

PROPERTY **PERFECT**

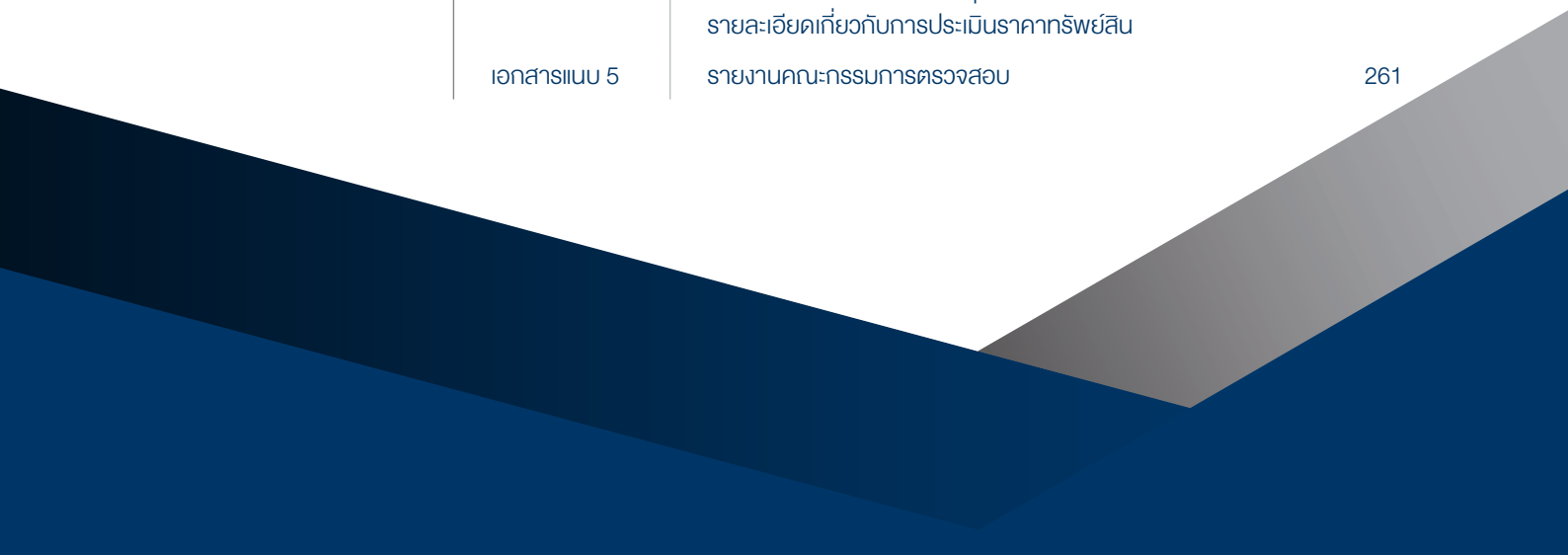
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)



IIUU 56-1  
ONE REPORT  
**2565**

# ສາຣບັ້ງ

	สารจากคณะกรรมการ	02	
	คณะกรรมการบริษัท	04	
	ข้อมูลทางการเงิน	06	
ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจและ ผลการดำเนินงาน	โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท	08	
	การบริหารจัดการความเสี่ยง	82	
	การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน	90	
	การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ	98	
	ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น	118	
ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ	นโยบายการกำกับดูแลกิจการ	131	
	โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่นๆ	135	
	รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ	150	
	การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน	153	
ส่วนที่ 3 งบการเงิน	รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	171	
	งบการเงิน	175	
	หมายเหตุประกอบงบการเงิน	186	
	รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน	245	
ส่วนที่ 4 การรับรองความ ถูกต้องของข้อมูล	การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	247	
	เอกสารแนบ 1	รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขาธิการบริษัท	248
	เอกสารแนบ 2	รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย	256
	เอกสารแนบ 3	รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน	259
	เอกสารแนบ 4	ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและ รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน	260
	เอกสารแนบ 5	รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ	261





## สารจาก คณะกรรมการ



คณะกรรมการยังคงยึดหลักการบริหาร  
ภายใต้บริบทของการกำกับดูแลและการพัฒนาอย่างยั่งยืน  
ครอบคลุมการรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม

หลังจากที่สถานการณ์การระบาดของโรคโควิด-19 คลี่คลายลง กอปรกับการเปิดประเทศเต็มรูปแบบตั้งแต่ช่วงกลางปี 2565 สถานการณ์เศรษฐกิจในประเทศเริ่มฟื้นตัวปรับตัวในทิศทางที่ดีขึ้น ส่งผลให้ภาคอสังหาริมทรัพย์มีสัญญาณการฟื้นตัว ซึ่งสะท้อนให้เห็นจากยอดขายรวมของบริษัทโตขึ้น 16% ขณะที่การท่องเที่ยวก็มีการฟื้นตัวแบบชัดเจนเช่นกัน รายได้จากธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้น 124% ทั้งหมดนี้ส่งสัญญาณการกลับเข้าสู่ภาวะปกติแบบค่อยเป็นค่อยไป

อย่างไรก็ดี สถานการณ์การระบาดของโรคโควิด-19 ก็ได้ส่งผลกระทบต่อตลาดแรงงาน สร้างความล่าช้าในการส่งมอบบ้านให้กับลูกค้าของบริษัท เห็นได้จากยอดขายของบริษัทในปี 2565 ที่ลดลง 2% เทียบกับปี 2564 ซึ่งคณะกรรมการได้ตระหนักในปัญหานี้และเร่งแก้ไข

โดยสรุปปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมเพิ่มขึ้น 7.8% มาอยู่ที่ระดับ 10,362 ล้านบาท แบ่งเป็นรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 7,885 ล้านบาท ลดลง 3.4% ทั้งนี้เป็นส่วนแนวราบลดลง 3.4% และอาคารชุดเพิ่มขึ้น 3.6% รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 1,559 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 123.9% รายได้ค่าเช่าและบริการ 369 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 35.9% และมีรายได้จากการขายที่ดิน 549 ล้านบาท มีการเปิดโครงการใหม่ซึ่งเป็นโครงการแนวราบทั้งหมด 10 โครงการ มูลค่ารวม 17,795 ล้านบาท เป็นโครงการของบริษัท 8 โครงการ มูลค่ารวม 7,620 ล้านบาท และโครงการร่วมทุน 2 โครงการ มูลค่า 10,175 ล้านบาท บริษัทฯ บันทึกผลการดำเนินงานเป็นผลกำไรของส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่ที่ 25 ล้านบาท อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนลดลงมาอยู่ที่ระดับ 1.3 เท่า จาก 1.6 เท่าในปี 2564

สำหรับปี 2566 คณะกรรมการได้วางนโยบายการขับเคลื่อนธุรกิจเชิงรุกจากสัญญาณการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ ถึงแม้ธุรกิจยังมีความเสี่ยงจาก

อัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย และต้นทุนค่าก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น อันเป็นผลมาจากสงครามระหว่างรัสเซียและยูเครนที่คาดว่าจะยังยืดเยื้อต่อไป

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีแผนที่จะเปิดโครงการใหม่ 14 โครงการ มูลค่ารวม 17,700 ล้านบาท เป็นโครงการแนวราบ 12 โครงการ ซึ่งเน้นไปที่ตลาดบ้านระดับกลางถึงบนเป็นหลัก และโครงการคอนโดมิเนียม 1 โครงการ มูลค่ารวม 15,500 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเกือบเท่าตัวจากปี 2564 นอกจากนี้ยังมีโครงการร่วมทุนเพิ่มอีก 1 โครงการ มูลค่า 2,200 ล้านบาท ให้ความสำคัญในการควบคุมต้นทุนค่าก่อสร้างเพื่อรักษาอัตรากำไรทำกำไร และให้ราคาอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันได้ ขณะที่ผลตอบแทนจากโครงการร่วมทุนจะเพิ่มขึ้น โดยตั้งเป้ารายได้ไว้ที่ระดับ 6,400 ล้านบาท

ส่วนธุรกิจโรงแรมของบริษัทในเครือ บมจ. แกรนด์ แอสเสทฯ จะฟื้นตัวอย่างแข็งแกร่ง ได้รับอานิสงส์จากภาคการท่องเที่ยวที่คาดว่าจะมีนักท่องเที่ยวต่างประเทศเดินทางเข้าประเทศในปีนี้อยู่ถึง 30 ล้านคน โรงแรมในกรุงเทพฯ คาดว่าจะฟื้นตัวใกล้เคียงปี 2562 ก่อนเกิดสถานการณ์โควิด-19 และยังเป็นที่น่ายินดียิ่ง ที่บริษัทและบริษัทในเครือได้บรรลุข้อตกลงกับจีโอพีในการพัฒนาโครงการมิกซ์ยูสบนที่ดินถนนรัชดาภิเษก เป็นอาคารสำนักงานและพื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์ ซึ่งจะเป็นแหล่งที่มาของรายได้ประจำให้กับบริษัทในระยะยาวต่อไป ทั้งหมดนี้คณะกรรมการยังคงยึดหลักการบริหารภายใต้บริบทของการกำกับดูแลและการพัฒนาอย่างยั่งยืน ครอบคลุมการรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม

สุดท้ายนี้ ในนามของคณะกรรมการบริษัทฯ ขอขอบคุณท่านผู้ถือหุ้น ลูกค้าผู้มีอุปการคุณ นักลงทุน คู่ค้า พันธมิตร ตลอดจนสถาบันการเงินที่ได้ให้การสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทด้วยดีมาโดยตลอด รวมถึงผู้บริหารและพนักงานทุกคนที่ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความอดทนและทุ่มเท ตลอดปีที่ผ่านมา



ดร. นูว พิชยะ  
ประธานกรรมการ



นายศานิต อรรถญาณสุกุล  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



## คณะกรรมการบริษัท



**1 ดร.ทง พิทยะ**  
• ประธานกรรมการ



**2 นายसानิต อรรถญาณสกุล**  
• ประธานคณะกรรมการบริหาร  
• รองประธานกรรมการ  
• กรรมการบริษัท  
• ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



**3 นายวิฑิตยา เนติวิวัฒน์**  
• กรรมการบริษัท  
• ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณา  
คำตอบแทน



**4 นายวงศ์กรณ์ ประสิทธิ์วิภาต**  
• กรรมการบริษัท  
• กรรมการบริหาร  
• กรรมการผู้จัดการ



**5 นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา**  
• กรรมการบริษัท  
• กรรมการบริหาร  
• กรรมการสรรหาและพิจารณา  
คำตอบแทน  
• ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มการเงิน



**6 นายวิชาญ ศิริเวชวรจรัส**  
• กรรมการบริษัท  
• กรรมการบริหาร  
• ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 1



**7 นายพรสวัสดิ์ เกษุพาศรีโรจน์**

- กรรมการบริษัท
- กรรมการบริหาร
- ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 2



**8 นายวินด์ ศรีรัตนพงษ์**

- กรรมการบริษัท
- กรรมการบริหาร
- ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มพัฒนาธุรกิจ



**9 นายธงชัย จีรลงกรณ์**

- กรรมการบริษัท



**10 นายเอกมล ศิริวัฒน์**

- กรรมการบริษัท
- กรรมการอิสระ



**11 นายบรรลือ จันทาคิตชัย**

- กรรมการบริษัท
- กรรมการอิสระ
- ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ



**12 นายมานิช สุราพร**

- กรรมการบริษัท
- กรรมการอิสระ
- กรรมการตรวจสอบ



**13. นายวัฒนา สุทธิพิทักษ์ธรรม**

- กรรมการบริษัท
- กรรมการตรวจสอบ
- ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง



**14 นายรุ่งโรจน์ สิงหนักกิจ**

- กรรมการบริษัท
- รองประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 1



**15 นายปราโมทย์ เริ่มชินดี**

- เลขานุการคณะกรรมการบริษัท

# ข้อมูลทางการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)	2565	2564	2563
-------------------	------	------	------

## ฐานะการเงิน

สินทรัพย์รวม	54,348	52,023	53,390
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขายและการพัฒนา	21,329	22,170	24,441
สินค้าคงเหลือ	16	10	36
หนี้สินรวม	38,411	38,448	39,436
ส่วนของผู้ถือหุ้น	13,540	12,313	12,021

## ผลการดำเนินงาน

รายได้จากรูรกิจอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจโรงแรม และค่าเช่าและบริการ	10,362	9,610	12,344
รายได้รวม	11,568	11,601	12,992
กำไรขั้นต้น	3,091	2,065	2,849
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	25	527	(1,046)

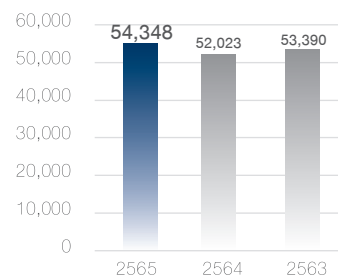
## อัตราส่วนทางการเงิน

อัตรากำไรสุทธิ (%)	(6.61)	(1.70)	(14.04)
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (%)	0.19	4.33	(8.26)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม (%)	1.27	2.27	(1.09)
อัตราหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.41	2.83	2.83
อัตราเงินหมุนเวียน (เท่า)	1.83	1.85	1.72

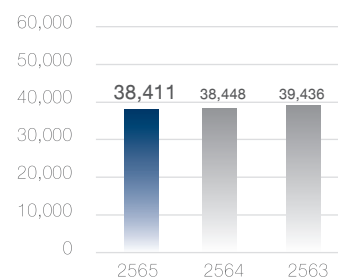
## ข้อมูลต่อหุ้น

กำไรสุทธิต่อหุ้น (เฉพาะกิจการ) (บาท)	0.0795	0.1052	0.0578
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	0.02	0.0656	0.02
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท)	1.35	1.29	1.26

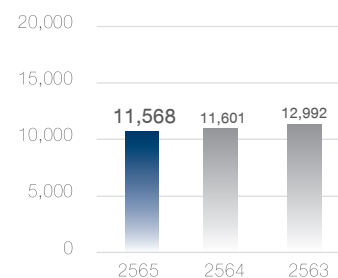
## สินทรัพย์รวม



## หนี้สินรวม



## รายได้รวม





การประกอบธุรกิจ  
และผลการดำเนินงาน

1





# โครงสร้างและการดำเนินงาน ของกลุ่มบริษัท



## นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

### วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือกลยุทธ์ ของบริษัท/กลุ่ม

#### วิสัยทัศน์ในการดำเนินธุรกิจ

บริษัทมีวิสัยทัศน์ในการดำเนินธุรกิจ คือ เป็นผู้นำด้านอสังหาริมทรัพย์ที่มีการพัฒนาอย่างไม่หยุดนิ่งในการสร้างความสุขและความพึงพอใจให้แก่ลูกค้าในทุกช่วงชีวิต รวมถึงชุมชน พันธมิตร ผู้ถือหุ้น ตลอดจนพนักงานโดยเน้นคุณภาพชีวิตในสิ่งแวดล้อมที่สมบูรณ์แบบ

#### ภารกิจที่ต้องดำเนินการ

1. สร้างสรรค์-พัฒนาสินค้าและบริการที่ทันสมัย ในทำเลที่มีศักยภาพ ตอบสนองแนวคิดใหม่ๆ ของการใช้ชีวิตอย่างทันสมัยและต่อเนื่อง
2. สร้าง-พัฒนาความมั่นคงของฐานะทางการเงินเพื่อให้ตอบรับกับการพัฒนาอย่างยั่งยืนทั้งในส่วนขององค์กรและผู้มีส่วนได้เสียอย่างครบครัน
3. สร้าง-พัฒนาการบริหารจัดการที่เป็นเลิศโดยทีมบุคลากรมืออาชีพภายใต้ระบบการปฏิบัติงานที่เป็นมาตรฐานอย่างต่อเนื่อง
4. สร้าง-พัฒนาความสุข ความพึงพอใจในสินค้าและบริการ ด้วยสิ่งแวดล้อมที่ดีกว่า คุณภาพชีวิตที่เหนือกว่า และตอบสนองความต้องการของลูกค้าในทุกช่วงชีวิต
5. สร้าง-พัฒนาชื่อเสียงและความภาคภูมิใจด้วยการดำเนินธุรกิจอย่างรับผิดชอบ มีจรรยาบรรณ และคำนึงถึงผลประโยชน์และผลกระทบในทุกส่วนของสังคมที่เกี่ยวข้อง

บริษัทดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม เพื่อขายเป็นหลัก โดยบริษัทมีนโยบายในการบริหารงานและว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างที่อยู่อาศัยตามแบบที่กำหนด และมีการควบคุมการก่อสร้าง โดยการจัดส่งวิศวกรและสถาปนิกของบริษัทเข้าไปตรวจสอบคุณภาพในทุกขั้นตอน บริษัทยังมีบริษัทย่อยในธุรกิจก่อสร้าง เพื่อรับงานก่อสร้างและดำเนินการพัฒนาโครงการให้กับเฉพาะกลุ่มบริษัทเป็นหลัก นอกเหนือจากการว่าจ้างบริษัทก่อสร้างจากภายนอกเพื่อเป็นการลดต้นทุนในการก่อสร้างอีกทางหนึ่ง นอกจากนี้บริษัทยังมีบริษัทย่อยเพื่อพัฒนาและบริหารโครงการศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน พื้นที่เชิงพาณิชย์ ธุรกิจค้าปลีก ธุรกิจโรงแรมและการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ

เป้าหมายการดำเนินงานในธุรกิจหลักของบริษัทคือ การมอบบ้านที่ความสุขและการอยู่อาศัยที่สมบูรณ์แบบภายใต้แนวความคิด HAPPY LIVING ให้กับลูกค้าโดยยึดหลักดำเนินงานอย่างมีจริยธรรม ให้ความสำคัญต่อสิ่งแวดล้อม และรับผิดชอบต่อสังคมและผู้ถือหุ้น

การดำเนินนโยบายต่างๆ บริษัทให้ความสำคัญต่อการพัฒนาโครงการเพื่อให้เกิดมูลค่าเพิ่ม คือ การสร้างความสุขแก่ผู้อยู่อาศัยในทุกรายละเอียด เพื่อให้ได้รับความพอใจสูงสุด ทั้งทำเลที่ตั้งโครงการ และรูปแบบโครงการ โดยเน้นที่คุณภาพสินค้าและคุณภาพการอยู่อาศัย ตั้งแต่การออกแบบที่สวยงามมีความลงตัวและเกิดประโยชน์ใช้สอยสูงสุดในทุกแบบบ้านและทุกรูปแบบโครงการ ตลอดจนการเพิ่มความร่มรื่นภายในโครงการด้วยต้นไม้ ทะเลสาบ และการจัดสวนภายในโครงการเพื่อสร้างบรรยากาศธรรมชาติ การจัดให้มีสโมสรสวนกลางและบริการต่างๆ สำหรับบริการผู้อยู่อาศัย อีกทั้งดูแลความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัยโดยมีระบบโทรทัศน์วงจรปิดในจุดที่สำคัญและมีพนักงานรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมงตั้งแต่ประตูทางเข้า รวมทั้งจัดให้มีกิจกรรมสร้างความบันเทิงช่วงวันหยุดและเทศกาลต่างๆ เพื่อให้เกิดสังคมและมิตรภาพระหว่างเพื่อนบ้านภายในโครงการ ทั้งนี้บริษัทใส่ใจและทุ่มเทในการพัฒนาโครงการที่มีคุณภาพและมุ่งเน้นเสริมสร้างความสุขในการพักอาศัยทำให้ผลิตภัณฑ์ของบริษัทและบริษัทย่อยได้รับการยอมรับด้วยดีตลอดมา

บริษัทยังคงมุ่งมั่นในการพัฒนาโครงการที่มีคุณภาพให้แก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทซึ่งครอบคลุมทุกกลุ่มอายุ ในทุกทำเล โดยปัจจุบันบริษัทได้พัฒนาโครงการทั้งบ้านแฝด บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมตั้งแต่ระดับราคา 899,000 บาทถึง 150 ล้านบาทในหลากหลายทำเล เพื่อการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายให้ได้มากที่สุดและสร้างความภูมิใจในการอยู่อาศัยในโครงการของกลุ่มบริษัทพร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค ทั้งนี้บริษัทเชื่อในการบริหารจัดการว่า การมีคุณภาพชีวิตและสิ่งแวดล้อมที่ดี ย่อมสร้างสังคมที่ดีและเพิ่มคนดีให้กับสังคมต่อไป

## การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2528 โดยกลุ่มผู้บริหารหมู่บ้านจัดสรร มณีนา ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรกจำนวน 300,000 บาท ต่อมาในวันที่ 19 ตุลาคม 2536 บริษัทได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัท มหาชน จำกัด และ

วันที่ 1 มิถุนายน 2536 บริษัทได้นำหลักทรัพย์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในหมวดอสังหาริมทรัพย์

จากผลของการเกิดวิกฤตการณ์ทางการเงินและเศรษฐกิจของประเทศ และผลกระทบจากการประกาศลอยตัวค่าเงินบาทเมื่อปี 2540 เป็นต้นมา ส่งผลให้บริษัทประสบปัญหาทางการเงิน และเข้าสู่กระบวนการการฟื้นฟูกิจการและปรับโครงสร้างหนี้ และภายหลังจากที่บริษัทสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขในการฟื้นฟูกิจการและปรับโครงสร้างหนี้ได้ครบถ้วน ศาลล้มละลายกลางได้มีคำสั่งยกเลิกการฟื้นฟูกิจการในปี 2547 และบริษัทได้ทยอยชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ตามแผนฟื้นฟูเรื่อยมาจนปลดภาระหนี้ทั้งหมดในปี 2554

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 10,011,313,269 บาท คิดเป็นหุ้นสามัญ 10,011,313,269 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 10,011,080,604 บาท คิดเป็นหุ้นสามัญ 10,011,080,604 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

## เหตุการณ์สำคัญในช่วง 4 ปี

### ปี 2565 :

- ณ วันที่ 25 เมษายน 2565 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ประจำปี 2565 ได้มีมติ ดังนี้
  - 1) ลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิม 9,534,609,075 บาท ให้เหลือทุนจดทะเบียน 9,534,584,066 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 9,534,584,066 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่บริษัทยังมีได้นำออกจำหน่ายจำนวน 25,009 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท รวม 25,009 บาท ทั้งนี้ เป็นหุ้นที่เหลือจากการจัดสรรหุ้นปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2563 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2563
  - 2) เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิม 9,534,584,066 บาท ให้เป็นทุนจดทะเบียน 10,011,313,269 บาท กล่าวคือ ให้เพิ่มทุนจดทะเบียนขึ้นอีก 476,729,203 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่เป็นจำนวน 476,729,203 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และให้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่ทั้งจำนวน 476,729,203 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท รองรับการจ่ายเงินปันผลเป็นหุ้นสามัญสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2564 ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท

### ปี 2564 :

- ณ วันที่ 22 พฤศจิกายน 2564 บริษัทได้ออขายธุรกิจ Kiroro Resort Holdings Co.,Ltd. (“KRH”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ที่บริษัทถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมในสัดส่วนร้อยละ 99.70 ให้แก่ GODO KAISHA KIRORO MANAGEMENT (“GKKM”) และ NAPIER TOKUTEI MOKUTEKI KAISHA (“NAPIER TMK”) ในราคา 15,000,000,000 เยน หรือคิดเป็นเงินบาท 4,357,590,000 บาท (อัตราแลกเปลี่ยน 100 เยน เท่ากับ 29.0506 บาท) โดย GKKM เป็นบริษัท และ NAPIER TMK เป็นกองทุนทรัสต์ที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศ



ญี่ปุ่น และหลังจากที่ KRH ได้โอนธุรกิจและโรงแรมในประเทศญี่ปุ่นแก่ GKGM และ NAPIER TMK แล้ว KRH ยังคงดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศญี่ปุ่นต่อไป

#### ปี 2563 :

- ณ วันที่ 14 พฤษภาคม 2563 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 ได้มีมติ ดังนี้
  - 1) ลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิม 10,022,174,312 บาท ให้เหลือทุนจดทะเบียน 8,667,826,432 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 8,667,826,432 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังมิได้นำออกจำหน่ายจำนวน 1,354,347,880 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท จากการยกเลิกการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering) ในอัตราส่วน 8 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1 บาท จำนวนไม่เกิน 1,083,478,304 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และยกเลิกการออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทจำนวนไม่เกิน 270,869,576 หน่วย ที่บริษัทจะจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทเฉพาะรายที่ได้ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามที่เคยได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2562
  - 2) เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิม 8,667,826,432 บาท ให้เป็นทุนจดทะเบียน 9,534,609,075 บาท กล่าวคือ ให้เพิ่มทุนจดทะเบียนขึ้นอีก 866,782,643 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่เป็นจำนวน 866,782,643 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่จัดสรรเป็นหุ้นปันผลสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2562 ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท

#### ปี 2562 :

- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 24 มกราคม 2562 มีมติอนุมัติการซื้อหุ้นสามัญบริษัท เพอร์เฟค พรินซ์ จำกัด ทั้งหมดที่ถือในนาม บริษัท เซ็นเตอร์ ออฟ สแตนดาร์ด พรินซ์ จำกัด จำนวน 1,200,000 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 20 ดังนั้น ทำให้สัดส่วนการถือหุ้น บริษัท เพอร์เฟค พรินซ์ จำกัด ของบริษัท เพิ่มขึ้นเป็นอัตราร้อยละ 100
- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 24 มกราคม 2562 ได้มีมติให้จัดตั้งบริษัทย่อยดังนี้
  - 1) บริษัท พีเอฟ ฟอเรสทรี จำกัด (PF Forestry Co., Ltd.) ทุนจดทะเบียน 15,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 150,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ทุนที่เรียกชำระแล้ว 15,000,000 บาท PF ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100
  - 2) บริษัท พีเอฟเอส 1 จำกัด ทุนจดทะเบียน 5,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ทุนที่เรียกชำระแล้ว 5,000,000 บาท บริษัท พีเอฟ ฟอเรสทรี จำกัดถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

- 3) บริษัท พีเอฟเอส 2 จำกัด ทุนจดทะเบียน 5,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ทุนที่เรียกชำระแล้ว 5,000,000 บาท บริษัท พีเอฟ ฟอเรสทรี จำกัดถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2562 เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2562 ได้มีมติให้จัดตั้งบริษัทย่อยอีก 3 บริษัท คือ บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 4 จำกัด (“PFHKL 4”) บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 5 จำกัด (“PFHKL 5”) และบริษัท พีเอฟเอชเคแอล 6 จำกัด (“PFHKL 6”) โดยแต่ละบริษัทมีทุนจดทะเบียนและทุนเรียกชำระแล้ว จำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นมูลค่า 5,000,000 บาท และได้โอนขายหุ้นสามัญทั้งหมดที่ PF ถืออยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100 ใน PFHKL 4 ให้กับบริษัท เอชเคแอล เพอร์เฟค จำกัด (HKLPF)
- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2562 เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2562 ได้มีมติอนุมัติการร่วมทุนในบริษัท พีเอฟ ฟอเรสทรี จำกัด ระหว่างบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) (“PF”) กับ Sumitomo Forestry Singapore Ltd. (“Sumitomo”) ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของ Sumitomo Forestry Co., Ltd. โดย PF และ Sumitomo ถือหุ้นในบริษัท พีเอฟ ฟอเรสทรี จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 51 และ 49 ตามลำดับ และได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 15,000,000 บาท เป็น 500,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 5,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ต่อหุ้น 100 บาท โดย PF จะขายหุ้นสามัญของบริษัท พีเอฟ ฟอเรสทรี จำกัด จำนวน 245,000,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 49 ให้แก่ Sumitomo
- บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) (“PF”) ได้โอนขายหุ้นสามัญทั้งหมดที่ PF ถืออยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100 ในบริษัท พีเอฟเอชเคแอล 5 จำกัด (“PFHKL 5”) และบริษัท พีเอฟเอชเคแอล 6 จำกัด (“PFHKL 6”) ให้กับบริษัท เอชเคแอล เพอร์เฟค จำกัด (HKLPF) เพื่อเป็นเจ้าลงทุนและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โดยตรงต่อไป
- ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นปี ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2562 ได้มีมติ ดังนี้
  - 1) ให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิม 9,000,000,000.- บาท ให้เหลือทุนจดทะเบียน 8,667,826,432 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 8,667,826,432 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท ทั้งนี้เป็นหุ้นสามัญที่ยังมิได้นำออกจำหน่ายจำนวน 332,173,568 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ 1 บาท ทั้งนี้ เป็นหุ้นสามัญจดทะเบียนจำนวน 300,000,000 หุ้นที่คงเหลือจากการจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด และเป็นหุ้นสามัญอีกจำนวน 32,173,568 หุ้น ซึ่งที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2559 ยังไม่มีมติให้จัดสรรใดๆ
  - 2) มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิม 8,667,826,432 บาท ให้เป็นทุนจดทะเบียน 10,022,174,312 บาท กล่าวคือ ให้เพิ่มทุนจดทะเบียนขึ้นอีก 1,354,347,880 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่เป็นจำนวน 1,354,347,880 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

- 3) มีมติอนุมัติให้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่ทั้งหมดจำนวน 1,354,347,880 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาทดังนี้

3.1 ให้บริษัทนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่จำนวนไม่เกิน 1,083,478,304 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ออกจัดสรรและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering) ในอัตราส่วน 8 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ (ในกรณีที่มีเศษหุ้นจากการคำนวณ ให้ปัดทิ้ง) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1 บาท ซึ่งเป็นราคาที่เท่ากับมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทคือ หุ้นละ 1 บาท

3.2 ในกรณีมีผู้ถือหุ้นเดิมจองซื้อหุ้นสามัญไม่ครบตามจำนวนที่ได้รับการจัดสรรตามข้อ 3.1 ข้างต้น หรือมีหุ้นคงเหลือไม่ว่ากรณีใดๆ ให้จัดสรรและเสนอขายหุ้นที่เหลือดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่ได้จองซื้อและชำระเงินค่าหุ้นสามัญที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิของตนมาพร้อมกับ การจองซื้อและชำระเงินค่าหุ้นสามัญตามสิทธิในข้อ 3.1 ในราคาหุ้นละ 1.- บาท โดยมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริหารของบริษัทหรือกรรมการผู้มิอำนาจกระทำการแทนบริษัทเป็นผู้พิจารณาจัดสรรและเสนอขายหุ้นที่เหลือดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่ได้จองซื้อและชำระเงินค่าหุ้นสามัญที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิของตน

3.3 ให้บริษัทนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่จำนวนไม่เกิน 270,869,576 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท สรรองไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทเฉพาะรายที่ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) โดยใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยสามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ 1 หุ้น ในราคาการใช้สิทธิหุ้นละ 1.50 บาท ซึ่งเป็นราคาไม่ต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทคือ หุ้นละ 1 บาท

3.4 ในการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทข้างต้น มอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือคณะกรรมการบริหารของบริษัท และ/หรือกรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัท และ/หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทหรือคณะกรรมการบริหารหรือกรรมการผู้มิอำนาจกระทำการแทนบริษัทที่มีอำนาจพิจารณา กำหนดและเปลี่ยนแปลงรายละเอียดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน และมีอำนาจในการดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นและสมควรเกี่ยวกับการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวได้ตามที่เห็นสมควร โดยปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องต่อไป

- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ศิโรธรีสอร์ท โฮเทล ครั้งที่ 2/2562 เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2562 ได้มีมติให้ควบรวมบริษัทย่อย คือ บริษัท ศิโรธรีสอร์ท โฮเทล จำกัด บริษัท ศิโรธรีสอร์ท โฮเทล จำกัด และบริษัท ศิโรธรีสอร์ท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เพื่อให้การบริหารงานมีประสิทธิภาพและสะดวกรวดเร็วมากยิ่งขึ้น

## การใช้เงินที่ได้จากการระดมทุนเป็นไปตามวัตถุประสงค์

### การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายตราสารหนี้ปี 2562 (PF235A)

การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ (ล้านบาท)	ระยะเวลาที่ใช้เงินโดยประมาณ	รายละเอียด/ความคืบหน้าของการใช้เงิน/เหตุผลและมาตรการดำเนินการกรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์
เพื่อชำระคืนหนี้จากการออกตราสารหนี้ และ/หรือเป็นเงินกู้ยืมของลูกบริษัท	1,844.60	ภายใน พ.ศ. 2562	<ul style="list-style-type: none"> <li>เพื่อเป็นเงินกู้ยืมหมุนเวียนในการดำเนินงานและรองรับการขยายธุรกิจของกลุ่มบริษัท และ/หรือ เพื่อซื้อที่ดินในการพัฒนาโครงการของบริษัท และ/หรือ ชำระคืนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดไถ่ถอน</li> </ul>

### การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายตราสารหนี้ปี 2563 (PF231A)

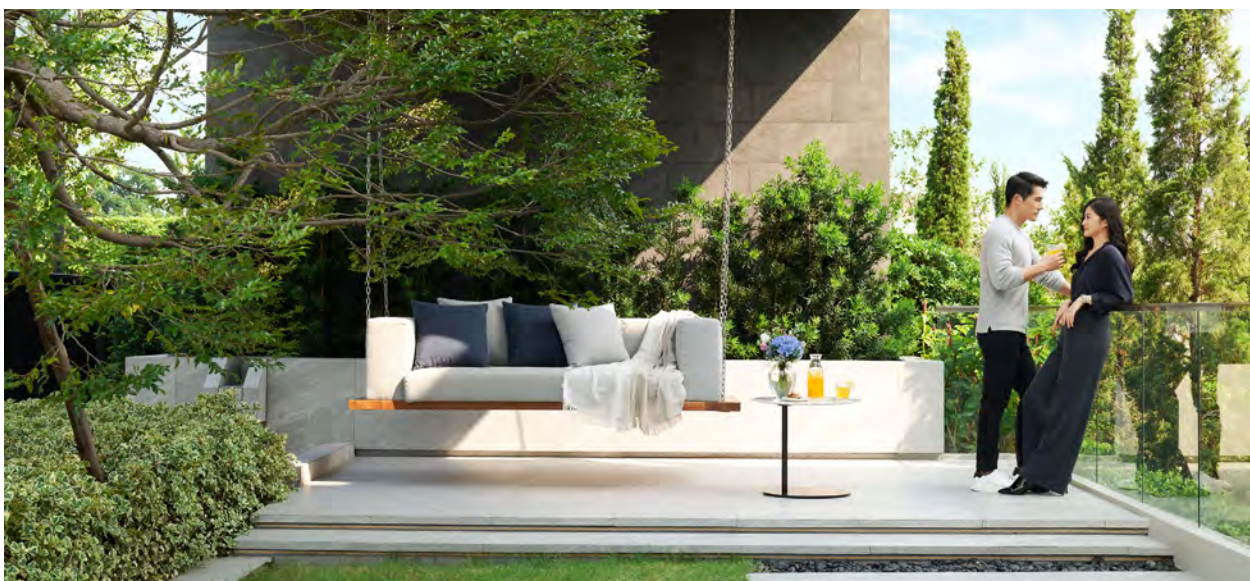
การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ (ล้านบาท)	ระยะเวลาที่ใช้เงินโดยประมาณ	รายละเอียด/ความคืบหน้าของการใช้เงิน/เหตุผลและมาตรการดำเนินการกรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์
เพื่อชำระคืนหนี้จากการออกตราสารหนี้ และ/หรือเป็นเงินกู้ยืมของลูกบริษัท	1,665.00	ภายใน พ.ศ. 2563	<ul style="list-style-type: none"> <li>เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2559 ชุดที่ 2 (PF206A) ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 2 มิถุนายน 2563</li> <li>เพื่อเป็นเงินกู้ยืมหมุนเวียนในการดำเนินงาน</li> </ul>

การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายตราสารหนี้ปี 2564 (PF23NA ,PF241A ,PF244A ,PF248A)

การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้ โดยประมาณ (ล้านบาท)	ระยะเวลาที่ใช้เงิน โดยประมาณ	รายละเอียด/ความคืบหน้าของการใช้เงิน/ เหตุผลและมาตรการดำเนินการ กรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์
เพื่อชำระคืนหนี้จาก การออกตราสารหนี้ และ/หรือ เป็นเงินกู้ยืมเงินของ กลุ่มบริษัท	3,279.80	ภายใน พ.ศ. 2564	<ul style="list-style-type: none"> <li>เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2560 ชุดที่ 2 (PF214A) ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 7 เมษายน 2564</li> <li>เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561 (PF214B) ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 27 เมษายน 2564</li> <li>เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2561 (PF217A) ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 19 กรกฎาคม 2564</li> <li>เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2560 (PF219A) ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 22 กันยายน 2564</li> <li>เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2560 (PF21NA) ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2564</li> </ul>

การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายตราสารหนี้ปี 2565 (PF232A ,PF242A ,PF252A ,PF255A ,PF24NA)

การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้ โดยประมาณ (ล้านบาท)	ระยะเวลาที่ใช้เงิน โดยประมาณ	รายละเอียด/ความคืบหน้าของการใช้เงิน/ เหตุผลและมาตรการดำเนินการ กรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์
เพื่อชำระคืนหนี้จาก การออกตราสารหนี้ และ/หรือ เป็นเงินกู้ยืมเงินของ กลุ่มบริษัท	6,786.70	ภายใน พ.ศ. 2565 ถึง พ.ศ. 2566	<ul style="list-style-type: none"> <li>เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2561 (PF222A) ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2565</li> <li>เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2561 (PF226A) ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 7 มิถุนายน 2565</li> <li>เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2562 (PF229A) ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 26 กันยายน 2565</li> <li>เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2562 ชุดที่ 2 (PF220A) ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 5 ตุลาคม 2565</li> <li>เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2563 (PF231A) ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 31 มกราคม 2566</li> <li>เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565 ชุดที่ 1 (PF232A) ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2566</li> <li>เพื่อชำระคืนหนี้เงินกู้</li> <li>เพื่อชำระคืนหนี้สถาบันการเงิน</li> <li>เพื่อเป็นเงินกู้ยืมเงินในการดำเนินงาน</li> </ul>





## ลักษณะการประกอบธุรกิจ

### โครงสร้างรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน จำแนกตามผลิตภัณฑ์

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน และรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยจากโครงการต่างๆ มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อโครงการ	พัฒนาโครงการโดย	ลักษณะโครงการ	ปี 2565		ปี 2564		ปี 2563	
			ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
แบรนด์ “เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช”								
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช รัตนนิรามัย-ราชพฤกษ์	PF	SDH	-	0.00%	323.63	4.92%	366.50	4.79%
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช (เซ็นจูรี) รามคำแหง-สุวรรณภูมิ	PF	SDH	157.00	2.47%	166.96	2.54%	209.70	2.74%
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช แจ้งวัฒนะ	PF	SDH	39.87	0.63%	73.36	1.12%	156.20	2.04%
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช กรุงเทพฯ	PF	SDH	598.14	9.42%	212.14	3.23%	513.50	6.71%
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช สุนวัก 77	EP	SDH	-	-	-	-	244.40	3.19%
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช สุนวัก 77-สุวรรณภูมิ (4)	PF	SDH	485.90	7.65%	511.07	7.78%	39.80	0.52%
เบลล่า เดล มอนเท่ 2 เชาใหญ่	PF	SDH	164.19	2.59%	283.07	4.31%	-	-
แบรนด์ “เพอร์เฟค เพลส”								
เพอร์เฟค เพลส รามคำแหง-สุวรรณภูมิ (3)	PF	SDH	204.20	3.22%	166.04	2.53%	203.40	2.66%
เพอร์เฟค เพลส รามอินทรา-วงแหวน (2)	PF	SDH	-	-	66.29	1.01%	88.40	1.15%
เพอร์เฟค เพลส รามอินทรา-วงแหวน (3)	PF	SDH	298.26	4.70%	115.29	1.75%	205.90	2.69%
เพอร์เฟค เพลส วงแหวน-รามคำแหง	PF	SDH	-	-	12.15	0.18%	13.60	0.18%
เพอร์เฟค เพลส วงแหวน-รามคำแหง (2)	PF	SDH	-	-	7.61	0.12%	109.80	1.43%
เพอร์เฟค เพลส กรุงเทพฯ	PF	SDH	-	-	9.81	0.15%	13.10	0.17%
เพอร์เฟค เพลส แจ้งวัฒนะ (2)	PF	SDH	153.62	2.42%	225.50	3.43%	282.60	3.69%
เพอร์เฟค เพลส สุนวัก 77-สุวรรณภูมิ	EP	SDH	436.17	6.87%	628.41	9.56%	598.60	7.82%
เพอร์เฟค เพลส เชียงใหม่	RN 9	SDH	9.15	0.14%	19.48	0.30%	9.10	0.12%
เพอร์เฟค เพลส รัชสิด ทางด่วนบางพลี	PF	SDH	124.70	1.96%	216.24	3.29%	223.50	2.92%
เพอร์เฟค เพลส รัตนนิรามัย สถานีโทรทัศน์	PF	SDH	297.54	4.69%	268.86	4.09%	295.50	3.86%
เพอร์เฟค เพลส พระราม 9-กรุงเทพฯ	PF	SDH	790.70	12.46%	584.02	8.89%	519.80	6.79%
เพอร์เฟค เพลส Exclusive Zone (รามคำแหง)	PF	SDH	-	-	5.53	0.08%	-	-
เพอร์เฟค เพลส รามคำแหง-สุวรรณภูมิ (Private Zone)- PF FUND	PF	SDH	-	-	1.98	0.03%	-	-
เพอร์เฟค เพลส เฟส 1 (รามคำแหง)	PF	SDH	-	-	3.50	0.05%	-	-
เพอร์เฟค เพลส รามคำแหง-สุวรรณภูมิ (Lake Zone 2)	PF	SDH	-	-	4.50	0.07%	-	-
แบรนด์ “มณีนรินทร์/เพอร์เฟค พาร์ค”								
มณีนรินทร์ เลค & พาร์ค ราชพฤกษ์-ติวานนท์	PF	SDH/ Land	-	-	1.77	0.03%	5.30	0.07%
เพอร์เฟค พาร์ค พระราม 5-บางใหญ่	PF	SDH	76.99	1.21%	182.41	2.78%	173.20	2.26%
เพอร์เฟค พาร์ค รัชสิด (2)	PF	SDH	168.67	2.66%	174.93	2.66%	248.10	3.24%
เพอร์เฟค พาร์ค สุวรรณภูมิ	EP	SDH	195.09	3.07%	229.20	3.49%	182.80	2.39%
เพอร์เฟค พาร์ค บางนา	BD	SDH	66.64	1.05%	49.35	0.75%	70.80	0.92%
เพอร์เฟค พาร์ค ชัยพฤกษ์	RN 9	SDH	90.44	1.42%	63.39	0.96%	58.40	0.76%
เพอร์เฟค พาร์ค แจ้งวัฒนะ	PF	SDH	310.49	4.89%	224.70	3.42%	248.60	3.25%
เพอร์เฟค พาร์ค กรุงเทพฯ-รามคำแหง	PF	SDH	167.84	2.64%	95.44	1.45%	134.80	1.76%
เพอร์เฟค พาร์ค เวสต์เกต	RN 9	SDH	93.14	1.47%	133.13	2.03%	59.80	0.78%

ชื่อโครงการ	พัฒนาโครงการโดย	ลักษณะโครงการ	ปี 2565		ปี 2564		ปี 2563	
			ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เพอร์เฟค พาร์ค ราชพฤกษ์-ปทุมธานี	RN 9	SDH	194.65	3.07%	65.63	1.00%	154.90	2.02%
เพอร์เฟค พาร์ค พหลโยธิน-จตุโชติ	PF	SDH	55.71	0.88%	-	-	-	-
<b>แบรนด์ “เดอะเมโทร/โมดิ วิลล่า”</b>								
เดอะ เมโทร รัตนาธิเบศร์	PF	TH	35.88	0.57%	41.52	0.63%	106.40	1.39%
เดอะ เมโทร พระราม 9-กรุงเทพมหานคร	PF	TH	-	-	-	-	4.60	0.06%
เดอะ เมโทร ราชพฤกษ์ ปทุมธานี	PF	TH	21.38	0.34%	31.86	0.48%	34.50	0.45%
โมดิ วิลล่า ชัยพฤกษ์	PF	TH,SDH	41.22	0.65%	71.57	1.09%	75.30	0.98%
โมดิ วิลล่า (ทาวนิโอ) ชัยพฤกษ์	PF	TH	-	-	14.71	0.22%	71.20	0.93%
โมดิ วิลล่า รังสิต	PF	TH	-	-	-	-	3.60	0.05%
โมดิ วิลล่า รังสิต 2	PF	TH	53.20	0.84%	68.05	1.04%	114.60	1.50%
โมดิ วิลล่า รังสิต คลอง 7	PF	TH	48.71	0.77%	59.59	0.91%	62.30	0.81%
เดอะ เมโทร แจ้งวัฒนะ	PF	TH	53.89	0.85%	87.92	1.34%	106.60	1.39%
เดอะ เมโทร เพชรเกษม 48	PF	TH	109.60	1.73%	80.01	1.22%	165.20	2.16%
เดอะ เมโทร งานบางนา	BD	TH	81.86	1.29%	73.21	1.11%	80.80	1.06%
โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์ตัดใหม่	PF	TH	123.59	1.95%	118.72	1.81%	150.60	1.97%
โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์-ติวานนท์	PF	TH	48.24	0.76%	108.78	1.66%	129.60	1.69%
โมดิ วิลล่า บางใหญ่	PF	TH	18.31	0.29%	56.03	0.85%	49.50	0.65%
โมดิ วิลล่า (ทาวนิโอ) ลาดกระบัง	EP	TH	59.51	0.94%	46.31	0.70%	56.10	0.73%
โมดิ วิลล่า บางนา	EP	SDH	-	-	11.43	0.17%	125.80	1.64%
โมดิ วิลล่า (ทาวนิโอ) บางนา	EP	TH	53.97	0.85%	40.01	0.61%	103.70	1.35%
โมดิ วิลล่า (ทาวนิโอ) เพชรเกษม 69	EP	TH	-	-	-	-	67.70	0.88%
โมดิ วิลล่า (ทาวนิโอ) รังสิตคลอง 7	EP	TH	39.50	0.62%	61.78	0.94%	62.00	0.81%
โมดิ วิลล่า ปิ่นเกล้า สาย 5	EP	SDH	18.32	0.29%	80.83	1.23%	131.30	1.71%
โมดิ วิลล่า พระราม 5 กาญจนาภิเษก	EP	SDH	127.87	2.01%	197.57	3.01%	193.10	2.52%
โมดิ วิลล่า ลาดกระบัง สุวรรณภูมิ	RN 9	SDH	-	-	15.50	0.24%	44.40	0.58%
โมดิ วิลล่า บางนา 2	BD	SDH	54.56	0.86%	11.41	0.17%	-	-
<b>อื่นๆ</b>								
เมโทร บิชาทวน บางบัวทอง	RN 9	Shop	3.69	0.06%	3.73	0.06%	-	-
เมโทร บิชาทวน บางนา	BD	Shop	-	-	15.38	0.23%	5.40	0.07%
เพอร์เฟค เรสซิเดนซ์ พระราม 9-กรุงเทพมหานคร	PF	SDH	69.54	1.10%	19.81	0.30%	108.00	1.41%
เมโทร บิชาทวน แจ้งวัฒนะ 2	PF	Shop	-	-	27.48	0.42%	-	-
เมโทร บิชาทวน แจ้งวัฒนะ 3	PF	Shop	-	-	103.56	1.58%	96.40	1.26%
เมโทร บิชาทวน แจ้งวัฒนะ 4	PF	Shop	61.37	0.97%	-	-	-	-
เพนตัน อาร์รี่-สุทิสสาร	PF	Shop	37.00	0.58%	-	-	-	-
อื่นๆ	PF/EP/ RN9/	TH, SDH, Shop	8.00	0.10%	-	-	77.66	1.01%
<b>รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน รวม</b>			<b>6,348.31</b>	<b>100%</b>	<b>6,572.16</b>	<b>100%</b>	<b>7,656.46</b>	<b>100%</b>

หมายเหตุ :

PF = บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

RN 9 = บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด

Land = ที่ดินเปล่า

EP = บริษัท เอสเตท เพอร์เฟค จำกัด

SDH = บ้านเดี่ยว

Shop = อาคารพาณิชย์

BD = บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด

TH = ทาวน์เฮ้าส์

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินที่ปรากฏในงบการเงินรวมของบริษัท สำหรับปี 2565 และสำหรับปี 2564 และ 2563 เป็นรายได้รวมจากโครงการที่ดำเนินงานภายใต้ บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำนวน 4,823.75 ล้านบาท จำนวน 4,826.37 ล้านบาท และจำนวน 5,378.22 ล้านบาท ตามลำดับ และเป็นรายได้จากบริษัทย่อย จำนวน 1,524.56 ล้านบาท จำนวน 1,745.79 ล้านบาท และจำนวน 2,278.24 ล้านบาท ตามลำดับ

### โครงสร้างรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย จำแนกตามผลิตภัณฑ์

ชื่อโครงการ	พัฒนาโครงการโดย	ลักษณะโครงการ	ปี 2565		ปี 2564		ปี 2563	
			ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เมโทร พาร์ค สาทร	PF	CONDO	32.86	2.14%	34.75	2.34%	104.70	4.11%
เดอะ สกาย สุนวัก	PF	CONDO	50.17	3.26%	28.80	1.94%	70.10	2.75%
เมโทร ลักซ์ ริเวอร์ฟรอนท์	PF	CONDO	11.02	0.72%	42.60	2.87%	100.50	3.94%
เมโทร ลักซ์ พลอยริ้น 2	PF	CONDO	3.76	0.24%	11.25	0.76%	147.40	5.78%
เมโทร ลักซ์ พระราม 4	PF	CONDO	-	-	-	-	3.40	0.13%
เบลล่า คอสต้า หัวหิน	PF	CONDO	70.04	4.56%	33.13	2.23%	49.40	1.94%
เมโทร สกาย ประชาชื่น	PF	CONDO	269.45	17.53%	268.50	18.10%	388.80	15.25%
เมโทร ลักซ์ รัชดา	BD	CONDO	243.17	15.82%	66.00	4.45%	206.90	8.12%
เมโทร ลักซ์ เกษตร	BD	CONDO	-	-	6.90	0.47%	128.40	5.04%
เมโทร สกาย วุฒากาศ	BD	CONDO	179.11	11.65%	223.80	15.09%	-	-
ไอคอนโด ศาลายา	BD	CONDO	4.83	0.31%	16.96	1.14%	13.40	0.53%
ไอคอนโด ศาลายา 2	BD	CONDO	232.07	15.10%	213.45	14.39%	143.90	5.65%
ไอคอนโด เสรีไทย	BD	CONDO	144.97	9.43%	88.01	5.93%	117.00	4.59%
ไอคอนโด สุนวัก 105	BD	CONDO	2.50	0.16%	-	-	-	-
ไอคอนโด สุนวัก 77	EP	CONDO	-	-	-	-	59.60	2.34%
ไฮด์ 2 สุนวัก	GRAND	CONDO	136.16	8.86%	60.00	4.04%	170.60	6.69%
อยู่รวย คอนโด	BD	CONDO	35.14	2.29%	176.51	11.90%	283.90	11.14%
ยู คิโรโร	KRH	CONDO	122.01	7.93%	212.80	14.34%	561.05	22.01%
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยรวม			1,537.26	100%	1,483.46	100%	2,549.05	100%

หมายเหตุ :

PF = บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

BD = บริษัท ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด

Resort Holdings Co., Ltd.

EP = บริษัท เอสเตท เพอร์เฟคท์ จำกัด

GRAND = บริษัท แกรนด์ แอสเสท โยเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

KRH= Kiroro

CONDO = คอนโดมิเนียม

รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ปรากฏในงบการเงินรวมของบริษัท สำหรับปี 2565 และสำหรับปี 2564 และ 2563 เป็นรายได้รวมจากโครงการที่ดำเนินงานภายใต้ บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำนวน 437.29 ล้านบาท จำนวน 418.99 ล้านบาท และจำนวน 864.32 ล้านบาท ตามลำดับ และเป็นรายได้จากบริษัทย่อยจำนวน 1,099.97 ล้านบาท จำนวน 1,064.47 ล้านบาท และจำนวน 1,684.73 ล้านบาท ตามลำดับ (สามารถศึกษาข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จากงบการเงินในส่วนของบริษัทฯ ไรซาดทุนเบ็ดเสร็จ)













## ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทและบริษัทย่อย ดำเนินการพัฒนาโครงการที่พักอาศัย ภายใต้แบรนด์ต่างๆ ตามสายผลิตภัณฑ์ที่หลากหลาย เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างกัน ครอบคลุมทุกระดับราคา โดยเน้นทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพสูง ใกล้แนวรถไฟฟ้า ในแหล่งชุมชนใกล้มหาวิทยาลัย ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล รวมถึงโครงการในต่างจังหวัดที่มีศักยภาพและเติบโตสูงได้แก่ จ.ประจวบคีรีขันธ์ (หัวหิน), จ.นครราชสีมา (เขาใหญ่), แมริมและสันผีเสื้อ จ.เชียงใหม่ ซึ่งปัจจุบันสามารถแบ่งประเภทผลิตภัณฑ์ได้ ดังนี้ คือ

### 1. บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์

บริษัทและบริษัทย่อย ดำเนินการพัฒนาเพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่แตกต่างกัน ในแต่ละทำเลที่มีศักยภาพตามความเหมาะสม ในระดับราคาตั้งแต่ 2 - 150 ล้านบาท ภายใต้แบรนด์ต่างๆ ตามรายละเอียดดังนี้

บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์		
	 <b>โครงการ เบลล่า เบล มอนต์</b> ระดับราคา 25 - 80 ล้านบาท	<b>ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• เบลล่า เบล มอนต์ เขาใหญ่</li></ul>
	 <b>โครงการ เลค เลเจนด์</b> ระดับราคา 25 - 150 ล้านบาท	<b>ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• เลค เลเจนด์ แจ้งวัฒนะ</li><li>• เลค เลเจนด์ บางนา-สุวรรณภูมิ</li></ul>
	 <b>โครงการ เพนตัน</b> (โฮมออฟฟิศเพนทเฮ้าส์) ระดับราคา 49 - 109 ล้านบาท	<b>ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• เพนตัน อาร์รี่ - สุทธิสาร</li></ul>
	 <b>โครงการ เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ</b> ระดับราคา 35 - 90 ล้านบาท	<b>ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ เซ็นจูรี รามคำแหง</li><li>• เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ สุขุมวิท77-สุวรรณภูมิ</li><li>• เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ พระราม9-กรุงเทพกรีฑา</li></ul>
	 <b>โครงการ เพอร์เฟค เรสซิเดนซ์</b> ระดับราคา 10 - 15 ล้านบาท	<b>ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• เพอร์เฟค เรสซิเดนซ์ กรุงเทพกรีฑา</li><li>• เพอร์เฟค เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 77</li></ul>



## PERFECT PLACE

โครงการ เพอร์เฟค เพลส  
ระดับราคา 5 - 15 ล้านบาท

### ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน :

- เพอร์เฟค เพลส รัชสิด-ทางด่วนบางพลี
- เพอร์เฟค เพลส แจ้งวัฒนะ 2
- เพอร์เฟค เพลส รามคำแหง-สุวรรณภูมิ 3
- เพอร์เฟค เพลส สุขุมวิท77-สุวรรณภูมิ 9
- เพอร์เฟค เพลส รามอินทรา-วงแหวน 3
- เพอร์เฟค เพลส พระราม 9 - กรุงเทพมหานคร 2
- เพอร์เฟค เพลส รัตนาธิเบศร์-สถานีไทรน้อย
- เพอร์เฟค เพลส เมืองเชียงใหม่



## PERFECT Park

โครงการ เพอร์เฟค พาร์ค  
ระดับราคา 4 - 8 ล้านบาท

### ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน :

- เพอร์เฟค พาร์ค พระราม 5-บางใหญ่
- เพอร์เฟค พาร์ค สุพรรณภูมิ
- เพอร์เฟค พาร์ค ชัยพฤกษ์
- เพอร์เฟค พาร์ค บางนา
- เพอร์เฟค พาร์ค ราชพฤกษ์-ปทุมธานี
- เพอร์เฟค พาร์ค แจ้งวัฒนะ
- เพอร์เฟค พาร์ค เวสต์เกต
- เพอร์เฟค พาร์ค กรุงเทพมหานคร-รามคำแหง
- เพอร์เฟค พาร์ค พลอยอิน-จตุโชติ



โครงการ เลค ฟอเรสต์  
ระดับราคา 3.99 - 7.00 ล้านบาท

### ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน :

- เลค ฟอเรสต์ ราชพฤกษ์ตัดใหม่



โครงการ โมดิ วิลล่า  
ระดับราคา 3.49 - 5.00 ล้านบาท

### ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน :

- โมดิ วิลล่า ปิ่นเกล้า-สาย 5
- โมดิ วิลล่า รัชสิด-คลอง 7
- โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์ตัดใหม่
- โมดิ วิลล่า พระราม 5-กาญจนาภิเษก
- โมดิ วิลล่า บางนา 2



## THE METRO

โครงการ เดอะ เมโทร  
ระดับราคา 2.29 - 7.00 ล้านบาท

### ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน :

- เดอะเมโทร รัตนาธิเบศร์
- เดอะเมโทร ราชพฤกษ์-ปทุมธานี
- เดอะเมโทร แจ้งวัฒนะ
- เดอะเมโทร งามวงศ์วาน
- เดอะเมโทร เพชรเกษม 48



โครงการ โมดิ วิลล่า  
(ทาวน์โฮม)  
ระดับราคา 1.99 - 3.00 ล้านบาท

### ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน :

- โมดิ วิลล่า ลาดกระบัง-สุวรรณภูมิ
- โมดิ วิลล่า บางนา
- โมดิ วิลล่า ชัยพฤกษ์
- โมดิ วิลล่า รัชสิด 2
- โมดิ วิลล่า รัชสิด คลอง 7
- โมดิ วิลล่า บางใหญ่
- โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์-ติวานนท์
- โมดิ วิลล่า พระราม 5-กาญจนาภิเษก



## Metro BizTown

โครงการ เมโทร บิซทาวน์  
(อาคารพาณิชย์)

ระดับราคา 4.59 – 12.00 ล้านบาท

### ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน :

- เมโทร บิซทาวน์ บางนา
- เมโทร บิซทาวน์ แจ้งวัฒนะ 5

ปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อย เปิดโครงการใหม่และขยายเฟสเพิ่มเติมในโครงการทำเลเดิม รวม 13 โครงการ

1. โครงการมาร์เก็ต อเวนิว แจ้งวัฒนะ	มูลค่าโครงการ	1,000	ล้านบาท
2. โครงการเพอร์เฟค พาร์ค แจ้งวัฒนะ - ราชพฤกษ์	มูลค่าโครงการ	1,150	ล้านบาท
3. โครงการมิติ วิลล่า บางใหญ่ 2	มูลค่าโครงการ	1,200	ล้านบาท
4. โครงการเพอร์เฟค พาร์ค บางใหญ่ 2	มูลค่าโครงการ	2,100	ล้านบาท
5. โครงการราวีลา สุขุมวิท สุวรรณภูมิ (New Brand)	มูลค่าโครงการ	700	ล้านบาท
6. โครงการเพอร์เฟค เฟส ราชพฤกษ์ - รัตนธิเบศร์	มูลค่าโครงการ	1,900	ล้านบาท
7. โครงการเดอะเมโทร กรุงเทพมหานคร - ร่มเกล้า	มูลค่าโครงการ	570	ล้านบาท
8. โครงการเพอร์เฟค เฟส ราชพฤกษ์ - ปทุมธานี	มูลค่าโครงการ	1,600	ล้านบาท
9. โครงการเพอร์เฟค เฟส กรุงเทพมหานคร - ร่มเกล้า	มูลค่าโครงการ	630	ล้านบาท
10. โครงการเพอร์เฟค เฟส รามอินทรา - วงแหวน (ไพรม์)	มูลค่าโครงการ	1,350	ล้านบาท
11. โครงการมิติ วิลล่า พหลโยธิน - ลำลูกกา	มูลค่าโครงการ	900	ล้านบาท
12. โครงการเบลล่า เดล มอนต์ เขาใหญ่ 2	มูลค่าโครงการ	1,400	ล้านบาท
13. โครงการคอนโดพัฒนาการ	มูลค่าโครงการ	1,000	ล้านบาท

นอกจาก 13 โครงการใหม่ของบริษัทและบริษัทในเครือ มูลค่า 15,500 ล้านบาท แล้วยังมีโครงการกับบริษัทร่วมทุน บริษัท ชูมิโตโม ฟอเรสทรี จำกัด จำนวน 1 โครงการ ได้แก่ เพอร์เฟค เฟส ราชพฤกษ์ตัดใหม่ (มูลค่าโครงการ 2,200 ล้านบาท) รวมมูลค่าโครงการรวมทั้งสิ้น 17,700 ล้านบาท

## 2. คอนโดมิเนียม

บริษัทและบริษัทย่อย ดำเนินการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมภายใต้แบรนด์ต่างๆ โดยมีผลิตภัณฑ์ที่หลากหลาย ทั้งคอนโดมิเนียมไม่เกิน 8 ชั้น (Low Rise) และคอนโดมิเนียมสูงเกิน 8 ชั้น (High Rise) เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่เป็นกลุ่มคนรุ่นใหม่ โดยมีราคาครอบคลุมตั้งแต่ 0.89 ล้านบาท ถึง 150 ล้านบาท โดยบริษัทและบริษัทย่อยจะเน้นเลือกทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพสูง ใกล้แนวรถไฟฟ้า อยู่ใกล้แหล่งชุมชน สามารถสัญจรไปมาได้สะดวก ซึ่งปัจจุบันสามารถแบ่งรายละเอียดโครงการตามแบรนด์ได้ดังนี้

### คอนโดมิเนียม



โครงการ ไฮด์

ระดับราคา : 6.02 – 150 ล้านบาท

### ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน :

- ไฮด์ สุขุมวิท 11
- ไฮด์ เออริกา ทองหล่อ



โครงการ ยู คิโรโร

ระดับราคา : 20 – 145 ล้านบาท

### ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน :

- ยู คิโรโร ประเวศบุรี



โครงการ เดอะ สกาย  
ระดับราคา : 2.9 – 9 ล้านบาท

ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน :

- เดอะ สกาย สุขุมวิท



โครงการ เมโทร สกาย  
ระดับราคา : 2 – 5 ล้านบาท

ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน :

- เมโทร สกาย ประชาชื่น
- เมโทร สกาย งามวงศ์มาศ



โครงการ เมโทร ลักซ์  
ระดับราคา : 2 – 5.4 ล้านบาท

ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน :

- เมโทรลักซ์ ริเวอร์ ฟรอนท์



โครงการ เดอะ เลค  
ระดับราคา : 1.8 – 3 ล้านบาท

ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน :

- เดอะเลค กัลปพฤกษ์-งามวงศ์มาศ



โครงการ เบลล่า คอสต้า  
ระดับราคา : 3.99 – 12 ล้านบาท

ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน :

- เบลล่า คอสต้า หัวหิน



โครงการ อยู่รวยคอนโด  
ราคาเริ่มต้น 0.89 ล้านบาท

ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน :

- อยู่รวยคอนโด



ในการพิจารณาเปิดโครงการของบริษัทและบริษัทย่อยจะมีการทำวิจัยเพื่อรับทราบความต้องการของผู้บริโภคที่แท้จริงในแต่ละทำเลที่ตั้งโครงการทั้งในเรื่องของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ประเภทบ้าน และราคาที่เหมาะสม โดยทุก โครงการจะต้องผ่านการพิจารณาอย่างรอบคอบจากฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องโดยการจัดทำการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการบนทำเลที่มีศักยภาพ โดยมุ่งเน้นที่จะพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพ มีการออกแบบที่ดี ตลอดจนมีสภาพแวดล้อมที่ดีเหมาะแก่การอยู่อาศัย รวมทั้งการให้บริการที่ดีทั้งก่อนและหลังการขาย โดยภายหลังจากส่งมอบบ้านให้ลูกค้าแล้ว บริษัทและบริษัทย่อยยังคงสร้างความมั่นใจให้กับลูกค้าในการรับประกันบ้านเป็นระยะเวลา 1 ปี นับจากวันโอนกรรมสิทธิ์ โดยบริษัทมีแผนบริการภายหลังจากการขาย (Perfect Service) ซึ่งทำหน้าที่ดูแลและบริการลูกค้าที่บริษัทและบริษัทย่อยได้ทำการส่งมอบบ้านแล้วทั้งในระยะรับประกันและนอกระยะเวลาประกันโดยคำนึงถึงความรวดเร็วในการให้บริการและสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้าโดยการคัดสรรบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ ความซื่อสัตย์และมีพื้นฐานของการให้บริการจากการฝึกอบรมทั้งเรื่องความรู้ความสามารถในด้านต่างๆ

นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยยังจัดให้มีการจัดการด้านการบริหารชุมชน พื้นที่พักผ่อน ตลอดจนสาธารณูปโภค สาธารณูปการต่างๆ ในโครงการของกลุ่มบริษัทจนกระทั่งได้ดำเนินการก่อสร้างโครงการจนแล้วเสร็จ เพื่อส่งมอบให้คณะกรรมการหมู่บ้าน หรือคณะกรรมการนิติบุคคลเพื่อดูแลต่อไป

### 3. ธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ท

บริษัทเน้นการลงทุนในโรงแรมระดับ 4 - 5 ดาว โดยเป็นผู้ลงทุนในการพัฒนาทรัพย์สินและจัดจ้างบริษัทผู้บริหารโรงแรมที่มีประสบการณ์และมีเครือข่ายทั่วโลกมาบริหารทรัพย์สินนั้นๆ ปัจจุบันบริษัทได้จัดจ้างกลุ่มบริษัท Marriott International และ Hyatt International Corporation เป็นผู้บริหารโรงแรมของบริษัท ทั้งนี้ ในการลงทุนในธุรกิจโรงแรม บริษัทจะเลือกลงทุนในสถานที่ที่สะดวกในการเดินทางและอยู่ในย่านธุรกิจของกรุงเทพฯ นอกจากนี้บริษัทยังมีนโยบายกระจายความเสี่ยงของการลงทุนในธุรกิจโรงแรมไปยังต่างจังหวัด โดยเลือกทำเลที่เป็นสถานที่ท่องเที่ยว มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่าง หลากหลาย

อีกทั้งบริษัทได้ดำเนินธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ทในต่างประเทศ คือรีสอร์ท (Kiroro Resort) ซึ่งตั้งอยู่ที่หมู่บ้านอะโคงว่า บนเกาะฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น อยู่บนเนื้อที่กว่า 292 ไร่ ประกอบไปด้วยอาคารโรงแรมระดับ 4 ดาวจำนวน 2 อาคาร มีห้องพักรวมกัน 422 ห้อง โดยแบ่งเป็นห้องพักมาตรฐานขนาด 22 ตารางเมตร จนถึงห้องสวีทขนาด 149 ตารางเมตร ซึ่งปัจจุบันได้โอนขายธุรกิจดังกล่าวให้แก่ GODO KAISHA KIRORO MANAGEMENT (“GKKM”) และNAPIER TOKUTEI MOKUTEKI KAISHA (“NAPIER TMK”) ณ วันที่ 22 พฤศจิกายน 2564

#### โรงแรม



**THE WESTIN**  
GRANDE SUKHUMVIT  
BANGKOK

- โรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท



  
**SHERATON**  
Royal Orchid Hotel & Towers

- โรงแรมรอยัลสออคิด เซอร่าตัน
- ไอเกา แอนด์ ทาวเวอร์ส



  
**SHERATON**  
Hua Hin Resort & Spa

- โรงแรมเซอร่าตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา



SHERATON  
Hua Hin Pranburi Villas

- โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า



HYATT  
REGENCY™  
BANGKOK  
SUKHUMVIT

- โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพ สุขุมวิท

#### 4. อาคารสำนักงานให้เช่า

ปัจจุบันอยู่ระหว่างการหาอาคารสำนักงานให้เช่าแห่งใหม่ เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าต่อไป

#### 5. ธุรกิจค้าปลีก

บริษัทและบริษัทย่อยมีแผนเบื้องต้นที่จะพัฒนาโครงการศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์โดยแบ่งออกเป็น 2 ช่วง ซึ่งช่วงแรก จะเป็นการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าแบบเปิดในรูปแบบของ ศูนย์การค้าชุมชน และต่อมาจะพัฒนาโครงการศูนย์การค้าแบบปิด และ อาคารสำนักงานให้เช่า ปัจจุบัน บมจ. วีริเทค (บริษัทย่อย) ได้พัฒนา และเปิดศูนย์การค้าชุมชน เมโทร ทาวน์ (เดิมชื่อเมโทร เวสทาว์น) ที่ ถนนกัลปพฤกษ์

#### ข้อมูลโครงการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีโครงการที่อยู่ระหว่างการขายทั้งสิ้น 61 โครงการ โดยมีมูลค่าคงเหลือขายรวม 37,042 ล้านบาท และรอโอนกรรมสิทธิ์ มูลค่ารวม 2,440 ล้านบาท ซึ่งบริษัทคาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ภายในปี 2566 ทั้งนี้สามารถแบ่งตามบริษัท และ บริษัทย่อยได้ดังนี้

##### บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เวิร์ฟ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”)

ประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการเปิดขายรวม 38 โครงการ มูลค่าโครงการคงเหลือขายรวมทั้งสิ้น 21,265 ล้านบาท และรอโอนกรรมสิทธิ์ มูลค่ารวม 1,915 ล้านบาท

##### บริษัท เอสเตท เพอร์เฟ็ค จำกัด

ประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ในทำเลต่างๆ ที่มีศักยภาพ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บจ. เอสเตท เพอร์เฟ็ค มีโครงการที่อยู่ระหว่างการเปิดขาย 7 โครงการ มูลค่าโครงการคงเหลือขายรวมทั้งสิ้น 4,891 ล้านบาท และรอโอนกรรมสิทธิ์ มูลค่ารวม 266 ล้านบาท

##### บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด

ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมเพื่อการอยู่อาศัย โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บจ. ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ มีโครงการที่เปิดขายรวม 8 โครงการ คิดเป็นมูลค่าโครงการคงเหลือขายรวม 3,143 ล้านบาท และรอโอนกรรมสิทธิ์ มูลค่ารวม 107 ล้านบาท

##### บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด

ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยแนวราบที่เป็นโครงการขนาดเล็ก ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บจ. เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ มีโครงการ ที่เปิดขายอยู่ 5 โครงการ คิดเป็นมูลค่าคงเหลือขายรวม 3,986 ล้านบาท และรอโอนกรรมสิทธิ์ มูลค่ารวม 90 ล้านบาท

##### บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ดำเนินธุรกิจด้านการโรงแรมและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บมจ. แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ มีโครงการ ที่เปิดขายอยู่ 3 โครงการ ได้แก่ โครงการไฮด์ สุขุมวิท 11, โครงการหัวหิน บลู ลาгуน รีสอร์ท และโครงการอมาราวา เรสซิเดนเซียล ระยอง คิดเป็นมูลค่าคงเหลือขายรวม 3,756 ล้านบาท และรอโอนกรรมสิทธิ์ มูลค่ารวม 62 ล้านบาท

\*หมายเหตุ : จำนวนคงเหลือขายไม่ใช่สินค้าคงเหลือ แต่หมายถึง จำนวนทั้งหมด (มูลค่าโครงการ) หักด้วย ความคืบหน้าในการขาย

บริษัทและบริษัทย่อยมีลักษณะผลิตภัณฑ์ที่แยกตามโครงการปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ดังนี้

