(251,693,998)	(512,673,471)	(440,113,079)	
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(8,206,142)	103,182,958	-	-	
		<u>(576,033,411)</u>	<u>(148,511,040)</u>	<u>(512,673,471)</u>	<u>(440,113,079)</u>	
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		(621,642,328)	(266,274,682)	(561,692,064)	(452,982,358)	
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(8,206,142)	103,182,958	-	-	
		<u>(629,848,470)</u>	<u>(163,091,724)</u>	<u>(561,692,064)</u>	<u>(452,982,358)</u>	
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น						
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	28	บาท	(0.0687)	(0.0304)	(0.0620)	(0.0532)
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	28	หุ้น	8,266,129,050	8,266,129,050	8,266,129,050	8,266,129,050

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงินนี้

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม										
	ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่								รวมส่วนของบริษัทใหญ่	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	ส่วนได้เสียที่มีอำนาจควบคุม
	ทุนที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินทุนจากการศึกษา	ส่วนเกินทุนจากการรวมธุรกิจ	ส่วนเกินทุนจากการซื้อธุรกิจจากการเปลี่ยนแปลง	ขาดทุนสะสม	องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	รวม			

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะกิจการ									
	ทุนที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกิน	ส่วนเกินทุนจากการส่วนเกินทุนจาก	ขาดทุนสะสม	องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	รวม	ส่วนของผู้ถือหุ้น	ส่วนที่มิใช่ส่วนของผู้ถือหุ้น	รวม	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
		มูลค่าหุ้นสามัญ	ตราสารหนี้	การรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	เงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้	วัตถุประสงค์ด้วยมูลค่าสิทธิรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	รวม	องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น	รวม	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
	5,042,338,721	1,412	655,549,976	(819,437,470)	(912,219,937)	(187,787,208)	(187,787,208)	(187,787,208)	3,778,445,494	3,778,445,494
	-	-	-	-	(440,113,079)	-	-	-	(440,113,079)	(440,113,079)
	-	-	-	-	(100,290)	(12,768,989)	(12,768,989)	(12,768,989)	(12,869,279)	(12,869,279)
	5,042,338,721	1,412	655,549,976	(819,437,470)	(1,352,433,306)	(200,556,197)	(200,556,197)	(200,556,197)	3,325,463,136	3,325,463,136
	5,042,338,721	1,412	655,549,976	(819,437,470)	(1,352,433,306)	(200,556,197)	(200,556,197)	(200,556,197)	3,325,463,136	3,325,463,136
	-	-	-	-	(512,673,471)	-	-	-	(512,673,471)	(512,673,471)
	9	-	-	-	(138,335,999)	138,335,999	138,335,999	138,335,999	-	-
	-	-	-	-	(49,018,593)	(4,899,548)	(53,815,059)	(53,815,059)	(49,018,593)	(49,018,593)
	5,042,338,721	1,412	655,549,976	(819,437,470)	(2,003,442,776)	(111,238,791)	(111,238,791)	(111,238,791)	2,763,771,072	2,763,771,072

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย					
งบกระแสเงินสด					
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568					
หน่วย : บาท					
	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน					
ขาดทุนสำหรับปี		(576,033,411)	(148,511,040)	(512,673,471)	(440,113,079)
ปรับปรุงด้วย					
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้		(1,245,437)	95,531,099	11,271,249	(4,301,070)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย		47,043,661	40,078,451	41,126,550	36,402,233
กำไรจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร		-	(63,710)	-	(63,710)
(กำไร) ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ		1,162,162	(206,393)	(2,492,353)	(17,270,111)
ขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์		-	12,764,679	-	-
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		60,285,315	-	128,116,942	-
กำไรจากการปรับมูลค่าสุทธิรวมของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		(79,907,500)	-	(79,907,500)	-
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน		3,752,543	4,000,626	3,277,487	3,592,596
รายได้ดอกเบี้ย		(107,566,652)	(130,918,790)	(120,904,263)	(142,045,152)
ต้นทุนทางการเงิน		587,850,467	620,502,559	388,431,235	385,586,780
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง					
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน		(64,658,852)	493,177,481	(143,754,124)	(178,211,513)
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง					
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		212,481,255	62,014,272	168,254,813	287,057,675
ต้นทุนของสัญญา		5,052,578	14,491,356	-	-
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		302,484,694	971,268,916	(10,238,128)	(85,866,169)
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น		(76,178,870)	117,506,577	(35,505,971)	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		(157,059)	5,025,025	143,541	147,660
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		(11,150,644)	(9,865,918)	198,317,790	1,644,695,351
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าที่เกิดจากสัญญา		(211,941,080)	(441,536,001)	-	(1,181,244)
กระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงาน		155,932,022	1,212,081,708	177,217,921	1,666,641,760
เงินสดรับจากดอกเบี้ย		104,096,484	290,977,739	15,097,833	2,972,497
เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน		(126,945,121)	(184,620,796)	(126,945,122)	(184,620,796)
เงินสดรับ (จ่าย) ภาษีเงินได้		210,625	(17,574,583)	614,560	(6,192,275)
เงินสดจ่ายผลประโยชน์พนักงาน		-	(277,500)	-	(277,500)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		133,294,010	1,300,586,568	65,985,192	1,478,523,686

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย					
งบกระแสเงินสด (ต่อ)					
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568					
หน่วย : บาท					
	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน					
เงินสดรับคืนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงิน					
ที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	9	6,892,500	-	6,892,500	-
เงินสดรับคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	4.1.2	-	-	-	17,000,000
เงินสดจ่ายสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	4.1.2	-	-	(2,500,000)	-
เงินสดรับคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน		1,000,000,000	-	1,000,000,000	-
เงินสดจ่ายสำหรับเงินลงทุนในบริษัทย่อย		-	-	(37,749,990)	(12,499,998)
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ถาวร		-	66,636	-	66,636
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ถาวร	4.1.1	(683,387,444)	(1,083,368,311)	(678,948,150)	(1,073,514,284)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น		(107,001)	(1,414,374)	-	(1,414,374)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน		323,398,055	(1,084,716,049)	287,694,360	(1,070,362,020)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน					
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น	4.2	(70,000,000)	-	(70,000,000)	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	4.2	-	-	195,000,000	-
เงินสดจ่ายชำระคืนหุ้นกู้ระยะยาว	4.2	(7,820,000)	(630,217,000)	(7,820,000)	(630,217,000)
เงินสดจ่ายชำระคืนตั๋วแลกเงิน	4.2	-	(10,000,000)	-	(10,000,000)
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	4.2	(21,747,880)	(20,539,459)	(8,965,440)	(8,732,020)
เงินสดรับค่าหุ้นของบริษัทย่อยจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		1,185,015	7,047,788	-	-
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน		(98,382,865)	(653,708,671)	108,214,560	(648,949,020)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ					
ก่อนผลกระทบของอัตราแลกเปลี่ยน		358,309,200	(437,838,152)	461,894,112	(240,787,354)
ผลกระทบของอัตราแลกเปลี่ยนที่มีต่อเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		(5,747,842)	(2,425,895)	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม		2,630,363,712	3,070,627,759	505,206,721	745,994,075
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	5	2,982,925,070	2,630,363,712	967,100,833	505,206,721

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงินนี้

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หมายเหตุ	สารบัญ
1.	การดำเนินงานและข้อมูลทั่วไปของบริษัทและบริษัทย่อยและการดำเนินงานต่อเนื่อง
2.	เกณฑ์การจัดทำและนำเสนองบการเงิน
3.	นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ
4.	การเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกระแสเงินสด
5.	เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
6.	ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น
7.	ต้นทุนของสัญญา
8.	ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
9.	สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น
10.	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
11.	ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
12.	สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม
13.	สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี / ภาษีเงินได้นิติบุคคล
14.	เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น
15.	เงินกู้ยืมระยะสั้น
16.	ตัวแลกเงิน
17.	เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง
18.	หนี้สินตามสัญญาเช่า
19.	หุ้นกู้
20.	ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน
21.	ทุนเรือนหุ้น
22.	ใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ
23.	ทุนสำรองตามกฎหมาย
24.	องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น
25.	รายได้อื่น
26.	ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ
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 2568

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 ชั้น 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ธุรกิจหลักของบริษัทคือการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) และประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
1.2	ข้อมูลทั่วไปและการดำเนินงานของบริษัทย่อย	
1.2.1	บริษัท แลนด์มาร์ค โอลด์ดิงส์ จำกัด เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศไทย เมื่อวันที่ 5 กรกฎาคม 2556 โดยมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 898 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ชั้น 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เพื่อประกอบธุรกิจซื้อขาย ให้เช่า และดำเนินงานด้านอสังหาริมทรัพย์ และการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2562 บริษัท แลนด์มาร์ค โอลด์ดิงส์ จำกัด ได้จดทะเบียนเพิ่มสาขา จำนวน 2 สาขา เพื่อรองรับการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรม	
1.2.2	บริษัท บีซีอีจี คันทรี กรุ๊ป เอ็นจิเนียริง จำกัด เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศไทย เมื่อวันที่ 5 กรกฎาคม 2556 โดยมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 898 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ชั้น 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เพื่อประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้างอาคาร และขายส่งวัสดุอุปกรณ์และเครื่องตกแต่งที่ใช้ในงานก่อสร้าง	
1.2.3	บริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเดนซ์ จำกัด เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศไทย เมื่อวัน 20 ตุลาคม 2557 โดยมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 898 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ชั้น 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เพื่อประกอบธุรกิจเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเจ้าพระยา เอสเตท	
1.2.4	บริษัท ซีจีดี ดีจิตอล พาร์ทเนอร์ จำกัด เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศมอริเชียสเมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2556 โดยมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 8 <sup>th</sup> 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	เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2568 บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด ได้ดำเนินการชำระบัญชีเสร็จสิ้นแล้ว (ดูหมายเหตุข้อ 29.1)
1.2.6	บริษัท ลีดดิ้ง สคูล พาร์ทเนอร์ชิพ จำกัด เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศเกิร์นซีย์ เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2559 โดยมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ Anson Court, La Route des Camps, St. Martin, Guernsey, GY4 6AD เพื่อประกอบธุรกิจการลงทุน โดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company)	

- 1.2.7

บริษัท ลิตดิง เอ็ดดูเคชั่น จำกัด เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศไทย เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2567 โดยมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 224 ถนนอุตสาหกรรม แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร เพื่อประกอบกิจการโรงเรียนเอกชน
- 1.2.8

บริษัท ซีพีอี รีเสิร์ฟ จำกัด เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศไทย เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 โดยมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 898 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ชั้น 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เพื่อประกอบธุรกิจการลงทุน โดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company)
- 1.2.9

บริษัท ซีจีดี อินดัสเทรียล ริง โรด จำกัด เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศไทย เมื่อวันที่ 2 เมษายน 2568 โดยมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 224 ถนนอุตสาหกรรม แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร เพื่อประกอบกิจการ ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

1.3

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทที่มีสินหมุนเวียนรวมสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนรวมจำนวน 2,499.42 ล้านบาท และ 155.23 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหนี้สินหมุนเวียนรวมส่วนใหญ่เป็นเจ้าหนี้ค้ำก่อสร้างและดอกเบี้ยค้างจ่ายกับผู้รับเหมาโครงการของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง และส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่กำหนดชำระภายในหนึ่งปีที่ออกโดยบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เจ้าหนี้ค้ำก่อสร้างและดอกเบี้ยค้างจ่ายระหว่างบริษัทย่อยและผู้รับเหมาโครงการมียอดคงเหลือจำนวน 5,484.65 ล้านบาท และ 1,407.88 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งตามสัญญาชำระเงินคืนยอดหนี้ดังกล่าวมีกำหนดชำระภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2565 (ดูหมายเหตุข้อ 17)

อย่างไรก็ตาม บริษัทย่อยเห็นว่าผู้รับเหมาโครงการไม่สามารถปฏิบัติตามภาระที่ระบุไว้ใน สัญญาก่อสร้างและไม่สามารถส่งมอบการก่อสร้างโครงการเจ้าพระยาเอสเตทได้ภายในวันที่ 31 ตุลาคม 2561 ตามที่กำหนดไว้ ทั้งนี้ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อสร้าง บริษัทย่อยและผู้รับเหมาโครงการแต่ละฝ่ายต้องยื่นข้อเรียกร้องของตนต่อวิศวกรซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากทั้งสองฝ่ายตามที่บริษัทย่อยและผู้รับเหมาโครงการได้ระบุไว้ในสัญญาก่อสร้าง (“วิศวกร”) สำหรับความเสียหายจากความล่าช้าและการขยายกำหนดเวลาแล้วเสร็จของงาน (Extension of Time for Completion)โดยวิศวกรในฐานะที่เป็นผู้ชี้ขาดข้อเรียกร้อง (Claim Determinder) ของคู่สัญญา จะต้องชี้ขาดประเด็นดังกล่าวซึ่งจะมีผลผูกพันคู่สัญญา โดยเมื่อวันที่ 20 เมษายน 2566 วิศวกรได้ออกหนังสือชี้ขาดอย่างเป็นทางการ (Engineer’s Determination) ซึ่งได้สรุปผลการพิจารณาว่าผู้รับเหมาโครงการไม่ได้สิทธิในการขอขยายเวลาส่งมอบงาน ดังนั้นกำหนดเวลาแล้วเสร็จของงานจึงยังคงไม่เปลี่ยนแปลง กล่าวคือวันที่ 31 ตุลาคม 2561 และผู้รับเหมาโครงการไม่สามารถปฏิบัติตามภาระที่ระบุไว้ในสัญญาก่อสร้าง อีกทั้งวิศวกรได้ระบุไว้ในหนังสือชี้ขาดว่าบริษัทย่อยมีสิทธิได้รับการชดเชยค่าเสียหายจากความล่าช้าจำนวน 5,380.22 ล้านบาท และยังระบุไว้ในหนังสือชี้ขาดดังกล่าวว่าการก่อสร้างโครงการยังไม่แล้วเสร็จ และค่าความเสียหายจากความล่าช้าจะดำเนินต่อจนถึงวันที่งานก่อสร้างแล้วเสร็จขั้นสุดท้าย (Practical Completion)

การชี้ขาดในเรื่องค่าเสียหายจากความล่าช้าดังกล่าวซึ่งสนับสนุนข้อเรียกร้องของบริษัทย่อย ยังไม่รวมถึงค่าเสียหายอื่น ๆ ซึ่งบริษัทย่อยได้ประเมินเบื้องต้นแล้วพบว่าความเสียหายอันเนื่องมาจากความล่าช้าร่วมกับการผิดสัญญาก่อสร้างและสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นมีมูลค่าเกินกว่าจำนวนรวมของเจ้าหนี้ค้ำก่อสร้างและดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมด ทั้งนี้ ตามความเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัท สัญญาก่อสร้างดังกล่าวมีลักษณะเป็นสัญญาต่างตอบแทน ดังนั้นบริษัทย่อยย่อมไม่ตกอยู่ในฐานะลูกหนี้ผิดนัดภายใต้พฤติการณ์ที่บริษัทย่อยไม่มีส่วนในการรับผิดชอบตามมาตรา 205 ของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ปัจจุบันผู้รับเหมาโครงการ บริษัทและบริษัทย่อย อยู่ระหว่างการดำเนินคดีทางกฎหมายและการดำเนินการระงับข้อพิพาทด้วยวิธีการทางอนุญาโตตุลาการที่เกี่ยวข้องกับการผิดสัญญาก่อสร้างและสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (ดูหมายเหตุข้อ 33.2) ทั้งนี้ ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทเชื่อว่าคดีความฟ้องร้องและข้อพิพาทกับผู้รับเหมาโครงการจะไม่มีผลกระทบต่อการทำงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทและบริษัท

สำหรับหุ้นกู้ที่กำหนดชำระภายในหนึ่งปี (ดูหมายเหตุข้อ 19) บริษัทได้เตรียมแผนในการจ่ายชำระคืนหุ้นกู้ที่จะถึงกำหนดชำระจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน และบริษัทมีแผนในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมเพื่อนำมาจ่ายชำระคืนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดส่วนที่เหลือ นอกจากนี้กลุ่มบริษัทและบริษัทยังมีแผนธุรกิจใหม่สำหรับโรงเรียนนานาชาติ ซึ่งคาดว่าจะเปิดดำเนินการในปี 2569

จากการประเมินของผู้บริหารเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทและบริษัทตามที่ได้กล่าวมาข้างต้น ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทเห็นว่าการจัดทางการเงินโดยใช้เกณฑ์การดำเนินงานต่อเนื่องนั้นยังคงเหมาะสม

## 2. เกณฑ์การจัดทำและนำเสนองบการเงิน

### 2.1 เกณฑ์การจัดทางการเงิน

2.1.1

กลุ่มบริษัทและบริษัทจัดทำบัญชีเป็นเงินบาทและจัดทางการเงินตามกฎหมายเป็นภาษาไทยตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและวิธีปฏิบัติทางการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย

2.1.2

งบการเงินรวมและเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีความตีความในสองภาษาที่แตกต่างกัน ให้ใช้งบการเงินรวมและเฉพาะกิจการที่เป็นภาษาไทยเป็นหลัก

2.1.3

งบการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 เรื่อง “การนำเสนองบการเงิน” และตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย  
ลงวันที่ 2 ตุลาคม 2560 เรื่อง “การจัดทำและส่งงบการเงินและรายการเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทจดทะเบียน พ.ศ. 2560” และตามประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เรื่อง “กำหนดรายการย่อที่ต้องมีในงบการเงิน พ.ศ. 2566”

2.1.4

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นตามที่ได้เปิดเผยในนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ (ดูหมายเหตุข้อ 3)



- 2.2
- เกณฑ์การจัดทำงานการเงินรวม
- 2.2.1
- งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย ดังต่อไปนี้

บริษัทย่อย	จดทะเบียนใน	ประเภทธุรกิจ	อัตราการถือหุ้น โดยบริษัท (ร้อยละ)	
			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
<b>บริษัทย่อยทางตรง</b>				
บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด	ประเทศไทย	ซื้อขาย ให้เช่าและดำเนินงานด้านอสังหาริมทรัพย์และถือหุ้นในบริษัทอื่น	70.00	70.00
บริษัท บีซีจี คันทรี กรุ๊ป เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด	ประเทศไทย	รับเหมาก่อสร้างอาคารและขายส่งวัสดุอุปกรณ์เครื่องตกแต่งที่ใช้ในงานก่อสร้าง	99.99	99.99
บริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์ทเนอร์ จำกัด <sup>(5)</sup>	มอริเชียส	ถือหุ้นในบริษัทอื่น	100.00	100.00
บริษัท ลีดดิง สตูด พาร์ทเนอร์ชิพ จำกัด	เกิร์นซีย์	ถือหุ้นในบริษัทอื่น	96.45	96.45
บริษัท ลีดดิง เอ็ดดูเคชั่น จำกัด	ประเทศไทย	โรงเรียนเอกชน	99.99	99.99
บริษัท ซีจีดี อินดัสเทรียล รีจ โรด จำกัด	ประเทศไทย	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	99.99	-
<b>บริษัทย่อยทางอ้อม</b>				
บริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเดนซ์ จำกัด	ประเทศไทย	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเจ้าพระยา เอสเตต	38.50 <sup>(1)(2)</sup>	38.94 <sup>(1)(2)</sup>
บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด	เกิร์นซีย์	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	-	96.45 <sup>(3)</sup>
บริษัท ซีพีอี รีเสิร์ฟ จำกัด	ประเทศไทย	ถือหุ้นในบริษัทอื่น	35.00 <sup>(4)</sup>	69.99 <sup>(4)</sup>

- (1)
- บริษัทถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด อัตราการถือหุ้นได้รวมหุ้นบุริมสิทธิซึ่งมีสิทธิออกเสียงได้หนึ่งเสียงต่อหุ้นบุริมสิทธิ 50 หุ้น ที่ถืออยู่ บริษัทมีอำนาจควบคุมในบริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเดนซ์ จำกัด ตามข้อกำหนดของมาตรฐานการรายงานงานทางการเงินฉบับที่ 10 เรื่อง “งบการเงินรวม”
- (2)
- อัตราการถือหุ้นโดยบริษัทลดลงจากการขายหุ้นให้แก่เจ้าของห้องชุดตามสัดส่วนพื้นที่
- (3)
- บริษัทถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท ลีดดิง สตูด พาร์ทเนอร์ชิพ จำกัด เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2568 บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด ได้ดำเนินการชำระบัญชีเสร็จสิ้นแล้ว
- (4)
- บริษัทถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัทแลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด โดยบริษัทมีอำนาจควบคุมในบริษัท ซีพีอี รีเสิร์ฟ จำกัด ตามข้อกำหนดของมาตรฐานการรายงานงานทางการเงิน ฉบับที่ 10 เรื่อง “งบการเงินรวม”
- (5)
- ปัจจุบัน บริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์ทเนอร์ จำกัด อยู่ระหว่างการชำระบัญชี

- 2.2.2
- บริษัทนำงบการเงินของบริษัทย่อย (รวมบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นทางอ้อม) มาจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทมีอำนาจควบคุมทั้งทางตรงและทางอ้อมในการกำหนดนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานของบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
- 2.2.3
- งบการเงินรวมเป็นการรวมรายการบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อย โดยได้ตัดรายการค้าและยอดคงเหลือระหว่างกัน ตลอดจนกำไรขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นออกจากงบการเงินนี้แล้ว งบการเงินของบริษัทย่อยได้ปรับปรุงให้มีการใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทในการจัดทำงบการเงินรวม ข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมได้แสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบฐานะการเงินรวม และงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวม
- 2.2.4
- ค่าความนิยม
- เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2556 บริษัทได้ซื้อและรับโอนกิจการทั้งหมด (ทรัพย์สิน หนี้สิน สิทธิ หน้าที่ และภาระผูกพัน) จากกลุ่มบริษัท แลนด์มาร์ค ดีเวลลอปเม้นท์ กรุ๊ป จำกัด (“LDG”) ภายหลังการรวมกิจการและโอนกิจการทั้งหมดแล้ว บริษัท แลนด์มาร์ค ดีเวลลอปเม้นท์ กรุ๊ป จำกัด ได้จัดทะเบียนเลิกกิจการและได้ดำเนินการจดทะเบียน

ชำระบัญชีแล้วในวันเดียวกัน ทำให้ผู้ถือหุ้นกลุ่ม LDG เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทซึ่งถือหุ้นของบริษัทเกินกว่าร้อยละ 50 ของทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว และมีอำนาจควบคุมบริษัท จึงถือเป็นการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ (Reverse Takeover) ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 เรื่องการรวมธุรกิจ ซึ่งมีบริษัทเป็นบริษัทใหญ่ตามกฎหมายแต่เป็นผู้ถูกซื้อในทางบัญชี ทั้งนี้ ส่วนต่างของต้นทุนการรวมธุรกิจที่สูงกว่าส่วนได้เสียของผู้ถูกซื้อทางบัญชีในมูลค่ายุติธรรมสุทธิแสดงเป็นค่าความนิยมจำนวน 3,614.38 ล้านบาท ในงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัท

- 2.3
- มาตรฐานการรายงานงานทางการเงินที่มีผลต่อการรายงานและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินสำหรับงวดบัญชีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยเป็นการปรับปรุงข้อกำหนดทางการบัญชี ได้แก่

- 
- มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 เรื่อง การนำเสนองบการเงิน แก้ไขเพิ่มเติมเรื่องการจัดประเภทหนี้สินเป็นรายการหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียน และเพิ่มข้อกำหนดเกี่ยวกับหนี้สินไม่หมุนเวียนที่ต้องดำรงสถานะ
- 
- มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 เรื่อง งบกระแสเงินสด และมาตรฐานการรายงานงานทางการเงิน ฉบับที่ 7 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน กำหนดให้กิจการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับข้อตกลงจัดหาเงินทุนเพื่อจ่ายผู้ขาย และข้อมูลความเสี่ยงด้านสภาพคล่องที่เกี่ยวข้อง
- 
- มาตรฐานการรายงานงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า เพิ่มข้อกำหนดการวัดมูลค่าภายหลังสำหรับรายการการขายและเช่ากลับคืน
- 
- มาตรฐานการรายงานงานทางการเงินฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาประกันภัย ใช้แทนมาตรฐานการรายงานงานทางการเงินฉบับที่ 4 เรื่อง สัญญาประกันภัย ซึ่งกำหนดหลักการสำหรับการรับรู้รายการ การวัดค่า การนำเสนอและการเปิดเผยข้อมูลของสัญญาประกันภัย

ทั้งนี้ การนำมาตรฐานการรายงานงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

- 2.4
- มาตรฐานการรายงานงานทางการเงินซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว แต่ยังไม่ีผลบังคับใช้

มาตรฐานการรายงานงานการเงินฉบับที่มีการปรับปรุงได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว โดยจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่ม ณ หรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569 เป็นต้นไป มาตรฐานการรายงานงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานงานทางการเงินระหว่างประเทศ ดังนี้

การแก้ไขมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 21 เรื่อง ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ - การขาดความสามารถแลกเปลี่ยน

การแก้ไขนี้เพื่อกำหนดให้กิจการปฏิบัติตามแนวทางที่สอดคล้องกันในการประเมินว่าสกุลเงินหนึ่งสามารถแลกเปลี่ยนไปเป็นสกุลเงินอื่นได้หรือไม่ โดยระบุถึงวิธีในการประเมินว่าสกุลเงินหนึ่งสามารถแลกเปลี่ยนได้หรือไม่ และวิธีการกำหนดอัตราแลกเปลี่ยนในกรณีที่ขาดความสามารถแลกเปลี่ยน การแก้ไขนี้มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลารายงานประจำปีที่เริ่ม ณ หรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569 เป็นต้นไป ทั้งนี้ อนุญาตให้กิจการถือปฏิบัติได้ก่อนวันบังคับใช้ โดยการถือปฏิบัติกรณีการขาดความสามารถแลกเปลี่ยนนี้ กิจการต้องไม่ปรับย้อนหลังข้อมูลเปรียบเทียบ แต่ให้ปฏิบัติตามข้อกำหนดการเปลี่ยนผ่านที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 21

ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทจะนำมาตรฐานการรายงานงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องมาเริ่มถือปฏิบัติกับงบการเงินของกลุ่มบริษัทเมื่อมาตรฐานการรายงานงานทางการเงินดังกล่าวมีผลบังคับใช้ โดยผู้บริหารของกลุ่มบริษัทได้ประเมินผลกระทบของมาตรฐานการ

รายงานทางการเงินดังกล่าว และเห็นว่าการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติไม่มีผลกระทบอย่างเป็น  
สาระสำคัญต่อการเงินของกลุ่มบริษัทในงวดที่จะเริ่มถือปฏิบัติ

3. นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

- 3.1

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้

3.1.1

รายได้จากการขายห้องในอาคารชุดพักอาศัยรับรู้เป็นรายได้ทั้งจำนวนเมื่อการควบคุมห้องในอาคารชุดพักอาศัยถูกโอนให้แก่ลูกค้าแล้ว การวัดมูลค่าของรายได้จะพิจารณาจากข้อกำหนดในสัญญาที่ทำกับลูกค้า

3.1.2

รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

3.1.3

รายได้เงินปันผลบันทึกในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในวันที่บริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล ในกรณีเงินปันผลที่ได้รับจากหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดจะพิจารณาจากวันที่มีการประกาศสิทธิการรับปันผล

3.1.4

รายได้ค่านายหน้า รายได้ดอกเบี้ย รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

3.2

รายการส่งเสริมการขายที่ระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีการรับรู้รายการส่งเสริมการขายที่ระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า โดยให้กับลูกค้าเมื่อมีการจดทะเบียนโอนหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย ดังนี้

3.2.1

การให้สินค้า (ที่เป็นของแถม) เช่น เฟอร์นิเจอร์ เครื่องตกแต่ง

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีการให้สินค้ากับลูกค้าเมื่อลูกค้าจดทะเบียนโอนหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทพิจารณาว่าสินค้าที่ให้เหล่านี้เป็นส่วนควบของห้องในอาคารชุดพักอาศัยซึ่งเป็นภาระหลักที่กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องส่งมอบให้ลูกค้าตามสัญญา ดังนั้นกลุ่มบริษัทและบริษัทจึงบันทึกต้นทุนของรายการเหล่านี้เป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนขายอาคารชุด

3.2.2

สิ่งตอบแทนที่จ่ายให้ลูกค้า

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีการจ่ายค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนห้องในอาคารชุดพักอาศัยหรือจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางนิติบุคคลของโครงการอาคารชุดพักอาศัย โดยจ่ายแทนลูกค้าเมื่อลูกค้าจดทะเบียนโอนบ้านหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทพิจารณาว่ารายการเหล่านี้เป็นสิ่งตอบแทนที่จ่ายให้ลูกค้า ดังนั้นกลุ่มบริษัทและบริษัทจึงบันทึกรายการดังกล่าวเป็นส่วนหักจากมูลค่ารายได้จากการขายอาคารชุด

3.3

ต้นทุนขายห้องในอาคารชุดพักอาศัย

บริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิด (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ให้กับห้องในอาคารชุดพักอาศัยที่ขายได้ตามเกณฑ์พื้นที่ขายและพิจารณาประกอบกับราคาขาย แล้วรับรู้เป็นต้นทุนขายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

3.4

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ได้แก่ เงินสดในมือและเงินฝากธนาคารไม่รวมเงินฝากธนาคาร ซึ่งมีกำหนดคืนเกินกว่า 3 เดือน และเงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน

3.5

ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น แสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเปิดเผยไว้หมายเหตุข้อ 3.9.1

3.6

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงในราคาทุนของแต่ละโครงการหรือมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับแล้วแต่อย่างใดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วยที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้างอาคารชุด ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการและต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะหยุดบันทึกต้นทุนการกู้ยืมเข้ามาเป็นต้นทุนเมื่อพร้อมที่จะขายหรือโครงการหยุดพัฒนา

3.7

ต้นทุนของสัญญา

กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า เช่น ค่านายหน้าในการขาย และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในลักษณะเดียวกันเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ

3.8

ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลาในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการกู้ยืมนั้น

3.9

เครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรับรู้ในงบฐานะการเงินรวมของกลุ่มบริษัทเมื่อกลุ่มบริษัทเป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของสัญญาของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการซื้อ การออกตราสารสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน (นอกจากสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน) เพิ่มหรือหักจากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินตามความเหมาะสม เมื่อรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก ต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการซื้อสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน รับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

3.9.1

สินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่รับรู้ทั้งหมดวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือมูลค่ายุติธรรม ขึ้นอยู่กับการจัดประเภทรายการของสินทรัพย์ทางการเงิน

การจัดประเภทรายการของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่เข้าเงื่อนไขการวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

- สินทรัพย์ทางการเงินที่ถือครองตามโมเดลธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์การถือครองสินทรัพย์ทางการเงินเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และ
  - ข้อกำหนดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน ซึ่งทำให้เกิดกระแสเงินสดซึ่งเป็นการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่กำหนดไว้

สินทรัพย์ทางการเงินที่เข้าเงื่อนไขการวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

รายงานประจำปี 2568 (แบบ 56-1 ONE REPORT) | บริษัท กันทร กรุ๊ป ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

157

- สินทรัพย์ทางการเงินถูกถือตามโมเดลธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์เพื่อทำให้สำเร็จทั้งรับกระแสเงินสดตามสัญญาและเพื่อขายสินทรัพย์ทางการเงิน และ
- ข้อกำหนดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน ซึ่งทำให้เกิดกระแสเงินสดซึ่งเป็นการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่กำหนดไว้

โดยปกติ สินทรัพย์ทางการเงินอื่นทั้งหมดวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มบริษัทปฏิบัติตามดังต่อไปนี้กับสินทรัพย์ทางเงินที่เมื่อเลือกรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกแล้วไม่สามารถยกเลิกได้

ตราสารทุนที่เลือกกำหนดให้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ณ วันที่รับรู้อย่างแรกเมื่อเริ่มแรก กลุ่มบริษัทอาจเลือกให้เงินลงทุนในตราสารทุนแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (เป็นรายไตรมาส) ทั้งนี้เมื่อเลือกแล้วไม่สามารถยกเลิกได้

เงินลงทุนในตราสารทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมรวมต้นทุนการทำรายการ

รายการดังกล่าววัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมกับกำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและสำหรับการวัดมูลค่าเงินลงทุนสะสม ผลสะสมกำไรหรือขาดทุนจะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่เป็นกำไรหรือขาดทุนเมื่อตัดจำหน่ายเงินลงทุนในตราสารทุน รายการดังกล่าวจะโอนไปกำไรสะสมแทน

เงินปันผลจากเงินลงทุนในตราสารทุนเหล่านี้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตาม TFRS 9 เว้นแต่เงินปันผลดังกล่าวจะแสดงอย่างชัดเจนว่าเป็นส่วนหนึ่งในการชดเชยต้นทุนของเงินลงทุน เงินปันผลรวมอยู่ในรายการรายได้ทางการเงินในกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มบริษัทเลือกกำหนดให้เงินลงทุนในตราสารทุนทั้งหมดที่ไม่ใช่ถือไว้เพื่อการค้าแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ณ วันที่ทำ TFRS 9 มาปฏิบัติใช้ครั้งแรก

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนสำหรับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับลูกหนี้ตามสัญญาเช่า ลูกหนี้ การค้า และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา จำนวนเงินของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจะถูกวัดมูลค่าใหม่ทุกวันที่ยรายงานเพื่อให้สะท้อนการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงด้านเครดิตจากที่เคยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของเครื่องมือทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มบริษัทต้องรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุเสมอสำหรับลูกหนี้การค้า สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา และลูกหนี้ตามสัญญาเช่า ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับสินทรัพย์ทางการเงินเหล่านี้ ประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองขึ้นอยู่กับข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของกลุ่มบริษัทปรับปรุงด้วยปัจจัยเฉพาะของผู้กู้ยืม สภาพการณ์ทางเศรษฐกิจทั่วไป และการประเมินทิศทางทั้งในปัจจุบันและในอนาคต ณ วันที่รายงาน รวมถึงมูลค่าเงินตามเวลาตามความเหมาะสม

### การตัดรายการของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทตราสารหนี้ทรัพย์สินทางการเงินเมื่อมีข้อมูลที่บ่งชี้ว่าลูกหนี้มีปัญหาด้านการเงินอย่างร้ายแรงและไม่สามารถเป็นไปได้ที่จะได้รับคืน เช่น เมื่อลูกหนี้อยู่ระหว่างชำระบัญชี หรือล้มละลาย หรือคาดว่าจะไม่ได้รับชำระหนี้สินทรัพย์ทางการเงินที่ถูกตัดรายการอาจขึ้นอยู่กับวิธีการบังคับภายใต้กระบวนการทวงถามของกลุ่มบริษัทโดยใช้คำปรึกษาทางกฎหมายตามความเหมาะสม เงินที่ได้รับคืนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

การวัดมูลค่าและการรับรู้รายการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

การวัดมูลค่าของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเป็นการคำนวณความน่าจะเป็นของการปฏิบัติผิดสัญญา ร้อยละของความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นเมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญา (เช่น ผลกระทบของความเสียหายหากมีการผิดสัญญา) และยอดหนี้เมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญา การประเมินคำนวณความน่าจะเป็นของการปฏิบัติผิดสัญญาและร้อยละของความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นเมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญาขึ้นอยู่กับข้อมูลในอดีตปรับปรุงด้วยการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต สำหรับยอดหนี้เมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินแสดงโดยมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ ณ วันที่รายงาน

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงิน ผลิตขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นประมาณการด้วยผลต่างระหว่างกระแสเงินสดตามสัญญาทั้งหมดซึ่งกลุ่มบริษัทต้องได้รับและกระแสเงินสดทั้งหมดซึ่งกลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเมื่อเริ่มแรก สำหรับลูกหนี้ตามสัญญาเช่า กระแสเงินสดที่ใช้เพื่อระบุผลิตขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นควรสอดคล้องกับกระแสเงินสดที่ใช้ในการวัดมูลค่าลูกหนี้ตามสัญญาเช่าตามที่กำหนดใน TFRS 16 เรื่อง สัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนจากการด้อยค่าในกำไรหรือขาดทุนสำหรับเครื่องมือทางการเงินทั้งหมดเพื่อปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีที่เกี่ยวข้องผ่านบัญชีค่าเผื่อผลขาดทุน

3.9.2 หนี้สินทางการเงิน

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงหรือด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

หนี้สินทางการเงินที่ไม่เป็น (1) สิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายที่รับรู้โดยผู้ซื้อในการรวมธุรกิจ (2) ถือไว้เพื่อค่า หรือ (3) เลือกกำหนดให้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน วัตถุประสงค์ภายหลังด้วยราคาทุนตัด จำหน่ายโดยใช้วิธีตอกเบี่ยที่แท้จริง

วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงเป็นวิธีการคำนวณราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สินทางการเงินและปันส่วนดอกเบี้ยจ่ายตลอดช่วงระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงคืออัตราที่ใช้ในการคิดลดประมาณการเงินสดจ่ายในอนาคต (รวมถึงค่าธรรมเนียมและต้นทุนในการรับและจ่ายทั้งหมด ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ต้นทุนการทำรายการ และส่วนเกินหรือส่วนลบลู่ค่าอื่นๆ) ตลอดจนอายุที่คาดไว้ของหนี้สินทางการเงินหรือ (ตามความเหมาะสม) ระยะเวลาที่สั้นกว่า เพื่อให้ได้ราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สินทางการเงิน

การตัดรายการของหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มบริษัทตราขายการหนี้สินทางการเงิน เฉพาะเมื่อภาระผูกพันของกลุ่มบริษัทได้มีการปฏิบัติตามแล้ว ได้มีการยกเลิก หรือสิ้นสุด ผลแตกต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินทางการเงินที่ตราขายการและสิ่งตอบแทนที่จ่ายและค้างจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

3.10 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยแสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการด้วยราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) บริษัทจะบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าว

กำหนดนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานของกิจการ เพื่อให้ได้มาซึ่งประโยชน์จากกิจกรรมของกิจการนั้น

3.11 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นหรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการหรือใช้ในการบริหารงาน



กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุน รวมถึงต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้อง และหลังจากนั้นกลุ่มบริษัทและบริษัทจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม ซึ่งมีการประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ได้มาโดยการซื้อ ประกอบด้วย ราคาซื้อและรายจ่ายทางตรงใด ๆ ที่เกี่ยวกับการจัดหาสินทรัพย์ ได้แก่ ค่าธรรมเนียมวิชาชีพสำหรับบริการทางกฎหมาย ค่าภาษีในการโอนสินทรัพย์ และต้นทุนในการทำรายการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่เกิดขึ้น

3.12 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์  
ที่ดิน แสดงด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

อาคารและอุปกรณ์ของกลุ่มบริษัทและบริษัทแสดงด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์ ดังต่อไปนี้

อาคาร - สำนักงานขาย	5	ปี
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	3 - 10	ปี
--------------------	--------	----

3.14 การรวมธุรกิจและค่าความนิยม  
บริษัทบันทึกบัญชีสำหรับการรวมธุรกิจโดยถือปฏิบัติตามวิธีซื้อ โดยบริษัท (ผู้ซื้อ) วัดมูลค่าต้นทุนการซื้อธุรกิจด้วยผลรวมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้ซึ่งวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อ สำหรับจำนวนของส่วนของผู้ที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อ

ในการรวมธุรกิจแต่ละครั้ง ผู้ซื้อจะวัดมูลค่าส่วนของผู้ที่ไม่มีอำนาจควบคุม (ถ้ามี) ในผู้ถูกซื้อด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือมูลค่าของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ของผู้ถูกซื้อตามสัดส่วนของหุ้นที่ถือโดยผู้ที่ไม่มีอำนาจควบคุมนั้น

บริษัทบันทึกต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อธุรกิจเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่ต้นทุนดังกล่าวเกิดขึ้นและเมื่อได้รับบริการ

บริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของค่าความนิยมในราคาทุน ซึ่งเท่ากับต้นทุนการรวมธุรกิจส่วนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิของกิจการที่ได้มา

บริษัทแสดงค่าความนิยมหักค่าเผื่อการด้อยค่า โดยจะทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยมทุกปีหรือเมื่อใดก็ตามที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้น

เพื่อวัตถุประสงค์ในการทดสอบการด้อยค่า บริษัทจะปันส่วนค่าความนิยมที่เกิดขึ้นจากการรวมกิจการให้กับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด (หรือกลุ่มของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด) ที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เพิ่มขึ้นจากการรวมกิจการ และบริษัทจะทำการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแต่ละรายการ (หรือกลุ่มของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด) หากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี บริษัทจะรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และบริษัทไม่สามารถกลับบัญชีขาดทุนจากการด้อยค่าของค่าความนิยมได้ในอนาคต

3.15 ภาษีเงินได้  
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ ประกอบด้วยจำนวนรวมของภาษีเงินได้ในปีปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ในปีปัจจุบัน  
ภาษีเงินได้ในปีปัจจุบัน คือ จำนวนภาษีเงินได้ที่ต้องชำระโดยคำนวณจากกำไรทางภาษีสำหรับปี กำไรทางภาษีแตกต่างจากกำไรที่แสดงในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเนื่องจากกำไรทางภาษีไม่ไดรวมรายการที่สามารถถือเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายทางภาษีในปีอื่นๆ และไม่ได้รวมรายการที่ไม่สามารถถือเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายทางภาษี ภาษีเงินได้ในปีปัจจุบันคำนวณโดยใช้อัตราภาษีที่บังคับใช้อยู่ ณ วันที่ในงบฐานะการเงิน

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี  
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นการรับรู้ผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินกับมูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สินที่ใช้ในการคำนวณกำไรทางภาษี (ฐานภาษี) กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวทุกรายการ และรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากำไรทางภาษีจะมีจำนวนเพียงพอที่จะนำผลแตกต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์ได้โดยมีการทบทวนมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ในรายงาน สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกปรับลดลง เมื่อกำไรทางภาษีที่จะนำมาใช้ประโยชน์ลดลง การกลับรายการจะทำได้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทและบริษัทจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบางส่วนหรือทั้งหมดมาใช้ประโยชน์ได้

กลุ่มบริษัทและบริษัทคำนวณมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีด้วยอัตราภาษีที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีหรือในปีที่คาดว่าจะจ่ายชำระหนี้สินภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่ หรือที่คาดได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน

รายการสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้ในปีปัจจุบันจะหักกลบกันได้เมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทมีสิทธิตามกฎหมายในการนำสินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าวมาหักกลบกัน กลุ่มบริษัทและบริษัทตั้งใจจะชำระหนี้สินดังกล่าวด้วยยอดสุทธิหรือตั้งใจจะรับชำระสินทรัพย์และหนี้สินในเวลาเดียวกันและทั้งสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกี่ยวข้องกับหน่วยงานการจัดเก็บภาษีเดียวกัน

กลุ่มบริษัทและบริษัทแสดงรายการค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้หรือรายได้ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับกำไรหรือขาดทุนไว้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกโดยตรงไปยังงบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น ถ้าภาษีเงินได้ที่เกิดขึ้นนั้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

3.16	ผลประโยชน์พนักงาน		กำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนจากรายการทางการเงินดังกล่าวจะถูกพิจารณาเป็นส่วนหนึ่งของ
3.16.1	ผลประโยชน์ระยะสั้น	กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกเงินสมทบกองทุนทดแทนเป็นค่าใช้จ่ายของรอบระยะเวลาบัญชี	เงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ และรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงเป็นรายการผลต่าง
		กลุ่มบริษัทและบริษัทจ่ายเงินสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพโดยบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายของรอบระยะเวลาบัญชี	จากอัตราแลกเปลี่ยนในส่วนของผู้ถือหุ้นจนกว่ามีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้นออกไป
3.16.2	ผลประโยชน์ระยะยาว	กลุ่มบริษัทและบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งกลุ่มบริษัทและบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน	3.19 สัญญาเช่า
		บริษัทบันทึกภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานหลังจากออกจากงานตามพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน โดยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) ซึ่งคำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัย	กลุ่มบริษัทที่เป็นผู้เช่า
		อิสระ จากข้อสมมติฐานทางคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันที่ในงบฐานะการเงิน โดยใช้ปัจจัยต่าง ๆ รวมทั้งการประเมินถึงอายุและจำนวนปีการทำงานโดยเฉลี่ยของพนักงาน อัตราการลาออกจากงานของพนักงาน	กลุ่มบริษัทประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ ณ เริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทรับรู้
		สมมติฐานในการปรับเงินเดือนขึ้นในอนาคต และอัตราภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานได้พิจารณาคิดลดให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน ณ วันที่ในงบฐานะการเงิน ภายใต้สมมติฐานที่พนักงานในแต่ละช่วงอายุจะทำงานกับ	สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับทุกข้อตกลงสัญญาเช่าที่เป็นสัญญาเช่า ยกเว้นสัญญาเช่าระยะ
		บริษัทจนครบอายุเกษียณ ทั้งนี้อัตราคิดลดที่ใช้ในการคำนวณภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงานหลังจากออกจากงานนั้น อ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาล	สั้น (อายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่า) และสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ เช่น แท็บเล็ต คอมพิวเตอร์ส่วนบุคคล
		ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังจากออกจากงานของพนักงานรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	รายการที่มีมูลค่าเล็กน้อย เช่น เครื่องตกแต่งสำนักงาน และโทรศัพท์ สัญญาเช่าเหล่านี้ กลุ่มบริษัทรับรู้การจ่ายชำระตาม
3.17	ประมาณการหนี้สิน		สัญญาเช่าเป็นค่าใช้จ่ายดำเนินงานด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า
		ประมาณการหนี้สินจะรับรู้เป็นหนี้สินในงบฐานะการเงินเมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทมีภาระผูกพันในปัจจุบัน ซึ่งเกิดจากเหตุการณ์ในอดีต และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะสูญเสียทรัพยากรที่มีประโยชน์เชิงเศรษฐกิจเพื่อจ่ายชำระภาระผูกพันดังกล่าว โดยสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันได้อย่างน่าเชื่อถือ	หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันนั้น โดย
3.18	กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกรายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนดังนี้		คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า แต่หากอัตรานั้นไม่สามารถกำหนดได้ กลุ่มบริษัทใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืม
3.18.1	รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ		ส่วนเพิ่ม
	- รายการที่เกิดขึ้นระหว่างปีแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการหรืออัตราแลกเปลี่ยนถัวเฉลี่ยที่เหมาะสมสำหรับรอบระยะเวลาปัจจุบัน		
	- สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน แปลงค่าเป็นเงินบาท โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย		
	- กำไรหรือขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศที่เกิดจากการจ่ายชำระเงินและการแปลงค่ารับรู้เป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		
3.18.2	หน่วยงานในต่างประเทศ		
	- สินทรัพย์และหนี้สินของหน่วยงานในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาท โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่รายงาน		
	- รายได้และค่าใช้จ่ายของหน่วยงานในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาท โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนซึ่งใกล้เคียงกับอัตราแลกเปลี่ยนจริง ณ วันที่เกิดรายการ		
	- ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดจากการแปลงค่างบการเงินต่างประเทศ บันทึกในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงเป็นรายการผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน		
	- ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดจากการแปลงค่างบการเงินต่างประเทศ บันทึกในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงเป็นรายการผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน		
	- เมื่อมีการชำระหนี้รายการที่เป็นตัวเงินที่เป็นลูกหนี้หรือเจ้าหนี้กับหน่วยงานในต่างประเทศ ซึ่งรายการดังกล่าวมิได้คาดหมายว่าจะมีแผนการชำระหนี้หรือไม่มีความเป็นไปได้ว่าจะชำระเงินในอนาคตอันใกล้		

เริ่มแรกใด ๆ การวัดมูลค่าภายหลังของสินทรัพย์สิทธิการใช้โดยใช้ราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม

เมื่อกลุ่มบริษัทมีประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นในการรื้อและการขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิง การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิงหรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงให้อยู่ในสภาพตามที่กำหนดไว้ในข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาเช่า ประมาณการดังกล่าวรับรู้และวัดมูลค่าตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 37 เรื่อง ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น เพื่ออธิบายต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ ต้นทุนรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่ต้นทุนเหล่านั้นเกิดขึ้นเพื่อผลิตสินค้าคงเหลือ

สินทรัพย์สิทธิการใช้คิดค่าเสื่อมราคาตลอดช่วงเวลาที่สั้นกว่าของอายุสัญญาเช่าและอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หากสัญญาเช่าโอนความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงหรือราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ สะท้อนว่า กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิเลือกซื้อ สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้องคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้ การคิดค่าเสื่อมราคาเริ่ม ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล

สินทรัพย์สิทธิการใช้แสดงรวมอยู่ในรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในงบฐานะการเงิน

กลุ่มบริษัทปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์ เพื่อประเมินว่าสินทรัพย์สิทธิการใช้ด้อยค่าหรือไม่และบันทึกสำหรับผลขาดทุนจากการด้อยค่าใด ๆ ที่ระบุได้ตามที่กล่าวในนโยบายเรื่อง “ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์”

กลุ่มบริษัทที่เป็นผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าซึ่งกลุ่มบริษัทเป็นผู้ให้เช่าจัดประเภทรายการเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือดำเนินงาน เมื่อเงื่อนไขของสัญญาเช่าโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของความเป็นเจ้าของให้แก่ผู้เช่า สัญญาดังกล่าวจัดประเภทรายการเป็นสัญญาเช่าเงินทุน สัญญาเช่าอื่น ๆ ทั้งหมดจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

เมื่อกลุ่มบริษัทเป็นผู้ให้เช่าช่วง รายการดังกล่าวบันทึกสัญญาเช่าหลักและสัญญาเช่าช่วงเป็นสองสัญญาแยกจากกัน ผู้ให้เช่าช่วงจัดประเภทสัญญาเช่าช่วงเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงานโดยอ้างอิงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกิดขึ้นจากสัญญาเช่าหลัก

รายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการเจรจาและเช่าทำสัญญาเช่าดำเนินงานถูกรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เช่าและรับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

จำนวนเงินที่จะได้รับจากผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าเงินทุนรับรู้เป็นลูกหนี้ด้วยจำนวนที่เท่ากับเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า รายได้จากสัญญาเช่าเงินทุนปันส่วนตลอดงวดบัญชีเพื่อสะท้อนถึงอัตราผลตอบแทนรายงวดคงที่ของเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่าของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่า

เมื่อสัญญาที่ประกอบด้วยส่วนประกอบที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่า 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 ไม่่ว่าราคานั้นจะสามารถสังเกตได้โดยตรงหรือประมาณมาจากเทคนิคการประเมินมูลค่า 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

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทต้องอาศัยดุลยพินิจหลายประการในการกำหนดนโยบายการบัญชี ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างเป็นนัยสำคัญต่อการรับรู้รายการและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน โดยดุลยพินิจที่สำคัญในการกำหนดนโยบายการบัญชี มีดังต่อไปนี้

(1) การด้อยค่า

ยอดสินทรัพย์คงเหลือตามบัญชีของกลุ่มบริษัทและบริษัทที่มีอายุการใช้งานที่แน่นอนจะทำการทดสอบการด้อยค่าเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นอาจมีการด้อยค่า สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่มีอายุการใช้งานที่แน่นอน กลุ่มบริษัทและบริษัทจะทำการทดสอบการด้อยค่าทุกปีหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นอาจมีการด้อยค่ามากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์

3.22.2 แหล่งข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการ

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีประมาณการทางบัญชีซึ่งใช้ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ในอนาคต ถึงแม้ว่าการประมาณการของผู้บริหารได้พิจารณาอย่างสมเหตุสมผลภายใต้เหตุการณ์ ณ ขณะนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างไปจากประมาณการนั้น ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและข้อสมมติฐานที่มีความเสี่ยงอย่างเป็นสาระสำคัญที่อาจเป็นเหตุให้เกิดการปรับปรุงยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินในรอบระยะเวลาบัญชีหน้า มีดังนี้

(1) การวัดมูลค่ายุติธรรมและกระบวนการประเมินมูลค่า

กลุ่มบริษัทและบริษัทใช้ข้อมูลในตลาดที่สามารถสังเกตได้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของรายการสินทรัพย์หรือหนี้สิน กรณีที่ข้อมูลระดับที่ 1 ไม่สามารถหาได้ กลุ่มบริษัทและบริษัทจะอ้างอิงผู้ประเมินมูลค่าภายนอกที่ได้รับการรับรองมาเป็นผู้ประเมินมูลค่า เพื่อกำหนดเทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมรวมทั้งข้อมูลที่จะต้องใช้

ข้อมูลเกี่ยวกับเทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินรายการต่าง ๆ ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 34.5

(2) การคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทจะใช้มูลค่าที่สูงกว่าระหว่างมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายกับมูลค่าจากการใช้ ซึ่งคำนวณโดยการประมาณการกระแสเงินสดที่



จะได้รับในอนาคตจะคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนคำนึงภาษีเงินได้เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบัน ซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์ สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดรับโดยอิสระจากสินทรัพย์อื่น จะพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนรวมกับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่สินทรัพย์นั้นเกี่ยวข้องด้วย

(3) การด้อยค่าของค่าความนิยม

การประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยมจำเป็นต้องใช้การประมาณการมูลค่าจากการใช้ของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดซึ่งมีการปันส่วนค่าความนิยมให้ในการคำนวณมูลค่าจากการใช้นั้น ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน โดยพิจารณาใช้มูลค่าที่สูงกว่าระหว่างมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายกับมูลค่าจากการใช้ ซึ่งคำนวณโดยการประมาณกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดและคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดที่เหมาะสม

4. การเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกระแสเงินสด

4.1 รายการที่ไม่เกี่ยวข้องกับเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

4.1.1 เจ้าหนี้ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวร

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เจ้าหนี้ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวรยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	172,623,703	34,163,791	172,608,455	34,054,919
บวก ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวร (ไม่รวมต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง)	620,277,573	1,221,828,223	610,319,542	1,212,067,820
หัก ค่าซื้อสินทรัพย์ตามสัญญาเช่า	(10,616,851)	-	(7,320,658)	-
หัก ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวรส่วนที่จ่ายเป็นเงินสด	(683,387,444)	(1,083,368,311)	(678,948,150)	(1,073,514,284)
เจ้าหนี้ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวรยกไป ณ วันที่ 31 ธันวาคม	98,896,981	172,623,703	96,659,189	172,608,455

4.1.2 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	1,511,028,539	1,528,028,539
บวก เงินสดจ่ายสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2,500,000	-
หัก เงินสดรับคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	(17,000,000)
หัก หักกลับกับเงินให้กู้ยืมระยะสั้น (ดูหมายเหตุ 29.2)	(1,368,028,539)	-
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(128,051,362)	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันยกไป ณ วันที่ 31 ธันวาคม	17,448,638	1,511,028,539

4.1.3 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทอื่น

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวม	
	2568	2567
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทอื่นยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	7,841,909	8,041,113
หัก ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	(21,965)	(199,204)
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่อื่นยกไป ณ วันที่ 31 ธันวาคม	7,819,944	7,841,909

4.2 การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	ยอดต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม	งบการเงินรวม					(หน่วย : บาท)
		กระแสเงินสดจาก กิจกรรมจัดหาเงิน		การเปลี่ยนแปลงที่ไม่ใช่เงินสด			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม
		เงินสดรับ	เงินสดจ่าย	ขาดทุนจาก อัตรา แลกเปลี่ยนที่ ยัง ไม่เกิดขึ้น	ตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยจ่าย ล่วงหน้า	อื่น ๆ	
เงินกู้ยืมระยะสั้น	108,493,836	-	(70,000,000)	-	3,652,945	(2,344,041)	39,802,740
ตัวแลกเปลี่ยน	156,744,511	-	-	-	11,060,486	(13,216,194)	154,588,803
หนี้สินตามสัญญาเช่า	378,192,548	-	(21,747,880)	-	-	34,030,431	390,475,099
หุ้นกู้ระยะยาว	1,504,012,930	-	(7,820,000)	-	-	(1,543,802)	1,494,649,128
รวม	2,147,443,825	-	(99,567,880)	-	14,713,431	16,926,394	2,079,515,770

\* ยอดดังกล่าวประกอบด้วยค่าตัดจำหน่ายสะสมของค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ ดอกเบี้ยรอตัดจำหน่ายตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง การเพิ่มขึ้นของสัญญาเช่าและการต่ออายุสัญญาเช่า

	ยอดต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม	งบการเงินรวม					(หน่วย : บาท)
		กระแสเงินสดจาก กิจกรรมจัดหาเงิน		การเปลี่ยนแปลงที่ไม่ใช่เงินสด			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม
		เงินสดรับ	เงินสดจ่าย	ขาดทุนจาก อัตรา แลกเปลี่ยนที่ ยัง ไม่เกิดขึ้น	ตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยจ่าย ล่วงหน้า	อื่น ๆ	
เงินกู้ยืมระยะสั้น	108,390,679	-	-	-	6,650,000	(6,546,843)	108,493,836
ตัวแลกเปลี่ยน	166,678,407	-	(10,000,000)	-	11,298,107	(11,232,003)	156,744,511
หนี้สินตามสัญญาเช่า	375,760,580	-	(20,539,459)	-	-	22,971,427	378,192,548
หุ้นกู้ระยะยาว	2,135,245,281	-	(630,217,000)	-	-	(1,015,351)	1,504,012,930
รวม	2,786,074,947	-	(660,756,459)	-	17,948,107	4,177,230	2,147,443,825

\* ยอดดังกล่าวประกอบด้วยค่าตัดจำหน่ายสะสมของค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ ดอกเบี้ยรอตัดจำหน่ายตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง การเพิ่มขึ้นของสัญญาเช่าและการต่ออายุสัญญาเช่า

	ยอดต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม	งบการเงินเฉพาะกิจการ					(หน่วย : บาท)
		กระแสเงินสดจาก กิจกรรมจัดหาเงิน		การเปลี่ยนแปลงที่ไม่ใช่เงินสด			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม
		เงินสดรับ	เงินสดจ่าย	ขาดทุนจากอัตรา แลกเปลี่ยนที่ยัง ไม่เกิดขึ้น	ตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยจ่าย ล่วงหน้า	อื่น ๆ	
เงินกู้ยืมระยะสั้น	108,493,836	-	(70,000,000)	-	3,652,945	(2,344,041)	39,802,740
เงินกู้ยืมระยะสั้น จากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	671,941,419	-	-	(2,494,828)	-	-	669,446,591
ตัวแลกเปลี่ยน	156,744,511	-	-	-	11,060,486	(13,216,194)	154,588,803
หนี้สินตามสัญญาเช่า	13,866,310	-	(8,965,440)	-	-	8,545,639	13,446,509
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	-	-	-	-	-
จากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	195,000,000	-	-	-	6,340,360,884	6,535,360,884
หุ้นกู้ระยะยาว	1,504,012,930	-	(7,820,000)	-	-	(1,543,802)	1,494,649,128
รวม	2,455,059,006	195,000,000	(86,785,440)	(2,494,828)	14,713,431	6,331,802,486	8,907,294,655

\* ยอดดังกล่าวประกอบด้วยค่าตัดจำหน่ายสะสมของค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ ดอกเบี้ยรอตัดจำหน่ายตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง การเพิ่มขึ้นของสัญญาเช่า การต่ออายุสัญญาเช่าและการแปลงสภาพจากเงินตราต่างประเทศ

	งบการเงินเฉพาะกิจการ						(หน่วย : บาท)
	ยอดต้นปี ณ วันที่	กระแสเงินสดจาก กิจกรรมจัดหาเงิน		การเปลี่ยนแปลงที่ไม่ใช่เงินสด			ยอดคงเหลือ ณ วันที่
	1 มกราคม	เงินสดรับ	เงินสดจ่าย	ขาดทุนจาก อัตรา แลกเปลี่ยนที่ ยัง ไม่เกิดขึ้น	ตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยจ่าย ล่วงหน้า	อื่น ๆ	31 ธันวาคม
	2567						2567
เงินกู้ยืมระยะสั้น	108,390,679	-	-	-	6,650,000	(6,546,843)	108,493,836
เงินกู้ยืมระยะสั้น							
จากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	688,994,340	-	-	(17,052,921)	-	-	671,941,419
ตัวแลกเปลี่ยน	166,678,407	-	(10,000,000)	-	11,298,107	(11,232,003)	156,744,511
หนี้สินตามสัญญาเช่า	21,083,120	-	(8,732,020)	-	-	1,515,210	13,866,310
หุ้นกู้ระยะยาว	2,135,245,281	-	(630,217,000)	-	-	(1,015,351)	1,504,012,930
รวม	3,120,391,827	-	(648,949,020)	(17,052,921)	17,948,107	(17,278,987)	2,455,059,006

\* ยอดดังกล่าวประกอบด้วยค่าตัดจำหน่ายสะสมของค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ ดอกเบี้ยรอตัดจำหน่ายตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง 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
	2568	2567	2568	2567
เงินสด	493,915	329,418	335,282	103,411
เงินฝากออมทรัพย์	2,980,102,255	2,627,719,042	964,483,341	502,818,058
เงินฝากกระแสรายวัน	2,328,900	2,315,252	2,282,210	2,285,252
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,982,925,070	2,630,363,712	967,100,833	505,206,721

6.     **ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น**  
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย

งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
2568	2567	2568	2567
<b>ลูกหนี้การค้า</b>			
ลูกหนี้การค้า - บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน			
(ดูหมายเหตุข้อ 29.4)			
ลูกหนี้การค้า - อื่น ๆ	36,117,007	37,308,552	-
รวมลูกหนี้การค้า	36,117,007	92,838,384	-
<b>ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น</b>			
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	8,992,045	6,184,413	1,339,729
เงินทดรองจ่าย	33,933,140	22,079,704	1,843,960
เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้า	4,793,582	10,513,078	669,130
เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้า - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน			
(ดูหมายเหตุข้อ 29.4)	517,500	481,500	-
เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	292,784,571	355,424,122	-
ลูกหนี้อื่น - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน			
(ดูหมายเหตุข้อ 29.4)	15,665,125	15,848,099	18,636,843
ลูกหนี้อื่น - บริษัทอื่น	25,844,027	24,400,551	1,500,000
ดอกเบี้ยค้างรับ - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน			
(ดูหมายเหตุข้อ 29.4)	-	-	28,271,842
ภาษีซื้อรอขอคืน	49,171,618	47,917,314	186,873
ภาษีซื้อที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	1,348,037	2,652,809	60,400
ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่ายรอขอคืน	392,414,544	405,182,229	11,025,961
เงินมัดจำค่าซื้อสินทรัพย์	-	8,841,723	-
ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุน (ดูหมายเหตุข้อ 29.4)	70,125,000	140,250,000	-
ลูกหนี้จากการขายสินทรัพย์	59,113,320	59,279,360	-
อื่น ๆ	1,304,308	1,443,151	69,672
รวม	956,006,817	1,100,498,053	63,604,410
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(59,178,900)	-	(65,580)
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	896,827,917	1,100,498,053	63,538,830
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	932,944,924	1,193,336,437	63,538,830

ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)			
งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
2568	2567	2568	2567

ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น

เงินมัดจำค่าซื้อสินทรัพย์	18,826,880	-	-	-
เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	35,505,972	-	35,505,971	-
ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่ายรอขอคืน	21,846,018	-	-	-
รวมลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	76,178,870	-	35,505,971	-

ลูกหนี้การค้าประกอบด้วยลูกหนี้ค่าขายอาคารชุดและลูกหนี้จากการขายส่งวัสดุอุปกรณ์เครื่องตกแต่งที่ใช้ในงานก่อสร้าง โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ลูกหนี้ค่าขายอาคารชุดประกอบด้วยลูกหนี้ที่มีการผ่อนผันและขยายระยะเวลาชำระหนี้ค่าอาคารชุด ซึ่งมีการคิดดอกเบี้ยในอัตราที่ตกลงร่วมกัน โดยมีกำหนดชำระตั้งแต่ปี 2566 - 2568 ลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)			
งบการเงินรวม			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		
ครบกำหนด	ครบกำหนด	ครบกำหนด	ครบกำหนด
ชำระ	ชำระ	ชำระ	ชำระ
ภายใน 1 ปี	เกินกว่า 1 ปี	ภายใน 1 ปี	เกินกว่า 1 ปี

ลูกหนี้การค้าที่มีการผ่อนผันและ

ขยายระยะเวลาชำระหนี้ค่าอาคารชุด				
ลูกหนี้การค้า - บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	59,000,000	-
ลูกหนี้การค้า - บุคคลอื่น	-	-	1,191,545	-
หัก ดอกเบี้ยรอตัดบัญชี	-	-	(3,470,168)	-
รวม	-	-	56,721,377	-
ลูกหนี้การค้าอื่น	36,117,007	-	36,117,007	-
รวม	36,117,007	-	92,838,384	-

สำหรับลูกหนี้การค้า กลุ่มบริษัทได้ใช้วิธีการอย่างง่ายตาม (Simplify Approach) TFRS 9 เพื่อวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ กลุ่มบริษัทพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากรายการเหล่านี้โดยใช้ตารางการตั้งสำรองซึ่งประมาณการจากประสบการณ์การขาดทุนด้านเครดิตในอดีต โดยพิจารณาจากสถานการณ์ที่เกินกำหนดชำระของลูกหนี้และปรับปรุงเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพปัจจุบันและการประมาณการภาวะเศรษฐกิจในอนาคตตามความเหมาะสม ดังนั้นข้อมูลความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์เหล่านี้จึงถูกนำเสนอโดยพิจารณาจากสถานะที่เกินกำหนดชำระ ในรูปแบบตารางการตั้งสำรอง

ลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สามารถวิเคราะห์ตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

(หน่วย : บาท)				
ลูกหนี้การค้า	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2568	2567	2568	2567
ยังไม่ได้ถึงกำหนดชำระ	-	56,721,377	-	-
เกินกำหนดชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	-	-	-	-
3 - 6 เดือน	-	-	-	-
6 - 12 เดือน	-	246,313	-	-
เกิน 12 เดือน <sup>(1)</sup>	36,117,007	35,870,694	-	-
รวมลูกหนี้การค้า	36,117,007	92,838,384	-	-

<sup>(1)</sup> ลูกหนี้การค้าที่เกินกำหนดชำระเป็นลูกหนี้ของบริษัทย่อยจากการขายส่งวัสดุ อุปกรณ์และเครื่องตกแต่งที่ใช้ในงานก่อสร้างให้กับผู้รับเหมาโครงการของบริษัทย่อยอีกแห่งหนึ่ง ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทพิจารณาไม่ตั้งผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเนื่องจากคาดว่าจะได้รับชำระยอดลูกหนี้ดังกล่าวทั้งจำนวน

7. ต้นทุนของสัญญา

ต้นทุนของสัญญา ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)			
งบการเงินรวม			
ณ วันที่	ณ วันที่		
31 ธันวาคม	31 ธันวาคม		
2568	2567		
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม	12,315,258	26,806,614	
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	22,727,327	88,646,109	
ลดลงระหว่างปี	(27,779,905)	(103,137,465)	
ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม	7,262,680	12,315,258	



8.     **ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**  
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2568	2567	2568	2567
ที่ดิน	553,771,241	553,771,241	553,771,241	553,771,241
ค่าก่อสร้างและอื่น ๆ	1,401,344,693	1,658,407,271	185,462,494	182,211,265
ต้นทุนการกู้ยืม	216,100,846	261,522,962	12,443,408	5,456,509
รวมต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	2,171,216,780	2,473,701,474	751,677,143	741,439,015

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2568	2567	2568	2567
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่บันทึกเป็น				
ค่าใช้จ่ายและได้รวมในบัญชีต้นทุนขาย				
- ต้นทุนขายอาคารชุด	337,679,265	1,218,038,168	-	-

กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำสินทรัพย์เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อการออกหุ้นกู้ระยะยาว (ดูหมายเหตุข้อ 19) และเงินกู้ยืมระยะสั้น (ดูหมายเหตุข้อ 15) โดยมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิ ดังนี้

	(หน่วย : ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2568	2567	2568	2567
มูลค่าตามบัญชีสุทธิ	755	724	740	729

9.     **สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น**  
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวม	
	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2568	2567
มูลค่ายุติธรรม		

เงินลงทุนในตราสารทุนที่เลือกกำหนดให้แสดงด้วย		
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		
ตราสารทุนในความต้องการของตลาด		
หุ้นสามัญ	75,000,282	104,082,024
หน่วยทรัสต์	-	4,500,000
รวมสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	75,000,282	108,582,024

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นที่เกิดขึ้นในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้		
	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวม	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม	108,582,024	124,543,260
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรม		
ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(6,892,500)	-
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	(26,689,242)	(15,961,236)
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม	75,000,282	108,582,024

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนในตราสารทุนมีมูลค่าตามบัญชีทั้งหมดจำนวน 71.05 ล้านบาท และ 103.10 ล้านบาท ตามลำดับ เพื่อเป็นหลักทรัพยัค้ำประกันการออกหุ้นกู้ระยะยาว (ดูหมายเหตุข้อ 19) และเงินกู้ยืมระยะสั้น (ดูหมายเหตุข้อ 15)

ในเดือนพฤษภาคม 2568 บริษัทได้รับเงินคืนจากการลดทุนและการชำระบัญชีของเงินลงทุนในหน่วยทรัสต์จำนวน 6.89 ล้านบาท เนื่องจากการสิ้นสุดกองทรัสต์ โดยบริษัทได้โอนผลสะสมของผลขาดทุนที่รับรู้ไว้ก่อนหน้านี้ในขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นไปยังขาดทุนสะสม (ดูหมายเหตุข้อ 24.1)

10. **อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

ในเดือนกันยายน 2564 คณะกรรมการบริษัทมีมติให้เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ของแผนธุรกิจสำหรับที่ดินแปลงหนึ่ง จากแผนธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เป็นการถือครองเพื่อหาประโยชน์จากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์ ดังนั้นบริษัทจึงได้โอนเปลี่ยนประเภทที่ดินแปลงดังกล่าวจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยรับรู้ส่วนต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรมและราคาตามบัญชี จำนวน 655.55 ล้านบาท เป็นส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ในส่วนของผู้ถือหุ้น

เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2566 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวได้มีการประเมินราคาใหม่โดย ประเมินราคาอิสระ ซึ่งราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนใหม่มีจำนวน 1,358.43 ล้านบาท

ต่อมาวันที่ 9 พฤษภาคม 2568 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวได้มีการประเมินราคาใหม่โดยผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนใหม่มีจำนวน 1,438.34 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทได้จดจำนองที่ดินซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 1,438.34 ล้านบาท และ จำนวน 1,358.43 ล้านบาท ตามลำดับ รวมทั้งส่วนควบและส่วนต่อเติมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะถูกสร้างในอนาคตเพื่อเป็นหลักประกันการออกหุ้นกู้ระยะยาว โดยมีวงเงินจำนองจำนวน 1,000 ล้านบาท (ดูหมายเหตุข้อ 19)

รายการกระทบยอดของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม (แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม)	1,358,427,500	1,358,427,500
บวก กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	79,907,500	-
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม (แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม)	1,438,335,000	1,358,427,500

รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นซึ่งเกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุด	
	วันที่ 31 ธันวาคม	
	2568	2567
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	79,907,500	-

11. **ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์**

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ประกอบด้วย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

	(หน่วย : บาท)				
	งบการเงินรวม				
ประเภทสินทรัพย์	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	เพิ่มขึ้น	ขาย/ตัดจำหน่าย	โอนเข้า (ออก)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
ราคาทุน					
ที่ดิน	1,432,369,047	-	-	-	1,432,369,047
อาคาร - สำนักงานขาย	140,791,487	-	-	-	140,791,487
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	16,101,628	584,342	-	2,747,664	19,433,634
สินทรัพย์สิทธิการใช้อาคาร	15,896,308	3,296,193	-	-	19,192,501
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	160,107,905	6,436,973	-	1,625,000	168,169,878
เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์	6,997,351	668,812	-	-	7,666,163
สินทรัพย์สิทธิการใช้เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์	549,559	-	-	-	549,559
คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์	12,793,981	-	-	(2,199,079)	10,594,902
อุปกรณ์อื่น	4,977,011	2,356,470	-	574,079	7,907,560
ยานพาหนะ	250,000	-	-	-	250,000
สินทรัพย์สิทธิการใช้ยานพาหนะ	9,173,694	7,320,658	-	-	16,494,352
รวม	1,800,007,971	20,663,448	-	2,747,664	1,823,419,083
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
อาคาร - สำนักงานขาย	(24,286,525)	(28,158,297)	-	-	(52,444,822)
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	(13,803,477)	(1,159,063)	-	-	(14,962,540)
สินทรัพย์สิทธิการใช้อาคาร	(5,961,113)	(6,191,488)	-	-	(12,152,601)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(150,123,082)	(6,045,541)	-	-	(156,168,623)
เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์	(6,042,669)	(225,516)	-	-	(6,268,185)
สินทรัพย์สิทธิการใช้เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์	(336,642)	(153,773)	-	-	(490,415)
คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์	(7,000,391)	(1,067,229)	-	-	(8,067,620)
อุปกรณ์อื่น	(2,671,439)	(940,230)	-	-	(3,611,669)
ยานพาหนะ	(249,999)	-	-	-	(249,999)
สินทรัพย์สิทธิการใช้ยานพาหนะ	(6,211,197)	(2,296,828)	-	-	(8,508,025)
รวม	(216,686,534)	(46,237,965)	-	-	(262,924,499)
อาคารระหว่างก่อสร้าง	1,451,442,653	599,614,125	-	(2,747,664)	2,048,309,114
รวมที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	3,034,764,090				3,608,803,698

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย : บาท)					
ประเภทสินทรัพย์	งบการเงินรวม				
	ยอดคงเหลือ	เพิ่มขึ้น	ขาย/	โอนเข้า (ออก)	ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่		ตัดจำหน่าย		ณ วันที่
	31 ธันวาคม				31 ธันวาคม
	2566				2567
ราคาทุน					
ที่ดิน	1,432,369,047	-	-	-	1,432,369,047
อาคาร - สำนักงานขาย	-	1,157,097	-	139,634,390	140,791,487
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	14,181,628	1,920,000	-	-	16,101,628
สินทรัพย์สิทธิการใช้อาคาร	15,896,308	-	-	-	15,896,308
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	154,323,154	5,881,870	(97,119)	-	160,107,905
เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์	7,525,768	419,257	(947,674)	-	6,997,351
สินทรัพย์สิทธิการใช้เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์	549,559	-	-	-	549,559
คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์	12,986,261	5,033,707	(5,225,987)	-	12,793,981
อุปกรณ์อื่น	3,150,568	1,826,443	-	-	4,977,011
ยานพาหนะ	250,000	-	-	-	250,000
สินทรัพย์สิทธิการใช้ยานพาหนะ	9,173,694	-	-	-	9,173,694
รวม	1,650,405,987	16,238,374	(6,270,780)	139,634,390	1,800,007,971
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
อาคาร - สำนักงานขาย	-	(24,286,525)	-	-	(24,286,525)
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	(13,712,807)	(90,670)	-	-	(13,803,477)
สินทรัพย์สิทธิการใช้อาคาร	(662,344)	(5,298,769)	-	-	(5,961,113)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(144,612,965)	(5,605,808)	95,691	-	(150,123,082)
เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์	(6,896,423)	(93,820)	947,574	-	(6,042,669)
สินทรัพย์สิทธิการใช้เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์	(182,869)	(153,773)	-	-	(336,642)
คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์	(11,011,601)	(1,213,378)	5,224,588	-	(7,000,391)
อุปกรณ์อื่น	(1,911,711)	(759,728)	-	-	(2,671,439)
ยานพาหนะ	(249,999)	-	-	-	(249,999)
สินทรัพย์สิทธิการใช้ยานพาหนะ	(4,101,885)	(2,109,312)	-	-	(6,211,197)
รวม	(183,342,604)	(39,611,783)	6,267,853	-	(216,686,534)
อาคารระหว่างก่อสร้าง	385,487,194	1,205,589,849	-	(139,634,390)	1,451,442,653
รวมที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,852,550,577				3,034,764,090

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31			
ธันวาคม			
2568		2567	
ค่าเสื่อมราคา	46,237,965	39,611,783	

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย : บาท)					
ประเภทสินทรัพย์	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ยอดคงเหลือ	เพิ่มขึ้น	ขาย/	โอนเข้า	ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่		ตัดจำหน่าย	(ออก)	ณ วันที่
	31 ธันวาคม				31 ธันวาคม
	2567				2568
ราคาทุน					
ที่ดิน	1,432,369,047	-	-	-	1,432,369,047
อาคาร - สำนักงานขาย	136,100,940	-	-	-	136,100,940
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	16,101,628	584,342	-	2,747,664	19,433,634
สินทรัพย์สิทธิการใช้อาคาร	15,896,308	-	-	-	15,896,308
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	18,757,762	2,623,449	-	-	21,381,211
เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์	4,629,602	292,969	-	-	4,922,571
สินทรัพย์สิทธิการใช้เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์	549,559	-	-	-	549,559
คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์	10,594,901	-	-	-	10,594,901
ยานพาหนะ	250,000	-	-	-	250,000
สินทรัพย์สิทธิการใช้ยานพาหนะ	9,173,695	7,320,658	-	-	16,494,353
รวม	1,644,423,442	10,821,418	-	2,747,664	1,657,992,524
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
อาคาร - สำนักงานขาย	(23,971,173)	(27,220,187)	-	-	(51,191,360)
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	(13,803,476)	(1,159,064)	-	-	(14,962,540)
สินทรัพย์สิทธิการใช้อาคาร	(5,961,114)	(5,298,769)	-	-	(11,259,883)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(12,237,284)	(2,963,303)	-	-	(15,200,587)
เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์	(3,789,319)	(164,953)	-	-	(3,954,272)
สินทรัพย์สิทธิการใช้เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์	(336,643)	(153,773)	-	-	(490,416)
คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์	(6,980,439)	(1,067,229)	-	-	(8,047,668)
อุปกรณ์อื่น	(276)	-	-	-	(276)
ยานพาหนะ	(249,999)	-	-	-	(249,999)
สินทรัพย์สิทธิการใช้ยานพาหนะ	(6,211,196)	(2,296,829)	-	-	(8,508,025)
รวม	(73,540,919)	(40,324,107)	-	-	(113,865,026)
อาคารระหว่างก่อสร้าง	1,481,948,265	688,110,632	-	(2,747,664)	2,167,311,233
รวมที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	3,052,830,788				3,711,438,731



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย : บาท)					
ประเภทสินทรัพย์	งบการเงินเฉพาะกิจการ				ยอดคงเหลือ (ออก)
	ยอดคงเหลือ	เพิ่มขึ้น	ขาย/	โอนเข้า	
	ณ วันที่		ตัดจำหน่าย		
	31 ธันวาคม			31 ธันวาคม	
	2566				2567
ราคาทุน					
ที่ดิน	1,432,369,047	-	-	-	1,432,369,047
อาคาร - สำนักงานขาย		1,157,097	-	134,943,843	136,100,940
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	14,181,628	1,920,000	-	-	16,101,628
สินทรัพย์สิทธิการใช้อาคาร	15,896,308	-	-	-	15,896,308
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	13,852,649	4,913,957	(8,844)	-	18,757,762
เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์	5,234,440	342,836	(947,674)	-	4,629,602
สินทรัพย์สิทธิการใช้เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์	549,559	-	-	-	549,559
คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์	12,986,260	2,834,628	(5,225,987)	-	10,594,901
ยานพาหนะ	250,000	-	-	-	250,000
สินทรัพย์สิทธิการใช้ยานพาหนะ	9,173,695	-	-	-	9,173,695
รวม	1,504,493,586	11,168,518	(6,182,505)	134,943,843	1,644,423,442
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
อาคาร - สำนักงานขาย		(23,971,173)	-	-	(23,971,173)
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	(13,712,806)	(90,670)	-	-	(13,803,476)
สินทรัพย์สิทธิการใช้อาคาร	(662,345)	(5,298,769)	-	-	(5,961,114)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(9,149,053)	(3,095,648)	7,417	-	(12,237,284)
เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์	(4,703,385)	(33,508)	947,574	-	(3,789,319)
สินทรัพย์สิทธิการใช้เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์	(182,870)	(153,773)	-	-	(336,643)
คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์	(11,011,601)	(1,193,426)	5,224,588	-	(6,980,439)
อุปกรณ์อื่น	(276)	-	-	-	(276)
ยานพาหนะ	(249,999)	-	-	-	(249,999)
สินทรัพย์สิทธิการใช้ยานพาหนะ	(4,101,884)	(2,109,312)	-	-	(6,211,196)
รวม	(43,774,219)	(35,946,279)	6,179,579	-	(73,540,919)
อาคารระหว่างก่อสร้าง	385,487,194	1,231,404,914	-	(134,943,843)	1,481,948,265
รวมที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,846,206,561				3,052,830,788

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2568	2567
ค่าเสื่อมราคา	40,324,107	35,946,279

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทได้จดจำนองที่ดินซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 1,432.37 ล้านบาท รวมทั้งส่วนควบและส่วนต่อเติมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะถูกสร้างในอนาคตเพื่อเป็นหลักประกันการออกหุ้นกู้ระยะยาว (ดูหมายเหตุข้อ 19)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ราคาทุนของอาคารและอุปกรณ์ซึ่งหักค่าเสื่อมราคาทั้งจำนวนแล้ว แต่ยังคงใช้งานอยู่ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ เป็นจำนวน 166.72 ล้านบาท และ 34.03 ล้านบาท ตามลำดับ และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ราคาทุนของอาคารและอุปกรณ์ซึ่งหักค่าเสื่อมราคาทั้งจำนวนแล้ว แต่ยังคงใช้งานอยู่ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ เป็นจำนวน 160.93 ล้านบาท และ 30.48 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทมียอดคงเหลือของอาคารระหว่างก่อสร้างในโครงการโรงเรียนและที่อยู่อาศัยจำนวน 2,167.31 ล้านบาท และ 1,481.95 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมจากแหล่งเงินทุนที่เกี่ยวข้องเข้าเป็นราคาทุนของอาคารระหว่างก่อสร้างดังกล่าวจำนวน 88.61 ล้านบาท และ 30.51 ล้านบาท ตามลำดับโดยคำนวณจากอัตราการจัดตั้งเป็นทุนในอัตราร้อยละ 5 - 6.5 ต่อปี

12. สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม ประกอบด้วย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย : บาท)					
	ยอดคงเหลือ	เพิ่มขึ้น	งบการเงินรวม		ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่		ขาย/	โอนเข้า	ณ วันที่
	31 ธันวาคม		ตัดจำหน่าย	(ออก)	31 ธันวาคม
	2567				2568
ราคาทุน					
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	10,956,025	107,000	-	6,309,596	17,372,621
รวม	10,956,025	107,000	-	6,309,596	17,372,621
ค่าตัดจำหน่ายสะสม					
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	(7,960,665)	(805,696)	-	-	(8,766,361)
รวม	(7,960,665)	(805,696)	-	-	(8,766,361)
โปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง	6,309,596	-	-	(6,309,596)	-
รวมสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม	9,304,956				8,606,260

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย : บาท)					
	งบการเงินรวม				
	ยอดคงเหลือ	เพิ่มขึ้น	ขาย/	โอนเข้า	ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่		ตัดจำหน่าย	(ออก)	ณ วันที่
	31 ธันวาคม				31 ธันวาคม
	2566				2567
ราคาทุน					
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	9,541,651	1,414,374	-	-	10,956,025
รวม	9,541,651	1,414,374	-	-	10,956,025
ค่าตัดจำหน่ายสะสม					
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	(7,493,997)	(466,668)	-	-	(7,960,665)
รวม	(7,493,997)	(466,668)	-	-	(7,960,665)
โปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง	6,309,596	-	-	-	6,309,596
รวมสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม	8,357,250				9,304,956

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2568	2567
ค่าตัดจำหน่าย	805,696	466,668

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย : บาท)					
	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ยอดคงเหลือ	เพิ่มขึ้น	ขาย/	โอนเข้า	ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่		ตัดจำหน่าย	(ออก)	ณ วันที่
	31 ธันวาคม				31 ธันวาคม
	2567				2568
ราคาทุน					
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	10,287,370	-	-	6,309,597	16,596,967
รวม	10,287,370	-	-	6,309,597	16,596,967
ค่าตัดจำหน่ายสะสม					
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	(7,293,147)	(802,443)	-	-	(8,095,590)
รวม	(7,293,147)	(802,443)	-	-	(8,095,590)
โปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง	6,309,597	-	-	(6,309,597)	-
รวมสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม	9,303,820				8,501,377

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย : บาท)					
	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ยอดคงเหลือ	เพิ่มขึ้น	ขาย/	โอนเข้า	ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่		ตัดจำหน่าย	(ออก)	ณ วันที่
	31 ธันวาคม				31 ธันวาคม
	2566				2567
ราคาทุน					
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	8,872,996	1,414,374	-	-	10,287,370
รวม	8,872,996	1,414,374	-	-	10,287,370
ค่าตัดจำหน่ายสะสม					
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	(6,837,193)	(455,954)	-	-	(7,293,147)
รวม	(6,837,193)	(455,954)	-	-	(7,293,147)
โปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง	6,309,597	-	-	-	6,309,597
รวมสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม	8,345,400				9,303,820

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2568	2567
ค่าตัดจำหน่าย	802,443	455,954

ราคาทุนของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยมซึ่งหักค่าตัดจำหน่ายสะสมทั้งจำนวนแล้วแต่ยังคงใช้งานอยู่ในงบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวน 7.40 ล้านบาท และ 6.73 ล้านบาท ตามลำดับ และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน 7.39 ล้านบาท และ 6.73 ล้านบาท ตามลำดับ

13. **สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี/ภาษีเงินได้นิติบุคคล**

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกิดขึ้นระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)				
งบการเงินรวม				
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	รายการที่รับรู้ ในกำไรหรือขาดทุน	รายการที่รับรู้ นกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	
<b>สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>				
ผลขาดทุนจากการขายสินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่า	139,297,341	(2,021,211)	-	137,276,130
ค่าเสื่อมราคาอาคาร	3,569,042	4,052,971	-	7,622,013
หนี้สินตามสัญญาเช่า	151,140	1,783	-	152,923
ต้นทุนของสัญญา	(2,060,402)	1,010,517	-	(1,049,885)
กำไรจากการขายอาคารชุดภายใต้สัญญาเช่า	(1,508,083,049)	13,707,213	-	(1,494,375,836)
ผลขาดทุนจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้				
วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	50,139,049	-	(22,329,351)	27,809,698
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(231,009,794)	(15,981,500)	-	(246,991,294)
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	4,543,296	750,507	(25,770)	5,268,033
<b>หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>	<u>(1,543,453,377)</u>	<u>1,520,280</u>	<u>(22,355,121)</u>	<u>(1,564,288,218)</u>

(หน่วย : บาท)				
งบการเงินรวม				
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	รายการที่รับรู้ ในกำไรหรือขาดทุน	รายการที่รับรู้ นกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	
<b>สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>				
ผลขาดทุนจากการขายสินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่า	141,324,088	(2,026,747)	-	139,297,341
ค่าเสื่อมราคาอาคาร	-	3,569,042	-	3,569,042
หนี้สินตามสัญญาเช่า	82,131	69,009	-	151,140
ต้นทุนของสัญญา	(4,640,237)	2,579,835	-	(2,060,402)
กำไรจากการขายอาคารชุดภายใต้สัญญาเช่า	(1,407,616,186)	(100,466,863)	-	(1,508,083,049)
ผลขาดทุนจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้				
วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	46,946,801	-	3,192,248	50,139,049
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(231,009,794)	-	-	(231,009,794)
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	3,739,501	744,625	59,170	4,543,296
<b>หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>	<u>(1,451,173,696)</u>	<u>(95,531,099)</u>	<u>3,251,418</u>	<u>(1,543,453,377)</u>

(หน่วย : บาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ				
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	รายการที่รับรู้ ในกำไรหรือขาดทุน	รายการที่รับรู้ นกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	
<b>สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>				
ค่าเสื่อมราคาอาคาร	3,569,042	4,052,971	-	7,622,013
หนี้สินตามสัญญาเช่า	151,140	1,783	-	152,923
ผลขาดทุนจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้				
วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	50,139,049	-	(22,329,351)	27,809,698
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(231,009,794)	(15,981,500)	-	(246,991,294)
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	4,199,663	655,497	-	4,855,160
<b>หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>	<u>(172,950,900)</u>	<u>(11,271,249)</u>	<u>(22,329,351)</u>	<u>(206,551,500)</u>

(หน่วย : บาท)				
งบการเงินเฉพาะกิจการ				
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	รายการที่รับรู้ ในกำไรหรือขาดทุน	รายการที่รับรู้ นกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	
<b>สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>				
ค่าเสื่อมราคาอาคาร	-	3,569,042	-	3,569,042
หนี้สินตามสัญญาเช่า	82,131	69,009	-	151,140
ผลขาดทุนจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้				
วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	46,946,801	-	3,192,248	50,139,049
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(231,009,794)	-	-	(231,009,794)
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	3,511,572	663,019	25,072	4,199,663
<b>หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>	<u>(180,469,290)</u>	<u>4,301,070</u>	<u>3,217,320</u>	<u>(172,950,900)</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย : บาท)				
งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	6,086,633,487	6,584,321,147	1,794,767,800	1,764,012,657

อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทและบริษัทไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ เนื่องจากยังไม่เป็นไปตามเงื่อนไขการบันทึกของมาตรฐานการบัญชี

ทั้งนี้ ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ดังกล่าวจะทยอยสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ภายในปี 2569 - 2573



ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ภาษีเงินได้ในปัจจุบัน	274,843	-	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับผลแตกต่างชั่วคราว	(1,520,280)	95,531,099	11,271,249	(4,301,070)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(1,245,437)	95,531,099	11,271,249	(4,301,070)

ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)					
	งบการเงินรวม					
	ก่อนภาษี	2568 (รายได้) ค่าใช้จ่าย ภาษีเงินได้	สุทธิจาก ภาษี	ก่อนภาษี	2567 (รายได้) ค่าใช้จ่าย ภาษีเงินได้	สุทธิจาก ภาษี
ผลขาดทุนจากการปรับมูลค่าจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไร						
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(61,273,241)	12,254,648	(49,018,593)	(15,961,237)	3,192,248	(12,768,989)
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจาก						
การแปลงค่างบการเงินต่างประเทศ	(4,899,548)	-	(4,899,548)	(1,575,011)	-	(1,575,011)
ผลกำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	128,852	(25,770)	103,082	(295,854)	59,170	(236,684)
รวม	(66,043,937)	12,228,878	(53,815,059)	(17,832,102)	3,251,418	(14,580,684)

	(หน่วย : บาท)					
	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ก่อนภาษี	2568 (รายได้) ค่าใช้จ่าย ภาษีเงินได้	สุทธิจาก ภาษี	ก่อนภาษี	2567 (รายได้) ค่าใช้จ่าย ภาษีเงินได้	สุทธิจาก ภาษี
ผลขาดทุนจากการปรับมูลค่าจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไร						
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(61,273,241)	12,254,648	(49,018,593)	(15,961,237)	3,192,248	(12,768,989)
ผลกำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	-	-	-	(125,362)	25,072	(100,290)
รวม	(61,273,241)	12,254,648	(49,018,593)	(16,086,599)	3,217,320	(12,869,279)

รายการกระทบยอดจำนวนเงินระหว่างภาษีเงินได้กับผลคูณของกำไรสุทธิทางบัญชีกับอัตราภาษีที่ใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคมสามารถแสดงได้ดังนี้