ลำดับ	โครงการ	ระยะพัฒนาโครงการ	ประเภท	จำนวนทั้งหมด		ความคืบหน้าการก่อสร้าง		ความคืบหน้าการขาย			จำนวนที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว		จำนวนที่รอโอนกรรมสิทธิ์			
				หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ (%)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ (%)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)		
โครงการภายใต้การพัฒนาของบมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค (PF)																
1.	เพอร์เฟค เพลส แจ้งวัฒนะ (2) ที่ตั้ง : ต.บางตะไนย์ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	2556-2568	SDH	372	2,392	887	70.66	170	1,141	47.70	202	1,251	164	1,099	6	42
2.	เพอร์เฟค เพลส รางจืด-บางนา สุวรรณภูมิ 3 ที่ตั้ง : แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กรุงเทพฯ	2558-2566	SDH	320	1,946	953	91.20	255	1,544	79.37	65	401	250	1,508	5	36
3.	เบลล่า เดล มอนต์ เทาใหญ่ ที่ตั้ง : ต.หมู่สี่ อ.ปากช่อง จ.นครราชสีมา	2558-2566	SDH	30	1,148	425	75.57	15	493	42.91	15	655	12	447	3	45
4.	เบลล่า เดล มอนต์ 2 ที่ตั้ง : ต.หมู่สี่ อ.ปากช่อง จ.นครราชสีมา	2558-2567	SDH	58	1,310	277	44.29	-	-	-	58	1,310	-	-	-	-
5.	เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ (เซ็นจูรี่) รางจืด-บางนา-สุวรรณภูมิ ที่ตั้ง : แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพฯ	2559-2566	SDH	97	2,114	968	85.08	76	1,430	67.64	21	684	75	1,399	1	31
6.	เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ พระราม9-กรุงเทพมหานคร ที่ตั้ง : แขวงคลองสองต้นนุ่น เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ	2560-2568	SDH	168	3,858	1,338	69.54	118	2,550	66.10	50	1,308	109	2,146	9	404
7.	เพอร์เฟค เรสซิเดนซ์ พระราม9-กรุงเทพมหานคร ที่ตั้ง : แขวงคลองสองต้นนุ่น เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ	2560-2566	SDH	39	433	239	87.90	34	387	89.27	5	47	32	362	2	25
8.	เพอร์เฟค พาร์ค แจ้งวัฒนะ ที่ตั้ง : ต.บางตะไนย์ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	2561-2566	SDH	358	1,709	847	91.59	252	1,196	69.97	106	513	244	1,155	8	41
9.	โมดูล วิลล่า ราชพฤกษ์-สีจวนนท์ ที่ตั้ง : ต.บางคูวัด อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี	2561-2566	SDH	311	774	337	67.89	186	451	58.22	125	323	186	451	-	-
10.	เพอร์เฟค เพลส รัชสีด-ทางด่วนบางพลี ที่ตั้ง : ต.สวนพริกไทย อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี	2561-2567	SDH	199	1,280	521	65.28	99	727	56.83	100	552	91	657	8	70

ลำดับ	โครงการ	ระยะพัฒนาโครงการ	ประเภท	จำนวนทั้งหมด		ความคืบหน้าการก่อสร้าง		ความคืบหน้าการจ่าย				จำนวนเงินโอนกรณีเสร็จแล้ว		จำนวนเงินโอนกรณีเหลือจ่าย		จำนวนเงินโอนกรณีเหลือจ่าย	
				หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ (%)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ (%)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย
โครงการภายใต้การพัฒนาของบจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์ฟิค (PF)																	
11.	เพอร์ฟิค มาสเตอร์พีซ สุมวิท 77 - สุพรรณภูมิ (4) ที่ตั้ง : ต.ราชเทวี อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	2561-2567	SDH	79	2,072	609	83.32	67	1,721	83.03	12	352	57	1,318	10	403	
12.	เพอร์ฟิค เฟส 9-กรุงเทพฯ ที่ตั้ง : แขวงคลองสองต้นนุ่น เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ	2561-2566	SDH	315	2,897	1,065	74.18	256	2,361	81.52	59	535	233	2,106	23	255	
13.	เดอะเนโกร ราชพฤกษ์ ปทุมธานี ที่ตั้ง : ต.บางเตือ อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี	2561-2569	SDH	425	1,235	331	45.40	56	146	11.80	369	1,089	55	143	1	3	
14.	เพอร์ฟิค เฟส (3) ธานีราษฎร์-วงแหวน ที่ตั้ง : แขวงสามวาตะวันออก เขตคลองสามวา กรุงเทพฯ	2562-2568	SDH	316	1,789	609	76.34	156	829	46.31	160	961	152	801	4	28	
15.	เพอร์ฟิค พาร์ค พลัสอิน-จตุรัส ที่ตั้ง : แขวงสามวาตะวันออก เขตคลองสามวา กรุงเทพฯ	2564-2568	SDH	143	865	162	41.32	9	56	6.44	134	809	9	56	-	-	
16.	เพอร์ฟิค พาร์ค กรุงเทพฯ-ธานีราษฎร์ ที่ตั้ง : แขวงคลองสองต้นนุ่น เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ	2562-2568	SDH	220	1,249	377	64.41	92	521	41.73	128	728	73	398	19	123	
17.	เพอร์ฟิค พาร์ค ธานีราษฎร์ (2) ที่ตั้ง : ต.บ้านใหม่ อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี	2564-2569	SDH	464	2,118	168	14.06	2	9	0.41	462	2,109	-	-	2	9	
18.	เพอร์ฟิค เฟส ธานีราษฎร์-ธานีราษฎร์ ที่ตั้ง : ต.ไทรบุรี อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี	2562-2566	SDH	138	1,082	532	96.70	125	976	90.17	13	106	125	976	-	-	
19.	เพอร์ฟิค เฟส เอ็มเคซีพี ธานีราษฎร์-ธานีราษฎร์ ที่ตั้ง : ต.ไทรบุรี อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี	2565-2566	SDH	7	91	35	75.13	-	-	-	7	91	-	-	-	-	
20.	เพนตัน อารี-สุทธิสาร ที่ตั้ง : แขวงสามสบใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ	2562-2566	SDH	6	285	122	57.90	3	83	29.15	3	202	2	37	1	46	
21.	เพอร์ฟิค พาร์ค พระราม 5- บางใหญ่ ที่ตั้ง : ต.บางแม่นาง อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี	2549-2566	SDH,DH	1,869	6,625	3,688	98.53	1,844	6,533	98.61	25	92	1,844	6,533	-	-	



ลำดับ	โครงการ	ระยะพัฒนาโครงการ	ประเภท	จำนวนทั้งหมด		ความคืบหน้าการก่อสร้าง		ความคืบหน้าการขาย			จำนวนคงเหลือขาย		จำนวนที่โอนกรณีสิทธิ์แล้ว		จำนวนที่รอโอนกรณีสิทธิ์	
				หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ (%)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ (%)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)
โครงการภายใต้การพัฒนาของบมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค (PF)																
22.	โบต วิลล่า รังสิต คลอง 7	2559-2567	SDH, DH	230	851	293	60.45	91	307	36.10	139	544	91	307	-	-
ที่ตั้ง : ต.ลำพิกุล อ.รังสิต จ.ปทุมธานี																
23.	เพอร์เฟค พาร์ค รังสิต (2)	2560-2566	SDH, DH	237	1,128	613	99.05	227	1,083	96.01	10	45	217	1,020	10	63
ที่ตั้ง : ต.สวนพริกไทย อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี																
24.	เดอะเมโทร เพอร์เทกซ์ 48	2562-2566	SDH, DH	128	687	338	86.73	79	419	61.03	49	268	72	378	7	41
ที่ตั้ง : แขวงบางค้วน เขตภาษีเจริญ กรุงเทพฯ																
25.	เดอะเมโทร รัตนาธิเบศร์	2557-2566	TH	270	985	597	87.46	261	939	95.28	9	47	261	939	-	-
ที่ตั้ง : ต.ท่าอิฐ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี																
26.	โบต วิลล่า รังสิต 2	2560-2567	TH	295	842	382	71.25	163	463	54.93	132	380	163	463	-	-
ที่ตั้ง : ต.สวนพริกไทย อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี																
27.	โบต วิลล่า บางใหญ่	2561-2566	TH	146	420	245	88.62	90	251	59.77	56	169	89	248	1	3
ที่ตั้ง : ต.บางแม่นาง อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี																
28.	โบต วิลล่า ราชพฤกษ์ตัดใหม่	2562-2568	TH	288	1,131	365	54.89	106	409	36.13	182	722	105	403	1	6
ที่ตั้ง : ต.บางคิ้ว อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี																
29.	โบต วิลล่า ชัยพฤกษ์	2558-2566	TH	187	615	346	89.56	183	604	98.17	4	11	181	596	2	8
ที่ตั้ง : ต.พินสรวง อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี																
30.	เดอะเมโทร แจ้งวัฒนะ	2562-2568	TH	289	917	361	70.83	109	340	37.05	180	577	109	340	-	-
ที่ตั้ง : ต.คลองพระอุดม อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี																
31.	เมกาโธ บิซกาวัน แจ้งวัฒนะ 4	2565-2566	SHOP	11	82	23	63.31	10	76	92.84	1	6	9	56	1	20
ที่ตั้ง : ต.คลองพระอุดม อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี																
32.	เมกาโธ บิซกาวัน แจ้งวัฒนะ 5	2565-2566	SHOP	7	98	32	1.60	7	98	100.00	-	-	-	-	7	98
ที่ตั้ง : ต.คลองพระอุดม อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี																



ลำดับ	โครงการ	ระยะพัฒนาโครงการ	ประเภท	จำนวนทั้งหมด		ความคืบหน้าการก่อสร้าง		ความคืบหน้าการขาย			จำนวนคงเหลือขาย		จำนวนที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว		จำนวนที่รอโอนกรรมสิทธิ์	
				หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ (%)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ (%)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)
โครงการภายใต้ บจก. เอสเตค เพอร์ฟิเคิร์ (EP-บริษัทย่อย) – (สัดส่วนการถือหุ้น 100%)																
42.	โบต วิลล่า ทาวน์โฮม ลาดกระบัง	2555-2567	TH	472	1,072	559	82.40	391	853	79.51	81	220	387	840	4	13
ที่ตั้ง : ต.คลองหลวงแฟง อ.เมือง จ.ฉะเชิงเทรา																
43.	โบต วิลล่า ทาวน์โฮม บางนา	2556-2567	TH	449	1,060	594	86.92	371	849	80.08	78	211	366	833	5	16
ที่ตั้ง : ต.บางเสาธง อ.บางเสาธง จ.สมุทรปราการ																
44.	โบต วิลล่า ทาวน์โฮม รังสิต คลอง 7	2559-2568	TH	489	1,242	399	49.85	181	414	33.35	308	828	180	411	1	3
ที่ตั้ง : ต.ลำผักกูด อ.รัษฎา จ.ภูเก็ต																
45.	โบต วิลล่า พระราม5-กาญจนาภิเษก	2561-2567	SDH, DH, TH	429	1,368	496	62.62	212	613	44.79	217	755	211	609	1	4
ที่ตั้ง : ต.บางใหญ่ อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี																
รวมโครงการที่ดำเนินการอยู่ปัจจุบัน-EP				2,537	9,619			1,434	4,728	1,103		4,891	1,397	4,462	37	266
โครงการภายใต้ บจก. ไบรท์ ดีเวลล็อปเม้นท์ กรุงเทพ (BD-บริษัทย่อย) – (สัดส่วนการถือหุ้น 100%)																
46.	เพอร์เฟ็ค พาร์ค บางนา	2558-2566	SDH, DH	115	539	276	94.38	66	288	53.33	49	252	65	283	1	5
ที่ตั้ง : ต.บางเสาธง อ.บางเสาธง จ.สมุทรปราการ																
47.	เมโทร บิซทาวน์ บางนา	2560-2566	SHOP	117	525	142	45.34	23	107	20.44	94	417	23	107	-	-
ที่ตั้ง : ต.บางเสาธง อ.บางเสาธง จ.สมุทรปราการ																
48.	เดอะเมโทร ทาวน์โฮม	2558-2566	TH	60	321	154	83.16	47	243	75.91	13	77	46	237	1	7
ที่ตั้ง : ต.บางพลี อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี																
49.	โบต วิลล่า บางนา 2	2564-2568	TH	96	442	131	56.33	17	70	15.93	79	372	16	66	1	5
ที่ตั้ง : ต.บางเสาธง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ																
50.	เมโทร ลักซ์ รัชดา	2557-2566	CD	535	1,947	828	94.27	533	1,939	99.61	2	8	532	1,935	1	5
ที่ตั้ง : แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ																





ลำดับ	โครงการ	ระยะพัฒนาโครงการ	ประเภท	จำนวนทั้งหมด		ความคืบหน้าการก่อสร้าง		ความคืบหน้าการจ่าย		จำนวนคงเหลือจ่าย		จำนวนที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว		จำนวนที่รอโอนกรรมสิทธิ์		
				หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ (%)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ (%)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)
บจ. แกรนด์ แอสเสท ไทเทิล แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้																
(สัดส่วนการถือหุ้น ทางตรง 8.58% ทางอ้อม 35.48%)																
1.	ไอดี สุปวิทย์ 11			476	4,319	1,687	100.00	383	3,226	74.70	93	1,093	376	3,165	7	62
2.	หัวหิน บลู ลากูน			145	1,287	1,032	100.00	144	1,279	99.38	1	8	144	1,279	-	-
3.	อมาราศา เรสซิเดนซ์ ะยอง			61	2,656	626	15.00	-	-	-	61	2,656	-	-	-	-
รวมโครงการที่ดำเนินการอยู่ปัจจุบัน-GRAND				682	8,262			527	4,505		155	3,756	520	4,444	7	62
รวมโครงการที่ดำเนินการอยู่ปัจจุบัน-ทั้งหมด				21,015	91,152			13,667	54,111		7,348	37,042	13,376	51,670	291	2,440

\*หมายเหตุ : จำนวนคงเหลือขายไม่ใช่สินค้าคงเหลือ แต่หมายถึง จำนวนทั้งหมด (มูลค่าโครงการ) หักด้วย ความคืบหน้าในการขาย  
มูลค่าความคืบหน้าการก่อสร้าง หมายถึง ราคาทุนของค่าก่อสร้างซึ่งไม่รวมค่าที่ดิน

## การตลาด และการแข่งขัน

### การตลาด และภาวะการแข่งขันธุรกิจที่อยู่อาศัย

#### การตลาด

##### กลยุทธ์ด้านผลิตภัณฑ์

##### การออกแบบบ้าน และการออกแบบโครงการ (Product)

- บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ (Low Rise Residential Units)

บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการพัฒนาการออกแบบที่อยู่อาศัยโดยนำข้อมูลจากงานสำรวจและวิจัยความต้องการและความพึงพอใจของผู้บริโภค รวมทั้งการเปลี่ยนแปลงและการแข่งขันของตลาดที่อยู่อาศัยเพื่อนำมาพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าในแต่ละกลุ่มได้ดีขึ้นและพัฒนาความสามารถในการแข่งขันของบริษัทให้สูงขึ้น ทั้งนี้บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการพัฒนารูปแบบบ้านในแบบต่างๆ ตามประเภทของโครงการทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ ซึ่งยังคงเน้นการออกแบบบ้านให้มีความสวยงาม คำนึงถึงประโยชน์ใช้สอย สอดคล้องกับความต้องการตามแบบวิถีชีวิตและเหมาะสมกับลักษณะสภาพภูมิอากาศของประเทศไทย โดยทีมงานออกแบบหลักของบริษัทเป็นทีมงานที่มีประสบการณ์สูงในการออกแบบที่อยู่อาศัย อีกทั้งยังมีการปรับปรุงแบบเพิ่มเติมร่วมกับบริษัทสถาปนิกชั้นนำจากภายนอกเพื่อสร้างสรรค์แบบนวัตกรรมใหม่ๆ ตลอดมา

ในปี 2563 บริษัทได้พัฒนารูปแบบภายในบ้าน เพื่อให้ทุกคนที่อาศัยอยู่ในบ้านมีสุขภาพที่ดี โดยคำนึงถึงอากาศที่สะอาดบริสุทธิ์ และการถ่ายเทภายในบ้าน ด้วยระบบ Active Airrow หรือ ระบบ Airfactory (ขึ้นอยู่กับแต่ละแบรนด์) ปี 2565 บริษัทได้พัฒนารูปแบบบ้านให้เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม และประหยัดพลังงานด้วยบ้านนวัตกรรมตามแนวคิด Green Neighbor ที่ใช้วัสดุปลูกสร้าง จาก SCG Green Choice ที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม หลังคา Solar Roof ที่ช่วยในการประหยัดพลังงาน และ EV Charger เพื่อรองรับรถไฟฟ้าในอนาคต แบบบ้าน ทั้งหมด 4 รุ่น (แต่ละรุ่นจะมีรูปแบบที่แตกต่างกัน ตามแต่ละ แบรนด์) ดังนี้

1. โครงการเพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ ได้พัฒนาแบบบ้านใหม่ 2 รูปแบบในแบบ
  - 1.1 Modern Classic เน้นความหรูหรา สง่างาม ร่วมสมัย คุณภาพสูง ขนาดใหญ่ 300 - 780 ตารางเมตร บนที่ดินขนาดใหญ่ 135 - 250 ตารางวา
  - 1.2 Modern Oriental เน้นความเรียบหรู อบอุ่น ผสมผสานธรรมชาติ ที่เน้นรูปแบบหรูหรา ทั้ง 2 สไตล์ ตามรสนิยมของลูกค้า แต่ยังคงคำนึงถึงคุณภาพของวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง รวมถึงการใส่ใจในการดีไซน์ฟังก์ชันการอยู่อาศัยให้ตอบรับกับทุก Generation

2. โครงการเพอร์เฟค เฟลส พัฒนาแบบบ้านแนวใหม่ รูปแบบ Modern Oriental ที่อบอุ่น ทันสมัย ที่มี 4 ห้องนอน ในทุกแบบบ้าน (ห้องนอนชั้นล่าง ที่สามารถเป็นห้องเอนกประสงค์ได้) นอกจากนั้นแล้ว ยังเพิ่มพื้นที่ในทุกฟังก์ชัน เพื่อรองรับสมาชิกครอบครัวที่เพิ่มขึ้น รวมถึงครัวไทยแยกสวน ทุกฟังก์ชัน รองรับการใช้ชีวิต แบบ New Normal
3. โครงการเพอร์เฟค พาร์ค พัฒนาแบบบ้านที่เน้นสไตล์โมเดิร์นเรียบง่าย เพดานสูง สมบูรณ์แบบครบฟังก์ชัน สำหรับครอบครัวเริ่มต้น มีทั้งรุ่น 3 ห้องนอน และ 4 ห้องนอน
4. โครงการบ้าน 3 ชั้น เป็นการพัฒนาลินค้าใหม่ ที่เน้นความต้องการพื้นที่ใช้สอย ระดับ 400 - 550 ตารางเมตร บนขนาดที่ดิน 50 - 70 ตารางวา ด้วยดีไซน์โมเดิร์นคลาสสิก ที่เน้นให้ทุกพื้นที่ใช้สอย รองรับกับ new normal ของทุกสมาชิกในครอบครัว พร้อมสละวายน้ำส่วนตัว ผสานกับระบบ Smart home เพื่อให้ชีวิตง่ายขึ้น
5. โครงการเพนตัน อารี-สุทธิสาร เป็นการพัฒนารูปแบบใหม่ของ Home Ofc หรรษา ใจกลางเมือง ที่เน้นพื้นที่ใช้สอย ทั้งการอยู่อาศัย และการประกอบธุรกิจ มาพร้อมกับ ที่จอดรถ และสระว่ายน้ำภายในอาคาร
6. โครงการภายใต้การร่วมทุนกับพันธมิตรธุรกิจ มีการพัฒนารูปแบบบ้านเดี่ยวระดับไฮเอนด์ ที่มีความเป็นเอกลักษณ์ประกอบด้วย
  - 6.1 “บ้านนวัตกรรมอากาศบริสุทธิ์” ซึ่งเป็นความร่วมมือกับ **เช็กิซุ เคมิคอล** ในปี 2563 จะมีรูปแบบใหม่ในสไตล์ European Classic ที่เน้นความหรูหายิ่งขึ้น
  - 6.2 โครงการ “เลค เลเจนด์” ภายใต้การร่วมทุนกับ **ฮ่องกงแลนด์** เป็นคอนเซ็ปต์ไฮโซในสไตล์ Modern French รูปแบบภายนอกเน้นความงดงามคลาสสิก พร้อมฟังก์ชันครบครันแบบ Luxury House
  - 6.3 โครงการภายใต้ความร่วมมือกับ **ซูมิโตโม ฟอเรสทรี** เป็นรูปแบบบ้านที่ผสมผสานความโดดเด่นของไทยและญี่ปุ่นเข้าด้วยกันอย่างลงตัว

##### • คอนโดมิเนียม

บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการพัฒนาการออกแบบคอนโดมิเนียมโดยแยกประเภทโครงการออกเป็น 2 กลุ่ม คือ คอนโดมิเนียมประเภทที่มีความสูงไม่เกิน 8 ชั้น (Low Rise) และ คอนโดมิเนียมประเภทที่มีความสูงเกินกว่า 8 ชั้น (High Rise) โดยใช้ชื่อแบรนด์ที่แตกต่างกันตามรูปแบบโครงการและ Segment ของกลุ่มของลูกค้าเป้าหมาย บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับการออกแบบโครงการเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งการใช้ประโยชน์สูงสุดของพื้นที่ใช้สอยในโครงการ ทั้งส่วนที่เป็นพื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่ภายในห้องชุดพักอาศัย ตลอดจน



ภาพลักษณ์ของโครงการให้ต้องมีความสวยงามโดดเด่นสะท้อนแนวความคิดการใช้ชีวิตและไลฟ์สไตล์ของคนในเมืองได้เป็นอย่างดี

### คุณภาพของสินค้าและบริการ (Quality and Service)

บริษัทและบริษัทย่อยมีการบริหารจัดการควบคุมการก่อสร้างบ้านและทาวน์เฮ้าส์โดยจัดจ้างผู้รับเหมาที่มีประสบการณ์เคยทำงานร่วมกับบริษัทฯ หรือมีผลงานในอดีตที่น่าเชื่อถือ ให้ดำเนินการก่อสร้างตามแบบที่บริษัทฯ กำหนด ด้วยวัสดุก่อสร้างที่มีคุณภาพดีมีการควบคุมและตรวจสอบที่เหมาะสมเพื่อให้ผู้รับเหมาสามารถส่งมอบโครงการได้ตามกำหนดระยะเวลาแล้วเสร็จ สำหรับการจ้างผู้รับเหมาหลัก บริษัทยังเปิดโอกาสให้ผู้รับเหมานำเสนอและพิจารณาทางเลือกร่วมกันกับบริษัท ถึงวิธีการก่อสร้าง อาทิเช่น พิจารณาทางเลือกระหว่างวิธีการก่อสร้างดั้งเดิม (Conventional System) หรือ การก่อสร้างสำเร็จรูป (Prefabrication หรือ Precast System) เพื่อให้ได้งานคุณภาพในงบประมาณที่บริษัทกำหนด

อย่างไรก็ตาม บริษัทเห็นถึงปัญหาความเสี่ยงด้านงานก่อสร้างที่อาจเกิดขึ้น เช่น การขาดแคลนแรงงานก่อสร้าง ต้นทุนวัสดุก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้น และกำหนดระยะเวลาการส่งมอบที่ล่าช้า บริษัทและบริษัทย่อยจึงลงทุนขยายกำลังการผลิตบ้านแบบสำเร็จรูป (Prefabrication) และนำระบบ Tunnel Formwork<sup>1</sup> มาใช้เพื่อแก้ปัญหาข้างต้น ทำให้ในปัจจุบันบริษัทสามารถลดระยะเวลาก่อสร้างจากเดิม 6 - 8 เดือน เหลือเพียง 4 - 5 เดือนสำหรับโครงการที่มีการนำเทคโนโลยีดังกล่าวมาปรับใช้ บริษัทยังให้ความสำคัญด้านคุณภาพของวัสดุที่นำมาใช้ในการก่อสร้างโดยใช้ผลิตภัณฑ์วัสดุก่อสร้างหลักจาก บริษัท เอสซีซี ผลิตภัณฑ์ก่อสร้าง จำกัด เพื่อสร้างความมั่นใจในความคงทนแข็งแรงและสวยงาม ทั้งนี้บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการบริหารต้นทุนการซื้อสินค้าและวัตถุดิบหลักโดยการเจรจาสั่งซื้อจำนวนมากเพื่อเพิ่มอำนาจการต่อรองและช่วยให้บริษัทสามารถกำหนดและคำนวณต้นทุนการพัฒนาโครงการได้ถูกต้องมากยิ่งขึ้น

(หมายเหตุ ระบบ Tunnel Formwork เป็นระบบก่อสร้างที่ใช้แบบหล่อเป็นรูปอุโมงค์ เพื่อทำการติดตั้งแบบหล่อเป็นห้องหรือเป็นแถวและเทคอนกรีตผิวนับหน้าหนักและพื้นพร้อมกันอย่างต่อเนื่อง)

การนำเสนอขายบ้านพร้อมที่ดินของบริษัทและบริษัทย่อยนั้น จะนำเสนอในรูปแบบของบ้านสร้างเสร็จก่อนขาย หรือบ้านพร้อมอยู่ โดยเป็นการสร้างบ้านตามแบบที่กำหนดให้เสร็จก่อนนำมาเปิดขายให้กับลูกค้า ซึ่งตอบโจทย์ลูกค้าที่ต้องการบ้านที่สามารถเข้าอยู่ได้ทันที ได้เห็นบ้านที่เสร็จสมบูรณ์ก่อนตัดสินใจซื้อ โดยลูกค้าสามารถทำการโอนกรรมสิทธิ์และเข้าอยู่ได้ภายในระยะเวลาไม่เกิน 1 เดือนหลังจากจองซื้อ

สำหรับโครงการคอนโดมิเนียม บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการขยายงาน โดยในอนาคตจะดำเนินการก่อสร้างเพิ่มมากขึ้น ตลอดจนให้ความสำคัญในทุกขั้นตอนตั้งแต่การคัดเลือกผู้รับเหมาที่น่าเชื่อถือ มีความพร้อมในการลงทุน และมีประสบการณ์ยาวนาน โดยบริษัทและบริษัทย่อยจะจัดให้มีทีมประสานงานอย่างใกล้ชิด นอกจากนี้บริษัทและบริษัทย่อยยังได้จ้างบริษัทที่ปรึกษา (Consult and Construction

Management) ที่มีประสบการณ์ด้านอาคารสูงเพื่อกำกับดูแลการก่อสร้างให้เป็นไปตามหลักวิศวกรรมและสถาปัตยกรรมให้ได้งานที่มีคุณภาพ ส่งมอบตามเวลาที่กำหนดและมีความปลอดภัย ในช่วงระยะเวลา 2- 3 ปีที่ผ่านมา สำหรับโครงการคอนโดมิเนียม บริษัทและบริษัทย่อยได้เลือกใช้บริษัท อิตาเลียนไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัท แสงฟ้าก่อสร้าง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทรับเหมาชั้นนำที่มีชื่อเสียงและมีมาตรฐานการก่อสร้าง เป็นผู้รับเหมาหลัก โดยในระหว่างการก่อสร้างโครงการ บริษัทจะมีทีมงานวิศวกรตรวจสอบคุณภาพงานให้เป็นไปตามมาตรฐานทุกขั้นตอน มีหน่วยงานควบคุมมาตรฐานกลางและวิศวกรที่ปรึกษาที่จะคอยดูแลรักษามาตรฐานการก่อสร้างของทุกโครงการ มีการจัดฝึกอบรมและดูงานให้กับทั้งทีมงานวิศวกร ผู้ควบคุมการก่อสร้างของบริษัท และของผู้รับเหมา มีการจัดทำคู่มือระเบียบปฏิบัติงานก่อสร้าง และขั้นตอนการตรวจสอบงานก่อสร้างให้กับทีมงานของบริษัทและผู้รับเหมา

### รูปแบบโครงการและสิ่งแวดล้อม (Environment Impact Assessment)

นอกจากแบบบ้านที่สวยงาม และการกำหนดแบ่งพื้นที่ใช้สอยให้คุ้มค่าคุ้มราคาอย่างเหมาะสมแล้ว บริษัทยังเน้นการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ การจัดการดูแลสภาพแวดล้อม การวางระบบสาธารณูปโภค ระบบรักษาความปลอดภัยภายในโครงการ สิ่งอำนวยความสะดวก และการบริการหลังการขาย เพื่อให้ลูกค้าอยู่อาศัยได้รับประโยชน์อย่างสูงสุด รวมทั้งให้ความสำคัญกับการจัดกิจกรรมตามเทศกาลสำคัญต่างๆ เพื่อให้ลูกค้าได้ทำกิจกรรมร่วมกับครอบครัวและเพื่อนบ้านเพื่อการมีปฏิสัมพันธ์ที่ดีต่อกันอย่างสม่ำเสมอ จากแนวทางดังกล่าวทำให้โครงการของบริษัทได้รับรางวัลโครงการที่มีการบริหารและการจัดการสภาพแวดล้อมดีเด่น หรือ EIA Monitoring Awards จากกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเป็นเวลา 3 ปีติดต่อกัน

โครงการของบริษัท ได้แก่ เพอร์เฟค เฟลส ริงสิต ยังได้รับรางวัลโล่ประกาศเกียรติคุณ “โครงการอสังหาริมทรัพย์ดีเด่นภาคเอกชนประเภทบ้านเดี่ยว ประจำปี 2555” นอกจากนี้ บริษัทยังได้รับรางวัลจากการประกวด “โครงการบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานดีเด่น” จัดโดยกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน กระทรวงพลังงาน ซึ่งมอบรางวัลให้แก่แบบบ้านและโครงการจัดสรร ที่มีความใส่ใจในเรื่องของการอนุรักษ์พลังงาน ทั้งการออกแบบ การเลือกใช้วัสดุอุปกรณ์ การวางผัง ตลอดจนมีการบริหารจัดการที่ดี โดยบริษัทได้รับรางวัลดังกล่าวครั้งแรกเมื่อปี 2551 และได้รับรางวัลในแขนงนี้มาอย่างต่อเนื่องจนถึง ปี 2561 เช่น

ปี 2559 รางวัลประเภทบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานดีเด่นด้านสถาปัตยกรรมประจำปี 2559 แบบบ้าน Verbena V-Series โครงการเพอร์เฟค เฟลส 3 รัตนาธิเบศร์-ราชพฤกษ์

ปี 2559 รางวัลประเภทบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานดีเด่นประจำปี 2559 แบบบ้าน Vernorica V-Series โครงการเพอร์เฟค เฟลส 3 รัตนาธิเบศร์-ราชพฤกษ์

ปี 2560 รางวัลประเภทบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานดีเด่นประจำปี 2560 จากโครงการเพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ รวม 4 รางวัล ประกอบด้วย ประเภทบ้านเดี่ยว พื้นที่ใช้สอยมากกว่า 200 ตร.ม. แต่ไม่เกิน 300 ตร.ม. จากแบบบ้าน Regist, Repose และ Recency และประเภท บ้านเดี่ยว พื้นที่ใช้สอยมากกว่า 300 ตร.ม. จากแบบบ้าน Regent

ปี 2561 รางวัลประเภทบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานดีเด่นประจำปี 2561 จากโครงการเพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ รวม 4 รางวัล ประเภท บ้านเดี่ยว พื้นที่ใช้สอยมากกว่า 200 ตร.ม. แต่ไม่เกิน 300 ตร.ม. จากแบบบ้าน Regist, Repose และ Recency และประเภทบ้าน เดี่ยว พื้นที่ใช้สอยมากกว่า 300 ตร.ม. จากแบบบ้าน Rediance

การจัดให้มีพื้นที่สวนสาธารณะ ทะเลสาบ พร้อมด้วยสโมสรขนาดใหญ่ที่สมบูรณ์แบบโดยร่วมกับพันธมิตรธุรกิจ อาทิ ร้านอาหาร ศูนย์ออกกำลังกาย Fitness Center ร้านสะดวกซื้อ 7Eleven ร้านกาแฟ True Coffee เพื่อให้บริการภายในอาคารสโมสร ซึ่งเป็นการสร้างความแตกต่างที่เป็นจุดเด่นเหนือคู่แข่ง และ เป็นการส่งเสริมสังคมที่อบอุ่น แนวคิดดังกล่าวจึงเป็นการสร้าง สิ่งแวดล้อมที่ใช้ประโยชน์ได้จริง ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้ โครงการต่างๆ ของบริษัทและบริษัทย่อยเป็นที่ยอมรับจากลูกค้า จนกลายเป็นจุดแข็งของบริษัทจนถึงปัจจุบัน

### กลยุทธ์ด้านราคา (Price)

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายในการตั้งราคาเพื่อสร้างแรงจูงใจและความคุ้มค่าตามลักษณะสินค้า เหมาะสมกับสภาวะเศรษฐกิจและสภาพการแข่งขัน สำหรับทั้งโครงการบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม โดยพิจารณาร่วมกับปัจจัยด้านต้นทุน ทำเล รูปแบบโครงการ เงื่อนไขการตลาด ตลอดจนพิจารณาเปรียบเทียบกับคู่แข่ง อาทิเช่น การตั้งราคาขายใกล้เคียงกับคู่แข่ง แต่เพิ่มคุณค่าด้านสภาพแวดล้อมและสิ่งอำนวยความสะดวกที่ดีกว่า เป็นต้น

ทั้งนี้บริษัทและบริษัทย่อยมีการพัฒนาโครงการหลายรูปแบบ และหลายระดับราคาโดยแบ่งเป็น

#### บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์











มีโครงการตั้งแต่วิธีราคา 2 ล้านบาทขึ้นไปจนถึงโครงการ วัตถุประสงค์ราคา 150 ล้านบาท ครอบคลุมความต้องการซื้อในทุกๆ กลุ่มเป้าหมาย

#### คอนโดมิเนียม

มีโครงการตั้งแต่วิธีราคา 0.89 ล้านบาทขึ้นไป จนถึงโครงการ วัตถุประสงค์ราคา 150 ล้านบาท





ประเภท	ระดับราคาผลิตภัณฑ์ (หน่วย : ล้านบาท)					
	3.0-4.0	4.0-5.0	5.0-9.0	9.0-10.0	10.0-15.0	สูงกว่า 15.0
บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด						 25 - 80 ล้านบาท
						 20 - 150 ล้านบาท
						 49 - 109 ล้านบาท
						 35 - 90 ล้านบาท
					 10 - 15 ล้านบาท	
		 4 - 6 ล้านบาท	 5 - 12 ล้านบาท			
ทาวน์เฮ้าส์	 3 - 4 ล้านบาท					
	 2.89 - 5 ล้านบาท					
	 2 - 3 ล้านบาท					





ประเภท	ระดับราคาผลิตภัณฑ์ (หน่วย : ล้านบาท)					
	1.0-2.0	2.0-3.0	3.0-4.0	4.0-5.0	5.0-9.0	สูงกว่า 9.0
คอนโดมิเนียม						HYDE 6.02 - 150 ล้านบาท
						KIRORO 20 - 145 ล้านบาท
						BELLA COSTA 3.99 - 12 ล้านบาท
						THE SKY 2.9 - 9 ล้านบาท
						METROLUXE 2.0 - 5.4 ล้านบาท
						METROSKY 2.0 - 5 ล้านบาท
						The Lake 1.8 - 3 ล้านบาท
						อยู่รวยคอนโด 0.89 ล้านบาท

## กลยุทธ์ด้านทำเลที่ตั้ง (Place)

### ทำเล (Location)

โครงการของบริษัทและบริษัทย่อยส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพในการเติบโตสูง เดินทางสะดวก โดยอยู่ใกล้แนวรถไฟฟ้าหรือแนวถนนตัดใหม่สายสำคัญ อาทิ

#### • โซนเหนือและตะวันตก

โครงการจะตั้งอยู่ใกล้แนวรถไฟฟ้าสายสีม่วง(บางซื่อ-บางใหญ่) รถไฟฟ้าสายสีแดง (บางซื่อ-รังสิต), รถไฟฟ้าสายสีชมพู (แคราย-มีนบุรี) บนถนนสายหลัก อาทิ ถนนราชพฤกษ์ ถนนชัยพฤกษ์ ถนนรัตนธิเบศร์ ถนนกาญจนาภิเษก ถนนสะพานนนทบุรี-บางบัวทอง ถนนรังสิต-ปทุมธานี พร้อมเส้นทางเชื่อมต่อสู่ท่าเลสำคัญ ได้แก่ สะพานพระราม 4 (ข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา) และถนนเชื่อมต่อ ถนนราชพฤกษ์-กาญจนาภิเษก ที่เชื่อมท่าเลจากถนนแจ้งวัฒนะสู่ถนนกาญจนาภิเษกแนวเหนือ-ใต้ ซึ่งเปิดใช้

งานเมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2561 รวมถึงมอเตอร์เวย์สายตะวันตกเชื่อมต่อ บางใหญ่-บ้านโป่ง-กาญจนบุรี ถนนราชพฤกษ์ มีการขยายช่องจราจรจาก 6 ช่องจราจรเป็น 10 ช่องจราจร นอกจากนี้ยังเดินทางสะดวกด้วยทางด่วนชั้นที่ 2 และทางด่วนศรีรัช-วงแหวน และใกล้แหล่งช้อปปิ้งที่เป็นศูนย์กลางขนาดใหญ่ ได้แก่ ห้างเซ็นทรัลเวสต์เกต-บางใหญ่, ห้างเซ็นทรัล-แจ้งวัฒนะ, ห้างเซ็นทรัล-รัตนธิเบศร์, ห้างฟิวเจอร์พาร์ค-รังสิต, ห้างสเปคส์ รังสิต, ศูนย์การค้าคริสตัล พีทีที ถ.ชัยพฤกษ์, ศูนย์การค้าเดอะคริสตัล ราชพฤกษ์

#### • โซนตะวันออก

โครงการจะตั้งอยู่ใกล้แนวรถไฟฟ้า Airport Rail Link รถไฟฟ้าสายสีชมพู (แคราย-มีนบุรี) รถไฟฟ้าสายสีส้ม (ตลิ่งชัน-มีนบุรี) ในท่าเลใกล้สนามบินสุวรรณภูมิ บนถนนสายหลัก อาทิ ถนนรามคำแหง ถนนสุขุมวิท 77 ถนนร่มเกล้า พร้อมเดินทางสะดวกมากขึ้น

ด้วยถนนมอเตอร์เวย์ที่เชื่อมต่อกจากกลางเมืองสู่ภาคตะวันออก-ชลบุรี-พัทฯ และถนนวงแหวนรอบนอก (ฝั่งตะวันออก) ที่เชื่อมต่อพื้นที่ชนเหนือและใต้ของกรุงเทพฯ นอกจากนี้แล้วยังมีถนนศรีนครินทร์ ร่มเกล้า (กรุงเทพกรีฑาดีใหม่) ซึ่งเป็นถนนคู่ขนานกับถนนมอเตอร์เวย์ เปิดใช้งานอย่างเป็นทางการเมื่อเดือนตุลาคม 2562 ช่วยระบายรถจากมอเตอร์เวย์ ซึ่งทำให้สามารถเดินทางจากร่มเกล้า ไปสู่ New CBD พระราม 9- รัชดา ได้ภายในเวลา 20 นาที

#### • โชนในเมือง

โครงการจะตั้งอยู่ในพื้นที่เขตศูนย์กลางธุรกิจ ได้แก่ ถนนมอเตอร์เวย์ แนวรถไฟฟ้า Airport Rail Link แนวรถไฟฟ้ายกระดับ BTS สายสีเขียว MRT สายสีม่วง และแนวรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT สายสีน้ำเงิน ในเส้นทางทั้งที่เปิดให้บริการแล้วในปัจจุบัน และที่กำลังจะเปิดให้บริการในอนาคต โดยโครงการส่วนใหญ่จะพัฒนาเป็นโครงการบ้านเดี่ยวระดับบน (เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ) ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น (เดอะ เมโทร) และคอนโดมิเนียม (ไฮด์, เมโทรลักซ์, เมโทร สกาย, ไอคอนโด) เป็นหลัก

#### • โชนต่างจังหวัด

บริษัทและบริษัทย่อย ได้ขยายโครงการออกไปในทำเลต่างจังหวัด โดยมุ่งเน้นไปที่จังหวัดที่มีศักยภาพในการเติบโตของตลาดที่อยู่อาศัยสูง ซึ่งมีการเปิดโครงการแล้วจำนวน 3 โครงการ คือ โครงการเพอร์เฟค เฟส เมืองเชียงใหม่ เป็นโครงการบ้านเดี่ยวในจังหวัดเชียงใหม่บนทำเลใกล้เมือง โครงการ เบลล่า คอสต้า หัวหิน เป็นคอนโดมิเนียมติดทะเลริมชายหาดที่สวยงามที่มีความสวยงามในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ (หัวหิน) นอกจากนี้ยังมีโครงการ เบลล่า เดล มอนเต้ Resort Residence ที่เขาใหญ่ อีกด้วย

### กลยุทธ์ด้านการส่งเสริมการขาย (Promotion)

#### การโฆษณาประชาสัมพันธ์ (Advertising & PR)

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายในการทำการตลาดโดยใช้สื่อแบบผสมผสานสำหรับทั้งโครงการบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม โดยพิจารณาตามความเหมาะสมในการเลือกใช้สื่อต่างๆ ทั้ง Online และ Off-line เช่น สื่อหนังสือพิมพ์ สื่อโทรทัศน์ สื่อวิทยุ ป้ายโฆษณากลางแจ้ง (Billboard) จดหมายแผ่นพับ (Direct Mail) ฯลฯ เน้นการใช้สื่อในรูปแบบบูรณาการ ผสานกับการสื่อสารการตลาดทางตรง (Direct Marketing) โดยคัดเลือกรูปแบบการใช้สื่อให้เหมาะสมกับลักษณะกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และวัตถุประสงค์ของการประชาสัมพันธ์ การจัดกิจกรรมการตลาด และการทำการตลาดแบบการบริหารลูกค้าสัมพันธ์ โดยเน้นการดูแล บริการกลุ่มลูกค้าที่อาศัยในโครงการต่างๆ ของบริษัท และมีการจัดกิจกรรมเพื่อเป็นการขอบคุณลูกค้าที่อาศัยอยู่ในโครงการต่างๆ ของบริษัทที่แนะนำเพื่อนให้มาซื้อโครงการบ้านหรือคอนโดมิเนียมของบริษัทซึ่งเป็นการขยายช่องทางในการเข้าถึงลูกค้าและช่วยให้บริษัทสามารถเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายอย่างมีประสิทธิภาพและมีต้นทุนต่ำ จากการวางกลยุทธ์การบริหารลูกค้าสัมพันธ์ที่ได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี ทำให้ในปัจจุบันอัตราส่วนการตัดสินใจซื้อสินค้าของบริษัทและ

บริษัทย่อยผ่านการแนะนำจากเพื่อนและญาติพี่น้องให้มาซื้อโครงการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญตามลำดับ

ทั้งนี้ จากการที่สื่อออนไลน์ กลายเป็นรูปแบบการสื่อสารที่เข้าถึงกลุ่มเป้าหมายทุกระดับ และมีอัตราเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง บริษัทและบริษัทย่อย จึงมีนโยบายเชิงรุกด้านการสื่อสารการตลาดผ่านสื่อออนไลน์ โดยจัดสรรงบประมาณสำหรับสื่อออนไลน์ในสัดส่วนที่เพิ่มขึ้น นอกเหนือจากเว็บไซต์ในการนำเสนอข้อมูลและภาพลักษณ์ที่ดีขององค์กรเพื่อสร้างความเชื่อมั่นแล้ว ยังเน้นการใช้สื่อเครือข่ายสังคมออนไลน์ ทั้ง เฟสบุ๊ค ยูทูบ โลกั ทวิตเตอร์ และอินสตาแกรม ซึ่งสามารถเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายได้อย่างเฉพาะเจาะจง มีการทำการตลาดด้วยเครื่องมือการค้นหาค้นหาอินเทอร์เน็ต (Search Engine) การโฆษณาด้วยแบนเนอร์บนเว็บไซต์เพื่อสร้างการรับรู้ การใช้จดหมายอิเล็กทรอนิกส์เพื่อเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเฉพาะกลุ่ม การเข้าถึงลูกค้าได้อย่างรวดเร็วด้วยสื่อผ่านโทรศัพท์มือถือและยังทำให้ลูกค้ารับข้อมูลได้อย่างสะดวก รวมถึง การทำการตลาดด้วยเนื้อหา (Content Marketing) ส่งไปถึงกลุ่มเป้าหมายด้วยเครื่องมือที่หลากหลาย พร้อมรูปแบบของเนื้อหาที่สร้างความน่าสนใจ ทั้ง รูปภาพ คลิปวิดีโอ อินโฟกราฟิก บริษัทและบริษัทย่อยยังมีกิจกรรมการตลาดเฉพาะกับกลุ่มลูกค้าที่เข้ามาชมข้อมูลบนเว็บไซต์ของบริษัทมากขึ้นด้วยการให้ลูกค้าลงทะเบียน และนัดหมายเยี่ยมชมโครงการ การเปิดจองยูนิตพิเศษผ่านระบบออนไลน์ ตลอดจนการมอบสิทธิพิเศษให้กับลูกค้าที่เข้ามาลงทะเบียน และเพิ่มช่องทางการสื่อสารที่เป็นลักษณะการทำงานตอบโต้ ซึ่งได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี ทำให้การเก็บข้อมูลและติดตามลูกค้าเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

บริษัทและบริษัทย่อย พิจารณาเลือกใช้กลยุทธ์การส่งเสริมการขายที่เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่มีความต้องการที่แตกต่างกัน เพื่อกระตุ้นการตัดสินใจของลูกค้าที่หลากหลาย โดยคำนึงถึงปัจจัยสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจในแต่ละช่วงเวลา อาทิ ข้อเสนอพิเศษสำหรับลูกค้าที่ต้องการบ้านพร้อมอยู่ ด้วยเงื่อนไขทางการเงิน โดยร่วมกับสถาบันการเงินชั้นนำ เสนอเงื่อนไขพิเศษ เช่น สินเชื่อ ดอกเบี้ยต่ำ การขยายระยะเวลา การผ่อนแบบขั้นบันได เป็นต้น การร่วมมือกับบริษัทผู้ผลิตเฟอร์นิเจอร์ชั้นนำ ให้ออกแบบตกแต่งเฟอร์นิเจอร์ภายในบ้าน เพื่อให้ลูกค้าได้บ้านพร้อมเฟอร์นิเจอร์ในราคาพิเศษ เป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้า และลดภาระการจัดหาวัสดุเฟอร์นิเจอร์มาออกแบบตกแต่งบ้านรวมถึงการจัดหาสินค้า ซึ่งมียอดราคาตกแต่งเฟอร์นิเจอร์ที่ต่ำกว่าสินเชื่อบ้านอยู่อาศัย

#### การสร้างตราสินค้า

- บริษัทและบริษัทย่อยได้มีแนวความคิดการพัฒนาตราสินค้าของบริษัทโดยการเน้นรูปแบบการอยู่อาศัยที่แตกต่างจากคู่แข่ง โดยปัจจุบันบริษัทได้พัฒนากลยุทธ์การสร้างตราสินค้าของบริษัทภายใต้แนวความคิด มาตรฐานความสุขในการอยู่อาศัย (Happy Living) โดยคำนึงถึงความสุขในการใช้ชีวิตภายในโครงการของบริษัท
- คุณภาพ คือ ความสุขที่ได้เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยคุณภาพสูง บริษัทมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยคุณภาพสูงโดยเริ่มตั้งแต่กระบวนการออกแบบโดยผู้เชี่ยวชาญที่ได้คำนึงถึงการใช้ประโยชน์สูงสุดของพื้นที่ มีความสวยงามทันสมัย เลือกใช้วัสดุ

อุปกรณ์ที่มีคุณภาพ ตลอดจนการนำเทคโนโลยีการก่อสร้างสมัยใหม่มาใช้กับกระบวนการก่อสร้าง ซึ่งช่วยทำให้เกิดความรวดเร็วในการผลิต และได้คุณภาพที่เป็นมาตรฐานในทุกโครงการ รวมทั้งกำหนดให้มีการตรวจเช็คความเรียบร้อยในขั้นตอนสุดท้ายก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า ในปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยได้นำระบบมาตรฐานอุตสาหกรรม ISO 9001-2008 ซึ่งเป็นมาตรฐานระดับสากลสำหรับระบบบริหารคุณภาพ (Quality Management System) ที่เกี่ยวกับการจัดการทางด้านคุณภาพ และการประกันคุณภาพ โดยเริ่มนำระบบบริหารคุณภาพดังกล่าวเข้ามาใช้กับระบบการก่อสร้างสำหรับโครงการแนวราบของบริษัทและบริษัทย่อยโดยมีจุดมุ่งหมายเพื่อความพึงพอใจสูงสุดของลูกค้า

- ความปลอดภัย คือ ความสุขจากความรู้สึกลดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน เนื่องจากบริษัทเข้าใจความต้องการของผู้บริโภคที่ต้องการอยู่อาศัยในโครงการที่มีระบบรักษาความปลอดภัยสูงสุด บริษัทจึงได้มีการร่วมมือกับบริษัท ไทยซีคอมพิทักทิจ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทรักษาความปลอดภัยชั้นนำจากประเทศญี่ปุ่น เพื่อให้บริการรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง ตั้งแต่ทางเข้าโครงการ ชุมประตู ป้อมยาม พื้นที่ภายในโครงการ ตลอดจนภายในตัวบ้านด้วยระบบรักษาความปลอดภัยที่ได้มาตรฐาน
- การตอบสนองรูปแบบการใช้ชีวิต คือ ความสุขในการอยู่อาศัยในสิ่งแวดล้อมและสังคมที่สามารถตอบสนองรูปแบบการใช้ชีวิตของคนในยุคปัจจุบัน โดยบริษัทส่งเสริมให้มีการจัดกิจกรรมต่างๆ ภายในโครงการบ้านและคอนโดของ บริษัท อาทิเช่น การออกแบบพื้นที่ส่วนกลางให้กว้างขวาง จัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวก

สะดวกครบครัน เช่น สโมสรหมู่บ้านขนาดใหญ่ พื้นที่สำหรับออกกำลังกาย ฟิตเนส สระว่ายน้ำ ห้องแอโรบิค ร้านค้าและบริการต่างๆ ตลอดจนการจัดให้มีพื้นที่ส่วนกลางที่สามารถใช้พักผ่อนสังสรรค์ และทำกิจกรรมสำหรับครอบครัวได้หลากหลาย โดยไม่จำเป็นต้องเดินทางออกไปหาภายนอกโครงการ

- พื้นที่สีเขียว คือ ความสุขในการอยู่อาศัยในสถานที่ที่ใกล้ชิดกับธรรมชาติท่ามกลางสิ่งแวดล้อมที่ดี บริษัทจึงได้ออกแบบพื้นที่ส่วนกลางให้มีทั้งสวนพักผ่อน และทะเลสาบขนาดใหญ่ ซึ่งช่วยให้ความร่มรื่นเย็นสบายและอากาศบริสุทธิ์ รวมไปถึงการเลือกใช้วัสดุที่ช่วยประหยัดพลังงานและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เช่น หลังคาบ้านที่ไม่เก็บกักความร้อน เติงชายแบบระบายความร้อน กระเบื้องยวตติแสง แผ่นฝ้ากันความร้อน ตลอดจนการใช้วัสดุทดแทนธรรมชาติ เพื่อช่วยรักษาสิ่งแวดล้อม เช่น การใช้พื้นไม้ลามิเนตซึ่งเป็นวัสดุสังเคราะห์ที่แข็งแรงแต่สวยงามเหมือนไม้จริง การใช้วงกบลูมิเนียมที่มีทั้งความทนทานและสวยงาม เป็นต้น

บริษัทเชื่อว่าการสร้างแบรนด์ที่ดีต้องเกิดจากประสบการณ์ของลูกค้า อันนำไปสู่ความมั่นคงของภาพพจน์บริษัท ดังนั้นบริษัทจึงได้ให้ความสำคัญกับคุณภาพของงานก่อสร้าง การออกแบบและวางผังโครงการที่ดี การจัดการสภาพแวดล้อมภายในโครงการ ระบบสาธารณูปโภค และระบบรักษาความปลอดภัย อีกทั้งยังได้มีการจัดกิจกรรมเชื่อมความสัมพันธ์สำหรับลูกค้าที่อยู่อาศัยในโครงการ ทำให้เกิดเป็นสังคมที่มีคุณภาพ อบอุน และเป็นสุขส่งผลให้เกิดการบอกต่อกันของลูกค้า ที่อยากให้เพื่อน/ญาติเข้ามาอยู่ร่วมเป็นสังคมเดียวกัน





ลักษณะลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

โครงการบ้านเดี่ยว บ้านแฝด

แบรนด์	ลักษณะกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ราคาขาย ต่อหน่วย <sup>1</sup>
	กลุ่มเป้าหมาย : เจ้าของธุรกิจขนาดใหญ่ ผู้บริหารระดับสูงในองค์กรมหาชน	25.00 - 80.00 ล้านบาท
	กลุ่มเป้าหมาย : เจ้าของธุรกิจขนาดใหญ่ ผู้บริหารระดับสูงในองค์กรมหาชน	49.00 - 109.00 ล้านบาท
	กลุ่มเป้าหมาย : เจ้าของธุรกิจขนาดกลาง-ใหญ่ ผู้บริหารระดับสูงในองค์กร ข้าราชการระดับสูง งานบริการเฉพาะทาง อาทิ แพทย์เฉพาะทาง ช่วงอายุ : 40 - 55 ปี ระดับการศึกษา : ปริญญาโทขึ้นไป รายได้ส่วนตัวต่อเดือน : 200,000 บาทขึ้นไป รายได้รวมครอบครัวต่อเดือน : 300,000 บาทขึ้นไป จำนวนสมาชิกในครอบครัว : 4 - 6 คน	25.00 - 150.00 ล้านบาท
	กลุ่มเป้าหมาย : เจ้าของธุรกิจขนาดกลาง-ใหญ่ ผู้บริหารระดับสูงในองค์กร งานบริการเฉพาะทาง อาทิ แพทย์เฉพาะทาง นักบิน ช่วงอายุ : 40 - 55 ปี ระดับการศึกษา : ปริญญาโทขึ้นไป รายได้ส่วนตัวต่อเดือน : 200,000 บาทขึ้นไป รายได้รวมครอบครัวต่อเดือน : 300,000 บาทขึ้นไป จำนวนสมาชิกในครอบครัว : 4 - 6 คน	35.00 - 90.00 ล้านบาท
	กลุ่มเป้าหมาย : ผู้บริหารระดับสูงในองค์กร เจ้าของธุรกิจ-ขนาดกลาง แพทย์ นักบิน ช่วงอายุ : 35 - 50 ปี ระดับการศึกษา : ปริญญาโทขึ้นไป รายได้ส่วนตัวต่อเดือน : 150,000 บาทขึ้นไป รายได้รวมครอบครัวต่อเดือน : 250,000 บาทขึ้นไป จำนวนสมาชิกในครอบครัว : 4 - 6 คน	10.00 - 15.00 ล้านบาท
	กลุ่มเป้าหมาย : เจ้าของธุรกิจ SME ผู้บริหารระดับกลาง งานบริการเฉพาะทาง อาทิ แพทย์ทั่วไป วิศวกร สถาปนิก ช่วงอายุ : 35 - 45 ปี ระดับการศึกษา : ปริญญาตรีขึ้นไป รายได้ส่วนตัวต่อเดือน : 50,000 - 100,000 บาท รายได้รวมครอบครัวต่อเดือน : 100,000 - 200,000 บาท จำนวนสมาชิกในครอบครัว : 3 - 4 คน	5.00 - 15.00 ล้านบาท
	กลุ่มเป้าหมาย : พนักงานบริษัทระดับผู้จัดการขึ้นไป ผู้บริหารระดับกลาง วิศวกร สถาปนิก ช่วงอายุ : 30 - 40 ปี ระดับการศึกษา : ปริญญาตรีขึ้นไป รายได้ส่วนตัวต่อเดือน : 30,000 - 50,000 บาท รายได้รวมครอบครัวต่อเดือน : 60,000 - 100,000 บาท จำนวนสมาชิกในครอบครัว : 3 - 4 คน	3.99 - 8.00 ล้านบาท
	กลุ่มเป้าหมาย : พนักงานบริษัทระดับผู้จัดการ เจ้าของธุรกิจขนาดเล็ก ช่วงอายุ : 30 - 40 ปี ระดับการศึกษา : ปริญญาตรีขึ้นไป รายได้ส่วนตัวต่อเดือน : 25,000 - 50,000 บาท รายได้รวมครอบครัวต่อเดือน : 50,000 - 100,000 บาท จำนวนสมาชิกในครอบครัว : 2 - 4 คน	3.49 - 5.00 ล้านบาท



## โครงการทาวน์เฮ้าส์

แบรนด์	ลักษณะ-กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ราคาขาย ต่อหน่วย <sup>1/</sup>
<b>THE METRO</b>	<p><b>กลุ่มเป้าหมาย :</b> พนักงานบริษัทระดับผู้จัดการขึ้นไป เจ้าของธุรกิจ SME</p> <p><b>ช่วงอายุ :</b> 30 - 40 ปี</p> <p><b>ระดับการศึกษา :</b> ปริญญาตรีขึ้นไป</p> <p><b>รายได้ส่วนตัวต่อเดือน :</b> 50,000 - 100,000 บาท</p> <p><b>รายได้รวมครอบครัวต่อเดือน :</b> 80,000 - 150,000 บาท</p> <p><b>จำนวนสมาชิกในครอบครัว :</b> 3 - 4 คน</p>	2.89 - 5.00 ล้านบาท
<b>MODI VILLA</b>	<p><b>กลุ่มเป้าหมาย :</b> พนักงานบริษัทระดับผู้ช่วยผู้จัดการ ข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ</p> <p><b>ช่วงอายุ :</b> 30 - 35 ปี</p> <p><b>ระดับการศึกษา :</b> ปริญญาตรี</p> <p><b>รายได้ส่วนตัวต่อเดือน :</b> 20,000 - 40,000 บาท</p> <p><b>รายได้รวมครอบครัวต่อเดือน :</b> 40,000 - 80,000 บาท</p> <p><b>จำนวนสมาชิกในครอบครัว :</b> 2 - 3 คน</p>	1.90 - 3.00 ล้านบาท

## โครงการคอนโดมิเนียม

แบรนด์	ลักษณะ-กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ราคาขาย ต่อหน่วย <sup>1/</sup>
<b>HYDE</b>	<p>เป็นคอนโดมิเนียมระดับซูเปอร์ลักซ์ชีวิรี่ ตั้งอยู่ในพื้นที่ใจกลางเมือง</p> <p><b>กลุ่มเป้าหมาย :</b> ผู้บริหารระดับสูง เจ้าของกิจการ นักธุรกิจชาวต่างชาติ</p> <p>รายได้ตั้งแต่ 200,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป</p>	200,000 - 310,000
<b>THE SKY</b>	<p>เป็นคอนโดมิเนียมระดับ High-end ตั้งอยู่ในพื้นที่ธุรกิจใจกลางเมือง</p> <p><b>กลุ่มเป้าหมาย :</b> ผู้บริหารระดับกลาง-สูง เจ้าของกิจการ พนักงานบริษัท นักธุรกิจชาวต่างชาติ</p> <p>รายได้ตั้งแต่ 100,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป</p>	100,000 - 150,000
<b>METRO SKY</b>	<p>เป็นคอนโดมิเนียมระดับกลาง ตั้งอยู่ในพื้นที่ใจกลางเมือง</p> <p><b>กลุ่มเป้าหมาย :</b> ผู้บริหารระดับกลาง-สูง เจ้าของกิจการ พนักงานบริษัท นักธุรกิจชาวต่างชาติ</p> <p>รายได้ตั้งแต่ 70,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป</p>	78,000 - 109,000
<b>KIRORO</b>	<p><b>กลุ่มเป้าหมาย :</b> ผู้บริหารระดับสูง เจ้าของกิจการ</p> <p>กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ 1,000,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป</p> <p>และสามารถซื้อเงินสดได้ ไม่ประสงค์ขอสินเชื่อ</p>	360,000 - 420,000
<b>METROLUXE</b>	<p><b>กลุ่มเป้าหมาย :</b> ผู้บริหารระดับกลาง-สูง เจ้าของกิจการ พนักงานบริษัท นักธุรกิจชาวต่างชาติ</p> <p>กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระหว่าง 50,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป</p>	75,000 - 140,000
<b>The Lake</b>	<p><b>กลุ่มเป้าหมาย :</b> พนักงานบริษัทระดับต้น-กลาง</p> <p>กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระหว่าง 25,000 - 50,000 บาทต่อเดือน</p>	50,000 - 65,000
<b>BELLA COSTA HUA-HIN</b>	<p>ตัวอย่างกลุ่มลูกค้า ผู้บริหารระดับสูง เจ้าของกิจการ นักธุรกิจชาวต่างชาติ</p> <p>กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ 150,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป</p>	80,000 - 140,000
<b>อยู่รวยคอนโด</b> นวนคร 135	<p>ตัวอย่างกลุ่มลูกค้า พนักงานบริษัทระดับต้น</p> <p>กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระหว่าง 12,000 - 20,000 บาทต่อเดือน</p>	39,000 - 42,000

หมายเหตุ : <sup>1/</sup> ราคาขายเฉลี่ยโดยประมาณ

การเพิ่มผลิตภัณฑ์บ้าน ทาวน์เฮ้าส์และคอนโดมิเนียมให้ครอบคลุมทุกระดับราคาทำให้บริษัทสามารถตอบสนองกับความต้องการของลูกค้าได้อย่างกว้างขวางขึ้น ซึ่งเป็นการเพิ่มโอกาสทางการตลาดให้กับบริษัท รวมทั้งช่วยให้บริษัทสามารถนำเสนอผลิตภัณฑ์ให้แก่กลุ่มลูกค้ากลุ่มใหม่ สามารถเพิ่มส่วนแบ่งทางการตลาด และลดการพึ่งพากลุ่มลูกค้าเพียงกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง

### การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

บริษัทและบริษัทย่อยเป็นผู้จำหน่ายบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมผ่านสำนักงานขายที่ตั้งอยู่ในโครงการแต่ละโครงการ รวมถึงออกบูธตามห้างสรรพสินค้าใหญ่ที่อยู่ใจกลางเมืองและใกล้แหล่งงานย่าน CBD เพื่อนำเสนอสินค้าคอนโดมิเนียมให้แก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้มากขึ้น ทั้งนี้บริษัทได้จัดให้มีการฝึกอบรมเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ต่างๆ ของบริษัทให้แก่ทีมงานขายอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้พนักงานขายสามารถให้คำแนะนำ ตอบข้อซักถาม นำเสนอข้อเด่น และสร้างความมั่นใจให้แก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้

บริษัทได้พัฒนาเว็บไซต์ของบริษัท และ Facebook ของบริษัทให้มีความสวยงาม สามารถเข้าถึงและสืบค้นข้อมูลได้ง่าย และมีรายละเอียดเกี่ยวกับโครงการต่างๆ ของบริษัทอย่างครบถ้วน เพื่อใช้ในการโฆษณาประชาสัมพันธ์และใช้เป็นช่องทางในการติดต่อกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายอีกช่องทางหนึ่ง

## แนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2566 คาดว่าจะมีการฟื้นตัวต่อเนื่องจากปี 2565 โดยมีปัจจัยหนุนจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ และจากกำลังซื้อของชาวต่างชาติ จากการเปิดประเทศและมาตรการดึงดูดชาวต่างชาติศักยภาพสูง บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ ยังคงเป็นประเภทของที่อยู่อาศัยที่มีขนาดและพื้นที่ที่ตอบโจทย์การ WFH ของผู้บริโภคในปัจจุบัน ขณะที่คอนโดมิเนียมก็จะได้รับอานิสงส์จากการกลับมาของชาวต่างชาติ

การฟื้นตัวจะมีอัตราการขยายตัวสูงกว่าปี 2565 แต่จะยังอยู่ที่ระดับต่ำกว่าก่อนการระบาดของโควิด-19 อย่างไรก็ดี สถานการณ์โดยรวมยังอยู่ภายใต้สภาพแวดล้อมที่ยังมีความเสี่ยงและความผันผวนสูงจากแนวโน้มการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ย ที่จะสร้างแรงกดดันต่ออำนาจการซื้อของผู้บริโภค ระดับหนี้ครัวเรือนที่ทรงตัวอยู่ในระดับสูง ส่งผลให้ธนาคารพาณิชย์เข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ การปรับตัวขึ้นของต้นทุนธุรกิจจากราคาที่ดิน ราคาวัสดุก่อสร้าง ค่าจ้างแรงงาน รวมถึงต้นทุนทางการเงิน ที่มีผลต่อราคาที่อยู่อาศัยและสภาพคล่องของผู้ประกอบการ

### การตลาดและภาวะการแข่งขัน

#### ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

##### การตลาด

ผู้ประกอบการยังคงมีการปรับตัวเพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงในเรื่องของพฤติกรรมและมุมมองของผู้บริโภคในตลาดที่อยู่อาศัย ตลาด

New Normal ที่มีการทำงานจากที่บ้านมากขึ้น ผู้บริโภคมีความต้องการพื้นที่ใช้สอยในที่อยู่อาศัยมากขึ้นเพื่อการทำกิจกรรมที่บ้านมากขึ้น และฟังก์ชันที่เอื้อต่อการใช้ชีวิตที่บ้านมากขึ้น การให้ความสำคัญกับการบริหารและการจัดการสภาพแวดล้อม การลดค่าใช้จ่ายด้านพลังงาน เช่น แนวคิดการนำพลังงานสะอาดมาใช้, Solar rooftop, EV charger, home automation, และระบบรักษาความปลอดภัย ซึ่งในปี 2566 บริษัท ได้เน้นการวางผลิตภัณฑ์ วางแผนการตลาดและวางจุดขายให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าเหล่านี้ และจะยังคงเน้นกลุ่มตลาดกลางถึงตลาดบน เนื่องจากเป็นกลุ่มที่มีความต้องการที่แท้จริงและมีกำลังซื้อสูง

### การแข่งขัน

การแข่งขันยังคงอยู่ในระดับสูงทั้งแนวราบและแนวสูง ในส่วนของแนวราบโดยเฉพาะในบ้านระดับกลางถึงระดับบน ซึ่งผู้ประกอบการหันไปให้ความสนใจในตลาด segment นี้มากขึ้น จากปัญหาลาดล่างถูกปฏิเสธสินเชื่อ ทำให้การแข่งขันในตลาดกลางถึงบนทวีความรุนแรงขึ้น ในขณะเดียวกัน ตลาดคอนโดมิเนียม แม้สต็อกจะลดลง แต่ยังมีภาระระบายสต็อกคงค้าง เพื่อเพิ่มสภาพคล่องให้กับบริษัท ขณะเดียวกัน การฟื้นตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จะเพิ่มแรงกดดันให้กับอุปทานคงค้าง เพราะไปข้างหน้าการที่ผู้ประกอบการเร่งเปิดโครงการใหม่ จะมีที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จเข้ามาเต็ม และท่ามกลางการฟื้นตัวของอุปสงค์ที่ยังต้องใช้เวลา ตลาดจะยังมีการแข่งขันที่รุนแรงมากขึ้น

### ธุรกิจโรงแรม

ธุรกิจโรงแรม เริ่มเห็นสัญญาณการฟื้นตัวที่ชัดเจนขึ้นในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2565 โดยอัตราการเข้าพักของสถานพักแรมทั่วประเทศปรับตัวดีขึ้นต่อเนื่องมาอยู่ที่ประมาณ 52% - 60% จาก 44% ในปี 2565 (ในช่วง 8 เดือนแรกของปี 2565 อัตราการเข้าพักสถานพักแรมทั่วประเทศเฉลี่ยอยู่ที่ 41.21%) จากมาตรการการเปิดประเทศ ซึ่งคาดว่าจะทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2565 เพิ่มขึ้นเป็น 10 ล้านคนในปี 2565 เทียบกับปี 2564 ที่มีจำนวนนักท่องเที่ยวเพียง 427,869 คน คาดว่าโมเมนตัมจะเร่งตัวขึ้นอย่างมากในปี 2566 ที่คาดว่าจะมีนักท่องเที่ยวต่างประเทศเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยจำนวนประมาณ 30 ล้านคน โดยการฟื้นตัวมองว่าเป็นการฟื้นตัวแบบ V shape อย่างไรก็ดี ภาคการท่องเที่ยวก็ยังคงมีความเสี่ยงจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ถ้ามีการแพร่ระบาดครั้งใหม่ แต่มองว่ามาตรการการควบคุมจะไม่เข้มข้นเหมือนกับในอดีตที่ผ่านมา

### ธุรกิจค้าปลีก

#### การตลาด

ธุรกิจค้าปลีกมีแนวโน้มเติบโตเฉลี่ย 1.5 - 2.5% ตามเศรษฐกิจที่ทยอยฟื้นตัว มาตรการกระตุ้นการใช้จ่ายจากภาครัฐ การขยายตัวของโครงการลงทุนภาครัฐ และปัจจัยเชิงโครงสร้างอื่นๆ เช่น การขยายตัวของชุมชนเมืองและการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศเพื่อนบ้าน อย่างไรก็ดี ธุรกิจค้าปลีกยังคงต้องวางกลยุทธ์ กับการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมผู้บริโภคในยุค New normal เพราะในทางกลับกัน ผู้ค้าปลีก

จะลดขนาดและปรับรูปแบบพื้นที่เช่าเพื่อลดค่าใช้จ่ายและทำให้มีความยืดหยุ่นมากขึ้น ธนาคารต่างกำลังย้ายไปสู่แพลตฟอร์มออนไลน์ และต้องการพื้นที่สาขาน้อยลง ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มจะให้ความสำคัญกับบริการส่งอาหารมากขึ้น และร้านขายสินค้าแฟชั่นจะมีช่องทางการจัดจำหน่ายที่หลากหลายมากขึ้น นอกจากการเปลี่ยนสถานะการเช่าจากแบบถาวรมาเป็นแบบชั่วคราวแล้ว ผู้เช่าจะพัฒนาให้เป็นร้านค้ารูปแบบที่เล็กลง เช่น ป๊อปอัพสโตร์ เพื่อรับมือกับการเปลี่ยนแปลงในยุค New normal

### การแข่งขัน

การแข่งขันของธุรกิจมีแนวโน้มรุนแรงขึ้นจากคู่แข่งรายใหม่ทั้งในและต่างประเทศที่เห็นช่องทางการเติบโตของภาคค้าปลีกไทย รวมถึงคู่แข่งจากร้านค้าออนไลน์ (E-commerce) ซึ่งมีทิศทางเติบโตอย่างก้าวกระโดด อาจลดทอนความต้องการเช่าพื้นที่ค้าปลีกบางส่วน ผู้ประกอบการจึงต้องเร่งปรับกลยุทธ์ให้ทันกับการเปลี่ยนแปลงที่รวดเร็วเพื่อขยายฐานรายได้และกลุ่มลูกค้าในระยะยาว ขณะเดียวกัน ภายในปี 2568 จะมีโครงการอาคารเชิงพาณิชย์ในรูปแบบผสมผสาน (Mixed-use) ขนาดใหญ่ทยอยแล้วเสร็จอีกหลายโครงการ รวมทั้งสิ้นมากกว่า 1 ล้านตารางเมตร ซึ่งจะทำให้พื้นที่ค้าปลีกเข้าสู่ตลาดเพิ่มขึ้นอีกจำนวนมาก กอปรกับการเติบโตของธุรกิจ E-commerce ทั้งหมดนี้ จะกดดันผู้ประกอบการทั้งด้านอัตราการเช่า ค่าเช่าและความสามารถในการทำกำไรของธุรกิจ

### การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทและบริษัทย่อยใช้ระยะเวลาในการดำเนินงานพัฒนาโครงการ โดยเริ่มต้นตั้งแต่ขั้นตอนการศึกษาความเป็นไปได้จนกระทั่งส่งมอบบ้านหรือทาวน์เฮ้าส์ที่สร้างเสร็จประมาณ 12 - 18 เดือน และ 22 - 36 เดือน สำหรับโครงการคอนโดมิเนียม โดยบริษัทและบริษัทย่อยใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างคอนโดมิเนียมประมาณ 12 - 14 เดือนสำหรับโครงการคอนโดมิเนียมสูงไม่เกิน 8 ชั้นและประมาณ 18 - 24 เดือนสำหรับโครงการคอนโดมิเนียมสูงเกิน 8 ชั้น การเริ่มต้นพัฒนาโครงการต่างๆ ของบริษัทสามารถแบ่งออกเป็น 2 กรณี ได้แก่

1. บริษัทนำที่ดินเปล่าที่มีศักยภาพซึ่งบริษัทเป็นเจ้าของอยู่แล้วมาพัฒนาเป็นโครงการต่างๆ โดยทำการสำรวจตลาดเพื่อศึกษาความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย ก่อนนำเสนอรูปแบบและประเภทของโครงการสังหาริมทรัพย์ให้กับทีมงานเพื่อพิจารณาความเป็นไปได้ก่อนจัดทำรายละเอียดโครงการเพื่อนำเสนอผู้บริหารในขั้นต่อไป
2. เมื่อบริษัทมีความสนใจที่จะดำเนินงานก่อสร้างและพัฒนาโครงการบริเวณใด บริษัทจะศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการโดยการสำรวจสถานะตลาด อุปทาน และความต้องการของลูกค้าในพื้นที่เป้าหมายที่จะดำเนินโครงการ หลังจากนั้นบริษัทจึงจะดำเนินการเจรจาซื้อที่ดินจากเจ้าของที่ดินหรือนายหน้าขายที่ดิน

เนื่องจากที่ดินในปัจจุบันมีแนวโน้มที่ราคาจะเพิ่มขึ้นจึงทำให้การนำที่ดินเปล่าที่บริษัทและบริษัทย่อยเป็นเจ้าของอยู่แล้วมาพัฒนาโครงการมีต้นทุนค่าที่ดินต่ำกว่า อย่างไรก็ตาม สำหรับทั้ง 2 กรณี สายงานกลุ่มพัฒนาธุรกิจจะเป็นผู้รับผิดชอบจัดทำการศึกษาความต้องการของตลาด รวมทั้งจัดทำรายงานการศึกษาความเป็นไปได้และ

นำเสนอให้แก่ผู้บริหารของบริษัทเพื่ออนุมัติตามเงื่อนไขการยอมรับหรือปฏิเสธโครงการซึ่งเป็นข้อกำหนดที่บริษัทได้กำหนดไว้ล่วงหน้า อาทิเช่น การกำหนดอัตรากำไรขั้นต่ำ ผลตอบแทนของโครงการ ฯลฯ ทั้งนี้ ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของฝ่ายพัฒนาธุรกิจครอบคลุมถึง

- สายงานวางแผนและพัฒนาโครงการ ทำหน้าที่ดูแลการสำรวจความต้องการของตลาดโดยใช้ข้อมูลจากหน่วยงานภายใน/จัดหาข้อมูลจากบริษัทผู้เชี่ยวชาญภายนอก ประสานงานกับทีมบริหารจัดการงานก่อสร้างเพื่อจัดทำรายงานศึกษาความเป็นไปได้ จัดเตรียมงบประมาณของโครงการในภาพรวม และ วางแผนการขายและการผลิต
- สายงานออกแบบ กำหนดแนวทาง ลักษณะ และรูปแบบของบ้าน ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมสำหรับโครงการที่ได้รับอนุมัติแล้วจากผู้บริหาร และร่วมมือกับบริษัทออกแบบภายนอก (Outsource) เพื่อพัฒนาแบบสำหรับโครงการใหม่
- สายงานสื่อสารการตลาด ประชาสัมพันธ์ และบริหารงานขาย จัดทำแผนเพื่อกำหนดรูปแบบการขาย (Theme) ประเภทสื่อ และบริหารจัดการงบประมาณด้านการขาย การตลาดและโฆษณา ประชาสัมพันธ์ของทั้งบริษัทและโครงการ

การบริหารจัดการงานก่อสร้างจะอยู่ภายใต้การดูแลของกลุ่มปฏิบัติการซึ่งแบ่งการบริหารออกเป็น

- สายงานบริหารงานก่อสร้าง (ส่วนกลาง) ทำหน้าที่เป็นหน่วยงานกลางในการจัดทำรายการตรวจสอบปริมาณวัสดุ คำนวณราคา ต้นทุนค่าก่อสร้าง สรรหาผู้รับเหมาที่มีความชำนาญเฉพาะด้าน จัดซื้อวัสดุหลักที่ใช้ในการก่อสร้าง และดำเนินการยื่นขอใบอนุญาตก่อสร้าง
- สายงานบริหารโครงการ (ไซต์) ทำหน้าที่ดูแลและดำเนินการก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนและกรอบงบประมาณที่กำหนดไว้ คัดเลือกผู้รับเหมารายย่อยควบคุมคุณภาพและตรวจรับงานโครงการต่างๆ
- สายงานนิติกรรมและโอนกรรมสิทธิ์ สนับสนุนกลุ่มงานบริหารจัดการงานก่อสร้างด้านการส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์บ้าน ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมที่สร้างแล้วเสร็จ รวมทั้งประสานติดต่อกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

### การจัดซื้อที่ดินและวัสดุก่อสร้าง

#### ที่ดิน

ที่ดินเป็นทำเลที่ตั้งของโครงการซึ่งเป็นหนึ่งในปัจจัยสำคัญที่กลุ่มเป้าหมายใช้ในการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัย และเป็นต้นทุนหลักในการดำเนินธุรกิจของบริษัท บริษัทจึงให้ความสำคัญต่อการจัดซื้อที่ดินเป็นอย่างมากโดยการพิจารณาที่ดินที่มีศักยภาพ ในทำเลที่ตั้งที่มีระบบสาธารณูปโภคของรัฐรองรับ บริษัทมีแนวทางในการรวบรวมที่ดินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ โดยขั้นตอนการอนุมัติการจัดซื้อที่ดินนั้นจะเริ่มจากการขออนุมัติงบประมาณการจัดซื้อที่ดินรวมจากคณะกรรมการบริษัทในการเสนอเรื่องขออนุมัติงบประมาณประจำปี หลังจากได้รับอนุมัติงบประมาณแล้วจึงเริ่มจัดซื้อที่ดินแต่ละแห่งโดยผ่านประธาน

กรรมการบริหารและคณะทำงานร่วม (ประกอบด้วยฝ่ายออกแบบ ฝ่ายก่อสร้าง ฝ่ายการตลาด และฝ่ายงบประมาณ) โดยจะพิจารณาเรื่องทำเลและศักยภาพในการพัฒนาเป็นหลัก สำหรับการติดต่อซื้อที่ดินมีทั้งซื้อจากเจ้าของที่ดินโดยตรงหรือผ่านตัวแทน โดยตัวแทนในการรวบรวมที่ดินของบริษัทนั้นมีทั้งตัวแทนที่เป็นบุคคลภายนอกและพนักงาน/ผู้บริหารของบริษัท เนื่องจากการรวบรวมที่ดินในการพัฒนาโครงการมีทั้งในเขตกรุงเทพฯ ปริมณฑลและต่างจังหวัด และตัวแทนแต่ละรายจะมีความชำนาญเฉพาะเขตพื้นที่ของตน การมีตัวแทนจัดซื้อที่ดินที่หลากหลายจึงช่วยให้บริษัทสามารถจัดซื้อที่ดินที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการในราคาที่ไม่สูงจนเกินไป และเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพและลดระยะเวลาในการจัดหาที่ดินอีกด้วย

การแข่งขันในปัจจุบันเป็นการแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการรายใหญ่ ซึ่งส่วนใหญ่ไม่มีข้อจำกัดทางการเงิน ดังนั้น แนวทางการปฏิบัติโดยทั่วไปของอุตสาหกรรมจึงนิยมทำสัญญาจะซื้อจะขายในนามของตัวแทนกับเจ้าของที่ดิน โดยเงื่อนไขในสัญญานั้นจะสามารถโอนให้กับบุคคล/นิติบุคคลอื่นได้ ทำให้สามารถโอนกรรมสิทธิ์เป็นชื่อบริษัทเมื่อจ่ายเงินส่วนที่เหลือเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ตัวแทนในการรวบรวมที่ดินให้บริษัทเป็นบุคคลที่บริษัทไว้วางใจ และได้ทำธุรกิจต่อเนื่องให้บริษัทมาเป็นเวลานาน อย่างไรก็ตาม เพื่อป้องกันกรณีที่ดินตัวแทนก่อให้เกิดความเสียหายกับบริษัท บริษัทจึงกำหนดให้มีการทำสัญญาระหว่างตัวแทนกับบริษัทเมื่อบริษัทหรือบริษัทย่อยจ่ายเงินทดรองจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินให้กับตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดินซึ่งสัญญาดังกล่าวจะมีผลบังคับทางกฎหมายให้บริษัทสามารถเรียกร้องเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินคืนจากตัวแทนได้หากตัวแทนไม่ปฏิบัติตามสัญญาในการรวบรวมที่ดินของบริษัทและบริษัทย่อย ทั้งนี้ บริษัทจะจ่ายค่านายหน้าให้กับตัวแทนที่เป็นบุคคลภายนอกเท่านั้นในอัตราเท่ากับร้อยละ 3 ซึ่งเป็นอัตราตามปกติทั่วไป

## วัสดุก่อสร้าง

โดยทั่วไปแล้ว ผู้รับเหมาโครงการจะเป็นผู้จัดหาซื้อเองโดยตรง ยกเว้นวัสดุบางชนิดที่ต้องใช้ปริมาณมาก หรือวัสดุก่อสร้างที่มีราคาแพง ซึ่งบริษัทต้องการควบคุมคุณภาพและรูปแบบให้ได้มาตรฐานตามที่กำหนด และเพื่อประโยชน์ในการบริหารต้นทุนวัสดุก่อสร้างจากการสั่งซื้อจำนวนมาก อาทิ เสาเข็ม ประตูหน้าต่าง อลูมิเนียม บัมบ้า กระเบื้องงานสุขภัณฑ์ งานคอนกรีต งานเหล็กเสริมคอนกรีต เป็นต้น ซึ่งเราสามารถลดต้นทุนการก่อสร้างลงไปได้มาก โดยบริษัทจะเป็นผู้จัดหาวัสดุดังกล่าวเอง เพื่อลดภาระของผู้รับเหมาและจัดหาวัสดุในราคาที่ต่ำกว่าผู้รับเหมาจัดซื้อเอง วัสดุที่บริษัท สั่งซื้อส่วนใหญ่มักจะใช้ในขั้นตอนการก่อสร้างที่สามารถแยกจากขั้นตอนการทำงานของผู้รับเหมาได้อย่างชัดเจน ทำให้บริษัทสามารถควบคุมงานก่อสร้างของผู้รับเหมาได้ด้วย

บริษัทฯ ได้ดำเนินนโยบาย เพื่อความลดความเสี่ยงของราคาวัสดุก่อสร้างที่ผันผวน โดยดำเนินการจัดซื้อ วัสดุก่อสร้างประเภทเหล็กเสริมคอนกรีต วัสดุประเภทโครงสร้างสำเร็จรูป อุปกรณ์สำหรับงานคอนกรีต เป็นต้น โดยบริษัทใช้กลยุทธ์ในการจัดซื้อจัดจ้างทั้งระยะสั้น และระยะยาว มีระยะเวลาตั้งแต่ 1 เดือนจนถึง 1 ปีโดยมีการติดตามสถานการณ์ของวัสดุก่อสร้างต่างๆ ในตลาดอย่างใกล้ชิด ทำให้บริษัทสามารถควบคุมราคาและลดความเสี่ยงจากราคาวัสดุที่ผันผวนได้

อีกทั้ง ปริมาณวัสดุที่จัดซื้อจัดจ้างโดยส่วนมากจะมีปริมาณมาก จึงทำให้บริษัทสามารถต่อรองราคา และลดต้นทุนค่าก่อสร้างให้ต่ำลงได้

## การบริหารงานก่อสร้างและเทคโนโลยีการก่อสร้าง

ปัจจุบันบริษัทได้พิจารณาเลือกใช้ระบบการผลิตที่เหมาะสมในแต่ละโครงการตามลักษณะโครงการเพื่อความเร็วและเพิ่มประสิทธิภาพการแข่งขันในด้านการผลิต โดยสามารถแบ่งเป็น

**โครงการทาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝด บ้านเดี่ยว** บริษัทไม่มีข้อจำกัดใดในกระบวนการผลิตบ้านเดี่ยว โดยบริษัทใช้วิธีการจ้างผู้รับเหมาภายนอกเป็นผู้ก่อสร้างงานโครงการของบริษัท การจัดหาผู้รับเหมาส่วนใหญ่จะเป็นผู้รับเหมาขนาดกลาง และผู้รับเหมาขนาดใหญ่ เพื่อให้งานในแต่ละผู้รับเหมาได้รับมีคุณสมบัติความสอดคล้องกับขนาดและเงินลงทุน และเพื่อให้ได้บ้านที่มีคุณภาพเป็นไปตามมาตรฐานที่บริษัทกำหนด บริษัทมีระเบียบและขั้นตอนการคัดเลือกผู้รับเหมาโดยพิจารณาจากผู้รับเหมาที่มีความชำนาญมีประสบการณ์ และมีความพร้อมในการลงทุนโดยการว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างบ้านในแต่ละแบบจะเป็นราคามาตรฐานเดียวกันสำหรับผู้รับเหมาแต่ละราย ตลอดจนมีการติดตามประเมินผลงานทั้งด้านคุณภาพและส่งมอบงานตรงเวลา เพื่อปรับขึ้นและเพิ่มวงเงินในการพิจารณาสั่งจ้างอย่างเท่าเทียมกัน

ตลอดปีที่ผ่านมาเพื่อลดระยะเวลาการก่อสร้างและปัญหาต้นทุนแรงงานที่อาจจะเกิดขึ้น บริษัทได้ให้บริษัท เพอร์เฟค พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (เพอร์เฟค พร็อพเพอร์ตี้) ดำเนินการเพิ่มกำลังผลิต และ ประกอบติดตั้งโครงสร้าง ระบบขึ้นส่วนสำเร็จรูป ซึ่งเป็นส่วนประกอบของ บ้านพักอาศัย ทาวน์เฮ้าส์ และ ร้วโครงการ และขึ้นส่วนสำหรับคอนโดมิเนียม นอกจากนี้ยังได้ว่าจ้างให้ บริษัทปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัท ซี แพนเนล จำกัด เป็นต้น ทำการผลิตและติดตั้งโครงสร้างระบบขึ้นส่วนสำเร็จรูปอีกด้วย

**โครงการคอนโดมิเนียม** บริษัทให้ความสำคัญในทุกขั้นตอนตั้งแต่การคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีประสบการณ์มีความพร้อมในการลงทุน มีทีมงานที่มีประสิทธิภาพ โดยบริษัทมีทีมประสานงานอย่างใกล้ชิดรวมทั้งบริษัทได้ว่าจ้างบริษัทภายนอกมาทำหน้าที่ที่ปรึกษาการก่อสร้าง (Construction Consultant) ซึ่งจะทำหน้าที่ร่วมกับผู้จัดการโครงการและวิศวกรโครงการเพื่อกำกับดูแลการก่อสร้างให้เป็นไปตามหลักวิศวกรรมศาสตร์และมาตรฐาน ทั้งด้านคุณภาพ ระยะเวลา การก่อสร้างและความปลอดภัย โดยโครงการคอนโดมิเนียมของบริษัท ได้เลือกใช้บริษัท อิตาเลียนไทย จำกัด (มหาชน), บริษัท เจ ดับบลิวเอส คอนสตรัคชั่น จำกัดและบริษัท แสงฟ้าก่อสร้าง จำกัด ฯลฯ ซึ่งเป็นบริษัทที่มีชื่อเสียงและมีระดับมาตรฐานการก่อสร้าง เป็นผู้รับเหมาหลัก โดยในระหว่างการก่อสร้างโครงการบริษัทจะมีทีมงานวิศวกร และผู้ควบคุมการก่อสร้างให้เป็นไปตามมาตรฐานทุกขั้นตอน มีหน่วยงานควบคุมมาตรฐานกลางและวิศวกรที่ปรึกษาที่จะคอยดูแลรักษามาตรฐานการก่อสร้าง โดยบริษัทได้รับมาตรฐานการรับรอง ISO 9001-2008 ซึ่งเป็นมาตรฐานสากลและช่วยเพิ่มความมั่นใจว่าบริษัทจะสามารถส่งมอบผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพให้กับลูกค้า



**เทคโนโลยีการก่อสร้าง** ธุรกิจสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีการเติบโตอย่างรวดเร็วเป็นอย่างมากและการแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการที่เพิ่มสูงในช่วง 2 - 3 ปีที่ผ่านมาได้ส่งผลให้เกิดภาวะขาดแคลนแรงงานมีฝีมือ จากสถานการณ์โควิด-19 ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ทำให้แรงงานต่างด้าวเดินทางเข้าประเทศไทยอย่างถูกกฎหมายไม่เพียงพอซึ่งภาวะดังกล่าวมีแนวโน้มที่จะรุนแรงมากขึ้น ดังนั้นเพื่อลดการพึ่งพิงแรงงาน บริษัทได้นำเทคโนโลยีการก่อสร้างสมัยใหม่เข้ามาผสมผสานการก่อสร้างแบบเดิม

**ระบบการก่อสร้างด้วยคอนกรีตหล่อสำเร็จรูป** (Precast Concrete System) คือระบบการผลิตและก่อสร้างเชิงอุตสาหกรรม โดยแบ่งชิ้นส่วนโครงสร้างของอาคารเป็นชิ้นๆ แล้วทำการหล่อเป็นชิ้นส่วนคอนกรีตสำเร็จรูป (Precast Concrete Panel) ในโรงงาน จากนั้นจึงขนส่งชิ้นส่วนต่างๆ ไปติดตั้งยังสถานที่ก่อสร้าง การใช้ระบบนี้ทำให้การก่อสร้างเป็นไปด้วยความรวดเร็ว ลดงานที่ต้องทำต่อในสถานที่ก่อสร้างลง และสามารถควบคุมคุณภาพได้ดีเนื่องจากการควบคุมการผลิตในโรงงาน

นอกจากนี้โครงสร้างคอนกรีตสำเร็จรูปของกลุ่มบริษัทยังมีความแข็งแรงทนทาน เนื่องจากใช้ระบบผนังรับน้ำหนัก (Load Bearing Wall) เป็นโครงสร้างแทนเสา เมื่อเทียบกันแล้วพื้นที่หน้าตัดของผนังรับน้ำหนักมีมากกว่าพื้นที่หน้าตัดของเสาโครงสร้างในระบบการก่อสร้างทั่วไปหลายเท่าตัว ผนังเกือบทั้งหมดของอาคารถูกใช้เป็นระบบโครงสร้างรับและถ่ายน้ำหนักลงสู่ฐานราก จึงมั่นใจได้ในเรื่องของความแข็งแรงทนทาน ในส่วนของรอยต่อของแผ่นผนังคอนกรีตสำเร็จรูป จะมีการเทคอนกรีตและวัสดุกันซึมลงในร่องระหว่างผนัง ซึ่งถูกออกแบบมาให้ทำการถ่ายแรงระหว่างแผ่นผนัง และทำหน้าที่ในการป้องกันน้ำซึมผ่านไปในตัว

ด้านคุณภาพและความสวยงามสามารถทำได้อย่างดี เนื่องจากใช้แบบหล่อที่แข็งแรง เรียบ ตรง ประกอบกับการควบคุมคุณภาพที่ดีในโรงงานทำให้ชิ้นส่วนที่หล่อสำเร็จนั้นมีความเรียบ ได้แนว และขนาดถูกต้องมีความคลาดเคลื่อนต่ำ เมื่อเทียบกับระบบการก่อสร้างทั่วไป

นอกจากนี้ยังมีข้อดีอื่นๆ ของการใช้ระบบการก่อสร้างด้วยคอนกรีตสำเร็จรูปอีก อาทิเช่น การลดงานก่อสร้างในสถานที่ก่อสร้างลง ทำให้ลดการสูญเสียของวัสดุ ลดที่กองเก็บวัสดุหน้างานทำให้สถานที่ดูเรียบร้อยสะอาดตา ลดฝุ่นละออง PM2.5 ลดการใช้แรงงาน ควบคุมเวลาและต้นทุนได้ดี อย่างไรก็ตาม ข้อจำกัดของการใช้ระบบนี้ได้แก่การลงทุนที่ค่อนข้างสูงเนื่องจากต้องมีการลงทุนในโรงงานและเครื่องจักร จำเป็นต้องใช้เครื่องจักรในการติดตั้ง

บริษัท เพอร์เฟกต์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ได้ดำเนินการย้ายโรงงาน ช่วงปลายปี 2563 แล้วเสร็จต้นปี 2564 และอยู่ระหว่างขยายกำลังการผลิตเป็น 1,700-1,800 หลังต่อปีในปี 2567 บริษัทมีแผนงานจะขยายโรงงานที่เพิ่มแล้วเสร็จ และจะเปิดโรงงานกึ่งอัตโนมัติด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานครในอนาคต นอกจากนี้จะเพิ่มชนิดของบ้าน แบบบ้านเพื่อรองรับความต้องการของลูกค้า

**ระบบโครงสร้างอาคารที่หล่อด้วย Tunnel Form** เป็นระบบโครงสร้างที่มีลักษณะคล้ายอุโมงค์ โดยแบบหล่อประกอบด้วยผนังและพื้นเป็นรูปตัวยูคว่ำและมีการเทคอนกรีตผนังรับน้ำหนักและพื้นพร้อมกันภายในผนังจะมีการติดตั้งท่อสายไฟและท่อประปาไว้ ดังนั้นโครงสร้าง Tunnel Form จึงเป็นระบบที่มีประสิทธิภาพสูงสำหรับโครงการที่มีการก่อสร้างที่มีลักษณะเหมือนกัน เช่น ที่อยู่อาศัย โรงแรม รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ระบบนี้จะมีความแข็งแรงและสามารถต้านทานแรงแผ่นดินไหวได้ดี



## ทรัพย์สินที่ใช้ประกอบธุรกิจ

### ลักษณะสำคัญของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อขาย : รายละเอียดทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อขายของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 มีดังนี้

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ/ที่ตั้ง	พื้นที่เหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	วงเงินจำนอง	เงินกู้/ หุ้นกู้ค้าง	หมายเหตุ
1.	เพอร์ฟิค มาสเตอร์พีช รัตนาภิรมย์	บ้านเดี่ยวและที่ดินเปล่า ตั้งอยู่บน ถ.รัตนภิรมย์ อ.เมือง จ.นนทบุรี	0.50	-	-	-	-
2.	เบลล่า เดล บอนเต้ เกาใหญ่	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บริเวณท่าใหญ่ อ.ปากช่อง จ.นครราชสีมา	134.67	756.93	-	-	เป็นหลักประกันการออกหุ้นกู้
3.	เพอร์ฟิค มาสเตอร์พีช รามคำแหง - สุวรรณภูมิ	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.รามคำแหง เขตปทุมธานี กรุงเทพมหานคร	0.36	-	-	-	-
4.	เพอร์ฟิค มาสเตอร์พีช (เซ็นจูรี) รามคำแหง - สุวรรณภูมิ	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.รามคำแหง เขตปทุมธานี กรุงเทพมหานคร	10.23	257.11	-	-	KTB กู้รวม 20 โครงการ
5.	เพอร์ฟิค มาสเตอร์พีช สุขุมวิท 77 เฟส 4	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.ราชาเทวะ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	9.03	252.29	4,900.00	538.12	KTB กู้รวม 20 โครงการ
6.	เพอร์ฟิค มาสเตอร์พีช พระราม 9 - กรุงเทพมหานคร	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.ศรีนครินทร์-สมเกล้า เทศบาลนครบึง กรุงเทพมหานคร	21.87	494.88	-	-	KTB กู้รวม 20 โครงการ
7.	เพอร์ฟิค มาสเตอร์พีช รัตนาภิรมย์ - ราชพฤกษ์	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.ราชพฤกษ์ อ.เมือง จ.นนทบุรี	46.14	1,303.23	1,708.00	918.00	KTB
8.	เพอร์ฟิค เพลส รัตนาภิรมย์ 1 - 3	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.รัตนภิรมย์ อ.เมือง จ. นนทบุรี	2.58	14.06	-	-	-
9.	เพอร์ฟิค เพลส รัตนาภิรมย์ สถานีโทรมา	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.รัตนภิรมย์ ต.โทรมา อ.เมือง จ. นนทบุรี	2.06	91.70	-	-	KTB กู้รวม 20 โครงการ
10.	เพอร์ฟิค เพลส 3 รามคำแหง - สุวรรณภูมิ	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.รามคำแหง เขตปทุมธานี กรุงเทพมหานคร	13.04	256.86	791.90	47.12	สถาบันการเงิน
11.	เพอร์ฟิค เพลส แจ้งวัฒนะ 1-2	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.แจ้งวัฒนะ อ.ปากเกร็ด จ. นนทบุรี	30.23	455.79	-	-	KTB กู้รวม 20 โครงการ
12.	เพอร์ฟิค เพลส ราชพฤกษ์ - ปทุมธานี	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.นนทบุรี-ปทุมธานี (รถไฟฟ้า) (วัดหนองปรือ-วัดโพธิ์ฟ้า) อ.เมือง จ.ปทุมธานี	41.89	585.52	-	6.07	TBANK กู้รวม 3 โครงการ
13.	เพอร์ฟิค เพลส รัตนาภิรมย์ - ราชพฤกษ์	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ. รัตนภิรมย์ ต.โทรมา อ.เมือง จ. นนทบุรี	1.70	41.61	-	-	-
14.	เพอร์ฟิค เพลส 3 รามอินทรา - วงแหวน	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.กาญจนาภิเษก 5 เขต 1 เทศบาลเมืองสาขากทม.	27.78	421.22	850.00	0.37	KTB
15.	เพอร์ฟิค เรสซิเดนซ์ พระราม 9 - กรุงเทพมหานคร	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.ศรีนครินทร์-สมเกล้า เทศบาลนครบึง กรุงเทพมหานคร	1.14	48.36	-	-	KTB กู้รวม 20 โครงการ
16.	เพอร์ฟิค เพลส พระราม 9 - กรุงเทพมหานคร	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.ศรีนครินทร์-สมเกล้า เทศบาลนครบึง กรุงเทพมหานคร	13.15	288.27	-	-	KTB กู้รวม 20 โครงการ
17.	เพอร์ฟิค เพลส รัชสิดา ดาวันบางขุน	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน อ.เมือง จ.ปทุมธานี	13.37	254.18	530.00	13.47	สถาบันการเงิน
18.	ที่ดิน 14 ไร่ บริเวณแจ้งวัฒนะ	ตั้งอยู่บน ถ.แจ้งวัฒนะ อ.ปากเกร็ด จ. นนทบุรี	13.22	55.33	-	-	-

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ/ที่ตั้ง	พื้นที่เหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	วงเงินจำนอง	เงินกู้/ หุ้นกู้ต่าง	หมายเหตุ
19.	เพอร์เฟค เพลส ราบอินตรา - วงแหวน (แฟรม)	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน พวงสามวาตะวันตก เขตคลองสามวา กรุงเทพฯ	71.72	574.44	845.00	360.00	สถาบันการเงิน
20.	เพอร์เฟค เพลส ราชพฤกษ์ - รัตนาธิเบศร์	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ต.ท่าอิฐ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	40.83	342.50	236.75	236.75	ตัว P/N KTB
21.	บรันเนอร์ เลค & พาร์ค สีवानนท์ - วงแหวน	บ้านเดี่ยวและที่ดินเปล่า ตั้งอยู่บน ถ.สะพานนนทบุรี-บางบัวทอง อ.เมือง จ.ปทุมธานี	4.49	53.22	-	-	-
22.	เพอร์เฟค พาร์ค พระราม 5 - บางใหญ่	บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ตั้งอยู่บน ถ.ประชาอุทิศ อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี	2.32	60.29	-	-	KTB กู้รวม 20 โครงการ
23.	เพอร์เฟค พาร์ค รังสิต 2	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.รังสิต-ปากม. ด.สวนพฤกษศาสตร์ อ.เมือง จ.ปทุมธานี	2.34	64.48	-	-	KTB กู้รวม 20 โครงการ
24.	เพอร์เฟค พาร์ค พระราม 5 - บางใหญ่ 2	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.ประชาอุทิศ อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี	80.18	471.24	720.40	226.43	KTB
25.	เพอร์เฟค พาร์ค กรุงเทพกรีฑา - ราค้าแพง	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.ร่มเกล้า เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ	21.01	347.95	546.50	3.45	KTB
26.	เพอร์เฟค พาร์ค แจ้งวัฒนะ	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.แจ้งวัฒนะ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	14.53	285.59	-	-	KTB กู้รวม 20 โครงการ
27.	เพอร์เฟค พาร์ค พหลโยธิน - จตุโชติ	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน พวงสามวาตะวันตก เขตคลองสามวา กรุงเทพฯ	19.57	331.94	383.67	133.09	KTB
28.	เพอร์เฟค พาร์ค เอ็กสคลูซีฟ แจ้งวัฒนะ 1,2,3	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ต.คลองพ้อม อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	22.78	69.42	165.00	125.75	สถาบันการเงิน
29.	เมโทร พาร์ค สภากร เฟส 3**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ถ.กัลปพฤกษ์ เขตภาษีเจริญ กรุงเทพฯ	635.94	27.81	-	-	-
30.	เดอะ สกาย สุพรรณบุรี**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ถ.สุพรรณบุรี เขตพระโขนง กรุงเทพฯ	11,729.22	1,060.12	-	-	หลักประกันในการออกหุ้นกู้
31.	เมโทรลักซ์ พหลโยธิน 2**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ถ.สุทธิสารจันฉัย เขตพญาไท กรุงเทพฯ	56.87	4.61	-	-	-
32.	เบลล่า คอสต้า หัวหิน**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ต.ปากน้ำปราณ อ.ปราณบุรี จ.ประจวบคีรีขันธ์	9,018.90	552.71	-	-	หลักประกันในการออกหุ้นกู้
33.	เมโทร สกาย ประจักษ์บุรี**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ถ.ประชาชื่น เขตบางซื่อ กรุงเทพฯ	6,608.15	377.13	1,140.24	18.47	สถาบันการเงิน
34.	เมโทรลักซ์ ริเวอร์พาร์ค**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ถ.รัตนาธิเบศร์ อ.เมือง จ.นนทบุรี	6,454.18	366.30	-	-	หลักประกันในการออกหุ้นกู้
35.	เมโทรลักซ์ พระราม 4**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ถ.พระราม 4 เขตคลองเตย กรุงเทพฯ	128.24	9.21	-	-	-
36.	ไอคอนโด พัฒนาการ	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ถ.พัฒนาการ เขตคลองหลวง กรุงเทพฯ	6.72	503.70	500.00	238.17	สถาบันการเงิน/ หลักประกันหุ้นกู้
37.	เดอะเมโทร รัตนาธิเบศร์	ทาวน์เฮ้าส์ ตั้งอยู่บน ถ.รัตนาธิเบศร์ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	0.74	37.01	-	-	-
38.	โอดี วิลล่า ชัยพฤกษ์	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ตั้งอยู่บน ถ.บางกรวย-ไทรน้อย อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี	0.42	15.61	-	-	KTB กู้รวม 20 โครงการ
39.	โอดี วิลล่า (ทาวน์โฮม) ชัยพฤกษ์	ทาวน์เฮ้าส์ ตั้งอยู่บน ถ.บางกรวย-ไทรน้อย อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี	0.06	6.43	-	-	KTB กู้รวม 20 โครงการ
40.	โอดี วิลล่า รังสิต	ทาวน์เฮ้าส์ ตั้งอยู่บน ถ.ทางหลวงชนบท สาย 3309 ต.สวนพริกไทย อ.เมือง จ.ปทุมธานี	7.86	137.39	-	-	KTB กู้รวม 20 โครงการ

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ/ที่ตั้ง	พื้นที่เหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	วงเงินจ้าง	เงินกู้/ หุ้นกู้ต่าง	หมายเหตุ
41.	โอดี วิลล่า รัชสิด คลอง 7	บ้านแฝด ตั้งอยู่บน ถ.รังสิต-นครนายก ต.ลำผักกูด อ.ธัญบุรี จ.ปทุมธานี	13.14	193.45	-	-	KTB กู้รวม 20 โครงการ
42.	เดอะเมทโร แจ้งวัฒนะ	ทาวน์เฮ้าส์ ตั้งอยู่บน ต.คลองพระอุดม อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	10.79	280.06	443.00	-	KTB
43.	เมกาโกร บิซกาวัน แจ้งวัฒนะ	อาคารพาณิชย์ ตั้งอยู่บน ถ.แจ้งวัฒนะ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	0.23	7.37	-	-	-
44.	เดอะเมทโร ราชพฤกษ์ - ปทุมธานี	ทาวน์เฮ้าส์ ตั้งอยู่บน ถ.นนทบุรี-ปทุมธานี อ.เมือง จ.ปทุมธานี	20.17	329.10	970.00	-	TBANK กู้รวม 3 โครงการ
45.	โอดี วิลล่า ราชพฤกษ์ - สีวันนา	ทาวน์เฮ้าส์ ตั้งอยู่บน ถ.สีวันนา - ราชพฤกษ์ 345 อ.เมือง จ.ปทุมธานี	7.69	123.12	-	-	KTB กู้รวม 20 โครงการ
46.	โอดี วิลล่า ราชพฤกษ์ตัดใหม่	ทาวน์เฮ้าส์ ตั้งอยู่บน ต.บางเตย อ.เมือง จ.ปทุมธานี	19.36	291.06	474.50	-	I-Bank
47.	เพนตัน อารีย์ - สุทธิสาร	อาคารพาณิชย์ ตั้งอยู่บน ถ.สุทธิสารวิจิตร เขตพญาไท กรุงเทพฯ	1.11	147.90	-	-	สถาบันการเงิน
48.	เดอะเมทโร พระราม 48	ทาวน์เฮ้าส์ ตั้งอยู่บน พตบางเตย แขวงบางซื่อ กรุงเทพฯ	2.98	230.97	312.36	-	GSSB
49.	โอดี วิลล่า บางใหญ่	ทาวน์เฮ้าส์ ตั้งอยู่บน ถ.ประชาอุทิศ อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี (มีบ้านแฝด 4 หลัง)	3.60	101.36	-	-	KTB กู้รวม 20 โครงการ
50.	ที่ดินบริเวณคลอง 7 บ้านตัวอย่าง	ตั้งอยู่บน ต.ลำผักกูด อ.ธัญบุรี จ.ปทุมธานี	0.41	5.41	-	-	-
51.	เมกาโกร บิซกาวัน แจ้งวัฒนะ 5.6	อาคารพาณิชย์ ตั้งอยู่บน ต.คลองพระอุดม อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	20.06	70.83	-	-	สถาบันการเงิน
<b>โครงการภายใต้ บริษัท เอสเตท เพอร์เฟกต์ จำกัด</b>							
52.	เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช - สุวรรณภูมิ	บ้านเดี่ยว 3 ชั้น ตั้งอยู่บน ถ.อ่อนนุช-ลาดกระบัง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	6.00	104.37	330.00	120.00	สถาบันการเงิน
53.	เพอร์เฟค เพลส สุวนวิท 77 - สุวรรณภูมิ	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.อ่อนนุช-ลาดกระบัง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	9.40	163.91	-	-	KTB กู้รวม 20 โครงการ
54.	เพอร์เฟค เพลส สุวนวิท 77 - สุวรรณภูมิ เฟส 9	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.อ่อนนุช-ลาดกระบัง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	19.51	468.40	653.00	169.83	สถาบันการเงิน
55.	เพอร์เฟค พาร์ค ร่มเกล้า	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ถ.ร่มเกล้า เขตมีนบุรี กรุงเทพฯ	36.76	375.81	860.00	-	GSSB
56.	โอดี วิลล่า (ทาวน์โฮม) ลาดกระบัง	ทาวน์เฮ้าส์ ตั้งอยู่บน ต.คลองหลวงเก่า อ.เมือง จ.ฉะเชิงเทรา	6.10	70.37	-	-	หลักประกันหุ้นกู้
57.	โอดี วิลล่า (ทาวน์โฮม) บางนา	ทาวน์เฮ้าส์ ตั้งอยู่บน ต.บางเสาธง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	5.40	81.08	-	-	หลักประกันหุ้นกู้
58.	โอดี วิลล่า (ทาวน์โฮม) รัชสิด คลอง 7	ทาวน์เฮ้าส์ ตั้งอยู่บน ต.ลำผักกูด อ.ธัญบุรี จ.ปทุมธานี	17.18	215.64	-	-	KTB กู้รวม 20 โครงการ
59.	โอดี วิลล่า พระราม 5 กาญจนาภิเษก	ทาวน์เฮ้าส์ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ตั้งอยู่บน ต.บางบัวทอง อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี	17.07	273.69	546.00	-	KTB
60.	โอดี วิลล่า ปิ่นเกล้า สาย 5	ทาวน์เฮ้าส์ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ตั้งอยู่บน ต.บางระกือ อ.สามพราน จ.นครปฐม	0.25	5.44	-	-	-
61.	เดอะเมทโร กรุงเทพมหานคร	ทาวน์เฮ้าส์ ตั้งอยู่บน ถ.ลาดกระบัง กรุงเทพฯ	13.99	155.70	254	97.90	KTB
62.	ไอคอนโด สุวนวิท 77**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ถ.อ่อนนุช-ลาดกระบัง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	46.89	1.62	-	-	-



ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการที่ตั้ง	พื้นที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	วงเงินจำนอง	เงินกู้/ หักบัญชีค้าง	หมายเหตุ
<b>โครงการภายใต้ บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุ๊ป จำกัด</b>							
63.	เมโทรลักซ์ รัชดา**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ต.รัชดาภิเษก จ.กรุงเทพฯ	510.51	8.98	-	-	หลักประกันในการออกหุ้นกู้
64.	ไอคอนโด สุนทวีก 105**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ต.สุขุมวิท (ช.สาขลา) กรุงเทพฯ	46.72	0.65	-	-	-
65.	ยูนิลอฟท์ ศาลา 10 (ไอ) **	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน อ.ศาลา จ.นครปฐม	204.09	7.27	-	-	หลักประกันในการออกหุ้นกู้
66.	ไอคอนโด ศาลา**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน อ.ศาลา จ.นครปฐม	177.56	5.76	-	-	-
67.	เมโทรลักซ์ เกษตร**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน เขตบางเขน กรุงเทพฯ	61.03	3.45	-	-	-
68.	เพอร์เฟค พาร์ค บางนา	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ต.บางเสาธง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	13.17	138.54	-	-	หลักประกันในการออกหุ้นกู้
69.	เมโทร นิชทาวน์ บางนา	อาคารพาณิชย์ ตั้งอยู่บน ต.บางเสาธง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	9.85	121.93	-	-	หลักประกันในการออกหุ้นกู้
70.	เมโทร สายา จุฬาราศ**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน เขตคลองเตย กรุงเทพฯ	12,075.26	811.94	510.00	-	สถาบันการเงิน
71.	อยู่รวย คอนโด**	คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บน ต.เกษตรนิคม กรุงเทพฯ	13,965.09	531.09	397.92	172.59	สถาบันการเงิน
72.	โอดี วิลล่า บางนา(2)	บ้านเดี่ยว,บ้านแฝด ตั้งอยู่บน ต.บางเสาธง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	19.61	167.65	200.00	65.57	I-Bank
73.	เพนตัน อารีย์ - สุทธิสาร	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ	1.52	94.68	-	-	สถาบันการเงิน
74.	เดอะเมโทรทาวน์ จ.นนทบุรี	ทาวน์เฮาส์ ตั้งอยู่บน ต.บางบัวทอง จ.นนทบุรี	0.85	59.74	100.00	34.91	สถาบันการเงิน
<b>โครงการภายใต้ บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด</b>							
75.	เพอร์เฟค เพลส เชียงใหม่	บ้านเดี่ยว ต.สันติสุข อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่	21.75	206.81	-	-	KTB ทั่วประเทศ 20 โครงการ
76.	เพอร์เฟค พาร์ค เชียงใหม่	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ต.บางบัวทอง อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี	6.43	116.20	-	-	KTB ทั่วประเทศ 20 โครงการ
77.	เพอร์เฟค พาร์ค เวสต์เกต	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ต.บ้านใหม่ อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี	32.28	382.07	681.74	48.34	KTB
78.	เพอร์เฟค พาร์ค ราชพฤกษ์ - ปทุมธานี	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ตำบล บางคูเวต อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี	14.97	252.86	425.00	-	TTB
79.	เพอร์เฟค พาร์ค 2 แจ้งวัฒนะ	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บน ต.แจ้งวัฒนะ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	23.05	219	521.00	259.21	สถาบันการเงิน
<b>โครงการภายใต้ บริษัท เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด</b>							
80.	เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช แม่ริม	บ้านเดี่ยว ตั้งอยู่ ต.แม่ริม อ.แม่ริม จ.เชียงใหม่	83.24	221.93	-	-	หลักประกันในการออกหุ้นกู้
<b>โครงการภายใต้ บริษัท แกรนด์ เอสเตท โฮเทลส์ (มหาชน) และบริษัทย่อย</b>							
81.	ไฮด์ สุนทวีก 11**	คอนโดมิเนียม ต.สุขุมวิท ซอย 11 กรุงเทพฯ	5,443.87	627.82	1,200.00	-	หลักประกันในการออกหุ้นกู้
82.	หัวหิน บลู ลากูน รีสอร์ท**	คอนโดมิเนียม ต.เพชรเกษม อ.ชะอำ จ.เพชรบุรี	148.00	5.50	-	-	-
83.	เดอะ เกรนด์ คอนโดมิเนียม**	คอนโดมิเนียม ต.สุขุมวิท ซอย 13 กรุงเทพฯ	134.76	0.80	-	-	-
84.	อมาราธา เรสซิเดนซ์ รอยง	บ้านเดี่ยว ถนนสายพหล-แหลมแม่พิมพ์ แขวง จ.ระยอง	32.15	902.60	276.50	-	หลักประกันในการออกหุ้นกู้
85.	โครงการ รอยง คอนโด	คอนโดมิเนียม ถนนสายพหล-แหลมแม่พิมพ์ แขวง จ.ระยอง	5.14	52.10	373.90	-	หลักประกันในการออกหุ้นกู้

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ/ที่ตั้ง	พื้นที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	วงเงินจ้าง	เงินกู้/ หนี้คงค้าง	หมายเหตุ
โครงการอื่นๆ							
86.	ยู ซีโอริส**	คอนโดมิเนียม เกาะชองโกโต ประเทศญี่ปุ่น	2,613.53	605.44	-	-	-
87.	บมจ. ไทย พรีเมียมพอร์ติ	โครงการสะพานมิตร-รังสิต	1.26	3.84	-	-	-
88.	โครงการอื่นๆ		29.77	802.47	-	-	-
รวม (ยกเว้นอาคารชุดที่แสดงพื้นที่คงเหลือเป็นตารางเมตร)			1,204.77	16,321.01	19,598.22	3,642.55	-
รวม (อาคารชุดเฉพาะที่แสดงพื้นที่คงเหลือเป็นตารางเมตร) **			70,058.81	5,008.21	3,248.16	191.06	-
รวมทั้งหมด				21,329.22			

หมายเหตุ :  
\*\*โครงการเมโทร พาร์ค สาทร เฟส 3, เดอะสกาย สุขุมวิท, เมโทรลิคส์ พหลโยธิน, เมโทร สกาย ประชารัตน์, เมโทร สกาย วุฒากาศ, เมโทรลิคส์ ริเวอร์ไซด์, พระราม 4, ไอคอนโมเดิร์น สุขุมวิท 77, เมโทรลิคส์ รัชดา, ไอคอนโมเดิร์น สุขุมวิท 105, ไอคอนโมเดิร์น ศาลายา, ไอคอนโมเดิร์น แดงมัส ศาลายา, เมโทรลิคส์ เกษตร, ไอคอนโมเดิร์น เสรีไทย, อยู่รวม 11, หัวหิน บลู ลากูน, ริสอร์ท, เดอะ เทอร์ริส คอนโดมิเนียม และ ยู ซีโอริส พื้นที่คงเหลือมีหน่วยเป็น "ตารางเมตร"

ที่ติดบ่อการพัฒนา

รายละเอียดที่ดินโครงการพัฒนาของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ/ที่ตั้ง	พื้นที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ราคาประเมินโดย	วันที่ประเมินราคา	วิธีประเมิน	วงเงินจ้าง	เงินกู้/ หนี้คงค้าง (ล้านบาท)	หมายเหตุ
1.	บริเวณร้านค้าแห่ง	ก.ร้านค้าแห่ง เขตปทุมธานี และเขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ	4.54	19.86	32.11	D กันยายน 2557	B	-	-	-
2.	บริเวณรัตนวิเศษ	ช.ทำฮู ก.รัตนวิเศษอ.เมือง จ.นนทบุรี	0.95	3.42	N/A	-	-	-	-	สถาบันการเงิน
			17.12	115.44	130.73	F ตุลาคม 2557	B	-	-	
3.	บริเวณแห่งวัดนะ	ก.สะพานนนทบุรี-บางบัวทอง (345) อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	1.08	20.20	21.11	F ตุลาคม 2557	B			
		ก.สะพานนนทบุรี-บางบัวทอง (345) อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	33.32	108.84	N/A	-	-	75.00	75.00	สถาบันการเงิน
4.	บริเวณร้านอินทรา	ก. 30 เมตรไม่โครงการแห่งวัดนะ	-	12.24	N/A	-	-	-	-	-
		ก. 30 เมตรไม่โครงการแห่งวัดนะ	11.10	262.94	1,065.70	H มกราคม 2563	B	-	-	หลักประกันในการออกหุ้น
5.	บริเวณถนนพหลโยธิน	ก.ร้านค้าแห่ง เขตประเวศ เขตประเวศ และเขตลาดกระบัง เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ	42.23	153.92	697.40	-	-	-	-	KTBL(G)บางส่วน

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ/ที่ตั้ง	พื้นที่เหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ราคาประเมินโดย	วันที่ประเมินราคา	วิธีประเมิน	วงเงินจำนวน	เงินกู้/ หักบัญชีค้าง (ล้านบาท)	หมายเหตุ
6.	เมโทร มีทาวน์ ราชพฤกษ์-ปทุมธานี	อาคารพาณิชย์ ถนนนนทบุรี-ปทุมธานี ซ.วัดหนองปรือ-วัดโพธิ์ท่า จ.ปทุมธานี	2.22	7.53	N/A	B กันยายน 2563	B	-	8.98	TBANK กู้รอบ 3 โครงการ
7.	บริเวณรังสิต - ปทุมธานี	ต.สวนพริกไทย อ.เมือง จ.ปทุมธานี	2.10	6.35	394.07	-	-	-	-	-
8.	ที่ดินบริเวณจ.นนทบุรี	ก.รัตนารักษ์ อ.เมือง จ.นนทบุรี	10.00	108.37	N/A	-	-	-	-	CIMB
		ต.ไทรบุรี อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี	2.62	36.68	42.00	D กันยายน 2557	B	-	-	KTBL(G)บางส่วน
		ก.สายบ้านบางขุนทอง-บ้านวัดไทยเจริญ ต.บางขุนทอง อ.บางกรวย จ.นนทบุรี	0.97	11.70	13.92	D กุมภาพันธ์ 2563	B	-	-	KTBL
9.	บริเวณร้านค้าแห่ง - นานาชาติ	ก.ร้านค้าแห่ง เขตมีนบุรี และเขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ	108.07	469.05	N/A	-	-	-	-	-
10.	ที่ดินบริเวณ บางพลีสมุทรปราการ	จ.สมุทรปราการ	4.86	22.36	N/A	-	-	-	-	-
11.	บริเวณถนนกาญจนาภิเษก	ก.กาญจนาภิเษก	108.75	215.37	N/A	-	-	-	-	TTBL(G) บางส่วน
12.	ที่ดินบริเวณมีนบุรี (คลองสอง)	บริเวณมีนบุรี (คลองสอง)	35.88	172.92	N/A	-	-	-	-	สถาบันการเงิน
13.	เพอร์เฟค เพลส ราชพฤกษ์	ก.ราชพฤกษ์ อ.เมือง จ. นนทบุรี	12.54	40.29	55.63	C ตุลาคม 2557	-	-	-	KTBL(G)บางส่วน
14.	บริเวณกิ่งแก้ว ช.39	ต.คลองราชาเทวะ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	17.48	157.64	171.00	D เมษายน 2563	-	60.00	54.00	สถาบันการเงิน
15.	ที่ดินบริเวณถนนรัชดา	ก.รัชดาภิเษก แขวงจันทน์เกษม กรุงเทพฯ	5.70	380.69	390.00	D มีนาคม 2563	-	-	-	สถาบันการเงิน
16.	ที่ดินบริเวณถนนรัชดา	ก.รัชดาภิเษก เขตดินแดง กรุงเทพฯ	3.43	849.73	-	-	-	-	-	หลักประกันในการออกหุ้นกู้
<b>โครงการภายใต้ บริษัท เอสเตท เพอร์เฟค จำกัด</b>										
17.	บริเวณถนนร่มเกล้า	ก.ร่มเกล้า เขตมีนบุรี กรุงเทพฯ	19.83	96.22	-	-	-	160.00	144.00	สถาบันการเงิน
<b>โครงการภายใต้ บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด</b>										
18.	เมโทร สายา จรัญ-ท่าพระ	แขวงวัดท่าพระ เขตบางกอกใหญ่ กรุงเทพฯ	3.70	664.37	-	-	-	-	-	หลักประกันในการออกหุ้นกู้
19.	บริเวณพัฒนาการ 37	ช.พัฒนาการ 37	0.04	-	-	-	-	-	-	หลักประกันในการออกหุ้นกู้ (บางส่วน)
20.	บริเวณรัชดา	ช.อินทนาถ 47	0.14	7.76	-	-	-	-	-	-
21.	เมโทร สายา จุฬาราช	ที่ดินบริเวณ รามบุรี	7.40	506.29	-	-	-	180.00	162.00	สถาบันการเงิน
22.	มาร์เก็ต ออโม่ เจริญวัฒนา	ก.เจริญวัฒนา ต.คลองพ้อม อ.ปากเกร็ด	4.56	38.97	-	-	-	-	-	-

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ/ที่ตั้ง	พื้นที่คงเหลือ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชี สุทธิ (ล้านบาท)	ราคาประเมิน โดย	วันที่ประเมิน ราคา	วิธีประเมิน	วงเงินจำนวน	เงินกู้/ หนี้คงค้าง (ล้านบาท)	หมายเหตุ
โครงการภายใต้ บริษัท เรสซิเดนซ์ บิมเบอร์รี่ จำกัด										
23.	บริเวณ บานบัวทอง	ต.บางบัวทอง อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี	0.57	1.78	6.21	E สิงหาคม2552	B	-	-	-
24.	โบลีวอลา บานใหญ่ 2	ต.บ้านใหม่ อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี	40.63	162.72	-	-	-	369.77	92.83	KTB
25.	ที่ดินเพอร์ฟิค พาร์ค ราชพฤกษ์ - ปทุมธานี	ต.บางปะเตี้อ อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี	0.26	1.25	-	-	-	-	-	-
26.	ที่ดินบริเวณจังหวัดตราด	ต.ไม้รูด อ.คลองใหญ่ จ.ตราด	59.97	127.49	164.40	D ธันวาคม2562	B	-	-	หลักประกันในการออกหุ้นกู้
โครงการภายใต้ บริษัท ซีเอ็นใหม่ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด										
27.	ที่ดินบริเวณเชียงใหม่	ต.แม่ริม อ.แม่ริม จ.เชียงใหม่	165.03	236.55	315.12	D ธันวาคม2562	G	-	-	หลักประกันในการออกหุ้นกู้
โครงการภายใต้ บริษัท แกรนด์ เอสเตท โกลด์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)										
28.	ที่ดินบริเวณระยอง	ถนนสายเทพ-แหลมแม่พิมพ์ ต.ชากพง อ.แกลง จ.ระยอง	16.34	129.49	-	-	-	-	-	หลักประกันในการออกหุ้นกู้
29.	ที่ดินบริเวณ หัวหิน	ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จ.เพชรบุรี	0.83	0.73	-	-	-	-	-	-
โครงการภายใต้ Kiroro Resort Holdings Co., Ltd.										
30.	Kiroro	เกาะอากาโด ประเทศญี่ปุ่น	528.38	70.81	-	-	-	-	-	-
บริเวณอื่นๆ			3.98	9.41	-	-	-	-	-	-
รวมบริษัทและบริษัทย่อย				5,187.20				844.77	528.74	

หมายเหตุ : (1) วงเงินจำนวนร่วมกัน 250 ล้านบาท สำหรับบริเวณรัตนนิมิตร์

วิธีการประเมิน : ประเมินราคาเป็นการประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ ซึ่งได้รับราคาประเมินเงินให้ปัจจุบันโดยการนำมูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมิน บวกค่าที่ดิน ที่เพิ่มขึ้นในระหว่างงวด

A วิธีมูลค่าคงเหลือ B วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด C วิธีมูลค่าคงเหลือ และวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด

D วิธีคิดดอกเบี้ยเงินเสียด E วิธีคิดดอกเบี้ยเงินเสียด F วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาดและสมมติฐานการพัฒนา

รหัส ชื่อบริษัทประเมิน B บริษัท เอเจนซี ฟอร์เรียเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด C บริษัท แอดวานซ์ แอฟแฟร์ส จำกัด D บริษัท เอส.แอล สเตนดาร์ด แอฟแฟร์ส จำกัด

A บริษัท บรูค เรียวเอสเตท จำกัด B บริษัท เวลท์ แอฟแฟร์ส จำกัด G บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด H บริษัท สยามอิมพีเรียล แอฟแฟร์ส จำกัด

E บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด



## ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ ประกอบด้วย

### ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าทางบัญชีสุทธิ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
		(ล้านบาท)		
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	โครงการต่างๆ	166.60	เป็นเจ้าของ <sup>1/6/10/11</sup>	ไม่มี
อาคารสำนักงานและสโมสร	โครงการต่างๆ	240.14	เป็นเจ้าของ <sup>1/2/5/6/8/11</sup>	ไม่มี/สโมสรเพื่อให้บริการลูกค้าในโครงการ
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สอย	สำนักงานใหญ่และโครงการต่างๆ	22.77	เป็นเจ้าของ <sup>1/2/3/4/5/6/7/9/11</sup>	ไม่มี
เครื่องมือและอุปกรณ์	โครงการต่างๆ	56.08	เป็นเจ้าของ <sup>1/2/3/4/5/6/7/8/11</sup>	ไม่มี
ยานพาหนะ	สำนักงานใหญ่และโครงการต่างๆ	0.46	เป็นเจ้าของ <sup>1/2/3/4/6/11</sup>	ไม่มี
งานระหว่างก่อสร้าง	โครงการต่างๆ	16.19	เป็นเจ้าของ <sup>1/2</sup>	ไม่มี
สินทรัพย์อื่นๆ	โครงการต่างๆ	23.53	เป็นเจ้าของ <sup>1/2/3/7</sup>	ไม่มี
<b>รวม</b>		<b>525.77</b>	<b>ล้านบาท</b>	

หมายเหตุ :

1/PF = บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

4/RN 9 = บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด

7/U&I = บริษัท ยูแอนดีไอ คอนสตรัคชั่น กรุงเทพ จำกัด

10/RM = บริษัท รามอินทรา มอรัล จำกัด

2/EP = บริษัท เอสเตท เพอร์เฟคท์ จำกัด

5/CMD = บริษัท เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

8/PREFEB = บริษัท เพอร์เฟค พร็อพเพอ จำกัด

11/WR = บริษัท วีรเทล จำกัด (มหาชน)

3/BD = บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด

6/PSC = บริษัท เพอร์เฟค สपोर्टคลับ จำกัด

9/TH-Connect = บริษัท ไทย คอนเนคท์ 2019 จำกัด

### ธุรกิจโรงแรมและอาคารสำนักงานในประเทศ

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าทางบัญชีสุทธิ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
		(ล้านบาท)		
1. ที่ดิน				
• โรงแรมเดอะแวงสทิน แกรนด์ สุขุมวิท (เฉพาะพื้นที่บริเวณด้านหน้าโรงแรม) เนื้อที่ 40.70 ตร.วา	ถนนสุขุมวิท ระหว่างซอย 17 และ 19 กรุงเทพฯ	71.23	เป็นเจ้าของ <sup>1</sup>	ไม่มี
• โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพ สุขุมวิท	ซอยสุขุมวิท 13 กรุงเทพฯ	3,053.25	เป็นเจ้าของ <sup>1</sup>	เป็นหลักประกันการชำระหนี้การออกหุ้นกู้วงเงินจำนวน 3,500 ลบ.
• โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา (เฉพาะบริเวณทางเข้าโรงแรม) เป็นพื้นที่ 149.70 ตร.วา	ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	6.77	เป็นเจ้าของ <sup>1</sup>	ไม่มี
• โรงแรมระยอง	ถนนสายเทพ-แหลมแม่พิมพ์ อ.แกลง จ.ระยอง	615.54	เป็นเจ้าของ <sup>1</sup>	เป็นหลักประกันการชำระหนี้การออกหุ้นกู้วงเงินจำนวน 300 ลบ., 373.90 ลบ. และ 93.26 ลบ.
• โรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน	ถ.เจริญกรุง บางรัก กรุงเทพฯ	2,977.80	เป็นเจ้าของ <sup>2</sup>	ไม่มี
รวม		6,724.59	ล้านบาท	

### 2. ส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

#### 2.1 ส่วนปรับปรุงที่ดิน

• โรงแรมเชรราตัน หัวหิน ปรานบุรี วิลล่า	ถ.เลียบชายหาดปรานบุรี ปากน้ำ ปราน ประจวบคีรีขันธ์	1.73	เป็นเจ้าของ <sup>3</sup>	ไม่มี
• โรงแรมเชรราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	0.63	เป็นเจ้าของ <sup>4</sup>	ไม่มี

#### 2.2 อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร

• โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพ สุขุมวิท	ถ.สุขุมวิท ซอย 13 กรุงเทพฯ	1,873.16	เป็นเจ้าของ <sup>1</sup>	เป็นหลักประกันการชำระหนี้การออกหุ้นกู้วงเงินจำนวน 3,500 ลบ.
---	----------------------------	----------	--------------------------	---

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าทางบัญชีสุทธิ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	การผูกพัน
		(ล้านบาท)		
• โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปรานบุรี วิลล่า	ก.เลียบชายหาดปรานบุรีปากน้ำ ปราน ประจวบคีรีขันธ์	41.71	เป็นเจ้าของ <sup>3</sup>	ไม่มี
• โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	ก.เพชรเกษม อำเภอบางละมุง จังหวัด เพชรบุรี	1.98	เป็นเจ้าของ <sup>4</sup>	ไม่มี
• โรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน	ก.เจริญกรุง บางรัก กรุงเทพฯ	1,580.34	อยู่ภายใต้ กรรมสิทธิ์ ของกองทรัสต์ แห่งหนึ่ง	
2.3 ส่วนปรับปรุงอาคาร	สำนักงานใหญ่	1.79	เป็นเจ้าของ <sup>1,5</sup>	ไม่มี
2.4 อุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง	โครงการต่างๆ	197.42	เป็นเจ้าของ <sup>1/2/3/4</sup>	ไม่มี
2.5 งานระหว่างก่อสร้าง	โครงการต่างๆ	129.61	เป็นเจ้าของ <sup>1/2/3/4</sup>	ไม่มี
2.6 อุปกรณ์สำนักงาน และเครื่องใช้ในการดำเนินงาน อื่นๆ	โครงการต่างๆ	34.08	เป็นเจ้าของ <sup>1/2/3/4/5/6</sup>	ไม่มี
2.7 ยานพาหนะ	โครงการต่างๆ	0.53	เป็นเจ้าของ <sup>1/2</sup>	ไม่มี
<b>รวมส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์</b>		<b>3,862.98</b>		
<b>รวม</b>		<b>10,587.57</b>	<b>ล้านบาท</b>	

หมายเหตุ :

1/GRAND = บริษัท แกรนด์ แอสเสท โอเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

3/OWD = บริษัท โอเวนเดล จำกัด

5/TPROP = บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

2/ROH = บริษัท โรงแรมรอยัลออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

4/HB = บริษัท ฮอนเนอร์ นิวชีเนส จำกัด

6/PED = บริษัท แปซิฟิค เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

#### ธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศ

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าทางบัญชีสุทธิ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	การผูกพัน
		(ล้านเยน)		
ที่ดิน	ฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น	110.26	เป็นเจ้าของ <sup>1</sup>	ไม่มี
อาคาร	ฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น	141.26	เป็นเจ้าของ <sup>1</sup>	ไม่มี
ส่วนปรับปรุงอาคาร	ฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น	8.42	เป็นเจ้าของ <sup>1/2</sup>	ไม่มี
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้	ฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น	45.72	เป็นเจ้าของ <sup>1/2</sup>	ไม่มี
ยานพาหนะ	ฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น	-	เป็นเจ้าของ <sup>1</sup>	ไม่มี
งานระหว่างก่อสร้าง	ฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น	5.40	เป็นเจ้าของ <sup>1</sup>	ไม่มี
สินทรัพย์อื่นๆ	ฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น	-	เป็นเจ้าของ <sup>1</sup>	ไม่มี
<b>รวม</b>		<b>311.06</b>		
	คิดเป็นเงินไทยบาท มีมูลค่า	81.16	ล้านบาท	
<b>รวม ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ ณ 31 ธันวาคม 2565</b>		<b>11,194.50</b>	<b>ล้านบาท</b>	

หมายเหตุ : อัตราแลกเปลี่ยนเฉลี่ย ณ วันทำการสุดท้าย 31 ธันวาคม 2565 : 100 เยน เท่ากับ 26.0914 บาท

1/KRH = Kiroro Resort Holdings Co., Ltd.

2/HHS = Hokkaido Holiday Service Co., Ltd.

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

โครงการ	ลักษณะโครงการ	เนื้อที่โครงการ (ไร่-งาน-ตร.วา)	ถือกรรมสิทธิ์โดย	มูลค่า (ล้านบาท)	การผูกพัน
โครงการสีลม	พื้นที่เชิงพาณิชย์	0-0-56	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	137.78	คำประกันตัวสัญญาใช้เงินมูลค่า 20 ล้านบาท
โครงการมณียา 3 (โรงเรียนอนุบาลมณียา)	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	2-0-03	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	7.87	ไม่มี
ที่ดินบริเวณต.สามเสนนอกฝั่งเหนือ เขตห้วยขวาง กทม. (เหม่งจ๋าย)	ที่ดิน	9-1-81	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	20.77	ไม่มี
ที่ดินบริเวณถนนรัชดา	ที่ดิน	2-3-42	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	16.55	ไม่มี
โครงการแจ้งวัฒนะ	ที่ดิน	2-2-9.2	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	13.04	ไม่มี
เบลล่า คอสต้า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	12-02-29	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	0.52	ไม่มี
โครงการมณียา 3 ที่ดินค่าน้ำจางสโมสร	ที่ดิน	0-3-69	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	1.66	ไม่มี
โครงการมณียา 3 ที่ดินสโมสร	ที่ดิน	0-0-52.60	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	0.52	ไม่มี
โครงการ ยูนิสโอฟท์ เชียงใหม่	อาคารห้องพัก 4 อาคาร	7-1-48	บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด	339.85	หลักประกันหุ้นกู้ PF
โครงการ Bangkok Midtown ฝั่งตะวันออก (ถนนรัชดาภิเษก ใกล้ศูนย์วัฒนธรรม)	พื้นที่เชิงพาณิชย์และอาคารสำนักงาน	7-3-62.1	บริษัท เซ็นเตอร์ พ้อยท์ ซุปเปอร์ มอลล์ จำกัด มีสิทธิการเช่าที่ดินเช่า 30 ปี (ระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 14 ปี)	361.67	ติดจำนองกับสถาบันการเงิน
		1-0-7.6	บริษัท เซ็นเตอร์ พ้อยท์ ซุปเปอร์ มอลล์ จำกัด		
โครงการ Bangkok Midtown ฝั่งตะวันตก (ถนนรัชดาภิเษก ใกล้ศูนย์วัฒนธรรม)	ศูนย์การค้าและพื้นที่เชิงพาณิชย์ พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 150,000 ตร.ม. (อยู่ระหว่างก่อสร้าง)	13-2-9.2	บริษัท เซ็นเตอร์ พ้อยท์ ซุปเปอร์ มอลล์ จำกัด มีสิทธิการเช่าที่ดินเช่า 30 ปี (ระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 22 ปี)	1,467.49	ไม่มี
โครงการ Metro Town (ถนนสาทร-กัลปพฤกษ์)	พื้นที่เชิงพาณิชย์ พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 15,000 ตร.ม.	6-0-59	บริษัท วิริทอล จำกัด (มหาชน) มีสิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปี (ระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 22 ปี 3 เดือน)	403.02	เปลี่ยนชื่อโครงการจาก "เมโทร เวสต์ ทาวน์" เป็น "เมโทร ทาวน์" ติดจำนองกับสถาบันการเงินในส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท
		5-0-53.6	บริษัท วิริทอล จำกัด (มหาชน)		
โครงการแจ้งวัฒนะ	ที่ดินเปล่า	3-3-96	บริษัท วิริทอล จำกัด (มหาชน) มีสิทธิการเช่าที่ดิน 17 ปี (ระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 14 ปี 7 เดือน)	11.63	ไม่มี
		2-2-9.2	บริษัท วิริทอล จำกัด (มหาชน) มีสิทธิการเช่าที่ดิน 17 ปี (ระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 14 ปี 7 เดือน)		
โครงการดิ อัลเลซ์**	ศูนย์รวมร้านค้าให้เช่า	2,023.72*	บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไทเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	205.19	เป็นหลักประกันการชำระหนี้การออกหุ้นกู้วงเงิน 3,500 ลบ.