	งบการเงินรวม			
	2568		2567	
	จำนวน บาท	อัตราภาษี ร้อยละ	จำนวน บาท	อัตราภาษี ร้อยละ
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(577,278,848)		(52,979,941)	
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้คำนวณในอัตรา ณ วันที่ในรายงาน	(115,434,367)	0 - 20.00	(10,600,091)	20.00
ผลกระทบจากรายการตัดบัญชีในการจัดทำงบการเงินรวม	8,395,198		5,502,021	
ผลกระทบทางภาษีของค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถนำมาหักภาษีได้	26,760,720		12,111,042	
ผลกระทบทางภาษีของรายได้ที่ได้รับยกเว้นทางภาษีและค่าใช้จ่ายที่หักได้เพิ่มขึ้น	(39,487,671)		(56,320)	
ผลกระทบของขาดทุนทางภาษีที่คาดว่าจะไม่ได้ใช้และผลประโยชน์ของขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้รับรู้ในงวดก่อนแต่นำมาใช้ลดค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงวดปัจจุบัน	118,520,683		88,574,447	
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(1,245,437)	0.22	95,531,099	(180.32)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2568		2567	
	จำนวน บาท	อัตราภาษี ร้อยละ	จำนวน บาท	อัตราภาษี ร้อยละ
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(501,402,222)		(444,414,149)	
รายได้ภาษีเงินได้คำนวณในอัตรา ณ วันที่ในรายงาน	(100,280,444)	20.00	(88,882,830)	20.00
ผลกระทบทางภาษีของค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถนำมาหักภาษีได้	27,798,321		1,655,560	
ผลกระทบทางภาษีของรายได้ที่ได้รับยกเว้นทางภาษีและค่าใช้จ่ายที่หักได้เพิ่มขึ้น	-		(56,320)	
ผลกระทบของขาดทุนทางภาษีที่คาดว่าจะไม่ได้ใช้และผลประโยชน์ของขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้รับรู้ในงวดก่อนแต่นำมาใช้ลดค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงวดปัจจุบัน	83,753,372		82,982,520	
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	11,271,249	(2.25)	(4,301,070)	0.97

กลุ่มบริษัทและบริษัทใช้อัตราภาษีเงินได้ร้อยละ 20 ในการคำนวณภาษีเงินได้และภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567

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

ทั้งนี้ ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทได้ประเมินข้อกำหนดตามหลักเกณฑ์ของพระราชกำหนดฉบับดังกล่าว และพบว่ากลุ่มบริษัทไม่เข้าหลักเกณฑ์การเก็บภาษีส่วนเพิ่ม เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีรายได้รวมต่ำกว่า 750 ล้านยูโร ในงบการเงินรวมของบริษัทใหญ่ในอันดับสูงสุด (UPE) ในอย่างน้อยสองรอบระยะเวลาบัญชีในช่วงสี่รอบระยะเวลาบัญชีก่อนหน้ารอบระยะเวลาบัญชีปัจจุบัน

14. **เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น**  
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2568	2567	2568	2567
<b>เจ้าหนี้การค้า</b>				
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง (ดูหมายเหตุข้อ 17)	5,484,651,122	5,484,651,122	-	-
เจ้าหนี้การค้าในประเทศ	14,739,293	15,790,016	1,543,035	1,716,699
เจ้าหนี้การค้าต่างประเทศ	1,103,120	4,315,757	-	-
รวมเจ้าหนี้การค้า	5,500,493,535	5,504,756,895	1,543,035	1,716,699

<b>เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น</b>				
เจ้าหนี้อื่นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน - เงินทดรองรับ				
(ดูหมายเหตุข้อ 29.4)	-	-	9,854,388	5,945,676,216
เจ้าหนี้อื่น - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
(ดูหมายเหตุข้อ 29.4)	10,146,642	11,580,386	32,688,919	507,084
เจ้าหนี้อื่น – บริษัทอื่น	16,721,494	34,895,028	11,458,080	10,311,519
เจ้าหนี้ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวร	98,896,981	172,623,703	96,659,189	172,608,455
ภาษีขายที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	2,435,946	2,089,303	1,092,089	812,438
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	5,621,727	8,722,497	4,928,711	7,035,980
ต้นทุนโครงการค้างจ่าย	328,349,021	320,143,830	-	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	85,247,440	85,895,141	23,371,857	24,017,465
ประมาณการหนี้สินสำหรับบัญชีทุนสำรอง				
(ดูหมายเหตุข้อ 32.4)	-	197,438,356	-	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	1,438,219,046	996,885,358	30,309,494	6,037,695
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
(ดูหมายเหตุข้อ 29.4)	-	-	619,146,422	285,167,077
เงินประกันผลงาน	524,559,585	506,961,745	74,556,883	52,514,317
รายได้รับล่วงหน้า	39,389,893	42,514,979	-	-
รายได้รับล่วงหน้า - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
(ดูหมายเหตุข้อ 29.4)	1,025,831	1,445,925	-	-
อื่น ๆ	38,622,746	43,390,669	4,559,232	4,733,681
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	8,089,729,887	7,929,343,815	910,168,299	6,511,138,626

15. **เงินกู้ยืมระยะสั้น**  
เงินกู้ยืมระยะสั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	
	อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย	
	ต่อปี (ร้อยละ)	บาท	ต่อปี (ร้อยละ)	บาท
เงินกู้ยืมระยะสั้นสกุลเงินบาท	8.00 - 9.50	40,000,000	8.00 - 9.50	110,000,000
หัก ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า		(197,260)		(1,506,164)
รวม		39,802,740		108,493,836

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทได้จำนำเงินลงทุนในหุ้นสามัญบางส่วน (ดูหมายเหตุข้อ 9) และนำสินทรัพย์ของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (ดูหมายเหตุข้อ 8) เพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทได้จำนำเงินลงทุนในหุ้นสามัญบางส่วน เพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะสั้น (ดูหมายเหตุข้อ 9)

16. **ตัวแลกเงิน**  
ตัวแลกเงิน ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวมและ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2568	2567
ตัวแลกเงิน	160,000,000	160,000,000
หัก ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกตัวแลกเงินรอดัดจ่าย	-	(50,048)
หัก ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	(5,411,197)	(3,205,441)
รวมตัวแลกเงิน	154,588,803	156,744,511

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทออกและเสนอขายตัวแลกเงินระยะสั้นให้แก่กลุ่มทุนในวงจำกัด โดยออกตัวแลกเงินชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประภาพไม่ด้อยสิทธิและไม่มีการปัน ดังนี้

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568				
วันที่ออกตัวแลกเงิน	มูลค่าคงเหลือ (บาท)	อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)	อายุคงเหลือ (วัน)	วันครบกำหนดไถ่ถอน
12 กันยายน 2568-14 ตุลาคม 2568	160,000,000	7.25	160 - 191	9 มิถุนายน 2569 - 10 กรกฎาคม 2569

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567				
วันที่ออกตัวแลกเงิน	มูลค่าคงเหลือ (บาท)	อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)	อายุคงเหลือ (วัน)	วันครบกำหนดไถ่ถอน
23 เมษายน 2567 - 17 ธันวาคม 2567	160,000,000	7.25	17 - 255	17 มกราคม 2568 - 12 กันยายน 2568

ในวันนี้ออกตัวแลกเงิน บริษัทได้ถูกหักดอกเบี้ยไว้ล่วงหน้าและบริษัทได้ทยอยรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้าเป็นต้นทุนทางการเงินตามระยะเวลาของตัวแลกเงิน

17. เจ้านี้คำก่อสร้าง

เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2559 บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด (“บริษัทย่อย”) (“ผู้ว่าจ้าง”) ได้ทำสัญญาก่อสร้างโครงการเจ้าพระยา เอสเตท กับบริษัท บีซีอีจี ไทย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (“ผู้รับเหมาโครงการ”) ซึ่งตามสัญญาดังกล่าวผู้รับเหมาโครงการมีสิทธิในการโอนสิทธิเรียกร้องในหนี้คำก่อสร้างพร้อมดอกเบี้ยให้กับธนาคารในต่างประเทศแห่งหนึ่งที่ได้ให้การสนับสนุนทางการเงินในโครงการนี้ นอกจากนี้ตามสัญญาดังกล่าว บริษัทย่อยจะชำระเงินให้แก่ผู้รับเหมาโครงการและ/หรือธนาคารในต่างประเทศแห่งหนึ่งตามคำสั่งของผู้รับเหมาโครงการทั้งจำนวนเมื่อครบกำหนดชำระในวันที่ 20 กันยายน 2563 บริษัทย่อยได้วางหลักประกันต่อผู้รับเหมาโครงการโดยมีรายละเอียดของหลักประกัน ดังนี้

- จำนวนหุ้นของบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ทั้งจำนวน
- สิทธิในการสวมสิทธิการเช่าที่ดิน และคำมั่นว่าจะจดจำนองสิ่งปลูกสร้างของโครงการ เจ้าพระยา เอสเตท ภายใต้สัญญาหลักประกันแบบมีเงื่อนไข ซึ่งจะบังคับใช้สิทธิได้ภายใต้เงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญา

เมื่อวันที่ 16 กันยายน 2563 เงินกู้จากธนาคารในต่างประเทศของบริษัทย่อยที่นำมาใช้ในการก่อสร้างโครงการเจ้าพระยา เอสเตท จำนวน 375 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือ 11,754.75 ล้านบาท ได้ถูกชำระคืนแล้วทั้งจำนวนก่อนวันครบกำหนด บริษัทย่อยและผู้รับเหมาโครงการซึ่งมีฐานะเป็นผู้ถือหุ้นส่วนน้อยในบริษัทย่อยและในฐานะของผู้รับเหมาหลักของโครงการระหว่างก่อสร้าง ซึ่งเป็นผู้ค้าประกันได้ตกลงร่วมกันเพื่อดำเนินการจ่ายชำระหนี้ และรับโอนสิทธิเรียกร้องในหนี้คำก่อสร้างคืนจากธนาคาร ซึ่งให้การสนับสนุนทางการเงินสำหรับคำก่อสร้างก่อนวันครบกำหนดชำระเงิน ทั้งนี้เงินกู้ยืมจำนวน 45.50 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ถูกชำระโดยเงินฝากธนาคารของบริษัทย่อยที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระเงินตามสัญญาก่อสร้างและเงินกู้ยืมส่วนที่เหลือจำนวน 329.40 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ถูกชำระโดยเงินทุนที่จัดหามาโดยผู้รับเหมาโครงการ ส่งผลให้ผู้รับเหมาโครงการกลับมาเป็นเจ้าหนี้คำก่อสร้างภายใต้สัญญาก่อสร้างระหว่างบริษัทย่อยและผู้รับเหมาโครงการ โดยบริษัทย่อยและผู้รับเหมาโครงการได้บรรลุข้อตกลงในสัญญาการจ่ายชำระคืนหนี้โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญ ดังนี้

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

นอกจากนั้นในระหว่างปี 2564 บริษัทย่อยและผู้รับเหมาโครงการได้ทำข้อตกลงแปลงหนี้ทั้งเงินต้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายที่เหลือในสกุลเหรียญสหรัฐอเมริกาเป็นหนี้ที่เป็นไทยบาทด้วยอัตราแลกเปลี่ยนซึ่งตกลงร่วมกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เจ้าหนี้คำก่อสร้างและดอกเบี้ยค้างจ่ายระหว่างบริษัทย่อยและผู้รับเหมาโครงการมียอดคงเหลือจำนวน 5,484.65 ล้านบาท และ 1,407.88 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งตามสัญญาชำระหนี้คืน โดยยอดหนี้ดังกล่าวมีกำหนดชำระภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2565

อย่างไรก็ตาม บริษัทย่อยเห็นว่าผู้รับเหมาโครงการไม่สามารถปฏิบัติตามภาระที่ระบุไว้ในสัญญาก่อสร้างและไม่สามารถส่งมอบการก่อสร้างโครงการเจ้าพระยาเอสเตทได้ภายในวันที่ 31 ตุลาคม 2561 ตามที่กำหนดไว้ ทั้งนี้ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อสร้าง บริษัทย่อยและผู้รับเหมาโครงการแต่ละฝ่ายต้องยื่นข้อเรียกร้องของตนต่อวิศวกรซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากทั้งสองฝ่ายตามที่บริษัทย่อยและผู้รับเหมาโครงการได้ระบุไว้ในสัญญาก่อสร้าง (“วิศวกร”) สำหรับความเสียหายจากความล่าช้าและการขยายกำหนดเวลาแล้วเสร็จของงาน (Extension of Time for Completion)โดยวิศวกรในฐานะที่เป็นผู้ชี้ขาดข้อเรียกร้อง (Claim Determiner) ของคู่สัญญา จะต้องชี้ขาดประเด็นดังกล่าวซึ่งจะมีผลผูกพันคู่สัญญา โดยเมื่อวันที่ 20 เมษายน 2566 วิศวกรได้ออกหนังสือชี้ขาดอย่างเป็นทางการ (Engineer's Determination) ซึ่งได้สรุปผลการพิจารณาว่าผู้รับเหมาโครงการไม่ได้สิทธิในการขอขยายเวลาส่งมอบงาน ดังนั้นกำหนดเวลาแล้วเสร็จของงานจึงยังคงไม่เปลี่ยนแปลง กล่าวคือวันที่ 31 ตุลาคม 2561 และผู้รับเหมาโครงการไม่สามารถปฏิบัติตามภาระที่ระบุไว้ในสัญญาก่อสร้าง อีกทั้งวิศวกรได้ระบุไว้ในหนังสือชี้ขาดว่าบริษัทย่อยมีสิทธิได้รับการชดเช้ค่าเสียหายจากความล่าช้าจำนวน 5,380.22 ล้านบาท และยังระบุไว้ในหนังสือชี้ขาดดังกล่าวว่าการก่อสร้างโครงการยังไม่แล้วเสร็จ และค่าความเสียหายจากความล่าช้าจะดำเนินต่อจนถึงวันที่งานก่อสร้างแล้วเสร็จขั้นสุดท้าย (Practical Completion)

การชี้ขาดในเรื่องค่าเสียหายจากความล่าช้าดังกล่าวซึ่งสนับสนุนข้อเรียกร้องของบริษัทย่อย ยังไม่รวมถึงค่าเสียหายอื่น ๆ ซึ่งบริษัทย่อยได้ประเมินเบื้องต้นแล้วพบว่าความเสียหายอันเนื่องมาจากการล่าช้าร่วมกับการผิดสัญญาก่อสร้างและสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นมีมูลค่าเกินกว่าจำนวนรวมของเจ้าหนี้คำก่อสร้างและดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมด ทั้งนี้ ตามความเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัท สัญญาก่อสร้างดังกล่าวมีลักษณะเป็นสัญญาต่างตอบแทน ดังนั้นบริษัทย่อยย่อมไม่ตกอยู่ในฐานะลูกหนี้ผิดนัดภายใต้พฤติการณ์ที่บริษัทย่อยไม่มีส่วนในการรับผิดชอบตามมาตรา 205 ของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ต่อมาเมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2567 ผู้รับเหมาโครงการได้ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จและได้รับหนังสือรับรองการแล้วเสร็จขั้นสุดท้าย (Certificate of Practical Completion) ลงวันที่ 12 เมษายน 2567 ซึ่งเป็นระยะเวลาก่อสร้างเกินกว่าเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อสร้างมากกว่า 5 ปี



ปัจจุบันผู้รับเหมาโครงการ บริษัทและบริษัทย่อยอยู่ระหว่างการดำเนินคดีทางกฎหมายและการระงับข้อพิพาทด้วยวิธีทาง  
อนุญาโตตุลาการ ที่เกี่ยวข้องกับการผิดสัญญาก่อสร้างและสัญญาอื่นๆที่เกี่ยวข้อง (ดูหมายเหตุ ข้อ 33.2)

18. **หนี้สินตามสัญญาเช่า**

หนี้สินตามสัญญาเช่า ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวม	
	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2568	2567
หนี้สินตามสัญญาเช่า	390,475,099	378,192,548
<b>หัก</b> ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(9,235,747)	(6,882,655)
รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า	381,239,352	371,309,893
การวิเคราะห์การครบกำหนดของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าโดยไม่คิดลด		
ภายใน 1 ปี	22,021,134	19,588,444
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	75,184,804	73,506,974
เกินกว่า 5 ปี	3,124,287,380	3,137,865,940
	3,221,493,318	3,230,961,358
<b>หัก</b> ดอกเบี้ยรอตัดบัญชี	(2,831,018,219)	(2,852,768,810)
รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า	390,475,099	378,192,548

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2568	2567
หนี้สินตามสัญญาเช่า	13,446,509	13,866,310
<b>หัก</b> ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(7,583,258)	(6,882,655)
รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า	5,863,251	6,983,655
การวิเคราะห์การครบกำหนดของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าโดยไม่คิดลด		
ภายใน 1 ปี	8,413,694	7,781,004
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	6,467,004	7,385,294
	14,880,698	15,166,298
<b>หัก</b> ดอกเบี้ยรอตัดบัญชี	(1,434,189)	(1,299,988)
รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า	13,446,509	13,866,310

19. **หุ้นกู้**

เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2560 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นมีมติให้บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้โดยมูลค่ารวม ของหุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอน ณ  
ขณะใดขณะหนึ่ง กำหนดไว้ไม่เกิน 5,000 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2563 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติวงเงิน  
สำหรับการออกและเสนอขายหุ้นกู้เพิ่มเติมอีกจำนวน 2,000 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีวงเงินออกและเสนอขายหุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ถอน ณ ขณะ  
ใดขณะหนึ่ง ไม่เกิน 7,000 ล้านบาท

บริษัทออกจำหน่ายหุ้นกู้ ชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิ ทั้งมีหลักประกันและไม่มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ โดยมี  
รายละเอียด ดังนี้

	(หน่วย : บาท)							
หุ้นกู้	วันที่จำหน่าย	วันครบกำหนด	อัตรา ดอกเบี้ย ร้อยละต่อ ปี	ชำระ ดอกเบี้ย	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ			
					31 ธันวาคม	31 ธันวาคม		
					2568	2567		
<b>หุ้นกู้ - ชนิดมีหลักประกัน</b>								
CGD206A <sup>(1)(3)</sup>	25 มิถุนายน 2561	25 ธันวาคม 2569 <sup>(6)</sup>	7.75	ทุก 3 เดือน	387,036,000	387,036,000		
CGD213A <sup>(2)(4)</sup>	23 มีนาคม 2563	23 กันยายน 2569 <sup>(5)</sup>	8.00	ทุก 3 เดือน	797,500,000	797,500,000		
<b>หุ้นกู้ - ชนิดไม่มีหลักประกัน</b>								
CGD200A	19 ตุลาคม 2561	19 เมษายน 2570 <sup>(7)</sup>	8.00	ทุก 3 เดือน	204,340,000	212,160,000		
CGD219A	6 กันยายน 2562	6 มีนาคม 2570 <sup>(8)</sup>	8.00	ทุก 3 เดือน	114,121,000	114,121,000		
รวมหุ้นกู้					1,502,997,000	1,510,817,000		
<b>หัก</b> ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้					(8,347,872)	(6,804,070)		
รวม					1,494,649,128	1,504,012,930		
<b>หัก</b> ส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี					1,178,901,990	(1,504,012,930)		
รวมหุ้นกู้ระยะยาว					315,747,138	-		

(1) บริษัทได้จัดจ้างที่ดินบางส่วนรวมทั้งส่วนควบและส่วนต่อเติมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะถูกสร้างในอนาคตเพื่อเป็นหลักประกัน โดยมีวงเงินจำนวน 1,000 ล้าน  
บาท (ดูหมายเหตุข้อ 10) และจำนำเงินลงทุนในหุ้นสามัญบางส่วนของบริษัท (ดูหมายเหตุข้อ 9) เพื่อเป็นหลักทรัพยค้ำประกันการออกหุ้นกู้ระยะยาว

(2) บริษัทได้จัดจ้างที่ดินบางส่วนรวมทั้งส่วนควบและส่วนต่อเติมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะถูกสร้างในอนาคตเพื่อเป็นหลักประกันโดยมีวงเงินจำนวน 2,000 ล้าน  
บาท (ดูหมายเหตุข้อ 8 และข้อ 11) เพื่อเป็นหลักทรัพยค้ำประกันการออกหุ้นกู้ระยะยาว

(3) บริษัทต้องดำรงมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นประกันตามสัญญาหลักประกันต่อหนี้เงินต้นหุ้นกู้ในอัตราส่วนไม่น้อยกว่า 1.20 เท่า ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัท  
สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ต้องดำรงอัตราส่วนดังกล่าวได้

(4) บริษัทต้องดำรงมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นประกันตามสัญญาหลักประกันต่อหนี้เงินต้นหุ้นกู้ในอัตราส่วนไม่น้อยกว่า 1 เท่า และต้องดำรงอัตราส่วนของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่าย  
หักออกด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 5.5 : 1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละปี ตลอดจนอายุของหุ้นกู้ ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ  
2567 บริษัทสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ต้องดำรงอัตราส่วนดังกล่าวได้

- (5) เมื่อวันที่ 10 มีนาคม 2568 บริษัทได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้ขยายระยะเวลาครบกำหนดชำระคืนออกไปอีก 1 ปี 6 เดือนโดยหุ้นกู้จะครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 23 กันยายน 2569 นอกจากนี้ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้อนุมัติให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้จากเดิมร้อยละ 7.75 ต่อปี เป็น ร้อยละ 8.00 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 23 มีนาคม 2568 และแบ่งชำระดอกเบี้ยหุ้นกู้บางส่วนในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี และให้พักการชำระดอกเบี้ยส่วนที่เหลือตามข้อกำหนดสิทธิ (ร้อยละ 3 ต่อปี) แล้วนำดอกเบี้ยส่วนที่พักชำระไว้ไปรวมคำนวณชำระในวันครบกำหนดไถ่ถอน หรือวันที่มีการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอนทั้งจำนวน (แล้วแต่กรณี)
- (6) เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2568 บริษัทได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้ขยายระยะเวลาครบกำหนดชำระคืนออกไปอีก 1 ปี 6 เดือนโดยหุ้นกู้จะครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 25 ธันวาคม 2569 นอกจากนี้ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้อนุมัติให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้จากเดิมร้อยละ 7.50 ต่อปี เป็น ร้อยละ 7.75 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 25 มิถุนายน 2568 และแบ่งชำระดอกเบี้ยหุ้นกู้บางส่วนในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี และให้พักการชำระดอกเบี้ยส่วนที่เหลือตามข้อกำหนดสิทธิ (ร้อยละ 2.75 ต่อปี) แล้วนำดอกเบี้ยส่วนที่พักชำระไว้ไปรวมคำนวณชำระในวันครบกำหนดไถ่ถอน หรือวันที่มีการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอนทั้งจำนวน (แล้วแต่กรณี)
- (7) เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2568 บริษัทได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้ขยายระยะเวลาครบกำหนดชำระคืนออกไปอีก 1 ปี 6 เดือนโดยหุ้นกู้จะครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 19 เมษายน 2570 นอกจากนี้ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้อนุมัติให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้จากเดิมร้อยละ 7.75 ต่อปี เป็น ร้อยละ 8.00 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 19 ตุลาคม 2568 และแบ่งชำระดอกเบี้ยหุ้นกู้บางส่วนในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี และให้พักการชำระดอกเบี้ยส่วนที่เหลือตามข้อกำหนดสิทธิ (ร้อยละ 3 ต่อปี) แล้วนำดอกเบี้ยส่วนที่พักชำระไว้ไปรวมคำนวณชำระในวันครบกำหนดไถ่ถอน หรือวันที่มีการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอนทั้งจำนวน (แล้วแต่กรณี)
- (8) เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2568 บริษัทได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้ขยายระยะเวลาครบกำหนดชำระคืนออกไปอีก 1 ปี 6 เดือนโดยหุ้นกู้จะครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 6 มีนาคม 2570 นอกจากนี้ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้อนุมัติให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้จากเดิมร้อยละ 7.75 ต่อปี เป็น ร้อยละ 8.00 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 6 กันยายน 2568 และแบ่งชำระดอกเบี้ยหุ้นกู้บางส่วนในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี และให้พักการชำระดอกเบี้ยส่วนที่เหลือตามข้อกำหนดสิทธิ (ร้อยละ 3 ต่อปี) แล้วนำดอกเบี้ยส่วนที่พักชำระไว้ไปรวมคำนวณชำระในวันครบกำหนดไถ่ถอน หรือวันที่มีการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอนทั้งจำนวน (แล้วแต่กรณี)

รายการเคลื่อนไหวของหุ้นกู้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	2568	2567
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	1,504,012,930	2,135,245,281
หัก ชำระคืน	(7,820,000)	(630,217,000)
บวก ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	11,696,974	15,497,395
หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	(13,240,776)	(16,512,746)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	1,494,649,128	1,504,012,930

20. ประมวลการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

บริษัทมีโครงการผลประโยชน์ของพนักงานหลังจากออกจากงานตามพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน ซึ่งจัดเป็นโครงการผลประโยชน์เพื่อวัตถุประสงค์ดังกล่าว

ค่าใช้จ่ายที่บันทึกในกำไรขาดทุนตามโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	3,211,424	3,470,839	2,784,820	3,103,012
ต้นทุนดอกเบี้ย	541,119	529,787	492,667	489,584
รวม	3,752,543	4,000,626	3,277,487	3,592,596

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2568	2567	2568	2567
ยอดยกมาของประมาณการหนี้สินตามโครงการ				
ผลประโยชน์ที่กำหนดไว้	22,716,475	18,697,495	20,998,316	17,557,857
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	3,211,424	3,470,839	2,784,820	3,103,012
ต้นทุนดอกเบี้ย	541,119	529,787	492,667	489,584
	26,469,018	22,698,121	24,275,803	21,150,453
ผล (กำไร) ขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่				
ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้				
ที่รับรู้เป็นรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
- จากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน	201,230	1,734,367	-	1,531,956
- จากการปรับปรุงประสบการณ์	(330,083)	(1,438,513)	-	(1,406,593)
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	-	(277,500)	-	(277,500)
ยอดยกไปของประมาณการหนี้สินตามโครงการ				
ผลประโยชน์ที่กำหนดไว้	26,340,165	22,716,475	24,275,803	20,998,316

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้ในการคำนวณประมาณการหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2568	2567	2568	2567
ร้อยละต่อปี	ร้อยละต่อปี	ร้อยละต่อปี	ร้อยละต่อปี	ร้อยละต่อปี
ข้อสมมติทางการเงิน				
อัตราคิดลด	2.50 - 2.82	2.56 - 2.82	2.56	2.56
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	4.00 - 6.00	3.50 - 6.00	6.00	6.00
ข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์				
อัตราการลาออกของพนักงาน	1.91 - 40.11*	1.91 - 40.11*	3.34 - 40.11*	3.34 - 40.11*
อัตราภาระณะ	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 และอัตราภาระณะ การวิเคราะห์ความอ่อนไหวดังต่อไปนี้ได้พิจารณาจากการเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องที่อาจเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานในขณะที่ข้อสมมติอื่นคงที่

	(หน่วย : บาท)			
	ผลกระทบต่อมูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สิน			
	ผลประโยชน์พนักงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2568	2567	2568	2567
อัตราคิดลด - เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	(3,165,696)	(2,863,391)	(2,832,601)	(2,573,549)
อัตราคิดลด - ลดลงร้อยละ 1	3,730,059	3,397,890	3,320,376	3,040,338
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน - เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	3,787,231	3,227,945	3,388,472	2,881,981
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน - ลดลงร้อยละ 1	(3,266,544)	(2,785,735)	(2,935,610)	(2,499,426)
อัตราการลาออกของพนักงาน - เพิ่มขึ้นร้อยละ 20	(3,495,177)	(2,961,813)	(3,232,495)	(2,734,499)
อัตราการลาออกของพนักงาน - ลดลงร้อยละ 20	4,223,123	3,555,933	3,905,134	3,283,977
อัตราমনะ - เพิ่มขึ้นร้อยละ 20	(353,444)	(305,223)	(318,669)	(273,873)
อัตราমনะ - ลดลงร้อยละ 20	359,196	310,247	323,783	278,281

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นอาจไม่ได้แสดงถึงการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจริงในประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน เนื่องจากการยากที่การเปลี่ยนแปลงข้อสมมติต่าง ๆ จะเกิดขึ้นแยกต่างหากจากข้อสมมติอื่นซึ่งอาจมีความสัมพันธ์กัน

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

การวิเคราะห์การครบกำหนดของการจ่ายชำระผลประโยชน์ของประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์ของพนักงานหลังออกจากงาน โดยไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ภายใน 1 ปี	2,109,914	1,753,500	2,109,914	1,753,500
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	228,754	585,168	228,754	585,168
เกินกว่า 5 ปี	30,770,793	30,577,054	27,614,344	27,614,344
รวม	33,109,461	32,915,722	29,953,012	29,953,012

21. <b>ทุนเรือนหุ้น</b>	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
				<b>วันที่จดทะเบียนกับ</b>
	<b>จำนวนหุ้น</b>	<b>มูลค่าต่อหุ้น</b>	<b>ทุนจดทะเบียน</b>	<b>กระทรวงพาณิชย์</b>
	<b>(หุ้น)</b>	<b>(บาท)</b>	<b>(บาท)</b>	<b>(วันที่)</b>
<u>หุ้นสามัญจดทะเบียน</u>				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	9,959,285,678	0.61	6,075,164,264	
ลดทุน <sup>(1)</sup>	(1,693,156,628)	0.61	(1,032,825,543)	21 พฤษภาคม 2567
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	8,266,129,050		5,042,338,721	
เพิ่มทุน <sup>(2)</sup>	826,612,905	0.61	504,233,872	21 พฤษภาคม 2568
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	9,092,741,955		5,546,572,593	
<div><div>(1)   เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2567 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นได้อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 1,032,825,543 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่ยังไม่ได้ ออกจำหน่าย จำนวน 1,693,156,628 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.61 บาท</div><div>(2)   เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2568 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นได้อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 504,233,872 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 826,612,905 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.61 บาท เพื่อรองรับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement)</div></div>				

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
				<b>ส่วนเกินมูลค่า</b>
	<b>จำนวนหุ้น</b>	<b>มูลค่าต่อหุ้น</b>	<b>ทุนชำระแล้ว</b>	<b>หุ้นสามัญ</b>
	<b>(หุ้น)</b>	<b>(บาท)</b>	<b>(บาท)</b>	<b>(บาท)</b>
<u>หุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้ว</u>				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	8,266,129,050	0.61	5,042,338,721	1,412
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	8,266,129,050	0.61	5,042,338,721	1,412

22. ใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ

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	5 กุมภาพันธ์ 2562	40	1.56	28 กุมภาพันธ์ 2563	19 กุมภาพันธ์ 2567

\* ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิได้ในวันทำการสุดท้ายของทุกเดือนที่ 6 หลังจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ใบสำคัญแสดงสิทธิหมดอายุแล้ว



23.   **ทุนสำรองตามกฎหมาย**

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 2568	31 ธันวาคม 2567
ยอดคงเหลือต้นปี	(200,556,197)	(187,787,208)
ผลขาดทุนจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(61,273,241)	(15,961,236)
ภาษีเงินได้เกี่ยวกับผลขาดทุนจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	12,254,648	3,192,247
โอนขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นไปยังขาดทุนสะสม	138,335,999	-
ยอดคงเหลือปลายปี	(111,238,791)	(200,556,197)

ผลขาดทุนจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น แสดงผลสะสมของกำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ผลสะสมกำไรหรือขาดทุนจะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่เป็นกำไรหรือขาดทุนเมื่อตัดจำหน่ายเงินลงทุนในตราสารทุน รายการดังกล่าวจะโอนไปกำไรสะสมแทน