โครงการ	ลักษณะโครงการ	เนื้อที่โครงการ (ไร่-งาน- ตร.วา)	กิจกรรมสิทธิ์โดย	มูลค่า (ล้านบาท)	การผูกพัน
ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ให้เช่า ภายในโครงการโอศด์ สุขุมวิท 11**	ห้องชุดเพื่อการ พาณิชย์ให้เช่า	242.84*	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โอเกสส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	26.94	เป็นหลักประกันการ ชำระหนี้การออกหุ้นกู้ วงเงิน 1,000 ลบ. (เพิ่มหลักทรัพย์ ไม่ เพิ่มวงเงินจำนอง)
ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ให้เช่า ภายในโครงการ เดอะแกรนด์**	ห้องชุดเพื่อการ พาณิชย์ให้เช่า	134.76*	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โอเกสส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	3.55	เป็นหลักประกันการ ชำระหนี้การออกหุ้นกู้ วงเงิน 1,000 ลบ. (เพิ่มหลักทรัพย์ ไม่เพิ่มวงเงินจำนอง)
รวม				3,018.05	

หมายเหตุ : \*\* พื้นที่เป็นตารางเมตร

- <sup>1)</sup> บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ถือหุ้น ร้อยละ 94.98 ในบริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน)
- <sup>2)</sup> บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ถือหุ้น ร้อยละ 100 ในบริษัท เอสเตท เพอร์เฟคท์ จำกัด
- <sup>3)</sup> บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) ถือหุ้น ร้อยละ 100 ในบริษัท เซ็นเตอร์ พ้อยท์ ซอปปิง มอลล์ จำกัด
- <sup>4)</sup> บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 94.60 ในบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
- <sup>5)</sup> บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 35.48 ในบริษัท แกรนด์ แอสเสท โอเกสส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และถือหุ้นร้อยละ 100 ในบริษัท แปซิฟิก เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

## สินทรัพย์สิทธิการเช่า

รายละเอียดสิทธิการเช่าของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2565 มีดังนี้

### บริษัท

คู่สัญญา	ผู้เช่า : บริษัท ผู้ให้เช่า : กรมธนารักษ์
อายุสัญญา	50 ปี เริ่มตั้งแต่ 23 พฤศจิกายน 2559 ถึง 22 พฤศจิกายน 2609
เนื้อที่เช่า (ไร่-งาน-ตร.วา)	895-0-44 บริเวณตำบลโบสถ์ อำเภอกลองใหญ่ จังหวัดตราด
ค่าเช่า	คิดอัตราค่าเช่าเป็นรายปี เป็นระยะเวลา 50 ปี โดยมีการปรับอัตราค่าเช่าขึ้นทุกๆ 5 ปี
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	335.38 ล้านบาท

### บจ. รามอินทรา มอลล์ (เดิมชื่อ บจ. มาริยา สดัพพ์)

คู่สัญญา	ผู้เช่า : บจ. รามอินทรา มอลล์ (เดิมชื่อ บจ. มาริยา สดัพพ์) ผู้ให้เช่า : บุคคลธรรมดา
อายุสัญญา	33 ปี เริ่มตั้งแต่ 9 เมษายน 2556 ถึง 31 มีนาคม 2589
เนื้อที่เช่า (ไร่-งาน-ตร.วา)	34-0-0 บริเวณแขวงลาดพร้าว เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ
ค่าเช่า	ระยะเวลาก่อสร้าง 2 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2556 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558 จะไม่มีการเก็บค่าเช่า หลังจากนั้น คิดอัตรา ค่าเช่าเป็นรายปี โดยมีการปรับอัตราค่าเช่าขึ้นทุกๆ 3 ปี
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	273.72 ล้านบาท

- 1 เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2557 บจ. รามอินทรา มอลล์ ได้ขยายอายุของสัญญาเช่าที่ดินเดิมที่ได้ลงนามในสัญญาเมื่อวันที่ 9 เมษายน 2556 ออกไปอีก 3 ปีจากครบกำหนดสัญญาวันที่ 31 มีนาคม 2586 เป็นวันที่ 31 มีนาคม 2589 และเมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2559 บจ. รามอินทรา มอลล์ ได้ขยายอายุของสัญญาเช่าที่ดินเดิมที่ได้ลงนามในสัญญาเมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2557 ออกไปอีก 3 ปีจากครบกำหนดสัญญาวันที่ 31 มีนาคม 2589 เป็นวันที่ 31 มีนาคม 2592

คู่สัญญา	ผู้เช่า : บจ. รามอินทรา มอลล์ (เดิมชื่อ บจ. มาริยา สดัพพ์) ผู้ให้เช่า : บุคคลธรรมดา
อายุสัญญา	30 ปี เริ่มตั้งแต่ 1 กุมภาพันธ์ 2560 ถึง 31 มกราคม 2590
เนื้อที่เช่า (ไร่-งาน-ตร.วา)	9-1-92.30 บริเวณแขวงคลองกุ่ม เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ



ค่าเช่า	ระยะเวลาก่อสร้าง 29 เดือน ตั้งแต่วันที่ 24 กันยายน 2557 ถึงวันที่ 31 มกราคม 2560 จะไม่มีการเก็บค่าเช่า หลังจากนั้น คิดอัตราค่าเช่าเป็นรายปี โดยมีการปรับอัตราค่าเช่าขึ้นทุกๆ 3 ปี
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	48.56 ล้านบาท

#### บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไชยเทล์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้

คู่สัญญา	ผู้เช่า : บจ. โอเวนเดล ผู้ให้เช่า : กระทรวงการคลัง
อายุสัญญา	27 ปี 2 เดือน 28 วัน เริ่มตั้งแต่ 11 สิงหาคม 2548 ถึง 7 พฤศจิกายน 2575
เนื้อที่เช่า (ไร่-งาน-ตร.วา)	25-2-42.25 บริเวณถนนเลียบชายหาดปรานบุรี ตำบลปากน้ำปราน อำเภอบรรพตพิสัย จังหวัดประจวบคีรีขันธ์
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	192.57 ล้านบาท
คู่สัญญา	ผู้เช่า : บจ. ออนเนอริ บิวซิเนส ผู้ให้เช่า : กริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้
อายุสัญญา	6 ปี เริ่มตั้งแต่ 12 ตุลาคม 2560 ถึง 11 ตุลาคม 2566
วัตถุประสงค์	เช่าโรงแรม เซอรادتน์ หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	73.08 ล้านบาท

หมายเหตุ : อายุสัญญา ตามสัญญาบริษัทได้รับสิทธิในการเจรจาต่ออายุสัญญาเช่าก่อนบุคคลอื่น

#### บมจ. โรงแรมรอยัลออคิด (ประเทศไทย)

คู่สัญญา	ผู้เช่า : บมจ. โรงแรม รอยัลออคิด (ประเทศไทย) ผู้ให้เช่า : สถานเอกอัครราชทูต โปรตุเกส
อายุสัญญา	10 ปี เริ่มตั้งแต่ 1 มกราคม 2563 ถึง 31 ธันวาคม 2572
วัตถุประสงค์	เช่าเพื่อเป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งของโรงแรม รอยัลออคิด เซอรادتน์ โฮเทล และทาวเวอร์ส
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	90.27 ล้านบาท

#### บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้

คู่สัญญา	ผู้เช่า : บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้ ผู้ให้เช่า : บริษัทแห่งหนึ่ง
อายุสัญญา	30 ปี เริ่มตั้งแต่ 26 ธันวาคม 2546 ถึง 25 ธันวาคม 2576
เนื้อที่เช่า (ตรม.)	13.16 ไร่ในโครงการศูนย์การค้าพลาซ่าเดียม เวิลด์ ซุปเปอร์ ประตูน้ํา กรุงเทพฯ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	1.08 ล้านบาท

#### อื่นๆ

คู่สัญญา	ผู้เช่า : บริษัทฯ และบริษัทลูก ผู้ให้เช่า : บริษัทหลายแห่ง
อายุสัญญา	อยู่ระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม 2538 ถึง 31 กรกฎาคม 2575
วัตถุประสงค์	เช่าเพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงาน, เป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์, อุปกรณ์และยานพาหนะ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	115.19 ล้านบาท

มูลค่ารวมสินทรัพย์สิทธิการใช้ ตามบัญชี ณ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 เท่ากับ 1,129.85 ล้านบาท

## งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่จะต้องส่งมอบสินค้าให้กับผู้ซื้อบ้านและคอนโดมิเนียม ตามที่ระบุในสัญญาซื้อขายโดยแบ่งเป็นภาระผูกพันในแต่ละโครงการ ดังนี้

ชื่อโครงการ	พัฒนาโครงการโดย	งานค้างส่งมอบ	
		หน่วย	ล้านบาท
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ			
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ เซ็นจูรี่ ราบคำแหง - สุวรรณภูมิ	PF	1	31
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ พระราม9 - กรุงเทพกรีฑา	PF	9	404
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ สุขุมวิท77 - สุวรรณภูมิ (4)	PF	10	403
เพอร์เฟค เรสซิเดนซ์			
เพอร์เฟค เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 77	EP	1	20
เพอร์เฟค เรสซิเดนซ์ พระราม9 - กรุงเทพกรีฑา	PF	2	25
เพอร์เฟค เพลส			
เพอร์เฟค เพลส รัชสิด - ทางด่วนบางพลู	PF	8	70
เพอร์เฟค เพลส ราบอินทรา - วงแหวน (3)	PF	4	28
เพอร์เฟค เพลส ราบคำแหง - สุวรรณภูมิ (3)	PF	5	36
เพอร์เฟค เพลส แจ้งวัฒนะ (2)	PF	6	42
เพอร์เฟค เพลส พระราม 9 - กรุงเทพกรีฑา	PF	23	255
เพอร์เฟค เพลส สุขุมวิท 77 - สุวรรณภูมิ (9)	EP	7	87
เพอร์เฟค พาร์ค			
เพอร์เฟค พาร์ค รัชสิด (2)	PF	10	63
เพอร์เฟค พาร์ค บางใหญ่	PF	2	9
เพอร์เฟค พาร์ค แจ้งวัฒนะ	PF	8	41
เพอร์เฟค พาร์ค กรุงเทพกรีฑา - ราบคำแหง	PF	19	123
เพอร์เฟค พาร์ค บางนา	BD	1	5
เพอร์เฟค พาร์ค สุวรรณภูมิ (5)	EP	18	123
เพอร์เฟค พาร์ค เวสต์เกต	RN 9	4	21
เพอร์เฟค พาร์ค ชัยพฤกษ์	RN 9	4	26
เพอร์เฟค พาร์ค ราชพฤกษ์ - ปทุมธานี	RN 9	2	43
เดอะ เมกโทร/เมโทร บิซทาวน์/โอดี วิลล่า <sup>1</sup>			
เดอะ เมกโทร เพชรเกษม 48	PF	7	41
เดอะ เมกโทร ราชพฤกษ์ - ปทุมธานี	PF	1	3
เดอะ เมกโทร งามวงศ์วาน	BD	1	7
เมกโทร บิซทาวน์ แจ้งวัฒนะ 4	PF	1	20
เมกโทร บิซทาวน์ แจ้งวัฒนะ 5	PF	7	98
โอดี วิลล่า ราชพฤกษ์ตัดใหม่	PF	1	6
โอดี วิลล่า ชัยพฤกษ์	PF	2	8
โอดี วิลล่า บางใหญ่	PF	1	3
โอดี วิลล่า บางนา 2	BD	1	5

ชื่อโครงการ	พัฒนาโครงการโดย	งานค้างส่งมอบ	
		หน่วย	ล้านบาท
โบลด์ วิลล่า พระราม 5 - กาญจนนาภิเษก	EP	1	4
โบลด์ วิลล่า ทาวน์โฮม รังสิต คลอง 7	EP	1	3
โบลด์ วิลล่า ทาวน์โฮม บางนา	EP	5	16
โบลด์ วิลล่า ทาวน์โฮม ลาดกระบัง	EP	4	13
<b>เดอะสกาย/เดอะเลค/เมโทร สกาย/เมโทรลักซ์/ไฮด์<sup>2</sup></b>			
เดอะ สกาย สุขุมวิท	PF	3	11
เดอะ เลค ใกล้เคียง - วุฒากาศ (3)	PF	4	9
เมโทร สกาย ประชาชื่น	PF	4	11
เมโทร สกาย วุฒากาศ	BD	19	54
เมโทรลักซ์ รัชดา	BD	1	5
ไฮด์ สุขุมวิท 11	GRAND	7	62
<b>เพนดัม</b>			
เพนดัม อารีย์ - สุทธิสาร	PF	1	46
<b>เบลล่า เดล มอนเต้</b>			
เบลล่า เดล มอนเต้ เยาวใหญ่	PF	3	45
<b>เบลล่า คอสต้า<sup>2</sup></b>			
เบลล่า คอสต้า หัวหิน	PF	2	11
<b>ไอคอนด/อยู่รวย คอนโด<sup>2</sup></b>			
ไอคอนด พัฒนาการ - ศรีนครินทร์	PF	37	73
อยู่รวย คอนโด	BD	33	31
<b>รวม</b>		<b>291</b>	<b>2,440</b>

1 ทาวน์เฮาส์ 2 คอนโดมีเนียม

PF = บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟกต์ จำกัด (มหาชน)

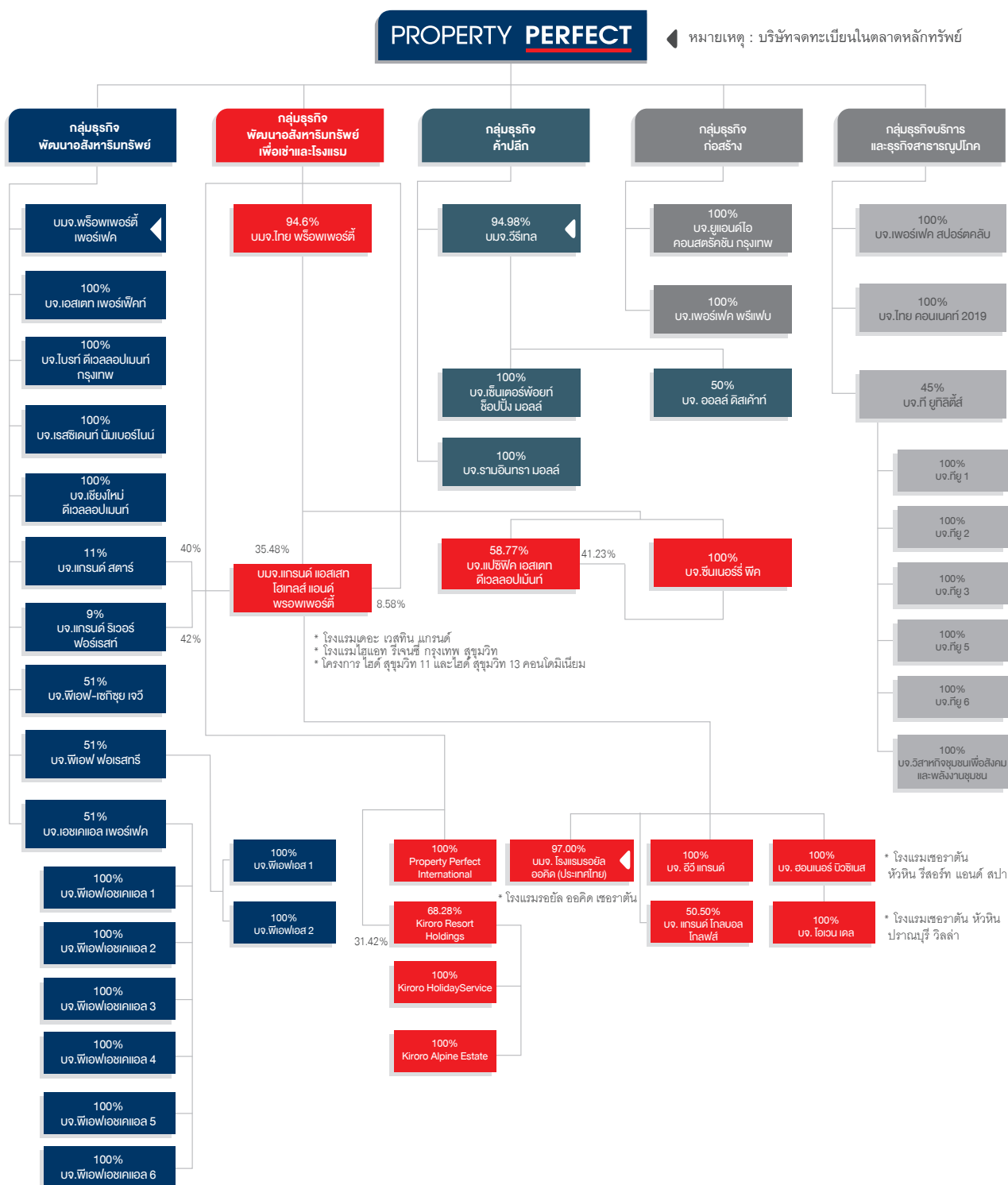
EP = บริษัท เอสเตท เพอร์เฟกต์ จำกัด

BD = บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด

RN 9 = บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด

GRAND = บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

# โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท





บริษัทและบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นหลัก เป็นโครงการเพื่ออยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และ คอนโดมิเนียม

โดยโครงสร้างการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม แบ่งออกเป็น 5 กลุ่ม ได้แก่

1. กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2. กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรม
3. กลุ่มธุรกิจค้าปลีก
4. กลุ่มธุรกิจก่อสร้าง
5. กลุ่มธุรกิจบริการและอื่นๆ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทและบริษัทย่อยตามแต่ละกลุ่มธุรกิจมีดังนี้

### กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นหลัก เป็นโครงการเพื่ออยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และ คอนโดมิเนียม โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

#### บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เวิร์ฟ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”)

ประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีโครงการที่อยู่ระหว่างการเปิดขายรวม 38 โครงการ มูลค่าโครงการคงเหลือขายรวมทั้งสิ้น 21,265 ล้านบาท (สามารถศึกษารายละเอียดโครงการของบริษัทและบริษัทย่อยเพิ่มเติมในส่วนลักษณะการประกอบธุรกิจ ตารางผลิตภัณฑ์แยกตามโครงการปัจจุบัน)

#### บริษัท เอสเตท เพอร์เฟกต์ จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ. เอสเตท เพอร์เฟกต์ ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ ก่อตั้งเมื่อปี 2537 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ในทำเลต่างๆ ที่มีศักยภาพ โดยในปี 2560 ได้เริ่มพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม บริเวณ สุขุมวิท 77 มูลค่ารวม 1,858 ล้านบาท และรับรู้รายได้ทั้งหมดในปี 2562

ปัจจุบัน บจ. เอสเตท เพอร์เฟกต์ มีทุนจดทะเบียน 1,200 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว 1,200 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บจ. เอสเตท เพอร์เฟกต์ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการเปิดขาย 7 โครงการ มูลค่าโครงการคงเหลือขายรวมทั้งสิ้น 4,891 ล้านบาท (สามารถศึกษารายละเอียดโครงการของบริษัทย่อยเพิ่มเติมในส่วนลักษณะการประกอบธุรกิจ ตารางผลิตภัณฑ์แยกตามโครงการปัจจุบัน)

กรรมการของ บจ. เอสเตท เพอร์เฟกต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	กรรมการ
2. นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์	กรรมการ
3. นายวิชาญ ศิริเวชราวุธ	กรรมการ
4. นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์	กรรมการ
5. นายรุ่งโรจน์ สิงหนัดกิจ	กรรมการ

#### บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ. ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ ก่อตั้งเมื่อปี 2550 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมเพื่อการอยู่อาศัย

ปัจจุบัน บจ. ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ มีทุนจดทะเบียน 1,000 ล้านบาท ทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว 1,000 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บจ. ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ มีโครงการที่เปิดขายรวม 8 โครงการ คิดเป็นมูลค่าโครงการคงเหลือขายรวม 3,143 ล้านบาท (สามารถศึกษารายละเอียดโครงการของบริษัทย่อยเพิ่มเติมในส่วนลักษณะการประกอบธุรกิจ ตารางผลิตภัณฑ์แยกตามโครงการปัจจุบัน)

กรรมการของ บจ. ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายวงศกรณ ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการ
2. นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	กรรมการ
3. นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์	กรรมการ
4. นายสุเมธ สุวจนกรณ	กรรมการ
5. นายสุรศักดิ์ วัชรพงศ์ปรีชา	กรรมการ

#### บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ. เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ มีทุนจดทะเบียน 1,000 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 มีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยแนวราบที่เป็นโครงการขนาดเล็ก ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ โดยมีกลุ่มเป้าหมายเป็นลูกค้าที่กำลังเริ่มสร้างครอบครัว มีความต้องการบ้านเดี่ยวหรือทาวน์เฮ้าส์ในระดับราคา 1.9 - 6.0 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บจ. เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ มีโครงการที่เปิดขายอยู่ 5 โครงการ คิดเป็นมูลค่าคงเหลือขายรวม 3,986 ล้านบาท (สามารถศึกษารายละเอียดโครงการของบริษัทย่อยเพิ่มเติมในส่วนลักษณะการประกอบธุรกิจ ตารางผลิตภัณฑ์แยกตามโครงการปัจจุบัน)

กรรมการของ บจ. เอสซีเคเอ็นท์ นัมเบอร์ไนน์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์	กรรมการ
2. นายอรรถนพ อังกุศลทศศิริ	กรรมการ
3. นายพิพัฒน์ นิตยโกศล	กรรมการ
4. นายสุเมธ สุวจนกรณีย์	กรรมการ

#### บริษัท เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ. เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ มีทุนจดทะเบียน 200 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ก่อตั้งเมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2556 มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นช่องทางของบริษัทในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์สำหรับการอยู่อาศัยในรูปแบบของการขาย และเช่า โดยจะเน้นการพัฒนาโครงการแนวราบในบริเวณจังหวัด เชียงใหม่เป็นหลัก

ปัจจุบัน บจ. เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ เริ่มพัฒนาที่ดินเพื่อเตรียมสำหรับการพัฒนาโครงการในอนาคต

กรรมการของ บจ. เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายวงศกรณ์ ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการ
2. นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์	กรรมการ
3. นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์	กรรมการ
4. นายกฤตภาส พงศ์ภักดิ์วัตร	กรรมการ

#### บริษัท เอชเคแอล เพอร์เฟค จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ. เอชเคแอล เพอร์เฟค เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทและ บจ. เอชเคแอล (ไทย ดีเวลลอปเม้นท์) ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของ Hongkong Land Co.,Ltd. ก่อตั้งเมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2561 ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 10 ห้องแอลเอ-แอลบี2 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ เพื่อลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 40 ล้านบาท เรียกชำระแล้วเต็มจำนวน โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51

กรรมการของ บจ. เอชเคแอล เพอร์เฟค ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายวงศกรณ์ ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการ
2. นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	กรรมการ
3. นายยี่ คง เส็ง ฟรานซิส	กรรมการ
4. นางสาวออง เล คุณ	กรรมการ

#### บริษัท พีโอพีเอชเคแอล 1 จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ. พีโอพีเอชเคแอล 1 เป็นบริษัทที่ บจ. เอชเคแอล เพอร์เฟค ถือหุ้นร้อยละ 100 ก่อตั้งเมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2561 ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 10 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณแจ้งวัฒนะเพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน

กรรมการของ บจ. พีโอพีเอชเคแอล 1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายวงศกรณ์ ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการ
2. นายศรัณยู อรรถภูยานสกุล	กรรมการ
3. นายยี่ คง เส็ง ฟรานซิส	กรรมการ
4. นางสาวออง เล คุณ	กรรมการ

#### บริษัท พีโอพีเอชเคแอล 2 จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ. พีโอพีเอชเคแอล 2 เป็นบริษัทที่ บจ. เอชเคแอล เพอร์เฟค ถือหุ้นร้อยละ 100 ก่อตั้งเมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2561 ตั้งอยู่เลขที่ 127 อาคารเกษรทาวเวอร์ ฐานบี ชั้น 20 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณแจ้งวัฒนะเพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน

กรรมการของ บจ. พีโอพีเอชเคแอล 2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายลิ้ม เทียน เม้ง	กรรมการ
2. นายอนุชา ตันตระวาณิชย์	กรรมการ
3. นายอักร ชิง เทเรนซ์ ลี	กรรมการ
4. นายวิลเลียม เจมส์ ปาร์ค ไบรท์	กรรมการ

#### บริษัท พีโอพีเอชเคแอล 3 จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ. พีโอพีเอชเคแอล 3 เป็นบริษัทที่ บจ. เอชเคแอล เพอร์เฟค ถือหุ้นร้อยละ 100 ก่อตั้งเมื่อวันที่ 16 สิงหาคม 2561 ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 10 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณสนามบินสุวรรณภูมิเพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน

กรรมการของ บจ. พีโอพีเอชเคแอล 3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายวงศกรณ์ ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการ
2. นายศรัณยู อรรถภูยานสกุล	กรรมการ
3. นายยี่ คง เส็ง ฟรานซิส	กรรมการ
4. นางสาวออง เล คุณ	กรรมการ

### บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 4 จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ. พีเอฟเอชเคแอล 4 เป็นบริษัทที่ บจ. เอชเคแอล เพอร์เฟค ถือหุ้นร้อยละ 100 ก่อตั้งเมื่อวันที่ 27 กันยายน 2562 ตั้งอยู่เลขที่ 127 อาคารเกษรทาวเวอร์ ภูเก็ต ชั้น 20 ถนนราชมรรคา แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณถนนปิ่นสุวรรณ์ภูมิเพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน

กรรมการของ บจ. พีเอฟเอชเคแอล 4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายศรัณยู อรรถญาณสกุล	กรรมการ
2. นายลิม เทียน เม้ง	กรรมการ
3. นายวิลเลียม เจมส์ ปาร์ค ไบรท์	กรรมการ
4. นายฮัก ชิง เทเรนซ์ ลี	กรรมการ

### บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 5 จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ. พีเอฟเอชเคแอล 5 เป็นบริษัทที่ บจ. เอชเคแอล เพอร์เฟค ถือหุ้นร้อยละ 100 ก่อตั้งเมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม 2562 ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคาร วรสมบัติ ชั้น 10 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณถนนแจ้งวัฒนะเพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน

กรรมการของ บจ. พีเอฟเอชเคแอล 5 จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายยี คัง เล็ง ฟรานซิส	กรรมการ
2. นายฮัก ชิง เทเรนซ์ ลี	กรรมการ
3. นายศรัณยู อรรถญาณสกุล	กรรมการ
4. นายลิม เทียน เม้ง กรรมการ	

### บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 6 จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ. พีเอฟเอชเคแอล 6 เป็นบริษัทที่ บจ. เอชเคแอล เพอร์เฟค ถือหุ้นร้อยละ 100 ก่อตั้งเมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2562 ตั้งอยู่เลขที่ 127 อาคารเกษรทาวเวอร์ ภูเก็ต ชั้น 20 ถนนราชมรรคา แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณถนนแจ้งวัฒนะเพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน

กรรมการของ บจ. พีเอฟเอชเคแอล 6 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายวงศกรณ์ ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการ
2. นายอนุชา ตันตระวานิชย์	กรรมการ
3. นางสาวออง เล คุณ	กรรมการ
4. นายวิลเลียม เจมส์ ปาร์ค ไบรท์	กรรมการ

### บริษัท พีเอฟ-เซกิซุ เจวี จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ. พีเอฟ-เซกิซุ เจวี เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทและกับ Sekisui Chemical Company Limited ซึ่งเป็นบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญและมีเครือข่ายที่กว้างขวาง ทั้งในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับวัสดุและอุปกรณ์พลาสติกคุณภาพสูง ผลิตภัณฑ์เกี่ยวกับโครงสร้างพื้นฐานของชุมชนเมืองและสิ่งแวดล้อม และธุรกิจรับสร้างบ้าน รวมทั้งธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ทั้งในประเทศญี่ปุ่นและประเทศต่างๆ ก่อตั้งเมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2561 ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคาร วรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ เพื่อลงทุนก่อสร้างและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 200 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51

กรรมการของ บจ. พีเอฟ-เซกิซุ เจวี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายรุ่งโรจน์ สิงหนัดกิจ	กรรมการ
2. นายศรัณยู อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นายอะกิระ อิเคดะ	กรรมการ
4. นายเทะสึจิ อันโดะ	กรรมการ

### บริษัท พีเอฟ ฟอเรสทรี จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ. พีเอฟ ฟอเรสทรี เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทกับ Sumitomo Forestry Singapore Ltd. ("Sumitomo") ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่ม Sumitomo Forestry Co.,Ltd. เพื่อลงทุนและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ก่อตั้งเมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2562 ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคาร วรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 500 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51

กรรมการของ บจ. พีเอฟ ฟอเรสทรี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายวงศกรณ์ ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการ
2. นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	กรรมการ
3. นายเคอิชิโร่ ยาซาวะ	กรรมการ
4. นายเคนจิ อาอิซุระ	กรรมการ

### บริษัท พีเอฟเอส 1 จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ. พีเอฟเอส 1 (บริษัทย่อย) เป็นบริษัทที่ บจ. พีเอฟ ฟอเรสทรี ถือหุ้นร้อยละ 100 ก่อตั้งเมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2562 ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคาร วรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณราชพฤกษ์ตัดใหม่เพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 280 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน

กรรมการของ บจ. พีเอฟเอส 1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 2 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายพิพัฒน์ นิตยโกศล	กรรมการ
2. นายเคนจิ อาอิอุระ	กรรมการ

### บริษัท พีเอฟเอส 2 จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ. พีเอฟเอส 2 (บริษัทย่อย) เป็นบริษัทที่ บจ. พีเอฟ เอสเอสที ถือหุ้นร้อยละ 100 ก่อตั้งเมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2562 ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคาร วรสมบัติ ชั้น 10 โซนแอลซี ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณราชพฤกษ์ตัดใหม่ เพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 210 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน

กรรมการของ บจ. พีเอฟเอส 2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 2 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายสุธี สอนคุณ	กรรมการ
2. นายเคอิจิโร่ ยาซาวะ	กรรมการ

### บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ. แกรนด์ สตาร์ เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง บริษัท ซูมิโตโม ฟอเรสทรี จำกัด บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2560 ตั้งอยู่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้นที่ 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ เพื่อพัฒนาโครงการไฮเอนด์ลักซ์ชัวรี่คอนโดมิเนียม มีทุนจดทะเบียน 1,200 ล้านบาทและเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 11 และถือหุ้นทางอ้อมในสัดส่วนร้อยละ 16.86

กรรมการของ บจ. แกรนด์ สตาร์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายศานิต อรรถญาณสกุล	กรรมการ
2. นายวิทวัส วิภากุล	กรรมการ
3. นายเคอิจิโร่ ยาซาวะ	กรรมการ
4. นายโยทาโร ทานากะ	กรรมการ

### บริษัท แกรนด์ รีเวอร์ พอร์ส จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ. แกรนด์ รีเวอร์ พอร์ส เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง บริษัท ซูมิโตโม ฟอเรสทรี จำกัด บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 6 กรกฎาคม 2561 ตั้งอยู่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้นที่ 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขต

คลองเตย กรุงเทพฯ ลงทุนและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณ ถนนเจริญนครเพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 1,430 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 9 และถือหุ้นทางอ้อมในสัดส่วนร้อยละ 17.70

กรรมการของ บจ. แกรนด์ รีเวอร์ พอร์ส ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายศานิต อรรถญาณสกุล	กรรมการ
2. นายวิทวัส วิภากุล	กรรมการ
3. นายเคอิจิโร่ ยาซาวะ	กรรมการ
4. นายโยทาโร ทานากะ	กรรมการ

## กลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าและโรงแรม

### บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อย)

บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้ ตั้งอยู่เลขที่ 2922/305-306 อาคารชาบูอิสสระ ทาวเวอร์ 2 ชั้น 29 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ จดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2537 ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ปัจจุบัน บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้ มีทุนจดทะเบียน 3,353,702,060 บาท ทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว 3,193,185,471 บาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 94.60 และได้ขอเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์ จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งคณะกรรมการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้อนุมัติการเพิกถอนหลักทรัพย์ ตั้งแต่วันที่ 9 ธันวาคม 2559

กรรมการของ บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. ดร.พิจิตต์ รัตกุล	ประธานกรรมการ
2. นายปราโมทย์ เริ่มยินดี	กรรมการ
3. นายพรสวัสดี เกษจุฬาศรีโรจน์	กรรมการ
4. นายประสงค์ วรารัตนกุล	กรรมการ
5. นายลิขิต สมนวลดาต	กรรมการ

### บริษัท แปซิฟิค เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้)

บจ. แปซิฟิค เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ ตั้งอยู่เลขที่ 2922/305 อาคารชาบูอิสสระ ทาวเวอร์ 2 ชั้น 29 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัด เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2531 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 1,151,100,000 บาท ทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว 1,151,100,000 บาท บริษัทถือหุ้นผ่าน บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้ เป็นสัดส่วนร้อยละ 58.77 ปัจจุบันอยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้โครงการใหม่



กรรมการของ บจ. แปซิฟิก เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. ดร.พิจิตต์ รัตตกุล	ประธานกรรมการ
2. นายปราโมทย์ เริ่มยินดี	กรรมการ
3. นายพรสวัสดิ์ เกษจุพัาศรีโรจน์	กรรมการ

## บริษัท ซีนเนอร์จี พิค จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้)

บจ. ซีนเนอร์จี พิค ตั้งอยู่ที่ Quastisky Buildings, PO Box 4389, Road Town, Tortola, British Virgin Islands จัดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัด เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2553 ปัจจุบัน บริษัท ซีนเนอร์จี พิค จำกัด มีทุนจดทะเบียน US\$ 50,000 ทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว US\$ 50,000 บริษัทถือหุ้นผ่าน บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้ เป็นสัดส่วนร้อยละ 100

กรรมการของ บจ. ซีนเนอร์จี พิค ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 1 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายพรสวัสดิ์ เกษจุพัาศรีโรจน์	กรรมการ

## บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไทเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อยของ บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้)

บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไทเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ (“แกรนด์”) ตั้งอยู่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ จัดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชน จำกัด เมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2546 ปัจจุบัน บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไทเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ มีทุนจดทะเบียน 5,323,497,050 บาท ทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว 4,670,560,011.50 บาท ปัจจุบันบริษัทถือหุ้นแกรนด์ผ่าน บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้ เป็นสัดส่วนร้อยละ 35.48 และถือโดยตรงเป็นสัดส่วนร้อยละ 8.58

บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไทเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ ดำเนินธุรกิจด้านการโรงแรมและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ปัจจุบันมีโรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้ว 5 แห่ง

1. โรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท ที่ตั้ง ซอยสุขุมวิท 19 กรุงเทพฯ เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว มีจำนวนชั้น 25 ชั้น มีจำนวนห้องพัก 362 ห้อง
2. โรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส ที่ตั้ง ถนนเจริญกรุง 30 กรุงเทพฯ เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว มีจำนวนชั้น 28 ชั้น มีจำนวนห้องพัก 726 ห้อง
3. โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ที่ตั้ง อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว มีจำนวนชั้น 2 ชั้น และมีจำนวนห้องพัก 241 ห้อง

4. โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า ที่ตั้ง อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว มีจำนวนชั้น 1 ชั้น มีจำนวนห้องพักแบบพูลวิลล่า 53 หลัง

5. โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพ สุขุมวิท เป็นโรงแรมระดับ upper upscale ที่ตั้ง ซอยสุขุมวิท 13 มีจำนวนชั้น 31 ชั้น มีจำนวนห้องพัก 273 ห้อง

และยังมีโครงการมิกซ์ยูสอยู่ระหว่างก่อสร้างและพัฒนาโครงการ ที่ประกอบไปด้วย บ้านพักตากอากาศวิลล่า โรงแรม และคอนโดมิเนียม ที่จังหวัดระยอง ขนาดพื้นที่ประมาณ 93 ไร่ บนเนินแหลมแม่พิมพ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไทเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ มีโครงการ ที่เปิดขายอยู่ 3 โครงการ ได้แก่ โครงการไฮด์ สุขุมวิท 11, โครงการหัวหิน บลู ลาภูนี รีสอร์ท และโครงการอมาธรา เรสซิเดนเซส ระยอง คิดเป็นมูลค่าคงเหลือรวม 3,756 ล้านบาท (สามารถศึกษารายละเอียดโครงการของบริษัทย่อยเพิ่มเติมในส่วน ลักษณะการประกอบธุรกิจ ตารางผลิตภัณฑ์แยกตามโครงการปัจจุบัน)

กรรมการของ บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไทเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 11 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายวิชัย <sup>(1)</sup> ทองแดง	ประธานกรรมการ และ กรรมการอิสระ
2. ดร.พิจิตต์ รัตตกุล	รองประธานกรรมการ และ ประธานกรรมการบริหาร
3. นายศานิต อรรถญาณสกุล	กรรมการ
4. นายวิฑูรย์ วิชากุล	กรรมการ
5. นางสาววิลาวรรณย์ เหลืองนาคทองดี	กรรมการ
6. นายสุรเดช นฤห์	กรรมการ
7. นายอมรินทร์ นฤห์	กรรมการ
8. นายโลธาร์ ริชาร์ด เพอร์	กรรมการ
9. นายพรชัย <sup>(2)</sup> กิตติปัญญางาม	กรรมการอิสระ กรรมการบริหารความเสี่ยง และ ประธานกรรมการ ตรวจสอบ
10. นายชัยวัฒน์ <sup>(3)</sup> อุทัยวรรณ	กรรมการอิสระ กรรมการ ตรวจสอบ และ ประธานกรรมการบริหาร ความเสี่ยง
11. นายบุญรักษ์ ยอดเพชร	กรรมการอิสระ และ กรรมการตรวจสอบ

### หมายเหตุ :

<sup>(1)</sup> ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2565 มีมติแต่งตั้งให้นายวิชัย ทองแดง เข้าดำรงตำแหน่ง กรรมการอิสระ อีกหนึ่งตำแหน่ง

<sup>(2)</sup> ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2565 เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2565 มีมติแต่งตั้งให้นายพรชัย กิตติปัญญางาม เข้าดำรงตำแหน่ง กรรมการบริหารความเสี่ยง อีกหนึ่งตำแหน่ง

<sup>(3)</sup> ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2565 เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2565 มีมติแต่งตั้งให้นายชัยวัฒน์ อุทัยวรรณ เข้าดำรงตำแหน่ง กรรมการตรวจสอบ อีกหนึ่งตำแหน่ง

นายวัฒน์ สุทธิพินิจธรรม ลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริษัท มีผลวันที่ 21 เมษายน 2565 ทำให้ปัจจุบันกรรมการของ บริษัทมีจำนวน 11 คน

**บริษัท อีวี แกรนด์ จำกัด (เดิมชื่อบริษัท แกรนด์ อีควิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด บริษัทย่อยของ บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไกลาส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้)**

บจ. อีวี แกรนด์ ตั้งอยู่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ บริษัทถือหุ้นผ่าน บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไกลาส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ เป็นสัดส่วนร้อยละ 100 บจ. อีวี แกรนด์ ดำเนินธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ขณะนี้บริษัทอยู่ระหว่างการสรรหาที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาในอนาคต

กรรมการของ บจ. อีวี แกรนด์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. ดร.พิจิตต รัตตกุล	กรรมการ
2. นายศานิต อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นายวิฑูรย์ วิชากุล	กรรมการ
4. นายอมรินทร์ นฤห์	กรรมการ

**บริษัท ฮอนเนอร์ บิซิเนส จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไกลาส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้)**

บจ. ฮอนเนอร์ บิซิเนส ตั้งอยู่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ บริษัทถือหุ้นผ่าน บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไกลาส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ เป็นสัดส่วนร้อยละ 100 บจ. ฮอนเนอร์ บิซิเนส ดำเนินธุรกิจด้านการบริหารโรงแรม คือ โรงแรมเซอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา โดยเช่าทรัพย์สินของโรงแรมดังกล่าวจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กรรมการของ บจ. ฮอนเนอร์ บิซิเนส ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. ดร.พิจิตต รัตตกุล	กรรมการ
2. นายศานิต อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นายวิฑูรย์ วิชากุล	กรรมการ
4. นายอมรินทร์ นฤห์	กรรมการ
5. นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาคทองดี	กรรมการ

**บริษัท โรงแสมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อยของ บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไกลาส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้)**

บมจ. โรงแสมรอยัลออคิด (ประเทศไทย) (“ROH”) ตั้งอยู่เลขที่ 2 ตระกอกป่าต้นบุษ ถนนเจริญกรุง แขวงบางรัก เขตบางรัก กทม. 10500 จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม 2532 ปัจจุบัน บมจ. โรงแสมรอยัลออคิด (ประเทศไทย) มีทุนจดทะเบียน 1,117,500,000.00 บาท จำนวนหุ้นจดทะเบียน 1,117,500,000 หุ้น มูลค่า

หุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท มีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 938,917,233 บาท โดยบมจ. แกรนด์ แอสเสท ไกลาส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ (“GRAND”) ถือหุ้น ROH ทั้งหมด 910,710,380 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 97

บมจ. โรงแสมรอยัลออคิด (ประเทศไทย) ปัจจุบันดำเนินธุรกิจหลักในการประกอบกิจการโรงแรมประเภทโรงแรมชั้นหนึ่ง โดยมีห้องพักแขกทั้งสิ้น 726 ห้อง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการด้านต่างๆ แก่แขกผู้มาพักและใช้บริการ อาทิเช่น ห้องจัดเลี้ยง ห้องประชุม ห้องสัมมนา ห้องจัดแสดงนิทรรศการ ห้องอาหารนานาชาติ บาร์ สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส และทำเทียบเรือส่วนตัว โดยที่ ROH ได้ทำสัญญาการดำเนินงานกับ บริษัท เซอราตัน โอเวอร์ซีส์ แมนเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น แห่งสหรัฐอเมริกา

กรรมการของ บมจ. โรงแสมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 12 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายวิชัย ทองแดง	ประธานกรรมการ
2. ดร.พิจิตต รัตตกุล	รองประธานกรรมการ
3. นายศานิต อรรถญาณสกุล	ประธานกรรมการบริหาร/กรรมการ
4. นายวิฑูรย์ วิชากุล	กรรมการผู้จัดการ/กรรมการ
5. นายปราโมทย์ เริ่มยินดี	กรรมการ/เลขานุการ
6. นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาคทองดี	กรรมการ
7. นายอมรินทร์ นฤห์	กรรมการ
8. นางสาวกนกนัฐ <sup>1</sup> อรรถญาณสกุล	กรรมการ
9. นายธวัชชัย หุนนัฏดี	กรรมการอิสระ/ประธานกรรมการตรวจสอบ
10. ดร.เสรี วงษ์มณฑา	กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ
11. พล.ต.อ.เอก อังสนานนท์	กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ
12. นายอำนาจ ปริณวนวงศ์	กรรมการอิสระ

หมายเหตุ : <sup>(1)</sup> เดิมชื่อนางสาวมนชนก อรรถญาณสกุล

**บริษัท โอเวนเดล จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไกลาส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้)**

บจ. โอเวนเดล ตั้งอยู่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ บริษัทถือหุ้นผ่าน บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไกลาส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ เป็นสัดส่วนร้อยละ 100 บจ. โอเวนเดล ดำเนินธุรกิจด้านการโรงแรม โดยเป็นเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดิน และอาคารสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมเซอราตัน หัวหิน ปรานบุรี วิลล่า

กรรมการของ บจ. โอเวนเดล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	
1. ดร.พิจิตต์	รัตกุล	กรรมการ
2. นายศานิต	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นายวิวัฒน์	วิภากุล	กรรมการ
4. นายอมรินทร์	นฤล้า	กรรมการ
5. นางสาววิลาวรรณ	เหลื่องนาคทองดี	กรรมการ

### บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไกลอส แอนด์ พรอเพอร์ตี้)

บจ. แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัท วัฒนชัยรับเบอร์เมท จำกัด ก่อตั้งเมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2563 ตั้งอยู่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ มีทุนจดทะเบียน 350 ล้านบาท และทุนชำระแล้ว 162.50 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นผ่าน บมจ. แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอเพอร์ตี้ เป็นสัดส่วนร้อยละ 50.50 บจ. แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ ดำเนินธุรกิจผลิตและจัดจำหน่ายถุงมือยางทางการแพทย์ ณ นิคมอุตสาหกรรม ที เอฟ ดี 2 จังหวัดฉะเชิงเทรา

กรรมการของ บจ. แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	
1. ดร.พิจิตต์	รัตกุล	กรรมการ
2. นายศานิต	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นางสาวเบญจมาศ	กองวารี	กรรมการ
4. นางสาวพัทธวิรา	นิธิพรพิมพ์	กรรมการ

### Property Perfect International Pte. Ltd. (บริษัทย่อย)

Property Perfect International (PPI) ตั้งอยู่เลขที่ 9 Rafes Place #27-00 Republic Plaza, Singapore 048619 ก่อตั้งเมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2555 โดยมีทุนจดทะเบียนและทุนที่เรียกชำระแล้ว 1 เหรียญสิงคโปร์ (SGD) PPI มีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนและพัฒนาธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้ว PPI ถือหุ้นใน Kiroro Resort Holdings คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 68.28 และบริษัทถือหุ้นโดยตรงคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 31.42

กรรมการของ Property Perfect International ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 2 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	
1. นายศานิต	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
2. Mr. ARANGANNAL S/O KATHAMUTHU		กรรมการ

### Kiroro Resort Holdings Co., Ltd. (เดิมชื่อ Share Group Co., Ltd.) (บริษัทย่อยของ Property Perfect International Pte. Ltd.)

Kiroro Resort Holdings (KRH) เปลี่ยนชื่อจาก Share Group ในเดือนพฤศจิกายน 2557 ตั้งอยู่เลขที่ 128-1 Tokiwa, Akaigawa-mura, Yoichigun, Hokkaido, Japan เป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศญี่ปุ่น เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจโรงแรมในประเทศญี่ปุ่น โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2555 เมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2555 มีมติให้ KRH ซื้อหุ้นทั้งหมดจาก Mitsui Fudosan Resort Co.,Ltd. ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดในราคา 1 เยน คิดเป็นเงินบาทประมาณ 0.4050 บาท (อัตราแลกเปลี่ยน 100 เยน = 40.50 บาท) และรับซื้อสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้ยืมแก่ Kabushiki Kaisha Kiroro Associates จาก Mitsui Fudosan Co., Ltd. จำนวน 1,300.6 ล้านบาท คิดเป็นเงินไทยประมาณ 526.7 ล้านบาท ในราคา 160 ล้านบาท คิดเป็นเงินบาทประมาณ 64.8 ล้านบาท และมีมติให้ KRH ซื้อทรัพย์สินโครงการคิโรระ รีสอร์ท จาก Mitsui Fudosan Resort Co.,Ltd. ซึ่งประกอบไปด้วยที่ดินจำนวน 292 ไร่ อาคารโรงแรม 2 อาคาร (ห้องพัก 422 ห้อง) ทรัพย์สินและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการการเล่นสกีจาก Mitsui Fudosan Resort Co.,Ltd. ในราคา 1,039.99 ล้านบาท หรือประมาณ 425.2 ล้านบาท รวมเป็นราคาซื้อขาย 1,200 ล้านบาท หรือประมาณ 490 ล้านบาท และภาษีจากการโอนทรัพย์สินอีก 700 ล้านบาท หรือประมาณ 280 ล้านบาท รวมเป็นราคาทรัพย์สินทั้งสิ้น 1,900 ล้านบาท หรือประมาณ 770 ล้านบาท

เดือนมีนาคม 2557 มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนใน KRH จำนวน 500 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นหุ้นจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5,000 เยน เสนอขายให้แก่ PPI เพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจาก PPI ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้น ทำให้ PPI ถือหุ้นใน Kiroro Resort Holdings เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 95.61

เดือนสิงหาคม 2558 มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนใน KRH จำนวน 2,500 ล้านบาท โดยวิธีให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นเดิม จำนวน 2,500 ล้านบาท ซึ่งเรียกชำระทุนจดทะเบียนบางส่วนในเดือนกันยายนปีเดียวกัน จำนวน 1,048.68 ล้านบาท คิดเป็นหุ้นจำนวน 209,736 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5,000 เยน เพื่อนำไปใช้ในการปรับปรุงโรงแรมตามมาตรฐานของบริษัท Starwood Hotel and Resorts Worldwide, Inc. ซึ่งจะเปลี่ยนชื่อเป็น “Sheraton Hokkaido Kiroro Resort” และ “The Kiroro, a Tribute Portfolio Hotel, Hokkaido”

เดือนมกราคม 2559 มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนใน KRH จำนวน 500 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นหุ้นจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5,000 เยน เสนอขายให้แก่ PPI เพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจาก PPI และได้เรียกชำระทุนจดทะเบียนบางส่วนเพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนจดทะเบียนในเดือนสิงหาคม 2558 โดยวิธีให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นเดิม ซึ่งบริษัท PPI ได้ใช้สิทธิตามสิทธิของผู้ถือหุ้นเดิม แต่ผู้ถือหุ้นรายย่อยอีก 3 รายไม่ได้ใช้สิทธิในครั้งนี้ จึงได้รับทุนเพิ่มจำนวน 499,070,000 เยน คิดเป็นหุ้นจำนวน 99,814 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5,000 เยน และทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของ Property Perfect International ใน KRH เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 97.27

เดือนกรกฎาคม 2560 มีการแปลงหนี้ของ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค (มหาชน) เป็นหุ้นจำนวน 1,205 ล้านเยน เป็นหุ้นสามัญจำนวน 241,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5,000 เยน ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) โดยตรงใน KRH เป็นร้อยละ 31.4 และสัดส่วนการถือหุ้นของ PPI ลดลงเป็นร้อยละ 66.7 และในเดือน พฤศจิกายน มีการลดทุนจดทะเบียนเพื่อประโยชน์ทางภาษี และล้างขาดทุนสะสม ปัจจุบันทุนที่เรียกชำระแล้วของ KRH มีจำนวน 2,272,246,451 เยน

เดือนกรกฎาคม 2562 มีการซื้อหุ้นจากผู้ขายย่อย จำนวน 14,336 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5,000 เยน ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) โดยตรงใน KRH เป็นร้อยละ 31.42 และสัดส่วนการถือหุ้นของ PPI เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 68.58

เดือนธันวาคม 2562 มีการขายหุ้นให้บุคคล จำนวน 2,288 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5,507 เยน ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) โดยตรงใน KRH เป็นร้อยละ 31.42 และสัดส่วนการถือหุ้นของ PPI ลดลงเป็นร้อยละ 68.28 ปัจจุบันทุนที่เรียกชำระแล้วของ KRH มีจำนวน 2,272,246,451 เยน

วันที่ 22 พฤศจิกายน 2564 บริษัทฯ ได้โอนขายธุรกิจสกีและโรงแรมในประเทศญี่ปุ่นให้แก่ GODO KAISHA KIRORO MANAGEMENT (“GKKM”) และ NAPIER TOKUTEI MOKUTEKI KAISHA (“NAPIER TMK”)

กรรมการของ Kiroro Resort Holdings ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 7 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. ดร.ปิยสวัสดิ์ อัมระนันทน์	ประธานกรรมการ
2. นายโลธาร์ ริชาร์ด เพอร์	กรรมการ
3. นายศานิต อรรถญาณสกุล	กรรมการ
4. นายวิฑูรย์ วิชากุล	กรรมการ
5. นายเจษฎ์ เฉษฎีปิยะวงศ์	กรรมการ
6. นายศรัณยู อรรถญาณสกุล	กรรมการ
7. นายลิ้ม เทียน มั่ง	กรรมการ

## Hokkaido Holiday Service Co., Ltd. (บริษัทย่อยของ Kiroro Resort Holdings Co., Ltd.)

Hokkaido Holiday Service (HHS) ตั้งอยู่เลขที่ 128-1 Tokiwa, Akaigawa-mura, Yoichigun, Hokkaido, Japan เป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศญี่ปุ่น เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน พ.ศ. 2562 Kiroro Resort Holdings Company Limited ร่วมลงทุนกับ Niseko Alpine Developments Company Limited (“NISADE”) ก่อตั้ง Hokkaido Holiday Services Company Limited เพื่อประกอบกิจการบริหารจัดการห้องชุด Yu Kiroro และ บริการตัวแทนนายหน้าด้านที่พักอาศัย ทุนจดทะเบียน 5,000,000 เยน ซึ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 50,000 เยน เรียกชำระเต็มมูลค่าแล้ว โดย Kiroro Resort Holdings Co., Ltd. บริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้น ร้อยละ 51 เป็นจำนวนเงิน 2,550,000 เยน หรือ 671,053 บาท

เดือนมิถุนายน 2563 KRH มีการซื้อหุ้นจาก NISADE จำนวน 49 หุ้น ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของ KRH โดยตรงใน HHS เป็นร้อยละ 100

เดือนมิถุนายน 2563 มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนใน HHS จำนวน 5,000,000 เยน โดยเป็นจำนวนหุ้นสามัญ 100 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 50,000 เยน และมีการแปลงหนี้ของ KRH เป็นหุ้นจำนวน 31 ล้านเยน เป็นหุ้นสามัญจำนวน 620 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 50,000 เยน ปัจจุบันทุนที่เรียกชำระแล้วของ HHS มีจำนวน 41,000,000 เยน

กรรมการของ Hokkaido Holiday Service ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายโลธาร์ ริชาร์ด เพอร์	กรรมการ
2. นายศรัณยู อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นายณพงศ์ ปานทอง	กรรมการ
4. นายนากาโนะ ทากาชิ	กรรมการ

## Kiroro Alpine Estate Co., Ltd. (บริษัทย่อยของ Kiroro Resort Holdings Co., Ltd.)

Kiroro Alpine Estate (KAE) ตั้งอยู่เลขที่ 128-1 Tokiwa, Akaigawa-mura, Yoichigun, Hokkaido, Japan เป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศญี่ปุ่น ก่อตั้งเมื่อวันที่ 23 กันยายน 2563 โดยมีทุนจดทะเบียนและทุนที่เรียกชำระแล้ว 1,000,000 เยน KAE มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้ว

กรรมการของ Kiroro Alpine Estate ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 1 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายศรัณยู อรรถญาณสกุล	กรรมการ

## กลุ่มธุรกิจค้าปลีก

### บริษัท วิริเทิล จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อย)

บมจ. วิริเทิล ตั้งอยู่เลขที่ 212/3 โครงการเมโทร ทาวน์ ห้อง ดี2-03 ชั้นที่ 2 ถนนกัลปพฤกษ์ แขวงบางหว้า เขตภาษีเจริญ กรุงเทพฯ เดิมชื่อ บริษัท ไดโดมอน กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) จดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2544 และถือหุ้นสามัญร้อยละ 99.99 ของ บจ. เติ้นเตอร์พ้อยท์ ซ็อปปิง มอลล์ซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์ และถือหุ้นสามัญร้อยละ 50 ของ บจ. ออลส์ ดิสเคาท์ ซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาและประกอบธุรกิจค้าปลีกต้นทุนต่ำรูปแบบใหม่

ปัจจุบัน บมจ. วิริเทิล มีทุนจดทะเบียน 4,761,824,999.40 บาท และทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 2,615,114,338.20 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 2,490,585,084 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.05 บาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 94.98



บมจ. วีritel ได้เปิดโครงการศูนย์การค้าแบบเปิด (Open Shopping Complex) แล้ว ในรูปแบบของศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) โซนตะวันตกของกรุงเทพมหานคร ภายใต้แบรนด์ เมโทร ทาวน์ (เดิมชื่อโครงการ เมโทร เวสต์ ทาวน์)

คณะกรรมการของบมจ. วีritel ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 6 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายศานิต	อรรถญาณสกุล	ประธานกรรมการ และ กรรมการสรรหาและ กำหนดค่าตอบแทน
2. นายพรสวัสดิ์	เกษจุพัศรีโรจน์	กรรมการ และ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
3. นายกัมพล	ตติยวี	กรรมการ และ กรรมการ สรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
4. นายเชิดศักดิ์	ภูเกียรติพันธ์	กรรมการอิสระ และ ประธานกรรมการตรวจสอบ
5. นายไชยกร	บุญลพภักดิ์	กรรมการอิสระ และ กรรมการตรวจสอบ
6. นายฤทธิภาส	พงศ์ภักดิ์	กรรมการ

#### บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบปิ้ง มอลล์ จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ. วีritel)

บจ. เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบปิ้ง มอลล์ ตั้งอยู่เลขที่ 212/3 โครงการเมโทร ทาวน์ ห้อง 2-03 ชั้นที่ 2 ถนนกัลปพฤกษ์ แขวงบางหว้า เขตภาษีเจริญ กรุงเทพฯ ก่อตั้งขึ้นในเดือนธันวาคม 2550 มีวัตถุประสงค์เพื่อบริหารและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้เข้าประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานให้เข้า

บจ. เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบปิ้ง มอลล์ เป็นเจ้าของที่ดินและสิทธิการเช่าบริเวณถนนรัชดาภิเษกฝั่งตะวันออกบางส่วน ซึ่งมีแผนที่จะพัฒนาโครงการเป็นศูนย์การค้าแบบปิด (Closed Shopping Center) และอาคารสำนักงานให้เข้า และต่อมาในเดือนสิงหาคม 2555 ได้เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าบริเวณถนนรัชดาภิเษกฝั่งตะวันตก (ฝั่งตรงกันข้าม) โดยมีแผนพัฒนาเป็นศูนย์การค้าแบบปิดเช่นเดียวกัน

กรรมการของบจ. เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบปิ้ง มอลล์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 5 ท่าน ประกอบด้วย

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายศานิต	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
2. นายปราโมทย์	เริ่มยินดี	กรรมการ
3. นายวงศกรณ	ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการ
4. นายพรสวัสดิ์	เกษจุพัศรีโรจน์	กรรมการ
5. นางสาววิลาวัลย์	เหลื่องนาคทองดี	กรรมการ

#### บริษัท ออลล์ ดิสเคาท์ จำกัด (บริษัทร่วมทุนของ บมจ. วีritel)

บจ. ออลล์ ดิสเคาท์ ตั้งอยู่เลขที่ 10/171 อาคารเดอะ เทรนด์ ชั้นที่ 21 ห้องเลขที่ 2102C ซอยสุขุมวิท 13 (แสงจันทร์) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ ก่อตั้งขึ้นในเดือนมีนาคม 2559 มีวัตถุประสงค์พัฒนาและประกอบธุรกิจค้าปลีกต้นทุนต่ำรูปแบบใหม่ มีทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) เรียกชำระร้อยละ 100 และ บมจ. วีritel มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 25 ปัจจุบัน ออลล์ ดิสเคาท์ ได้หยุดดำเนินกิจการร้านจำหน่ายสินค้าราคาถูกและเปลี่ยนมาประกอบธุรกิจเป็นตัวแทนจำหน่ายผลิตภัณฑ์ถุงมือยางทั้งภายในประเทศและต่างประเทศ

กรรมการของบจ. ออลล์ ดิสเคาท์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 4 ท่าน ประกอบด้วย

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายศานิต	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
2. นายพรสวัสดิ์	เกษจุพัศรีโรจน์	กรรมการ
3. นายพิศิษฐ์	ภูสนาคม	กรรมการ
4. นายอิทธิวัฒน์	ภักดีภาดา	กรรมการ

#### บริษัท รามอินทรา มอลล์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท มาริยา สดฟฟ์ จำกัด) (บริษัทย่อย)

บจ. รามอินทรา มอลล์ ก่อตั้งเมื่อปี 2547 ภายใต้ชื่อ บจ. มาริยา สดฟฟ์ โดยในเดือนสิงหาคม 2556 บริษัทได้เข้าลงทุนด้วยวิธีการซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ บจ. มาริยา สดฟฟ์ จากผู้ถือหุ้นเดิมในราคา 350 ล้านบาท ทำให้บริษัทเป็นผู้ถือหุ้นใน บจ. มาริยา สดฟฟ์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นเดิมของ บจ. มาริยา สดฟฟ์ ไม่มีความเกี่ยวข้องใดๆ กับบริษัท และการเข้าซื้อหุ้นของ บจ. มาริยา สดฟฟ์ เพื่อต้องการนำสิทธิการเช่าในที่ดิน บริเวณแขวง คลองกุ่ม เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ 34 ไร่ ซึ่งมีระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าอายุ 30 ปี เริ่มตั้งแต่ 9 เมษายน 2556 ถึง 31 มีนาคม 2586 มาพัฒนาเป็นศูนย์การค้าซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการศึกษาศึกษาและการลงทุน

ในเดือนสิงหาคม 2557 บจ. มาริยา สดฟฟ์ ได้ต่ออายุสัญญาสิทธิการเช่าฉบับดังกล่าวเพิ่มอีก 3 ปี ระหว่างวันที่ 1 เมษายน 2586 ถึง 31 มีนาคม 2589 รวมทั้งเปลี่ยนชื่อเป็น บจ. รามอินทรา มอลล์ ในเดือนกันยายน 2557 ต่อมาในเดือนมิถุนายน 2559 ได้ต่ออายุสัญญาสิทธิการเช่าฉบับดังกล่าวเพิ่มอีก 3 ปี ระหว่างวันที่ 1 เมษายน 2589 ถึง 31 มีนาคม 2592

บจ. รามอินทรา มอลล์ ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ ปัจจุบัน บจ. รามอินทรา มอลล์ มีทุนจดทะเบียน 350 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

กรรมการของ บจ. รามอินทรา มอลล์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 2 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายศานิต อรรถญาณสกุล	กรรมการ
2. นายปราโมทย์ เริ่มยินดี	กรรมการ

## กลุ่มธุรกิจก่อสร้าง

### บริษัท ยูเออนด์ไอ คอนสตรัคชั่น กรุงเทพ จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ. ยูเออนด์ไอ คอนสตรัคชั่น กรุงเทพ ตั้งอยู่ที่เลขที่ 212/3 โครงการเมโทร ทาวน์ ชั้น 2 ห้องเลขที่ ดี 2-04 ถนนกัลปพฤกษ์ แขวงบางหว้า เขตภาษีเจริญ กรุงเทพฯ ก่อตั้งเมื่อเดือนเมษายน 2554 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท ทุนเรียกชำระแล้ว 100 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

วัตถุประสงค์เพื่อทำธุรกิจรับเหมาก่อสร้างและพัฒนาบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมให้กลุ่มบริษัทเป็นหลัก เป็นการรับงานก่อสร้างจากกลุ่มบริษัทซึ่งเป็นเจ้าของโครงการโดยตรง เพื่อเพิ่มความคล่องตัวในการบริหารงานก่อสร้าง เน้นการจัดการเรื่องการบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทานและการหาบริษัทผู้รับเหมารายย่อยเพื่อเป็นการควบคุมต้นทุนการก่อสร้าง และระยะเวลาก่อสร้าง รวมถึงการควบคุมปริมาณ และคุณภาพในการก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ

กรรมการของ บจ. ยูเออนด์ไอ คอนสตรัคชั่น กรุงเทพ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายสุรศักดิ์ วัชรพงศ์ปรีชา	กรรมการ
2. นายประกิต ฤกษ์ปรีดาพงศ์	กรรมการ
3. นายพิพัฒน์ นิตยโกศล	กรรมการ

### บริษัท เพอร์เฟค พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ. เพอร์เฟค พร็อพเพอร์ตี้ ตั้งอยู่ที่เลขที่ 212/3 โครงการเมโทร ทาวน์ ชั้นที่ 3 ห้องเลขที่ ดี3-05 ถนนกัลปพฤกษ์ แขวงบางหว้า เขตภาษีเจริญ กรุงเทพฯ ก่อตั้งเมื่อเดือนมิถุนายน 2554 มีทุนจดทะเบียน 60 ล้านบาท ปัจจุบันบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

วัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการผลิต และประกอบติดตั้ง โครงสร้าง ระบบ ชิ้นส่วนสำเร็จรูป ซึ่งเป็นส่วนประกอบของ บ้านพักอาศัย ทาวน์เฮ้าส์ และรั้วโครงการ ชิ้นส่วนสำหรับคอนโดมิเนียม โดยนำระบบโรงงานมาใช้ เพื่อลดปัญหาแรงงานขาดแคลน ซึ่งบริษัทจะได้รับประโยชน์ ในด้านความชำนาญเฉพาะด้านและเทคโนโลยีที่แพร่จากบริษัทแห่งนี้ ปัจจุบันได้ดำเนินการผลิตชิ้นส่วนสำเร็จรูปให้กับโครงการของบริษัท โดยมีกำลังการผลิต ประมาณ 1,000 หลังต่อปี

กรรมการของ บจ. เพอร์เฟค พร็อพเพอร์ตี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 7 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายวิชาญ ศิริเวชวรารัฐ	กรรมการ
2. นายสุรศักดิ์ วัชรพงศ์ปรีชา	กรรมการ
3. นายวรศักดิ์ จักรปิยะนันท์	กรรมการ
4. นายอรรถนพ อังกุรสาทรศรี	กรรมการ
5. นายรุ่งโรจน์ สิงหนัดกิจ	กรรมการ
6. นายพิพัฒน์ นิตยโกศล	กรรมการ
7. นายประกิต ฤกษ์ปรีดาพงศ์	กรรมการ

## กลุ่มธุรกิจบริการและธุรกิจสาธารณูปโภค

### บริษัท เพอร์เฟค สपोर्टคลับ จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ. เพอร์เฟค สपोर्टคลับ ตั้งอยู่ที่เลขที่ 134 ถนนกัลปพฤกษ์ แขวง บางหว้า เขตภาษีเจริญ กรุงเทพฯ ก่อตั้งเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2547 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 50 ล้านบาท ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 50 ล้านบาท โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

บจ. เพอร์เฟค สपोर्टคลับ ประกอบธุรกิจบริหารพื้นที่สโมสรในโครงการต่างๆ ของบริษัทและบริษัทย่อย

กรรมการของ บจ. เพอร์เฟค สपोर्टคลับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายสุรศักดิ์ วัชรพงศ์ปรีชา	กรรมการ
2. นายกฤตภาส พงศ์ภักดิ์	กรรมการ
3. นายนันทวีร์ จิรวะชานนท์	กรรมการ
4. นายพรสวัณต์ เกษจุฬาศรีโรจน์	กรรมการ

### บริษัท ไทย คอนเนคท์ 2019 จำกัด\* (บริษัทย่อย)

#### เดิมชื่อ บริษัท ยูนิลอฟท์ เซอร์วิส (ประเทศไทย) จำกัด

บจ. ไทย คอนเนคท์ 2019 ตั้งอยู่ที่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ ก่อตั้งเมื่อเดือนกรกฎาคม 2554 ด้วยทุนจดทะเบียน 100,000 บาท ต่อมาในเดือน สิงหาคม 2556 ได้มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 5,000,000 บาท โดยเรียกชำระร้อยละ 25 ของจำนวนทุนที่เพิ่ม หรือคิดเป็น 1,225,000 บาท รวมเป็นทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้วมูลค่า 1,325,000 บาท ปัจจุบันบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

บจ. ไทย คอนเนคท์ 2019 เป็นผู้บริหารและจัดการโครงการ อสังหาริมทรัพย์ประเภทให้เช่าต่างๆ ของกลุ่มบริษัท

กรรมการของ บจ. ไทย คอนเนคท์ 2019 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายศรัณยู อรรถญาณสกุล	กรรมการ
2. นายณัฐพล สีบอ่ำ	กรรมการ
3. นายเชษฐา ใจะวงค์	กรรมการ

### บริษัท ที ยูทิลิตี้ส์ จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ. ที ยูทิลิตี้ส์ (“ที ยูทิลิตี้ส์”) ตั้งอยู่เลขที่ 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลเมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2558 มีทุนจดทะเบียน 300,000,000 บาท เรียกชำระแล้วเต็มจำนวน บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 45 โดยประกอบธุรกิจร่วมทุนในบริษัทและโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค

กรรมการของ บจ. ที ยูทิลิตี้ส์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายพิจิตต์ รัตตกุล	กรรมการ
2. นายศานิต อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นายเกรียงไกร เพียรวิทย์สกุล	กรรมการ
4. นางสาวอุณดา พงศ์นิรากร	กรรมการ
5. นายณันทพล พัฒนพงศ์พานิช	กรรมการ

### บริษัท ทียู 1 จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ. ทียู 1 ตั้งอยู่เลขที่ 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลเมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2560 ทุนจดทะเบียน 70 ล้านบาท ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 17.5 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 45 เพื่อลงทุนในโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค

กรรมการของ บจ. ทียู 1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายเชษฐา ใจะวงค์	กรรมการ
2. นายเกรียงไกร เพียรวิทย์สกุล	กรรมการ
3. นายณันทพล พัฒนพงศ์พานิช	กรรมการ
4. นายวิวัฒน์ ศรีสุริยจันทร์	กรรมการ
5. หม่อมราชวงศ์กฤษฎา กฤดากร	กรรมการ

### บริษัท ทียู 2 จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ. ทียู 2 ตั้งอยู่เลขที่ 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลเมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2560 ทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 25,750,000 บาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 45 เพื่อลงทุนในโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค

กรรมการของ บจ. ทียู 2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายเชษฐา ใจะวงค์	กรรมการ
2. นายเกรียงไกร เพียรวิทย์สกุล	กรรมการ
3. นายณันทพล พัฒนพงศ์พานิช	กรรมการ
4. นายวิวัฒน์ ศรีสุริยจันทร์	กรรมการ
5. หม่อมราชวงศ์กฤษฎา กฤดากร	กรรมการ

### บริษัท ทียู 3 จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ. ทียู 3 ตั้งอยู่เลขที่ 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2560 ทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท เรียกชำระแล้วเต็มจำนวน บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 45 เพื่อลงทุนในโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค

กรรมการของ บจ. ทียู 3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายเชษฐา ใจะวงค์	กรรมการ
2. นายเกรียงไกร เพียรวิทย์สกุล	กรรมการ
3. นายณันทพล พัฒนพงศ์พานิช	กรรมการ
4. นายวิวัฒน์ ศรีสุริยจันทร์	กรรมการ
5. หม่อมราชวงศ์กฤษฎา กฤดากร	กรรมการ

### บริษัท ทียู 5 จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ. ทียู 5 ตั้งอยู่เลขที่ 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2560 ทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท เรียกชำระแล้วเต็มจำนวน บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 45 เพื่อลงทุนในโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค

กรรมการของ บจ. ทียู 5 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายเชษฐา ใจะวงค์	กรรมการ
2. นายเกรียงไกร เพียรวิทย์สกุล	กรรมการ
3. นายณันทพล พัฒนพงศ์พานิช	กรรมการ
4. นายวิวัฒน์ ศรีสุริยจันทร์	กรรมการ
5. หม่อมราชวงศ์กฤษฎา กฤดากร	กรรมการ

### บริษัท ทียู 6 จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ. ทียู 6 ตั้งอยู่เลขที่ 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2560 ทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 50.5 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 45 เพื่อลงทุนในโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค

กรรมการของ บจ. ทียู 6 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายเจริญ ทรัพย์ปิยะวงศ์	กรรมการ
2. นายเกรียงไกร เพียรวิทย์สกุล	กรรมการ
3. นายนันทพล พัฒนพงศ์พานิช	กรรมการ
4. นายวิวัฒน์ ศรีสุริยจันทร์	กรรมการ

### บริษัท วิสาหกิจชุมชนเพื่อสังคมและพลังงานชุมชน จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ. วิสาหกิจชุมชนเพื่อสังคมและพลังงานชุมชน ตั้งอยู่เลขที่ 116/1 อาคารลักษ์ ชั้น 4 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลเมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2561 ทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท ทุนจดทะเบียนชำระแล้วเต็มจำนวน บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 60 เพื่อลงทุนในการปลูกพืชการเกษตร

กรรมการของ บจ. วิสาหกิจชุมชนเพื่อสังคมและพลังงานชุมชน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายนันทพล พัฒนพงศ์พานิช	กรรมการ
2. นายวิวัฒน์ ศรีสุริยจันทร์	กรรมการ
3. นางสาวนัย ศรีโรจน์	กรรมการ

### ผู้ถือหุ้น

#### รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 10,011,313,269 บาท (หุ้นสามัญ 10,011,313,269 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท) โดยมีทุนที่ออกและเรียกชำระแล้วจำนวน 10,011,080,604 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,011,080,604 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท โดยรายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรกมีดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 อันดับแรก	จำนวน (หุ้น)	ร้อยละ
1	นายศานิต อรรถกานสกุล	781,874,423	7.81
2	บริษัท วิริยะประกันภัย จำกัด (มหาชน)	705,750,000	7.50
3	บริษัท อินดาบัส ลอจิสติกส์ จำกัด <sup>1</sup>	625,546,505	6.25
4	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	556,723,244	5.56
5	นางสาวกมลกร อรรถกานสกุล	519,808,779	5.19
6	นายโกมล จรุงเรืองกิจ	347,933,665	3.48
7	นายเดบชัย ปินกาญจน์ไพฑูรย์	239,854,998	2.40
8	นางสาวกฤษฎี เตชะไชยวงศ์	239,104,432	2.39
9	นางพรทิพย์ เอมบรี	202,125,000	2.02
10	นายวิวัฒน์ ไกวัลย์โสภณ	194,312,000	1.94

ข้อมูลจาก บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

#### หมายเหตุ :

<sup>1</sup> บริษัท อินดาบัส ลอจิสติกส์ จำกัด มีผู้ถือหุ้นใหญ่คือ บริษัท รีสอร์ท โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100.00 โดยบริษัท รีสอร์ท โฮลดิ้ง จำกัด มีผู้ถือหุ้นใหญ่ 2 รายได้แก่ 1) นายชัยวัฒน์ อัศวินทรากร ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 55 2) นายเมธี ตันมานะตระกูล ถือหุ้นร้อยละ 45 ทั้งนี้ นายชัยวัฒน์ อัศวินทรากรและนายเมธี ตันมานะตระกูล เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันในบริษัท อินดาบัส ลอจิสติกส์ จำกัด และบริษัท รีสอร์ท โฮลดิ้ง จำกัด อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ และบริษัท อินดาบัส ลอจิสติกส์ จำกัด ไม่มีความสัมพันธ์กันในลักษณะของการมีผู้ถือหุ้นใหญ่กลุ่มเดียวกัน การมีกรรมการหรือเจ้าหน้าที่บริหารร่วมกัน หรือการมีความสัมพันธ์ในลักษณะ nominee account นอกจากนี้ กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ก็ไม่ได้มีความสัมพันธ์กับ บริษัท รีสอร์ท โฮลดิ้ง จำกัด และบริษัท อินดาบัส ลอจิสติกส์ จำกัด ในฐานะกรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้น หรือผู้มีอำนาจควบคุมแต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม นางวิภา ตันมานะตระกูล ได้ถือหุ้นอยู่ในบริษัทฯ ในนามส่วนตัวจำนวน 662,530 หุ้น ซึ่งไม่ได้รวมอยู่ในการถือหุ้นของบริษัทฯ อินดาบัส ลอจิสติกส์ จำกัด



## จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ณ สิ้นงวดบัญชี	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565
ทุนจดทะเบียน			
- มูลค่า (บาท)	9,534,609,075	9,534,609,075	10,011,313,269
- จำนวน (หุ้น)	9,534,609,075	9,534,609,075	10,011,313,269
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว			
- มูลค่า (บาท)	9,534,584,066	9,534,584,066	10,011,080,604
- จำนวน (หุ้น)	9,534,584,066	9,534,584,066	10,011,080,604
- มูลค่าที่ตราไว้ (บาทต่อหุ้น)	1.00	1.00	1.00

ณ วันที่ 14 พฤษภาคม พ.ศ. 2563 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 ได้มีมติ ดังนี้

- ลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิม 10,022,174,312.- บาท ให้เหลือทุนจดทะเบียน 8,667,826,432.- บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 8,667,826,432 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังมิได้นำออกจำหน่ายจำนวน 1,354,347,880 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาทจากการยกเลิกการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering) ในอัตราส่วน 8 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1.- บาท จำนวนไม่เกิน 1,083,478,304 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท และยกเลิกการออกไปสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทจำนวนไม่เกิน 270,869,576 หน่วย ที่บริษัทจะจัดสรรไปสำคัญแสดงสิทธิให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทเฉพาะรายที่ได้ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามที่เคยได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 27 กันยายน พ.ศ. 2562
- เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิม 8,667,826,432.- บาท ให้เป็นทุนจดทะเบียน 9,534,609,075.- บาท กล่าวคือ ให้เพิ่มทุนจดทะเบียนขึ้นอีก 866,782,643.- บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่เป็นจำนวน 866,782,643 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท เพื่อนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่จัดสรรเป็นหุ้นปันผลสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2562 ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท และได้นำหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่จัดสรรเป็นหุ้นปันผลกับผู้ถือหุ้นทั้งสิ้นจำนวน 866,757,634 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท

ณ วันที่ 25 เมษายน 2565 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2565 ได้มีมติ ดังนี้

- ลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิม 9,534,609,075.- บาท ให้เหลือทุนจดทะเบียน 9,534,584,066.- บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 9,534,584,066 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท โดยการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่บริษัทยังมีได้นำออกจำหน่ายจำนวน 25,009 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท รวม 25,009.- บาท ทั้งนี้ เป็นหุ้นที่เหลือจากการจัดสรรหุ้นปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2563 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2563
- เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิม 9,534,584,066.- บาท ให้เป็นทุนจดทะเบียน 10,011,313,269.- บาท กล่าวคือ ให้เพิ่มทุนจดทะเบียนขึ้นอีก 476,729,203.- บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่เป็นจำนวน 476,729,203 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท และให้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่ทั้งจำนวน 476,729,203 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท รองรับการจ่ายเงินปันผลเป็นหุ้นสามัญสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2564 ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท

## การออกหลักทรัพย์อื่น

### ใบสำคัญแสดงสิทธิ

- ไม่มี -

### หุ้นกู้

หุ้นกู้ของบริษัทและบริษัทย่อยที่ยังไม่ได้ไถ่ถอน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 21,466.60 ล้านบาท มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

#### บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

##### (1) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 2/2562 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	: หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2562 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ. 2566
ประเภทของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	: 1,844,600 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	: 1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	: 1,844.60 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	: เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	: วันที่ 10 พฤษภาคม 2562
อายุ	: อายุ 4 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	: วันที่ 10 พฤษภาคม 2566
อัตราดอกเบี้ย	: อัตราดอกเบี้ย ปีที่ 1-2 คงที่ ร้อยละ 6.25 ต่อปี ปีที่ 3-4 คงที่ ร้อยละ 7.00 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	: ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	: ไม่มี
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	: บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันออกหุ้นกู้	: อันดับเครดิต BB+/Stable โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

##### (2) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 1/2563 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	: หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2563 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ. 2566
ประเภทของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	: 1,665,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	: 1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	: 1,665.00 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	: เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	: วันที่ 31 มกราคม 2563
อายุ	: อายุ 3 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	: วันที่ 31 มกราคม 2566
อัตราดอกเบี้ย	: อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 6.25 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	: ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	: ไม่มี
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	: บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1

การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ : อันดับเครดิต BB+/Negative โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด  
ณ วันออกหุ้นกู้

ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ : ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

นายทะเบียนหุ้นกู้ : ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

### (3) หุ้นกู้มีประกัน ครั้งที่ 1/2564 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้ : หุ้นกู้มีประกันของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2564 ครบกำหนดไถ่ก่อน  
ปี พ.ศ. 2566 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ก่อนก่อนครบกำหนดไถ่ก่อน

ประเภทของหุ้นกู้ : หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

จำนวนหุ้นกู้ : 672,900 หน่วย

มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ : 1,000 บาท

มูลค่าหุ้นกู้ : 672.90 ล้านบาท

วิธีเสนอขาย : เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่

วันที่ออกหุ้นกู้ : วันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2564

อายุ : อายุ 2 ปี 9 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้

วันที่ครบกำหนดไถ่ก่อน : วันที่ 10 พฤศจิกายน 2566

อัตราดอกเบี้ย : อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 6.80 ต่อปี

การชำระคืนเงินต้น : ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ก่อนหุ้นกู้

การไถ่ก่อนคืนก่อนกำหนด : ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ก่อนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ก่อนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้  
ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 1 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้

เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ : บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1

การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ : อันดับเครดิต BB/Stable โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด  
ณ วันออกหุ้นกู้

ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ : ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

นายทะเบียนหุ้นกู้ : ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

### (4) หุ้นกู้มีประกัน ครั้งที่ 2/2564 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้ : หุ้นกู้มีประกันของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2564 ครบกำหนดไถ่ก่อน  
ปี พ.ศ. 2567 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ก่อนก่อนครบกำหนดไถ่ก่อน

ประเภทของหุ้นกู้ : หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

จำนวนหุ้นกู้ : 679,100 หน่วย

มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ : 1,000 บาท

มูลค่าหุ้นกู้ : 679.10 ล้านบาท

วิธีเสนอขาย : เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่

วันที่ออกหุ้นกู้ : วันที่ 22 เมษายน 2564

อายุ : อายุ 2 ปี 9 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้

วันที่ครบกำหนดไถ่ก่อน : วันที่ 22 มกราคม 2567

อัตราดอกเบี้ย : อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 6.80 ต่อปี