24.2   ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงินต่างประเทศ

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม	
	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
ยอดคงเหลือต้นปี	(104,586,545)	(103,011,534)
(เพิ่มขึ้น) ลดลงระหว่างปี	(4,899,548)	(1,575,011)
ยอดคงเหลือปลายปี	(109,486,093)	(104,586,545)

ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงินต่างประเทศให้เป็นสกุลเงินบาทได้รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และผลสะสมแสดงแยกเป็นรายการต่างหากในส่วนของผู้ถือหุ้นภายใต้องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น

25.   **รายได้อื่น**

รายได้อื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม		(หน่วย : บาท)	
	2568	2567	งบการเงินเฉพาะกิจการ 2568	2567
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารจัดการอาคารชุด	126,188,718	122,023,235	-	-
รายได้ค่าบริการสาธารณูปโภค	136,695,563	147,926,727	-	-
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารจัดการ (ดูหมายเหตุข้อ 29.4)	-	-	42,480,000	42,000,000
รายได้จากการยกเลิกสัญญาเช่าห้องชุด	40,341,382	104,338,724	-	1,181,244
อื่นๆ	17,811,930	32,669,832	20,668	1,112,153
รวม	321,037,593	406,958,518	42,500,668	44,293,397

26.   **ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ**

ข้อมูลเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ที่สำคัญดังนี้

	งบการเงินรวม		(หน่วย : บาท)	
	2568	2567	งบการเงินเฉพาะกิจการ 2568	2567
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนพัฒนาที่ดิน	302,484,694	971,268,916	(10,238,128)	(85,866,169)
จ่ายค่างานก่อสร้าง	35,194,571	246,769,252	10,238,128	85,866,169
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	177,233,678	182,531,876	100,302,815	106,264,376
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	47,043,661	40,078,451	41,126,550	36,402,233
ค่าที่ปรึกษาและค่าบริการทางวิชาชีพ	107,670,884	75,219,093	13,519,037	29,472,371
ค่าธรรมเนียมการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	3,323,885	3,380,217	3,323,885	3,380,217
ค่าเช่า ค่าบริการและค่าสาธารณูปโภค	172,300,855	184,471,255	7,859,103	7,565,483
ค่านายหน้าในการขาย	10,088,468	43,247,995	-	-
ค่าธรรมเนียมการใช้สิทธิ	17,878,397	50,998,839	2,400	3,580
ค่าโฆษณาและประชาสัมพันธ์	3,710,757	4,760,402	161,296	841,273
ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา	8,581,200	4,892,424	296,187	31,381
ค่าเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม	417,809	8,714	48,995	135
ค่าปรับและค่าความเสียหาย	37,256	13,926	25,256	1,745
ค่าเบี้ยประกันภัยสินทรัพย์	12,671,576	5,727,982	66,129	71,062
ค่าภาษีอากรและค่าธรรมเนียมอื่น	8,737,150	14,661,508	906,361	429,686
ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร	52,910,933	55,268,401	52,910,933	55,268,401
ขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9	60,285,315	12,764,679	128,116,942	-

27.   **คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร**

27.1    คำตอบแทนกรรมการนี้เป็นผลประโยชน์ที่จ่ายให้แก่กรรมการของบริษัทตามมาตรา 90 ของพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด โดยไม่รวมเงินเดือนและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องที่จ่ายให้กับกรรมการซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารของบริษัทด้วย

27.2    คำตอบแทนผู้บริหารนี้เป็นคำตอบแทนที่เป็นตัวเงิน ได้แก่ เงินเดือน โบนัส และกองทุนสำรองเลี้ยงชีพที่จ่ายให้แก่ผู้บริหารของบริษัท ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 24 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหารสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวมและ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
คำตอบแทนกรรมการ	4,507,996	4,420,000
คำตอบแทนผู้บริหารที่สำคัญ		
ผลประโยชน์ระยะสั้น	46,770,596	49,142,541
ผลประโยชน์หลังออกจากการงาน	1,632,341	1,705,860
รวม	52,910,933	55,268,401

28.   **กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น**

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน คำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญด้วยจำนวนหุ้นถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ถือโดยบุคคลภายนอกที่ออกในระหว่างปี ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2568	2567	2568	2567
ขาดทุนสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่				
จากการดำเนินงานต่อเนื่อง (บาท)	(567,827,269)	(251,693,998)	(512,673,471)	(440,113,079)
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	8,266,129,050	3,266,129,050	8,266,129,050	8,266,129,050
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	(0.0687)	(0.0304)	(0.0620)	(0.0532)

29.   **รายการบัญชีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัทและบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกลุ่มบริษัทและบริษัท หรือถูกควบคุมโดยกลุ่มบริษัทและบริษัทไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกลุ่มบริษัทและบริษัท

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคล ซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับกลุ่มบริษัทและบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของกลุ่มบริษัทและบริษัทที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทและบริษัท ตลอดจนสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่บุคคลดังกล่าวมีอำนาจควบคุมหรือมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

ความสัมพันธ์ที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันนอกเหนือจากบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัทหลักทรัพย์ พาย จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท คันทรี กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท เบาต์ แอนด์ บียอนด์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท วอเตอร์ฟร้อนท์ โฮเต็ล จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท เออร์เบิน รีเสิร์ชโฮเต็ล จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ไทย	บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการวางแผน สิ่งการและควบคุมกิจการต่าง ๆ ของกิจการ

29.1   **เงินลงทุนในบริษัทย่อย**

ชื่อบริษัท	งบการเงินเฉพาะกิจการ											(หน่วย : บาท)	
	ทุน		สัดส่วนเงินลงทุน		วิธีราคาทุน		การด้อยค่า		ราคาทุน - สุทธิ		เงินปันผลรับ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	ชำระแล้ว	ชำระแล้ว	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		2568	2567
บริษัทย่อย													
บริษัท แลมดัวร์ค โฮลดิ้งส์ 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 บีซีอี คันทรี กรุ๊ป เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด	1,000,000	1,000,000	99.99	99.99	999,970	999,970	-	-	999,970	999,970	-	-	-
บริษัท ซีจีดี ดิจิตอล 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 ลีตดิง สตูด พาร์ทเนอร์ชิพ จำกัด	225,641,944	225,641,944	96.45	96.45	217,662,851	217,662,851	-	-	217,662,851	217,662,851	-	-	-
บริษัท ลีตดิง เอ็ดดูเคชั่น จำกัด	50,000,000	12,499,998	99.99	99.99	49,999,990	12,499,998	-	-	49,999,990	12,499,998	-	-	-
บริษัท ซีจีดี อินดัสเทรียล ริง ไรด จำกัด	250,000	-	99.99	-	249,998	-	-	-	249,998	-	-	-	-
รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย	4,745,487,009	4,707,737,019	(10,237,094)	(10,237,094)	4,735,249,915	4,697,499,925	-	-			-	-	-

เมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติให้เลิกบริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์ทเนอร์ จำกัด ซึ่งเป็น

บริษัทย่อย เนื่องจากบริษัทย่อยดังกล่าวได้ยกเลิกการประกอบกิจการแล้ว โดยปัจจุบันบริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์ทเนอร์ จำกัด ยังอยู่ระหว่างการชำระบัญชี

เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2567 มีมติอนุมัติให้เลิกกิจการบริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อมโดยผ่านบริษัท ลีตดิง สตูด พาร์ทเนอร์ชิพ จำกัด) โดยเมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2568 บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด ได้ดำเนินการชำระบัญชีเสร็จสิ้นแล้ว

เมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2568 มีมติอนุมัติให้จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่เพื่อประกอบกิจการ ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้ชื่อ “บริษัท ซีจีดี อินดัสเรียล ริง ไรด จำกัด” โดยเมื่อวันที่ 2 เมษายน 2568 บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทย่อยดังกล่าวกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ตามมติดังกล่าว

29.2 เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2568	2567	2568	2567
เงินให้กู้ยืมระยะยาว				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	1,000,000,000	2,000,000,000	1,000,000,000	-
หัก เงินให้กู้ยืมระยะยาวที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(1,000,000,000)	-	(1,000,000,000)	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	2,000,000,000	-	-

เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2564 บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (ผู้ให้กู้) ได้ทำสัญญาเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันสองแห่ง (ผู้กู้) ซึ่งมีการค้ำประกันโดยบริษัทใหญ่ของผู้กู้ เงินให้กู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.5 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนในวันที่ 26 สิงหาคม 2569

เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2568 บริษัทได้รับโอนสิทธิในการรับชำระเงินตามสัญญาเงินให้กู้ยืมจากบริษัทย่อยภายใต้สัญญา “Sale and Purchase Agreement in Relation to Assets” โดยบริษัทตกลงชำระรายการดังกล่าวด้วยการหักกลับกับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นจำนวน 1,368.03 ล้านบาท และดอกเบี้ยค้างรับ ส่วนยอดที่เหลือชำระด้วยการหักกลับกับลูกหนี้อื่นและชำระด้วยเงินสดในวันเดียวกันบริษัทได้รับชำระเงินคืนบางส่วนจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันสองแห่ง

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2568	2567
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น		
บริษัทย่อย	145,500,000	1,511,028,539
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(128,051,362)	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย	17,448,638	1,511,028,539

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นเป็นเงินกู้ที่ไม่มีหลักประกัน คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.00 ถึง 9.25 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

29.3 เงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2568	2567
เงินกู้ยืมระยะสั้น		
บริษัทย่อย <sup>(1)</sup>	669,446,591	671,941,419
รวม	669,446,591	671,941,419
เงินกู้ยืมระยะยาว		
บริษัทย่อย <sup>(2) (3)</sup>	6,535,360,884	-
รวม	6,535,360,884	-

<sup>(1)</sup> ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อยสองแห่งรวมเป็นจำนวน 15.12 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง โดยไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน ไม่คิดดอกเบี้ยระหว่างกัน และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

<sup>(2)</sup> เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2568 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง โดยการแปลงสภาพจากเงินตราองรับ ไปเป็นเงินกู้ยืมระยะยาว ซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่เงินสด และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.50 ต่อปี โดยมีกำหนดชำระคืนตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา

<sup>(3)</sup> เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2568 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.00 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนภายในสองปีนับจากวันที่ในสัญญา

29.4 ยอดคงเหลืออื่น ๆ และรายการค้ากับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้และค่าใช้จ่ายส่วนหนึ่งของกลุ่มบริษัทและบริษัทเกิดจากรายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน บุคคลหรือกิจการเหล่านี้เกี่ยวข้องกันโดยการมีกรรมกรร่วมกันและการถือหุ้นทั้งทางตรงหรือทางอ้อม นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการแต่ละประเภทมีดังนี้

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
ค่าธรรมเนียมบริหารจัดการ	ราคาที่ตกลงตามสัญญาโดยเทียบเคียงราคาตลาด

รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวที่มีนัยสำคัญ ดังนี้

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2568	2567	2568	2567
ยอดคงเหลือ				
บริษัทย่อย				
ลูกหนี้อื่น (ดูหมายเหตุข้อ 6)	-	-	18,636,843	49,352,613
ดอกเบี้ยค้างรับ (ดูหมายเหตุข้อ 6)	-	-	28,271,842	349,554,863
โครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค - ต้นทุนการกู้ยืม (ดูหมายเหตุข้อ 8)	-	-	12,360,172	5,373,273
อาคารระหว่างก่อสร้าง - ต้นทุนการกู้ยืม (ดูหมายเหตุข้อ 11)	-	-	119,118,119	30,505,612
เจ้าหนี้อื่น - เงินตราองรับ (ดูหมายเหตุข้อ 14) *	-	-	9,854,388	,945,676,216
เจ้าหนี้อื่น	-	-	32,564,822	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย (ดูหมายเหตุข้อ 14)	-	-	619,146,422	285,167,077



(หน่วย : บาท)				
งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	
31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	
2568	2567	2568	2567	
<b>ยอดคงเหลือ (ต่อ)</b>				
<b>บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้า (ดูหมายเหตุข้อ 6)	517,500	481,500	-	-
ลูกหนี้อื่น (ดูหมายเหตุข้อ 6)	15,665,125	15,848,099	-	-
ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุน (ดูหมายเหตุข้อ 6)	70,125,000	140,250,000	-	-
เงินลงทุนในหุ้นสามัญ	75,000,282	104,082,024	75,000,282	104,082,024
เจ้าหนี้อื่น (ดูหมายเหตุข้อ 14)	10,146,642	11,580,386	124,097	507,084
รายได้รับล่วงหน้า (ดูหมายเหตุข้อ 14)	1,025,831	1,445,925	-	-
ตัวแลกเงิน	-	160,000,000	-	160,000,000
ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	-	3,205,441	-	3,205,441
เงินมัดจำรับล่วงหน้า	3,710,280	3,710,280	-	-
<b>บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
ลูกหนี้การค้าหมุนเวียน (ดูหมายเหตุข้อ 6)	-	55,529,832	-	-
เงินรับล่วงหน้า	32,097,156	11,000,000	-	-

\* เจ้าหนี้อื่น - เงินทดรองรับ เป็นเงินทดรองรับจากบริษัทย่อย โดยเริ่มคิดดอกเบี้ยระหว่างกันตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 จากยอดเงินทดรองรับสุทธิจากลูกหนี้อื่นระหว่างกัน ในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี

(หน่วย : บาท)				
งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
2568	2567	2568	2567	
<b>รายได้และค่าใช้จ่าย</b>				
<b>บริษัทย่อย</b>				
ดอกเบี้ยรับ	-	-	105,806,430	139,072,655
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารจัดการ (ดูหมายเหตุข้อ 25)	-	-	42,480,000	42,000,000
รายได้อื่น	-	-	15,000	216,000
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	238,379,939	203,010,104
<b>บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
รายได้อื่น	130,101,900	141,154,589	-	-
ดอกเบี้ยรับ	96,136,986	110,301,370	13,863,014	-
ค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้	2,258,021	400,902	2,258,021	400,902
ดอกเบี้ยจ่าย	-	11,195,435	-	11,195,435
ค่าใช้จ่ายอื่น	33,929,281	31,385,793	394,198	339,388
<b>บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
ดอกเบี้ยรับ	3,470,168	5,393,117	-	-

30. การเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

กลุ่มบริษัทดำเนินกิจการหลักในหลายส่วนงาน คือธุรกิจลงทุนถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding company) และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)				
งบการเงินรวม				
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568				
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		รายการตัด		รวม
พัฒนา	ลงทุนใน	บัญชี		
อสังหาริมทรัพย์	อสังหาริมทรัพย์			
ภายในประเทศ	ต่างประเทศ			
รายได้				
รายได้จากภายนอก				
รายได้หลัก				
รายได้ที่รับรู้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง				
รายได้จากการขายอาคารชุด	561,467,582	-	-	561,467,582
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	6,071,553	-	-	6,071,553
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	79,907,500			79,907,500
รายได้อื่น	321,037,593	-	-	321,037,593
รวมรายได้จากภายนอก	968,484,228	-	-	968,484,228
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายอาคารชุด	337,679,265	-	-	337,679,265
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	35,346,036	-	-	35,346,036
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	578,861,498	441,849	-	579,303,347
ขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9	65,580	60,174,100	-	60,239,680
ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร	52,910,933	-	-	52,910,933
รวมค่าใช้จ่าย	1,004,863,312	60,615,949	-	1,065,479,261
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	(36,379,084)	(60,615,949)	-	(96,995,033)
รายได้ทางการเงิน	107,566,652	-	-	107,566,652
ต้นทุนทางการเงิน	(587,850,467)	-	-	(587,850,467)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(516,662,899)	(60,615,949)	-	(577,278,848)
รายได้ภาษีเงินได้	(1,245,437)	-	-	(1,245,437)
ขาดทุนสำหรับปี	(515,417,462)	(60,615,949)	-	(576,033,411)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากรายการกับลูกค้าภายนอกที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 ของรายได้รวมเป็นจำนวนหนึ่งรายของส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายในประเทศจำนวน 113.49 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 11.72 ของรายได้ทั้งหมดของกลุ่มบริษัท

(หน่วย : บาท)

งบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

พัฒนา

ลงทุนใน

อสังหาริมทรัพย์

ภายในประเทศ

ศ

รายการตัด

บัญชี

ต่างประเทศ

รวม

รายได้				
รายได้จากภายนอก				
รายได้หลัก				
รายได้ที่รับรู้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง				
รายได้จากการขายอาคารชุด	2,004,083,409	-	-	2,004,083,409
รายได้อื่น	405,630,076	1,328,442	-	406,958,518
รวมรายได้จากภายนอก	2,409,713,485	1,328,442	-	2,411,041,927
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายอาคารชุด	1,218,038,168	-	-	1,218,038,168
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	134,061,066	-	-	134,061,066
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	568,941,376	(2,900,642)	-	566,040,734
ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร	55,268,401	-	-	55,268,401
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	1,027,788	1,942	-	1,029,730
รวมค่าใช้จ่าย	1,977,336,799	(2,898,700)	-	1,974,438,099
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	432,376,686	4,227,142	-	436,603,828
รายได้ทางการเงิน	130,909,522	9,268	-	130,918,790
ต้นทุนทางการเงิน	(620,502,559)	-	-	(620,502,559)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(57,216,351)	4,236,410	-	(52,979,941)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	95,531,099	-	-	95,531,099
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(152,747,450)	4,236,410	-	(148,511,040)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากรายการกับลูกค้าภายนอกรายได้รายหนึ่งที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 ของรายได้รวม

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม			
	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		รายการตัด	รวม
	พัฒนา	ลงทุนใน	บัญชี	
	อสังหาริมทรัพย์	อสังหาริมทรัพย์		
	ภายในประเทศ	ต่างประเทศ		
ทรัพย์รวม				
วันที่ 31 ธันวาคม 2568	16,474,877,786	672,905,131	(1,210,788,500)	15,936,994,417
วันที่ 31 ธันวาคม 2567	16,943,518,600	734,203,772	(1,212,039,968)	16,465,682,404
รวม				
วันที่ 31 ธันวาคม 2568	12,586,154,093	5,622,018	(670,344,015)	11,921,432,096
วันที่ 31 ธันวาคม 2567	12,683,939,573	5,359,242	(672,842,187)	12,016,456,628

31. สัญญาที่สำคัญ

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

ต่อมาวันที่ 1 ตุลาคม 2557 บริษัทเช่าทำสัญญาให้ผู้เช่าช่วงที่ดิน และดำเนินการจดทะเบียนให้ผู้เช่าช่วงสิทธิการเช่ากับ บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย เพื่อดำเนินโครงการเจ้าพระยา เอสเตท ให้เหมาะสมกับโครงสร้างธุรกิจและ เป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการดำเนินงานของบริษัท โดยหลักการกำหนดค่าตอบแทนการเช่าช่วงและเงื่อนไขการชำระค่าตอบแทนการเช่าช่วงที่ดินดังกล่าวให้องตามสัญญาเช่าที่ดินที่บริษัทได้ทำไว้กับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

ในเดือนสิงหาคม 2564 บริษัทได้มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขสัญญาเช่าที่ดินกับผู้ให้เช่า และยกเลิกสัญญาให้ผู้เช่าช่วงที่ดินกับบริษัทย่อย ทั้งนี้เพื่อรองรับการขายธุรกิจโรงแรม

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

31.3 เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2556 บริษัทได้ทำสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) กับบริษัท บีซีอีจี ไทย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เพื่อให้บริษัดังกล่าวร่วมลงทุนในบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด (“บริษัทย่อย”) โดยจะร่วมกันพัฒนาโครงการเจ้าพระยา เอสเตท ภายใต้เงื่อนไขที่บริษัท บีซีอีจี ไทย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด จะต้องชำระเงินค่าหุ้นสามัญเป็นเงินสดทั้งสิ้นจำนวน 60 ล้านดอลลาร์สหรัฐให้แก่บริษัทย่อยเพื่อใช้พัฒนาโครงการนี้โดยเฉพาะ ซึ่งต่อมาบริษัทย่อยได้รับชำระค่าหุ้นสามัญจากบริษัดังกล่าวตามที่บริษัทได้มีการทำสัญญาตกลงไว้และได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์แล้ว โดยภายหลังการเพิ่มทุนดังกล่าว บริษัทและบริษัท บีซีอีจี ไทย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ถือหุ้นในบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 70 และร้อยละ 30 ตามลำดับ

31.4 เมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2557 บริษัทได้ทำสัญญาการให้บริการดำเนินงานกับบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง เพื่อให้ให้บริการเกี่ยวกับการจัดการและการดำเนินงานแก่บริษัทย่อยดังกล่าว โดยค่าบริการคำนวณจากต้นทุนบวกส่วนเพิ่ม และเงื่อนไขการเลิกสัญญาเป็นไปตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญา

31.5 เมื่อวันที่ 19 พฤศจิกายน 2557 บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทได้เช่าทำสัญญาการใช้สิทธิกับ Four Seasons Hotel & Resorts Asia Pacific Pte Ltd. เพื่อใช้สิทธิการใช้ชื่อ “Four Seasons” ในส่วนของการเป็นเจ้าของ และการดำเนินงานซึ่งรวมถึงบริการและกิจกรรมที่เกี่ยวข้องและจำเป็นทั้งหมดในการดำเนินงานด้านที่พักอาศัยภายใต้โครงการเจ้าพระยา เอสเตท ตั้งแต่วันที่ 19 พฤศจิกายน 2557 จนกว่าจะปิดการขาย ทั้งนี้ Four Seasons Hotel & Resorts Asia Pacific Pte Ltd. มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการใช้สิทธิ ซึ่งคำนวณเป็นอัตราร้อยละของยอดขายได้ขั้นต้นของโครงการ นอกจากนั้นตามเงื่อนไขของสัญญานี้อีย่อยมีสิทธิได้รับเงินค่าสนับสนุนในการดำเนินงานจำนวนหนึ่ง

		ค่าเสียหายอันเป็นผลจากการละเมิดสัญญา ก่อสร้างและสัญญาผู้ถือหุ้นที่บริษัทฟ้องเรียกค่าเสียหายจากผู้รับเหมาโครงการนั้นเกินกว่าจำนวน ตามสัญญาสิทธิซื้อหุ้น (ดูหมายเหตุข้อ 33.2)
		โดยเมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2567 บริษัทได้มีหนังสือถึงผู้รับเหมาโครงการ ได้แย้งเรื่องหนังสือบอกกล่าวเพื่อขอใช้สิทธิขายหุ้นข้างต้น
31.6	บริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเด้นซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยเข้าทำสัญญาเพื่อรับบริการดำเนินงานกับ Hotel Management Company Bangkok Limited เพื่อรับบริการเกี่ยวกับการจัดการและการดำเนินงานด้านที่พักอาศัยภายใต้โครงการเจ้าพระยา เอสเตท โดยค่าบริการ ระยะเวลา และเงื่อนไขการต่ออายุสัญญาบริการเป็นไปตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญา	
31.7	บริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเด้นซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยเข้าทำสัญญาเพื่อรับบริการที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องและจำเป็นทั้งหมดในการดำเนินงานด้านที่พักอาศัยภายใต้โครงการเจ้าพระยา เอสเตทกับ Four Seasons Hotel & Resorts Asia Pacific Pte Ltd. โดยค่าบริการ ระยะเวลา และเงื่อนไขการต่ออายุสัญญาบริการเป็นไปตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญา	
31.8	เมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2568 บริษัท ลีดดิง เอ็ดดูเคชั่น จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท (“บริษัทย่อย”) ได้เข้าทำสัญญาอนุญาตให้สิทธิ (License Agreement) และสัญญาบริการที่ปรึกษาด้านการจัดการ (Management Advisory Services Agreement) กับเจ้าของเครื่องหมายการค้าโรงเรียนนานาชาติแห่งหนึ่ง (“ผู้ให้สิทธิ”) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้สิทธิในการใช้ทรัพย์สินทางปัญญาของผู้ให้สิทธิในการเปิดและดำเนินกิจการโรงเรียนนานาชาติในประเทศไทย รวมถึงการรับบริการที่ปรึกษาด้านการจัดการจากผู้ให้สิทธิ ทั้งนี้ สัญญาอนุญาตให้สิทธิและสัญญาบริการที่ปรึกษาด้านการจัดการมีระยะเวลา 50 ปี นับตั้งแต่วันที่โรงเรียนเปิดดำเนินการ และผู้ให้สิทธิมีสิทธิได้รับค่าบริการและค่าธรรมเนียมการใช้สิทธิตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา	
32.	<b>ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น</b>	
32.1	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทมีหนังสือค้ำประกันในการชำระหนี้ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาก่อสร้างของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง	
32.2	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทมีวงเงินบัตรเครดิตซึ่งยังไม่ได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงิน 3.14 ล้านบาท และ 3.11 ล้านบาท ตามลำดับ	
32.3	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้างโครงการโรงเรียนและที่อยู่อาศัยคงเหลือจำนวน 829.45 ล้านบาท และ 1,180.99 ล้านบาท ตามลำดับ	
32.4	บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีภาระผูกพันตามสัญญาการขายเงินลงทุนที่จะต้องจัดตั้งบัญชีทุนสำรองเพื่อชำระค่าเช่าที่ดินสำหรับปีที่ 26 ถึง 75 แก่สำนักทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์โดยใช้เงินของ บริษัทย่อยเองจำนวน 350 ล้านบาท ภายในวันที่ 11 พฤศจิกายน 2565 ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการจัดตั้งบัญชีทุนสำรองดังกล่าว และบริษัทย่อยจะต้องเพิ่มเงินที่จะจัดตั้งบัญชีทุนสำรองดังกล่าวอีกร้อยละ 6 ต่อปีนับจากวันที่ครบกำหนดจนถึงวันที่จัดตั้งบัญชีทุนสำรองแล้วเสร็จ	
	เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2568 บริษัทย่อยได้ลงนามในหนังสือเพิ่มเติมของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเพื่อชำระดอกเบี้ยค้างจ่ายและยุติการคิดดอกเบี้ยปรับเพิ่มเติมของสัญญาที่เกี่ยวข้องกันตั้งแต่วันที่ 5 ธันวาคม 2567 ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทย่อยได้บันทึกประมาณการหนี้สินสำหรับจัดการบัญชีทุนสำรองดังกล่าวแล้วจำนวน 197.44 ล้านบาท (ดูหมายเหตุข้อ 14)	
	ต่อมาเมื่อวันที่ 30 ธันวาคม 2568 บริษัทย่อยดังกล่าวได้โอนหุ้นจำนวนร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียนในบริษัทย่อยทางอ้อมให้แก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นไปตามสัญญาซื้อขายและข้อตกลงทางธุรกิจที่เกี่ยวข้อง ส่งผลให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทย่อยไม่มีประมาณการหนี้สินดังกล่าวแล้ว	
32.5	ในเดือนตุลาคม 2566 บริษัทได้รับหนังสือบอกกล่าวจากบริษัท บีซีอีจี ไทย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (“ผู้รับเหมาโครงการ”) เพื่อขอใช้สิทธิขายหุ้นภายใต้สัญญาสิทธิซื้อหุ้น ผู้รับเหมาโครงการเสนอขายหุ้นในบริษัทย่อยแห่งหนึ่งให้กับบริษัทในมูลค่า 120.1 ล้านเหรียญสหรัฐ เนื่องจากผู้รับเหมาฯยังไม่ได้ปฏิบัติตามภาระผูกพันครบถ้วนตามข้อกำหนดเบื้องต้นเพื่อการใช้สิทธิในการขายภายใต้ข้อตกลงสิทธิซื้อหุ้นและสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง ดังนั้นภาระผูกพันในการซื้อหุ้นดังกล่าวยังคงเป็นข้อพิพาทเนื่องจากสิทธิตามสัญญาสิทธิซื้อหุ้นอาจสิ้นสุดลงพร้อมกับการเลิกสัญญาผู้ถือหุ้น แม้จะมีข้อพิพาทนี้ บริษัทได้ประเมินเบื้องต้นแล้วเชื่อว่า	
33.	<b>คดีฟ้องร้อง</b>	
33.1	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งถูกฟ้องเป็นจำเลยในคดีแพ่งเป็นจำนวน 5 คดี โดยถูกฟ้องร่วมกับบริษัทเป็นจำเลยในคดีแพ่งเป็นจำนวน 2 คดี สืบเนื่องจากการผิดสัญญาเช่าห้องชุด ซึ่งโจทก์ได้เรียกร้องให้ชดใช้ค่าเสียหายเป็นจำนวนหนึ่ง ทั้งนี้ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษากฎหมายของกลุ่มบริษัทยังไม่สามารถประเมินผลของคดีความได้จนกว่าศาลจะมีคำพิพากษาในอนาคต อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทได้ประเมินผลกระทบแล้วคาดว่าจะไม่มีนัยสำคัญต่อการเงินรวมของกลุ่มบริษัท ดังนั้นกลุ่มบริษัทจึงไม่ได้รับรู้ประมาณการหนี้สินจากคดีความดังกล่าวในงบการเงิน	
33.2	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เจ้านั้นค่าก่อสร้างและดอกเบี้ยค้างจ่ายระหว่างบริษัทย่อยและผู้รับเหมาโครงการมียอดคงเหลือจำนวน 5,484.65 ล้านบาท และ 1,407.88 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งตามสัญญาชำระหนี้คืน โดยยอดหนี้ดังกล่าวมีกำหนดชำระภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2565	
	อย่างไรก็ตาม บริษัทย่อยเห็นว่าผู้รับเหมาโครงการไม่สามารถปฏิบัติตามภาระที่ระบุไว้ในสัญญาก่อสร้างและไม่สามารถส่งมอบการก่อสร้างโครงการเจ้าพระยาเอสเตทได้ภายในวันที่ 31 ตุลาคม 2561 ตามที่กำหนดไว้ ทั้งนี้ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อสร้างบริษัทย่อยและผู้รับเหมาโครงการแต่ละฝ่ายต้องยื่นข้อเรียกร้องของตนต่อวิศวกรซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากทั้งสองฝ่ายตามที่บริษัทย่อยและผู้รับเหมาโครงการได้ระบุไว้ในสัญญาก่อสร้าง (“วิศวกร”) สำหรับความเสียหายจากความล่าช้าและการขยายกำหนดเวลาแล้วเสร็จของงาน (Extension of Time for Completion)โดยวิศวกรในฐานะที่เป็นผู้ชี้ขาดข้อเรียกร้อง (Claim Determiner) ของคู่สัญญา จะต้องชี้ขาดประเด็นดังกล่าวซึ่งจะมีผลผูกพันคู่สัญญา โดยเมื่อวันที่ 20 เมษายน 2566 วิศวกรได้ออกหนังสือชี้ขาดอย่างเป็นทางการ (Engineer’s Determination) ซึ่งได้สรุปผลการพิจารณาว่าผู้รับเหมาโครงการไม่ได้สิทธิในการขอขยายเวลาส่งมอบงาน ดังนั้นกำหนดเวลาแล้วเสร็จของงานจึงยังคงไม่เปลี่ยนแปลง กล่าวคือวันที่ 31 ตุลาคม 2561 และผู้รับเหมาโครงการไม่สามารถปฏิบัติตามภาระที่ระบุไว้ในสัญญาก่อสร้าง อีกทั้งวิศวกรได้ระบุไว้ในหนังสือชี้ขาดว่าบริษัทย่อยมีสิทธิได้รับการชดใช้ค่าเสียหายจากความล่าช้าจำนวน 5,380.22 ล้านบาท และยังระบุไว้ในหนังสือชี้ขาดดังกล่าวว่าการก่อสร้างโครงการยังไม่แล้วเสร็จ และค่าความเสียหายจากความล่าช้าจะดำเนินต่อจนถึงวันที่งานก่อสร้างแล้วเสร็จขั้นสุดท้าย (Practical Completion)	
	การชี้ขาดในเรื่องค่าเสียหายจากความล่าช้าดังกล่าวซึ่งสนับสนุนข้อเรียกร้องของบริษัทย่อย ยังไม่รวมถึงค่าเสียหายอื่น ๆ ซึ่งบริษัทย่อยได้ประเมินเบื้องต้นแล้วพบว่าความเสียหายอันเนื่องมาจากความล่าช้าร่วมกับการผิดสัญญาก่อสร้างและสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นมีมูลค่าเกินกว่าจำนวนรวมของเจ้านั้นค่าก่อสร้างและดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมด	
	ทั้งนี้ตามความเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัท สัญญาก่อสร้างดังกล่าวมีลักษณะเป็นสัญญาต่างตอบแทน ดังนั้นบริษัทย่อยย่อมไม่ตกอยู่ในฐานะลูกหนี้ผิดนัดภายใต้พฤติการณ์ที่บริษัทย่อยไม่มีส่วนในการรับผิดชอบตามมาตรา 205 ของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์	
	เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2566 สืบเนื่องจากหนังสือชี้ขาดอย่างเป็นทางการจากวิศวกรดังกล่าว บริษัทย่อยได้ส่งหนังสือเรียกชำระค่าเสียหายเนื่องจากความล่าช้าตามสัญญาก่อสร้างและความเสียหายต่างๆ ที่เกิดขึ้นในเบื้องต้นที่เกี่ยวข้องกับการผิดสัญญาก่อสร้าง (Demand Notice) ให้กับผู้รับเหมาโครงการ ซึ่งหนังสือดังกล่าวได้ถึงกำหนดชำระโดยไม่มีการจ่ายชำระจากผู้รับเหมาโครงการ	