การชำระคืนเงินต้น : ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ก่อนหุ้นกู้

การไถ่ก่อนคืนก่อนกำหนด : ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ก่อนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ก่อนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้  
ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 1 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้

เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ : บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1

การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ : อันดับเครดิต BB/Stable โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด  
ณ วันออกหุ้นกู้

ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ : ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

นายทะเบียนหุ้นกู้ : ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

**(5) หุ้นกู้มีประกัน ครั้งที่ 3/2564 โดยมีรายละเอียดดังนี้**

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้ : หุ้นกู้มีประกันของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2564 ครบกำหนดไถ่ก่อนปี พ.ศ. 2567 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ก่อนก่อนครบกำหนดไถ่ก่อน

ประเภทของหุ้นกู้ : หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

จำนวนหุ้นกู้ : 1,000,000 หน่วย

มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ : 1,000 บาท

มูลค่าหุ้นกู้ : 1,000.00 ล้านบาท

วิธีเสนอขาย : เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่

วันที่ออกหุ้นกู้ : วันที่ 22 กรกฎาคม 2564

อายุ : อายุ 2 ปี 9 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้

วันที่ครบกำหนดไถ่ก่อน : วันที่ 22 เมษายน 2567

อัตราดอกเบี้ย : อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 6.80 ต่อปี

การชำระคืนเงินต้น : ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ก่อนหุ้นกู้

การไถ่ก่อนคืนก่อนกำหนด : ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ก่อนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ก่อนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 1 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้

เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ : บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1

การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ : อันดับเครดิต BB/Stable โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ณ วันออกหุ้นกู้

ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ : ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

นายทะเบียนหุ้นกู้ : ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

**(6) หุ้นกู้มีประกัน ครั้งที่ 4/2564 โดยมีรายละเอียดดังนี้**

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้ : หุ้นกู้มีประกันของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2564 ครบกำหนดไถ่ก่อนปี พ.ศ. 2567 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ก่อนก่อนครบกำหนดไถ่ก่อน

ประเภทของหุ้นกู้ : หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

จำนวนหุ้นกู้ : 927,800 หน่วย

มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ : 1,000 บาท

มูลค่าหุ้นกู้ : 927.80 ล้านบาท

วิธีเสนอขาย : เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่

วันที่ออกหุ้นกู้ : วันที่ 11 พฤศจิกายน 2564

อายุ : อายุ 2 ปี 9 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้

วันที่ครบกำหนดไถ่ก่อน : วันที่ 11 สิงหาคม 2567

อัตราดอกเบี้ย : อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 6.80 ต่อปี

การชำระคืนเงินต้น : ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ก่อนหุ้นกู้

การไถ่ก่อนคืนก่อนกำหนด : ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ก่อนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ก่อนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 1 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้

เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ : บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1

การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ : อันดับเครดิต BB/Stable โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด

ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ : ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

นายทะเบียนหุ้นกู้ : ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)



**(7) หุ้นกู้มีประกัน ครั้งที่ 1/2565 ชุดที่ 1 โดยมีรายละเอียดดังนี้**

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	: หุ้นกู้มีประกันของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565 ชุดที่ 1 ครอบคลุม ไก่ทอง ปี พ.ศ. 2566
ประเภทของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทย่อยคือสิทธิ มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	: 500,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	: 1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	: 500.00 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	: เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	: วันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2565
อายุ	: อายุ 1 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	: วันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2566
อัตราดอกเบี้ย	: อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 6.50 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	: ชำระเงินต้นถึงจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	: บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันออกหุ้นกู้	: อันดับเครดิต BB/Stable โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

**(8) หุ้นกู้มีประกัน ครั้งที่ 1/2565 ชุดที่ 2 โดยมีรายละเอียดดังนี้**

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	: หุ้นกู้มีประกันของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565 ชุดที่ 2 ครอบคลุม ไก่ทอง ปี พ.ศ. 2567 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทย่อยคือสิทธิ มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	: 2,000,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	: 1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	: 2,000.00 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	: เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	: วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2565
อายุ	: อายุ 2 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	: วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2567
อัตราดอกเบี้ย	: อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 6.90 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	: ชำระเงินต้นถึงจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	: ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 1 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	: บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันออกหุ้นกู้	: อันดับเครดิต BB/Stable โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

**(9) หุ้นกู้มีประกัน ครั้งที่ 2/2565 โดยมีรายละเอียดดังนี้**

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	: หุ้นกู้มีประกันของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2565 ครอบคลุม ไก่ทอง ปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทย่อยคือสิทธิ มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	: 2,100,000 หน่วย

มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	: 1,000 บาท
มูลค่าหุ้น	: 2,100.00 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	: เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้น	: วันที่ 11 สิงหาคม 2565
อายุ	: อายุ 2 ปี 6 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้น
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	: วันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2567
อัตราดอกเบี้ย	: ที่ 1 : ร้อยละ 6.80 ต่อปี ปีที่ 2 : ร้อยละ 7.00 ต่อปี หลังจากปีที่ 2 จนครบอายุหุ้น ร้อยละ 7.25 ต่อปี (อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย ร้อยละ 6.97 ต่อปี)
การชำระคืนเงินต้น	: ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้น
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	: ผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้น โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 1 ปี นับจากวันที่ออกหุ้น
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	: บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ถือหุ้น	: อันดับเครดิต BB/Stable โดยบริษัท ทรูเสกตัง จำกัด
ณ วันที่ออกหุ้น	
ผู้แทนผู้ถือหุ้น	: บริษัทหลักทรัพย์ สยามเวลอร์ จำกัด
นายทะเบียนหุ้น	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

#### (10) หุ้นที่มีประกัน ครั้งที่ 3/2565 ชุดที่ 1 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้น	: หุ้นที่มีประกันของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทของหุ้น	: หุ้นชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้น
จำนวนหุ้น	: 1,358,300 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	: 1,000 บาท
มูลค่าหุ้น	: 1,358.30 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	: เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้น	: วันที่ 10 พฤศจิกายน 2565
อายุ	: อายุ 2 ปี 6 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้น
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	: วันที่ 10 พฤษภาคม 2568
อัตราดอกเบี้ย	: อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 6.85 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	: ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้น
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	: ผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้น โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 1 ปี นับจากวันที่ออกหุ้น
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	: บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ถือหุ้น	: อันดับเครดิต BB/Stable โดยบริษัท ทรูเสกตัง จำกัด
ณ วันที่ออกหุ้น	
ผู้แทนผู้ถือหุ้น	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้น	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

#### (11) หุ้นที่ไม่มีประกัน ครั้งที่ 3/2565 ชุดที่ 2 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้น	: หุ้นที่ไม่มีประกันของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2565 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ. 2567 ซึ่งผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทของหุ้น	: หุ้นชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้น
จำนวนหุ้น	: 828,400 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	: 1,000 บาท

มูลค่าหุ้นกู้	: 828.40 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	: เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	: วันที่ 10 พฤศจิกายน 2565
อายุ	: อายุ 2 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	: วันที่ 10 พฤศจิกายน 2567
อัตราดอกเบี้ย	: อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.25 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	: ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	: ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 1 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	: บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ออกหุ้นกู้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันที่ออกหุ้นกู้	: อันดับเครดิต BB/Stable โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ออกหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

## บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด

### (1) หุ้นกู้มีประกัน ครั้งที่ 1/2563 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	: หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด ครั้งที่ 1/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566
ประเภทของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน และมีผู้แทนผู้ออกหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	: 350,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	: 1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	: 350.00 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	: เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนแบบเฉพาะเจาะจง (PP10)
วันที่ออกหุ้นกู้	: วันที่ 28 ตุลาคม 2563
อายุ	: อายุ 2 ปี 6 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	: วันที่ 28 เมษายน 2566
อัตราดอกเบี้ย	: อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.00 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	: ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	: ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 1 ปี ของอายุหุ้นกู้
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	: ไม่มี
ผู้แทนผู้ออกหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

## บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไทเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

### (1) หุ้นกู้มีประกัน ครั้งที่ 3/2563 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	: หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไทเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 ที่ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน และมีผู้แทนผู้ออกหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
จำนวนหุ้นกู้	: 276,500 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	: 1,000 บาท

มูลค่าหุ้นกู้	: 276.50 ล้านบาท
วิธีเสนอยา	: เสนอยาให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	: วันที่ 22 ตุลาคม 2563
อายุ	: อายุ 2 ปี 6 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	: วันที่ 22 เมษายน 2566
อัตราดอกเบี้ย	: อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 6.85 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	: ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	: ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 6 เดือนนับจากวันที่ออกหุ้นกู้
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	: บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	: อันดับเครดิต BB-/Negative โดยบริษัท ทรียาเรดดิ้ง จำกัด ณ วันที่ออกหุ้นกู้
ผู้แทนผู้ถือหุ้น	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

## (2) หุ้นกู้มีประกัน ครั้งที่ 1/2564 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	: หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โอเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2564 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ชนิดระบุผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
จำนวนหุ้นกู้	: 373,900 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	: 1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	: 373.90 ล้านบาท
วิธีเสนอยา	: เสนอยาให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	: วันที่ 29 เมษายน 2564
อายุ	: อายุ 2 ปี 3 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	: วันที่ 29 กรกฎาคม 2566
อัตราดอกเบี้ย	: อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 6.80 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	: ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	: ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 6 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	: บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันที่ออกหุ้นกู้	: อันดับเครดิต BB-/Negative โดยบริษัท ทรียาเรดดิ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้น	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

## (3) หุ้นกู้มีประกัน ครั้งที่ 3/2564 ชุดที่ 1 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	: หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โอเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2564 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ชนิดระบุผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
จำนวนหุ้นกู้	: 230,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	: 1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	: 230.00 ล้านบาท



วิธีเสนองาย	: เสนองายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	: วันที่ 28 ตุลาคม 2564
อายุ	: อายุ 2 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	: วันที่ 28 ตุลาคม 2566
อัตราดอกเบี้ย	: อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.50 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	: ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	: ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 6 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	: บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันที่ออกหุ้นกู้	: อันดับเครดิต BB-/Negative โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

#### (4) หุ้นกู้มีประกัน ครั้งที่ 3/2564 ชุดที่ 2 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	: หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โอเทคส์ แอนด์ พรอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2564 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
จำนวนหุ้นกู้	: 732,100 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	: 1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	: 732.10 ล้านบาท
วิธีเสนองาย	: เสนองายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	: วันที่ 4 พฤศจิกายน 2564
อายุ	: อายุ 1 ปี 6 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	: วันที่ 4 พฤษภาคม 2566
อัตราดอกเบี้ย	: อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.00 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	: ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	: ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 6 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	: บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันที่ออกหุ้นกู้	: อันดับเครดิต BB-/Negative โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

#### (5) หุ้นกู้มีประกัน ครั้งที่ 1/2565 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	: หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โอเทคส์ แอนด์ พรอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
จำนวนหุ้นกู้	: 1,000,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	: 1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	: 1,000 ล้านบาท
วิธีเสนองาย	: เสนองายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่

วันที่ออกหุ้นกู้	: วันที่ 27 มกราคม 2565
อายุ	: อายุ 1 ปี 6 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	: วันที่ 27 กรกฎาคม 2566
อัตราดอกเบี้ย	: อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.00 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	: ชำระเงินต้นถึงจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	: ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 6 เดือน นับจากวันออกหุ้นกู้
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	: บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันออกหุ้นกู้	: อันดับเครดิต BB-/Negative โดยบริษัท ทรูสเทค ตั้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

#### (6) หุ้นกู้มีประกัน ครั้งที่ 2/2565 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	: หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โอเทสส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2565 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
จำนวนหุ้นกู้	: 200,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	: 1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	: 200 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	: เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	: วันที่ 20 พฤษภาคม 2565
อายุ	: อายุ 1 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	: วันที่ 20 พฤษภาคม 2566
อัตราดอกเบี้ย	: อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 6.85 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	: ชำระเงินต้นถึงจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	: ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 3 เดือน นับจากวันออกหุ้นกู้
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	: บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันออกหุ้นกู้	: อันดับเครดิต BB-/Negative โดยบริษัท ทรูสเทค ตั้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	: บริษัทหลักทรัพย์ สยามเวลส์ จำกัด
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

#### (7) หุ้นกู้มีประกัน ครั้งที่ 3/2565 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	: หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โอเทสส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2565 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
จำนวนหุ้นกู้	: 3,500,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	: 1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	: 3,500 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	: เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	: วันที่ 8 กรกฎาคม 2565

อายุ	: อายุ 1 ปี 9 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	: วันที่ 8 เมษายน 2567
อัตราดอกเบี้ย	: อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.25 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	: ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	: ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้อ่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 3 เดือน นับจากวันออกหุ้นกู้
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	: บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันออกหุ้นกู้	: อันดับเครดิต BB-/Negative โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	: บริษัทหลักทรัพย์ คาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

#### (8) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 4/2565 ชุดที่ 1 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	: หุ้นกู้ไม่มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไทเทิล จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2565 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้อ่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้อ่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
จำนวนหุ้นกู้	: 938,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	: 1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	: 938 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	: เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	: วันที่ 22 ธันวาคม 2565
อายุ	: อายุ 1 ปี 9 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	: วันที่ 22 กันยายน 2567
อัตราดอกเบี้ย	: อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.30 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	: ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	: ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้อ่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 6 เดือน นับจากวันออกหุ้นกู้
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	: บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันออกหุ้นกู้	: อันดับเครดิต BB-/Negative โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	: บริษัทหลักทรัพย์ คาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

#### (9) หุ้นกู้มีประกัน ครั้งที่ 4/2565 ชุดที่ 2 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	: หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไทเทิล จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2565 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้อ่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้อ่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
จำนวนหุ้นกู้	: 300,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	: 1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	: 300 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	: เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	: วันที่ 22 ธันวาคม 2565
อายุ	: อายุ 2 ปี 6 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	: วันที่ 22 มิถุนายน 2568

อัตราดอกเบี้ย	: อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.15 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	: ชำระเงินต้นถึงจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	: ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 6 เดือน นับจากวันออกหุ้นกู้
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	: บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันออกหุ้นกู้	: อันดับเครดิต BB-/Negative โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้น	: บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

## หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน

### (1) หุ้นกู้ด้อยสิทธิคล้ายทุน ครั้งที่ 1/2560 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	: หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนไถ่ถอนเมื่อเลิกบริษัทซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด และมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใดๆของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560
ประเภทของหุ้นกู้	: ประเภทด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน ชำระคืนเงินต้นเพียงครั้งเดียว ไถ่ถอนเมื่อเลิกบริษัท ไม่มีประกัน ไม่แปลงสภาพ มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ย พร้อมกับสะสมดอกเบี้ยจ่ายไปชำระในวันใดๆ ก็ได้
จำนวนหุ้นกู้	: 447,700 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	: 1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	: 447.70 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	: เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	: วันที่ 27 เมษายน 2560
อายุ	: ไม่กำหนดระยะเวลา (Perpetual)
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	: ไม่กำหนดระยะเวลา (Perpetual)
อัตราดอกเบี้ย	: ปีที่ 1 – 5: ร้อยละ 9.5 ต่อปี ปีที่ 6 – 25: อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี + ร้อยละ 7.61 ต่อปี ปีที่ 26 เป็นต้นไป: อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี + ร้อยละ 8.36 ต่อปี ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี จะถูกปรับอัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ทุก 5 ปี
การชำระคืนเงินต้น	: ชำระเงินต้นถึงจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	: บริษัทฯมีสิทธิที่จะไถ่ถอนหุ้นกู้ ณ วันครบกำหนด 5 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้ หรือเงื่อนไขอื่นตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	: อันดับเครดิต BB+/Stable โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ณ วันออกหุ้นกู้
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้	: อันดับเครดิต B+/Stable โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้น	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

### (2) หุ้นกู้ด้อยสิทธิคล้ายทุน ครั้งที่ 1/2561 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	: หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนไถ่ถอนเมื่อเลิกบริษัทซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด และมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใดๆของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561
ประเภทของหุ้นกู้	: ประเภทด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน ชำระคืนเงินต้นเพียงครั้งเดียว ไถ่ถอนเมื่อเลิกบริษัท หรือเมื่อผู้ออกหุ้นกู้ใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนดตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ ไม่มีประกัน ไม่แปลงสภาพ มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ย พร้อมกับสะสมดอกเบี้ยค้างชำระไปชำระในวันใดๆ ก็ได้โดยไม่จำกัดระยะเวลาและจำนวนครั้งตามดุลยพินิจของผู้ออกหุ้นกู้แต่เพียงผู้เดียว
จำนวนหุ้นกู้	: 60,300 หน่วย

มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	: 1,000 บาท
มูลค่าหุ้น	: 60.30 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	: เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้น	: วันที่ 29 พฤศจิกายน 2561
อายุ	: ไม่กำหนดระยะเวลา (Perpetual)
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	: ไม่กำหนดระยะเวลา (Perpetual)
อัตราดอกเบี้ย	: ปีที่ 1 – 5 ร้อยละ 9.5 ต่อปี ปีที่ 6 – 25 อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี + ร้อยละ 7.33 ต่อปี ปีที่ 26 เป็นต้นไป อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี + ร้อยละ 8.08 ต่อปี ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี จะถูกปรับอัตราดอกเบี้ยหุ้นทุก 5 ปี
การชำระคืนเงินต้น	: ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้น
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	: บริษัทมีสิทธิที่จะไถ่ถอนหุ้น ณ วันครบกำหนด 5 ปี นับจากวันออกหุ้น หรือเงื่อนไขอื่นตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้น	: อันดับเครดิต BB+/Stable โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ณ วันออกหุ้น
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้น	: อันดับเครดิต B+/Stable โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้น	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้น	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

## ตัวเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 บริษัทไม่มีเจ้าหนี้ตัวแลกเงิน

## นโยบายการจ่ายเงินปันผล

### นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทและบริษัทย่อย

ได้มีมติการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2550 เกี่ยวกับนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัท จากเดิมที่มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลในอัตราร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคลโดยการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวข้างต้นจะต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ คณะกรรมการบริษัทได้มีมติ กำหนดนโยบายการจ่ายเงินปันผลภายหลังการเปลี่ยนแปลงนโยบายวิธีการปันที่เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม จากวิธีส่วนได้เสีย (Equity Method) มาเป็นวิธีการปันที่ต้นทุน (Cost Method) ตามนโยบายเดิม คือ บริษัทฯ มีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่ต่ำกว่า ร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการหลังหักสำรองตามกฎหมาย โดยให้พิจารณาฐานะการเงิน สภาพคล่อง การขยายธุรกิจ และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัท เป็นส่วนประกอบในการพิจารณาด้วย

บริษัทย่อยมีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่ต่ำกว่า ร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการหลังหักสำรองตามกฎหมาย โดยให้พิจารณา ฐานะการเงิน สภาพคล่อง การขยายธุรกิจ และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัท เป็นส่วนประกอบในการพิจารณาด้วย

ประวัติการจ่ายเงินปันผลตามรอบปีผลประกอบการของบริษัทมีรายละเอียดดังนี้

งบการเงินเฉพาะกิจการ	2565	2564	2563	2562
อัตรากำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท) <sup>1/</sup>	0.0795	0.1052	0.0578	0.1763
อัตราเงินปันผลต่อหุ้น (บาท) <sup>2/</sup>	0.02	0.065558711280	0.02	0.111111111160
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%) <sup>3/</sup>	23.69	59.48	31.82	61.10

หมายเหตุ :

<sup>1/</sup> อัตรากำไรสุทธิต่อหุ้น อ้างอิงมาจากกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี

<sup>2/</sup> อัตราเงินปันผลต่อหุ้น อ้างอิงมาจากอัตราเงินปันผลต่อหุ้นตามรอบปีผลประกอบการที่บริษัทแจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

<sup>3/</sup> อัตราการจ่ายเงินปันผล คำนวณมาจากเงินปันผลจ่ายตามรอบปีผลประกอบการหารด้วยกำไรสุทธิ



# การบริหารจัดการ ความเสี่ยง

ปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญของบริษัทฯ และแนวทางการบริหารจัดการ  
ความเสี่ยง สรุปได้ดังนี้

## 1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับผู้ออกหุ้นกู้

### 1.1 ความเสี่ยงที่รายได้จะไม่เป็นไปตามเป้าหมายจากการแพร่ระบาดของ COVID-19

บริษัทที่มีความเสี่ยงที่รายได้จะไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ จากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่ทำให้เศรษฐกิจโดยรวมชะลอตัว ส่งผลให้ลูกค้าบางรายมีกำลังซื้อลดลง หรือบางรายอาจตัดสินใจชะลอการใช้จ่ายและสำรองเงินสด รวมถึงลูกค้าต่างชาติที่ไม่สามารถเดินทางมาโอนกรรมสิทธิ์ ด้วยปัจจัยดังกล่าวส่งผลให้มีอุปทานคงค้างในตลาดมากขึ้น และก่อให้เกิดการแข่งขันด้านราคาของผู้ประกอบการอย่างรุนแรง รวมถึงสถานการณ์การแพร่ระบาดในปี 2564 พบว่ามีความรุนแรงกว่าปี 2563 ค่อนข้างมาก จึงอาจมีความเสี่ยงในด้านของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น

นอกจากนี้บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไชเลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“GRAND”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจโรงแรม ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ค่อนข้างมาก เนื่องจากการประกอบธุรกิจโรงแรมที่อยู่ใจกลางเมือง และในจังหวัดท่องเที่ยวที่สำคัญ โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายคือชาวต่างชาติ การปิดรับนักท่องเที่ยวจึงส่งผลกระทบต่อรายได้อย่างมาก

อีกทั้งในส่วนของธุรกิจแบรนด์ KIRORO ประเทศญี่ปุ่น ซึ่งประกอบธุรกิจโรงแรมและคอนโดมิเนียมที่เจาะกลุ่มลูกค้าเล่นสกีนั้น บริษัทฯ ได้โอนขายธุรกิจและโรงแรมในประเทศญี่ปุ่นให้แก่ GODO KAISHA KIRORO MANAGEMENT (“GKKM”) และ NAPIER TOKUTEI MOKUTEKI KAISHA (“NAPIER TMK”) เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2564 ทำให้เหลือเพียงธุรกิจคอนโดมิเนียม ซึ่งปัจจุบันยังได้รับผลกระทบจากการระบาดของ COVID-19 อยู่เช่นกัน

#### แนวทางลดความเสี่ยง

บริษัทเน้นจัดโปรโมชั่นส่งเสริมการขายเพื่อเร่งยอดขายและระบายสินค้าคงเหลือที่มีอยู่ ณ สถานการณ์ปัจจุบัน การออกแบบโครงการใหม่จะเน้นรูปแบบและลักษณะที่เหมาะสมกับพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนไปในยุค New Normal ที่มีการทำงานที่บ้านมากขึ้น นอกจากนี้การลงทุนในโครงการใหม่จะเน้นโครงการแนวราบระดับ Middle to High end ที่มีความต้องการจริงและลูกค้ามีกำลังซื้อ

บริษัทเน้นจัดโปรโมชั่นส่งเสริมการขายโครงการบ้านประเภทสร้างเสร็จพร้อมอยู่ เนื่องจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้เกิดวิถีชีวิตรูปแบบใหม่ ต้องการพื้นที่อยู่อาศัยมากขึ้นเพื่อสามารถทำงานที่บ้านได้

(Work from home) อุปสงค์ของบ้านพร้อมอยู่จึงลดลงในสัดส่วนที่น้อยกว่าเมื่อเทียบกับโครงการรูปแบบอื่น รายได้โครงการบ้านของบริษัทจึงต่ำกว่าประมาณการไม่มากนัก ในส่วนของธุรกิจคอนโดมิเนียม บริษัทเน้นกระตุ้นยอดขายด้วยการจัดโปรโมชั่นต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นการลดราคา หรือมีของแถมเพื่อกระตุ้นยอดขาย อีกทั้งบริษัทมีการชะลอการลงทุนในโครงการใหม่ในปี 2564 เหลือเพียงโครงการเดียว จากเดิมที่มีแผนลงทุน 5 โครงการ และในช่วงปี 2565 บริษัทจึงเริ่มมีการเปิดโครงการใหม่ 5 โครงการเท่านั้น หากพิจารณาถึง Rejection rate ของบริษัท สำหรับโครงการแนวราบในปี 2565 พบว่ามีอัตราอยู่ที่ 21.14% ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีอัตราอยู่ที่ 27.83% ส่วน Rejection rate ของบริษัท สำหรับโครงการคอนโดในปี 2565 พบว่ามีอัตราเท่ากับ 45.26% เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีอัตราอยู่ที่ 41.08%

ในส่วนของธุรกิจโรงแรม บริษัททำการควบคุม/ลดค่าใช้จ่ายให้มากที่สุด และเตรียมการเมื่อรัฐบาลยกเลิกการล็อกดาวน์ โดยหนึ่งในกลยุทธ์ที่แกรนด์เตรียมไว้คือการเสริมความมั่นใจให้กับผู้เข้าพักและผู้มาใช้บริการ โดยจะร่วมมือกับโรงพยาบาลในการคัดกรอง/ดูแลผู้เข้าพักตลอดระยะเวลาที่เข้ามาใช้บริการ จัดทำโปรโมชั่นแพ็คเกจลดราคาที่พัก โดยใช้กิจกรรมขาย Grand Asset Exclusive Cash Voucher เพื่อกระตุ้นและดึงดูดลูกค้ามาใช้บริการในเครือของ GRAND โดยร่วมกับภาคเอกชนอื่นๆ เช่น บริษัทบัตรเครดิต บริษัทประกัน โรงพยาบาล บริษัททัวร์ เป็นต้น

## 2. ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ

### 2.1 ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานที่จำกัดทุน ต่อเนื่อง

ผลการดำเนินงานของปี 2565 ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิ 764.10 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 567.45 ล้านบาท โดยมีสาเหตุของการขาดทุน ดังนี้

1. รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ลดลง 207.46 ล้านบาท จากงวดเดียวกันของปี 2564 โดยส่วนใหญ่มาจากรายได้แนวราบลดลง สาเหตุมาจากสภาวะเศรษฐกิจโดยรวม ถึงแม้รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจะเพิ่มขึ้น 862.87.05 ล้านบาท จากงวดเดียวกันของปี 2564 จากมาตรการเพื่อกระตุ้นการท่องเที่ยวต่างๆ ทั้งนโยบายเปิดประเทศของภาครัฐ รวมถึงการจัดกิจกรรมต่างๆ เริ่มกลับมาปกติ

ด้วยสาเหตุที่กล่าวมาข้างต้น ทำให้บริษัทมีรายได้รวมของปี 2565 เท่ากับ 10,362.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 752.73 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.83

- มีรายการขาดทุนจากการด้อยค่าของที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ เพิ่มขึ้น 560 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2564 เนื่องจากกลุ่มกิจการบ่มเพาะผู้ประกอบการด้อยค่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรม จึงรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของอาคารโรงแรมจำนวน 560 ล้านบาท
- ค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายบริหารขายและบริหารเพิ่มขึ้น ส่วนใหญ่มาจากธุรกิจโรงแรมที่ปรับตามรายได้ที่เพิ่มขึ้น

#### แนวทางลดความเสี่ยง

ผลการดำเนินงานที่ด้อยลงนี้ สาเหตุหลักมาจากปัจจัยภายนอก คือ การแพร่ระบาดของ COVID-19 หากประเทศไทยควบคุมการโรคระบาดได้ดี และมีอัตราการฉีดวัคซีนที่สูงขึ้น ก็จะส่งผลดีต่อสถานะเศรษฐกิจโดยรวมและต่อผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งนี้เพื่อลดความเสี่ยงจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ บริษัทมีแผน crisis management กล่าวคือ

- เร่งระบายบ้าน Stock และบ้านตัวอย่าง เพื่อเพิ่ม Cash flow
- จำกัดการลงทุน และการก่อสร้าง ให้สอดคล้องกับการขาย
- เน้นการทำการตลาดของแนวราบ โดยเฉพาะตลาดกลาง - บน
- การ Pre - approve ก่อนการขาย
- ไม่เปิดโครงการคอนโดใหม่ในปี 2562 - 2565

ในส่วนของธุรกิจโรงแรม บริษัทจัดทำโปรโมชั่นแพ็คเกจลดราคาที่พัก โดยใช้กิจกรรมขาย Grand Asset Exclusive Cash Voucher เพื่อกระตุ้นและดึงดูดลูกค้ามาใช้บริการในเครือของ GRAND โดยร่วมกับภาคเอกชนอื่นๆ เช่น บริษัทบัตรเครดิต บริษัทประกัน โรงพยาบาล บริษัททัวร์ เป็นต้น ขณะเดียวกัน บริษัทจะชะลอการลงทุนเพื่อสำรองเงินสด ตลอดจนควบคุมและลดค่าใช้จ่ายให้มากที่สุด รวมถึงมีแผนขายที่ดินและการลงทุน หากการขายที่ดินสำเร็จจะทำให้งบการเงินรวมของบริษัทปรับตัวดีขึ้น

## 2.2 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และการเปลี่ยนแปลงของเศรษฐกิจซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของบริษัท

ด้วยสถานะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวในปัจจุบัน รวมถึงความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ ส่งผลให้อุปสงค์ของสินค้าอสังหาริมทรัพย์ลดลง ในขณะที่อุปทานยังคงเท่าเดิม ทำให้มีสินค้าคงเหลือในตลาดมาก เกิดการแข่งขันที่รุนแรงระหว่างผู้ประกอบการ จึงมีความเสี่ยงที่ยอดขายของบริษัทจะไม่เป็นไปตามเป้า และส่งผลให้รายได้ลดลง

#### แนวทางลดความเสี่ยง

บริษัทเน้นศึกษาลูกค้ากลุ่มเป้าหมายอย่างละเอียด พิจารณาถึงทำเลที่ตั้งของโครงการ รวมถึงกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายอย่างชัดเจน โดยการสร้างแบรนด์ต่างๆ เช่น เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ, เพอร์เฟค พลัส,

เพอร์เฟค พาร์ค, โมดิ วิลล่า, เดอะ เมทโทร เป็นต้น ด้วยแบรนด์ที่หลากหลายรองรับลูกค้าได้ทุกระดับ จะช่วยลดความเสี่ยงด้านความผันผวนของรายได้ รวมถึงแผนรองรับการเปลี่ยนแปลงให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป โดยพิจารณาความเหมาะสมของการเปิดโครงการใหม่ และชะลอการลงทุนในอาคารชุดพักอาศัย

## 2.3 ความเสี่ยงจากการสร้างสินค้าเสร็จก่อนขาย

บริษัทมีนโยบายสร้างสินค้าประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ให้เสร็จ/ใกล้เสร็จก่อนการขาย เนื่องจากลูกค้าส่วนมากที่เห็นบ้านพร้อมเข้าอยู่ภายใน 1 - 2 เดือน จะตัดสินใจซื้อขายและเร็วกว่า แต่ก็ตามมาด้วยความเสี่ยงที่บริษัทไม่ได้รับเงินจากลูกค้ามาเป็นเงินทุนหมุนเวียนในระหว่างการก่อสร้าง รวมทั้งความไม่แน่นอนของปัจจัยที่อาจส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้าเป้าหมาย อาทิเช่น (1) ความเชื่อมั่นในการบริโภคและกำลังซื้อของผู้บริโภคซึ่งเปลี่ยนแปลงตามสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทยและเศรษฐกิจโลก (2) อัตราดอกเบี้ยที่อยู่อาศัยและนโยบายการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ และ (3) มาตรการจากภาครัฐ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อและการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้าเป้าหมาย เป็นต้น บริษัทอาจมีความเสี่ยงด้านภาระต้นทุนสินค้าคงเหลือในปริมาณสูง ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องและความสามารถในการสร้างกำไรของบริษัท

บริษัทได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวจึงได้กำหนดให้มีมาตรการต่างๆ ดังนี้

- ก่อนจะเริ่มพัฒนาโครงการ บริษัทจะใช้ข้อมูลด้านพฤติกรรมของลูกค้าที่ได้จากการสำรวจความคิดเห็น, ใช้ข้อมูลการขายในอดีตในการวิเคราะห์ความต้องการของลูกค้า เป็นต้น เพื่อจะสร้างสินค้าที่เป็นที่ต้องการลูกค้าให้ได้ หรือใกล้เคียงมากที่สุด
- บริษัทจะแบ่งแผนงานก่อสร้างบ้าน และ/หรือทาวน์เฮ้าส์ เป็นเฟสย่อย และทยอยก่อสร้างให้ดำเนินการก่อสร้างตามที่บริษัทวางแผนงานไว้ ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงหากสถานการณ์ต่างๆ ไม่เป็นไปตามที่บริษัทคาดไว้ ยกตัวอย่างเช่น พฤติกรรมของผู้บริโภคเปลี่ยนไปอย่างมีนัยสำคัญ ความสามารถในการซื้อของลูกค้าเปลี่ยนไป หรือกรณีที่ยอดขายในทำเลนั้นๆ ไม่เป็นไปตามที่ประมาณการ เป็นต้น บริษัทก็จะสามารถปรับแผนการก่อสร้างได้อย่างทันท่วงที อาจจะปรับขนาดของบ้านและทาวน์เฮ้าส์ให้ตรงกับความต้องการของลูกค้า หรืออาจหยุดการก่อสร้างต่อหากยังไม่ทราบถึงสาเหตุที่ยอดขายไม่เป็นไปตามเป้า เป็นต้น

## 2.4 ความเสี่ยงจากการจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อพัฒนาโครงการของบริษัท

บริษัทจำเป็นต้องจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบคอนโดมิเนียม เนื่องจากเป็นโครงการที่ใช้ต้นทุนสูง และต้องสร้างเสร็จทั้งโครงการก่อนจึงจะสามารถเริ่มเปิดโอนเพื่อรับรายได้ จึงมีความเสี่ยงหากเงินทุนไม่เพียงพอในระหว่างก่อสร้างโครงการ บริษัทลดความเสี่ยงดังกล่าวโดยจัดเงินทุนการก่อสร้างระหว่าง

คอนโดประเภท High rise ที่ใช้ระยะเวลาก่อสร้างประมาณ 18 - 24 เดือน กับคอนโดประเภท Low rise ที่ใช้ระยะเวลาก่อสร้างประมาณ 12 - 14 เดือน ให้เหมาะสม สอดคล้องกับรายได้ที่ประมาณการว่าจะได้รับ รวมถึงจัดหาแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงิน ซึ่งที่ผ่านมาบริษัทได้รับการสนับสนุนที่ดีจากสถาบันการเงินอย่างดีมาโดยตลอด นอกจากนี้ โครงการร่วมทุนต่างๆ บริษัทจะให้ผู้ร่วมทุนเป็นผู้จัดหาแหล่งเงินทุน ซึ่งคาดว่าจะมีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่ถูกกว่า ณ ปัจจุบันบริษัทได้ชะลอการเปิดโครงการคอนโด

## 2.5 ความเสี่ยงจากการรูดโทรมหรือล้าสมัยของบ้าน ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมคงเหลือ

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายต้องพัฒนาโครงการใหม่อย่างต่อเนื่อง แม้ว่าโครงการเดิมจะยังอยู่ในระหว่างการขาย เนื่องจากเป็นธุรกิจที่ใช้ระยะเวลาเริ่มโครงการจนก่อสร้างเสร็จนานถึง 3-5 ปีหากเป็นโครงการคอนโดมิเนียมประเภท High rise หรือ 2-3 ปีหากเป็นคอนโดมิเนียมประเภท Low rise และโครงการแนวราบที่ทยอยสร้างทยอยขายที่ใช้ระยะเวลาประมาณ 6 เดือนถึง 1 ปี เพราะฉะนั้นหากบริษัทไม่สามารถขายสินค้าได้ตามเป้าที่วางไว้ จะมีความเสี่ยงที่สินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง และหากระบายสินค้าคงเหลือได้ช้าก็อาจเกิดการรูดโทรมตามกาลเวลา หรือการออกแบบที่อาจจะเริ่มล้าสมัย ซึ่งก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายในการตกแต่ง ซ่อมแซม บำรุงรักษาเพื่อให้อยู่ในสภาพพร้อมขาย หรืออาจทำให้ขายได้ในราคาต่ำกว่าต้นทุน

### แนวทางลดความเสี่ยง

สำหรับโครงการแนวราบ (บ้านและทาวน์เฮ้าส์) แม้ว่าบริษัทมีนโยบายสร้างบ้านเสร็จก่อนขาย แต่ก็ยังเป็นเพียงการสร้างที่เลเฟสเท่านั้น เพราะฉะนั้นหากเกิดเหตุการณ์ที่ยอดขายไม่ไปตามเป้าที่วางไว้ บริษัทจะสามารถปรับเปลี่ยนรูปแบบโครงการได้ทันที จึงส่งผลให้สินค้าคงเหลือไม่มาก

สำหรับโครงการคอนโดมิเนียม ที่มีอายุเกิน 3 ปี นับจากวันก่อสร้างแล้วเสร็จ บริษัทจะปรับกลยุทธ์การโฆษณาประชาสัมพันธ์ และเพิ่มโปรโมชั่นการขาย เช่น การลดราคาขาย การส่งเสริมการขายผ่านพนักงานขายประจำโครงการ หรือการให้ข้อเสนอของแถมเพิ่มเติม เป็นต้น ซึ่งบริษัทมองว่าการจัดโปรโมชั่นเพื่อเร่งยอดขายคุ้มค่ากว่า ความเสี่ยงจากค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม ตกแต่งโครงการเดิม หรือการออกแบบที่อาจจะเริ่มล้าสมัยและเริ่มไม่เป็นที่ต้องการ เป็นต้น

## 2.6 ความเสี่ยงจากการปรับเปลี่ยนกฎระเบียบ ข้อบังคับ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในกฎระเบียบ ข้อบังคับ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น การถูกจำกัดประโยชน์ในการใช้พื้นที่ในการก่อสร้างอาคารบางประเภท เขตจำกัด

ความสูง ระยะถอยร่นของอาคาร รวมทั้งปัญหาพิพาทแนวเขตที่ดินกับเจ้าของที่ดินข้างเคียง ตลอดจนปัญหาการร้องเรียนระหว่างก่อสร้างหรือการถูกเวนคืนที่ดินเพื่อการก่อสร้างสาธารณูปโภคของภาครัฐ หรือปัญหาอันเกิดจากการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ และข้อกำหนดต่างๆ ของทางราชการที่มีผลบังคับใช้ในช่วงที่บริษัทถือครองที่ดิน แต่อยู่ระหว่างการเตรียมงานเพื่ออนุญาตต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

### แนวทางลดความเสี่ยง

บริษัทมีนโยบายในการปฏิบัติงาน ให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ บริษัทจะตรวจสอบกฎหมายที่ควบคุมธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างรอบคอบก่อนดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เพื่อลดความเสี่ยงจากปรับเปลี่ยนกฎระเบียบ ข้อบังคับ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สำหรับการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมทุกอาคาร บริษัทจะจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และจะต้องผ่านความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ก่อนดำเนินการก่อสร้าง

### 2.6.1 กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเริ่มมีการบังคับใช้จริงวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 แทนการจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่และภาษีโรงเรือนและที่ดิน โดยจะมีการแยกเก็บภาษีออกเป็น 4 หมวด คือ 1. ที่ดินเปล่า 2. ที่อยู่อาศัย 3. เกษตรกรรม 4. อื่นๆ ซึ่งจะกระทบกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทที่ครอบครองที่ดินรอการพัฒนา และ/หรือ อยู่ระหว่างพัฒนา โดยจะทำให้ต้นทุนโครงการสูงขึ้น แต่เนื่องจากเป็นกฎหมายที่เริ่มใช้ใหม่ รัฐบาลจึงมีข้อยืดหยุ่นให้แก่ผู้ประกอบการในช่วง 3 ปีแรกดังนี้ 1) การพัฒนาบ้านแนวราบจะได้รับสิทธิลดหย่อนภาษีที่ดิน 90% ไม่เกิน 3 ปี หลังจากได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน 2) การพัฒนาคอนโดจะได้รับสิทธิลดหย่อนภาษีที่ดิน 90% ไม่เกิน 3 ปี หลังได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง 3) โครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างจะไม่ถูกเก็บภาษี 4) การพัฒนาพื้นที่ส่วนกลางจะไม่ถูกเก็บภาษี และ 5) หากภาษีที่จ่ายภายใต้กฎหมายใหม่สูงกว่าภายใต้ภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ ผู้เสียภาษีจะจ่ายภาษี 25% ของค่าใช้จ่ายส่วนที่เพิ่มขึ้นในปี 2563 และทยอยเพิ่มเป็น 50%, 75% และ 100%

ทั้งนี้หากหมดช่วงลดหย่อน 3 ปี บริษัทจะต้องเสียภาษีเพิ่มขึ้นจากที่ดินเปล่า โครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง และโครงการที่สร้างแล้วเสร็จ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนโครงการและอาจทำให้ผลการดำเนินงานลดลง

### แนวทางลดความเสี่ยง

บริษัทมีเป้าหมายที่จะระบายการถือครองที่ดินรอการพัฒนาที่มีอยู่ให้มีเพียงพอสำหรับการดำเนินงาน เพื่อลดภาระหนี้สินและเพิ่มกระแสเงินสด นอกจากนี้บริษัทวางแผนในการพัฒนาโครงการให้มีประสิทธิภาพดีขึ้นและเร็วขึ้น ซึ่งจะชดเชยลดภาระค่าใช้จ่ายด้านการเงินด้านภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างลงได้

### 3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการผลิต

#### 3.1 ความเสี่ยงจากความผันผวนของต้นทุนในการก่อสร้าง

วัสดุก่อสร้างเป็นต้นทุนหลักในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงของราคาวัสดุก่อสร้างย่อมส่งผลกระทบต่อราคาค่าต้นทุนและกระทบไปถึงกำไรของโครงการ บริษัทจึงลดความเสี่ยงด้วยวิธีจัดซื้อวัสดุบางรายการจากผู้ผลิตโดยตรง จัดให้มีการประกวดราคา ตรวจสอบคุณภาพ รวมถึงเปรียบเทียบราคาตลาด เพื่อเลือกวัสดุก่อสร้างที่คุณภาพเหมาะสมกับราคามากที่สุด ในช่วงวิกฤติโรคติดเชื้อไวรัส COVID-19 บริษัทได้ต่อรองราคาของวัสดุก่อสร้างจากผู้ผลิตหรือเปลี่ยนวัสดุทดแทนที่มีคุณภาพดีกว่า ราคาเหมาะสมกว่า โดยวัสดุเหล่านี้ต้องมีบริษัทผู้ผลิตอย่างน้อย 2-3 บริษัทขึ้นไปเพื่อป้องกันการโดนผูกขาด ช่วงกลางปี 2564 พบมีการแพร่ระบาดเชื้อไวรัส COVID-19 ในแคมป์คนงานก่อสร้างทำให้หน่วยงานภาครัฐสั่งปิดแคมป์คนงานก่อสร้างทั้งหมด ส่งผลให้บริษัทผู้ผลิตวัสดุก่อสร้าง หยุดผลิตหรือหยุดนำเข้าสินค้า แต่เมื่อภาครัฐอนุญาตให้มีการก่อสร้างอีกครั้งจึงส่งผลทำให้เกิดความต้องการวัสดุก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว พร้อมกับการการปรับราคาวัสดุก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้น แต่ทางบริษัทได้ต่อรองกับผู้ผลิต ผู้จำหน่าย เพื่อชะลอการปรับขึ้นราคาวัสดุก่อสร้างดังกล่าว บริษัทถือว่าเป็นบริษัทที่ใหญ่ ติด 1 ใน 10 ของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งพัฒนาหลายโครงการพร้อมกัน จึงได้รับประโยชน์จากการสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างในปริมาณที่มาก สามารถต่อรองกับผู้ผลิตในการกำหนดราคาได้มากขึ้น

#### 3.2 ความเสี่ยงจากผู้รับเหมาและแรงงาน

บริษัทมีเกณฑ์พิจารณาการจัดชั้นคุณภาพของผู้รับเหมาที่มีคุณภาพตามผลงาน ตลอดจนมีการปรับราคาค่าก่อสร้างตามสภาวะตลาดและวัสดุก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นอันเป็นผลกระทบจากอัตราค่าจ้างแรงงานขึ้นต่ำโดยการพิจารณอย่างเป็นธรรม และมีมาตรฐานการตรวจสอบให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนด ปีละ 2 ครั้ง อีกทั้งมีการพิจารณาจำนวนงานที่จะจัดจ้างผู้รับเหมาแต่ละรายอย่างโปร่งใส มีการจ่ายเงินตรงต่อเวลา เพื่อเป็นข้อมูลสำหรับคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างปัจจุบันบริษัททำสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างทั้งขนาดกลางและขนาดเล็กจำนวนรวมมากกว่า 100 ราย โดยมีการกำหนดคุณสมบัติผู้รับเหมาและราคาก่อนที่จะมีการตกลงทำสัญญาและกำหนดระยะเวลาการส่งมอบงานที่ชัดเจน ทำให้บริษัทไม่มีความจำเป็นต้องพึ่งพิงผู้รับเหมารายใดรายหนึ่ง

ปัญหาจากโรคติดเชื้อไวรัส COVID-19 ทำให้เกิดปัญหากับงานก่อสร้างทั้งจากห่วงโซ่อุปทาน และ แรงงานต่างด้าวในอุตสาหกรรมก่อสร้าง ในช่วงหยุดงานก่อสร้าง แรงงานต่างด้าวได้เดินทางกลับภูมิลำเนา แต่เมื่อรัฐบาลอนุญาตให้เริ่มดำเนินการก่อสร้างได้อีกครั้ง พบว่าแรงงานต่างด้าวบางส่วนยังไม่สามารถเดินทางกลับมาทำงานได้ ทำให้เกิดปัญหาขาดแคลนแรงงาน โดยทางบริษัทได้อำนวยความสะดวกให้ผู้รับเหมารายย่อย สามารถขึ้นทะเบียนแรงงานต่างด้าว และให้มีขบวนการคัดกรองโรคติดเชื้อไวรัส COVID-19 อย่างถูกต้อง นอกจากนี้

ยังดำเนินการตามมาตรการป้องกันโรคติดเชื้อไวรัส COVID-19 ในสถานที่ก่อสร้างอย่างเข้มงวด

ในขณะเดียวกันเพื่อป้องกันการเกิดภาวะการขาดแคลนแรงงาน บริษัทได้นำแนวคิดการก่อสร้างบ้านแบบสำเร็จรูป (Prefabrication) หรือการก่อสร้างแบบพรีคาสท์ (Precast Construction) มาใช้โดยเพิ่มสัดส่วนการก่อสร้างบ้านแบบสำเร็จรูปเพื่อลดระยะเวลาการก่อสร้าง ทั้งนี้การก่อสร้างแบบพรีคาสท์จะใช้ผนังและชิ้นงานสำเร็จรูปซึ่งผลิตจากโรงงานมาประกอบทำให้บริษัทลดการพึ่งพาแรงงานที่มีฝีมือลงไปได้ บริษัทฯ ได้จัดตั้ง บจ. เพอร์เฟค พรีแฟบ ตั้งแต่วันที่ 2554 เพื่อดำเนินการผลิต ประกอบและติดตั้งโครงสร้างระบบขึ้นส่วนสำเร็จรูป ซึ่งเป็นส่วนประกอบของบ้านพักอาศัย ทาวน์เฮ้าส์และรั้วโครงการ ตลอดจนชิ้นส่วนสำเร็จรูปสำหรับโครงการคอนโดมิเนียม มีกำลังการผลิตประมาณ 850 หลังต่อปี นอกจากนี้ยังได้ว่าจ้างให้ บริษัทพูนสิมเนตไทย จำกัด (มหาชน), บริษัท ซีฟานเนล จำกัด และอื่นๆ ทำการผลิตและติดตั้งโครงสร้างระบบขึ้นส่วนสำเร็จรูป ในปี 2564 ได้ดำเนินการย้ายโรงงานผลิตของบริษัทเพอร์เฟค พรีแฟบ จำกัด โดยโรงงานนี้เป็นโครงสร้างอาคารถาวร มีหลังคาคลุม พื้นที่ประมาณ 9,800 ตารางเมตร ทำให้สามารถผลิตชิ้นงานที่มีคุณภาพมากขึ้น แม้แต่ช่วงฤดูฝน และมีแผนงานที่จะเปิดโรงงานใหม่แบบกึ่งอัตโนมัติทางด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร เพื่อขยายกำลังการผลิตจาก 850 หลัง/ปี เป็น 1,700-1,800 ในปีหน้า 2566 เพื่อรองรับการเติบโตของบริษัท

นอกจากนี้บริษัทได้จัดตั้ง บจ. ยูแอนดีไอ คอนสตรัคชั่น กรุงเทพ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทำธุรกิจ รับเหมาก่อสร้าง บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม Low Rise ให้เฉพาะกลุ่มบริษัท เป็นการรับงานก่อสร้างจากกลุ่มบริษัทซึ่งเป็นเจ้าของโครงการโดยตรง ซึ่งช่วยให้บริษัทสามารถควบคุมต้นทุนและระยะเวลาก่อสร้าง รวมถึง การควบคุมปริมาณคุณภาพในการก่อสร้าง และลดความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ

### 4. ความเสี่ยงด้านการบริหาร การจัดการ

#### 4.1 ความเสี่ยงจากการค้าประกันบริษัทย่อยและบริษัทร่วมค้า

บริษัทได้มีการค้าประกันวงเงินกู้ยืมให้แก่บริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 เท่ากับ 3,425 ล้านบาท และบริษัทได้มีการค้าประกันวงเงินกู้ยืมให้แก่บริษัทร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 เท่ากับ 163.69 ล้านบาท

ทั้งนี้บริษัทอาจมีความเสี่ยงที่เกิดจากการค้าประกันให้แก่บริษัทย่อยและบริษัทร่วมค้าดังกล่าว หากบริษัทย่อยไม่สามารถชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยให้กับเจ้าหนี้คนอื่นใดที่บริษัทได้เข้าไปค้าประกันเงินกู้ยืมได้ตามกำหนด อย่างไรก็ตามการที่บริษัทย่อยและบริษัทร่วมค้าดังกล่าว มีการจัดหาเงินกู้ยืมและวงเงินสินเชื่อเพื่อวัตถุประสงค์ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นการประกอบธุรกิจหลักของบริษัทย่อย โดยบริษัทมีการกำหนดนโยบายในการควบคุมดูแลการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยอย่างใกล้ชิด ซึ่งจะทำให้บริษัทย่อยมี



ผลกำไรจากผลประกอบการและกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน เพียงพอที่จะชำระคืนหนี้เงินกู้ยืม

## 5. ความเสี่ยงด้านการเงิน

### 5.1 ความเสี่ยงด้านความสามารถชำระดอกเบี้ย

บริษัทจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อดำเนินธุรกิจจากหลากหลายช่องทาง ไม่ว่าจะเป็น การกู้ยืมจากธนาคาร หรือการออกหุ้นกู้ เป็นต้น ซึ่งต้องจ่ายดอกเบี้ยตอบแทนในวันที่กำหนดไว้ในสัญญานั้นๆ บริษัทจึงจำเป็นต้องมีเงินสดเพียงพอเพื่อชำระค่าดอกเบี้ยดังกล่าว

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (ICR) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 เท่ากับ 0.82 เท่า 1.43 เท่า และ 0.29 เท่าตามลำดับ ซึ่งในปี 2565 อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยต่ำกว่า 1 เท่า หมายความว่า EBITDA ของบริษัทไม่เพียงพอสำหรับการชำระภาระดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นในงวดนั้น อย่างไรก็ตามบริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 เท่ากับ 2,970.02 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะเพียงพอต่อรองรับต้นทุนทางการเงินที่จะเกิดขึ้นได้

\*อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยคำนวณจาก กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) หารด้วยต้นทุนทางการเงิน

### 5.2 ความเสี่ยงด้านความสามารถชำระภาระผูกพัน

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (DSCR) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 เท่ากับ 0.14 เท่า, 0.20 เท่า และ 0.03 เท่า ตามลำดับ ซึ่งเป็นอัตราส่วนที่น้อยกว่า 1 เท่า หมายความว่าบริษัทมี EBITDA ไม่เพียงพอสำหรับการชำระภาระผูกพัน สาเหตุจากผลการดำเนินงานที่ด้อยลงจากผลกระทบของโรคระบาด COVID-19 บริษัทจำเป็นต้องหาแหล่งเงินทุนอื่นเพื่อมาชำระหนี้สินจากภาระผูกพัน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 บริษัทมีหนี้สินที่จะครบกำหนดชำระภายใน 1 ปีทั้งหมดอยู่ที่ 9,438.29 ล้านบาท โดยเป็นหนี้สินเงินกู้ยืมระยะสั้น อยู่ที่ 744.34 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 บริษัทยังมียอดที่รอรับรู้รายได้จากงานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ (Backlog) ซึ่งคาดว่าบริษัทจะโอนกรรมสิทธิ์ได้ในปี 2566 จำนวน 2,440 ล้านบาท อีกทั้งบริษัทยังมีแผนจำหน่ายสินทรัพย์ของบริษัทในปี 2566-2567 อีกประมาณ 4,900 ล้านบาท โดยในปี 2566 คาดว่าจะรับรู้รายได้จากการขายสิทธิการเช่าและที่ดินบริเวณรวมอินทรา มูลค่าประมาณ 2,000 ล้านบาท ที่ดินบริเวณรวมคำแหง-นาซาติ มูลค่าประมาณ 1,000 ล้านบาท ส่วนในปี 2567 คาดว่าจะรับรู้รายได้จากการขายที่ดินและสิทธิการเช่าที่ดิน (Live) WR ผังศูนย์วัฒนธรรม ประมาณ 1,900 ล้านบาท (การรับรู้รายได้ดังกล่าวอาจคลาดเคลื่อนจากแผนข้างต้นได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสถานการณ์ทางเศรษฐกิจและความต้องการและการต่อรองของผู้ซื้อ นอกจากนี้ บริษัทอาจมีการขายที่ดินและการลงทุนอื่น หากมีผู้สนใจซื้อ)

### 5.3 ความเสี่ยงจากการที่บริษัทพึ่งพิงแหล่งเงินทุนจากการระดมทุนจากหุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 บริษัทมีหุ้นกู้คงค้างจำนวน 21,308.13 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 66.76 ของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 31,919.33 ล้านบาท ที่ผ่านมาบริษัทใช้หุ้นกู้เป็นแหล่งเงินทุนหลักในการดำเนินธุรกิจ เนื่องจากหุ้นกู้มีข้อจำกัดการเบิกใช้ที่น้อยกว่าเงินกู้จากสถาบันการเงิน ทำให้แผนธุรกิจต่างๆ ของบริษัทดำเนินการได้สะดวกกว่า ซึ่งสัดส่วนระหว่างหนี้หุ้นกู้กับเงินกู้จากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 อยู่ที่ 82 : 18 (สิ้นปี 2564 68 : 32) ซึ่งในแต่ละปีบริษัทจะมีหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระประมาณ 5,000-6,000 ล้านบาท ซึ่งการมีหนี้หุ้นกู้ในสัดส่วนที่สูง จะส่งผลให้บริษัทมีความเสี่ยงที่จะผิดนัดชำระหนี้สูงได้ง่ายกว่าการที่บริษัทมีหนี้สินจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในสัดส่วนที่มาก เนื่องจากหนี้สินจากสถาบันการเงินส่วนมากเป็นรูปแบบของ Project loan ซึ่งมีเงื่อนไขการชำระเมื่อโอนโครงการได้ แตกต่างจากหนี้หุ้นกู้ที่มีวันกำหนดชำระที่แน่นอน โดยปัจจุบัน บริษัทยังมีความจำเป็นต้องออกหุ้นกู้ชุดใหม่มาเพื่อชำระหนี้หุ้นกู้ชุดเดิมที่ใกล้จะครบกำหนดชำระ จึงมีความเสี่ยงที่บริษัทอาจเกิดเหตุการณ์ผิดนัดชำระหนี้ หากไม่สามารถออกหุ้นกู้ใหม่ได้ หรือออกได้ไม่ครบตามจำนวนที่ตั้งเป้าไว้ (อย่างไรก็ตาม บริษัทมีนโยบายออกหุ้นกู้ชุดใหม่น้อยกว่าที่จะครบกำหนดชำระ เพื่อลดสัดส่วนหนี้หุ้นกู้)

#### แนวทางลดความเสี่ยง

บริษัทรับรู้ถึงความเสี่ยง และเริ่มลดหนี้หุ้นกู้อย่างต่อเนื่อง โดย ปี 2564 และ 2563 ที่ผ่านมา บริษัทและบริษัทย่อยมีหุ้นกู้คงค้างลดลง 4,915.98 และ 3,771.19 ล้านบาท ตามลำดับ แต่ในปี 2565 หุ้นกู้เพิ่มขึ้น 3,465.64 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทยังคงมีแผนที่จะออกหุ้นกู้เพื่อมาคืนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดชำระเป็นหลัก โดยแหล่งเงินทุนที่จะใช้ในการชำระหนี้หุ้นกู้จะมาจากรายได้จากการดำเนินงาน การขายที่ดินที่ยังไม่มีแผนพัฒนา การขายเงินลงทุน และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ซึ่งคาดว่าจะหนี้หุ้นกู้กับหนี้จากสถาบันการเงินจะมีสัดส่วนที่ใกล้เคียงกันอีก 3-5 ปี ข้างหน้า

### 5.4 ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

บริษัทกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศ เพื่อใช้เป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการและดำเนินงาน อัตราดอกเบี้ยในตลาดเงินจึงมีผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของบริษัท ถึงแม้ว่าการกู้ยืมเงินดังกล่าวของบริษัทจะคิดในอัตราดอกเบี้ยลอยตัวก็ตาม แต่เป็นการคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในระดับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำ (MLR) หรือต่ำกว่านั้น นอกจากนี้บริษัทได้มีมาตรการลดความเสี่ยงของอัตราดอกเบี้ยที่มีความผันผวน โดยการออกหุ้นกู้ระยะยาวที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ เพื่อนำไปชำระคืนเงินกู้ยืมเดิมบางส่วนที่คิดเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวและมีต้นทุนดอกเบี้ยที่สูงกว่า รวมถึงการออกตั๋วแลกเงินระยะสั้นที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำ เพื่อให้สามารถควบคุมต้นทุนอัตราดอกเบี้ยของบริษัทให้อยู่ในระดับเหมาะสม



สำหรับความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการซื้อขายของผู้ถือหุ้น นั้น มีผลกระทบเพียงเล็กน้อย เนื่องจากการกู้ยืมเป็นภาระระยะยาว การปรับขึ้นลงของอัตราดอกเบี้ยจึงส่งผลกระทบต่ออัตรา รายเดือนไม่มากนัก อีกทั้งผู้ถือหุ้นได้มีการชำระเงินดาวน์ไปแล้วส่วน หนึ่ง นอกจากนี้บริษัทสามารถจัดซื้อเสนอพิเศษด้านอัตราดอกเบี้ย ร่วมกับธนาคารพาณิชย์ อีกทั้งการมีสินค้าหลายระดับราคาซึ่งเน้นที่ กำลังซื้อของผู้ถือหุ้นจริงเป็นหลัก ก็เป็นส่วนที่ช่วยลดผลกระทบของ ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยที่มีต่อผู้ถือหุ้นด้วย

ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยตามงบแสดง ฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 จำนวน 31,919.33 ล้านบาท แต่อย่างไรก็ตามภาระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยดังกล่าวส่วนใหญ่เป็นหุ้น กู้ที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ เพราะฉะนั้นหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะได้รับ ผลกระทบหากอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น คือ เงินกู้ประเภท Project Finance ซึ่งมีจำนวน 3,901.00 ล้านบาท โดยถ้าอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 บริษัทจะมีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นประมาณ 39.01 ล้านบาท

## 5.5 ความเสี่ยงด้านการดำรงอัตราส่วน การการเงิน

การดำเนินงานของบริษัทมีการใช้แหล่งเงินทุน ทั้งจากการกู้ยืมเงินจาก ธนาคาร สถาบันการเงินและการระดมทุนจากการออกหุ้นกู้ ซึ่งตามข้อ กำหนดด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นกู้ บริษัทต้องดำรงอัตราส่วน ของ “หนี้สินสุทธิ” ต่อ “ส่วนของผู้ถือหุ้น” (Net Debt to Equity Ratio) ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละไตรมาสหรือ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี ไม่เกินอัตราส่วน 2.50 : 1 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 บริษัทมีอัตราส่วน หนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.32 เท่า 1.63 เท่า และ 2.11 เท่า ตามลำดับ ทั้งนี้หากบริษัทไม่สามารถดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระ ดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นได้ตามข้อกำหนดสิทธิที่กำหนดไว้ จะทำให้ บริษัทเข้าเหตุผิดนัดตามข้อกำหนดสิทธิและทำให้หุ้นกู้ทั้งหมดเป็น อันถึงกำหนดชำระโดยพลัน

ทั้งนี้ตามสัญญาเงินกู้จากสถาบันการเงินบางแห่งได้มีการกำหนดการ ดำรงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ กล่าวคือ บริษัทต้องดำรงอัตราส่วน ของ “หนี้สินสุทธิ” ต่อ “ส่วนของผู้ถือหุ้น” (Net Debt to Equity Ratio) ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละไตรมาสหรือ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี ไม่เกินอัตราส่วน 2.50 : 1 เป็นอัตราส่วนเดียวกับที่ระบุไว้ในร่างข้อกำหนด ด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งบริษัทสามารถดำรงอัตราส่วน ทางการเงิน (Covenant) ได้ตามข้อกำหนดของสถาบันการเงิน

อย่างไรก็ตามหากบริษัทมีภาระหนี้เพิ่มขึ้น หรือมีผลการดำเนินงาน ลดลง อาจเกิดความเสี่ยงที่บริษัทจะไม่สามารถดำรงอัตราส่วนทาง การเงินตามข้อกำหนดและเงื่อนไขกับสถาบันการเงินไว้ได้ หากสถาบัน การเงินไม่ผ่อนผันการผิดเงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนให้ และสถาบันการ เงินดังกล่าวเรียกชำระเงินกู้ก่อนกำหนด อาจทำให้บริษัทสูญเสีย สภาพคล่องหรืออาจไม่สามารถชำระหนี้ได้ในวันดังกล่าว ซึ่งจะเข้าข่าย ผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้ (Cross Default)

แนวทางป้องกันไม่ให้อัตราส่วนหนี้สิน ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท เพิ่มขึ้นมีดังนี้

1. เน้นการลงทุนในธุรกิจที่มี Turnover สูงได้แก่เน้นสร้างที่อยู่อาศัย แนวราบมากกว่าแนวสูง
2. ขายที่ดินที่ไม่มีแผนพัฒนาโครงการให้แก่ผู้สนใจ
3. จำหน่ายสินทรัพย์และเงินลงทุน ของกลุ่มบริษัทให้ผู้สนใจ เพื่อ เป็นการเสริมสภาพคล่องให้บริษัทเป็นการลดหนี้และเพิ่มกำไรใน การดำเนินงาน อันจะทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้น เพิ่มขึ้น

ทั้งนี้แนวทางดังกล่าวข้างต้น จะช่วยเพิ่มกระแสเงินสดให้แก่บริษัท มากกว่าการดำเนินธุรกิจตามปกติ และสามารถนำกระแสเงินสด ส่วนนี้ไปลดภาระหนี้สินจากสถาบันการเงิน ตราสารหนี้ระยะสั้นและ ตราสารหนี้ระยะยาวได้ ซึ่งจะทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

\*หนี้สินสุทธิ หมายถึง หนี้สินรวมตามที่ปรากฏในงบดุลรวมของผู้ถือหุ้นกู้ที่ได้ออก สอน หรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีแล้ว ที่มีภาระดอกเบี้ย หรือดอกเบี้ยอยู่ได้ส่วนลด ซึ่ง รวมถึงภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ถือหุ้นกู้เข้า ค่าประกัน อาวัล หรือก่อภาระผูกพันอื่นในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใด หรือนิติบุคคล อื่น (แต่รวมบริษัทย่อย) ซึ่งไม่ได้รวมอยู่ในงบดุลรวมแต่เปิดเผยอยู่ในหมายเหตุประกอบ งบดุลรวม แต่ไม่รวมถึงหนี้สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับการออกหนังสือค้ำประกันจากสถาบันการ เงินเพื่อวาง เป็นประกันในการจัดสรรที่ดิน หรือสาธารณูปโภค หรือการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้หักด้วยเงินสดและรายการที่เทียบเท่าเงินสดตามที่ปรากฏในงบดุลรวม โดยรวมถึง บัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นกู้ซึ่งผู้ถือหุ้นกุนำไปเป็นหลักประกันไว้กับบุคคลใด ทั้งนี้ เพื่อป้องกันข้อสงสัยในการตีความหนี้สินดังกล่าวนี้ไม่รวมถึงเจ้าหนี้การค้า เงินรับล่วงหน้า หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่า หนี้สินที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลง มาตรฐานบัญชี หรือ หนี้ใดๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย

## ความเสี่ยงจากการจัดประเภทรายการของหุ้นกู้ ที่มีลักษณะคล้ายทุนเป็นหนี้สินทางการเงิน

สภาวิชาชีพบัญชีมีประกาศสภาวิชาชีพบัญชี ที่ 95/2562 เรื่องการ ปฏิบัติในช่วงการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมสำหรับการจัดประเภทรายการ ของหุ้นกู้ที่มีลักษณะคล้ายทุน สืบเนื่องจากเนื้อหาในข้อกำหนดสิทธิฯ ของหุ้นกู้ที่มีลักษณะคล้ายทุนอาจตีความได้ว่า ผู้ถือหุ้นกู้มีสิทธิได้รับ ชำระภาระผูกพันก่อนการชำระบัญชี เป็นเหตุให้กิจการต้องจัดประเภท รายการของตราสารดังกล่าวเป็นหนี้สินทางการเงินตามมาตรฐานการ บัญชีฉบับที่ 32 เรื่องการแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน อย่างไรก็ตาม สภาวิชาชีพบัญชีอนุญาตให้สามารถจัดประเภทตราสารดังกล่าว เป็นทุนได้ในช่วงเวลาบรรเทาภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 ปี นับจาก วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมียอดภาระหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะ คล้ายทุน (Perpetual Bond) คงค้างมูลค่า 508 ล้านบาท โดยหาก บริษัทยังไม่มีการแก้ไขข้อกำหนดสิทธิฯ ยอดคงค้างจำนวนดังกล่าว จะถูกจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงิน ซึ่งจะส่งผลให้หนี้สินของบริษัท เพิ่มขึ้นและส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่ต้อง ดำรงตามข้อกำหนดสิทธิฯ หุ้นกู้มีและอัตราส่วนทางการเงินตาม ข้อกำหนดของสถาบันการเงินสูงขึ้น ทำให้ความเสี่ยงที่จะเข้าเหตุผิดนัด ผิดนัดชำระหนี้ (Cross Default) ได้

อย่างไรก็ตาม แม้ว่าจะจัดให้หุ้นกู้โดยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นจำนวน 508 ล้านบาทเป็นหนี้สินทางการเงินทันที บริษัทจะยังดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ที่ 1.40 เท่า (ประเมินจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 ที่เท่ากับ 1.32 เท่า) ซึ่งไม่เกินข้อกำหนดสิทธิฯ หุ้นกู้ที่กำหนดไว้ที่ 2.50 เท่าได้ อย่างไรก็ตามอัตราส่วนดังกล่าวเป็นการคำนวณโดยอ้างอิงจากผลประกอบการใน ปี 2565 เท่านั้น ซึ่งหากผลประกอบการของบริษัทในอนาคตไม่เป็นไปตามที่คาดหมาย อาจส่งผลกระทบต่อส่วนของผู้ถือหุ้น และการดำรงอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวในอนาคตได้

ทั้งนี้ หุ้นกู้โดยสิทธิลักษณะคล้ายหุ้นที่บริษัทคาดว่าจะออกและเสนอขายในอนาคต บริษัทจะจัดทำข้อกำหนดสิทธิให้สอดคล้องกับประกาศของสภาวิชาชีพบัญชีและมาตรฐานการบัญชี เพื่อให้สามารถจัดประเภทรายการเป็นส่วนของผู้ถือหุ้นได้

## 5.7 ความเสี่ยงจากการไม่สามารถเรียกเก็บเงินจากลูกหนี้

เนื่องจากบริษัทมีที่ดินที่รอการพัฒนาและสินทรัพย์ระหว่างการขายอยู่เป็นจำนวนมาก ประกอบกับสภาวิชาชีพบัญชีและมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32 การเริ่มใช้กฎหมายใหม่ในการเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในปี 2563 บริษัทจึงมีนโยบายในการลดภาระการถือครองที่ดิน โดยการจำหน่ายให้กับผู้ซื้อรายใหญ่ที่ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยในวันทำธุรกรรมจะชำระเป็นเงินสด (ประมาณ 5-15%) และส่วนที่เหลือชำระด้วยตั๋วสัญญาใช้เงิน ขึ้นกับการเจรจาเงื่อนไขการแบ่งจ่ายหรือจ่ายเต็มจำนวนในคราวเดียว) ซึ่งบริษัทจะโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อในวันทำธุรกรรม โดยไม่ได้ออกรับชำระเงินสดครบทั้งจำนวน และบันทึกยอดขายในงบการเงินเต็มจำนวนในวันทำธุรกรรมเช่นกันตามมาตรฐานบัญชี การให้ระยะเวลาในการชำระหนี้กับลูกหนี้ในรูปแบบตั๋วสัญญาใช้เงินนี้ เปรียบเสมือนบริษัทให้ Credit term กับทางลูกหนี้ จึงมีความเสี่ยงในการเรียกเก็บเงินจากลูกหนี้ดังกล่าว ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของงบปีนั้นๆ ได้

อย่างไรก็ตาม บริษัทเห็นว่าเป็นนโยบายที่สอดคล้องกับสถานะเศรษฐกิจในปัจจุบัน อีกทั้งบริษัท ได้มีการขอหลักประกันจากลูกหนี้เพิ่มเติม เพื่อให้มั่นใจว่าจะสามารถได้รับการชำระหนี้คืนจากทางลูกหนี้ บริษัทจัดรูปแบบธุรกิจนี้เป็นธุรกรรมการค้าปกติของบริษัท โดยมีรายการที่เกิดขึ้นตั้งแต่ปี 2562 บริษัทมี 14 ธุรกรรม กับผู้ซื้อ 14 ราย คิดเป็นมูลค่ารวม 3,926.4 ล้านบาท แบ่งเป็นรายการขายที่ดินจำนวน 3,790.4 ล้านบาท (การแสดงรายได้จากการขายที่ดินในงบการเงินรวมจะแสดงจำนวน 2,499.9 ล้านบาท ซึ่งเป็นยอดขายสุทธิหลังหักส่วนของบริษัท เนื่องจากมีกรณีการขายให้บริษัทร่วมค้า) และอาคารชุด จำนวน 136 ล้านบาท ซึ่งในวันทำธุรกรรมบริษัทได้รับชำระเป็นเงินสด จำนวน 596.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.2 และตั๋วสัญญาใช้เงิน จำนวน 3,329.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 84.8

ณ สิ้นปี 2562 บริษัทได้รับชำระเงินตามตั๋วสัญญาใช้เงินแล้วจำนวน 2,529.2 ล้านบาท และเหลือการชำระหนี้ในรูปของตั๋วสัญญาใช้เงินอีก 3 รายการ จำนวน 800.6 ล้านบาท

ต่อมาในระหว่างปี 2563 บริษัทได้รับชำระเงินตามตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 317.0 ล้านบาท และมีดอกเบี้ยรับจำนวน 2.5 ล้านบาท รวมเป็น 319.5 ล้านบาท ทำให้มียอดตั๋วสัญญาใช้เงินคงเหลือ ณ สิ้นปี 2563 จำนวน 481.1 ล้านบาท (ไม่รวมการรับรู้รายได้ดอกเบี้ย 15.7 ล้านบาท และตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าจำนวน 386.4 ล้านบาท รายละเอียดในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 12)