สืบเนื่องจากที่กล่าวมาข้างต้น เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2566 บริษัทได้ใช้สิทธิตามสัญญาเพื่อบอกเลิกสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยกับผู้รับเหมาโครงการซึ่งมีฐานะเป็นผู้ถือหุ้นส่วนน้อยในบริษัทย่อยโดยการออกหนังสือบอกเลิกสัญญาอย่างเป็นทางการ

เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2567 ผู้รับเหมาโครงการได้ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จและได้รับหนังสือรับรองการแล้วเสร็จพร้อมใช้งาน (Certificate of Practical Completion) ลงวันที่ 12 เมษายน 2567 ซึ่งระยะเวลาก่อสร้างนับจากวันที่ในหนังสือรับรองการแล้วเสร็จพร้อมใช้งานเกินกว่าเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อสร้างมากกว่า 5 ปี

การดำเนินคดีโดยผู้รับเหมาโครงการ

- 1) เมื่อวันที่ 19 กันยายน 2565 ผู้รับเหมาโครงการได้ยื่นคำร้องต่อศาลขอให้เพิกถอนมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 ซึ่งพิจารณาวาระการเปลี่ยนแปลงกรรมการ อำนาจกรรมการ และการดำเนินคดีกับผู้รับเหมาโครงการ ทั้งนี้ คดีดังกล่าวได้ถึงที่สุดแล้ว โดยเมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2566 ศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษาว่าคำร้องของผู้รับเหมาโครงการให้เพิกถอนมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 นั้นไม่มีมูล จึงเป็นเหตุให้ยกคำร้องเพิกถอนทั้งหมดและขอให้ผู้รับเหมาโครงการเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมศาล ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างรอคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์
- 2) เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2566 ผู้รับเหมาโครงการยื่นฟ้องบริษัทและบริษัทย่อยต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ โดยกล่าวหาว่าบริษัทได้ฝ่าฝืนเงื่อนไขในสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น ข้อบังคับของบริษัทย่อย และกระทำการละเมิด โดยเรียกร้องค่าเสียหายเป็นจำนวน 1,204 ล้านบาท เนื่องจากประเด็นกฎหมายหลักในคดีนี้มีที่มาจากการผิดสัญญาก่อสร้างของผู้รับเหมาโครงการ ศาลจึงมีคำสั่ง เมื่อวันที่ 22 กันยายน 2568 ให้เลื่อนการพิจารณาคดีนี้ออกไปก่อน เพื่อรอฟังผลคดีถึงที่สุดของคดีก่อสร้าง ปัจจุบันคดีนี้อยู่ในระหว่างการจำหน่ายคดีชั่วคราวและศาลได้กำหนดนัดถัดไปวันที่ 22 เมษายน 2569  
ทั้งนี้ คดีดังกล่าวยังไม่ถึงที่สุด แต่ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทพิจารณาว่าบริษัทได้ใช้สิทธิตามสัญญาในการบอกเลิกสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นการใช้ความระมัดระวังตามสมควรที่สืบเนื่องมาจากความล่าช้าของผู้รับเหมาโครงการที่ไม่สามารถก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จเป็นเวลาเกินกว่า 5 ปี ประกอบกับค่าชี้ขาดของวิศวกรที่ระบุว่าผู้รับเหมาโครงการผิดสัญญาก่อสร้างและการก่อสร้างโครงการยังไม่แล้วเสร็จ ณ วันที่มีคำชี้ขาดจากวิศวกร จึงทำให้เกิดสิทธิในการบอกเลิกสัญญาตามสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น ดังนั้น ข้อกล่าวอ้างที่ว่าบริษัทฝ่าฝืนเงื่อนไขในสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นจึงไม่สามารถกล่าวอ้างได้ในกรณีนี้ที่สัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นได้ถูกบอกเลิกไปแล้ว โดยฝ่ายบริหารเห็นว่าข้อพิพาทข้างต้นไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเงินรวมของกลุ่มบริษัท
- 3) เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2566 ผู้รับเหมาโครงการได้ยื่นคำร้องที่ศาลแพ่งกรุงเทพใต้ เพื่อขอให้ศาลเพิกถอนมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 โดยผู้รับเหมาโครงการกล่าวหาว่าบริษัทได้ฝ่าฝืนเงื่อนไขในสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น ข้อบังคับของบริษัทย่อย และอ้างว่ามติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 สมควรถูกเพิกถอน เนื่องจากประเด็นกฎหมายหลักในคดีนี้มีที่มาจากการผิดสัญญาก่อสร้างของผู้รับเหมาโครงการ ศาลจึงมีคำสั่ง เมื่อวันที่ 22 กันยายน 2568 ให้เลื่อนการพิจารณาคดีนี้ออกไปก่อน เพื่อรอฟังผลคดีถึงที่สุดของคดีก่อสร้าง ปัจจุบันคดีนี้อยู่ในระหว่างการจำหน่ายคดีชั่วคราวและศาลได้กำหนดนัดถัดไปวันที่ 22 เมษายน 2569
- ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าบริษัทได้ปฏิบัติตามบทบัญญัติของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 อย่างถูกต้องแล้วทุกประการ ดังนั้นฝ่ายบริหารเห็นว่ากรณีข้างต้นจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเงินรวมของกลุ่มบริษัท
- 4) เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2566 ผู้รับเหมาโครงการยื่นฟ้องบริษัทและบริษัทย่อยต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ โดยกล่าวหาว่าบริษัทย่อยได้ฝ่าฝืนเงื่อนไขในสัญญาชำระเงินคืนและเรียกร้องค่าเสียหายเป็นจำนวน 6,949 ล้านบาท ซึ่งเป็นหนี้ที่มาจากสัญญาก่อสร้าง เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567 บริษัทและบริษัทย่อยได้ยื่นคำให้การเพื่อโต้แย้งคำฟ้องของผู้รับเหมาโครงการ พร้อมกับคำฟ้องแย้งเพื่อเรียกค่าเสียหายจากความล่าช้า และค่าเสียหายอื่น ๆ รวมถึงค่าใช้จ่ายในการ

ดำเนินงานที่เพิ่มขึ้นและดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น เป็นจำนวนทุนทรัพย์ทั้งหมด 5,389 ล้านบาท เนื่องจากประเด็นกฎหมายหลักในคดีนี้มีที่มาจากการผิดสัญญาก่อสร้างของผู้รับเหมาโครงการ ศาลจึงมีคำสั่งเมื่อวันที่ 22 กันยายน 2568 ให้เลื่อนการพิจารณาคดีนี้ออกไปก่อน เพื่อรอฟังผลคดีถึงที่สุดของคดีก่อสร้าง ปัจจุบันคดีนี้อยู่ในระหว่างการจำหน่ายคดีชั่วคราวและศาลได้กำหนดนัดถัดไปวันที่22 เมษายน 2569

แม้คดีดังกล่าวยังไม่ถึงที่สุด แต่ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทพิจารณาว่าบริษัทย่อยมีสิทธิในการระงับการชำระเงินตามสัญญาชำระเงินคืน จากการที่มีคำชี้ขาดจากวิศวกรที่ระบุให้บริษัทย่อยมีสิทธิได้รับการชดเชยค่าเสียหายจากความล่าช้าจำนวน 5,380.22 ล้านบาท และบริษัทย่อยได้ประเมินเบื้องต้นแล้วพบว่าความเสียหายอันเนื่องมาจากความล่าช้ารวมกับการผิดสัญญาก่อสร้างและสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นมีมูลค่าเกินกว่าจำนวนรวมของหนี้ค่าก่อสร้างและดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมด นอกจากนี้ สัญญาก่อสร้างยังเป็นสัญญาต่างตอบแทน ดังนั้น บริษัทย่อยย่อมไม่ตกอยู่ในฐานะลูกหนี้ผิดนัดภายใต้พฤติการณ์ที่บริษัทย่อยไม่มีส่วนในการรับผิดชอบแทนผู้รับเหมาโครงการที่ไม่สามารถก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จเป็นเวลาเกินกว่า 5 ปี ทั้งนี้ บริษัทย่อยได้ยื่นฟ้องผู้รับเหมาโครงการ (ดู “คดีความโดยบริษัท/บริษัทย่อย” ด้านล่าง) โดยเรียกร้องค่าเสียหายเป็นจำนวนเกินกว่ายอดหนี้ค้างชำระที่ถึงกำหนดแล้วตามสัญญาชำระเงินคืน

- 5) เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2566 ผู้รับเหมาโครงการได้ยื่นคำร้องเพื่อขอให้ระงับข้อพิพาทด้วยวิธีการทางอนุญาโตตุลาการต่ออนุญาโตตุลาการของหอการค้านานาชาติ (International Chamber of Commerce or “ICC”) โดยผู้รับเหมาโครงการกล่าวหาว่าบริษัทย่อยได้ละเมิดเงื่อนไขของสัญญาก่อสร้างและเรียกร้องค่าเสียหายจากค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมจากความล่าช้าของโครงการที่เกิดขึ้นจาก/หรือโดยความผิดของบริษัทย่อย เป็นจำนวน 227.2 ล้านดอลลาร์สหรัฐ โดยเมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2567 ผู้รับเหมาโครงการได้แถลงเพื่อให้ศาลแพ่งกรุงเทพใต้ในคดีก่อสร้างรับคำฟ้องแย้งว่า หากคณะอนุญาโตตุลาการวินิจฉัยว่ายังมีเขตอำนาจพิจารณาคดี ผู้รับเหมาโครงการจะขอให้คณะอนุญาโตตุลาการหยุดการพิจารณาคดีในชั้นอนุญาโตตุลาการไว้ชั่วคราวก่อน

ต่อมา เมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2568 คณะอนุญาโตตุลาการออกคำสั่งชี้ขาดเบื้องต้นเรื่องเขตอำนาจของตนด้วยคะแนนเสียงข้างมาก (2 จาก 3 ท่าน) ว่าคณะอนุญาโตตุลาการมีเขตอำนาจพิจารณาคดีนี้ ซึ่งขัดกับคำสั่งของศาลแพ่งกรุงเทพใต้ก่อนหน้านั้นในประเด็นเรื่องเดียวกันในคดีก่อสร้างระหว่างบริษัทย่อยและผู้รับเหมาโครงการ บริษัทย่อยจึงใช้สิทธิยื่นคำร้องขอให้ศาลแพ่งกรุงเทพใต้มีคำสั่งเกี่ยวกับอำนาจของคณะอนุญาโตตุลาการตามมาตรา 24 วรรคท้าย ของพระราชบัญญัติอนุญาโตตุลาการ (ดู “คดีความโดยบริษัท / บริษัทย่อย” ด้านล่าง) เมื่อใกล้วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2569 ซึ่งเป็นกำหนดวันที่คณะอนุญาโตตุลาการให้ผู้รับเหมาโครงการต้องยื่นข้อเรียกร้องในส่วนเนื้อหาของคดีก่อสร้าง ผู้รับเหมาโครงการได้ยื่นขอให้ระงับกระบวนการอนุญาโตตุลาการไว้ชั่วคราวจนกว่าจะมีคำสั่งชี้ขาดของศาลในคดีเกี่ยวกับเขตอำนาจอนุญาโตตุลาการ และคณะอนุญาโตตุลาการได้พิจารณาและมีคำสั่งในวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2569 อนุญาตให้ระงับกระบวนการอนุญาโตตุลาการไว้จนกว่าศาลจะมีคำสั่งชี้ขาดในคดีเกี่ยวกับเขตอำนาจอนุญาโตตุลาการหรือวันที่ 31 กรกฎาคม 2569 แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน คำสั่งของคณะอนุญาโตตุลาการที่ให้ระงับกระบวนการอนุญาโตตุลาการไว้ชั่วคราว เป็นไปตามจุดยืนที่บริษัทย่อยยึดถือว่าตลอดว่า การดำเนินการอนุญาโตตุลาการควบคู่ไปกับการดำเนินคดีในศาลนั้น ไม่เป็นประโยชน์ในทางปฏิบัติและไม่คุ้มค่าทั้งในด้านเวลาและค่าใช้จ่าย

ทั้งนี้คดีดังกล่าวยังไม่ถึงที่สุด แต่ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่าอนุญาโตตุลาการของหอการค้านานาชาติไม่มีเขตอำนาจในการพิจารณาคดีนี้ ด้วยเหตุที่ศาลแพ่งกรุงเทพใต้ได้มีคำสั่งว่าคดีที่ผู้รับเหมาโครงการผิดสัญญาก่อสร้างที่บริษัทย่อยเป็นผู้ฟ้องคดี ซึ่งมีประเด็นทางกฎหมายที่มีลักษณะเดียวกันกับคดีนี้ อยู่ในเขตอำนาจของศาลแห่งประเทศไทย ด้วยเหตุนี้ บริษัทย่อยจึงยื่นฟ้องผู้รับเหมาโครงการเพื่อเรียกร้องค่าเสียหายภายใต้สัญญาก่อสร้างต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ (ดู “คดีความโดยบริษัท/บริษัทย่อย” ด้านล่าง) และบริษัทมีข้อต่อสู้ในการโต้แย้งข้อเรียกร้องของผู้รับเหมาโครงการในเรื่องการผิดสัญญาก่อสร้าง จากพฤติการณ์ที่ผู้รับเหมาโครงการดำเนินการก่อสร้างโครงการล่าช้าเกินกว่า 5 ปี และจากการที่วิศวกรมีคำชี้ขาดอย่างเป็นทางการแล้ว ซึ่งได้สรุปผลการพิจารณาว่า ผู้รับเหมาโครงการไม่ได้สิทธิในการขอ

ขยายเวลาส่งมอบงาน ดังนั้นกำหนดเวลาแล้วเสร็จของงานยังคงไม่เปลี่ยนแปลง กล่าวคือวันที่ 31 ตุลาคม 2561 และผู้รับเหมาโครงการไม่สามารถปฏิบัติตามภาระที่ระบุไว้ในสัญญาก่อสร้าง อีกทั้งวิศวกรได้ระบุไว้ในหนังสือชี้ขาดว่าบริษัท ย่อยมีสิทธิได้รับการชดใช้ค่าเสียหายจากความล่าช้าจำนวน 5,380.22 ล้านบาท และยังระบุไว้ในหนังสือชี้ขาดดังกล่าวว่าการก่อสร้างโครงการยังไม่แล้วเสร็จ นอกจากนี้เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2567 ผู้รับเหมาโครงการได้ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จและได้รับหนังสือรับรองการแล้วเสร็จขั้นสุดท้าย (Certificate of Practical Completion) ลงวันที่ 12 เมษายน 2567 ซึ่งระยะเวลาก่อสร้างนับจากวันที่ในหนังสือรับรองการแล้วเสร็จขั้นสุดท้าย เกินกว่าเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อสร้างมากกว่า 5 ปี

คดีความโดยบริษัท/บริษัทย่อย

1) เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2566 บริษัทย่อยยื่นฟ้องผู้รับเหมาโครงการต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ โดยกล่าวหาว่าผู้รับเหมาโครงการผิดเงื่อนไขสัญญาก่อสร้างและเรียกร้องค่าเสียหายจากความล่าช้าตามคำชี้ขาดของวิศวกรเป็นจำนวนทุนทรัพย์ทั้งหมด 5,380.22 ล้านบาท พร้อมกับค่าเสียหายอื่น ๆ รวมถึง การสูญเสียรายได้จากการขายโครงการที่พักอาศัย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น ดอกเบี้ยจ่ายที่เพิ่มขึ้น รวมเป็นจำนวนทุนทรัพย์ทั้งหมด 12,732 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 19 มกราคม 2567 ผู้รับเหมาโครงการได้ยื่นคำร้องขอให้จำหน่ายคดี โดยอ้างว่าการะงับข้อพิพาทตามสัญญาก่อสร้างจะต้องดำเนินการโดยวิธีการอนุญาโตตุลาการ ศาลยุติธรรมในประเทศไทยไม่มีเขตอำนาจในการพิจารณาคดีนี้ ต่อมาศาลได้มีการไต่สวนคำร้องในวันที่ 13 สิงหาคม 2567 โดยได้พิเคราะห์เนื้อหาของสัญญารวมทั้งเอกสารหลักฐานต่าง ๆ และได้รับฟังพยานบุคคลจากทั้งสองฝ่ายแล้ว เห็นว่าคดีนี้อยู่ในเขตอำนาจของศาลยุติธรรมในประเทศไทย จึงได้มีคำสั่งยกคำร้องขอให้จำหน่ายคดีของผู้รับเหมาโครงการดังกล่าวในวันที่ 25 กันยายน 2567 คดีนี้อยู่ระหว่างการสืบพยาน ซึ่งมีกำหนดนัดสืบพยานถัดไปในเดือนมีนาคมและเมษายน 2569

2) เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2567 บริษัทยื่นฟ้องผู้รับเหมาโครงการต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ โดยกล่าวหาว่าผู้รับเหมาโครงการผิดสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น ซึ่งหนึ่งในเหตุผิดสัญญาตามสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นนั้นมีเหตุเกี่ยวเนื่องจากการผิดสัญญาก่อสร้างโดยผู้รับเหมาโครงการ และเรียกร้องให้ชดใช้ค่าเสียหาย ได้แก่ ความเสียหายจากมูลค่าหุ้นที่ลดลง การสูญเสียรายได้ค่าเช่า ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น ดอกเบี้ยจ่ายที่เพิ่มขึ้น รวมเป็นจำนวนทุนทรัพย์ทั้งหมด 13,153 ล้านบาท เนื่องจากประเด็นกฎหมายหลักในคดีนี้มีที่มาจากการผิดสัญญาก่อสร้างของผู้รับเหมาโครงการ ศาลจึงมีคำสั่งเมื่อวันที่ 22 กันยายน 2568 ให้เลื่อนการพิจารณาคดีนี้ออกไปก่อน เพื่อรอฟังผลคดีถึงที่สุดของคดีก่อสร้าง ปัจจุบัน คดีนี้อยู่ในระหว่างการจำหน่ายคดีชั่วคราวและศาลได้กำหนดนัดถัดไปวันที่ 22 เมษายน 2569

3) เมื่อวันที่ 4 กรกฎาคม 2568 บริษัทย่อยได้ยื่นคำร้องต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ตามสิทธิของตนภายใต้มาตรา 24 วรรคท้ายแห่งพระราชบัญญัติอนุญาโตตุลาการ เพื่อขอให้ศาลมีคำสั่งชี้ขาดว่า คณะอนุญาโตตุลาการไม่มีเขตอำนาจในการวินิจฉัยข้อพิพาทระหว่างบริษัทย่อยและผู้รับเหมาโครงการ เนื่องจาก ศาลได้เคยมีคำสั่งในคดีก่อสร้างว่า คดีนี้ควรอยู่ในเขตอำนาจของศาลยุติธรรมในประเทศไทย และคำชี้ขาดของคณะอนุญาโตตุลาการว่าตนเองมีขอบเขตอำนาจนั้นเป็นคำชี้ขาดด้วยเสียงข้างมาก 2 เสียง (ต่อ 1 เสียง) โดยคณะอนุญาโตตุลาการชาวต่างชาติซึ่งไม่มีคุณสมบัติทางด้านกฎหมายไทย (ทั้งที่สัญญาก่อสร้างพิพาทกำหนดไว้ชัดเจนว่าต้องใช้กฎหมายไทยในการตีความและใช้บังคับ) และมีความเห็นแย้งกับคณะอนุญาโตตุลาการเสียงข้างน้อยผู้ทรงคุณสมบัติทางด้านกฎหมายไทย ที่เห็นว่าคณะอนุญาโตตุลาการไม่มีเขตอำนาจเหนือคดีก่อสร้างนี้ ปัจจุบันศาลได้มีคำสั่งกำหนดวันนัดสืบพยาน ในเดือนมีนาคม 2569

34. การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงิน

34.1 การบริหารความเสี่ยงด้านเครดิต

หมายเหตุข้อ 6 ให้รายละเอียดเกี่ยวกับความเสียหายสูงสุดของกลุ่มบริษัทจากความเสี่ยงด้านเครดิต และวิธีการวัดมูลค่าที่ใช้ในการพิจารณาค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มูลค่าสูงสุดของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อของกลุ่มบริษัทและบริษัทเท่ากับมูลค่าของลูกหนี้การค้าสุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (ถ้ามี)

34.2 การบริหารความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยมีผลกระทบต่อกลุ่มบริษัท ในกรณีที่ดอกเบี้ยปรับตัวสูงขึ้นลูกค้าจะชะลอการซื้อลงเนื่องจากต้นทุนการซื้อสังหาริมทรัพย์ของลูกค้าสูงขึ้น รวมถึงในด้านของต้นทุนทางการเงิน เนื่องจากกลุ่มบริษัทต้องได้รับการสนับสนุนจากสถาบันการเงินในรูปของเงินกู้เพื่อนำมาก่อสร้างและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตามบริษัทมีการวางแผนงานควบคุมผลกระทบจากความเสี่ยงในภาวะอัตราดอกเบี้ยขาขึ้นอย่างใกล้ชิดโดยปัจจุบันเงินกู้ส่วนใหญ่ของบริษัทนั้นเป็นเงินกู้ที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ เพื่อหลีกเลี่ยงผลกระทบจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย และหากต้องมีการใช้ดอกเบี้ยลอยตัวกลุ่มบริษัทจะมีการพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเช่น Interest Rate Swap เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว นอกจากนี้กลุ่มบริษัทยังได้การสร้างพันธบัตรทางธุรกิจกับธนาคารพาณิชย์หลายแห่งเพื่อเปรียบเทียบข้อเสนอที่มีต้นทุนเหมาะสมที่สุดให้กับทั้งกลุ่มบริษัทและลูกค้าอีกด้วย

34.3 การบริหารความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

บริษัทมีนโยบายในการลงทุนในโครงการต่างๆ ทั้งในประเทศและต่างประเทศ บริษัทตระหนักดีถึงผลกระทบของความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนที่จะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการในโครงการนั้นๆ บริษัทมีนโยบายที่ชัดเจนในการป้องกันความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน โดยจะเน้นการป้องกันความเสี่ยงแบบธรรมชาติ (Natural Hedge) ให้มากที่สุดเพื่อเป็นการลดต้นทุนและความซับซ้อนในการทำธุรกรรมต่างๆ ส่วนที่เป็นความเสี่ยงที่ยังคงเหลืออยู่นั้น บริษัทมีนโยบายในการทำสัญญาซื้อขายอัตราแลกเปลี่ยนล่วงหน้า (Currency Forward Contract) โดยพิจารณาจากทิศทางแนวโน้ม รวมถึงระยะเวลาของการส่งมอบของอัตราแลกเปลี่ยนนั้นๆ เพื่อให้ครอบคลุมความเสี่ยงที่มีจากการทำธุรกรรมนั้นๆ ให้ได้มากที่สุด นอกเหนือจากนี้ บริษัทมีนโยบายที่ชัดเจนในการที่ไม่ทำธุรกรรมในลักษณะเก็งกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน ที่อาจก่อให้เกิดความไม่แน่นอนต่อผลประกอบการของโครงการนั้นๆ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทมียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนี้

		(หน่วย : ล้านบาท)	
		งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2568	2567	2568
สินทรัพย์ทางการเงิน	-	1.40	0.02
หนี้สินทางการเงิน	0.10	0.10	15.56
		(หน่วย : ล้านบาท)	
		งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2568	2567	2568
สินทรัพย์ทางการเงิน	0.44	0.44	-
หนี้สินทางการเงิน	0.03	0.20	-

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของสกุลเงินต่างประเทศ

ตารางต่อไปนี้แสดงรายละเอียดความอ่อนไหวของกลุ่มบริษัทต่อการเพิ่มขึ้น และการลดลงร้อยละ 5 ของหน่วยสกุลเงินเมื่อเทียบกับสกุลเงินต่างประเทศที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ร้อยละ 5 คืออัตราความอ่อนไหวที่ใช้ในการรายงานความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศเป็นการภายในต่อผู้บริหารสำคัญและแสดงถึงการประเมินของผู้บริหารเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศอย่างสมเหตุสมผล การวิเคราะห์ความอ่อนไหวจะรวมเฉพาะยอด

คงเหลือของรายการที่เป็นตัวเงินสำหรับสกุลเงินต่างประเทศและปรับปรุงมูลค่า ณ วันสิ้นปีสำหรับการเปลี่ยนแปลงร้อยละ 5 ในอัตราสกุลเงินต่างประเทศ

ผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน	(หน่วย : ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568			
	ผลกระทบสกุลเงิน	ผลกระทบสกุลเงิน	ผลกระทบสกุลเงิน	ผลกระทบสกุลเงิน
	เงิน	เงิน	ปอนด์สเตอร์ลิง	เงิน
ปอนด์สเตอร์ลิง	ดอลลาร์สหรัฐ	กำไร (ขาดทุน)	ดอลลาร์สหรัฐ	
กำไร (ขาดทุน)	กำไร (ขาดทุน)		กำไร (ขาดทุน)	
เงินบาทแข็งค่าขึ้น 5%	0.22	(0.63)	33.43	-
เงินบาทอ่อนตัวลง 5%	(0.22)	0.63	(33.43)	-

ผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน	(หน่วย : ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567			
	ผลกระทบสกุลเงิน	ผลกระทบสกุลเงิน	ผลกระทบสกุลเงิน	ผลกระทบสกุลเงิน
	เงิน	เงิน	ปอนด์สเตอร์ลิง	เงิน
ปอนด์สเตอร์ลิง	ดอลลาร์สหรัฐ	กำไร (ขาดทุน)	ดอลลาร์สหรัฐ	
กำไร (ขาดทุน)	กำไร (ขาดทุน)		กำไร (ขาดทุน)	
เงินบาทแข็งค่าขึ้น 5%	(2.74)	(0.40)	33.55	-
เงินบาทอ่อนตัวลง 5%	2.74	0.40	(33.55)	-

34.4 การบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องด้วยการรักษาระดับเงินทุนสำรองให้เพียงพอ โดยติดตามการคาดการณ์กระแสเงินสดและกระแสเงินสดที่แท้จริงอย่างต่อเนื่อง โดยการจับคู่อายุครบกำหนดของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน รายละเอียดของวงเงินที่ยังออกหุ้นกู้ได้ที่กลุ่มบริษัทมีอยู่เพื่อลดความเสี่ยงด้านสภาพคล่องมีดังต่อไปนี้

วงเงินออกหุ้นกู้ (ดูหมายเหตุข้อ 19)	(หน่วย : ล้านบาท)	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2568	2567
จำนวนเงินที่ใช้ไป	1,503.00	1,510.82
จำนวนเงินที่ยังออกหุ้นกู้ได้	5,497.00	5,489.18
รวม	7,000.00	7,000.00

34.5 มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทและบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นและมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ ดังนั้นฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทจึงเชื่อว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทอื่น เงินให้กู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าที่เกิดจากสัญญา ส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เงินกู้ยืมระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน และตัวแลกเงิน แสดงมูลค่าไม่แตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ สำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินระยะยาว ได้แก่ เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่

เกี่ยวข้องกัน หุ้นกู้ระยะยาว และหนี้สินตามสัญญาเช่า ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทเชื่อว่ามูลค่ายุติธรรมโดยประมาณคือตามจำนวนที่แสดงในงบฐานะการเงิน เนื่องจากมีการจ่ายอัตราดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด

อย่างไรก็ตาม รายการสินทรัพย์บางรายการของกลุ่มบริษัทและบริษัทมีการวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานโดยตารางต่อไปนี้แสดงถึงข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ดังกล่าว

สินทรัพย์	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ		ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม	เทคนิคการประเมินมูลค่า และข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม
	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่ายุติธรรม		
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		
1. เงินลงทุนในหุ้นสามัญและใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	75,000,282	104,082,024	ระดับ 1	ราคาเสนอซื้อครั้งสุดท้ายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ณ สิ้นวันทำการสุดท้ายของรอบระยะเวลารายงาน
2. เงินลงทุนในหน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	-	4,500,000	ระดับ 1	ราคาเสนอซื้อครั้งสุดท้ายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ณ สิ้นวันทำการสุดท้ายของรอบระยะเวลารายงาน
3. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - ที่ดิน	1,438,335,000	1,358,427,500	ระดับ 3	เปรียบเทียบราคาที่เปิดเผยโดยสาธารณะทั่วไประหว่างสินทรัพย์ที่ประเมินราคากับสินทรัพย์ที่มีลักษณะคล้ายกัน

35. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 23 มกราคม 2569 บริษัท (“ผู้ให้เช่า”) ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (“ผู้เช่า”) เพื่อวัตถุประสงค์ในการดำเนินกิจการโรงเรียนเป็นระยะเวลา 15 ปี และผู้ให้เช่าจะได้รับค่าเช่าตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา

36. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกงบการเงินโดยคณะกรรมการของบริษัท เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569

## ส่วนที่ 4

การรับรอง  
ความถูกต้อง  
ของข้อมูล



# เอกสารแนบ 1

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม  
ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชี  
และการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรง  
ในการควบคุมดูแลการทำบัญชี และเลขานุการบริษัท

นายวิกรม คุ้มไพโรจน์			
อายุ	79 ปี		
ตำแหน่งปัจจุบัน	<div><div></div><div><div><div><div></div></div><div><div><span></span></div></div></div><div><div><div><span></span></div></div><div><div><span></span></div></div></div><div><div><div><span></span></div></div><div><div><span></span></div></div></div><div><div><div><span></span></div></div><div><div><span></span></div></div></div></div></div> <div><div>ประธานกรรมการ</div><div>กรรมการอิสระ</div></div>		
วันที่ได้จดทะเบียนเข้าดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ	30 พฤษภาคม 2549		
ประวัติการศึกษา	<div><div></div><div><div><div><div></div></div><div><div><span></span></div></div></div><div><div><div><span></span></div></div><div><div><span></span></div></div></div><div><div><div><span></span></div></div><div><div><span></span></div></div></div><div><div><div><span></span></div></div><div><div><span></span></div></div></div></div></div> <div><div>ปริญญาตรีบัณฑิตกิตติมศักดิ์ สาขามนุษยวิทยา Schiller International University กรุงลอนดอน สหราชอาณาจักร</div><div>ปริญญาเอก สาขาวิชาประวัติศาสตร์ ความสัมพันธ์ระหว่างประเทศ Michigan State University ประเทศสหรัฐอเมริกา</div><div>ปริญญาโท สาขาวิชาประวัติศาสตร์ ความสัมพันธ์ระหว่างประเทศ Michigan State University ประเทศสหรัฐอเมริกา</div><div>ปริญญาตรีอักษรศาสตรบัณฑิต สาขาวิชาประวัติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</div></div>		
ประวัติการอบรม	<div><div></div><div><div><div><div></div></div><div><div><span></span></div></div></div><div><div><div><span></span></div></div><div><div><span></span></div></div></div><div><div><div><span></span></div></div><div><div><span></span></div></div></div><div><div><div><span></span></div></div><div><div><span></span></div></div></div><div><div><div><span></span></div></div><div><div><span></span></div></div></div><div><div><div><span></span></div></div><div><div><span></span></div></div></div><div><div><div><span></span></div></div><div><div><span></span></div></div></div></div></div> <div><div>หลักสูตร Hot Issue for Directors: Climate Governance (HOT) รุ่นที่ 1/2023 จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย</div><div>หลักสูตร Role of the Chairman Program (RCP) รุ่นที่ 39/2016 จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย</div><div>หลักสูตร Advanced Audit Committee Program (AACP) รุ่นที่ 23/2016 จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย</div><div>หลักสูตร Successful Formulation &amp; Execution of Strategy (SFE) รุ่นที่ 22/2014 จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย</div><div>หลักสูตร Anti-Corruption for Executive Program (ACEP) รุ่นที่ 7/2013 จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย</div><div>หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง รุ่นที่ 14/2012 จัดโดยสถาบันวิทยาการตลาดทุน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</div><div>หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 63/2007 จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย</div></div>		
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	1 มกราคม 2568 (จำนวนหุ้น)	31 ธันวาคม 2568 (จำนวนหุ้น)	เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ลด)
ตนเอง	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
คู่สมรส	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
บุตร (ยังไม่บรรลุนิติภาวะ)	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	ไม่มี		
ประวัติการกระทำผิดกฎหมาย ในระยะเวลา 10 ปี ที่ผ่านมา	ไม่มี		
ประสบการณ์การทำงาน และ/หรือ ตำแหน่งที่สำคัญ			
การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย			
2559 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ	บริษัท ธนบุรี เฮลท์แคร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	
2557 - 2567	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)	
2556 - 2559	กรรมการ และประธานคณะกรรมการ บรรษัทภิบาล	บริษัท บางจากปิโตรเลียม จำกัด (มหาชน)	
2548 - 2549	กรรมการอิสระ	บริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน)	

การดำรงตำแหน่งในบริษัท / องค์กรอื่น		
2566 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ และ กรรมการตรวจสอบ	บริษัท ฟอลคอนประกันภัย จำกัด (มหาชน)
2553 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท สปอร์ต แอนด์ รีกรีเอชั่น แมนเนจเม้นท์ จำกัด
2550 - ปัจจุบัน	ที่ปรึกษากิตติมศักดิ์	หอการค้าอังกฤษ - ไทย
2564 - 2566	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท ฟอลคอนประกันภัย จำกัด (มหาชน)
2550 - 2566	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ และ ประธานกรรมการสรรหา กรรมการกำหนดค่าตอบแทน และกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี	บริษัท โออิชิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
2555 - 2559	กรรมการ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

พล.อ.อ. เพิ่มเกียรติ ลวณะมัลย์			
อายุ	73 ปี		
ตำแหน่งปัจจุบัน	<ul style="list-style-type: none"><li>กรรมการอิสระ</li> <li>ประธานกรรมการตรวจสอบ</li></ul>		
วันที่ได้จดทะเบียนเข้าดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ	<ul style="list-style-type: none"><li>29 ตุลาคม 2556 (กรรมการอิสระ)</li> <li>8 กันยายน 2564 (ประธานกรรมการตรวจสอบ)</li></ul>		
ประวัติการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"><li>รัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์</li> <li>วิทยาศาสตร์บัณฑิต โรงเรียนนายเรืออากาศ</li></ul>		
ประวัติการอบรม	<ul style="list-style-type: none"><li>หลักสูตร Hot Issue for Directors: The Evolving Role of the Audit Committee in Fostering Trust and Transparency รุ่นที่ 2/2025 จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย</li></ul>		

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	1 มกราคม 2568 (จำนวนหุ้น)	31 ธันวาคม 2568 (จำนวนหุ้น)	เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ลด)
ตนเอง	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
คู่สมรส	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
บุตร (ยังไม่บรรลุนิติภาวะ)	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	ไม่มี
---	-------

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะเวลา 10 ปี ที่ผ่านมา	ไม่มี
--	-------

ประสบการณ์การทำงาน และ / หรือ ตำแหน่งที่สำคัญ
การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

2561 – ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัทหลักทรัพย์ พาย จำกัด (มหาชน)
-----------------	--------------------------------------	------------------------------------

การดำรงตำแหน่งในบริษัท/องค์กรอื่น		
2555 – 2556	รองผู้บัญชาการทหารอากาศ	กองทัพอากาศไทย
2554 – 2555	เสนาธิการทหารอากาศ	กองทัพอากาศไทย
2552 – 2554	รองเสนาธิการทหารอากาศ	กองทัพอากาศไทย
2551 - 2552	ผู้ช่วยเสนาธิการทหารอากาศ ฝ่ายยุทธบริการ	กองทัพอากาศไทย

พล.ต.อ. วีรพงษ์ ชื่นภักติ	
อายุ	67 ปี
ตำแหน่งปัจจุบัน	<ul style="list-style-type: none"><li>กรรมการอิสระ</li> <li>กรรมการตรวจสอบ</li> <li>ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน</li></ul>
วันที่ได้จดทะเบียนเข้าดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ	<ul style="list-style-type: none"><li>18 พฤษภาคม 2552 (กรรมการอิสระ)</li> <li>8 กันยายน 2564 (ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน)</li></ul>
ประวัติการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"><li>พัฒนาบริหารศาสตรมหาบัณฑิต สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์</li> <li>รัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>รัฐประศาสนศาสตรบัณฑิต โรงเรียนนายร้อยตำรวจ</li></ul>

ประวัติการอบรม	<ul style="list-style-type: none"><li>หลักสูตร Hot Issue for Directors: The Evolving Role of the Audit Committee in Fostering Trust and Transparency รุ่นที่ 2/2025 จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย</li> <li>หลักสูตร Anti-Corruption the Practical Guide (ACPG) รุ่นที่ 2018 จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย</li> <li>หลักสูตร Corporate Governance for Capital Market Intermediaries (CGI) รุ่นที่ 10/2015 จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย</li> <li>หลักสูตร Role of the Compensation Committee (RCC) รุ่นที่ 13/2011 จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย</li> <li>หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 146/2011 จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย</li> <li>หลักสูตร Audit Committee Program (ACP) รุ่นที่ 34/2011 จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย</li> <li>หลักสูตร Financial Statement for Directors (FSD) รุ่นที่ 12/2011 จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย</li> <li>หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 86/2010 จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย</li></ul>
----------------	--

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	1 มกราคม 2568 (จำนวนหุ้น)	31 ธันวาคม 2568 (จำนวนหุ้น)	เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ลด)
ตนเอง	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
คู่สมรส	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
บุตร (ยังไม่บรรลุนิติภาวะ)	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	ไม่มี
---	-------

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะเวลา 10 ปี ที่ผ่านมา	ไม่มี
--	-------

ประสบการณ์การทำงาน และ/หรือ ตำแหน่งที่สำคัญ
การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

2560 – ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ และรองประธานคณะกรรมการ	บริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
-----------------	-------------------------------------	-------------------------------------

2560 – ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการ	บริษัท อรินสิริ แลนด์ จำกัด (มหาชน)
-----------------	------------------	-------------------------------------

2557 – ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบประธานกรรมการด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี และ กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	บริษัท คันทรี กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)
-----------------	--	---

การดำรงตำแหน่งในบริษัท / องค์กรอื่น		
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ และ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ	บริษัท ไทร เบคก้า เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท	บริษัท ริชแลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
2553 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ และประธานคณะกรรมการตรวจสอบ	บริษัท ซิงเสียนเยอะเป้า จำกัด
2554 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท	บริษัทฟูลินอุตสาหกรรมเหมืองแร่ (ประเทศไทย) จำกัด
2554 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และ กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	บริษัท ไทยฮั้วยางพารา จำกัด (มหาชน)
2554 - ปัจจุบัน	กรรมการ	สมาคมอุตสาหกรรมไทย
2557 - 2566	กรรมการอิสระ และ กรรมการตรวจสอบ	บริษัท ธนาคารไอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน)
2545 - 2565	กรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ	มูลนิธิอนุยะจินดา เพื่อข้าราชการตำรวจและครอบครัว
2560 - 2561	ที่ปรึกษาพิเศษ	สำนักงานตำรวจแห่งชาติ
2559 - 2561	ผู้ช่วยผู้บัญชาการตำรวจแห่งชาติ	สำนักงานตำรวจแห่งชาติ
2558 - 2559	ผู้บัญชาการตำรวจภูธรภาค 9	สำนักงานตำรวจแห่งชาติ
2557 - 2558	ผู้บัญชาการตำรวจภูธรภาค 7	สำนักงานตำรวจแห่งชาติ
2556 - 2557	รองผู้บัญชาการ ผู้บังคับบัญชาตำรวจภูธรภาค 4	สำนักงานตำรวจแห่งชาติ
2555 - 2556	รองผู้บัญชาการ สำนักงานคณะกรรมการข้าราชการตำรวจ	สำนักงานตำรวจแห่งชาติ
2554 - 2555	รองผู้บัญชาการ ผู้บังคับบัญชาตำรวจภูธรภาค 8	สำนักงานตำรวจแห่งชาติ

นายชู เฟื่อง เช			
อายุ	58 ปี		
ตำแหน่งปัจจุบัน	<div><div></div><div><ul style="list-style-type: none"><li>กรรมการอิสระ</li><li>กรรมการตรวจสอบ</li></ul></div></div>		
วันที่ได้จดทะเบียนเข้าดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ	1 พฤษภาคม 2552		
ประวัติการศึกษา	<div><ul style="list-style-type: none"><li>ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li><li>วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต วิศวกรรมไฟฟ้า The Cooper Union for the Advancement of Science and Art ประเทศสหรัฐอเมริกา</li></ul></div>		
ประวัติการอบรม	หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 123/2009 จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย		
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	1 มกราคม 2568 (จำนวนหุ้น)	31 ธันวาคม 2568 (จำนวนหุ้น)	เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ลด)
ตนเอง	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
คู่สมรส	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
บุตร (ยังไม่บรรลุนิติภาวะ)	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	ไม่มี		
ประวัติการกระทำผิดกฎหมาย ในระยะเวลา 10 ปี ที่ผ่านมา	ไม่มี		
ประสบการณ์การทำงาน และ/หรือ ตำแหน่งที่สำคัญ			
การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียน ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	ไม่มี		
การดำรงตำแหน่งในบริษัท/องค์กรอื่น			
2548 – ปัจจุบัน	รองกรรมการผู้จัดการ	บริษัท มารจินอล จำกัด	



นายกวินธร อัดถากร			
อายุ	51 ปี		
ตำแหน่งปัจจุบัน	<div><div></div><div><ul style="list-style-type: none"><li>กรรมการอิสระ</li><li>กรรมการบริหารความเสี่ยง</li></ul></div></div>		
วันที่ได้จดทะเบียนเข้าดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ	1 พฤษภาคม 2552		
ประวัติการศึกษา	<div><ul style="list-style-type: none"><li>ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li><li>ปริญญาตรี สาขา Mechanical Engineering with Business Management (Honors), University of Sussex Brighton ประเทศอังกฤษ</li></ul></div>		
ประวัติการอบรม	หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 123/2552 จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย		
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	1 มกราคม 2568 (จำนวนหุ้น)	31 ธันวาคม 2568 (จำนวนหุ้น)	เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ลด)
ตนเอง	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
คู่สมรส	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
บุตร (ยังไม่บรรลุนิติภาวะ)	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	ไม่มี		
ประวัติการกระทำผิดกฎหมาย ในระยะเวลา 10 ปี ที่ผ่านมา	ไม่มี		
ประสบการณ์การทำงาน และ/หรือ ตำแหน่งที่สำคัญ			
การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย			
2554 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท และ กรรมการบริหาร ความเสี่ยง		บริษัท พรูเด็นเชียล ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
การดำรงตำแหน่งในบริษัท/องค์กรอื่น			
2545 - ปัจจุบัน	รองกรรมการผู้จัดการ		บริษัท อาร์ทลิงค์ จำกัด
2542 - ปัจจุบัน	รองประธานกรรมการ		มูลนิธิศาสตราจารย์บุญชนะ-ท่านผู้หญิงแส อัดถากร เพื่อการศึกษาและวิจัย
2553 - 2558	ประธานกรรมการ		บริษัท เอคโค 360 จำกัด
2549 - 2553	กรรมการผู้จัดการ		บริษัท โอโซน เทคโนโลยี จำกัด

### พล.ต.ท. อิทธิพล อิทธิสารรณชัย

อายุ	58 ปี		
ตำแหน่งปัจจุบัน	<div><div><div></div></div><div><ul style="list-style-type: none"><li>กรรมการอิสระ</li><li>กรรมการตรวจสอบ</li><li>กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน</li></ul></div></div>		
วันที่ได้จดทะเบียนเข้าดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ	<div><ul style="list-style-type: none"><li>30 เมษายน 2558 (กรรมการบริษัท)</li><li>8 กันยายน 2564 (กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน)</li><li>11 สิงหาคม 2565 (กรรมการตรวจสอบ)</li></ul></div>		
ประวัติการศึกษา	<div><ul style="list-style-type: none"><li>รัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต Kentucky State University ประเทศสหรัฐอเมริกา</li><li>รัฐประศาสนศาสตรบัณฑิต โรงเรียนนายร้อยตำรวจ (นรต.) รุ่นที่ 43</li></ul></div>		
ประวัติการอบรม	<div><ul style="list-style-type: none"><li>หลักสูตรการบริหารการรักษาสภาพสงบเรียบร้อยของสังคมภาครัฐร่วมเอกชน (บรอ.) รุ่นที่ 12</li><li>หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักร รุ่นที่ 63 โดยวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร</li><li>หลักสูตรนักบริหารยุทธศาสตร์การป้องกันและปราบปรามการทุจริตระดับสูง รุ่นที่ 13 โดยสถาบันการป้องกันและปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ สัญญา ธรรมศักดิ์</li><li>หลักสูตรนักบริหารระดับสูงในการยุติธรรมทางปกครอง รุ่นที่ 6 โดยมูลนิธิวิจัยและพัฒนากระบวนการยุติธรรมทางปกครอง</li><li>หลักสูตรการเมืองการปกครองในระบอบประชาธิปไตย สำหรับนักบริหารระดับสูง (ปปร.) รุ่นที่ 13 โดยสถาบันพระปกเกล้า</li><li>หลักสูตร Supervisory Criminal Investigation Course สถาบัน ILEA (International Law Enforcement Academy) ประเทศสหรัฐอเมริกา</li></ul></div>		
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	1 มกราคม 2568 (จำนวนหุ้น)	31 ธันวาคม 2568 (จำนวนหุ้น)	เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ลด)
ตนเอง	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
คู่สมรส	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
บุตร (ยังไม่บรรลุนิติภาวะ)	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	ไม่มี		
ประวัติการกระทำผิดกฎหมาย ในระยะเวลา 10 ปี ที่ผ่านมา	ไม่มี		
ประสบการณ์การทำงาน และ/หรือ ตำแหน่งที่สำคัญ			
การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย			
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ	บริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	
การดำรงตำแหน่งในบริษัท/องค์กรอื่น			
2567 - ปัจจุบัน	ผู้ช่วยผู้บัญชาการตำรวจแห่งชาติ	สำนักงานตำรวจแห่งชาติ	
2566 - 2567	ผู้บัญชาการสำนักงานตรวจคนเข้าเมือง	สำนักงานตำรวจแห่งชาติ	
2565 - 2566	ผู้บัญชาการตำรวจภูธรภาค 2	สำนักงานตำรวจแห่งชาติ	
2564 - 2565	ผู้บัญชาการสำนักงานกำลังพล	สำนักงานตำรวจแห่งชาติ	
2563 - 2564	รองผู้บัญชาการตำรวจนครบาล	สำนักงานตำรวจแห่งชาติ	
2560 - 2563	รองผู้บัญชาการสำนักงานตรวจคนเข้าเมือง	สำนักงานตำรวจแห่งชาติ	
2559 - 2560	ผู้บังคับการตำรวจภูธรจังหวัดนครปฐม ตำรวจ ภูธรภาค 7	สำนักงานตำรวจแห่งชาติ	
2557 - 2559	ผู้บังคับการตำรวจภูธรจังหวัดนครนายก ตำรวจ ภูธรภาค 2	สำนักงานตำรวจแห่งชาติ	
2556 - 2557	ผู้บังคับการอำนวยการ สำนักงานส่งกำลังบำรุง	สำนักงานตำรวจแห่งชาติ	

นายเบน เตชะอุบล	
อายุ	46 ปี
ตำแหน่งปัจจุบัน	<div> <ul style="list-style-type: none"><li>กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม</li> <li>กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน</li> <li>ประธานกรรมการพิจารณาการลงทุน</li> <li>ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง</li> <li>ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร</li></ul> </div>
วันที่ได้จดทะเบียนเข้าดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ	9 กันยายน 2552
ประวัติการศึกษา	<div> <ul style="list-style-type: none"><li>ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>ปริญญาตรีสาขากฎหมาย (LLB) University of New South Wales ประเทศออสเตรเลีย</li> <li>ปริญญาตรี Commerce (BCOM) University of New South Wales ประเทศออสเตรเลีย</li></ul> </div>
ประวัติการอบรม	<div> <ul style="list-style-type: none"><li>หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง รุ่นที่ 33/2566 จัดโดยสถาบันวิทยาการตลาดทุน (วตท.) ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</li> <li>หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 123/2552 จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย</li></ul> </div>

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	1 มกราคม 2568 (จำนวนหุ้น)	31 ธันวาคม 2568 (จำนวนหุ้น)	เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ลด)
ตนเอง	1,897,626,424	1,897,626,424	ไม่มี
คู่สมรส	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
บุตร (ยังไม่บรรลุนิติภาวะ)	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	ไม่มี		
ประวัติการกระทำผิดกฎหมาย ในระยะเวลา 10 ปี ที่ผ่านมา	ไม่มี		

ประสบการณ์การทำงาน และ/หรือ ตำแหน่งที่สำคัญ		
การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย		
2565 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท	บริษัท เบาด์ แอนด์ บียอนด์ จำกัด (มหาชน)
การดำรงตำแหน่งในบริษัท/องค์กรอื่น		
2568 – ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท	บริษัท ซีจีดี อินดัสเทรียล ริง โรด จำกัด
2567 – ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท	บริษัท ซีพีอี รีเสิร์ฟ จำกัด
2567 – ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท	บริษัท ลีดดิง เอ็ดดูเคชั่น จำกัด
2564 – ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท	บริษัท เออร์เบิน รีสอร์ท โฮเต็ล จำกัด
2564 – ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท	บริษัท วอเตอร์ฟร้อนท์ โฮเต็ล จำกัด
2563 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท	บริษัท มิวิน แอสเซท จำกัด
2561 – ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท	บริษัท คันทรี สเตท จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท	บริษัท เลนโคฟ เอสเตท จำกัด
2557 – ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท	บริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเดนซ์ จำกัด
2556 – ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท	บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด
2556 – ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท	บริษัท บีซีอีจี คันทรี กรุป เอ็นจิเนียริง จำกัด
2556 – 2562	กรรมการบริษัท	บริษัท ซีจีดี ดาต้า จำกัด

นายจิรศักดิ์ ผ่องหทัยกุล			
อายุ	55 ปี		
ตำแหน่งปัจจุบัน	กรรมการบริษัท		
วันที่ได้จดทะเบียนเข้าดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ	29 เมษายน 2553		
ประวัติการศึกษา	ปริญญาตรี สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยกรุงเทพ		
ประวัติการอบรม	หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) 89/2554 จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย		
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	1 มกราคม 2568 (จำนวนหุ้น)	31 ธันวาคม 2568 (จำนวนหุ้น)	เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ลด)
ตนเอง	268,548,385	268,548,385	ไม่มี
คู่สมรส	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
บุตร (ยังไม่บรรลุนิติภาวะ)	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	ไม่มี		
ประวัติการกระทำผิดกฎหมาย ในระยะเวลา 10 ปี ที่ผ่านมา	ไม่มี		
ประสบการณ์การทำงาน และ/หรือ ตำแหน่งที่สำคัญ			
การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	ไม่มี		
การดำรงตำแหน่งในบริษัท / องค์กรอื่น	ไม่มี		

นางสาวอรภัค สุวรรณภักดี			
อายุ	49 ปี		
ตำแหน่งปัจจุบัน	กรรมการบริษัท		
วันที่ได้จดทะเบียนเข้าดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ	19 มกราคม 2566		
ประวัติการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"><li>ปริญญาเอก สาขาวิชาผู้นำทางสังคม ธุรกิจ และการเมือง มหาวิทยาลัยรังสิต</li><li>ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ MIT Sloan School of Management สหรัฐอเมริกา</li><li>ปริญญาตรี สาขาบริหารธุรกิจ การบัญชี (หลักสูตรภาคภาษาอังกฤษ)มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li><li>ปริญญาตรี สาขาเอกภาษาจีนเพื่อเศรษฐกิจและการค้า Beijing Language and Culture University Bangkok College</li><li>ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ (หลักสูตรภาษาจีน) มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย</li><li>ประกาศนียบัตร สาขา Web Development and Programming Boston University สหรัฐอเมริกา</li></ul>		
ประวัติการอบรม	หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 341/2023 จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย		
รางวัล	<ul style="list-style-type: none"><li>รางวัลเพชรรัตนชาติ สดุดี ครั้งที่ 6 ประจำปี 2569</li><li>รางวัลผู้นำระดับอาเซียนสู่สากล ครั้งที่ 7 ประจำปี 2568</li><li>รางวัลปณิธานความดี เทิดไท้พระภูมินวมินทรา สาขาเกียรติคุณผู้บริหารการศึกษาดีเด่น ภายใต้โครงการนรราช เชิดชูเกียรติผู้ทำคุณประโยชน์ สร้างสรรค์พัฒนาสังคมดีเด่น ครั้งที่ 6 ประจำปี 2568</li></ul>		
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	1 มกราคม 2568 (จำนวนหุ้น)	31 ธันวาคม 2568 (จำนวนหุ้น)	เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ลด)
ตนเอง	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
คู่สมรส	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
บุตร (ยังไม่บรรลุนิติภาวะ)	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	ไม่มี		
ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะเวลา 10 ปี ที่ผ่านมา	ไม่มี		
ประสบการณ์การทำงาน และ/หรือ ตำแหน่งที่สำคัญ			
การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย			
2564 - 2565	ที่ปรึกษาประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บริษัท ทานตะวัน อุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)	
2558 - 2562	ที่ปรึกษาประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	
2549 - 2551	ผู้ช่วยผู้อำนวยการ	บริษัท ธนาครไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	
2548	ผู้ช่วยผู้อำนวยการ	บริษัท ธนาครกลีกรไทย จำกัด (มหาชน)	

การดำรงตำแหน่งในบริษัท / องค์กรอื่น		
2567 - ปัจจุบัน	ผู้ก่อตั้ง	โรงเรียนสอนภาษาจีนผ่านหลง
2563 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท	บริษัท รัตนภูมิฯ จำกัด
2559 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท	บริษัท อรวิชัยพงศ์ จำกัด
2565 - 2566	ที่ปรึกษาประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บริษัท ทานตะวันธุรกิจ จำกัด
2560 - 2561	นักจัดรายการวิทยุ	สถานีวิทยุ FM96.5 MCOT
2556 - 2557	ที่ปรึกษา Social Media Technology กรณี เขาพระวิหารระหว่างประเทศไทยกับ กัมพูชา	กระทรวงการต่างประเทศ
2555 - 2556	ที่ปรึกษาอธิการบดีด้านเทคโนโลยีเพื่อการศึกษา และ อาจารย์พิเศษบรรยายทางด้านเทคโนโลยี	มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย
2551 - 2557	อาจารย์พิเศษ วิทยากรผู้บรรยาย สื่อมวลชนอิสระ นักวิชาการอิสระด้านการตลาดไอที	
2551 - 2552	สำนักเลขาธิการคณะกรรมาธิการด้านการเงิน การคลัง การธนาคาร และสถาบันการเงิน ผู้ประสานงานโครงการสภาผู้แทนราษฎร	สภาผู้แทนราษฎร

นางสาววิลาวัลย์ สีอ่อน			
อายุ	43 ปี		
ตำแหน่งปัจจุบัน	<ul style="list-style-type: none"><li>กรรมการบริหารความเสี่ยง</li><li>ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน</li><li>รองกรรมการผู้จัดการ ส่วนงานบัญชีและการเงิน</li><li>เลขานุการบริษัท</li></ul>		
ประวัติการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"><li>ปริญญาโท บริหารธุรกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li><li>ปริญญาตรี สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลพระนคร</li></ul>		
ประวัติการอบรม	<ul style="list-style-type: none"><li>หลักสูตร e-Learning CFO's Orientation for New IPOs (ภาษาไทย) ปี 2567 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</li><li>หลักสูตร e-Learning CFP's Refresher (ภาษาไทย) ปี 2567 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</li><li>หลักสูตรทางบัญชีเรื่อง รู้ทันธุรกิจด้วยการวิเคราะห์งบการเงิน</li><li>หลักสูตรทางบัญชีเรื่อง Update รายการย่อที่ต้องมีในงบ และวิธีจัดทำงบการเงิน</li></ul>		
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	1 มกราคม. 2568 (จำนวนหุ้น)	31 ธันวาคม. 2568 (จำนวนหุ้น)	เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ลด)
ตนเอง	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
คู่สมรส	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
บุตร (ยังไม่บรรลุนิติภาวะ)	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	ไม่มี		
ประวัติการกระทำผิดกฎหมาย ในระยะเวลา 10 ปี ที่ผ่านมา	ไม่มี		
ประสบการณ์การทำงาน และ/หรือ ตำแหน่งที่สำคัญ			
การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย			
2563 - 2565	ผู้ควบคุมการเงินกลุ่ม	บริษัท บุญค คอปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	
2558 - 2563	รองประธานฝ่ายบัญชี	บริษัท สายการบินนกแอร์ จำกัด (มหาชน)	
การดำรงตำแหน่งในบริษัท/องค์กรอื่น			
2568 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเดนซ์ จำกัด	

นางสาวภัทรา กันตะสีริพิทักษ์			
อายุ	42 ปี		
ตำแหน่งปัจจุบัน	<ul style="list-style-type: none"><li>กรรมการพิจารณาการลงทุน</li><li>กรรมการบริหารความเสี่ยง</li><li>รองกรรมการผู้จัดการ ส่วนงานการลงทุน</li></ul>		
ประวัติการศึกษา	ปริญญาตรีพาณิชยศาสตร์ University of Melbourne ออสเตรเลีย		
ประวัติการอบรม			
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	1 มกราคม. 2568 (จำนวนหุ้น)	31 ธันวาคม. 2568 (จำนวนหุ้น)	เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ลด)
ตนเอง	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
คู่สมรส	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
บุตร (ยังไม่บรรลุนิติภาวะ)	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	ไม่มี		
ประวัติการกระทำผิดกฎหมาย ในระยะเวลา 10 ปี ที่ผ่านมา	ไม่มี		
ประสบการณ์การทำงาน และ/หรือ ตำแหน่งที่สำคัญในปีที่ผ่านมา			
การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียน ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	ไม่มี		
การดำรงตำแหน่งในบริษัท / องค์กรอื่น			
2557 - 2559	รองประธานกรรมการ ส่วนงานลงทุนและโครงการ	บริษัท วินเวสต์แมนท์ จำกัด	
2555 - 2557	ผู้บริหาร ส่วนงานลงทุน	บริษัท แคปปิตอล แอดไวซอรี่ จำกัด	
2550 - 2554	ผู้บริหาร ส่วนงานวาณิชธนกิจ	บริษัทหลักทรัพย์ แมคควอร์รี่ (ประเทศไทย) จำกัด	
2549 - 2550	นักวิเคราะห์ ส่วนงานตลาดทุน	บริษัทหลักทรัพย์ ไทยพาณิชย์ จำกัด	



นายวรากร เตชะมนตรีกุล			
อายุ	46 ปี		
ตำแหน่งปัจจุบัน	รองกรรมการผู้จัดการ ส่วนงานพัฒนา		
ประวัติการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"><li>ปริญญาโท สาขาสถาปัตยกรรมศาสตร์ Savannah College of Art and Design สหรัฐอเมริกา</li><li>ปริญญาตรี สาขาสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li></ul>		
ประวัติการอบรม	ไม่มี		
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	1 มกราคม 2568 (จำนวนหุ้น)	31 ธันวาคม 2568 (จำนวนหุ้น)	เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ลด)
ตนเอง	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
คู่สมรส	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
บุตร (ยังไม่บรรลุนิติภาวะ)	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	ไม่มี		
ประวัติการกระทำผิดกฎหมาย ในระยะเวลา 10 ปี ที่ผ่านมา	ไม่มี		
ประสบการณ์การทำงาน และ/หรือ ตำแหน่งที่สำคัญ			
การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย			
2556 - 2557	ผู้อำนวยการ ฝ่ายออกแบบและพัฒนาสินค้า	บริษัท เอฟี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)	
การดำรงตำแหน่งในบริษัท/องค์กรอื่น			
2568 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเดนซ์ จำกัด	
2549 - 2556	Senior Architect	Smallwood, Reynolds, Stewart, Stewart, and Associates, Inc., ประเทศสหรัฐอเมริกา	