ในช่วง ปี 2564 บริษัทได้รับชำระเงินตามตั๋วสัญญาใช้เงินเป็นจำนวน 170.0 ล้านบาท ทำให้ยอดตั๋วสัญญาใช้เงินคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2564 เหลือจำนวน 311.1 ล้านบาท (ไม่รวมการรับรู้รายได้ดอกเบี้ย 15.7 ล้านบาท และตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าจำนวน 277.7 ล้านบาท รายละเอียดในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 10) บริษัทได้กลับรายการตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าจำนวน 120 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้รับชำระเงินตามตั๋วสัญญาใช้เงินอีกจำนวน 120 ล้านบาท รวมเป็นรับชำระในปีนี้ 170 ล้านบาท

ในปี 2565 มีการรับชำระตั๋วสัญญาใช้เงินจากการขายที่ดินและอาคารชุด จำนวน 266.97 ล้านบาท

นอกจากนี้ ในปี 2562 บริษัทยังมีการขายสิทธิในที่ดิน จำนวน 4 ราย มูลค่ารวม 785.8 ล้านบาท บริษัทได้รับชำระเป็นตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 785.8 ล้านบาท โดยบริษัทได้รับชำระค่าตัวแล้วจำนวน 40 ล้านบาท แต่เนื่องจากการผัดผ่อนชำระหนี้ของลูกหนี้ บริษัทจึงได้ดำเนินการยึดเงินประกันตามสัญญา อีกจำนวน 20 ล้านบาท และยกเลิกสัญญาจำนวน 3 ราย มูลค่ารวม 691.2 ล้านบาท ทำให้มีลูกหนี้คงเหลือ 54.6 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้ตั้งสำรองเต็มจำนวนแล้ว

ทั้งนี้ในปี 2564 และ ปี 2563 มีการขายสิทธิในที่ดิน จำนวน 12.9 ล้านบาท และจำนวน 46.1 ล้านบาท ตามลำดับ โดยได้รับชำระเงินสดทั้งหมดในวันทำธุรกรรม

## ความเสี่ยงของตราสาร

### 1. ความเสี่ยงด้านเครดิต (Credit Risk)

ผู้ถือหุ้นมีความเสี่ยงที่อาจจะไม่ได้รับชำระดอกเบี้ยหรือเงินต้นในกรณีที่ธุรกิจและผลการดำเนินงานของผู้ถือหุ้นไม่เป็นไปตามที่คาดหมาย หรือทรัพย์สินของผู้ถือหุ้นไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ ดังนั้น ก่อนการตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนควรพิจารณาฐานะการเงินและความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ถือหุ้นจากข้อมูลที่ระบุไว้ในร่างหนังสือชี้ชวน ในการประเมินความเสี่ยงด้านเครดิตของผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุนสามารถดูการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ถือหุ้นที่จัดทำโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือประกอบการตัดสินใจลงทุนได้ ถ้าการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ถือหุ้นต่ำ แสดงว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหุ้นสูง ผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับควรจะสูงด้วยเพื่อชดเชยความเสี่ยงที่สูงของผู้ถือหุ้นดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม การจัดอันดับความน่าเชื่อถือมิได้เป็นการให้คำแนะนำให้ซื้อ ขาย หรือถือครองหุ้นที่เสนอขายแต่อย่างใด และการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออาจมีการยกเลิกหรือเปลี่ยนแปลงได้ตลอดอายุของหุ้น ผู้ลงทุนควรติดตามข้อมูลข่าวสารของบริษัทผู้ถือหุ้นรวมทั้งรวมถึงการ

ปรับปรุงเปลี่ยนแปลงการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ได้จากเว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่เกี่ยวข้อง หรือสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย

## 2. ความเสี่ยงด้านราคา (Price Risk)

ความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นเมื่อผู้ถือหุ้นกู้ต้องการขายหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน หุ้นกู้จากขายได้ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้หรือราคาที่ซื้อมาซึ่งเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในตลาด กล่าวคือ หากอัตราดอกเบี้ยในตลาดสูงขึ้นราคาหุ้นกู้จะลดลง ทั้งนี้ โดยทั่วไปราคาของหุ้นกู้ที่มีอายุคงเหลือยาวกว่าจะได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในตลาดมากกว่า

## 3. ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง (Liquidity Risk)

ความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นเมื่อผู้ถือหุ้นกู้ประสงค์จะขายหุ้นกู้ในตลาดรองก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน ผู้ถือหุ้นกู้จากไม่สามารถขายหุ้นกู้ได้ทันทีในราคาที่ตนต้องการ เนื่องจากการซื้อขายเปลี่ยนมือของตราสารในตลาดรองอาจมีไม่มาก ทั้งนี้ ผู้ออกหุ้นกู้ไม่ได้นำหุ้นกู้ไปซื้อขายในตลาดรองใดๆ อย่างไรก็ดี ผู้ถือหุ้นกู้สามารถซื้อขายหุ้นกู้ในตลาดรองได้กับผู้มีใบอนุญาตค้าตราสารหนี้ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นธนาคารพาณิชย์และบริษัท หลักทรัพย์ หากมีผู้ประสงค์จะซื้อหุ้นกู้จากผู้ถือหุ้นกู้ที่ต้องการขายหุ้นกู้ตัวเองผ่านผู้ที่มีใบอนุญาตค้าตราสารหนี้นั้นๆ นอกจากนี้ผู้ถือหุ้นกู้จะไม่สามารถขายหรือโอนหุ้นกู้ให้แก่บุคคลใดๆ โดยทั่วไปได้ แต่จะถูกจำกัดให้ขายหรือโอนหุ้นกู้ได้เฉพาะภายในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ ตามที่ผู้ออกหุ้นกู้ได้จัดข้อจำกัดการโอนไว้กับสำนักงาน ก.ล.ต. ให้จำกัดการโอนหุ้นกู้เฉพาะภายในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ ตามความหมายในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กจ. 39/2564 เรื่อง การกำหนดบทนิยามผู้ลงทุนสถาบัน ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ และผู้ลงทุนรายใหญ่ ฉบับวันที่ 24 ธันวาคม พ.ศ.2564 (ตามที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมหรือใช้แทนที่)

## 4. ความเสี่ยงจากการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนโดยผู้ออกหุ้นกู้ (Reinvestment Risk)

ผู้ถือหุ้นกู้มีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถคาดการณ์กระแสเงินสดที่ได้รับจากหุ้นกู้ดังกล่าวได้อย่างแน่นอน และหากผู้ออกหุ้นกู้ใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดต่ำ อาจส่งผลกระทบต่อโอกาสในการได้รับผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นกู้

ทั้งนี้สามารถศึกษารายละเอียดการใช้สิทธิการไถ่ถอนหุ้นกู้และการซื้อคืนหุ้นกู้ได้ในข้อ 10.4 ของข้อกำหนดสิทธิ (แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้ (แบบ 69-DEBT-II&HNW) และร่างหนังสือชี้ชวนสำหรับหุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้)

## 5. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการด้อยสิทธิเชิงโครงสร้างของหุ้นกู้

ในการเสนอขายหุ้นกู้ในครั้งนี้ ผู้ออกหุ้นกู้ได้ทำการเสนอขายหุ้นกู้ซึ่งมีลักษณะแตกต่างที่สำคัญในด้านหลักประกัน พร้อมกัน โดยผู้ออกหุ้นกู้ได้มีการเสนอขายหุ้นกู้ที่มีหลักประกันพร้อมกับหุ้นกู้ที่ไม่มีหลักประกัน โดยผู้ถือหุ้นกู้ที่มีหลักประกันจะถือเป็นเจ้าหนี้ที่มีหลักประกันของผู้ออกหุ้นกู้ และ ผู้ถือหุ้นกู้ที่ไม่มีหลักประกันจะถือเป็นเจ้าหนี้สามัญของผู้ออกหุ้นกู้

ในกรณีที่ผู้ออกหุ้นกู้ถูกพิทักษ์ทรัพย์ ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย หรือมีการชำระบัญชีเพื่อการเลิกกิจการ ทำให้จำเป็นต้องมีการชำระหนี้คืนเจ้าหนี้ของบริษัทนั้น โครงสร้างลำดับชั้นในการได้รับชำระหนี้คืนของเจ้าหนี้ซึ่งเป็นสิ่งกำหนดลำดับเจ้าหนี้ที่จะได้รับชำระหนี้คืนก่อนหรือหลังนั้น จะจัดลำดับไปตามประเภทของเจ้าหนี้ โดยเจ้าหนี้ที่มีหลักประกันจะได้รับการชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้รายอื่นๆ ที่มีลำดับชั้นที่ต่ำกว่า เช่น เจ้าหนี้สามัญ เป็นต้น

หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวขึ้นแล้วย่อมเป็นไปได้ว่าผู้ถือหุ้นกู้จะได้รับสิทธิในการได้รับชำระหนี้ที่ไม่เท่ากัน ขึ้นอยู่กับประเภทของหุ้นกู้ที่ผู้ถือหุ้นกู้นั้นถืออยู่ผู้ถือหุ้นกู้ที่ไม่มีหลักประกันอาจจะเผชิญความเสี่ยงจากการที่จะได้รับชำระหนี้คืนหลังจากที่ผู้ถือหุ้นกู้ที่มีหลักประกันได้รับการชำระหนี้คืนจากการขายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันให้หุ้นกู้นั้นก่อน จึงอาจจะทำให้เกิดความไม่พอใจที่ผู้ออกหุ้นกู้จะมีทรัพย์สินไม่เพียงพอที่จะชำระคืนเจ้าหนี้สามัญ หรือเจ้าหนี้ในลำดับชั้นถัดลงมาได้

โดย ณ สิ้นปี 2565 นั้นทางบริษัทมีหนี้สินมีหลักประกันอยู่ที่ 20,885.35 ล้านบาท โดยมีทรัพย์สินที่ติดภาระผูกพัน 36,266.96 ล้านบาทซึ่งคิดเป็น 66.73% ของทรัพย์สินทั้งหมด โดยที่มีจำนวนที่สามารถครอบคลุมมูลค่าหนี้สินมีหลักประกันทั้งหมด ในส่วนหนี้สินที่ไม่มีหลักประกันนั้น ทางบริษัทมีหนี้สินที่ไม่มีหลักประกันอยู่ที่ 17,526.12 ล้านบาท และทรัพย์สินที่ไม่ติดภาระผูกพันของบริษัทนั้นอยู่ที่ 18,081.41 ล้านบาท โดยคิดเป็น 33.27% ของทรัพย์สินทั้งหมด โดยที่ทรัพย์สินที่ไม่ติดภาระผูกพันของบริษัทนั้นมีจำนวนมากกว่าหนี้สินที่ไม่มีหลักประกันของทางบริษัท

# การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

## นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน
















บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และให้เช่า โดยมีนโยบายให้ความสำคัญต่อการปฏิบัติตามหลักการทำกับดูแลกิจการที่ดี คำนึงถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ทั้งผู้บริโภคน ผู้ถือหุ้น พนักงาน และคู่ค้า ตลอดจนชุมชน สังคมและสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องด้วยหลักบรรษัทภิบาล และดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยตระหนักถึงการปฏิบัติตามมาตรฐานต่างๆ อย่างถูกต้องเหมาะสม เพื่อป้องกันผลกระทบที่จะเกิดต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยยึดถือหลัก 4 ประการได้แก่

1. การวางกลยุทธ์เพื่อการเติบโตทางธุรกิจทั้งระยะสั้นและระยะยาว แต่ยังคงความยืดหยุ่นในการปรับตัวโดยคำนึงถึงปัจจัยเสี่ยงทั้งภายในและภายนอกอย่างครบถ้วน
2. ความซื่อสัตย์สุจริตและรับผิดชอบต่อหน้าที่ (Integrity and Accountability) โดยมีความเป็นมืออาชีพ (Professionalism) ของบุคลากรทุกระดับ

3. การดำเนินงานที่โปร่งใส (Transparency) มีระบบการควบคุมภายในที่ดี (Good Internal Control System) โดยมีความโปร่งใสในการดำเนินงาน
4. การสร้างคุณค่าระยะยาวต่อผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ (Creation of long-term value to all Stakeholders) โดยการปฏิบัติอย่างเสมอภาคและเป็นที่เชื่อถือของผู้ที่มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ (Fiduciary Duties towards Stakeholders)

เป้าหมายการดำเนินงานในธุรกิจหลักของบริษัท คือ การมอบบ้านที่มีความสุขและการอยู่อาศัยที่สมบูรณ์แบบภายใต้แนวความคิด HAPPY LIVING ให้กับลูกค้า โดยยึดหลักดำเนินงานอย่างมีจริยธรรม ให้ความสำคัญต่อสิ่งแวดล้อม และรับผิดชอบต่อสังคมและผู้ถือหุ้น

นอกจากการดำเนินงานตามนโยบายการพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืน บริษัทประเมิน และจัดลำดับประเด็นการพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืนตามประเด็นที่ผู้มีส่วนได้เสียทั้งภายในและภายนอก ให้ความสำคัญและพิจารณาร่วมกับปัจจัยความเสี่ยง และประเด็นความยั่งยืนตลอดห่วงโซ่อุปทาน โดยขับเคลื่อนองค์กรที่สอดคล้องกับเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืนในระดับสากล หรือ Sustainable Development Goals 7 เป้าหมายครอบคลุมทั้ง 3 มิติ ได้แก่ เศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ดังนี้

เป้าหมายด้าน SDGs	ประเด็นความยั่งยืนที่สำคัญ
	ให้ความรู้ด้านการกำจัดของเสียและลดการเกิดของเสียจากกระบวนการผลิต
	เลือกใช้วัสดุอุปกรณ์ก่อสร้างประหยัดพลังงานเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม
 	ออกแบบงานระบบสาธารณูปโภคเพื่อให้เกิดการใช้ น้ำ ไฟฟ้า อย่างมีประสิทธิภาพ
	การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม
	การต่อต้านทุจริต
  	การเคารพสิทธิมนุษยชน
	การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม
 	ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค
  	การร่วมพัฒนาชุมชนและสังคม

## การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

### การบริหารห่วงโซ่คุณค่า

บริษัทได้นำหลักการพัฒนายั่งยืน มากำหนดแนวทางการบริหารห่วงโซ่คุณค่า โดยพิจารณาตลอดทั้งกระบวนการตั้งแต่ต้นน้ำถึงปลายน้ำ ภายใต้แนวคิด HAPPY LIVING และอาศัยความร่วมมือกับทุกฝ่ายเป็นสำคัญภายใต้หลักบรรษัทภิบาล อันจะนำมาซึ่งการพัฒนาทั้งธุรกิจสังคม และสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืนต่อไป

1

**การจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพสำหรับการพัฒนาโครงการ** - บริษัทจะศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการ กำหนดลูกค้าเป้าหมายและวิเคราะห์คู่แข่ง และวิเคราะห์ความเสี่ยงและประเด็นสำคัญทางด้านกฎหมาย และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

2

**การออกแบบและการเตรียมการในการพัฒนาโครงการ** - บริษัทจะออกแบบแนวคิดโครงการและพัฒนาแบบสำหรับใช้ในวัตถุประสงค์ต่างๆ เพื่อสอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าเป้าหมาย ทำการคัดเลือกวัสดุที่ใช้ในโครงการโดยคำนึงถึงผลกระทบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และจัดเตรียมเงินทุนสำหรับการพัฒนาโครงการ

3

**การวางแผนกิจกรรมการตลาดและการขาย** - บริษัทจะกำหนดแผนการขายและกิจกรรมทางการตลาดเพื่อให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย คัดเลือกเครื่องมือในการขายและสื่อทางการตลาด ออกแบบและสร้างบ้านตัวอย่าง

4

**การก่อสร้างของโครงการ** - บริษัทจะทำการคัดเลือกผู้รับเหมา ที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างของโครงการและที่ปรึกษาด้านสิ่งแวดล้อม เริ่มการก่อสร้างสาธารณูปโภคส่วนกลาง การผลิตแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปและขนส่งมาติดตั้งยังโครงการ และการก่อสร้างบ้าน/ห้องชุด

5


**การส่งมอบบ้าน/ห้องชุดให้กับลูกค้า** - บริษัทจะอำนวยความสะดวกในเรื่องการขอสินเชื่อกับทางธนาคาร การตรวจรับมอบบ้าน/ห้องชุดและการแก้ไขงาน การโอนกรรมสิทธิ์

6



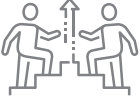



**บริการหลังการโอนกรรมสิทธิ์** - มีหน่วยงานเพื่อบริการความสัมพันธ์กับลูกค้า การรับประกันคุณภาพบ้าน/ห้องชุด การแจ้งซ่อม และการจัดตั้งนิติบุคคลสำหรับบริหารอาคารที่พักอาศัย

### การจัดการผู้มีส่วนได้เสียของธุรกิจ

บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นผู้มีส่วนได้เสียภายใน ได้แก่ ผู้ถือหุ้น พนักงาน และผู้มีส่วนได้เสียภายนอก ได้แก่ ลูกค้า คู่แข่ง เจ้าหนี้ (ผู้จำหน่ายสินค้าหรือผู้รับเหมาก่อสร้าง) ภาครัฐและหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจน สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยบริษัทได้พยายามดำเนินนโยบาย เพื่อให้เกิดความยุติธรรมและเหมาะสมกับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม พิจารณาจัดทำแผนพัฒนาความสัมพันธ์ เพื่อตอบสนองต่อประเด็นที่เป็นความคาดหวังต่อผู้มีส่วนได้เสียที่มีบทบาทต่อการดำเนินธุรกิจที่สำคัญ และเปิดช่องทางการสื่อสารผ่าน [www.pf.co.th](http://www.pf.co.th), [facebook.com/PropertyPerfect](https://facebook.com/PropertyPerfect), Contact Center 1375, และ Perfect Family Club App. โดยมีรายละเอียดการสานสัมพันธ์ต่อผู้มีส่วนได้เสีย ดังนี้

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	การตอบสนองความคาดหวัง
<b>ผู้มีส่วนได้เสียภายในองค์กร</b>		
<b>ผู้ถือหุ้น</b> 	<ul style="list-style-type: none"><li>ผลตอบแทนจากการลงทุนอย่างเหมาะสม, ยุติธรรมและสม่ำเสมอ</li><li>เปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างถูกต้อง ครบถ้วนทันเวลา</li><li>การบริหารงานด้วยหลักธรรมาภิบาล</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>ดูแลให้ผู้ถือหุ้นได้ผลตอบแทนที่เหมาะสม, ยุติธรรมและสม่ำเสมอ ด้วยการมุ่งเน้นปรับปรุง และพัฒนาระบบงานของบริษัทเพื่อความเจริญเติบโตและยั่งยืน</li><li>คำนึงถึงโปร่งใสในการเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างถูกต้อง ครบถ้วนทันเวลา โดยผ่านช่องทางต่างๆ เช่น การ แจ้งข้อมูลผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และการแจ้งข้อมูลผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัท การประกาศทางหนังสือพิมพ์ การจัดทำ Press Release หรือการจัดส่งจดหมายเป็นลายลักษณ์อักษร</li><li>ปฏิบัติตามนโยบาย และบังคับงที่ประชุมผู้ถือหุ้นอย่างเคร่งครัด</li></ul>



กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	การตอบสนองความคาดหวัง
<b>พนักงาน</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ความก้าวหน้าในหน้าที่การงาน</li> <li>• ผลตอบแทนและสวัสดิการอย่างเป็นธรรม</li> <li>• สุขภาพและความปลอดภัย</li> <li>• การเรียนรู้และพัฒนาบุคคล</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• เสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างบริษัทกับพนักงานให้เกิดความผูกพัน ความสามัคคี ผ่านกิจกรรมต่างๆ</li> <li>• กำหนดนโยบายในการพัฒนาพนักงาน การบริหารผลตอบแทนและสวัสดิการอย่างเป็นรูปธรรม โดยได้แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนเพื่อทำหน้าที่พิจารณากำหนดการจ่ายผลตอบแทน พิจารณาการปรับเลื่อนตำแหน่งให้พนักงานอย่างเหมาะสมตามความสามารถของแต่ละบุคคลและเป็นธรรม</li> <li>• วางแผนพัฒนาเส้นทางความก้าวหน้าสายอาชีพ (Career path) และให้การดูแลสวัสดิการพนักงานและสิทธิที่ควรพึงได้รับอย่างชัดเจนเพื่อให้บุคลากรมีความสุขทั้งทางร่างกายและจิตใจอันจะส่งผลให้สามารถปฏิบัติงานได้อย่างเต็มศักยภาพ</li> </ul>
<b>ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กร</b>		
<b>ลูกค้า</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ได้รับสินค้าที่มีคุณภาพและการบริการที่พึงพอใจ</li> <li>• การเข้าถึงข้อมูลการจ่าย</li> <li>• การบริการหลังการขายที่ใส่ใจและรวดเร็ว</li> <li>• การบริหารจัดการข้อร้องเรียน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ให้ความสำคัญเรื่องจรรยาบรรณในการปฏิบัติ โดยเอาใจใส่และรับผิดชอบต่อลูกค้า</li> <li>• ให้บริการที่มีคุณภาพและมีมาตรฐาน</li> <li>• การแก้ปัญหาที่ลูกค้าร้องเรียนหรือให้ข้อเสนอแนะ-ตอบรับโดยเร็วที่สุด</li> <li>• ให้ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์และบริการกับลูกค้าที่ถูกต้อง ไม่กล่าวอ้างเกินความเป็นจริง</li> <li>• ให้ความสำคัญในการติดต่อหรือร้องเรียนเกี่ยวกับคุณภาพสินค้า</li> </ul>
<b>คู่แข่ง</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• แข่งขันอย่างเป็นธรรมและโปร่งใส</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ปฏิบัติตามกรอบกติกาของการแข่งขันโดยยึดมั่นการดำเนินธุรกิจด้วยความเป็นธรรมและโปร่งใสภายใต้กรอบของกฎหมาย</li> <li>• สนับสนุนการส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรี</li> <li>• ไม่ร่วมทำสัญญาการค้าหรือข้อตกลงที่ทำให้เกิดผลให้เกิดการแข่งขันที่ไม่เป็นธรรมหรือผูกขาดทางการค้า และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการได้รับผลตอบแทนที่เป็นธรรมต่อทั้งสองฝ่าย</li> <li>• ไม่แสวงหาหรือละเมิดข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้าด้วยวิธีการที่ไม่สุจริตหรือไม่เหมาะสมเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท</li> <li>• ไม่ทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งทางการค้าด้วยการกล่าวหาในทางเสื่อมเสียโดยปราศจากข้อมูลความจริง</li> </ul>
<b>เจ้าหนี้</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ปฏิบัติตามเงื่อนไขสัญญาข้อตกลงที่มีต่อเจ้าหนี้สถาบันการเงิน และผู้ถือหุ้นอย่างเคร่งครัด</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• รายงานฐานะทางการเงินของบริษัทแก่เจ้าหนี้อย่างถูกต้อง ตรงเวลา มีความรับผิดชอบ โปร่งใส ไม่ปกปิดข้อมูลหรือข้อเท็จจริงอันจะทำให้เจ้าหนี้เกิดความเสียหาย</li> <li>• ออกหุ้นกู้ตามข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์</li> <li>• ปฏิบัติตามนโยบายและมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นอย่างเคร่งครัด หากไม่สามารถปฏิบัติตามข้อผูกพันในสัญญา จะแจ้งหรือเปิดเผยข้อมูลเพื่อพิจารณาร่วมกันในการแก้ปัญหาและป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น</li> </ul>
<b>ผู้จำหน่ายสินค้า</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ปฏิบัติต่อผู้จำหน่ายสินค้าที่เข้าร่วมอย่างกตัญญู</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• แจ้งกติกา โอกาส เวลา ข้อมูล และตัวเลขที่ชัดเจนถูกต้อง และถือปฏิบัติต่อผู้จำหน่ายสินค้าที่เข้าร่วมประกวดราคาอย่างกตัญญู</li> <li>• ดำเนินการจัดหาอย่างโปร่งใส ยุติธรรมและซื่อสัตย์ และไม่ใช่อำนาจพิเศษใดๆ ที่ไม่ชอบแทรกแซงได้</li> <li>• รักษาข้อมูลต่างๆ ที่ได้รับจากผู้เสนอราคา หรือผู้ร่วมประกวดราคาแต่ละรายให้เป็นความลับ ไม่เปิดเผยตัวเลขราคาหรือข้อมูลทางเทคนิคที่ได้รับจากรายใดรายหนึ่งให้กับรายอื่น เพื่อหวังผลประโยชน์ในระยะสั้น</li> <li>• ระบุรางวัลผู้ที่ทำตัวเป็นนายหน้าหาข้อมูลดำเนินการจัดหา โดยมีการดำเนินงานภายใต้ข้อกำหนด ISO 9001 : 2015 เช่น วิธีการคัดเลือกผู้จำหน่ายสินค้า วิธีการสอบราคา วิธีการพิเศษ และการประเมินผู้จำหน่ายสินค้า</li> </ul>
<b>ผู้รับเหมา</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ปฏิบัติต่อผู้รับเหมาอย่างโปร่งใส ยุติธรรม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• คัดเลือกผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ ผลงานถึงเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด และมีผลงานที่ผ่านมาเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป ตลอดจนมีศักยภาพด้านการเงิน</li> <li>• ดำเนินการจัดหาอย่าง โปร่งใส ยุติธรรม และซื่อสัตย์ และไม่ใช่อำนาจพิเศษใดๆ ที่ไม่ชอบแทรกแซงได้ โดยผู้รับเหมาทุกรายต้องผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการจัดจ้างกลางของบริษัท</li> <li>• ว่าจ้างผู้รับเหมาในราคาที่โปร่งใส โดยมีการดำเนินงานภายใต้ข้อกำหนด ISO 9001 : 2015 เช่น วิธีการคัดเลือกผู้รับเหมา วิธีการประกวดราคา การจัดทำราคากลาง และการประเมินผู้รับเหมา</li> </ul>

## การจัดการด้านความยั่งยืนในบิตสิ่งแวดลอม

บริษัทให้ความสำคัญอย่างยิ่งกับเรื่องการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม โดยให้ความสำคัญกับการบริหารและการจัดการสภาพแวดล้อมภายในโครงการ และพื้นที่ชุมชนโดยรอบโครงการ ซึ่งมีผลต่อการสร้างเสริมคุณภาพชีวิตที่ดี ทั้งสำหรับผู้อยู่อาศัยในโครงการและชุมชนโดยรอบ ตลอดจนสาธารณชน โดยได้มีการศึกษาและวิเคราะห์ รวมถึงจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมสำหรับโครงการที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อชุมชน ทั้งทางด้านคุณภาพสิ่งแวดล้อม ทรัพยากรธรรมชาติ และสุขภาพ ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม รวมทั้งบริษัทยังมีความใส่ใจในเรื่องของการอนุรักษ์พลังงาน ตั้งแต่กระบวนการด้านการออกแบบและการเลือกใช้วัสดุในการก่อสร้างให้เหมาะสมและเป็นมิตรกับสภาพแวดล้อม เพื่อให้เกิดคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น และช่วยลดการใช้พลังงานภายในอาคารได้ เช่น การออกแบบโดยเน้นหลักการอนุรักษ์พลังงาน และการเป็นพันธมิตรกับ SCG โดยนำผลิตภัณฑ์วัสดุก่อสร้างบางส่วนมาใช้ในโครงการ เช่น หลังคาฉนวนความร้อน, กระเบื้องซีแพคโมเนีย ที่มีระบบระบายความร้อนใต้หลังคา, เติงชายแบบระบายความร้อน เป็นต้น

## นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

การบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมเกี่ยวกับงานก่อสร้างแนวราบ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ ซึ่งได้มีการจัดทำแผนงานการก่อสร้างโครงการและแผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง โดยแบ่งเป็น 3 ระยะ ได้แก่ ก่อนการก่อสร้าง ระหว่างการก่อสร้างและหลังการก่อสร้าง



### ก่อนการก่อสร้าง การออกแบบ

- การวางแผนโครงการ การวางแผนบ้าน คำนึงถึงทิศทางแดดลม
- เน้นพื้นที่สีเขียว เก็บรักษาสภาพทรัพยากรธรรมชาติ
- ออกแบบเพื่อรองรับน้ำท่วม
- ออกแบบงานระบบสาธารณูปโภคเพื่อให้เกิดการใช้ น้ำ ไฟฟ้า อย่างมีประสิทธิภาพ



### ระหว่าง การก่อสร้าง

- การสำรวจและทำความเข้าใจร่วมกับชุมชนข้างเคียง
- การคำนวณ BOQ ปริมาณวัสดุ
- การจัดทำบ้านตัวอย่างก่อนสร้างจริงทั้งหมด เพื่อให้งานออกแบบและการคำนวณวัสดุ มีข้อผิดพลาดน้อยสุด
- ก่อสร้างที่สมดุล ลดการเกิดของเสียจากกระบวนการผลิต
- จัดซื้อและเลือกใช้วัสดุอุปกรณ์ก่อสร้างประหยัดพลังงานเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม
- การบริหารจัดการควบคุมคุณภาพ



### หลังการก่อสร้าง

- การให้คำแนะนำ คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในด้านระบบสาธารณูปโภค
- การประชาสัมพันธ์ให้ความรู้ด้านการจัดการของเสีย เช่น การป้องกันฝุ่นละออง หรือการจัดการขยะ

## ผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม

บริษัทตระหนักและใส่ใจถึงการมีส่วนรักษาสิ่งแวดล้อม ใช้ทรัพยากรอย่างรู้คุณค่า และลดการสร้างมลพิษ โดยแนวทางหนึ่งที่เราดำเนินการมาอย่างต่อเนื่อง คือ การเลือกใช้ผลิตภัณฑ์ที่มีมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและลดการใช้ทรัพยากรธรรมชาติ โดยบริษัทได้ร่วมกับ SCG พันธมิตรทางธุรกิจ ในการนำวัสดุที่ได้รับการรับรองโดยฉลาก SCG Green Choice มาใช้ ซึ่งให้การรับรองในด้านต่างๆ ทั้งประหยัดพลังงาน ลดโลกร้อน ประหยัดทรัพยากรธรรมชาติและยืดอายุการใช้งาน

ผลจากการเลือกใช้วัสดุก่อสร้าง SCG Green Choice ทำให้ปี 2565 บริษัทช่วยลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากกระบวนการผลิตวัสดุได้ 830 ตัน เทียบเท่าปริมาณการดูดซับคาร์บอนไดออกไซด์ของต้นไม้ 69,202 ต้นภายใน 1 ปี การเลือกใช้วัสดุคอนกรีตระดับโลกทั้ง กระเบื้องหลังคาคอนกรีต คอนกรีตบล็อกประสานปูพื้น รั้วคอนกรีต ที่ใช้วัสดุรีไซเคิลในการผลิต สามารถลดการใช้ทรัพยากรธรรมชาติทดแทนการใช้หิน ททราย และซีเมนต์ได้รวม 1,004 ตัน การใช้โครงหลังคาสำเร็จรูปประหยัดการใช้เหล็กได้ 58 ตัน ขณะที่การใช้กระเบื้องปูพื้นและบุผนังเซรามิก กระเบื้องเกรสพอลเลน กระเบื้องโมเสก ช่วยลดการใช้ปูนจากการผลิตวัสดุ 80,371 ลิตร นอกจากนี้ จากการเลือกใช้สุขภัณฑ์และก๊อกน้ำประหยัดน้ำ ยังช่วยลดการใช้น้ำในครัวเรือนได้ถึง 22,148,930 ลิตรต่อปี คิดเป็นค่าน้ำมูลค่าประมาณ 94,133 บาทต่อปี นอกจากนี้จะช่วยประหยัดทรัพยากรน้ำแล้ว ยังทำให้ผู้อยู่อาศัยในโครงการสามารถประหยัดค่าน้ำประปาได้อีกด้วย

- ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก**  
จากกระบวนการผลิตวัสดุ 830 ตัน  
เทียบเท่าปริมาณการดูดซับคาร์บอนไดออกไซด์  
ของ ต้นไม้ 69,202 ต้น ภายใน 1 ปี
- ลดการใช้ทรัพยากรธรรมชาติ**  
ด้วยการใช้วัสดุรีไซเคิลในการผลิต  
ทดแทนการใช้หิน กรวด และซีเมนต์  
รวม 1,004 ตัน
- ลดการใช้เหล็ก 58 ตัน**  
จากการใช้โครงหลังคาสำเร็จรูป
- ลดการใช้น้ำจาก**  
**การผลิต 80,371 ลิตร**  
จากการเบี่ยงปูพื้นและบุผนัง
- ลดการใช้น้ำในครัวเรือน**  
**22,148,930 ลิตรต่อปี**  
จากสุขภัณฑ์และก๊อกน้ำประหยัดน้ำ  
คิดเป็นค่าน้ำมูลค่าประมาณ 94,133 บาทต่อปี

**PROPERTY PERFECT**

**ใช้พลังงานสะอาด ระบบผลิตไฟฟ้า**  
**จากพลังงานแสงอาทิตย์**  
SCG Solar Roof Solutions  
ช่วยประหยัดค่าไฟฟ้าได้ 8,400-22,800 บาท/หลัง/ปี

และด้วยตระหนักดีว่าสิ่งแวดล้อมที่ดีเริ่มต้นจากที่ “บ้าน” ในปี 2565 บริษัทฯ ได้มีแนวคิดการสร้างชุมชนสีเขียว GREEN NEIGHBOR ด้วยการร่วมขับเคลื่อนการใช้พลังงานสะอาดในบ้าน ส่งเสริมการใช้พลังงานทางเลือก รวมถึงการจัดกิจกรรมเพื่อรณรงค์ให้คนมีส่วนร่วมในการปลูกต้นไม้เพื่อเพิ่มพื้นที่สีเขียว

### ขับเคลื่อนการใช้พลังงานสะอาดในบ้าน ติดตั้งโซลาร์รูฟ

เพื่อเป็นส่วนหนึ่งในการขับเคลื่อนการใช้พลังงานสะอาดให้แพร่หลาย และตอบรับผู้บริโภคที่สนใจในการประหยัดพลังงานไฟฟ้า บริษัทฯ จึงได้ส่งเสริมการใช้พลังงานสะอาดในบ้าน ด้วยการติดตั้ง “โซลาร์รูฟ” ระบบผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา ให้กับบ้านในโครงการ เพอร์เฟค เฟส และ เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ ซึ่งนอกจากจะเป็นพลังงานสะอาดที่ช่วยลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกแล้ว ยังช่วยประหยัดค่าไฟฟ้า โดย “โซลาร์รูฟ” ที่ติดตั้งให้กับบ้านในโครงการ “เพอร์เฟค เฟส” มีขนาดติดตั้ง 1.6 kWp ประมาณการประหยัดค่าไฟฟ้าได้ 8,400-12,000 บาทต่อปี สำหรับโครงการ “เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ” มีขนาดติดตั้ง 3.21 kWp ช่วยประหยัดค่าไฟได้ 16,800-22,800 บาทต่อปี

### ส่งเสริมการใช้พลังงานทางเลือก ด้วยเครื่องชาร์จรถยนต์ไฟฟ้าในบ้าน

การใช้รถ EV หรือรถยนต์พลังงานไฟฟ้า ได้รับความสนใจเพิ่มมากขึ้น ทั้งประหยัดกว่าการใช้น้ำมัน และยังลดการปล่อยมลพิษก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์อีกด้วย เพื่อตอบสนองความต้องการใช้รถยนต์

พลังงานไฟฟ้า บริษัทฯ ได้ติดตั้งเครื่องชาร์จรถยนต์ไฟฟ้าในบ้าน เริ่มจากการติดตั้งให้กับบ้านเดี่ยวสร้างใหม่ ในโครงการ เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ และ เลค เลเจนด์ เพื่อให้สามารถใช้งานได้อย่างสะดวก ปลอดภัย และประหยัดค่าใช้จ่าย

### กิจกรรมปลูกจิตสำนึกด้านอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ มีเป้าหมายเป็นส่วนหนึ่งในการช่วยลดคาร์บอนไดออกไซด์ที่เป็นสาเหตุให้เกิดภาวะโลกร้อน ด้วยการร่วมกับหน่วยงานพันธมิตร จัดกิจกรรม Green Neighbor Virtual Run เปิดให้ทุกคนมีส่วนร่วมสร้างชุมชนสีเขียว ด้วยการเดิน-วิ่งสะสมระยะทาง เพื่อเปลี่ยนเป็นการปลูกต้นไม้ ทุกๆ 10 ก.ม. บริษัทฯ จะเปลี่ยนเป็นการปลูกต้นไม้ 1 ต้น โดยตั้งเป้าหมายไว้ 20,000 ต้น กิจกรรมดังกล่าวได้รับการตอบรับอย่างดีเกินเป้าหมายที่วางไว้ มีผู้ให้ความสนใจเข้าร่วมกว่า 10,200 คน มีระยะทางสะสมในการวิ่ง 1,158,605 ก.ม. เปลี่ยนเป็นการปลูกต้นไม้ได้ถึง 37,000 ต้น หรือสามารถช่วยลดคาร์บอนไดออกไซด์ได้ในปริมาณถึง 370,000 กิโลกรัมต่อปี (ต้นไม้ 1 ต้น ดูดซับคาร์บอนไดออกไซด์ได้ 9-15 กิโลกรัมต่อปี) ซึ่งได้มีการนำต้นไม้ไปปลูกทั้งภายในโครงการ ชุมชนใกล้เคียง โดยรอบ ร่วมฟื้นฟูระบบนิเวศป่าชายหาด ณ วนอุทยานปราชญ์บุรินทร์ยังได้ร่วมกับ บริษัท รถไฟฟ้า ร.ฟ.ท. จำกัด ในการแจกกล้าไม้เพื่อนำไปปลูกตามชุมชนบนแนวเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีแดงด้วย นอกจากนี้ยังมีการจัดกิจกรรม Green Neighbor Market ส่งเสริมร้านค้าในชุมชนในคอนเซ็ปต์ตลาดรัก(ษ์)โลก เพื่อรณรงค์ให้คนร่วมกันลดการใช้พลาสติก

## การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสังคม

บริษัทมีการกำหนดวิสัยทัศน์และพันธกิจที่ชัดเจน ในการดำเนินงาน โดยตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อสังคมในกระบวนการหลักของกิจการ มีการเชื่อมโยงกิจกรรมต่างๆ ในกระบวนการดำเนินธุรกิจควบคู่ไปกับการรับผิดชอบต่อสังคม และคำนึงถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่มที่เข้ามามีส่วนร่วมกับการดำเนินงานของบริษัทในมิติต่างๆ

### นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคม

#### 1. การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

**การแข่งขันที่เป็นธรรม** บริษัทปฏิบัติตามกรอบกติกาของการแข่งขัน โดยยึดมั่นการดำเนินธุรกิจด้วยความเป็นธรรมและโปร่งใสภายใต้กรอบของกฎหมาย โดยสนับสนุนการส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรี และไม่ร่วมทำสัญญาการค้าหรือข้อตกลง ที่ทำให้เกิดผลให้เกิดการแข่งขันที่ไม่เป็นธรรมหรือผูกขาดทางการค้า และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการได้รับผลตอบแทนที่เป็นธรรมต่อทั้งสองฝ่าย รวมถึงไม่แสวงหาหรือละเมิดข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้าด้วยวิธีการที่ไม่สุจริตหรือไม่เหมาะสม เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท และไม่ทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งทางการค้าด้วยการกล่าวหาในทางเสื่อมเสียโดยปราศจากข้อมูลความจริง โดยมีแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

1. หลีกเลี่ยงการดำเนินการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือหากพบว่ามีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ก็ควรจัดให้มีกระบวนการไกล่เกลี่ยที่เป็นธรรม และมีการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างครบถ้วน
2. ส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรม หลีกเลี่ยงพฤติกรรมการเล่นพรรคเล่นพวกหรือร่วมสมคบคิดกัน
3. ไม่สนับสนุนการดำเนินการที่มีลักษณะเป็นการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์
4. ไม่โฆษณาชวนเชื่อหรือข้อความอันเป็นเท็จ อันอาจก่อให้เกิดความเข้าใจผิดและเสียหายต่อผู้บริโภค

**การส่งเสริมความรับผิดชอบต่อสังคมในห่วงโซ่อุปทาน** บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นผู้มีส่วนได้เสียภายใน ได้แก่ ผู้ถือหุ้น พนักงาน และผู้มีส่วนได้เสียภายนอก ได้แก่ ลูกค้า คู่แข่งเจ้าหนี้ ผู้จำหน่ายสินค้าหรือผู้รับเหมาก่อสร้าง ภาครัฐและหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจน สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยบริษัทได้พยายามดำเนินนโยบายเพื่อให้เกิดความยุติธรรมและเหมาะสมกับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม

#### 2. การต่อต้านทุจริต

บริษัทมีนโยบายที่จะดำเนินงานด้วยความโปร่งใส มีคุณธรรม ภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมายและจริยธรรมทางธุรกิจ และมีการดำเนินการเพื่อป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริตและคอร์รัปชัน ดังนี้

1. บริษัทกำหนดแนวปฏิบัติให้พนักงานถือปฏิบัติต่อผู้รับเหมาทุกรายอย่างเท่าเทียม โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่เป็นธรรมทั้งสองฝ่ายตามข้อตกลงทางการค้าที่ทำระหว่างกัน และมีให้กระทำการ หรือยกเว้นการทำการใดๆ ที่เป็นการเอื้อประโยชน์ให้แก่ผู้รับเหมา หากฝ่าฝืนบริษัทจะถือเป็นความผิดร้ายแรงและลงโทษสถานหนัก
2. บริษัทได้สื่อสารนโยบายไปทั้งระดับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ให้ดำเนินการด้วยความซื่อสัตย์สุจริต อยู่ภายใต้กฎหมายโดยเคร่งครัด และยึดถือจริยธรรมของบริษัท
3. มอบหมายให้สายงานทรัพยากรมนุษย์ สำนักเลขานุการบริษัท และสำนักตรวจสอบภายใน ให้คำ แนะนำปรึกษาแก่พนักงาน เพื่อป้องกันการกระทำ ความผิดโดยไม่เจตนา
4. บริษัทจัดให้มีช่องทางการรายงานการพบเห็นพฤติกรรมที่อาจเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชันภายในบริษัท รวมถึงบริษัทได้จัดตั้งสำนักตรวจสอบภายใน เพื่อรับผิดชอบตรวจสอบการปฏิบัติงานภายในองค์กรให้เป็นไปตามกฎระเบียบหลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด ซึ่งครอบคลุมการจัดซื้อจัดจ้าง และแต่งตั้งคณะกรรมการจัดซื้อจัดจ้าง เพื่อพิจารณารายการจัดซื้อจัดจ้างเพื่อให้เกิดความโปร่งใสและเป็นธรรม

#### 3. การเคารพสิทธิมนุษยชน

การดำเนินธุรกิจของบริษัทต้องอาศัยบุคลากรจากหลายภาคส่วนด้วยกัน ได้แก่

1. พนักงานบริษัท ได้แก่ พนักงานประจำ พนักงานทดลองงาน พนักงานสัญญาจ้าง พนักงานรายวัน
2. ผู้รับเหมาช่วง (Subcontractor)
3. คู่ค้า/ผู้รับจ้างก่อสร้าง รวมถึงคนงานของคู่ค้า/ผู้รับจ้าง

บริษัทได้คำนึงถึงความสำคัญของผู้ที่เกี่ยวข้องทั้งหมด การดำเนินธุรกิจจึงตั้งอยู่บนรากฐานการเคารพสิทธิมนุษยชนและความเป็นมนุษย์ มีการปฏิบัติต่อพนักงานขององค์กร พนักงานรับเหมาช่วง รวมถึงคู่ค้าและอื่นๆ อย่างมีศักดิ์ศรี เป็นธรรม เสมอภาค และมีมนุษยธรรม ปฏิบัติต่อผู้ที่มีส่วนได้ส่วนเสียทั้งหมดอย่างเท่าเทียมกัน ไม่มีการเหยียดหยามเชื้อชาติ เพศ ศาสนา สีผิว วัฒนธรรม ความพิการ เคารพในความแตกต่างระหว่างบุคคล เคารพในสิทธิและหน้าที่ของแต่ละบุคคล เคารพในความคิดเห็นที่แตกต่างทางด้านการเมือง สังคม ความเชื่อ ศาสนา และวัฒนธรรม

บริษัทไม่ให้การสนับสนุนการละเมิดสิทธิมนุษยชน การใช้แรงงานเด็ก การใช้แรงงานผิดกฎหมาย กระบวนการการค้ามนุษย์ การนำเข้าแรงงานต่างด้าวที่ผิดกฎหมาย ทั้งทางตรงและทางอ้อม ดังนั้น ในการดำเนินงานต่างๆ บริษัทได้ยึดข้อกำหนดทางกฎหมายเป็นแนวทางในการปฏิบัติ นอกจากนี้ทางบริษัทยังได้รับความร่วมมือจากบุคลากรภายในองค์กรในทุกๆ หน่วยงานคอยสอดส่องดูแล เพื่อไม่ให้มีการละเมิดสิทธิมนุษยชนเกิดขึ้น จากผลการดำเนินงานที่ผ่านมา บริษัทได้รับความร่วมมือเป็นอย่างดี



การเปิดประชาคมอาเซียน (AEC) ส่งผลให้มีการไหลเข้าของแรงงานต่างชาติเข้าสู่ประเทศ ซึ่งบริษัทได้เสริมสร้างความรู้ให้กับพนักงานและบุคลากรที่เกี่ยวข้อง รวมถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสียให้เกิดความเข้าใจในระเบียบและข้อปฏิบัติ รวมถึงข้อกฎหมายต่างๆ ที่มีการกำหนดไว้เดิม รวมถึงที่มีการปรับปรุงเพิ่มเติม เช่น

- พ.ร.บ./กฎกระทรวง/ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับแรงงานต่างด้าว
- พ.ร.บ./กฎกระทรวง/ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดงานและอาชีพที่ห้ามคนต่างด้าวทำ

เพื่อให้เกิดความเข้าใจสามารถปฏิบัติได้ถูกต้องตามกฎหมายกำหนดมาตรการที่สำคัญเกี่ยวกับสิทธิของแรงงาน บริษัทจัดให้มีระบบการทำงานที่ปลอดภัยสำหรับผู้ทำงานและส่งเสริมให้เกิดสภาพแวดล้อมในการทำงานที่เหมาะสม ถูกสุขอนามัยเพื่อผู้ทำงานมีสุขภาพอนามัยอันดีมีความปลอดภัยในชีวิตและร่างกาย เป็นการสร้างความสุขในการทำงาน โดยได้กำหนดเป็นนโยบายดังนี้

- กำหนดเวลาการปฏิบัติงานที่ชัดเจนและเป็นไปตามกฎหมายคุ้มครองแรงงาน
- กำหนดระยะเวลาการทำงานล่วงเวลา/การทำงานกะ/การทำงานในวันหยุด อย่างเหมาะสมโดยได้รับค่าแรงในการทำงานอย่างเป็นธรรมและถูกต้องตามกฎหมาย
- กำหนดให้พนักงานมีสิทธิการลาเพื่อสามารถลาหยุดได้ตามกฎหมายคุ้มครองแรงงาน
- มีการจัดตั้งคณะกรรมการสวัสดิการในสถานประกอบกิจการเพื่อเป็นองค์กรไตรภาคีในการกำหนดนโยบาย แนวทาง และมาตรการด้านสวัสดิการแรงงาน
- มีการจัดอุปกรณ์ เครื่องมือในการทำงานที่เสริมสร้างความปลอดภัยในการทำงานแก่พนักงานในส่วนงานก่อสร้าง เช่น จัดให้มีรองเท้า Safety/หมวก Safety ในขณะที่ทำงาน
- มีการฝึกอบรมหลักสูตรด้านความปลอดภัยในการทำงานเพื่อเสริมสร้างความรู้ ทักษะ วิธีการในการทำงานเพื่อให้เกิดความปลอดภัยในชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สิน

#### 4. การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

**การจ้างงานและแรงงานสัมพันธ์** บริษัทมีนโยบายการว่าจ้างอย่างเป็นธรรม โดยมีการกำหนดโครงสร้างเงินเดือนที่เหมาะสมกับตำแหน่ง/ลักษณะงาน/หน้าที่ความรับผิดชอบ รวมถึงประสบการณ์เดิมของพนักงานแต่ละคน นอกจากนี้ทางบริษัทยังได้แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนเพื่อทำหน้าที่พิจารณากำหนดการจ่ายผลตอบแทนให้กับพนักงานและกำหนดขั้นตอนพิจารณาปรับเปลี่ยนตำแหน่งให้เกิดความเป็นธรรมแก่ทุกฝ่าย

ในด้านแรงงานสัมพันธ์ทางบริษัทได้มีการจัดตั้งคณะกรรมการสวัสดิการในสถานประกอบการเข้ามาทำหน้าที่เป็นส่วนหนึ่งในการกำหนดนโยบาย แนวทาง และมาตรการด้านสวัสดิการแรงงาน ทั้งนี้ได้

จัดสวัสดิการต่างๆ สำหรับพนักงานที่พึงได้รับอย่างชัดเจน เช่น วันหยุดตามประเพณี/ประกันสังคม/กองทุนเงินทดแทน/สิทธิในการลาป่วย ลากิจ ลาพักร้อน ลาคลอด ลาอุปสมบท ลาเพื่อทำหมัน ลาเพื่อเข้ารับการศึกษา ลาเพื่อฝึกอบรม/ประกันสุขภาพ/ประกันชีวิต/ค่ารักษาพยาบาลในกรณีผู้ป่วยนอก/กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เมื่อพนักงานใหม่เข้ามาเริ่มงานจะมีการปฐมนิเทศเพื่อสร้างความเข้าใจที่ถูกต้องเกี่ยวกับสิทธิและสวัสดิการที่พึงได้รับตลอดจนแนะนำข้อมูลต่างๆ เพื่อให้พนักงานใหม่สามารถปรับตัวเข้ากับองค์กรได้อย่างรวดเร็วที่สุด สำหรับพนักงานที่ปฏิบัติงานในส่วนต่างๆ ทางบริษัทได้จัดฝึกอบรมเพื่อเสริมสร้างความรู้ ทักษะ ประสิทธิภาพ ให้กับพนักงานตามความเหมาะสมของตำแหน่งหน้าที่และลักษณะงานเพื่อให้สามารถปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ ประสิทธิภาพ บรรลุตามเป้าหมายที่กำหนด นอกจากนี้ระหว่างการทำงานทางบริษัทยังได้มีการสื่อสารข้อความ ข่าวสาร กิจกรรมภายในต่างๆ ภายในองค์กรผ่านช่องทาง Intranet และยังเปิดโอกาสให้พนักงานเสนอความคิดเห็น โดยบริษัทยินดีรับฟังข้อเสนอแนะจากทางพนักงานเพื่อปรับปรุงค่าจ้าง สวัสดิการสภาพการทำงานให้พนักงานมีคุณภาพชีวิตในการทำงานที่ดีขึ้น

#### 5. ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

บริษัทมุ่งมั่นพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้ได้คุณภาพ โดยมุ่งเน้นในส่วนงานออกแบบ การควบคุมงานก่อสร้างให้ตรงตามมาตรฐาน เพื่อตอบสนองความพึงพอใจของลูกค้า ซึ่งได้ยึดถือแนวทางภายใต้ข้อกำหนดมาตรฐาน ISO 9001 : 2015 และมีขอบข่ายครอบคลุมการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทพัฒนาที่ดินและก่อสร้างที่อยู่อาศัย โดยเน้นการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรและโครงการอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล การออกแบบก่อสร้าง การดำเนินการควบคุมงานก่อสร้าง ควบคุมผู้รับเหมา เครื่องมือเครื่องจักร กระบวนการขาย จัดซื้อจัดจ้าง การควบคุมคุณภาพ จนถึงกระบวนการส่งมอบผลิตภัณฑ์ให้ลูกค้า และการบริการหลังการขาย เพื่อให้ลูกค้าได้รับสินค้าและบริการที่ได้คุณภาพตามมาตรฐาน

ซึ่งการดำเนินงานของบริษัทตามนโยบายได้กำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานตามมาตรฐาน ISO 9001 : 2015 ดังนี้

- ฝ่ายทรัพยากรมนุษย์ มีหน้าที่ฝึกอบรมพนักงานได้ตามแผนงานประจำปีที่กำหนด
- ฝ่ายบริหารงานก่อสร้าง มีหน้าที่เพิ่มประสิทธิภาพการจัดหา และสั่งจ้างผู้รับเหมา หรือผู้รับจ้างรวมทั้งควบคุมต้นทุนและเวลาในการก่อสร้าง
- ฝ่ายบริหารงานขาย มีหน้าที่เพิ่มประสิทธิภาพงานขาย
- ฝ่ายออกแบบ มีหน้าที่เพิ่มประสิทธิภาพในการควบคุม แจกจ่ายแบบก่อสร้าง และลดความผิดพลาดของแบบ
- ฝ่ายบริหารโครงการ มีหน้าที่ส่งมอบบ้านได้ตรงตามระยะเวลาที่กำหนด ลดความผิดพลาดในการก่อสร้าง และสร้างความพึงพอใจสูงสุดแก่ลูกค้า
- ฝ่ายสำนักงานโครงการ มีหน้าที่ให้บริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการในโครงการ



- ฝ่าย PF Service มีหน้าที่บริการงานซ่อมและส่งมอบงานซ่อมที่มีคุณภาพให้กับลูกค้า

ซึ่งบริษัทได้ผ่านการรับรองมาตรฐาน ISO 9001 : 2015 ในส่วนของโครงการบ้านจัดสรรแนวราบเมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2559 มีอายุ 3 ปี และจะมีการตรวจประเมินทบทวนระบบทุก 1 ปี (surveillance audit)

นอกจากนี้ บริษัทยังให้ความสำคัญเรื่องจรรยาบรรณในการปฏิบัติ โดยเอาใจใส่และรับผิดชอบต่อลูกค้า ในการให้บริการที่มีคุณภาพและมีมาตรฐานหลังการขายสินค้า เพื่อความพึงพอใจของลูกค้า รวมทั้งการเปิดช่องทางให้ลูกค้าได้มีโอกาสนำเสนอแนะ แลกเปลี่ยนความคิดเห็น แจ้งความประสงค์และปัญหาต่างๆ ในโครงการ เพื่อให้ทางบริษัทได้พัฒนารูปแบบการจัดการให้ดียิ่งขึ้น เพื่อให้เกิดความเข้าใจและได้พัฒนาองค์กรอย่างยั่งยืนต่อไป

## 6. การร่วมพัฒนาชุมชนและสังคม

บริษัทมีนโยบายในการดำเนินกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อสังคมอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งการให้ความสำคัญกับการพัฒนาคุณภาพชีวิตของชุมชนที่อยู่ใกล้เคียงกับโครงการต่างๆ ของบริษัทเป็นประจำ และสม่ำเสมอ โดยบริษัทได้ดำเนินงานด้านการพัฒนาชุมชนและสังคมในโครงการต่างๆ ประกอบด้วย

- **การดำเนินงานด้านรักษาสภาพแวดล้อม** อาทิเช่น การตรวจเช็คอุปกรณ์บ่อบำบัดในโครงการต่างๆ ทุกเดือน และจัดจ้างบริษัทเข้าตรวจสอบคุณภาพน้ำทุก 6 เดือน เพื่อตรวจสอบน้ำในบ่อบำบัดว่าไม่มีมลพิษก่อนระบายออก การประสานงานกับหน่วยงานต่างๆ ในการกำจัดวัชพืชในคลองสาธารณะใกล้โครงการ เป็นต้น
- **การสร้างและซ่อมแซมสาธารณูปโภค** อาทิเช่น การปรับปรุงผิวจราจรถนน การติดตั้งกล้อง CCTV เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้อยู่อาศัยในโครงการ และชุมชนใกล้เคียงโครงการ
- **การดำเนินงานด้านสุขอนามัยชุมชน** อาทิเช่น การจัดให้มีโครงการขยะรีไซเคิล ภายใต้แนวคิดเปลี่ยนขยะให้กลายเป็นเงิน ตลอดจน โครงการคัดแยกประเภทขยะ เพื่อลดปริมาณขยะภายในบ้านและชุมชน
- **การติดตั้งโครงข่ายดิจิทัลภายในโครงการ** การใช้งานอินเทอร์เน็ตได้กลายเป็นหนึ่งในสาธารณูปโภคพื้นฐานในการอยู่อาศัย และยังสามารถใช้เพื่อเพิ่มความสะดวกสบายในชีวิตประจำวันได้ด้วย บริษัทได้มีความร่วมมือกับ “AIS” ผู้นำด้านโทรคมนาคม พัฒนา “Perfect Digital Village” ทำให้โครงการของพรีอเพอร์ดี เพอร์เฟค เป็นรายแรกของเมืองไทย ที่มีบริการอินเทอร์เน็ตความเร็วสูงผ่านโครงข่ายใยแก้วนำแสงไปถึงบ้าน และคอนโดมิเนียม พร้อมทั้งยังมีบริการฟรี Super WiFi หรือ WiFi ให้ใช้ได้ฟรีในพื้นที่ส่วนกลางของโครงการอีกด้วย

# การวิเคราะห์และ คำอธิบายของฝ่ายจัดการ

สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มกิจการเน้นการพัฒนาโครงการแนวราบในกลุ่มตลาดบนถึงสูงที่มีความต้องการที่แท้จริง และมีผลกระทบน้อยจากปัญหาการชะงักงันการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย ขณะที่โครงการอาคารชุด ยังคงเผชิญการแข่งขันที่รุนแรงจากอุปทานคงเหลือในตลาดที่ยังอยู่ในระดับสูง ส่งผลต่อยอดขายไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ อย่างไรก็ตามรัฐบาล ได้ออกนโยบายกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์โดยการลดค่าธรรมเนียมการโอนและค่าจดจำนองให้เหลือประเภทละ 0.01% อยู่ถึงจนถึง 31 ธันวาคม 2565 สำหรับการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำกว่า 3 ล้านบาท

สำหรับกลุ่มธุรกิจโรงแรมยังคงได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การระบาดของ COVID-19 โดยเฉพาะอย่างยิ่งจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ อย่างไรก็ตาม นโยบายการเปิดประเทศ ผสมกับการประกาศให้ Covid-19 เป็นโรคประจำถิ่นจะช่วยให้นักท่องเที่ยวเดินทางเข้าประเทศมากขึ้น ซึ่งจะช่วยให้รายได้ของธุรกิจโรงแรมฟื้นตัวและเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

## ภาพรวมของกลุ่มบริษัท

รายได้และธุรกิจของกลุ่มบริษัทสามารถแบ่งออกเป็น 3 ประเภทหลักดังต่อไปนี้

### (1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจหลักที่ทำรายได้ให้กลุ่มบริษัท โดยกลุ่มบริษัทดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้แบรนด์ต่างๆ และสามารถแบ่งตามลักษณะโครงการออกเป็น 3 ประเภทย่อย ดังนี้

- **บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ (โครงการแนวราบ) :** กลุ่มบริษัทดำเนินการพัฒนาโครงการบ้านและทาวน์เฮ้าส์ ภายใต้แบรนด์ต่างๆ อาทิ เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ, เพอร์เฟค เพลส, เพอร์เฟค พาร์ค, ไมดิ วิลล่า, เดอะ เมทโร, ไมดิ วิลล่า (ทาวน์โฮม), เพอร์เฟค เรสซิเดนซ์ และ เบลล่า เดล มอนเต้
- **อาคารชุด (โครงการแนวสูง) :** กลุ่มบริษัทมีการดำเนินการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมทั้งประเภทโครงการที่สูงไม่เกิน 8 ชั้น (Low Rise) และโครงการคอนโดมิเนียมที่สูงเกิน 8 ชั้น (High Rise) โดยจะเน้นเลือกทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพสูง ใจกลางเมือง ใกล้แนวรถไฟฟ้า อยู่ใกล้แหล่งชุมชน และสามารถสัญจรไปมาได้สะดวก โดยปัจจุบันกลุ่มบริษัทมีการพัฒนาอาคารชุดภายใต้แบรนด์ต่างๆ อาทิ เซ็นไฮด์, เดอะ สกาย, เมโทร สกาย, เมโทร ลักซ์, เดอะ เลด,

ไอคอนโด, เบลล่า คอสต้า นอกจากนี้ บริษัทยังมีโครงการยู คิโระ คอนโดมิเนียมที่ประเทศญี่ปุ่น

- **ที่ดินรอการพัฒนา :** กลุ่มบริษัทมีนโยบายซื้อที่ดินมาเพื่อพัฒนาโครงการ อย่างไรก็ตาม บริษัทอาจพิจารณาขายที่ดินที่ยังไม่มีแผนพัฒนาในเวลาอันใกล้ หรือที่ดินบริเวณรอบข้างของโครงการปัจจุบัน ที่มีทำเลที่ตั้งที่ไม่สอดคล้องกับแผนการพัฒนาโครงการในอนาคต ให้แก่บุคคลภายนอกที่สนใจ

### (2) ธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ท

บริษัทฯ เน้นการลงทุนในโรงแรมระดับ 5 ดาว โดยจะเลือกลงทุนในสถานที่ที่สะดวกในการเดินทางและอยู่ในย่านธุรกิจของกรุงเทพฯ บริษัทฯ จะลงทุนในการพัฒนาทรัพย์สินและจัดจ้างบริษัทผู้บริหารโรงแรมที่มีประสบการณ์และมีเครือข่ายทั่วโลกมาบริหารทรัพย์สินนั้นๆ โดยปัจจุบันบริษัทฯ ได้จัดจ้างกลุ่มบริษัท Marriott International และ Hyatt International Corporation เป็นผู้บริหารโรงแรมของกลุ่มกิจการ อีกทั้ง บริษัทฯ มีนโยบายกระจายความเสี่ยงของการลงทุนในธุรกิจโรงแรมไปยังต่างจังหวัดหรือต่างประเทศ โดยเลือกทำเลที่เป็นสถานที่ท่องเที่ยวและมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างกันหลากหลาย

ในเดือนมิถุนายนของปี 2558 บริษัทฯ เข้าซื้อกิจการของบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งกลุ่มบริษัทมีกิจการโรงแรมอยู่ 3 แห่งที่เปิดดำเนินการอยู่คือ โรงแรม เดอะเวสต์ทิน แกรนด์ สุขุมวิท โรงแรม เซอร่าตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์สปา และโรงแรมเซอร่าตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่าและปัจจุบันลงทุนก่อสร้างเพิ่มอีก 1 แห่งคือ โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท

วันที่ 25 เมษายน 2561 กลุ่มกิจการได้มีการซื้อธุรกิจ โรงแรม รอยัล ออคิเด ซึ่งมีธุรกิจ โรงแรม คือ โรงแรมรอยัล ออคิเด เซอร่าตัน ตั้งอยู่บนบริเวณที่ราบฝั่งตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยา สามารถมองเห็นบรรยากาศแม่น้ำในมุมกว้างได้จากทั้ง 726 ห้อง โดยโรงแรมตั้งอยู่ในศูนย์กลางทางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร สามารถเดินทางได้อย่างสะดวกสบายเพื่อไปยังแหล่งท่องเที่ยวมากมาย

### (3) ธุรกิจค้าปลีก

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์ โดย บมจ.วีริเทค (บริษัทย่อย) ซึ่งได้พัฒนาและเปิดดำเนินการโครงการศูนย์การค้าชุมชน เมโทร ทาวน์ บนถนนกัลปพฤกษ์ ขณะที่บริษัทร่วมทุน บริษัท ออลล์ ดิสเคาท์ จำกัด ได้หยุดดำเนินธุรกิจร้านสะดวกซื้อจำหน่ายสินค้าราคาถูกและเปลี่ยนมาประกอบธุรกิจเป็นตัวแทนจำหน่ายผลิตภัณฑ์ถุงมือยางทั้งภายในประเทศและต่างประเทศ

## สรุปผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

ในช่วงปีที่ผ่านมา บริษัทและบริษัทย่อย เน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แนวราบ และชลอการเปิดโครงการแนวสูงออกไปก่อน เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเศรษฐกิจ และปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อตลาดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

สำหรับผลการดำเนินงานของ ปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมจำนวน 10,362.31 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 8,434.54 ล้านบาท รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 1,559.25 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าและบริการ 368.52 ล้านบาท บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 5,861.28 ล้านบาท ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 1,052.30 ล้านบาท และต้นทุนการให้เช่าและบริการจำนวน 357.66 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไร (ขาดทุน) ขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 30.51 ร้อยละ 32.51 และ ร้อยละ 2.95 ตามลำดับ บริษัทและบริษัทย่อยมีผลขาดทุนสุทธิรวมทั้งสิ้น 764.10 ล้านบาท คิดเป็นอัตรขาดทุนสุทธิร้อยละ 7.37 (โดยเป็นผลกำไรสุทธิ ส่วนของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่ 24.71 ล้านบาท

คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 0.24) โดยผลขาดทุนส่วนใหญ่ยังคงมาจากธุรกิจโรงแรม ถึงแม้จะเริ่มกลับมามีกำไรขึ้นต้น ซึ่งดีขึ้นเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน แต่จากการพิจารณาการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรม ทางกลุ่มกิจการจึงรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 560.00 ล้านบาท

สำหรับผลการดำเนินงานของปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมจำนวน 9,609.58 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 8,642.00 ล้านบาท รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 696.38 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าและบริการ 271.20 ล้านบาท บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 6,014.62 ล้านบาท ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 1,244.76 ล้านบาท และต้นทุนการให้เช่าและบริการจำนวน 285.30 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 21.49 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลขาดทุนสุทธิรวมทั้งสิ้น 196.65 ล้านบาท คิดเป็นอัตรขาดทุนสุทธิร้อยละ 2.05 (โดยเป็นผลกำไรส่วนของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่ 526.67 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 5.48 )

## รายได้

งบการเงินรวม	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2565		31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>รายได้</b>						
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	6,343.32	66.06	6,572.16	68.39	7,656.46	62.03
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	1,537.26	16.00	1,483.46	15.44	2,549.05	20.65
รายได้จากการขายที่ดิน	548.96	5.71	586.38	6.10	390.77	3.16
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	1,559.25	16.23	696.38	7.25	1,469.82	11.91
รายได้ค่าเช่าและบริการ	368.52	3.83	271.20	2.82	277.97	2.25
<b>รวมรายได้</b>	<b>10,362.31</b>	<b>100.00</b>	<b>9,609.58</b>	<b>100.00</b>	<b>12,344.06</b>	<b>100.00</b>

สำหรับ ปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อย มีรายได้รวม จำนวน 10,362.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 752.73 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.83 (เป็นรายได้เฉพาะของบริษัท จำนวน 5,814.43 ล้านบาท ลดลงจากปี 2564 จำนวน 132.69 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.23 ) มีรายละเอียดดังนี้ รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ลดลง 207.46 ล้านบาท เนื่องจากยอดขายบ้านพร้อมที่ดินลดลง รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยเพิ่มขึ้นเล็กน้อย และไม่มีการขายที่ดินผืนใหญ่ ทำให้รายได้จากการขายที่ดินลดลง ภาพรวมรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จึงลดลง ส่วนรายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้น 862.87 ล้านบาท เริ่มมีการฟื้นตัวของกลุ่มธุรกิจโรงแรมจากมาตรการการกระตุ้นการท่องเที่ยวต่างๆ ปริมาณนักท่องเที่ยวและนักท่องเที่ยวเพิ่มมากขึ้นทำให้อัตรากำไรเข้าพักและราคาที่พักเฉลี่ยของโรงแรมในกลุ่มธุรกิจปรับเพิ่มสูงขึ้น

สำหรับปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อย มีรายได้รวม จำนวน 9,609.58 ล้านบาท ลดลงจากปี 2563 จำนวน 2,734.48 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.15 (รายได้เฉพาะของบริษัท จำนวน 5,947.12 ล้านบาท ลดลงจากปี 2563 จำนวน 784.60 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.66 ) มีรายละเอียดดังนี้ รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินลดลง 1,084.29 ล้านบาท รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยลดลง 1,065.60 ล้านบาท จากผลกระทบจากสถานการณ์การระบาดของ COVID-19 ในหลายพื้นที่ทั่วประเทศไทยประกอบกับการชะลอตัวของเศรษฐกิจในประเทศ สำหรับรายได้จากการขายที่ดินเพิ่มขึ้น 195.61 ล้านบาท เนื่องจากการขายที่ดินให้กับบุคคลภายนอก

โดยมีรายละเอียดพอสรุปได้ดังนี้

## รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยจะบันทึกการขายบ้านพร้อมที่ดินและรายการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์แก่ผู้ซื้อแล้ว

### • รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน

สำหรับปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 6,348.32 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 61.26 ของรายได้ทั้งหมด ลดลงจากปี 2564 จำนวน 223.85 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.41 ลดลงเนื่องจากสภาวะทางเศรษฐกิจที่ยังไม่ฟื้นตัวและมีผลกระทบต่อกำลังซื้อ ทางบริษัทใช้มาตรการกระตุ้นยอดขาย โดยการโฆษณาทางการตลาด ส่งเสริมการขาย และตั้งราคาที่ดึงดูดใจลูกค้า โดยจะเน้นไปพัฒนาโครงการแนวราบในกลุ่มตลาดบนถึงสูงที่มีความต้องการที่แท้จริง

สำหรับปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 6,572.16 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 68.39 ของรายได้ทั้งหมด ลดลงจากปี 2563 จำนวน 1,084.29 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14.16 เป็นผลจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจในประเทศ

### • รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

สำหรับปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 1,537.26 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14.84 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 53.80 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.63 เป็นผลมาจากการปรับกลยุทธ์ทางการตลาด

สำหรับปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 1,483.46 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.44 ของรายได้ทั้งหมด ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2563 จำนวน 1,065.60 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 41.80 เป็นผลจากปัจจัยลบภายนอกต่างๆ ผลกระทบจากสถานการณ์การระบาดของ COVID - 19 และจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจในประเทศ

\*บริษัทชะลอการลงทุนในอาคารชุดพักอาศัยตั้งแต่ปี 2562 เนื่องจากการลดความเสี่ยงจากความต้องการในตลาดของอาคารชุดที่ลดลง โดยเน้นการลงทุนในแนวราบที่ตลาดยังดีอยู่

### • รายได้จากการขายที่ดิน

สำหรับปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายที่ดิน จำนวน 548.96 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.30 ของรายได้ทั้งหมด ลดลงจากปีก่อน จำนวน 37.42 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.38 เนื่องจากในปี 2565 ยังไม่มีการขายที่ดินแปลงใหญ่

สำหรับ ปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายที่ดิน จำนวน 586.38 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.10 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 195.62 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 50.06 เนื่องจากในปี 2564 มีการขายที่ดินให้บุคคลภายนอก

## รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม

สำหรับปี 2565 รายได้จากกิจการโรงแรมจำนวน 1,559.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 862.87 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 123.91 จากมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวต่างๆ ทั้งนโยบายเปิดประเทศของภาครัฐ รวมถึงการจัดกิจกรรมต่างๆ เริ่มกลับมาปกติ จึงส่งผลให้ธุรกิจโรงแรมเริ่มฟื้นตัวมีแนวโน้มดีขึ้นปริมาณนักท่องเที่ยวและนักท่องเที่ยวเพิ่มมากขึ้นทำให้อัตราการเข้าพักและราคาที่พักรถเฉลี่ยของโรงแรมในกลุ่มธุรกิจปรับเพิ่มสูงขึ้น

สำหรับปี 2564 รายได้จากกิจการโรงแรมต่างประเทศมีจำนวน 259.03 ล้านบาท ลดลง 417.78 ล้านบาทเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน คิดเป็นร้อยละ 61.73 และรายได้จากกิจการโรงแรมในประเทศจำนวน 437.35 ล้านบาท ลดลง 355.66 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 44.85 ทำให้ในปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากกิจการโรงแรมจำนวน 696.38 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 773.44 ล้านบาท เนื่องจากในระหว่างปี โรงแรมในประเทศแห่งหนึ่งมีการปิดซ่อมแซมระบบท่อภายในอาคาร จึงหยุดดำเนินการเป็นการชั่วคราวตั้งแต่เดือนมิถุนายน ถึงเดือนตุลาคม 2564 รวมถึงในเดือนพฤศจิกายน 2564 มีการขายสินทรัพย์ในธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศ และผลกระทบจากสถานการณ์การระบาดของ COVID - 19 ในหลายพื้นที่ทั่วประเทศและทั่วโลก ยังคงส่งผลกระทบต่อจำนวนนักท่องเที่ยวส่งผลต่อการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรมอย่างมาก

## รายได้ค่าเช่าและบริการ

สำหรับปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 368.52 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.56 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 97.32 ล้านบาท เนื่องจากในส่วนของพื้นที่ให้เช่าและบริการบางส่วนเริ่มกลับมาดำเนินการ หลังจากสถานการณ์การระบาดของ COVID - 19 มีความคลี่คลายลง

สำหรับปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 271.20 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.82 ของรายได้ทั้งหมด ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2563 จำนวน 6.77 ล้านบาท

## รายได้อื่น

สำหรับปี 2565 บริษัทมีรายได้อื่นจำนวน 1,205.60 ล้านบาท ลดลงจากปี 2564 จำนวน 785.49 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 39.45 โดยมี กำไรจากการขายสินทรัพย์ในธุรกิจโรงแรมของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง จำนวน 673.03 ล้านบาท เป็นรายได้ดอกเบี้ยรับ 279.05 ล้านบาท รายได้ค่าบริหาร 173.66 และรายได้อื่นๆ 79.86 ล้านบาท

สำหรับ ปี 2564 บริษัทมีรายได้อื่น จำนวน 1,991.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2563 จำนวน 1,343.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 207.30 เนื่องจากปี 2564 มีกำไรจากการขายสินทรัพย์ในธุรกิจโรงแรมของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง จำนวน 1,396.01 ล้านบาท

# ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และอื่นๆ

ต้นทุนขายและให้บริการของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับปี 2565 มีจำนวนรวม 7,271.24 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2564 จำนวน 273.43 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.62 ต้นทุนขายและให้บริการเฉพาะบริษัทจำนวน 4,081.69 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2564 จำนวน 70.59 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.70

ต้นทุนขายและให้บริการของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับปี 2564 มีจำนวนรวม 7,544.68 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2563 จำนวน 1,950.40 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20.54 เป็นไปตามรายได้ที่ลดลง ต้นทุนขายและให้บริการเฉพาะบริษัทจำนวน 4,152.28 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2563 จำนวน 675.23 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.99

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารสำหรับปี 2565 มีจำนวน 3,264.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2564 จำนวน 378.47 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.11 โดยค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้น 144.40 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายทางการตลาดเพื่อกระตุ้นยอดขายในอาคารชุดพักอาศัย ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 234.07 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่ที่เพิ่มขึ้นมาจากธุรกิจโรงแรม

และในปี 2565 มีผลขาดทุนจากการด้อยค่าของที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ ของสินทรัพย์กลุ่มธุรกิจโรงแรมจำนวน 560 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารสำหรับปี 2564 มีจำนวน 2,886.22 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2563 จำนวน 570.30 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.50 โดยค่าใช้จ่ายในการขายลดลง 247.17 ล้านบาท ลดลงสอดคล้องกับรายได้ที่ลดลง ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง 323.13 ล้านบาท มาจากมาตรการการลดค่าใช้จ่ายบริหารส่วนของธุรกิจโรงแรมและ มาตรการควบคุมค่าใช้จ่ายของกลุ่มกิจการ

## ต้นทุนและกำไรขั้นต้น

งบการเงินรวม	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2565		31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>ต้นทุนขายและการให้บริการ</b>						
ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน	4,247.20	56.29	4,560.40	60.45	5,382.01	56.68
ต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	1,085.25	14.38	1,118.71	14.83	1,951.57	20.55
ต้นทุนการขายที่ดิน	528.83	7.01	335.50	4.45	236.65	2.49
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม	1,052.30	13.95	1,244.76	16.50	1,661.37	17.50
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	357.66	4.47	285.30	3.78	263.48	2.77
<b>รวมต้นทุนขายและการให้บริการ</b>	<b>7,271.24</b>	<b>100.00</b>	<b>7,544.67</b>	<b>100.00</b>	<b>9,495.08</b>	<b>100.00</b>

### • ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน

ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินจะแสดงตามราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ โดยต้นทุนการพัฒนาประกอบด้วย ค่าที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืม ฯลฯ

สำหรับปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 4,247.20 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2564 จำนวน 313.20 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.87 ตามรายได้ที่ลดลง

สำหรับปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 4,560.40 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2563 จำนวน 821.61 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 15.27 ตามรายได้ที่ลดลง

### • ต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

สำหรับปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 1,085.25 ล้านบาท ลดลงจากปี 2564 จำนวน 33.47 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.99 เป็นไปในทิศทางเดียวกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

สำหรับปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 1,118.72 ล้านบาท ลดลงจากปี 2563 จำนวน 832.85 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 42.68 เป็นไปในทิศทางเดียวกับการลดลงของรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย จากสภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว จากการแพร่ระบาดของ COVID-19 รวมทั้งบริษัทไม่มีการเปิดโครงการที่พักอาศัยใหม่

### • ต้นทุนการขายที่ดิน

สำหรับปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายที่ดินเท่ากับ 528.83 บาท เพิ่มขึ้น 193.32 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 57.62 จากงวดเดียวกันของปี 2564 เนื่องจากในปี 2565 มีการขายที่ดินที่มีราคาต้นทุนสูง

สำหรับปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายที่ดินเท่ากับ 335.50 บาท เพิ่มขึ้น 98.85 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 41.77 จากงวดเดียวกันของปี 2563 เนื่องจากรายได้จากการขายที่ดินที่เพิ่มขึ้นจากการขายให้กับบุคคลภายนอก



#### • ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม

สำหรับงวด 1 ปีแรกของ ปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมเท่ากับ 1,052.30 บาท ลดลง 192.45 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.46 จากงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากในปี 2565 มีเพียงธุรกิจโรงแรมในประเทศ ทำให้ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมลดลง เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน

สำหรับปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมเท่ากับ 1,244.76 บาท ลดลง 416.61 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25.08 จากงวดเดียวกันของปีก่อน สอดคล้องกับรายได้ที่ลดลงจากสภาพเศรษฐกิจที่ชะลอตัว และการเกิดโรคระบาดไวรัส COVID - 19

ที่ทำให้ภาครัฐมีมาตรการล็อกดาวน์ต่างๆ ทำให้ไม่สามารถเปิดรับนักท่องเที่ยวจากต่างชาติได้

#### • ต้นทุนการให้เช่าและบริการ

สำหรับปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการให้เช่าและบริการเท่ากับ 357.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 72.36 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25.36 จากงวดเดียวกันของปีก่อน

สำหรับปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการให้เช่าและบริการเท่ากับ 285.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 21.82 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.28 จากงวดเดียวกันของปีก่อน

### กำไรขั้นต้น และ อัตรากำไรขั้นต้น

จากข้อมูลรายได้และต้นทุนของบริษัทและบริษัทย่อย สามารถสรุปกำไรขั้นต้นของแต่ละประเภทธุรกิจได้ดังนี้

งบการเงินรวม	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
<b>ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</b>			
<u>บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์</u>			
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	2,101.12	2,011.76	2,274.45
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	33.10	30.61	29.71
<u>อาคารชุด</u>			
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	452.01	364.74	597.48
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	29.40	24.59	23.44
<u>ที่ดินรอการพัฒนา</u>			
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	20.14	250.88	154.11
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	3.67	42.78	39.44
<b>ธุรกิจโรงแรม</b>			
กำไร(ขาดทุน)ขั้นต้น (ล้านบาท)	506.95	(548.38)	(191.56)
อัตรากำไร(ขาดทุน)ขั้นต้น (ร้อยละ)	32.51	(78.75)	(13.03)

สำหรับปี 2565 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจากปี 2564 เนื่องจากการมีการปรับกลยุทธ์ด้านราคาต่อเนื่องจากปี 2564 ซึ่งส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น

สำหรับปี 2564 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2563 เป็นผลสืบเนื่องกลยุทธ์ทางการบริหาร เน้นการขายบ้านเดี่ยวขนาดกลางขึ้นไป ที่มีอัตรากำไรค่อนข้างสูง

สำหรับปี 2565 ธุรกิจโรงแรมเริ่มมีแนวโน้มดีขึ้น เมื่อเทียบกับรายได้ของงวดเดียวกันในปี 2564 รายได้เพิ่มขึ้น 862.87 ล้านบาท คิดเป็น 123.91% กำไรขั้นต้น 506.95 ล้านบาท คิดเป็นอัตรา 32.51% ซึ่งแนวโน้มดีขึ้น

ในปี 2564 ธุรกิจโรงแรมมีขาดทุนขั้นต้นเพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับปี 2563 เนื่องจากธุรกิจโรงแรมได้รับผลกระทบโดยตรงจากการระบาดของโรค

ติดเชื้อไวรัส COVID-19 ซึ่งมีการควบคุมและจำกัดการเดินทาง และกิจกรรมต่างๆ รวมถึงปิดให้บริการเป็นการชั่วคราวเพื่อซ่อมบำรุงระบบท่อภายในอาคารของโรงแรมในประเทศแห่งหนึ่ง ทำให้อัตราการเข้าพักลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ จึงทำให้มีรายได้ลดลง แต่ต้นทุนไม่ได้ลดลงในสัดส่วนเดียวกัน เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายคงที่ ส่งผลให้ขาดทุนขั้นต้นเพิ่มขึ้น

### ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายหลักของบริษัทและบริษัทย่อยประกอบด้วยค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์และค่าใช้จ่ายทางการตลาด และค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

สำหรับปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 982.75 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.48 ของรายได้ทั้งหมด (ไม่รวมรายได้อื่น) เพิ่มขึ้น 144.40 ล้านบาทจากงวดเดียวกันของปี 2564 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากมาตรการทางการตลาดของกลุ่มอาคารชุดพักอาศัย

สำหรับปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 838.95 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.72 ของรายได้ทั้งหมด (ไม่รวมรายได้อื่น) ลดลง 247.17 ล้านบาทเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2563 ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายที่ลดลง

## ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารประกอบด้วยเงินเดือน ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียม ค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

สำหรับปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 2,281.94 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.02 ของรายได้ทั้งหมด (ไม่รวมรายได้อื่น) เพิ่มขึ้น 234.07 บาทเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2564 ส่วนใหญ่มาจากการบริหารกลุ่มโรงแรมที่เริ่มกลับมาดำเนินการตามปกติ

สำหรับปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 2,047.87 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.31 ของรายได้ทั้งหมด (ไม่รวมรายได้อื่น) ลดลง 323.13 ล้านบาทเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2563 ค่าใช้จ่ายบริหารที่ลดลงส่วนหนึ่งมาจากธุรกิจโรงแรม และ มาตรการควบคุมและลดค่าใช้จ่ายของบริษัท

## ขาดทุนจากการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ในปี 2565 กลุ่มกิจการพบบข้อบกพร่องที่การด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรม เนื่องจากผลสืบเนื่องของการระบาดของโรคติดต่อเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ทำให้ผลกระทบของการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ดังกล่าว และรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของ อาคารโรงแรมจำนวน 560 ล้านบาท โดยคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการจำหน่าย โดยกลุ่มกิจการใช้ผู้ประเมินราคาอิสระภายนอกเป็นผู้ประเมินมูลค่ายุติธรรม

## กำไรรายการ (ผลขาดทุน) จากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

สำหรับปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยกำไรรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน จำนวน 144.09 ล้านบาท จากการได้รับชำระหนี้คืนจากลูกหนี้ตั๋วสัญญาใช้เงินจากการขายที่ดิน จึงมีการกำไรรายการ ค่าเผื่อหนี้สูญของสินทรัพย์ทางการเงิน

สำหรับปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการกำไรรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน จำนวน 83.28 ล้านบาท จากการได้รับชำระหนี้คืนจากลูกหนี้ตั๋วสัญญาใช้เงินจากการขายที่ดินของบริษัทใหญ่และบริษัทย่อย จำนวน 120 ล้านบาทและตั้งการด้อยค่าเพิ่ม 36.72 ล้านบาท การตั้งด้อยค่าดังกล่าวเป็นการใช้วิธีอย่างง่าย ประกอบกับการคำนวณข้อมูลการชำระหนี้ในอดีตของลูกหนี้ ร่วมกับดุลยพินิจของผู้บริหารเกี่ยวกับลูกหนี้รายนั้นๆ

## ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยประกอบไปด้วยดอกเบี้ยจ่าย และค่าธรรมเนียมทางการเงิน

สำหรับปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายทางการเงิน จำนวน 1,611.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 153.16 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นและจากการบริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีการทำสัญญาขายทรัพย์สินโดยมีเงื่อนไขในการซื้อคืน จึงจัดประเภทรายการนี้เป็นหนี้สิน ซึ่งในส่วนนี้ทำให้เกิดดอกเบี้ยจ่ายเพิ่มขึ้น

สำหรับปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายทางการเงินจำนวน 1,458.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2563 จำนวน 116.88 ล้านบาท สาเหตุที่เพิ่มขึ้น เป็นผลมาจากบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้เข้าทำสัญญาขายทรัพย์สินโรงแรมและเช่าทรัพย์สินดังกล่าวกลับจากกองทรัสต์ โดยมีข้อตกลงในการซื้อคืน ซึ่งในส่วนนี้ทำให้เกิดดอกเบี้ยจ่ายเพิ่มขึ้น

## ภาษีเงินได้

สำหรับปี 2565 มีผลประโยชน์ทางภาษีที่บริษัทและบริษัทย่อยได้รับจำนวน 170.49 ล้านบาท หมายความว่ามียาได้ทางภาษีเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2564 จำนวน 102.82 ล้านบาท โดยภาษีเงินได้ของบริษัทและบริษัทย่อย ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันจำนวน 141.46 ล้านบาทและรายได้ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี 311.95 ล้านบาท

สำหรับปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยได้รับผลประโยชน์ทางภาษีจำนวน 67.67 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2563 จำนวน 127.45 ล้านบาท โดยภาษีเงินได้ของบริษัทและบริษัทย่อย ประกอบด้วยภาษีเงินได้นิติบุคคลจ่าย จำนวน 836.75 ล้านบาทและผลประโยชน์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจำนวน 904.41 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง มีการขายสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องทำให้มีกำไรที่ต้องภาษีจากรายการดังกล่าวพิจารณาว่ามีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอน จึงได้รับรู้ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจากรายการขาดทุนทางภาษียกมาใช้ประโยชน์ในรอบนี้

## กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)

กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษีเงินได้และค่าเสื่อมราคา คำนวณจากกำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้บวกกลับด้วยค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย สรุปได้ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินรวม		
	2565	2564	2563
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษีเงินได้ และค่าเสื่อมราคา (EBITDA)	1,319.70	2,079.26	393.50
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(764.10)	(196.65)	(1,757.40)
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	24.71	526.67	(1,045.83)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(788.82)	(723.32)	(711.57)

สำหรับปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมี EBITDA เท่ากับ 1,319.70 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.74 ของรายได้ทั้งหมด ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2564 เท่ากับ 759.56 ล้านบาท

สำหรับปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมี EBITDA เท่ากับ 2,079.26 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.64 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2563 เท่ากับ 1,685.76 ล้านบาท

## กำไรสุทธิ และ อัตรากำไรสุทธิ

บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิ ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินรวม		
	2565	2564	2563
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(764.10)	(196.65)	(1,757.40)
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	24.71	526.67	(1,045.83)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(788.82)	(723.32)	(711.57)
อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ (ร้อยละ)	(7.38)	(2.05)	(14.24)

สำหรับปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลขาดทุนสุทธิ 764.10 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2564 เป็นจำนวน 567.45 ล้านบาท หรือคิดเป็นการขาดทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 288.56 การขาดทุนส่วนใหญ่จากธุรกิจโรงแรม ซึ่งได้รับผลกระทบอย่างมากจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคระบาด COVID-19 และมีการพิจารณาการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรม และรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของ อาคารโรงแรมจำนวน 560 ล้านบาท ในขณะที่งบเฉพาะกิจการมีกำไรสุทธิ 845 ล้านบาท จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลขาดทุนสุทธิ 196.65 ล้านบาท ขาดทุนลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2563 จำนวน 1,560.75 ล้านบาท หรือคิดเป็นการขาดทุนลดลงร้อยละ 88.81 การขาดทุนส่วนใหญ่ยังมาจากธุรกิจโรงแรมทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งได้รับผลกระทบอย่างมากจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคระบาด COVID-19 ตั้งแต่ปี 2563 จนถึงปัจจุบัน ในขณะที่งบเฉพาะกิจการมีกำไรสุทธิ 1,050.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 451.57 ล้านบาทจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลแสดงอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินรวม		
	2565	2564	2563
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(764.10 )	(196.65)	(1,757.40)
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	24.71	526.67	(1,045.83)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(788.82)	(723.32)	(711.57)
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	10,011.08	9,534.58	9,534.58
ส่วนของผู้ถือหุ้น	15,936.92	13,575.44	13,953.93
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	13,539.52	12,313.04	12,020.75
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	2,397.40	1,262.40	1,933.18
อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)*	4.59	8.67	(4.09)

\* โดยคำนวณจากกำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี / ส่วนของผู้ถือหุ้นเฉลี่ย

ในปี 2563 - ปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ ร้อยละ -4.09 , 8.67 และ 4.59 ตามลำดับ อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น ที่มีผลเป็นบวก เกิดจากผลการดำเนินงานของบริษัทที่เริ่มมีผลกำไร ในปี 2564 จากการขายสินทรัพย์ในส่วนของผู้ถือหุ้นในส่วนของธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศ ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2565 ผลประกอบการยังคงขาดทุน จากที่มีผลกระทบต่อเนื่อง ทั้งจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคระบาด COVID – 19 รวมถึงสภาวะเศรษฐกิจ ประกอบกับการพิจารณาปรับลดค่าของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ในธุรกิจโรงแรม ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารก็เริ่มลดลงจากนโยบายการควบคุมค่าใช้จ่ายถ้าไม่รวมถึงการตั้งสำรองตามมาตรฐานบัญชี

ฐานะการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

ตารางแสดงฐานะการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

หน่วย : ล้านบาท	สินทรัพย์	หนี้สิน	ส่วนของผู้ถือหุ้น
ณ 31 ธันวาคม 2565	54,348.37	38,411.45	15,936.92
ณ 31 ธันวาคม 2564	52,023.40	38,447.96	13,575.44
ณ 31 ธันวาคม 2563	53,389.60	39,435.68	13,953.93

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 54,348.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,324.97 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2564 ทั้งนี้ โครงสร้างสินทรัพย์ ณ 31 ธันวาคม 2565 มีรายการเรียงตามมูลค่าสินทรัพย์ดังนี้ ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 21,329.22 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 39.25 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์จำนวน 11,194.50 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 20.60 ที่ดินรอการพัฒนามูลค่า 5,187.20ล้านบาท และเงินจ่ายล่วงหน้า ค่าซื้อที่ดินมูลค่า 302.00 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนรวมกันเท่ากับร้อยละ 10.10 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 3,018.05 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.55 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 2,970.02 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.46 และ เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน 2,749.38 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.06

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 52,023.40 ล้านบาทลดลง 1,366.20 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2563 ทั้งนี้โครงสร้างสินทรัพย์ ณ 31 ธันวาคม 2564 มีรายการเรียงตามมูลค่าสินทรัพย์ดังนี้ ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 22,170.00 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 42.62 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์จำนวน 8,246.51 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 15.85 ที่ดินรอการพัฒนามูลค่า 5,259.27 ล้านบาท และเงินจ่ายล่วงหน้า ค่าซื้อที่ดินมูลค่า 218.60 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนรวมกันเท่ากับร้อยละ 10.53 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 3,842.37 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 7.39 เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน 3,230.38 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6.21 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 3,124.10 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6.01 และสินทรัพย์สิทธิการใช้สิทธิ จำนวน 1,316.78 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.53

## ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาโครงการจะถูกบันทึกอยู่ในรายการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงิน และจะรับรู้เป็นต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 21,329.22 ล้านบาท ลดลง 840.78 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2564 โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 39.25

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 22,170.00 ล้านบาท ลดลง 2,270.77 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2563 โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 42.62 (สามารถพิจารณารายละเอียดรายการโครงการในส่วนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ หัวข้อทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อขาย)

## ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาสุทธิประกอบด้วยที่ดิน ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน ต้นทุนงานก่อสร้าง และดอกเบี้ยส่วนที่ถือเป็นต้นทุน หักด้วยต้นทุนที่โอนไปเป็นต้นทุนขาย และค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของที่ดินรอการพัฒนา

โดยสาเหตุสำคัญที่ดินรอการพัฒนาสุทธิเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นและลดลง เป็นไปตามแผนงานของบริษัท ซึ่งได้มีการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อให้ครอบคลุมทำเลต่างๆ และจะพิจารณาโอนรายการที่ดินรอการพัฒนาไปบันทึกเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ก็ต่อเมื่อได้เริ่มมีการพัฒนาโครงการแล้ว อาทิเช่น การเริ่มปรับปรุงพื้นที่ หรือการกำหนดผังการจัดสรร เป็นต้น ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการลงทุนในที่ดินเพื่อรองรับการขายตัวไปในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งในแนวราบและแนวสูง รวมถึง มีการขายที่ดินรอพัฒนาให้กับผู้ลงทุนอื่นๆ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินรอการพัฒนาสุทธิจำนวน 5,187.20 ล้านบาท ลดลง 72.07 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2564 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 9.54 ลดลงเนื่องจากมีการโอนรายการที่ดินที่รอพัฒนาไปเป็นต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินรอการพัฒนาสุทธิจำนวน 5,259.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 96.34 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2563 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 10.11 (สามารถพิจารณารายละเอียดที่ดินรอการพัฒนาในส่วนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ หัวข้อที่ดินรอการพัฒนา)

## เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน หมายถึง เงินมัดจำค่าที่ดินที่บริษัทจ่ายล่วงหน้าให้แก่เจ้าของที่ดินหรือทอดรองจ่ายให้กับตัวกลางในการรวบรวมที่ดิน เมื่อได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเรียบร้อยแล้ว จึงจะย้ายไปบันทึกเป็นต้นทุนค่าพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ หรือที่ดินรอการพัฒนา

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 302 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2564 จำนวน 83.40 ล้านบาท สัดส่วนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินต่อสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับร้อยละ 0.56

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายละเอียดเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน ดังต่อไปนี้

- เงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่เจ้าของที่ดินหลายรายตามสัญญาจะซื้อขายที่ดิน ซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยและตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดินลงนามร่วมกับเจ้าของที่ดิน คิดเป็น จำนวน 140 ล้านบาท
- เงินจ่ายล่วงหน้าให้กับตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดินและอยู่ในระหว่างการลงนามในสัญญาจะซื้อขายที่ดินกับเจ้าของที่ดิน จำนวน 162 ล้านบาท

ทั้งนี้เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินบางรายการค้างชำระเกินกว่า 1 ปี ซึ่งทางบริษัทได้ตั้งค่าเผื่อฯ ไว้สำหรับรายการดังกล่าวเต็มจำนวนเป็นจำนวนรวม 64.72 ล้านบาท นอกจากนั้นบริษัทมีระบบควบคุมภายใน ในการติดตามความคืบหน้าของเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินอย่างสม่ำเสมอ

ณ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายละเอียดเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน ดังต่อไปนี้

- เงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่เจ้าของที่ดินหลายรายตามสัญญาจะซื้อขายที่ดิน ตั้งแต่ปี 2559 จนถึงปัจจุบัน จำนวน 12 สัญญา ซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยและตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดินลงนามร่วมกับเจ้าของที่ดิน โดยมูลค่าสัญญาสุทธิทั้งสิ้น จำนวน 849.03 ล้านบาท โดยจ่ายล่วงหน้าเป็นจำนวน 179.72 ล้านบาท โดยมีการตั้งค่าเผื่อจำนวน 4 สัญญา โดยสาเหตุที่ตั้งสำรองเนื่องจากผู้ขายมีความจำเป็นที่ยังไม่สามารถทำการซื้อขายได้ เช่น ผู้ขายย้ายไปอยู่ต่างประเทศ, ที่ดินกลายเป็นกองมรดกต้องรอคำสั่งศาล เป็นต้น ดังนั้นเมื่อมีระยะเวลาเกินกว่าที่กำหนดในสัญญาทางผู้สอบบัญชีจึงพิจารณาให้ตั้งสำรองจำนวน 39.72 ล้านบาท คงเหลือเป็นยอดเงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดินสุทธิจำนวน 140 ล้านบาท
- เงินจ่ายล่วงหน้าให้กับตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดินและอยู่ในระหว่างการลงนามในสัญญาจะซื้อขายที่ดินกับเจ้าของที่ดิน ตั้งแต่ปี 2560 จนถึงปัจจุบัน จำนวน 7 รายการ จำนวน 182 ล้านบาท โดยเงินที่จ่ายผ่านตัวแทนในปี 2560 และ 2563 ได้ตั้งสำรองแล้วจำนวน 20 ล้านบาท เนื่องจากระยะเวลาในการดำเนินการนานเกินกว่า 1 ปี ทางผู้สอบบัญชีจึงพิจารณาให้ตั้งสำรองดังกล่าว คงเหลือเป็นเงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดินโดยผ่านตัวแทนจำนวน 162 ล้านบาท โดยสาเหตุที่การซื้อที่ดินใช้ระยะเวลานานเกินกว่า 1 ปี เนื่องจากที่ดินที่ต้องการผืนใหญ่ จึงอยู่ระหว่างรอเจรจากับเจ้าของที่ดินหลายราย

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 218.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2563 จำนวน 11.60 ล้านบาท สัดส่วนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินต่อสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับร้อยละ 0.42



ณ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายละเอียดเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน ดังต่อไปนี้

- เงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่เจ้าของที่ดินหลายรายตามสัญญาจะซื้อขายที่ดิน ตั้งแต่ปี 2559 จนถึงปัจจุบัน จำนวน 9 สัญญา ซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยและตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดินลงนามร่วมกับเจ้าของที่ดิน โดยมูลค่าสัญญาสุทธิทั้งสิ้น จำนวน 476.32 ล้านบาท โดยจ่ายล่วงหน้าเป็นจำนวน 171.32 ล้านบาท โดยมีการตั้งค่าเผื่อจำนวน 4 สัญญา โดยสาเหตุที่ตั้งสำรองเนื่องจากผู้ขายมีความจำเป็นที่ยังไม่สามารถทำการซื้อขายได้ เช่น ผู้ขายย้ายไปอยู่ต่างประเทศ, ที่ดินกลายเป็นกองมรดกต้องรอคำสั่งศาล เป็นต้น ดังนั้นเมื่อมีระยะเวลาเกินกว่าที่กำหนดในสัญญา ทางผู้สอบบัญชีจึงพิจารณาให้ตั้งสำรองจำนวน 39.72 ล้านบาท คงเหลือเป็นยอดเงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดินสุทธิจำนวน 131.60 ล้านบาท
- เงินจ่ายล่วงหน้าให้กับตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดินและอยู่ในระหว่างการลงนามในสัญญาจะซื้อขายที่ดินกับเจ้าของที่ดิน ตั้งแต่ปี 2560 จนถึงปัจจุบันจำนวน 6 รายการ จำนวน 125 ล้านบาท โดยเงินที่จ่ายผ่านตัวแทนในปี 2560 และ 2563 ได้ตั้งสำรองแล้วจำนวน 38 ล้านบาท เนื่องจากระยะเวลาในการดำเนินการเกินกว่า 1 ปี ทางผู้สอบบัญชีจึงพิจารณาให้ตั้งสำรองดังกล่าว คงเหลือเป็นเงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดินโดยผ่านตัวแทนจำนวน 87 ล้านบาท โดยสาเหตุที่การซื้อที่ดินใช้ระยะเวลานานเกินกว่า 1 ปี เนื่องจากที่ดินที่ต้องการผืนใหญ่ จึงอยู่ระหว่างรอเจรจากับเจ้าของที่ดินหลายราย

## ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์สุทธิเท่ากับ 11,194.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,947.99 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2564 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 20.60 โดยรายการเคลื่อนไหวที่มีนัยสำคัญในระหว่างงวด ได้แก่ การเพิ่มขึ้นของส่วนเกินทุนจากการตีราคาใหม่ 3,763.95 ล้านบาท และผลขาดทุนจากการด้อยค่า 560 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์สุทธิเท่ากับ 8,246.51 ล้านบาท ลดลง 1,947.12 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2563 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับร้อยละ 15.86 (สามารถพิจารณารายละเอียดที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในส่วนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ หัวข้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิ)

## อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 3,018.05 ล้านบาท ลดลง 106.04 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2564 โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 5.55

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทและบริษัทย่อย มีมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 3,124.10 ล้านบาท ลดลง 240.68 ล้านบาทเมื่อ

เทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2563 โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับร้อยละ 6.01 (สามารถพิจารณารายละเอียดอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในส่วนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจหัวข้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน)

## เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 2,970.02 ล้านบาท ลดลง 372.35 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2564 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 3,842.37 ล้านบาท สาเหตุหลักๆ มาจากการจ่ายชำระคืนหนี้สิน บริษัทได้รับเงินสดจากการดำเนินงาน 967.10 ล้านบาท เงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน จำนวน 1,829.29 ล้านบาทและเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน 43.04 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 3,842.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,835.49 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2563 เนื่องจากมีเงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ในกลุ่มโรงแรมบางกลุ่มในช่วงปลายปี

(บริษัทได้รับเงินสดจากการดำเนินงาน 1,548.93 ล้านบาท เงินสดรับจากการลงทุน 2,251.28 ล้านบาท )

สามารถพิจารณารายละเอียดการเปลี่ยนแปลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในหัวข้อ การวิเคราะห์กระแสเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อย หัวข้อ 4.2.3

## สินทรัพย์สิทธิการใช้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์สิทธิการใช้จำนวน 1,129.85 ล้านบาท ลดลง 186.93 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2564 โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 2.08

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าสิทธิการใช้จำนวน 1,316.78 ล้านบาท ลดลง 386.72 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2563 โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวม เท่ากับร้อยละ 2.53

กลุ่มกิจการได้นำ TFRS 16 มาถือปฏิบัติ โดยการรับรู้นี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าที่ได้โดยถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 (TAS 17) เรื่อง สัญญาเช่า ทั้งนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่นำ TFRS 16 มาถือปฏิบัติดังกล่าวจะรับรู้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของหนี้สินที่จะต้องชำระ คิดลดด้วยอัตราผู้มีส่วนเพิ่ม ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 โดยอัตราผู้มีส่วนเพิ่มที่กลุ่มกิจการนำมาใช้ในการคิดลดดังกล่าว คือ ร้อยละ 5.58 ถึง 13.00 สำหรับสัญญาเช่าที่เดิมกลุ่มกิจการได้รับรู้เป็นสัญญาเช่าการเงินนั้น จะรับรู้ด้วยมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์ตามสัญญาเช่าการเงินและหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่นำ TFRS 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรกและปรับปรุงด้วยรายการที่เกี่ยวข้องกับการต่อสัญญาและการยกเลิกสัญญาเช่า โดยจัดประเภทเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ทั้งนี้กลุ่มกิจการจะเริ่มนำข้อกำหนดของการรับรู้รายการภายใต้ TFRS 16 มาถือปฏิบัติกับรายการดังกล่าวภายหลังวันที่ถือปฏิบัติครั้งแรก

## เงินลงทุนในการร่วมค้า

รายการเคลื่อนไหวของส่วนได้เสียในการร่วมค้าสำหรับไตรมาส สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังต่อไปนี้

งบการเงินรวม	31 ธันวาคม 2565 (พันบาท)	31 ธันวาคม 2564 (พันบาท)	31 ธันวาคม 2563 (พันบาท)
ราคาตามบัญชีต้นปี	943,966	900,763	854,882
เงินลงทุนเพิ่มขึ้น	499,800	79,625	63,375
จำหน่ายเงินลงทุน – สุทธิ	-	-	-
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	91,056	(36,422)	(17,494)
หัก รายการระหว่างกัน	-	-	-
ราคาตามบัญชีปลายปี	1,534,822	943,966	900,763

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ส่วนแบ่งกำไรที่กระทบต่อเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 91.06 ล้านบาท ประกอบด้วยผลขาดทุน ของบริษัท แกรนด์ ริเวอร์ พอร์ส จำกัด 1.53 ล้านบาท บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟ์ จำกัด จำนวน 58.40 ล้านบาท บริษัท ที่ ยูทิลิตี้ส์ จำกัด จำนวน 5.74 ล้านบาท ซึ่ง บริษัทร่วมที่กล่าวมานั้น กำลังอยู่ในระหว่างการพัฒนาโครงการ และดำเนินการก่อสร้างโรงงานยังไม่แล้วเสร็จ และ มีผลกำไรจาก บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด จำนวน 115.38 ล้านบาท และ 41.35 ล้านบาทจาก บริษัท พีเอฟ-เชกิชู เจวี จำกัด

สำหรับผลขาดทุนอีกจำนวน 30.19 ล้านบาทเป็นของ บริษัท ออลส์ ดิสเคาท์ กลุ่มกิจการร่วมลงทุนแบ่งขาดทุนจนวนมูลค่าเงินลงทุนในการร่วมค้า ลดลงเป็นศูนย์ บริษัทจึงรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนของการร่วมค้าที่เกินกว่าเงินลงทุนในการร่วมค้าไว้ในเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของส่วนได้เสียในการร่วมค้า

สำหรับปี 2564 ส่วนแบ่งขาดทุนที่กระทบต่อเงินลงทุนในการร่วมค้าจำนวน 36.42 ล้านบาท ประกอบด้วย บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด จำนวน 11.77 ล้านบาท ของบริษัท แกรนด์ ริเวอร์ พอร์ส จำกัด 1.76 ล้านบาท บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟ์ จำกัด จำนวน 17.64 ล้านบาท และ บริษัท ที่ ยูทิลิตี้ส์ จำกัด จำนวน 5.25 ล้านบาท ซึ่งบริษัทร่วมที่กล่าวมานั้น กำลังอยู่ในระหว่างการพัฒนาโครงการ และดำเนินการก่อสร้างโรงงานยังไม่แล้วเสร็จ

สำหรับผลขาดทุนอีกจำนวน 22.52 ล้านบาทเป็นของ บริษัท ออลส์ ดิสเคาท์ กลุ่มกิจการร่วมลงทุนแบ่งขาดทุนจนวนมูลค่าเงินลงทุนในการร่วมค้าลดลงเป็นศูนย์ บริษัทจึงรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนของการร่วมค้าที่เกินกว่าเงินลงทุนในการร่วมค้าไว้ในเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของส่วนได้เสียในการร่วมค้า

### ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น มีมูลค่าเท่ากับ 755.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 115.94 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2564 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 1.39 ในจำนวนนี้ เป็นลูกหนี้ตั๋วสัญญารับสัทธิจำนวน 15.50 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น มีมูลค่าเท่ากับ 639.46 ล้านบาท ลดลง 117.01 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2563

โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 1.22 ในจำนวนนี้เป็นลูกหนี้ตั๋วสัญญารับสัทธิจำนวน 60.43 ล้านบาท จากการขายที่ดินและอาคารชุด

ปี 2564 บริษัทได้รับชำระเงินตามตั๋วสัญญาใช้เงินเป็นจำนวน 170 ล้านบาท ทำให้ยอดตั๋วสัญญาใช้เงินคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เหลือจำนวน 311.10 ล้าน (ไม่รวมการรับรู้รายได้ดอกเบี้ย) และตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าจำนวน 277.74 ล้านบาท รายละเอียดในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ปี 2564 ข้อ 10) บริษัทได้กลับรายการตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าจำนวน 120 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้รับชำระเงินตามตั๋วสัญญาใช้เงินอีกจำนวน 120 ล้านบาท รวมเป็นรับชำระในปี 2564 170 ล้านบาท แต่ทั้งนี้บริษัทคาดว่าจะได้รับการชำระหนี้ต่อจนครบเนื่องจากแม้ว่าการชำระหนี้ตัวของลูกหนี้จะเกินกำหนดชำระและขยายเวลาต่อเนื่อง แต่ก็มีมีการชำระอย่างต่อเนื่อง

สำหรับปี 2565 บริษัทได้รับชำระเงินตามตั๋วสัญญาใช้เงินเป็นจำนวน 266.97 ล้านบาท ทำให้ยอดตั๋วสัญญาใช้เงินคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เหลือจำนวน 71.21 ล้าน และตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าจำนวน 55.71 ล้านบาท รายละเอียดในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ปี 2565 ข้อ 10) ทั้งนี้ในปี 2564 และ ปี 2563 มีการขายสิทธิในที่ดิน จำนวน 12.90 ล้านบาท และจำนวน 46.10 ล้านบาท ตามลำดับ โดยได้รับชำระเงินสดทั้งหมดในวันทำธุรกรรม สำหรับปี 2565 ไม่มีรายการขายสิทธิเกิดขึ้น

### หนี้สิน

บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 38,411.46 ล้านบาท โดยหนี้สินรวม ลดลงจำนวน 36.51 ล้านบาท เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2564 สัดส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม ณ สิ้นวันที่ 31 ธันวาคม 2565 คิดเป็นร้อยละ 70.68 โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงหนี้สินที่สำคัญในระหว่างปี 2565 ดังนี้

1. เปลี่ยนแปลงลดลงเนื่องจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 3,777.53 ล้านบาท หนี้สินหมุนเวียนอื่น 158.68 ล้านบาท หนี้สินตามสัญญาเช่า 53.75 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้น 23.51 ล้านบาท และ ภาษีนิติบุคคลค้างจ่าย 19.05 ล้านบาท

2. การเปลี่ยนแปลงที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากหุ้นกู้ 3,465.64 ล้านบาท เจ้าหน้าที่การค้าและเจ้าหน้าที่อื่น 276.60 ล้านบาท

บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 38,447.96 ล้านบาท โดยหนี้สินรวม ลดลง จำนวน 987.71 ล้านบาท เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2563 สัดส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม ณ สิ้นวันที่ 31 ธันวาคม 2564 คิดเป็นร้อยละ 73.91 โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงหนี้สินที่สำคัญระหว่างปี 2564 ดังนี้

1. การเปลี่ยนแปลงที่ลดลงเนื่องจากหุ้นกู้ 4,915.98 ล้านบาท หนี้สินตามสัญญาเช่า 215.75 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นลดลง 820.44 ล้านบาท และเจ้าหน้าที่การค้า จำนวน 127.18 ล้านบาท
2. เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเนื่องจากหนี้สินจากการผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน 4,312.24 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 258.94 ล้านบาท และภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย 612.30 ล้านบาท

โครงสร้างหนี้สินของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีรายละเอียดดังนี้

## หุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีหุ้นกู้มูลค่ารวมเท่ากับ 21,308.13 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,465.64 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2564 คิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 55.47 หุ้นกู้ทั้งหมดออกโดยบริษัททั้งจำนวนโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้ชำระคืนหนี้หุ้นกู้ที่ครบกำหนด ชำระคืนเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน และใช้หมุนเวียนในกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีหุ้นกู้มูลค่าเท่ากับ 17,842.49 ล้านบาท ลดลง 4,915.98 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2563 คิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 57.71 การลดลงของมูลค่าหุ้นกู้ดังกล่าว เป็นผลมาจากการที่บริษัทและบริษัทย่อยมีการชะลอการลงทุนในโครงการ โดยเฉพาะโครงการคอนโดมิเนียม อีกทั้งบริษัทมีแผนการลดหนี้หุ้นกู้ แล้วไปพึ่งพาเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินแทน

บริษัทวางแนวทางในการลดหนี้หุ้นกู้ โดยออกหุ้นกู้ใหม่ในจำนวนที่ลดลงเพื่อชำระคืนหนี้หุ้นกู้ที่ครบกำหนด ส่วนที่เหลือใช้เงินสดจากการดำเนินงานและการขายสินทรัพย์

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินรวม		
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
หุ้นกู้ (บริษัทและบริษัทย่อย)	21,308.13	17,842.49	22,758.47

รายละเอียดของหุ้นกู้ที่ยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังต่อไปนี้

	มูลค่า (ล้านบาท)	วันเริ่ม	วันสิ้นสุด	เงื่อนไขการดำรง อัตราส่วนทางการเงิน
<b>หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2562</b> มูลค่า 1,844.60 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ย ปีที่ 1-2 : 6.25% ต่อปี ปีที่ 3-4 : 7.00% ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1,843.22	10 พฤษภาคม 2562	10 พฤษภาคม 2566	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
<b>หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2563</b> มูลค่า 1,665 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.25 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1,664.57	31 มกราคม 2563	31 มกราคม 2566	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
<b>หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2564</b> มูลค่า 672.90 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.80 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	640.74	10 กุมภาพันธ์ 2564	10 พฤศจิกายน 2566	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
<b>หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2564</b> มูลค่า 679.10 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.80 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	676.44	22 เมษายน 2564	22 มกราคม 2567	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
<b>หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2564</b> มูลค่า 1,000 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.80 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	995.19	22 กรกฎาคม 2564	22 เมษายน 2567	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
<b>หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2564</b> มูลค่า 927.80 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.80 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	922.36	11 พฤศจิกายน 2564	11 สิงหาคม 2567	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
<b>หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2565 ชุดที่ 1</b> มูลค่า 500 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.50 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	498.71	21 กุมภาพันธ์ 2565	21 กุมภาพันธ์ 2566	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
<b>หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2565 ชุดที่ 2</b> มูลค่า 2,000 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.90 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1,988.57	25 กุมภาพันธ์ 2565	25 กุมภาพันธ์ 2567	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า

	มูลค่า (ล้านบาท)	วันเริ่ม	วันสิ้นสุด	เงื่อนไขการดำรง อัตราส่วนทางการเงิน
<b>หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2565</b> มูลค่า 2,100 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยต่อปี ปีที่1= 6.80%, ปีที่2 =7.0%, หลังจากปีที่2 =7.25% จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	2,082.70	11 สิงหาคม 2565	11 สิงหาคม 2568	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
<b>หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2565 ชุดที่ 1</b> มูลค่า 1,358.30 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.85 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1,345.90	10 พฤศจิกายน 2565	10 พฤษภาคม 2568	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
<b>หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2565 ชุดที่ 2</b> มูลค่า 828.40 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.25 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	815.98	10 พฤศจิกายน 2565	10 พฤศจิกายน 2567	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
<b>รวม-หุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัท</b>	<b>13,504.38</b>			
<b>หุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไทเทค แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)</b>				
<b>หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2563</b> มูลค่า 276.50 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.85 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	276.11	22 ตุลาคม 2563	22 เมษายน 2566	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.0 เท่า
<b>หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2564</b> มูลค่า 373.90 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.80 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	372.79	29 เมษายน 2564	29 กรกฎาคม 2566	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.0 เท่า
<b>หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2564 ชุด1</b> มูลค่า 230 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	228.75	28 ตุลาคม 2564	28 ตุลาคม 2566	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.5 เท่า
<b>หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2564 ชุด2</b> มูลค่า 732.10 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.0 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	729.70	4 พฤศจิกายน 2564	4 พฤษภาคม 2566	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.5 เท่า
<b>หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2565</b> มูลค่า 1,000 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.0 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	993.65	27 มกราคม 2565	27 กรกฎาคม 2566	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.5 เท่า
<b>หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2565</b> มูลค่า 200 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.85 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	198.49	20 พฤษภาคม 2565	20 พฤษภาคม 2566	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.5 เท่า
<b>หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2565</b> มูลค่า 3,500 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.25 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	3,434.92	8 กรกฎาคม 2565	8 กรกฎาคม 2567	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.5 เท่า
<b>หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2565 ชุด1</b> มูลค่า 938 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.30 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	922.50	22 ธันวาคม 2565	22 กันยายน 2567	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.5 เท่า
<b>หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2565 ชุด2</b> มูลค่า 300 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.15 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	297.27	22 ธันวาคม 2565	22 มิถุนายน 2568	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.5 เท่า
<b>รวม-หุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัทย่อย บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไทเทค แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)</b>	<b>7,454.18</b>			
<b>หุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัท ไสร์ท ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด</b>				
<b>หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2563</b> มูลค่า 350 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	349.57	28 ตุลาคม 2563	28 เมษายน 2566	
<b>รวม-หุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัทย่อย บริษัท ไสร์ท ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด</b>	<b>349.57</b>			
<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>21,308.13</b>			

#### หมายเหตุ

1 “จำนวนรวมของหนี้สินสุทธิ” หมายถึง หนี้สินรวมตามที่ปรากฏในงบดุลรวมของผู้ถือหุ้นกู้ที่ได้ตรวจสอบ หรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีแล้ว ที่มีภาระดอกเบี้ย หรือดอกเบี้ยอยู่ภายใต้ส่วนลด ซึ่งรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ออกหุ้นกู้เข้าค่าประกัน อาวัล หรือภาระผูกพันอื่นในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใดๆ หรือนิติบุคคลอื่น ซึ่งไม่ได้รวมอยู่ในงบดุลรวมแต่เปิดเผยอยู่ในหมายเหตุประกอบงบดุลรวม แต่ไม่รวมถึงหนี้อันเกี่ยวข้องกับการขอออกหนังสือค้ำประกันจากสถาบันการเงินเพื่อวาง เป็นประกันในการจัดสรรที่ดิน หรือสาธารณูปโภค หรือการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ หักด้วยเงินสดและรายการที่เทียบเท่าเงินสดตามที่ปรากฏในงบดุลรวม โดยรวมถึงบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้ใช้เป็นหลักประกันไว้กับบุคคลใดๆ ทั้งนี้ เพื่อป้องกันข้อสงสัยในการตีความหนี้สินดังกล่าวนี้ไม่รวมถึงเจ้าหนี้การค้า เงินรับล่วงหน้า หนี้สินจากการผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่า หนี้สินที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมาตามฐานบัญชี หรือ หนี้ใดๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินที่มีการผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่มี  
ข้อตกลงในการซื้อคืน

เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม พ.ศ. 2564 บริษัท โรงแรม รอยัลออกคิต (ประเทศไทย)  
จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาต่างๆ โดยมี  
รายละเอียดสรุปในสาระสำคัญดังต่อไปนี้

1. สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์โครงการ  
โรงแรม รอยัล ออกคิต เซอรادتัน โยเกลา แอนด์ ทาวเวอร์ส

บริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์และ  
สังหาริมทรัพย์กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมเอ็มเอฟพี จำกัด  
(มหาชน) (“MFC”) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน  
อสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ รอยัล ออกคิต โฮสพิทาลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการ  
ซื้อคืน (“GROREIT”) เป็นจำนวนเงิน 4,498 ล้านบาท ซึ่งบริษัทย่อย  
ได้รับชำระเงินทั้งจำนวนและโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินดังกล่าวแล้วเมื่อ  
วันที่ 15 กรกฎาคม พ.ศ. 2564 โดยมีเงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาจะซื้อ  
จะขายทรัพย์สิน

2. สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์โครงการโรงแรม  
รอยัล ออกคิต เซอรادتัน โยเกลา แอนด์ ทาวเวอร์ส

บริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวกับ MFC ในฐานะทรัสต์  
ของ GROREIT ซึ่งประกอบด้วย ที่ดิน อาคารและสังหาริมทรัพย์ เพื่อ  
นำไปใช้ในการดำเนินการกิจการโครงการโรงแรม รอยัล ออกคิต เซอรادتัน  
โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส โดยมีระยะเวลาเช่า 3 ปี นับแต่วันที่ตั้ง  
นามในสัญญาเช่า โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าอีก  
2 ครั้งๆ ละ 1 ปี บริษัทย่อยตกลงชำระค่าเช่าเป็นรายเดือนตามอัตรา  
ที่ระบุในสัญญาเช่า รวมค่าเช่าตลอดระยะเวลาเช่า 5 ปี เป็นจำนวน  
เงินทั้งสิ้น 1,360 ล้านบาท และมีภาระผูกพันในการซื้อคืนทรัพย์สินที่  
เช่าเมื่อสิ้นสุดปีการเช่าที่ 3 ในราคา 4,703 ล้านบาท ปีการเช่าที่ 4 ใน  
ราคา 4,783 ล้านบาท หรือปีการเช่าที่ 5 ในราคา 4,873 ล้านบาท  
นอกจากนั้นในวันที่ทำสัญญาบริษัทย่อยได้วางเงินมัดจำจำนวน 136  
ล้านบาท เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่า  
โดยมีเงื่อนไขต่างๆ เป็นไปตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน

3. สัญญาตกลงกระทำการโครงการโรงแรม รอยัล ออกคิต เซอรادتัน  
โยเกลา แอนด์ ทาวเวอร์ส

บริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการโครงการโรงแรม รอยัล  
ออกคิต เซอรادتัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส กับ MFC ในฐานะทรัสต์  
กระทำในนามของ GROREIT โดยบริษัทย่อยตกลงวางเงินประกันการ  
ปฏิบัติตามสัญญาเช่าทรัพย์สินจำนวน 123 ล้านบาท เป็นเวลา 2 ปี  
นับแต่วันที่ตั้งนามในสัญญาตกลงกระทำการ โดยมีเงื่อนไขต่างๆ เป็น  
ไปตามสัญญาตกลงกระทำการ

การขายทรัพย์สินและเช่าทรัพย์สินกลับจาก GROREIT โดยมีภาระ  
ผูกพันในการซื้อคืนทรัพย์สินดังกล่าวมีเนื้อหากับเงื่อนไขการ  
จัดหาเงินและไม่ถือเป็นการขายทรัพย์สินทางบัญชี ดังนั้น กลุ่ม  
กิจการแสดงรายการเป็น “หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญา  
การเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน” ในงบแสดงฐานะการ  
เงิน ซึ่งวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย (Amortised cost)  
การชำระค่าเช่าและเงินจ่ายซื้อคืนที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าให้

GROREIT ถือว่าเป็นการลดหนี้สินและบันทึกดอกเบี้ยจ่าย นอกจากนี้  
กลุ่มกิจการแสดงเงินมัดจำและเงินประกันการเช่ารวมเป็น 259 ล้าน  
บาท ที่บริษัทย่อยวางเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าตาม  
สัญญาเช่า และสัญญาตกลงกระทำการ เป็นรายการต่างหากไว้ภาย  
ใต้ “สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น” ในงบแสดงฐานะการเงิน

การเปลี่ยนแปลงของหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการ  
เช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืนสุทธิจากค่าใช้จ่ายทางตรงที่  
เกี่ยวข้องและตัดจำหน่าย มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม พันบาท
ณ วันที่ 15 กรกฎาคม พ.ศ. 2564	6,233,000
หัก ดอกเบี้ยรอตัดบัญชี	(1,735,000)
	4,498,000
หัก ค่าใช้จ่ายทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการทำสัญญา	(232,512)
	4,265,488
จ่ายชำระค่าเช่าทรัพย์สินในระหว่างปี	(79,839)
โอนค่าเช่าทรัพย์สินที่ถึงกำหนดชำระ ไปแสดงในเจ้าหนี้อื่น	(46,000)
รับรู้ดอกเบี้ยจ่ายตามวิธี อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	172,587
ยอดสิ้นปี	4,312,236

การเปลี่ยนแปลงของหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการ  
เช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืนสุทธิจากค่าใช้จ่ายทางตรงที่  
เกี่ยวข้องและตัดจำหน่ายสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม  
2565 มีรายละเอียดดังนี้

	ข้อมูลทาง การเงินรวม พันบาท
ยอดต้นงวด	4,312,236
จ่ายชำระค่าเช่าทรัพย์สินในระหว่างงวด	(226,000)
โอนค่าเช่าทรัพย์สินที่ถึงกำหนดชำระ ไปแสดงในเจ้าหนี้อื่น	(46,000)
รับรู้ดอกเบี้ยจ่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	378,300
ยอดสิ้นงวด	4,418,536

มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่า  
ทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืนมีมูลค่าใกล้เคียงราคาตามบัญชี โดย  
ใช้เทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 ซึ่งข้อมูลที่ไม่สามารถ  
สังเกตได้ที่มีสาระสำคัญที่ใช้ในการประเมิน ได้แก่ อัตราคิดลดที่ปรับ  
ด้วยความเสี่ยง ประเมินโดยอ้างอิงจากต้นทุนเงินของบริษัทย่อย



## เงินกู้ยืมระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินกู้ระยะยาว มูลค่าเท่ากับ 3,901.00 ล้านบาท โดยลดลง 3,777.53 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มูลค่าเงินกู้ระยะยาวคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวม เท่ากับร้อยละ 10.16 ตามลำดับ เงินกู้ยืมระยะยาวเหล่านี้มีวัตถุประสงค์เพื่อนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และเป็นเงินทุนหมุนเวียน

เงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 แบ่งเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเท่ากับ 373.91 ล้านบาท และเงินกู้ระยะยาวสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเท่ากับ 3,527.09 ล้านบาท

วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินกู้ระยะยาว มูลค่าเท่ากับ 7,678.53 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น 258.94 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มูลค่าเงินกู้ระยะยาวคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวม เท่ากับร้อยละ 19.97 ตามลำดับ เงินกู้ยืมระยะยาวเหล่านี้มีวัตถุประสงค์เพื่อนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และเป็นเงินทุนหมุนเวียน

เงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 แบ่งเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเท่ากับ 417.79 ล้านบาท และเงินกู้ระยะยาวสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเท่ากับ 7,260.74 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินรวม		
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
เงินกู้ยืมระยะยาว	3,901	7,678.53	7,419.59
หัก : ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	(373.91)	(417.79)	(817.11)
เงินกู้ยืมระยะยาว (สุทธิ)	3,527.09	7,260.74	6,602.48

## เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของบริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าเท่ากับ 2,740.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 276.60 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2564 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวม เท่ากับร้อยละ 7.14

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของบริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าเท่ากับ 2,464.16 ล้านบาท ลดลง 1,538.03 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2563 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวม เท่ากับร้อยละ 6.41

## เงินกู้ยืมระยะสั้น

เงินกู้ยืมระยะสั้น ประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และเจ้าหนี้ตัวเงินจ่าย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่า 287.79 บาท เจ้าหนี้ตัวเงินจ่าย จำนวน 456.55 ล้านบาท รวมเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้น จำนวน 744.34 ล้านบาท ลดลง 23.51 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2564 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 1.94

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่า 254.54 บาท เจ้าหนี้ตัวเงินจ่าย จำนวน 513.31 ล้านบาท รวมเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้น จำนวน 767.85 ล้านบาท ลดลง 820.44 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2563 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 1.89 ลดลงเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

## ส่วนของผู้ถือหุ้น

### โครงสร้างส่วนของผู้ถือหุ้น ประกอบด้วย

งบการเงินรวม (หน่วย : ล้านบาท)	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
ทุนที่ออกจำหน่ายและชำระแล้ว	10,011.08	9,534.58	9,534.58
ส่วนต่ำมูลค่าหุ้น	(90.50)	(90.50)	(90.50)
หุ้นกู้โดยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	508.00	508.00	508.00
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	-	-	-
กำไรสะสมที่จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	599.60	556.60	503.60
กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร	1,355.40	2,016.69	1,781.95
องค์ประกอบอื่นของส่วนของเจ้าของ	1,155.94	(212.34)	(216.88)

งบการเงินรวม (หน่วย : ล้านบาท)	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
รวมส่วนของผู้เป็นเจ้าของงบบริษัทใหญ่	13,539.52	12,313.04	12,020.75
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	2,397.40	1,262.40	1,933.18
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>15,936.92</b>	<b>13,575.44</b>	<b>13,953.93</b>

## รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น ในแต่ละปีมีดังต่อไปนี้

### ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อย ณ 31 ธันวาคม พ.ศ.2565 เท่ากับ 15,936.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2,361.48 ล้านบาท จากวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2564 เนื่องจากการรับรู้ผลขาดทุนสุทธิสำหรับงวดจำนวน 56.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้น ในส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจำนวน 1,388.56 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากส่วนเกินจากการตีราคาที่ดินจำนวน 1,427.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนของการถือหุ้นในบริษัทย่อย 326.45 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยจำนวน 788.32 ล้านบาท รวมถึงมีเงินปันผลจ่าย 148.27 ล้านบาท การเลิกกิจการ 0.05 ล้านบาท และเงินจ่ายปันผลของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น 49.54 ล้านบาท

### ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อย ณ 31 ธันวาคม พ.ศ.2564 เท่ากับ 13,575.44 ล้านบาท ลดลงจำนวน 378.49 ล้านบาท จากวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2563 เนื่องจากการรับรู้ผลกำไรสุทธิสำหรับงวดจำนวน 526.67 ล้านบาท เพิ่มขึ้น ในส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจำนวน 2.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนของการถือหุ้นในบริษัทย่อย 48.04 ล้านบาท การลดลงของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยจำนวน 716.97 ล้านบาท ลดลงจากการจ่ายปันผล 190.67 ล้านบาท รวมถึงมีจ่ายปันผลของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น 48.26 ล้านบาท

## ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

### • อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.41 เท่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.83 เท่า อัตราส่วนเท่ากับปี 2563

## การวิเคราะห์กระแสเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อย

### งบกระแสเงินสดระหว่างปี

งบการเงินรวม (หน่วย : ล้านบาท)	สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
เงินสดสุทธิได้มาจากการ(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	967.10	1,548.93	1,148.48
เงินสดสุทธิได้มาจากการ(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(1,829.29)	2,251.28	1,063.78
เงินสดสุทธิได้มาจากการ(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	43.04	(1,957.40)	(4,030.24)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(819.15)	1,842.81	(1,817.98)

### • กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

สำหรับปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสด ได้มาจากการดำเนินงานจากการขายอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจโรงแรม และให้บริการอื่นๆ จำนวน 2,629.00 ล้านบาท ได้รับดอกเบี้ยรับ 138.47 ล้านบาท รับเงินคืนภาษีจากกรมสรรพากร 82.72 ล้านบาท จ่ายดอกเบี้ย 1,697.36 ล้านบาท จ่ายภาษี 185.73 ล้านบาท ทำให้มีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงาน เท่ากับ 967.10 ล้านบาท

สำหรับปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานจากการขายอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจโรงแรม และให้บริการอื่นๆ จำนวน 3,613.11 ล้านบาท ได้รับดอกเบี้ยรับ 112.66 ล้านบาท รับเงินคืนภาษีจากกรมสรรพากร 127.77 ล้านบาท จ่ายดอกเบี้ย 2,060.99

ล้านบาท จ่ายภาษี 243.62 ล้านบาท ทำให้มีกระแสเงินสดรับจากการดำเนินงาน เท่ากับ 1,548.93 ล้านบาท

### • กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

สำหรับปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนสุทธิ เท่ากับ 1,829.29 ล้านบาท รายการที่สำคัญคือ เงินฝากที่ติดภาระค้ำประกันเพิ่มขึ้น 1,661.34 ล้านบาท เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในการร่วมค้า 124.95 ล้าน เงินสดจ่ายสุทธิเพื่อซื้อ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มสุทธิจำนวน 119.62 ล้านบาท เงินสดจ่ายสุทธิจากเงินให้ผู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้อง 13.08 ล้านบาท และบาท มีเงินสดรับสุทธิจากเงินให้ผู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้อง 88.63 ล้านบาท เงินสดรับจากเงินปันผลรับ 7.90 ล้านบาท

สำหรับปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมลงทุนสุทธิ เท่ากับ 2,251.28 ล้านบาท รายการที่สำคัญคือ ได้รับเงินมาจากการขายสินทรัพย์ในธุรกิจโรงแรมบางกลุ่ม 3,288.22 ล้านบาท เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้อง 54.50 ล้านบาท เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสุทธิ 638.01 ล้านบาท การจ่ายเงินเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นจำนวน 259.53 ล้านบาท เงินฝากที่ติดภาระค้ำประกันเพิ่มขึ้น 45.46 ล้านบาท

#### • กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

สำหรับปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิเท่ากับ 43.04 ล้านบาท โดยเงินสดจ่ายสุทธิจากการกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 19.75 ล้านบาท เงินสดรับจากหุ้นกู้สุทธิจำนวน 3,566.80 ล้านบาท จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวสุทธิจำนวน 3,026.43 ล้านบาท รับเงินจากหุ้นกู้แปลงสภาพจำนวน 200 ล้านบาท จ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 100.08 ล้านบาท จ่ายค่าธรรมเนียมหุ้นกู้และเงินกู้ยืม จำนวน 252 ล้านบาท จ่ายปันผลหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนจำนวน 49.20 ล้านบาท จ่ายคืนหนี้สินทางการเงินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

จำนวน 271.51 ล้านบาท เงินสดรับจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจำนวน 143.48 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผล จำนวน 148.27 ล้านบาท

สำหรับปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปในจากกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิ เท่ากับ 1,957.40 ล้านบาท โดย เงินสดจ่ายหุ้นกู้สุทธิจำนวน 4,917 ล้านบาท จ่ายเงินปันผลจำนวน 190.67 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมการกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้จำนวน 94.93 ล้านบาท จ่ายปันผลหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนจำนวน 48.26 ล้านบาท จ่ายคืนหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 175.62 ล้านบาท เป็นเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวสุทธิจำนวน 322.31 ล้านบาท เงินสดจ่ายสุทธิจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 823.64 ล้านบาท รับเงินสดจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจำนวน 48.04 ล้านบาท เงินสดรับจากสัญญาแลกเปลี่ยนสกุลเงินจำนวน 24.86 ล้านบาท จ่ายเงินประกันการเช่าจำนวน 259.00 ล้านบาท และเงินสดรับสุทธิจากหนี้สินทางการเงินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืนจำนวน 4,156.51 ล้านบาท

#### ประวัติการจ่ายเงินปันผลของบริษัทระหว่างปี 2553 ถึงปัจจุบัน

ผลการดำเนินงาน	จำนวนเงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	จำนวนเงินรวม (ล้านบาท)	วันที่จ่ายเงินปันผล
ปี 2553	0.330	259.92	27 พฤษภาคม 2554
ปี 2554	0.040	189.05	25 พฤษภาคม 2555
ปี 2555	0.033	187.53	23 พฤษภาคม 2556
ปี 2556	งดจ่ายเงินปันผล		
ปี 2557	0.044	254.48	19 พฤษภาคม 2558
ปี 2558	0.030	231.01	28 พฤษภาคม 2559
ปี 2559	0.040	346.71	26 พฤษภาคม 2560
ปี 2560	0.050	433.39	25 พฤษภาคม 2561
ปี 2561	0.066	572.06	24 พฤษภาคม 2562
ปี 2562	0.111	963.09	12 มิถุนายน 2563
ปี 2563	0.02	190.70	28 พฤษภาคม 2564
ปี 2564	0.01556	624.77	25 พฤษภาคม 2565

#### การผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นดังต่อไปนี้

#### • การผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายคุณ

- บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายคุณจำนวนเงินประมาณ 1,576.52 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ : 755.40 ล้านบาท) (ปี 2564 : 1,482.64 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการปี 2564 : 666.70 ล้านบาท)) ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง ออกแบบ และค่าที่ปรึกษาโครงการบ้านพร้อมที่ดิน คอนโดมิเนียม อาคารโรงแรมและอาคารชุด การปรับปรุงอาคารสำนักงาน และการซื้ออุปกรณ์
- บริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายคุณจำนวนเงินประมาณ 55.03 ล้านบาท (ปี 2564 : 53.79 ล้านบาท) ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง การออกแบบ และค่าที่ปรึกษาสำหรับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่เกี่ยวข้องกับการซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ เป็นจำนวนเงินประมาณ 1,062.39 ล้านบาท (ปี 2564 : 1,211.79 ล้านบาท)

- การผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงานและบริการ

บริษัทและบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานและบริการ อายุของสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 1 ถึง 5 ปี สัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาที่บอกเลิกไม่ได้ และมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคต ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

จ่ายชำระภายใน	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
ภายใน 1 ปี	38.85	38.82	62.82
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	11.02	17.57	22.84
เกินกว่า 5 ปี	-	6.71	13.40
<b>รวม</b>	<b>49.87</b>	<b>63.10</b>	<b>99.06</b>

- การหนี้ค้ำประกันอื่น

บริษัทและบริษัทย่อยมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทและบริษัทย่อย ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31/12/65	31/12/64	31/12/63	31/12/65	31/12/64	31/12/63
งานสาธารณูปโภค	2,103	2,150	2,117	1,479	1,383	1,403

- การค้ำประกันให้แก่ร่วมค้า

บริษัทและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งในฐานะผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 11 และร้อยละ 40 ตามลำดับ ของการร่วมค้าแห่งหนึ่ง ทำสัญญาค้ำประกันเงินกู้ยืมธนาคารของการร่วมค้าดังกล่าว ดังนี้

	ข้อมูลทางการเงินรวม		ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 พันบาท	31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 พันบาท	31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 พันบาท	31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 พันบาท
วงเงินค้ำประกัน	1,068,960	-	230,560	-
เงินกู้คงเหลือตามสัดส่วนการค้ำประกัน	163,689	-	35,305	-

## อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงินที่สำคัญ

### การวิเคราะห์อัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่องเป็นการวัดอัตราส่วนระหว่างสินทรัพย์หมุนเวียนกับหนี้สินหมุนเวียนซึ่งสามารถบ่งบอกความสามารถในการชำระหนี้สินระยะสั้นของกิจการด้วยทรัพย์สินหมุนเวียนได้ หากอัตราส่วนนี้ลดลงมากกว่า 1 เท่าอาจจะบ่งบอกถึงการที่บริษัทไม่มีทรัพย์สินหมุนเวียนที่เพียงพอต่อการชำระหนี้ได้

บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2565 เท่ากับ 1.83 เท่า และวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2564 เท่ากับ 1.85 เท่า โดยอัตราส่วนลดลงเนื่องจากทรัพย์สินหมุนเวียนของบริษัทมีมูลค่าน้อยลงจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 872.35 ล้านบาท รวมถึงในปี 2565 บริษัทขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ตามปกติและชะลอการลงทุนโครงการใหม่ จึงทำให้ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่าลดลง 840.78 ล้านบาท นอกจากนี้ในหนี้สินหมุนเวียนลดลง 635.76 ล้านบาท จากหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ลดลง 1,021.12 ล้านบาท และหนี้สินหมุนเวียนอื่น ลดลง 158.68 ล้านบาท

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เพิ่มขึ้น 276.60 ล้านบาท หนี้สินตามสัญญาเพิ่มขึ้น 212.17 ล้านบาทและมีหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เพิ่มขึ้น 141.70 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2564 เท่ากับ 1.85 เท่า และวันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 1.72 เท่า อัตราส่วนเพิ่มขึ้น เนื่องจากสินทรัพย์หมุนเวียนลดลง 498.95 ล้านบาท ในขณะที่หนี้สินหมุนเวียนลดลงมากกว่าเป็นจำนวน 1,450.47 ล้านบาท โดยสินทรัพย์หมุนเวียนเพิ่มขึ้นจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 1,835.49 ล้านบาท แต่หักกลับด้วยต้นทุนพัฒนาโครงการ ลดลง 2,270.77 ล้านบาท และหนี้สินหมุนเวียนลดลงจากหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีลดลงจำนวน 675.28 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปีลดลง 399.31 ล้านบาท เงินกู้ระยะสั้นลดลง 820.44 ล้านบาท เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ลดลง 127.18 ล้านบาท และมีภาษีเงินได้ค้างจ่ายเพิ่มขึ้น 612.30 ล้านบาท

อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเป็นการวัดอัตราส่วนระหว่างสินทรัพย์หมุนเวียนในส่วนที่มีสภาพคล่องที่สูงกับหนี้สินหมุนเวียนซึ่งสามารถบ่งบอกความสามารถในการชำระหนี้สินระยะสั้นของกิจการด้วยทรัพย์สินที่มีสภาพคล่องสูงได้ หากอัตราส่วนนี้ลดลงมากกว่า 1 เท่าอาจจะบ่งบอกถึงการทำบริษัทไม่มีทรัพย์สินที่มีสภาพคล่องสูงได้เพียงพอต่อการชำระหนี้สินหมุนเวียนได้

บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (คำนวณจากสินทรัพย์หมุนเวียนหักต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หักด้วยหนี้สินหมุนเวียน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2565 อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเท่ากับ 0.29 เท่า และวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2564 เท่ากับ 0.33 เท่า สาเหตุของการลดลงของอัตราส่วนสภาพคล่อง เนื่องจากสินทรัพย์หมุนเวียนลดลงมากกว่า จากรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ในขณะที่หนี้สินหมุนเวียนลดลงในอัตราส่วนที่น้อยกว่า ส่งผลให้อัตราส่วนสภาพคล่องลดลง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2564 เท่ากับ 0.33 เท่า ซึ่งมีอัตราส่วนเพิ่มขึ้นจาก วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2563 เนื่องจากสินทรัพย์หมุนเวียนหักต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เมื่อเทียบกับปี 2563 เพิ่มขึ้น 1,772.32 ล้านบาท จากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ในขณะที่หนี้สินหมุนเวียนก็ลดลง จึงทำให้อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วดีขึ้น

## การวิเคราะห์อัตราส่วนความสามารถทางการเงิน

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 เท่ากับ 24.19 เท่า และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 เท่ากับ 15.49 เท่า บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวเพิ่มขึ้นเนื่องจาก ผลการดำเนินงานของบริษัทยังคงเป็นผลขาดทุน จากปัจจัยลบต่างๆ ทางเศรษฐกิจ ส่งผลให้ EBITDA สำหรับ ปี 2565 มีจำนวน 1,319.70 ล้านบาท โดยลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2564 ที่ EBITDA อยู่ที่ 2,079.26 ล้านบาท ซึ่งได้รวมผลขาดทุนจำนวนนี้ได้รวมการตั้งสำรองด้อยค่าของสินทรัพย์ จำนวน 560 ล้านบาท ในขณะที่หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยลดลงเล็กน้อยจากสิ้นปี 2564 โดยลดลงจำนวน 282.84 ล้านบาท

อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (ICR) (คำนวณจากกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) หักด้วยดอกเบี้ยจ่าย) แสดงให้เห็นถึงความสามารถของบริษัทในการจ่ายดอกเบี้ยจาก EBITDA ที่บริษัททำได้ หากอัตราส่วนนี้ยิ่งสูงย่อมแสดงให้เห็นว่าบริษัทมี EBITDA มากกว่าภาระดอกเบี้ยที่ต้องชำระมากขึ้นตาม

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (ICR) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2565 วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2564 และ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2563 เท่ากับ 0.82 เท่า 1.43 เท่า และ 0.29 เท่าตามลำดับ

อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (ICR) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2565 เท่ากับ 0.82 เท่า และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 เท่ากับ 1.43 เท่า บริษัทมีผลการดำเนินงานสำหรับ ปี 2565 ลดลง และมีกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ลดลง

ในขณะที่ดอกเบี้ยจ่ายและภาระหนี้สินค่าเช่าตามสัญญาเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามบริษัทได้จัดการวางแผนการบริหารสภาพคล่องจากกระแสเงินสดรับและกระแสเงินสดจ่ายเพื่อให้เพียงพอต่อการชำระดอกเบี้ย

ซึ่งในปี 2564 อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยมากกว่า 1 เท่า หมายความว่า EBITDA ของบริษัทเพียงพอสำหรับการชำระภาระดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นในงวดนั้น ถึงแม้สถานการณ์เศรษฐกิจที่ชะลอตัวลงรวมถึงการแพร่ระบาดของโรค COVID – 19 ยังคงส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจโรงแรม แต่บริษัทก็ยังคงปรับตัวได้ดี แผนการขายที่ดินของบริษัท และทรัพย์สินบางส่วน ทำให้ EBITDA ใน ปี 2564 ดีขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2563 ทั้งนี้บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2564 เท่ากับ 3,842.37 ล้านบาท ซึ่งสามารถรองรับต้นทุนทางการเงินที่จะเกิดขึ้นได้อย่างแน่นอน

อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (DSCR) (คำนวณจากกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) หัก (หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย + หนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี)) โดยอัตราส่วนแสดงให้เห็นถึงความสามารถของบริษัทในการชำระหนี้สินในระยะสั้นจาก EBITDA ที่บริษัททำได้ หากอัตราส่วนนี้ยิ่งสูงย่อมแสดงให้เห็นว่าบริษัทมี EBITDA มากกว่าภาระหนี้สินระยะสั้นที่ต้องชำระมากขึ้นตาม

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (DSCR) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2565 วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2564 และ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 เท่ากับ 0.14 เท่า 0.20 เท่า และ 0.03 เท่า ตามลำดับ ซึ่งถือเป็นอัตราส่วนที่น้อย และอัตราส่วนที่น้อยกว่า 1 เท่า หมายความว่าบริษัทมี EBITDA ไม่เพียงพอสำหรับการชำระภาระผูกพัน สาเหตุหลักจากสถานการณ์โรคระบาด COVID-19 ที่ส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจโรงแรม จึงทำให้ผลการดำเนินงานของบริษัทด้อยกว่าช่วงเวลาก่อนเกิดโรคระบาดอย่างมีนัยสำคัญ

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด (คำนวณจาก (หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย + หนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี) หักหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2565 เท่ากับร้อยละ 29.57 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2564 เท่ากับร้อยละ 32.25 โดยอัตราส่วนดังกล่าวลดลง แม้ว่าหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยรวมลดลง 282.84 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2564 เท่ากับร้อยละ 32.25 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2563 เท่ากับร้อยละ 36.73 โดยอัตราส่วนดังกล่าวลดลงจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยรวมลดลง จำนวน 1,380.99 ล้านบาท และหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี ลดลง 1,950.71 ล้านบาท