นางวาทีณี จาตุรงค์กุล			
อายุ	46 ปี		
ตำแหน่งปัจจุบัน	รองกรรมการผู้จัดการ ส่วนงานโครงการ		
ประวัติการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"><li>ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ Texas A&amp;M Commerce สหรัฐอเมริกา</li><li>ปริญญาตรี วิทยาศาสตร์บัณฑิต สาขาสถาปัตยกรรม สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง</li></ul>		
ประวัติการอบรม	ไม่มี		
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	1 มกราคม 2568 (จำนวนหุ้น)	31 ธันวาคม 2568 (จำนวนหุ้น)	เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ลด)
ตนเอง	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
คู่สมรส	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
บุตร (ยังไม่บรรลุนิติภาวะ)	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	ไม่มี		
ประวัติการกระทำผิดกฎหมาย ในระยะเวลา 10 ปี ที่ผ่านมา	ไม่มี		
ประสบการณ์การทำงาน และ/หรือ ตำแหน่งที่สำคัญ			
การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียน ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	ไม่มี		
การดำรงตำแหน่งในบริษัท / องค์กรอื่น			
2550 - 2558	กรรมการผู้จัดการโครงการอารุโธ		บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ แอ็ดไวซอรี่ จำกัด

นายตะวันไท ไทยสวัสดิ์			
อายุ	37 ปี		
ตำแหน่งปัจจุบัน	รองกรรมการผู้จัดการ ส่วนงานขายและลูกค้าสัมพันธ์		
ประวัติการศึกษา	ปริญญาตรี สาขาเทคโนโลยีดนตรี มหาวิทยาลัยมหิดล		
ประวัติการอบรม	ไม่มี		
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	1 มกราคม 2568 (จำนวนหุ้น)	31 ธันวาคม 2568 (จำนวนหุ้น)	เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ลด)
ตนเอง	2,055,000	12,200,000	10,145,000
คู่สมรส	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
บุตร (ยังไม่บรรลุนิติภาวะ)	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	ไม่มี		
ประวัติการกระทำผิดกฎหมาย ในระยะเวลา 10 ปี ที่ผ่านมา	ไม่มี		
ประสบการณ์การทำงาน และ/หรือ ตำแหน่งที่สำคัญ			
การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียน ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	ไม่มี		
การดำรงตำแหน่งในบริษัท / องค์กรอื่น	ไม่มี		

นางสาว นิภาดา อุณหเลขกะ			
อายุ	42 ปี		
ตำแหน่งปัจจุบัน	ผู้อำนวยการอาวุโส - ส่วนงานการตลาด		
ประวัติการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"><li>ปริญญาโท สาขาการตลาด University of Auckland ประเทศ นิวซีแลนด์</li><li>ปริญญาโท วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต การจัดการธุรกิจการบิน มหาวิทยาลัยรัตนบัณฑิต</li><li>ปริญญาตรี ศิลปศาสตรบัณฑิต ภาษาฝรั่งเศส มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ</li></ul>		
ประวัติการอบรม	ไม่มี		
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	1 มกราคม 2568 (จำนวนหุ้น)	31 ธันวาคม 2568 (จำนวนหุ้น)	เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ลด)
ตนเอง	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
คู่สมรส	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
บุตร (ยังไม่บรรลุนิติภาวะ)	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	ไม่มี		
ประวัติการกระทำผิดกฎหมาย ในระยะเวลา 10 ปี ที่ผ่านมา	ไม่มี		
ประสบการณ์การทำงาน และ/หรือ ตำแหน่งที่สำคัญ			
การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียน ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย			
2559 – 2562	ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายการตลาด		บริษัท อารียา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด มหาชน
การดำรงตำแหน่งในบริษัท / องค์กรอื่น			
2563 – 2568	ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายการตลาด และสื่อสารองค์กร		บริษัท นายณ์ เอสเตท จำกัด

นางสาวเสาวนีย์ กิ่งสวัสดิ์			
อายุ	37 ปี		
ตำแหน่งปัจจุบัน	ผู้อำนวยการ ส่วนงานบัญชี		
ประวัติการศึกษา	<div><ul style="list-style-type: none"><li>ปริญญาโท สาขาการบริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์</li><li>ปริญญาตรี สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยบูรพา</li></ul></div>		
ประวัติการอบรม	<div><ul style="list-style-type: none"><li>หลักสูตรมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย(TFRS) ปี 2569 และอนาคต ของมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย(TFRS)</li><li>หลักสูตรแผนที่ประเด็นทางภาษีสำหรับนักบัญชีภาษีอากร (Tax Issues Mapping) สภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์</li></ul></div>		
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	1 มกราคม 2568 (จำนวนหุ้น)	31 ธันวาคม 2568 (จำนวนหุ้น)	เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ลด)
ตนเอง	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
คู่สมรส	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
บุตร (ยังไม่บรรลุนิติภาวะ)	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	ไม่มี		
ประวัติการกระทำผิดกฎหมาย ในระยะเวลา 10 ปี ที่ผ่านมา	ไม่มี		
ประสบการณ์การทำงาน และ/หรือ ตำแหน่งที่สำคัญ			
การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย			
2560 - 2564	ผู้จัดการฝ่ายบัญชี	บริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	
การดำรงตำแหน่งในบริษัท/องค์กรอื่น	ไม่มี		

นางสาวอัญชลี ศรีวิวัฒน์กุล	
อายุ	49 ปี
ตำแหน่งปัจจุบัน	ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายตรวจสอบภายใน
ประวัติการศึกษา	<div><ul style="list-style-type: none"><li>ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยรามคำแหง</li><li>ปริญญาตรี สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยกรุงเทพ</li></ul></div>
ประวัติการอบรม	<div><ul style="list-style-type: none"><li>Professional Internal Auditor Certificate (TFAC-PIAC 0001) สภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์</li><li>หลักสูตรวุฒิบัตรผู้ตรวจสอบภายในวิชาชีพ Part 3 รุ่นที่ 1/2568 สภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์</li><li>หลักสูตรเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบมีอาชีพ ปี 2567 สมาคมผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย</li><li>หลักสูตรการควบคุมด้านความมั่นคงปลอดภัยสารสนเทศตาม ISO/IEC 27002 ปี 2567 สมาคมผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย</li></ul></div>

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	1 มกราคม 2568 (จำนวนหุ้น)	31 ธันวาคม 2568 (จำนวนหุ้น)	เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ลด)
ตนเอง	466	466	ไม่มี
คู่สมรส	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
บุตร (ยังไม่บรรลุนิติภาวะ)	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	ไม่มี		
ประวัติการกระทำผิดกฎหมาย ในระยะเวลา 10 ปี ที่ผ่านมา	ไม่มี		
ประสบการณ์การทำงาน และ/หรือ ตำแหน่งที่สำคัญ			
การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนใน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย			
2545 - 2549	เจ้าหน้าที่ตรวจสอบภายใน	บมจ. อินเทอร์เน็ตประเทศไทย	
2540 - 2544	เจ้าหน้าที่ตรวจสอบภายใน	บมจ. เจริญโภคภัณฑ์อาหาร	
การดำรงตำแหน่งในบริษัท/องค์กรอื่น	ไม่มี		

# เอกสารแนบ 2

รายละเอียดเกี่ยวกับการดำรงตำแหน่งกรรมการและผู้บริหารในบริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้อง

	รายชื่อ	CGD	บริษัทย่อย						
			LH	BCE	CER	LSP	LE	CR	CI
1.	นายวิกรม คุ้มไพโรจน์	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 อัดถากร	ID							
6.	พล.ต.ท. อธิพล อธิธินารณชัย	a / ID							
7.	นายเบน เตชะอุบล	d / CEO	d	d	d		d	d	d
8.	นายจิรศักดิ์ ผ่องหทัยกุล	d							
9.	นางสาวอรภา สุวรรณภักดี	d							
10.	นางสาววิลาวัลย์ สีอ่อน	x			d				
11.	นางสาวภัทรา กันตะสีริพิทักษ์	x							
12.	นายวรกร เตชะมนตรีกุล	x			d				
13.	นางวาทีณี จาตุรงค์กุล	x							
14.	นายตะวันไท ไทยสวัสดิ์	x							
15.	นางสาวนิภาดา อุณหเลขกะ	x							
16.	นายสดายุ เตชะอุบล		d						
17.	นายเจิง จิ่งหมิง		d						
18.	นายเจมส์ ปีเตอร์ ปากาโน				d				
19.	นายจอห์น อาร์เธอร์ ฟินด์เลย์				d				
20.	Anson Limited					d			
21.	Cabot Limited					d			

หมายเหตุ  
D = ประธานกรรมการ  
A = ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ  
CEO = ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร  
ID = กรรมการอิสระ  
a = กรรมการตรวจสอบ  
x = ผู้บริหาร  
d = กรรมการบริษัท

CGD = บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
LH = บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด  
BCE = บริษัท บีซีจี คันทรี กรุ๊ป เอ็นจิเนียริง จำกัด  
CER = บริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเดนซ์ จำกัด  
LSP = บริษัท ลีตติง พาร์ทเนอร์ชิพ จำกัด  
LE = บริษัท ลีตติง เอ็ดดูเคชั่น จำกัด  
CR = บริษัท ซีพีอี รีเสิร์ฟ จำกัด  
CI = บริษัท ซีจีดี อินดัสเทรียล ริง ไรต์ จำกัด



# เอกสารแนบ 3

## กรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

### ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินที่ใช้ประกอบธุรกิจของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ประกอบด้วย

1. **ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค**  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภคตามงบการเงินของบริษัท ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ประกอบด้วย

โครงการ	รายละเอียดโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่รวมของโครงการ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
โครงการอิลีมันท์ ศรีนครินทร์ <sup>1</sup>	คอนโดมิเนียมพักอาศัย	ถนนศรีนครินทร์ แขวงหนองบอน เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร	13-0-89	11.95	-
โครงการพระราม 3	คอนโดมิเนียมพักอาศัย	ถนนวงแหวนอุตสาหกรรม แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร	5-2-98.8 <sup>2</sup>	727.37	ติดภาระจำนอง <sup>3</sup>
โครงการเจ้าพระยา เอสเตท • ไฟร์ซีซั่นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา	คอนโดมิเนียมระดับอัลตร้าลักซ์วรี	ถนนเจริญกรุง 64 แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร	5-0-81	1,431.90	หลักประกัน <sup>4</sup>
รวม				2,171.22	

หมายเหตุ:

1. โครงการอิลีมันท์ ศรีนครินทร์ เป็นโครงการคอนโดเนียมพักอาศัยสูง 8 ชั้น จำนวน 7 อาคาร ซึ่งมีลักษณะเป็นคอนโดเนียมเพื่อพักอาศัยแบบ 1 - 2 ห้องนอน และเพื่อการพาณิชย์กรรมจำนวนรวม 1,059 ยูนิต มูลค่าขายโครงการรวมทั้งสิ้นประมาณ 2,700 ล้านบาท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดไปแล้วจำนวน 1,055 ยูนิต คงเหลือ 4 ยูนิต
2. ที่ดินมูลค่าตามราคาประเมินเท่ากับ 1,034 ล้านบาท ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2567
3. บริษัทได้จัดทะเบียนจำนองที่ดินดังกล่าวรวมทั้งส่วนควบและส่วนต่อเติมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะถูกสร้างในอนาคต เพื่อเป็นหลักประกันค้ำประกันการออกหุ้นกู้ระยะยาวหุ้นกู้มีประกันของบริษัท คันทรี่ กรุป ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2563 ซึ่งให้สิทธิผู้ออกหุ้นกู้ในการไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2568 โดยมีวงเงินจำนองจำนวน 2,000 ล้านบาท
4. LH ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทมีคำมั่นว่าจะจดจำนองสิ่งปลูกสร้างโครงการ เจ้าพระยา เอสเตท เพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้ค่างก่อสร้างโครงการ เจ้าพระยา เอสเตท ภายใต้สัญญาหลักประกันแบบมีเงื่อนไข โดยการบังคับใช้สิทธิในการจดจำนองดังกล่าวจำนวน 5,484.65 ล้านบาท

2. **อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ตามงบการเงินของบริษัท ประกอบด้วย

โครงการ	รายละเอียดโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่รวมของโครงการ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
ที่ดิน จังหวัดฉะเชิงเทรา	-	ตำบลบางพระ อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา	79-3-63	1,358.43 <sup>1</sup>	ติดภาระจำนอง <sup>2</sup>
รวม				1,358.43	

หมายเหตุ:

1. ที่ดินมีราคาประเมินเท่ากับ 1,358.43 ล้านบาท ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 12 พฤษภาคม 2566
2. บริษัทได้จัดทะเบียน จำนองที่ดินดังกล่าวรวมทั้งส่วนควบและส่วนต่อเติมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะถูกสร้างในอนาคต เพื่อเป็นหลักประกันค้ำประกันการออกหุ้นกู้ระยะยาวหุ้นกู้มีประกันของบริษัท คันทรี่ กรุป ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งให้สิทธิผู้ออกหุ้นกู้ในการไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด โดยมีวงเงินจำนองจำนวน 1,000 ล้านบาท

3. **ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์**  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ตามงบการเงินของบริษัท ประกอบด้วย

โครงการ	รายละเอียดโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่รวมของโครงการ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
โครงการพระราม 3	โรงเรียนนานาชาติ	ถนนวงแหวนอุตสาหกรรม แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร	17-0-96.9 <sup>1</sup>	3,481.16	ติดภาระจำนอง <sup>2</sup>
สินทรัพย์อื่น ๆ				127.64	-
รวม				3,608.80	

หมายเหตุ:

- ที่ดินมูลค่าตามราคาประเมินเท่ากับ 3,103.61 ล้านบาท ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 5 สิงหาคม 2567
- บริษัทได้จดจำนองที่ดินดังกล่าวรวมทั้งส่วนควบและส่วนต่อเติมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะถูกสร้างในอนาคต เพื่อเป็นหลักประกันการออกหุ้นกู้ระยะยาวหุ้นกู้มีประกันของบริษัทคันทรี่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งให้สิทธิผู้ออกหุ้นกู้ในการไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด โดยมีวงเงินจำนองจำนวน 2,000 ล้านบาท

### นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทมีนโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยในสัดส่วนที่เหมาะสม ที่จะทำให้บริษัทสามารถเข้าไปมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการและกำหนดแนวทางของธุรกิจได้ รวมถึงมีการแต่งตั้งตัวแทนจากบริษัทเพื่อดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัทย่อยตามความเหมาะสม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อย ดังนี้

บริษัทย่อย	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	ประเภทธุรกิจ	อัตราการถือหุ้นโดยบริษัท (ร้อยละ)
<b>บริษัทย่อยทางตรง</b>			
บริษัท แลนด์มาร์ค โอลดิงส์ จำกัด	ประเทศไทย	ซื้อขายให้เช่าและดำเนินงานด้านอสังหาริมทรัพย์และการถือหุ้นในบริษัทอื่น	69.69 <sup>1</sup>
บริษัท บีซีอีจี คันทรี่ กรุ๊ป เอ็นจิเนียริง จำกัด	ประเทศไทย	รับเหมาก่อสร้างอาคารและขายส่งวัสดุก่อสร้าง	99.99
บริษัท ซีจีดี ดีจิตอล พาร์ทเนอร์ จำกัด <sup>2</sup>	สาธารณรัฐมอริเชียส	ลงทุนในบริษัทอื่น	100.00
บริษัท ลีตดิง் สคูล พาร์ทเนอร์ชิพ จำกัด	รัฐเกิร์นซีย์	ลงทุนในบริษัทอื่น	96.45
บริษัท ลีตดิง் เอ็ดดูเคชั่น จำกัด	ประเทศไทย	โรงเรียนเอกชน	99.99
บริษัท ซีจีดี อินดัสเทรียล ริง โรด จำกัด	ประเทศไทย	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	99.99
<b>บริษัทย่อยทางอ้อม</b>			
บริษัท เจ้าพระยา เอสเตท เรสซิเดนซ์ จำกัด	ประเทศไทย	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเจ้าพระยา เอสเตท	38.50 <sup>3</sup>
บริษัท ซีพีอี รีเสิร์ฟ จำกัด	ประเทศไทย	ลงทุนในบริษัทอื่น	35.00 <sup>3</sup>

หมายเหตุ:

- บริษัทได้จำหน่ายหุ้นของบริษัท แลนด์มาร์ค โอลดิงส์ จำกัด ทั้งจำนวน เพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้ค่าก่อสร้าง
- อยู่ระหว่างการชำระบัญชี
- บริษัทถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บริษัท แลนด์มาร์ค โอลดิงส์ จำกัด

# เอกสารแนบ 4

## รายงานคณะกรรมการชุดย่อยประจำปี 2568

### รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ ประจำปี 2568

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยกรรมการอิสระ จำนวน 4 ท่าน โดยมี พล.อ.อ. เพิ่มเกียรติ ลวงะมาลย์ ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการตรวจสอบ พล.ต.อ. วีรพงษ์ ชื่นักดี นายชู เฟิง เซ และ พล.ต.ท. อธิพิล อธิสวารณชัย ดำรงตำแหน่ง กรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการตรวจสอบแต่ละท่านเป็นผู้มีคุณวุฒิและคุณสมบัติตามข้อกำหนดของสำนักงาน ก.ล.ต.และมีประสบการณ์ที่เหมาะสมเพียงพอในการปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระตามที่กำหนดไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ

ในปี 2568 คณะกรรมการตรวจสอบจัดให้มีการประชุมทั้งสิ้น 7 ครั้ง โดยมีรายละเอียดการเข้าร่วมประชุม ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อกรรมการตรวจสอบ	ตำแหน่ง	จำนวนครั้งที่เข้าร่วม/ จำนวนการประชุมทั้งหมด
1.	พล.อ.อ. เพิ่มเกียรติ ลวงะมาลย์	ประธานกรรมการตรวจสอบ	7/7
2.	พล.ต.อ. วีรพงษ์ ชื่นักดี	กรรมการตรวจสอบ	7/7
3	นายชู เฟิง เซ	กรรมการตรวจสอบ	7/7
4	พล.ต.ท. อธิพิล อธิสวารณชัย	กรรมการตรวจสอบ	7/7

สรุปสาระสำคัญในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ ดังนี้

1.

การสอบทานรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาสอบทานงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย ทั้งรายไตรมาสและประจำปี 2568 ซึ่งผ่านการสอบทาน และตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยมีการประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีและฝ่ายบริหารเพื่อพิจารณาและหารือประเด็นที่สำคัญ เช่น ความถูกต้องครบถ้วนของงบการเงิน รายการปรับปรุงบัญชีที่สำคัญ ความเพียงพอเหมาะสมของการเปิดเผยข้อมูล ข้อสังเกตของผู้สอบบัญชี เรื่องสำคัญจากการสอบบัญชี ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้รับคำชี้แจงจากผู้สอบบัญชีและฝ่ายบริหาร และมีความเห็นว่างบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้อง ครบถ้วน เชื่อถือได้ และมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ เหมาะสม และทันเวลา เพื่อประโยชน์ของผู้ใช้งบการเงิน
2.

การสอบทานการเปิดเผยข้อมูลรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการตรวจสอบได้ติดตามและสอบทานการเปิดเผยข้อมูลรายการระหว่างกันของบริษัท บริษัทย่อย และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นประจำทุกไตรมาส เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสำนักงาน ก.ล.ต.ตลาดหลักทรัพย์ฯ และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมถึงหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัท และให้มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอเหมาะสม
3.

การสอบทานระบบการควบคุมภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณารายงานผลการตรวจสอบภายใน และรายงานผลการติดตามการดำเนินการแก้ไข พร้อมทั้งให้ข้อเสนอแนะเพื่อปรับปรุงระบบการควบคุมภายในให้มีความเพียงพอ เหมาะสม และสอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป นอกจากนี้ ยังได้พิจารณาผลการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในตามแบบประเมินของสำนักงาน ก.ล.ต. โดยมีความเห็นว่ารระบบการควบคุมภายในของบริษัทและบริษัทย่อยมีความเหมาะสมและเพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจ และไม่พบประเด็นที่มีสาระสำคัญซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการบรรลุวัตถุประสงค์หรือเป้าหมายของบริษัท
4.

การสอบทานมาตรการดูแลและติดตามการใช้เงินระดมทุน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานให้มีกลไกในการกำกับดูแลและติดตามการใช้เงินระดมทุนให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่ได้เปิดเผยไว้ พร้อมทั้งให้มีการรายงานและเปิดเผยข้อมูลการใช้เงินระดมทุนต่อผู้ถือหุ้นอย่างเหมาะสมตามหลักเกณฑ์และกรอบระยะเวลาที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

5. **การสอบทานการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง**  
คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและกำกับดูแลให้บริษัทดำเนินธุรกิจให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงรายการภาระผูกพันที่บุคคลภายนอกเป็นคู่สัญญา และรายงานผลการตรวจสอบภายใน เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีการปฏิบัติตามกฎหมายอย่างถูกต้อง และมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเหมาะสม

6. **การกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน**  
คณะกรรมการตรวจสอบได้กำกับดูแลงานตรวจสอบภายในให้สามารถปฏิบัติงานได้อย่างเป็นอิสระเที่ยงธรรม และมีประสิทธิผล โดยส่งเสริมให้มีการติดตามและนำมาตราฐานการปฏิบัติงานวิชาชีพการตรวจสอบภายในสากลมาปรับใช้ในการปฏิบัติงาน พร้อมทั้งให้ความเห็นชอบแผนกลยุทธ์และแผนการตรวจสอบภายในประจำปี ซึ่งจัดทำขึ้นบนพื้นฐานของการประเมินความเสี่ยงและการจัดลำดับความสำคัญของระบบงาน ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้ติดตามความคืบหน้าการปฏิบัติงานของฝ่ายตรวจสอบภายในเป็นประจำทุกไตรมาส และประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปีของหัวหน้าฝ่ายตรวจสอบภายใน

7. **การเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและค่าสอบบัญชี**  
คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคัดเลือกและเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชี ประจำปี 2568 พร้อมทั้งพิจารณาความสมเหตุสมผลของค่าสอบบัญชี และมีมติเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อขออนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นให้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท ดีลอยท์ ฮุซ โรัมทสู ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชี ประจำปี 2568 ต่อไปอีกวาระหนึ่ง เนื่องจากเป็นผู้สอบบัญชีที่มีความเป็นอิสระ ความเชี่ยวชาญ มีประสบการณ์ และผลการปฏิบัติงานเป็นที่น่าพอใจ

8. **เรื่องอื่นๆ**  
คณะกรรมการตรวจสอบได้ทบทวนบทบาทหน้าที่ตามกฎหมายที่คณะกรรมการตรวจสอบเป็นประจำทุกปี เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่สอดคล้องกับหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติที่ดีของสำนักงาน ก.ล.ต.กำหนด รวมทั้งได้รายงานการปฏิบัติงานประจำปีและรายงานผลประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบเป็นรายคณะต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อทราบ

โดยสรุปในภาพรวมปี 2568 คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระด้วยความรอบคอบครบถ้วนตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และตามขอบเขตความรับผิดชอบที่ระบุไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ และมีความเห็นว่าบริษัทและบริษัทย่อยให้ความสำคัญต่อระบบการควบคุมภายใน และบริหารงานอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต และโปร่งใส ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายของบริษัทอย่างเป็นธรรม

ในนามคณะกรรมการตรวจสอบ



พล.อ.อ. เพ็ญเกียรติ ลวณนาลัย  
ประธานกรรมการตรวจสอบ

## รายงานคณะกรรมการพิจารณาการลงทุนปี 2568

คณะกรรมการพิจารณาการลงทุนของบริษัทได้รับการแต่งตั้งโดยมติคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 1 ท่าน และผู้บริหารจำนวน 1 ท่าน โดยมีหน้าที่ความรับผิดชอบในการกำกับดูแลและติดตามการบริหารจัดการลงทุนให้เป็นไปตามกรอบนโยบายการลงทุนที่บริษัทกำหนด ทั้งนี้ ในปี 2568 คณะกรรมการพิจารณาการลงทุนได้จัดการประชุมจำนวน 2 ครั้ง และได้มีการรายงานผลการดำเนินงานแก่คณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณารับทราบ

รายงานผลการพิจารณาการลงทุนปี 2568			
ลำดับ	รายชื่อคณะกรรมการการลงทุน		จำนวนครั้งที่เข้าร่วม / จำนวนการประชุมทั้งหมด
1.	นายเบน เตชะอุบล	ประธานกรรมการพิจารณาการลงทุน	2/2
2.	นางสาวภัทรา กันตะสรีพิทักษ์	กรรมการพิจารณาการลงทุน	2/2

ในรอบปี 2568 คณะกรรมการพิจารณาการลงทุนได้ดำเนินการพิจารณา ประเมิน และอนุมัติการลงทุน และการเข้าทำธุรกรรมของบริษัท รวมถึงบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ที่มีมูลค่ารวมไม่เกิน 100 ล้านบาท นอกจากนี้ คณะกรรมการพิจารณาการลงทุนได้ให้คำแนะนำแก่ฝ่ายจัดการและคณะกรรมการบริษัทในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการการลงทุนและบริษัทในพอร์ตโฟลิโอการลงทุน คณะกรรมการพิจารณาการลงทุนยังได้พิจารณาทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการพิจารณาการลงทุนให้เป็นปัจจุบัน เพื่อความเหมาะสมและครอบคลุมต่อสถานการณ์ ณ ปัจจุบัน ทั้งนี้ คณะกรรมการพิจารณาการลงทุนได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างมีประสิทธิภาพ และทำให้มั่นใจว่ากระบวนการลงทุนของบริษัทเป็นไปอย่างโปร่งใส และสอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในนามคณะกรรมการพิจารณาการลงทุน



นายเบน เตชะอุบล  
ประธานกรรมการพิจารณาการลงทุน



รายงานคณะกรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทน ประจำปี 2568

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนของบริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) แต่งตั้งโดยมติคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 2 ท่าน และกรรมการบริหารจำนวน 1 ท่าน ทำหน้าที่กำกับดูแลและรับผิดชอบการสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสม ตามกระบวนการและเกณฑ์ที่กำหนดโดยบริษัท ในการนำเสนอและแต่งตั้งกรรมการบริษัท กรรมการชด้อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร นอกจากนี้ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนยังมีหน้าที่กำหนดเกณฑ์การพิจารณาคำตอบแทนของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชด้อย ก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

ในปี 2568 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนได้ปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขตที่ระบุไว้ในกฎบัตร และมีการประชุมเพื่อพิจารณาเรื่องต่างๆ รวมทั้งสิ้น 2 ครั้ง นอกจากนี้ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนได้รายงานผลการดำเนินงานของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณา คำตอบแทนต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณารับทราบ

ลำดับ	รายชื่อคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน		จำนวนครั้งที่เข้าร่วม / จำนวนการประชุมทั้งหมด
1.	พล.ต.อ. วีรพงษ์ ชีนักดี	ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน (กรรมการอิสระ)	2/2
2.	พล.ต.ท. อธิธิพล อธิธิสวรรณชัย	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน (กรรมการอิสระ)	2/2
3.	นายเบน เตชะอุบล	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน (กรรมการบริหาร)	2/2

ในนามคณะกรรมการสรรหา  
และพิจารณาคำตอบแทน



พล.ต.อ. วีรพงษ์ ชีนักดี  
ประธานกรรมการสรรหา  
และพิจารณาคำตอบแทน

ในปี 2568 ผลการดำเนินงานของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน สามารถสรุปได้ดังนี้

1. การสรรหาและการแต่งตั้ง

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนได้พิจารณา กลั่นกรอง และบริหารจัดการกระบวนการสรรหาและแต่งตั้งบุคคลที่เหมาะสมเพื่อดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัท ทดแทนตำแหน่งที่ว่างลงจากการครบวาระการดำรงตำแหน่งในปี 2568 โดยได้นำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาเห็นชอบและนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป ทั้งนี้ บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นนำเสนอรายชื่อบุคคลผู้มีคุณสมบัติเพื่อดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการบริษัท ระหว่างวันที่ ระหว่างวันที่ 27 กันยายน 2567 - 30 ธันวาคม 2567 อย่างไรก็ดี ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดนำเสนอรายชื่อบุคคลมายังบริษัทในช่วงเวลาดังกล่าว คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจึงเห็นสมควรเสนอการแต่งตั้งนายวิกรม คุ้มไพโรจน์ พล.อ.อ.เพิ่มเกียรติ ลวณะมาลย์ และนายเบน เตชะอุบล กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทอีกระหนึ่ง และได้รับการพิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งในที่ประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ในเวลาต่อมา

2. การทบทวนกฎบัตร

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนได้พิจารณาทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนให้เป็นปัจจุบัน ครบถ้วนและเหมาะสมกับสถานการณ์ รวมถึงสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

3. การสรรหาและการแต่งตั้ง

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนพิจารณาทบทวนและกำหนดคำตอบแทนสำหรับคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชด้อยตามความเหมาะสมและสอดคล้องกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบ โดยการเปรียบเทียบกับคำตอบแทนกรรมการของบริษัท ผู้ประกอบธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ในระดับเดียวกันจึงได้เห็นสมควรให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทพิจารณาเห็นชอบคำตอบแทนของกรรมการบริษัท โดยมีอัตราค่าแทนตอบคงเดิมเหมือนปีที่ผ่านมาเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 ซึ่งได้พิจารณาอนุมัติตามที่นำเสนอ

4. การประเมินผลการดำเนินงาน

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนได้กำหนดแนวทางสำหรับการประเมินผลการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัท ในรูปแบบรายคณะและรายบุคคล รวมถึงคณะกรรมการชด้อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ซึ่งสอดคล้องกับกลยุทธ์ธุรกิจของบริษัทและแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องการประเมินตนเองของคณะกรรมการบริษัทจดทะเบียนของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต. รวมถึงแบบประเมินตนเองซึ่งจัดทำโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย โดยคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนได้ดำเนินการประเมินผลการดำเนินงานและรายงานให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทรับทราบ

ในภาพรวมปี 2568 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างมีประสิทธิภาพ และทำให้มั่นใจว่าการสรรหา การแต่งตั้ง และการกำหนดคำตอบแทน มีกระบวนการที่สมบูรณ์อย่างถี่ถ้วน โปร่งใส และสอดคล้องกับแนวปฏิบัติที่ดี รวมถึงข้อกำหนดทางกฎหมาย

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

โทร. +66 2658 7888  
[www.cgd.co.th](http://www.cgd.co.th)