## การวิเคราะห์อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็น 2.41 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2565 และ 2.83 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2564 ทั้งนี้



การลดลงของอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นมีสาเหตุจากหนี้สินของบริษัทที่ลดลงเล็กน้อยจำนวน 36.51 ล้านบาท ขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นจำนวน 2,361.49 ล้านบาท ส่วนที่เพิ่มมาจากส่วนเกินจากการตีราคาที่ดิน ผลจากการลดลงของหนี้สิน และการเพิ่มขึ้นของส่วนทุน จึงส่งผลให้ อัตราส่วนดีขึ้น

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็น 2.83 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2564 และ 2.83 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2563 ทั้งนี้การเท่ากันของอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นมีสาเหตุจากหนี้สินรวมของบริษัทลดลง 987.71 ล้านบาท และส่วนของผู้ถือหุ้นที่ลดลง 378.49 ล้านบาท จากผลการดำเนินงานที่ขาดทุน

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (Net IBD/E) เป็น 1.32 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 และ 1.63 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 ในส่วนของการคำนวณหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ได้รวมภาระผูกพันทางการเงิน (เงินค้ำประกันให้แก่การร่วมค้า ตามสัดส่วนการค้ำประกัน) จำนวน 163.69 ล้านบาท ซึ่งหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 มีจำนวนลดลงจากปี 2564 เล็กน้อย แต่มีการเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นจากการตีราคาที่ดินเพิ่ม ในสัดส่วนที่มากกว่าจึงทำให้อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (Net IBD/E) ลดลง

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (Net IBD/E) เป็น 1.63 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2564 และ 2.11 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2563 ทั้งนี้การลดลงของอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เป็นผลมาจากการลดลงของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิจำนวน 1,380.99 ล้านบาท ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง 378.49 ล้านบาท

## การดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิฯ

บริษัทมีหน้าที่ตามข้อกำหนดสิทธิที่จะต้องดำรงหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิฯ เรื่องเงื่อนไขทางการเงิน ระบุให้หนี้สินสุทธิที่นำมาคำนวณต้องหักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว และเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน สำหรับหุ้นกู้ แต่ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่าที่เพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานทางบัญชี รวมทั้งสิ้น 1,600.67 ล้านบาท

โดยหุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) จะต้องดำรงหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.50 เท่า ได้แก่

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2562

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2563

หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2564

หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2564

หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2564

หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2564

หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2565 ชุดที่ 1

หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2565 ชุดที่ 2

หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2565

หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2565 ชุดที่ 1

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2565 ชุดที่ 2

รวมจำนวน 13,504.38 ล้านบาท

และหุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัทย่อย บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไทเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จะต้องดำรงหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3.0 เท่า ได้แก่

หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2563

หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2564

รวมจำนวน 648.90 ล้านบาท

และหุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัทย่อย บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไทเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ที่จะต้องดำรงหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3.5 เท่า ได้แก่

หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2564 ชุดที่ 1

หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2564 ชุดที่ 2

หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2565

หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2565

หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2565

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2565 ชุดที่ 1

หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2565 ชุดที่ 2

รวมจำนวน 6,805.28 ล้านบาท

(ดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่หัวข้อหุ้นกู้)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2565 บริษัทได้ดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.32 เท่า ตามหน้าที่ในข้อกำหนดสิทธิฯ เรื่องเงื่อนไขทางการเงิน

อย่างไรก็ตามบริษัทได้เตรียมมาตรการทางการเงินเพื่อรองรับดังนี้ คือ

- 1) เร่งการขาย และการโอนกรรมสิทธิ์โครงการสร้างเสร็จ ทั้งโครงการแนวราบและโครงการแนวสูง รวมทั้งขายที่ดินรอพัฒนา เพื่อการบริหารกระแสเงินสดให้มีประสิทธิภาพมากที่สุด
- 2) ควบคุมค่าใช้จ่ายในการบริหารอย่างเหมาะสม
- 3) แผนการชำระคืนเงินกู้และหนี้สถาบันการเงินที่ครบกำหนดชำระ เพื่อดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขการออกหุ้นกู้และสถาบันการเงิน บริษัทคาดว่ามาตรการดังกล่าวจะเพิ่มยอดรับรู้รายได้ ลดค่าใช้จ่าย และจะปรับให้โครงสร้างเงินทุนของบริษัทอยู่ในสัดส่วนที่เหมาะสมยิ่งขึ้น

# ข้อมูลทั่วไปและ ข้อมูลสำคัญอื่น

## ข้อมูลทั่วไป

ข้อมูลบริษัท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565)

ชื่อบริษัท	: บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ชื่อภาษาอังกฤษ	: Property Perfect Public Company Limited
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
เลขทะเบียนบริษัท	: 0107536001231
Home Page	: www.pf.co.th
โทรศัพท์	: 0-2245-6640-8, 0-2247-7500-4
โทรสาร	: 0-2247-3328
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 10,011,080,604 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 1 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 10,011,080,604 บาท

ข้อมูลนิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565)

- บริษัทย่อยและบริษัทร่วมค้า

ชื่อบริษัท	: บริษัท เอสเตท เพอร์เฟค จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์	: 0-2245-6640-8, 0-2247-7500-4
โทรสาร	: 0-2246-0733
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 120,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 10 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 1,200,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 100%

ชื่อบริษัท	: บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์	: 0-2245-6640-8, 0-2247-7500-4
โทรสาร	: 0-2246-0733
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 10,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 1,000,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 100%

ชื่อบริษัท	: บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์	: 0-2245-6640-8, 0-2247-7500-4
โทรสาร	: 0-2246-0733
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 10,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 1,000,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 100%

ชื่อบริษัท	: บริษัท เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์	: 0-2245-6640-8, 0-2247-7500-4
โทรสาร	: 0-2246-0733
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 2,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 200,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 100%

ชื่อบริษัท	: บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	: 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้นที่ 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 12,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 1,200,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	: 16.86%
สัดส่วนการถือหุ้นทางตรง	: 11%

ชื่อบริษัท	: บริษัท แกรนด์ รีเวอร์ ฟอर्सเรส จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	: 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้นที่ 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 14,300,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 1,430,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	: 17.70%
สัดส่วนการถือหุ้นทางตรง	: 9%

ชื่อบริษัท	: บริษัท วีริเทิล จำกัด (มหาชน)
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทศูนย์การค้า อาคารสำนักงานและพื้นที่เชิงพาณิชย์
ที่ตั้ง	: 212/3 โครงการเมโทร ทาวน์ ห้อง คี2-03 ชั้นที่ 2 ถนนกัลปพฤกษ์ แขวงบางหว้า เขตภาษีเจริญ กรุงเทพฯ 10160
โทรศัพท์	: 0-2496-1896-7
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 2,490,585,084 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 1.05 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 2,615,114,338.20 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 94.98%

ชื่อบริษัท	: Property Perfect International Pte.Ltd.
ประเภทธุรกิจ	: ลงทุนและพัฒนาธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ
ที่ตั้ง	: 9 Raffles Place #27-00 REPUBLIC PLAZA, Singapore 068914
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 1 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 1 เหรียญสิงคโปร์ (SGD)
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 1 เหรียญสิงคโปร์ (SGD)
สัดส่วนการถือหุ้น	: 100%

ชื่อบริษัท	: บริษัท เพอร์เฟค สपोर्टคลับ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: บริหารสโมสร
ที่ตั้ง	: 134 ถนนกัลปพฤกษ์ แขวงบางหว้า เขตภาษีเจริญ กรุงเทพฯ 10160
โทรศัพท์	: 0-2245-6640-8, 0-2247-7500-4
โทรสาร	: 0-2645-1409
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 500,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 50,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 100%

ชื่อบริษัท	: บริษัท ยู แอนด์ โอ คอนสตรัคชั่น กรุงเทพ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: ธุรกิจก่อสร้าง
ที่ตั้ง	: 212/3 โครงการเมโทร ทาวน์ ชั้น 2 ห้องเลขที่ คี2-04 ถนนกัลปพฤกษ์ แขวงบางหว้า เขตภาษีเจริญ กรุงเทพฯ 10160
โทรศัพท์	: 0-2496-1869-70
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 1,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 100,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 100%

ชื่อบริษัท	: บริษัท ไทย คอนเนคท์ 2019 จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ยูนิลอฟท์ เซอร์วิส (ประเทศไทย) จำกัด)
ประเภทธุรกิจ	: บริหารและจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทให้เช่าต่างๆ
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวอร์สมบิตี ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์	: 0-2245-6640-8, 0-2247-7500-4.
โทรสาร	: 0-2246-0733
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 13,250 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท

มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 1,325,000 บาท (1,000 หุ้น เรียกชำระหุ้นละ 100 บาท และ 49,000 หุ้น เรียกชำระหุ้นละ 25 บาท)
สัดส่วนการถือหุ้น	: 100%

ชื่อบริษัท	: บริษัท เพอร์เฟก พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: ผลิตและประกอบติดตั้งโครงสร้างระบบชั้นสำเร็จรูปอาคาร
ที่ตั้ง	: 212/3 โครงการเมโทร ทาวน์ ชั้นที่ 3 ห้องเลขที่ ดี 3-05 ถนนกัลปพฤกษ์ แขวงบางหว้า เขตภาษีเจริญ กรุงเทพฯ 10160
โทรศัพท์	: 0-2245-6665, 0-2247-7500
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 6,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 10 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 60,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 100%

ชื่อบริษัท	: บริษัท รามอินทรา มอลล์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท มาริยา สตีฟ จำกัด)
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทศูนย์การค้าและพื้นที่เชิงพาณิชย์
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์	: 0-2245-6640-8, 0-2247-7500-4
โทรสาร	: 0-2246-0733
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 3,500,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 350,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 100%

ชื่อบริษัท	: บริษัท ไทยพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	: 2922/305-306 อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ชั้น 29 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์	: 0-2308-2708-10
โทรสาร	: 0-2308-2719
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 3,193,185,471 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 3,193,185,471 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 94.60%

ชื่อบริษัท	: บริษัท ทิพยทิลดัส จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: ร่วมทุนในบริษัทและโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค
ที่ตั้ง	: 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 22,125,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 10 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 221,250,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 45.00%

ชื่อบริษัท	: บริษัท เอชเคแอลเพอร์เฟก จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: ลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติชั้น10 ห้องแอลเอ-แอล บี-2 ถนนพระราม9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310



โทรศัพท์	: 0-2645-0971
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 400,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 40,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 51.00%

ชื่อบริษัท	: บริษัท ฟิวฟอเคแอล1 จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณแจ้งวัฒนะเพื่อจำหน่าย
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติชั้น10 ถนนพระราม9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์	: 0-2645-0971
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 50,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 5,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	: 51.00%

ชื่อบริษัท	: บริษัท ฟิวฟอเคแอล2 จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณแจ้งวัฒนะเพื่อจำหน่าย
ที่ตั้ง	: 127 อาคารเกษร ทาวเวอร์ ยูนิคัส ชั้น 20 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์	: 0-2645-0971
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 50,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 5,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	: 51.00%

ชื่อบริษัท	: บริษัท ฟิวฟอเคแอล3 จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณสนามบินสุวรรณภูมิเพื่อจำหน่าย
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น10 ถนนพระราม9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์	: 0-2645-0971
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 50,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 5,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	: 51.00%

ชื่อบริษัท	: บริษัท ฟิวฟอเคแอล4 จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณสนามบินสุวรรณภูมิเพื่อจำหน่าย
ที่ตั้ง	: 127 อาคารเกษรทาวเวอร์ ยูนิคัส ชั้นที่ 20 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์	: 0-2645-0971
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 50,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 5,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	: 51.00%

ชื่อบริษัท	: บริษัท ฟิวฟอเคแอล5 จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณจังหวัดน่านเพื่อจำหน่าย
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 10 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์	: 0-2645-0971
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 50,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 5,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	: 51.00%

ชื่อบริษัท	: บริษัท ฟิวฟอเคแอล6 จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณจังหวัดน่านเพื่อจำหน่าย
ที่ตั้ง	: 127 อาคารเกษรทาวเวอร์ยูนิค ชั้น 20 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์	: 0-2645-0971
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 50,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 5,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	: 51.00%

ชื่อบริษัท	: บริษัท ฟิวฟ-เชกิชยู เจวี จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: ลงทุนก่อสร้างและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์	: 0-2245-6640-8
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 2,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 200,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 51.00%

ชื่อบริษัท	: บริษัท ฟิวฟ ฟอเรสทรี จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: ลงทุนก่อสร้างและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์	: 0-2245-6640-8
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 5,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 500,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 51.00%

ชื่อบริษัท	: บริษัท ฟิวฟเอส 1 จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: ลงทุนก่อสร้างและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณราชพฤกษ์ตัดใหม่เพื่อจำหน่าย
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์	: 0-2245-6640-8
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 2,800,000 หุ้น

มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 280,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 51.00%

ชื่อบริษัท	: บริษัท พีโอพีเอส2 จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: ลงทุนก่อสร้างและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณราชพฤกษ์ตัดใหม่เพื่อจำหน่าย
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัตินัน 10 โซนแอลซี ถนนพระราม9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์	: 0-2245-6640-8
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 2,100,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 210,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 51.00%

• บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นโดยอ้อม

ชื่อบริษัท	: บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซุปเปอร์ มอลล์ จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ.วีทีเอส)
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทศูนย์การค้าและพื้นที่เชิงพาณิชย์
ที่ตั้ง	: 212/3 โครงการเมโทร ทาวน์ ห้อง ดี2-03 ชั้นที่ 2 ถนนกัลปพฤกษ์ แขวงบางหว้า เขตภาษีเจริญ กรุงเทพฯ 10160
โทรศัพท์	: 0-2496-1896-7
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 5,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 500,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 94.98%

ชื่อบริษัท	: บริษัท ออลส์ ดิสเคิร์ก จำกัด (บริษัทร่วมทุนของ บมจ.วีทีเอส)
ประเภทธุรกิจ	: ตัวแทนจำหน่ายสินค้าภายในประเทศและต่างประเทศ
ที่ตั้ง	: 10/171 อาคารเดอะ เทรนด์ ชั้นที่ 21 ห้องเลขที่ 2102C ซอยสุขุมวิท 13 (แสงจันทร์) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์	: 0-2258-2515
โทรสาร	: 0-2258-0512
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 1,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 100,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 50.00%

ชื่อบริษัท	: Kiroro Resort Holdings Co., Ltd. (เดิมชื่อ Share Group Co.,Ltd.) (บริษัทย่อยของ Property Perfect International Pte.Ltd.)
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจโรงแรมในประเทศญี่ปุ่น
ที่ตั้ง	: 128-1 Tokiwa, Akaigawa-mura, Yoichigun, Hokkaido, Japan
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 767,070 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 2,272,246,451 เยน
สัดส่วนการถือหุ้น	: 99.70% (สัดส่วนการถือหุ้นทางตรง 31.42% และ ทางอ้อม 68.28%)

ชื่อบริษัท	: Hokkaido Holiday Service Co., Ltd. (บริษัทย่อยของ Kiroro Resort Holdings Co., Ltd.)
ประเภทธุรกิจ	: ประกอบกิจการบริหารจัดการห้องชุดและบริการตัวแทนนายหน้าด้านที่พักอาศัย
ที่ตั้ง	: 128-1 Tokiwa, Akaigawa-mura, Yoichigun, Hokkaido, Japan
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 820 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 41,000,000 เยน
สัดส่วนการถือหุ้น	: 99.70%

ชื่อบริษัท	: Kiroro Alpine Estate Co., Ltd. (บริษัทย่อยของ Kiroro Resort Holdings Co., Ltd.)
ประเภทธุรกิจ	: ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	: 128-1 Tokiwa, Akaigawa-mura, Yoichigun, Hokkaido, Japan
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 100 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 1,000,000 เยน
สัดส่วนการถือหุ้น	: 99.70%

ชื่อบริษัท	: บริษัท แปซิฟิก เอสเตต ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้)
ประเภทธุรกิจ	: ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน
ที่ตั้ง	: 2922/305 อาคารชาเลนเจอร์ 2 ชั้น 29 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์	: 0-2308-2708-10
โทรสาร	: 0-2308-2719
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 115,100,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 1,151,100,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 58.77%

ชื่อบริษัท	: บริษัท ซินเนอร์รี่ พิค จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้)
ประเภทธุรกิจ	: ประกอบธุรกิจการลงทุน
ที่ตั้ง	: Quastisky Buildings, PO Box 4389, Road Town, Tortola, British Virgin Islands
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 50,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: US\$ 50,000
สัดส่วนการถือหุ้น	: 94.60%

ชื่อบริษัท	: บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไทเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อยของ บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้)
ประเภทธุรกิจ	: ประกอบธุรกิจโรงแรม ให้เช่าสถานที่ประกอบการศูนย์การค้าและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	: 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 9,341,120,023 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 4,670,560,011.50 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	: 33.57%
สัดส่วนการถือหุ้นทางตรง	: 8.58%

ชื่อบริษัท	: บริษัท อีวี แกรนด์ จำกัด (เดิมชื่อบริษัท แกรนด์ อีควิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด) (บริษัทย่อยของ บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไทเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้)
ประเภทธุรกิจ	: ประกอบธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	: 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110

จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 2,500,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 250,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	: 42.15%

ชื่อบริษัท	: บริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไทเทิล แอนด์ พรอเพอร์ตี้)
ประเภทธุรกิจ	: ประกอบธุรกิจด้านการโรงแรม
ที่ตั้ง	: 388 อาคารเอ็กเชน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 5,000,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 500,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	: 42.15%

ชื่อบริษัท	: บริษัท โอเวนเดล จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไทเทิล แอนด์ พรอเพอร์ตี้)
ประเภทธุรกิจ	: ประกอบธุรกิจด้านการโรงแรม
ที่ตั้ง	: 388 อาคารเอ็กเชน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 28,000,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 280,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	: 42.15%

ชื่อบริษัท	: บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟ์ จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไทเทิล แอนด์ พรอเพอร์ตี้)
ประเภทธุรกิจ	: ประกอบธุรกิจผลิตและจัดจำหน่ายถุงมือยางทางการแพทย์
ที่ตั้ง	: 388 อาคารเอ็กเชน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 3,500,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 162,500,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	: 21.29%

ชื่อบริษัท	: บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อยของ บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไทเทิล แอนด์ พรอเพอร์ตี้)
ประเภทธุรกิจ	: ประกอบธุรกิจด้านการโรงแรม
ที่ตั้ง	: 2 ตระกูลปิ่นนุช ถนนเจริญกรุง แขวงบางรัก เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 938,917,233 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 983,917,233 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	: 40.88%

ชื่อบริษัท	: บริษัท ทียู 1 จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท ที ยูทีลิตี้ส์ จำกัด)
ประเภทธุรกิจ	: ลงทุนในโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค
ที่ตั้ง	: 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 1,750,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 17,500,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	: 45%



ชื่อบริษัท	: บริษัท ทียู 2 จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท ที ยูทีลิตี้ส์ จำกัด)
ประเภทธุรกิจ	: ลงทุนในโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค
ที่ตั้ง	: 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงค์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 25,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 250,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	: 45%

ชื่อบริษัท	: บริษัท ทียู 3 จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท ที ยูทีลิตี้ส์ จำกัด)
ประเภทธุรกิจ	: ลงทุนในโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค
ที่ตั้ง	: 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงค์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 1,000,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 10,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	: 45%

ชื่อบริษัท	: บริษัท ทียู 5 จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท ที ยูทีลิตี้ส์ จำกัด)
ประเภทธุรกิจ	: ลงทุนในโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค
ที่ตั้ง	: 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงค์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 1,000,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 10,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	: 45%

ชื่อบริษัท	: บริษัท ทียู 6 จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท ที ยูทีลิตี้ส์ จำกัด)
ประเภทธุรกิจ	: ลงทุนในโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค
ที่ตั้ง	: 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงค์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 5,500,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 50,500,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	: 45%

ชื่อบริษัท	: บริษัท วิสาหกิจชุมชนเพื่อสังคมและพลังงานชุมชน จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท ที ยูทีลิตี้ส์ จำกัด)
ประเภทธุรกิจ	: ลงทุนในโครงการเกษตร
ที่ตั้ง	: 116/1 อาคารลักซ์ ชั้น 4 ถนนสีลม แขวงสุริยวงค์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 100,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 1,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	: 45%

## ข้อมูลสำคัญอื่น

### ข้อมูลสำคัญอื่น

ผู้สอบบัญชี	นางสาวศนิชา อัครกิตติลาภ
	นางสาวรจนาก ปัญญารณานุศาสตร์
	นางสาวนภุช อภิชาติเสถียร
	<b>บริษัท ไพรัชวอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด</b>
	เลขที่ 179/74-80 อาคารบางกอกซีทีทาวเวอร์ ชั้น 15 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 โทรศัพท์ 0-2844-1000 โทรสาร 0-2286-5050
สถาบันการเงิน ที่ติดต่อประจำ	<b>ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)</b>
	35 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110
	<b>ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)</b>
	1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120
	<b>ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)</b>
นายทะเบียนหลักทรัพย์	44 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
	<b>ธนาคารธนชาติ จำกัด (มหาชน)</b>
	1101 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพฯ 10400
	<b>บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด</b>
	เลขที่ 62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ชั้น 4, 6-7 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110 โทรศัพท์ 0-2359-1200-1 โทรสาร 0-2359-1259
ที่ปรึกษากฎหมาย	<b>บริษัท วีระวงศ์, ชินวัฒน์ และเพียงพณอ จำกัด</b>
	540 อาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ชั้น 22 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
	โทรศัพท์ 0-2264-8000 โทรสาร 0-2657-2222

## ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีข้อพิพาททางกฎหมายที่ยังไม่สิ้นสุด ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อบริษัทและบริษัทย่อย แต่ไม่มีข้อพิพาทที่มีผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานของบริษัทหรือบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ (ไม่เกินร้อยละ 5 ของมูลค่าส่วนของเจ้าของ) โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ก) ในปีพ.ศ. 2558 บริษัทถูกกลุ่มผู้พักอาศัยจำนวนรวม 261 ราย ยื่นฟ้องในประเด็นเรื่องทางเข้าออกของโครงการที่ต้องผ่านที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย ปัจจุบันศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษายกฟ้องโจทก์ และคดีอยู่ในระหว่างโจทก์ยื่นคำร้องขออนุญาตฎีกาและฎีกา บริษัทไม่ได้ตั้งสำรองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความนี้
- ข) ในปีพ.ศ. 2561 บริษัทถูกกลุ่มผู้พักอาศัยจำนวน 173 ราย ยื่นฟ้องในประเด็นเรื่องทางเข้าออกของโครงการที่บริษัทได้ยกพื้นที่ส่วนหนึ่งให้เป็นทางสาธารณะ ซึ่งคดีของโจทก์ 173 ราย ศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษายกฟ้องโจทก์ และปัจจุบันโจทก์ยื่นคำร้องขออนุญาตฎีกาและฎีกา และคดีอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา บริษัทไม่ได้ตั้งสำรองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความนี้
- ค) ในปีพ.ศ. 2561 บริษัทถูกกลุ่มผู้พักอาศัยจำนวน 162 ราย ยื่นฟ้องในประเด็นเรื่องทางเข้าออกของโครงการที่บริษัทได้ยกพื้นที่ส่วนหนึ่งให้เป็นทางสาธารณะ ปัจจุบันคดีของโจทก์ 162 ราย ซึ่งศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง ลูกบ้าน 162 ราย ต่อมาศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษาตามศาลชั้นต้น ปัจจุบันคดีอยู่ในระหว่างโจทก์ยื่นคำร้องขออนุญาตฎีกาและฎีกา คดีอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา บริษัทไม่ได้ตั้งสำรองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความนี้
- ง) ในปี พ.ศ. 2562 บริษัทถูกกลุ่มผู้พักอาศัยยื่นฟ้องในประเด็นเรื่องทางเข้าออกของโครงการ รวมทั้งสิ้น 9 คดี ปัจจุบันอยู่ในกระบวนการพิจารณาคดีความของศาลอุทธรณ์ บริษัทตั้งสำรองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความนี้แล้วบางส่วนตามความเห็นของฝ่ายบริหารของบริษัท
- จ) ในปี พ.ศ. 2562 บริษัทย่อยกับพวกรวมอีก 5 คน ถูกนิติบุคคลของอาคารชุด ไอคอนโด สุขุมวิท 105-1 กับพวกอีก 2 คน โจทก์ได้ยื่นคำร้องขอถอนฟ้องในประเด็นเรื่องการผิดสัญญา คำพรรณนาทรัพย์สินกลางและการให้ปฏิบัติตามสัญญาจำเลยที่ 4 และจำเลยที่ 5 เนื่องจากไม่ได้เกี่ยวข้องกับนิติบุคคลดังกล่าว ปัจจุบันอยู่ในกระบวนการพิจารณาคดีความของศาลชั้นต้น บริษัทย่อยไม่ได้ตั้งสำรองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความนี้
- ฉ) ในปี พ.ศ. 2562 บริษัทย่อยกับพวกรวมอีก 5 คน ถูกนิติบุคคลของอาคารชุด ไอคอนโด สุขุมวิท 105-2 กับพวกอีก 5 คน ยื่นฟ้องในประเด็นเรื่องการผิดสัญญา คำพรรณนาทรัพย์สินกลางและการให้ปฏิบัติตามสัญญา ปัจจุบันอยู่ในกระบวนการพิจารณาคดีความของศาลชั้นต้น บริษัทย่อยไม่ได้ตั้งสำรองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความนี้

- ช) ในปี พ.ศ. 2562 บริษัทและบริษัทย่อยถูกกลุ่มผู้พักอาศัยจำนวน 275 ราย ยื่นฟ้องร้องในประเด็นเรื่องการถูกเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์มีคำสั่งระงับการโอนบ้านและที่ดินในโครงการ ปัจจุบันคดีของโจทก์ 275 ราย ได้ถอนฟ้องไปแล้ว 274 ราย ซึ่งเหลืออีก 1 ราย ที่จำเลยทั้งสองยื่นอุทธรณ์คำพิพากษา อยู่ในกระบวนการพิจารณาคดีความของศาลอุทธรณ์ บริษัทและบริษัทย่อยไม่ได้ตั้งสำรองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความนี้
- ซ) ในปี พ.ศ. 2565 กลุ่มกิจการได้ใช้สิทธิในการต่อสัญญาเช่าที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมแห่งหนึ่งของกลุ่มกิจการกับผู้ให้เช่า ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วม แต่เจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 25 ไม่ยินยอมให้มีการต่ออายุสัญญาเช่า

เมื่อวันที่ 12 เมษายน พ.ศ. 2565 กลุ่มกิจการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อการพัฒนาและประกอบธุรกิจ(เฉพาะส่วน) เป็นระยะเวลา 20 ปี กับเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 75 โดยกลุ่มกิจการต้องจ่ายค่าตอบแทนสิทธิการเช่าเป็นจำนวนเงิน 375 ล้านบาท ชำระแล้วในวันทำสัญญา จำนวน 56.25 ล้านบาท ส่วนที่เหลือชำระในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าพร้อมดอกเบี้ยอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปีนับแต่วันทำสัญญา สำหรับค่าเช่าชำระเป็นรายไตรมาสตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญา

ในวันเดียวกัน กลุ่มกิจการได้ยื่นฟ้องเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 25 ให้เป็นจำเลยต่อศาลแพ่งมีนบุรี เพื่อให้ต่ออายุสัญญาเช่าให้แก่บริษัท ศาลได้นัดชี้สองสถานเพื่อกำหนดประเด็นนำสืบและภาระการนำสืบพยานแล้ว โดยกำหนดวันนัดสืบพยานโจทก์และพยานจำเลยในเดือนกรกฎาคม พ.ศ. 2566

ทั้งนี้ เจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 25 ได้ยื่นฟ้องกลุ่มกิจการเป็นจำเลยต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ อ้างว่ากลุ่มกิจการผิดสัญญาและให้ชดเชยทรัพย์สินออกจากพื้นที่เช่า โดยเรียกร้องค่าเสียหายเป็นจำนวนเงินประมาณ 378.38 ล้านบาทพร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี ศาลได้นัดชี้สองสถานเพื่อกำหนดประเด็นนำสืบ และภาระการนำสืบพยานแล้ว โดยกำหนดวันนัดสืบพยานโจทก์และพยานจำเลยในเดือนเมษายน พ.ศ. 2567 ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 กลุ่มกิจการไม่ได้บันทึกหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าวในข้อมูลทางการเงินเนื่องจากฝ่ายบริหารและฝ่ายกฎหมายของกลุ่มกิจการประเมินว่า กลุ่มกิจการมีได้กระทำการใดที่ผิดต่อสัญญาเช่าและคาดว่าจะไม่เกิดความเสียหายอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกลุ่มกิจการ

การกำกับ  
ดูแลกิจการ

2





# นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันในระยะยาวของบริษัท เพิ่มความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน และผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย และเพิ่มคุณค่าให้กับผู้ถือหุ้น รวมทั้งดำเนินธุรกิจภายใต้จริยธรรมที่ดี คำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียอื่นและสังคมโดยรวม บริษัทได้นำแนวทางการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียนในประเทศไทยของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย ซึ่งสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการของ OECD (OECD Principles of Corporate Governance) มาใช้เป็นหลักในการดำเนินงาน บริษัทมีการกำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัท ครอบคลุมสิทธิของผู้ถือหุ้น การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส และความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการ โดยมีองค์ประกอบ ดังนี้

## หมวดที่ 1 สิทธิของผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัทตระหนักและให้ความสำคัญถึงสิทธิของผู้ถือหุ้น ซึ่งสิทธิพื้นฐานที่ผู้ถือหุ้นได้รับโดยเท่าเทียมตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ สิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น สิทธิในการมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทน สิทธิในการออกเสียงลงคะแนนเพื่อแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการเป็นรายบุคคล สิทธิในการออกเสียงลงคะแนน ในกิจการต่างๆ ที่สำคัญ สิทธิในการรับเงินปันผล สิทธิในการแสดงความคิดเห็นและซักถามในการประชุมผู้ถือหุ้น และสิทธิที่จะได้รับสารสนเทศอย่างเพียงพอและทันเวลา

บริษัทส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นทุกรายเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการพิจารณาตัดสินใจในเรื่องสำคัญต่างๆ ของบริษัท โดยบริษัทมีการประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นปีละครั้ง ภายในระยะเวลาไม่เกิน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบบัญชีคณะกรรมการอาจเรียกประชุมวิสามัญในวัน เวลา และสถานที่ตามที่คณะกรรมการกำหนด

ในการจัดการประชุมผู้ถือหุ้น คณะกรรมการบริษัทได้ให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้ถือหุ้น โดยบริษัทจะจัดส่งหนังสือเชิญประชุมทั้งภาษาไทย และภาษาอังกฤษที่มีรายละเอียดวาระการประชุม พร้อมความเห็นของคณะกรรมการ หนังสือมอบฉันทะตามที่กฎหมายกำหนด และรายชื่อของกรรมการอิสระพร้อมทั้งคำแนะนำในการมอบฉันทะ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถเลือกที่จะมอบฉันทะให้เข้าประชุมแทนได้ รวมทั้งแผนที่แสดงสถานที่ประชุมให้ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วันก่อนการประชุม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับข้อมูลทันเวลาและมีเวลาเพียงพอใน

การพิจารณาและตัดสินใจลงคะแนนในวันประชุม หรือทำการมอบฉันทะให้กรรมการอิสระเป็นผู้เข้าร่วมประชุมแทน และยังได้ประกาศลงหนังสือพิมพ์รายวันติดต่อกันไม่น้อยกว่า 3 วันและก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 3 วัน นอกจากนี้ บริษัทยังได้เผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับกำหนดการจัดประชุมผู้ถือหุ้น และวาระการประชุมบนเว็บไซต์ของบริษัทก่อนการประชุม 30 วัน เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหรือนักลงทุนสามารถส่งคำถามล่วงหน้าได้ก่อนวันประชุม

## หมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทให้ความสำคัญในการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน โดยคณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการโดยคำนึงถึงสิทธิของผู้ถือหุ้น และปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน ซึ่งได้ดำเนินการต่างๆ ดังนี้

- เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยเสนอระเบียบวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้า โดยบริษัทได้เผยแพร่ข้อมูลดังกล่าวบนเว็บไซต์ของบริษัท
- จัดให้มีกระบวนการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นที่โปร่งใสและมีประสิทธิภาพเป็นไปตามข้อบังคับของบริษัทและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิอย่างเท่าเทียมกันในการแสดงความคิดเห็นและตั้งคำถามในที่ประชุมโดยจัดสรรเวลาให้ได้อย่างเพียงพอ
- ดำเนินการให้กรรมการทุกคน ผู้บริหารระดับสูงของบริษัท และผู้สอบบัญชี เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อตอบข้อซักถาม โดยกรรมการและผู้บริหารจะอธิบายและชี้แจงเหตุผลอย่างตรงไปตรงมา
- ในกรณีผู้ถือหุ้นไม่ได้เข้าร่วมประชุมตั้งแต่เวลาเริ่มการประชุมสามารถลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมเพื่อใช้สิทธิออกเสียงในวาระที่เหลือได้
- จัดให้มีการพิจารณาและลงมติเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล และพิจารณาคำตอบแทนกรรมการ รวมทั้งแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและอนุมัติค่าสอบบัญชี และวาระอื่นตามที่กำหนดในหนังสือเชิญประชุม
- จัดให้มีบัตรลงคะแนนเสียงสำหรับทุกวาระ
- เปิดโอกาสให้ตัวแทนผู้เข้าร่วมประชุมเข้าสังเกตการณ์การลงคะแนน และประกาศผลการลงคะแนนของผู้ถือหุ้นที่ลงมติเห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง ในแต่ละวาระต่อที่ประชุม



- มีการบันทึกรายงานการประชุมอย่างครบถ้วน ซึ่งประกอบด้วย ข้อมูลที่มีสาระสำคัญ ได้แก่ คำถาม คำชี้แจงและความคิดเห็น ของที่ประชุม มติที่ประชุมและผลการลงคะแนนเสียงที่เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง และจัดเก็บไว้ที่บริษัท
- กำหนดมาตรการป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลภายในเพื่อผลประโยชน์ ของกรรมการและผู้บริหารโดยการแจ้งให้ทราบถึงบทบาทภาระ หน้าที่ที่ต้องรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของตน คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะซึ่งถือหลักทรัพย์ของบริษัท และรับทราบการจัดทำรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครอง หลักทรัพย์ทุกครั้งที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ ต่อคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตาม มาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ปี 2535 ภายใน 3 วันทำการหลังจากวันที่ซื้อ ขาย โอน หรือรับ โอนหลักทรัพย์
- กำหนดนโยบายและขั้นตอนการอนุมัติรายการที่อาจมี ความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดย ได้ถือปฏิบัติตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ใช้ บังคับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันอย่างเคร่งครัด เพื่อประโยชน์ ต่อผู้ถือหุ้นโดยรวมอย่าง เท่าเทียมกัน นอกจากนี้ คณะกรรมการ ตรวจสอบได้เสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อรับทราบรายการ ที่เกี่ยวข้องกันและรายการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งได้มีการพิจารณาความเหมาะสมอย่างรอบคอบ และได้ปฏิบัติ ตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

### หมวดที่ 3 บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็น ผู้มีส่วนได้เสียภายใน ได้แก่ ผู้ถือหุ้น พนักงาน และผู้มีส่วนได้เสีย ภายนอก ได้แก่ ลูกค้า คู่แข่ง เจ้าหนี้ (ผู้จำหน่ายสินค้าหรือผู้รับเหมาก่อสร้าง) ภาครัฐและหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจน สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยบริษัทได้พยายามดำเนินนโยบาย เพื่อให้เกิดความยุติธรรมและ เหมาะสมกับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ดังนี้ (ทั้งนี้รายละเอียดเพิ่มเติมจะ อยู่ในส่วนที่ 3 การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน)

#### ผู้ถือหุ้น

บริษัทจะดูแลรักษาการลงทุนของผู้ถือหุ้นให้ได้ผลตอบแทนอย่าง เหมาะสมและยุติธรรม ตลอดจนมุ่งเน้นปรับปรุงและพัฒนากระบวนการ ของบริษัทเพื่อความเจริญเติบโตและยั่งยืนของบริษัท รวมถึงบริษัท คำนึงถึงโปร่งใสในการเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่อผู้ถือหุ้นทุกราย อย่างถูกต้องครบถ้วนทันเวลา โดยผ่านช่องทางต่างๆ เช่น การแจ้ง ข้อมูลผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ การแจ้งข้อมูลผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัท การประกาศทางหนังสือพิมพ์ การจัดทำ Press Release หรือการจัดส่งจดหมายเป็นลายลักษณ์อักษร

#### พนักงานบริษัท

บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของพนักงานซึ่งเป็นพลังขับเคลื่อนที่ สำคัญขององค์กรในการประกอบธุรกิจ จึงได้มีความมุ่งมั่นที่จะเสริม สร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างบริษัทกับพนักงานให้เกิดความผูกพัน ความสามัคคี ผ่านกิจกรรมต่างๆ มีการกำหนดนโยบายในการพัฒนา พนักงาน การบริหารผลตอบแทนและสวัสดิการอย่างเป็นรูปธรรม ซึ่ง บริษัทมีการบริหารค่าตอบแทนอย่างเป็นธรรมโดยได้แต่งตั้ง คณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนเพื่อทำหน้าที่พิจารณากำหนดการ จ่ายผลตอบแทน การพิจารณาการปรับเลื่อนตำแหน่งให้พนักงานอย่าง เหมาะสมตามความสามารถของแต่ละบุคคลและเป็นธรรมเป็นไปตาม แผนเส้นทางความก้าวหน้าสายอาชีพ (Career path) และให้การดูแล สวัสดิการพนักงานและสิทธิที่ควรพึงได้รับอย่างชัดเจนเพื่อให้บุคลากร มีความสุขทั้งทางร่างกายและจิตใจอันจะส่งผลให้สามารถปฏิบัติงาน ได้อย่างเต็มศักยภาพ

#### ลูกค้า

บริษัทให้ความสำคัญในการผลิตสินค้าที่มีคุณภาพและบริการที่มี มาตรฐานเพื่อความพึงพอใจของลูกค้า นอกจากนี้ยังให้ความสำคัญ เรื่องจรรยาบรรณในการปฏิบัติ โดยเอาใจใส่และรับผิดชอบต่อลูกค้า ให้บริการที่มีคุณภาพและมีมาตรฐาน รวมทั้งการแก้ปัญหาที่ลูกค้า ร้องเรียนหรือให้ข้อเสนอแนะต่อบริษัท โดยเร็วที่สุด รวมถึงการให้ ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์และบริการกับลูกค้าที่ถูกต้องไม่กล่าวอ้าง เกินความเป็นจริง และความสะดวกในการติดต่อหรือร้องเรียนเกี่ยว กับคุณภาพสินค้า

#### คู่แข่ง

บริษัทปฏิบัติตามกรอบกติกาของการแข่งขันโดยยึดมั่นการดำเนิน ธุรกิจด้วยความเป็นธรรมและโปร่งใสภายใต้กรอบของกฎหมาย โดย สนับสนุนการส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและไม่ร่วมทำ สัญญาการค้าหรือข้อตกลง ที่ทำให้เกิดผลให้เกิดการแข่งขันที่ไม่ เป็นธรรมหรือผูกขาดทางการค้า และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการได้รับ ผลตอบแทนที่เป็นธรรมต่อทั้งสองฝ่าย รวมถึงไม่แสวงหาหรือละเมิด ข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้าด้วยวิธีการที่ไม่สุจริตหรือ ไม่เหมาะสมเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท และไม่ทำ ลายชื่อเสียงของคู่แข่งทางการค้าด้วยการกล่าวหาในทางเสื่อมเสียโดย ปราศจากข้อมูลความจริง

#### เจ้าหนี้

บริษัทปฏิบัติตามเงื่อนไข สัญญา ข้อตกลงที่มีต่อเจ้าหนี้สถาบันการเงิน และผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเคร่งครัด มีการรายงานฐานะทางการเงิน ของบริษัทแก่เจ้าหนี้ อย่างถูกต้อง ตรงเวลา มีความรับผิดชอบ โปร่งใส ไม่ปกปิดข้อมูลหรือข้อเท็จจริงอันจะทำให้เจ้าหนี้เกิดความเสียหาย บริษัทได้ออกหุ้นกู้ตามข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ ปฏิบัติตามนโยบายและมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น

อย่างเคร่งครัด หากไม่สามารถปฏิบัติตามข้อผูกพันในสัญญา จะรีบแจ้งหรือเปิดเผยข้อมูลเพื่อพิจารณาร่วมกันในการแก้ไขปัญหาและป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น

## ผู้จำหน่ายสินค้า

การจัดหาผู้จำหน่ายสินค้า บริษัทจะแจ้งกติกา โอกาส เวลา ข้อมูล และตัวเลขที่ชัดเจนถูกต้อง และถือปฏิบัติต่อผู้จำหน่ายสินค้า ที่เข้าร่วมประกวดราคาอย่างทัดเทียมกัน ดำเนินการจัดหาอย่างโปร่งใส ยุติธรรม และซื่อสัตย์ และไม่ให้มีอิทธิพลใดๆ ที่ไม่ชอบแทรกแซงได้ รวมถึงการรักษาข้อมูลต่างๆ ที่ได้รับจากผู้เสนอราคา หรือผู้ร่วมประกวดราคา แต่ละรายให้เป็นความลับ ไม่เปิดเผยตัวเลข ราคาหรือข้อมูลทางเทคนิคที่ได้รับจากรายใดรายหนึ่งให้กับรายอื่นเพื่อหวังผลประโยชน์ในระยะสั้น และระมัดระวังผู้ที่ทำตัวเป็นนายหน้าหาซื้อสินค้า ดำเนินการจัดหา โดยมีการดำเนินงานภายใต้ข้อกำหนด ISO 9001 : 2015 เช่น วิธีการคัดเลือกผู้จำหน่ายสินค้า วิธีการสอบราคา วิธีการพิเศษ และการประเมินผู้จำหน่ายสินค้า

## ผู้รับเหมา

การจัดหาผู้รับเหมาบริษัทจะดำเนินการคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีคุณภาพผลงานถึงเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด และมีผลงานที่ผ่านมาเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป ตลอดจนมีศักยภาพด้านการเงิน ดำเนินการจัดหาอย่างโปร่งใส ยุติธรรม และซื่อสัตย์ และไม่ให้มีอิทธิพลใดๆ ที่ไม่ชอบแทรกแซงได้ โดยผู้รับเหมาทุกรายต้องผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการจัดหากลางของบริษัท บริษัทจะจ้างผู้รับเหมาในราคาที่เป็นการแข่งขัน โดยมีการดำเนินงานภายใต้ข้อกำหนด ISO 9001 : 2015 เช่น วิธีการคัดเลือกผู้รับเหมา วิธีการประกวดราคา การจัดทำราคากลาง และการประเมินผู้รับเหมา

## หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส โดยมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอแก่ผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย พร้อมทั้งดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง น่าเชื่อถือ ครบถ้วน และทันเวลา และทุกฝ่ายสามารถเข้าถึงข้อมูลได้อย่างเท่าเทียมกัน

สำหรับการเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่สำคัญนั้น บริษัทได้มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอในงบการเงิน โดยการเปิดเผยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ และเผยแพร่ผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเว็บไซต์ของบริษัท ซึ่งงบการเงินดังกล่าวได้ผ่านการตรวจสอบ/สอบทานและให้ความเห็นอย่างไม่มี

เงื่อนไขจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบก่อนเปิดเผยต่อผู้ถือหุ้น โดยคณะกรรมการบริษัทได้เปิดเผยรายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงินในรายงานประจำปีด้วย

ในการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญของบริษัท ทั้งรายงานทางการเงินและข้อมูลที่มีใช้ข้อมูลทางการเงิน บริษัทได้เผยแพร่ตามช่องทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และยังได้เผยแพร่ในเว็บไซต์ของบริษัท เพื่อให้ผู้สนใจทั่วไปได้รับทราบข้อมูลของบริษัทได้อย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทั้งถึง เท่าเทียม โปร่งใส และทันการณ์ ทั้งนี้ บริษัทได้จัดตั้งฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสารสนเทศเพื่อทำหน้าที่ติดต่อสื่อสารและเผยแพร่ข้อมูลของบริษัทให้กับผู้ถือหุ้น นักลงทุน นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ ทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ ได้อย่างถูกต้อง เท่าเทียม และทันเวลา โดยผู้ลงทุนสามารถติดต่อขอทราบข้อมูลบริษัทได้ที่ฝ่ายลงทุนสัมพันธ์ โทรศัพท์ 0-2247-7500 โทรสาร 0-2247-7399 อีเมล [ir@pf.co.th](mailto:ir@pf.co.th) หรือที่ [www.pf.co.th/ir](http://www.pf.co.th/ir)

คณะกรรมการบริษัทได้เปิดเผยบทบาทและหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย รวมทั้งจำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละท่านเข้าร่วมประชุมไว้ภายใต้หัวข้อ “การจัดการ” และมีการเปิดเผยนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารระดับสูงไว้ภายใต้หัวข้อ “ค่าตอบแทนกรรมการ”

บริษัทได้ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่เกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจดทะเบียน หรือการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียน แล้วแต่กรณี รวมทั้งกำหนดนโยบายและวิธีการดูแลไม่ให้ผู้บริหารและผู้ที่เกี่ยวข้องนำข้อมูลภายในของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน

บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อระบบการควบคุมภายใน ทั้งในระดับบริหารและระดับปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ มีการกำหนดการดำเนินการของผู้ปฏิบัติงาน ผู้บริหาร ไว้เป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจน สำหรับการตรวจสอบภายในได้มีการจัดตั้งสำนักตรวจสอบภายในขึ้นเฉพาะเพื่อรับผิดชอบช่วยตรวจสอบการปฏิบัติงานให้มีประสิทธิภาพ ทั้งนี้หน่วยงานตรวจสอบภายในจะรายงานผลการตรวจสอบโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

## หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบของ คณะกรรมการ

### โครงสร้างคณะกรรมการ

บริษัทกำหนดให้มีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนรวมของคณะกรรมการบริษัท แต่ไม่น้อยกว่า 3 คน โดยปัจจุบันบริษัทมีคณะกรรมการที่มีประสบการณ์และมีความรู้ ความสามารถจำนวน 14 คน ประกอบด้วย

- กรรมการที่เป็นผู้บริหาร (Executive Director)  
จำนวน 7 คน
- กรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร (Non-Executive Director)  
จำนวน 2 คน
- กรรมการอิสระ (Independent Director)  
จำนวน 5 คน

ทั้งนี้ ประธานกรรมการมิได้เป็นบุคคลเดียวกันกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อให้มีการแบ่งแยกหน้าที่ในการกำหนดนโยบายกำกับดูแลและการบริหารงานประจำ

คณะกรรมการของบริษัททุกคน มีความเป็นอิสระอย่างเต็มที่ในการแสดงความคิดเห็น บริษัทให้ความสำคัญกับความเห็นของคณะกรรมการอิสระมาก ในกรณีที่กรรมการอิสระมีข้อท้วงติงหรือไม่เห็นด้วยในเรื่องใด จะต้องนำเรื่องกลับไปพิจารณาทบทวนอีกครั้งหนึ่ง เพื่อหาข้อสรุปที่ชัดเจนโปร่งใสในเรื่องนั้นๆ

ปัจจุบัน โครงสร้างการจัดการของบริษัทประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อยที่ขึ้นตรงต่อคณะกรรมการบริษัท 5 คณะ ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการธรรมาภิบาล และคณะกรรมการบริหาร รวมทั้งหมด 5 คณะ (รายละเอียดคณะกรรมการบริษัท เกี่ยวกับรายชื่อ หน้าที่ความรับผิดชอบ ได้เปิดเผยในส่วนโครงสร้างการกำกับดูแลกิจการฯ และ คณะกรรมการชุดย่อยในส่วนข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย)

### จรรยาบรรณธุรกิจ

คณะกรรมการบริษัท ยังได้จัดทำ “จรรยาบรรณธุรกิจ” ขึ้น ซึ่งครอบคลุมกฎเกณฑ์ นโยบายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจน แนวปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม เพื่อให้พนักงานยึดถือเป็นแนวปฏิบัติร่วมกัน และถือเป็นส่วนหนึ่งของระเบียบข้อบังคับพนักงาน ทั้งนี้ได้ประกาศให้พนักงานทุกคนได้รับทราบ และเผยแพร่ไว้ในเว็บไซต์ของบริษัท โดยสามารถดูรายละเอียดได้ที่ [www.pf.co.th/ir](http://www.pf.co.th/ir)

# โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญ เกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่นๆ

## โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ

ปัจจุบัน โครงสร้างการจัดการของบริษัท ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยที่ขึ้นตรงต่อคณะกรรมการบริษัททั้งสิ้น 4 ชุด

## ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ

### คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 14 ท่าน จำนวนครั้งที่มีการประชุมทั้งสิ้น รวม 4 ครั้ง ตามรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนครั้งการประชุม คณะกรรมการ	การเข้าร่วมการประชุม คณะกรรมการ
1.	ดร.กนก พิทยะ	ประธานกรรมการ	4	4
2.	นายศานิต อรรถกฤษณาสกุล	กรรมการ รองประธานกรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	4	3
3.	นายวิทยา เนติวัฒน์	กรรมการ	4	4
4.	นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	กรรมการ	4	4
5.	นายวงศกรณ ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการ	4	4
6.	นายวิชาญ ศิริเวชราวุธ	กรรมการ	4	4
7.	นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์	กรรมการ	4	4
8.	นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์	กรรมการ	4	4
9.	นายธงชัย จีรอลงกรณ์	กรรมการ	4	4
10.	นายวัฒนา สุทธิพนิจธรรม <sup>1/</sup>	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ	4	3
11.	นายเอกกมล คีรีวัฒน์	กรรมการอิสระ	4	4
12.	นายบรรลือ ฉันทาดิษฐ์	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ	4	4
13.	นายมานิตย์ สุราพร	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ	4	4
14.	นายรุ่งโรจน์ สิงหนัดกิจ <sup>2/</sup>	กรรมการ	4	3

โดยมี นายปราโมทย์ เจริญสินธุ์ เป็นเลขานุการคณะกรรมการบริษัท

หมายเหตุ <sup>1/</sup>: นายวัฒนา สุทธิพนิจธรรม เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 เมื่อวันที่ 25 เมษายน พ.ศ. 2565

<sup>2/</sup>: นายรุ่งโรจน์ สิงหนัดกิจ เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 เมื่อวันที่ 25 เมษายน พ.ศ. 2565

## กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทประกอบด้วย

1. นายศานิต อรรถญาณสกุล นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา นายวงศกรณ ประสิทธิ์วิภาต นายวิชาญ ศิริเวชวราวุธ นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์ กรรมการสองในห้าคนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท
2. นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา หรือ นายวงศกรณ ประสิทธิ์วิภาต หรือ นายวิชาญ ศิริเวชวราวุธ หรือนายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์ ลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท ดังต่อไปนี้
  - 1) กระทรวงพาณิชย์และหน่วยงานราชการในสังกัดกระทรวงพาณิชย์
  - 2) กรมสรรพากรและหน่วยงานราชการในสังกัดกรมสรรพากร
  - 3) กรมที่ดินและหน่วยงานราชการในสังกัดกรมที่ดิน
  - 4) กรมโยธาธิการและผังเมืองและหน่วยงานราชการในสังกัดกรมโยธาธิการและผังเมือง
  - 5) กรุงเทพมหานครและเมืองพัทยาและหน่วยงานราชการในสังกัดกรุงเทพมหานครและเมืองพัทยา
  - 6) เทศบาล องค์การบริหารส่วนจังหวัด องค์การบริหารส่วนตำบล
  - 7) หน่วยงานราชการหรือรัฐวิสาหกิจหรือหน่วยงานเอกชนใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการน้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ ไปรษณีย์ และอินเทอร์เน็ต ในเรื่องการยื่นขออนุญาตต่างๆ การโอนสิทธิและรับโอนสิทธิ การวางเงินหรือการขอรับเงินประกันคืน การโอนและการรับโอนเงินประกันคืนเกี่ยวกับน้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ ไปรษณีย์ และอินเทอร์เน็ต

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมคณะกรรมการอาจกำหนดชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทพร้อมประทับตราสำคัญของบริษัทได้

## อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท เป็นผู้ที่มีอำนาจหน้าที่ในการตัดสินใจ และดูแลการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ ข้อบังคับ มติประชุมผู้ถือหุ้น และกฎหมาย เว้นแต่การตัดสินใจหรือการดำเนินงานในเรื่องที่ตามกฎหมาย ประกาศ และข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กำหนดให้ต้องรับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งคณะกรรมการบริษัทจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนจึงจะดำเนินการได้ โดยที่ข้อบังคับของบริษัทได้ให้อำนาจคณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งคณะกรรมการบริหาร เพื่อทำหน้าที่ควบคุมการดูแลกิจการรายวันของบริษัทให้เป็นไปตามนโยบายและงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทและกิจการอื่นตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายซึ่ง ได้แก่ การอนุมัติการดำเนินงานตามขอบเขตอำนาจที่คณะกรรมการบริษัทได้ให้ไว้ และการกลั่นกรองเรื่อง

ใดๆ ที่อยู่นอกเหนือขอบเขตอำนาจของตนเพื่อเข้าสู่การพิจารณาของคณะกรรมการบริษัท นอกจากนี้ ข้อบังคับได้ให้อำนาจคณะกรรมการบริษัท มีสิทธิแต่งตั้งเจ้าหน้าที่ หรือคณะทำงานอื่นๆ เพื่อช่วยเหลือคณะกรรมการในการบริหารงานได้ด้วย

## ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งกรรมการที่มีความรู้ความสามารถที่เหมาะสมในเรื่องต่างๆ เพื่อช่วยในการกำกับดูแลกิจการของบริษัทและเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงาน โดยคณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อยโดยกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ไว้อย่างชัดเจนจำนวน 5 คณะ ประกอบด้วย คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการธรรมาภิบาล และคณะกรรมการบริหาร โดยคณะกรรมการชุดย่อยที่ถูกตั้งขึ้นทั้ง 5 คณะนี้จะทำหน้าที่พิจารณาอย่างโปร่งใส

### 1. คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ประกอบด้วยกรรมการอิสระ

จำนวน 3 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายบรรลือ ชันหาดีชัย	ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
2.	นายวัฒนา สุทธิพินิจธรรม	กรรมการตรวจสอบ
3.	นายมานิตย์ สุธาทพร	กรรมการตรวจสอบ

โดยมี นางสาวดวงพร เริ่มยินดี เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

บริษัทมีการจัดประชุมคณะกรรมการตรวจสอบในปี 2565 จำนวน 5 ครั้ง โดยมีรายละเอียดผู้เข้าร่วมประชุม ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม 31 ธ.ค. 2565
1. นายบรรลือ ชันหาดีชัย	ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ	5/5
2. นางเนื่อนวล สวัสดิกุล ณ อยุธยา*	กรรมการตรวจสอบ	2/5
3. นายวัฒนา สุทธิพินิจธรรม	กรรมการตรวจสอบ	3/5
4. นายมานิตย์ สุธาทพร	กรรมการตรวจสอบ	5/5

โดยมี นางสาวดวงพร เริ่มยินดี เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

หมายเหตุ \* : นางเนื่อนวล สวัสดิกุล ณ อยุธยา ครบกำหนดวาระจากตำแหน่งกรรมการและกรรมการตรวจสอบ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 25 เมษายน พ.ศ. 2565



## อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบ ของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ
2. สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน (internal control) และระบบการตรวจสอบภายใน (internal audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ และดูแลให้ความเป็นอิสระของสำนักตรวจสอบภายใน ให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้ง โยกย้าย รวมถึงประเมินผลงาน หัวหน้าสำนักตรวจสอบภายใน
3. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจบริษัท
4. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และเสนอคำตอบแทนของบุคคลดังกล่าว รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
5. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวเหมาะสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
6. จัดทำรายงานคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบและต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
  - ความเห็นเรื่องความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท
  - ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัท
  - ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
  - ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
  - ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
  - จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
  - ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎบัตร (charter)
  - รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
7. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

8. ทบทวนและปรับปรุงกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ และเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติ
9. อนุมัติแผนงานการตรวจสอบของสำนักตรวจสอบภายใน และพิจารณาให้ความเห็นชอบผลการตรวจสอบ รวมถึงผลการตรวจสอบจากการร้องขอให้ตรวจสอบในกรณีพิเศษต่างๆ

ในการปฏิบัติงานตามขอบเขต หน้าที่ ให้คณะกรรมการตรวจสอบมีอำนาจเรียก ส่งการให้ฝ่ายจัดการ หัวหน้าหน่วยงานหรือพนักงานของบริษัทที่เกี่ยวข้องมาให้ความเห็น ร่วมประชุมหรือส่งเอกสารตามที่เห็นว่าเกี่ยวข้องจำเป็น รวมทั้งแสวงหาความเห็นจากที่ปรึกษาวิชาชีพอื่นใดเมื่อเห็นว่าจำเป็นด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัท

## 2. คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ประกอบด้วยกรรมการ จำนวน 2 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายวิทยา เนติวิวัฒน์	ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
2.	นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

โดยมี นายปราโมทย์ เริ่มยินดี เป็นเลขานุการคณะกรรมการสรรหาฯ

บริษัทมีการจัดประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 2 ครั้ง โดยมีรายละเอียดผู้เข้าร่วมประชุมดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม 31 ธ.ค. 65
1. นายวิทยา เนติวิวัฒน์	ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	2/2
2. นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	2/2

## อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบ

### ของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

#### 1. การปฏิบัติงานด้านการสรรหา

- (ก) คัดเลือกและสรรหาบุคคลที่มีความเหมาะสมในการเป็นกรรมการบริษัทเพื่อเสนอชื่อผู้ได้รับการคัดเลือกต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และหรือนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขอแต่งตั้งต่อไป
- (ข) การพิจารณาคัดเลือกและสรรหาบุคคลดังกล่าว คณะกรรมการจะต้องพิจารณาถึงคุณวุฒิ ความรู้ ความสามารถ รวมทั้งประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องในการเป็นกรรมการบริษัท ซึ่งหัวข้อใน

การคัดสรรดังกล่าว จะต้องมีส่วนที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินกิจการของบริษัท นอกจากนี้ คณะกรรมการยังต้องพิจารณาถึงคุณสมบัติของผู้ที่จะถูกเสนอชื่อดังกล่าว จะต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมาย โดยเฉพาะอย่างยิ่ง คณะกรรมการจะต้องพิจารณาถึงคุณสมบัติของผู้ที่จะเสนอชื่อเป็นกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบเป็นพิเศษ

(ค) ในการคัดสรรผู้เข้าเสนอชื่อในตำแหน่งกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบนั้น คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจะต้องคำนึงถึง

- ผู้ได้รับการคัดเลือกต้องถือหุ้นของบริษัท บริษัทร่วม บริษัทในเครือ บริษัทย่อย หรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกันไม่เกินร้อยละ 1 ของทุนชำระแล้วของแต่ละบริษัท ทั้งนี้ การนับจำนวนหุ้นให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้อง เช่น คู่สมรส บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะด้วย
- ผู้ได้รับการเสนอชื่อต้องไม่ใช่ผู้เกี่ยวข้องหรือเป็นญาติสนิทของผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
- ผู้รับการคัดเลือกต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งในด้านการเงิน และการบริหารของบริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
- ผู้ได้รับการเสนอชื่อต้องไม่ใช่ผู้ที่มีความสัมพันธ์กับบริษัทและบริษัทที่เกี่ยวข้องในลักษณะที่มีส่วนได้เสีย หรือได้ผลประโยชน์ในด้านการเงิน หรือการบริหารงาน ทั้งในปัจจุบันและช่วง 2 ปีก่อนเป็นกรรมการอิสระ โดยลักษณะความสัมพันธ์ดังกล่าว เช่น
  - เป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน พนักงาน ลูกจ้าง ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำหรือผู้มีอำนาจควบคุม
  - เป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพ เช่น เป็นผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษา กฎหมาย ที่ปรึกษาทางการเงิน หรือผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน
  - เป็นผู้มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ เช่น ซื้อ/ขายสินค้าหรือบริการ ซื้อขายสินทรัพย์ ให้รับความช่วยเหลือทางการเงิน เป็นต้น
- ในกรณีที่ผู้ได้รับการเสนอชื่อดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการอิสระของบริษัทอื่นในธุรกิจเดียวกับบริษัทจะต้องเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวและคำตอบแทนที่ได้รับจากบริษัทนั้นด้วย
- ผู้ได้รับการเสนอชื่อให้เป็นกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ ไม่ได้เป็นกรรมการใดๆ ในบริษัทจดทะเบียนอื่นที่มีธุรกิจเดียวกับธุรกิจของบริษัท

- บริษัทต้องแจ้งตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยทันทีที่กรรมการตรวจสอบลาออก หรือถูกให้ออกก่อนครบวาระ

(ง) ผู้ได้รับการคัดสรรสามารถปฏิบัติหน้าที่และแสดงความเห็นหรือรายงานผลการปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายได้โดยอิสระ และไม่อยู่ภายใต้การควบคุมของผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท รวมทั้งผู้ที่เกี่ยวข้องหรือญาติสนิทของบุคคลดังกล่าว

การนำเสนอชื่อผู้ได้รับการคัดสรรเพื่อเสนอชื่อให้เป็นกรรมการบริษัทต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทนั้น คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ต้องดำเนินการคัดสรรและเสนอชื่อบุคคลเพียงเท่าที่จำเป็นจะต้องแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัทเท่านั้น เว้นแต่คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ไม่สามารถพิจารณาและตกลงกันในคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนได้ไม่ว่าเหตุใดๆ ก็ตาม คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจึงสามารถนำเสนอชื่อผู้อยู่ในข่ายการคัดสรรทั้งหมดต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาและมีมติเลือกผู้ได้รับการคัดสรรเอง

## 2. การปฏิบัติงานด้านการพิจารณาคำตอบแทน

- (ก) พิจารณานโยบายและหลักเกณฑ์ในการพิจารณาจ่ายคำตอบแทนสำหรับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการ และที่ปรึกษาของบริษัท
- (ข) พิจารณากำหนดคำตอบแทนประจำปี การปรับเงินเดือนประจำปี การปรับเงินเดือนระหว่างปี รวมทั้งผลประโยชน์อื่นอันเป็นการตอบแทนการทำงานของฝ่ายต่างๆ ของบริษัทและพนักงานทุกระดับ
- (ค) พิจารณาระเบียบการจ้างงาน ระเบียบการทำงาน และพิจารณาเกณฑ์การลงโทษให้เหมาะสมและเป็นธรรมต่อพนักงานบริษัท
- (ง) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนรับผิดชอบโดยตรงต่อคณะกรรมการบริษัท และมีหน้าที่ชี้แจง ตอบคำถามเกี่ยวกับคำตอบแทนพนักงานทุกระดับในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือ มอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัท หรือ บริษัทย่อย เว้นแต่เป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามปกติธุรกิจที่มีการกำหนดขอบเขตชัดเจน

3.คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายวัฒนา สุทธิพนิจธรรม	ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
2.	นายบุญเลียม เหลืองนาคทองดี	กรรมการบริหารความเสี่ยง
3.	นายเชิดศักดิ์ กู้เกียรตินันท์*	กรรมการบริหารความเสี่ยง

โดยมี นายธีรรัชต์ สิงห์ณรงค์ธ เป็นเลขานุการคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

บริษัทมีการจัดประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 3 ครั้ง โดยมีรายละเอียดผู้เข้าร่วมประชุมดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม 31 ธ.ค. 2565
1. นายวัฒนา สุทธิพนิจธรรม	ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	3/3
2. นายบุญเลียม เหลืองนาคทองดี	กรรมการบริหารความเสี่ยง	3/3
3. นายเชิดศักดิ์ กู้เกียรตินันท์ *	กรรมการบริหารความเสี่ยง	3/3

โดยมี นายธีรรัชต์ สิงห์ณรงค์ธ เป็นเลขานุการคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

หมายเหตุ \* : นายเชิดศักดิ์ กู้เกียรตินันท์ ลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริหารความเสี่ยง เมื่อวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบ  
ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

1. สอบทานและนำเสนอนโยบายการบริหารความเสี่ยงและความเสี่ยงที่ยอมรับได้ให้แก่คณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ
2. กำกับดูแลการพัฒนาและการปฏิบัติตามกรอบการบริหารความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กร
3. สอบทานรายงานการบริหารความเสี่ยงเพื่อติดตามความเสี่ยงที่สำคัญและดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าองค์กรมีการจัดการความเสี่ยงอย่างเพียงพอและเหมาะสม
4. นำเสนอความเสี่ยงในภาพรวมของบริษัท รวมถึงความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน เพื่อการจัดการความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่สำคัญให้กับคณะกรรมการบริษัท

5. ให้คำแนะนำกับบริษัทในด้านการบริหารความเสี่ยง และการพิจารณาแก้ไขข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวกับการพัฒนาระบบการบริหารความเสี่ยง
6. ให้มีอำนาจแต่งตั้งคณะทำงานประเมินและติดตามความเสี่ยงของบริษัท
7. เรื่องอื่นๆ เกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยงตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

4. คณะกรรมการธรรมาภิบาล

คณะกรรมการธรรมาภิบาลของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 1 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายวิทยา เนติวิวัฒน์	รักษาการประธานคณะกรรมการธรรมาภิบาล

อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบ  
ของคณะกรรมการธรรมาภิบาล

1. เสนอแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีต่อคณะกรรมการบริษัท
2. ให้คำแนะนำแก่คณะกรรมการบริษัทในเรื่องเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี
3. ดูแลการปฏิบัติงานของกรรมการและฝ่ายจัดการเพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
4. ติดตามและทบทวนระบบงานต่าง ๆ ภายในองค์กรให้สอดคล้องกับแนวปฏิบัติที่ดีที่กำหนดไว้
5. ติดตามและสั่งการในกรณีที่การปฏิบัติงานของฝ่ายจัดการและพนักงานมีประเด็นในการไม่ปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติที่วางไว้
6. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

เนื่องด้วย ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติให้จัดตั้งคณะกรรมการชุดนี้เมื่อวันที่ 4 กรกฎาคม 2561 โดยมีรายชื่ามคณะกรรมการและการดำรงตำแหน่งดังนี้

1. ดร.ธวัชชัย นาคะตะ ประธานคณะกรรมการธรรมาภิบาล
2. นายวิทยา เนติวิวัฒน์ กรรมการธรรมาภิบาล
3. นายไพรัตน์ เสนาจักร์ กรรมการธรรมาภิบาล

ซึ่งต่อมาดร.ธวัชชัย นาคะตะ ประธานกรรมการธรรมาภิบาลและนายไพรัตน์ เสนาจักร์ กรรมการธรรมาภิบาล ได้ถึงแก่กรรมลง ทำให้ตำแหน่งกรรมการฯ ว่างลง ส่งผลให้คณะกรรมการฯ ชุดนี้ไม่สามารถดำเนินการประชุมได้ในปี 2562 โดยคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนอยู่ระหว่างการพิจารณาสรรหาบุคคลที่มี

ความรู้ ความสามารถเพื่อเสนอชื่อต่อคณะกรรมการบริษัท ให้เข้ามาดำรงตำแหน่งต่อไป

## 5. คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 7 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายศานิต อรรถญาณสกุล	ประธานคณะกรรมการบริหาร (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)
2.	นายวิชาญ ศิริเวชวรารุณ	กรรมการบริหาร (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)
3.	นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์	กรรมการบริหาร (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)
4.	นายวงศกรณ ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการบริหาร (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)
5.	นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	กรรมการบริหาร และเลขาธิการคณะกรรมการบริหาร (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)
6.	นายสุรศักดิ์ วัชรพงศ์ปรีชา	กรรมการบริหาร
7.	นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์	กรรมการบริหาร

### อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร\*

1. บริหารงานในเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทภายใต้นโยบายของคณะกรรมการบริษัท และภายในขอบเขตของกฎหมาย เงื่อนไข กฎระเบียบหนังสือบริคณห์สนธิ และข้อบังคับของบริษัท ยกเว้นในเรื่องการทำธุรกรรมใด ๆ เกี่ยวกับการเปิดโครงการ และการลงทุนที่ไม่เกี่ยวข้องกันกับธุรกิจหลักของบริษัท
2. แต่งตั้งผู้บริหารระดับสูงเพื่อให้บริหารงานของบริษัท
3. พิจารณาการจัดสรรงบประมาณประจำปี เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ
4. พิจารณากลับมองโครงการลงทุนต่าง ๆ ของบริษัทเพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
5. พิจารณาและอนุมัติการจัดซื้อที่ดินและ/หรือการขายที่ดิน(มีหรือไม่มีสิ่งปลูกสร้าง) ที่มีได้เป็นที่ดินแปลงจัดสรรในโครงการภายในวงเงินเกินกว่า 500,000,000 บาท แต่ไม่เกิน 800,000,000 บาท โดยวงเงินรวมในการซื้อที่ดินจะต้องไม่เกินกว่างบประมาณที่คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติไว้ และในการอนุมัติเพื่อจัดซื้อที่ดินและ/หรือเพื่อขายที่ดินจะต้องเตรียมเอกสารเพื่อประกอบการพิจารณา ดังนี้

5.1 การอนุมัติจัดซื้อที่ดินในแต่ละครั้งจะต้องมีการกำหนดแผนเบื้องต้น และรายงานความเป็นไปได้ของโครงการประกอบการพิจารณา

5.2 การอนุมัติขายที่ดินในแต่ละครั้งจะต้องจัดทำสรุปราคาขาย ต้นทุนที่ดิน ค่าใช้จ่าย และกำไร(ขาดทุน) ขึ้นต้นรวมถึงเหตุผลในการขายประกอบการพิจารณา ทั้งนี้ การขายที่ดินจะต้องได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 15 ต่อปี และหากได้รับผลตอบแทนต่ำกว่าที่กำหนดข้างต้น ให้นำเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาอนุมัติ

6. พิจารณาและอนุมัติการทำธุรกรรมที่อยู่นอกเหนือแผนงานงบประมาณที่มีวงเงินไม่เกินกว่า 100 ล้านบาทขึ้นไป

7. พิจารณาและอนุมัติการกู้เงินหรือขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินรวมถึงตลอดถึงการชำระหรือใช้จ่ายเงินเพื่อธุรกรรมปกติของบริษัท ดังนี้

- วงเงินกู้ส่วนที่ใช้ทำโครงการ (Project Finance) ให้พิจารณาและอนุมัติการกู้เงินและขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินในวงเงินไม่เกิน 1,500 ล้านบาทต่อโครงการ โดยไม่นับรวมวงเงินหนังสือค้ำประกันสาธารถูปโภค
- วงเงินกู้ส่วนที่ใช้สำหรับ Working Capital ให้พิจารณาและอนุมัติการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินในวงเงินไม่เกิน 1,200 ล้านบาท

8. พิจารณาการเข้าค้ำประกันการขอสินเชื่อของบริษัทย่อยตามเงื่อนไขของสถาบันการเงิน หรือพิจารณาการเข้าค้ำประกันการขอสินเชื่อของบริษัทร่วมหรือบริษัทร่วมทุนตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในวงเงินค้ำประกันไม่เกิน 1,000,000,000 บาท

9. จัดทำ เสนอแนะ และกำหนดนโยบายธุรกิจ รวมทั้งกลยุทธ์ทางธุรกิจของบริษัทต่อคณะกรรมการบริษัท

10. พิจารณาและอนุมัติแผนการตลาด แผนการโฆษณาและประชาสัมพันธ์

11. ประเมินผลการดำเนินงานของบริษัท ทั้งในด้านการจัดการบริหารทรัพยากรบุคคล และการบริหารการเงิน เพื่อให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

12. ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหาร สามารถอนุมัติรายการที่ดินหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทหรือบริษัทย่อย เว้นแต่เป็นการอนุมัติรายการที่เป็นลักษณะการดำเนินธุรกรรมการค้าปกติทั่วไปของบริษัท

ที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาอนุมัติไว้ ซึ่งเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

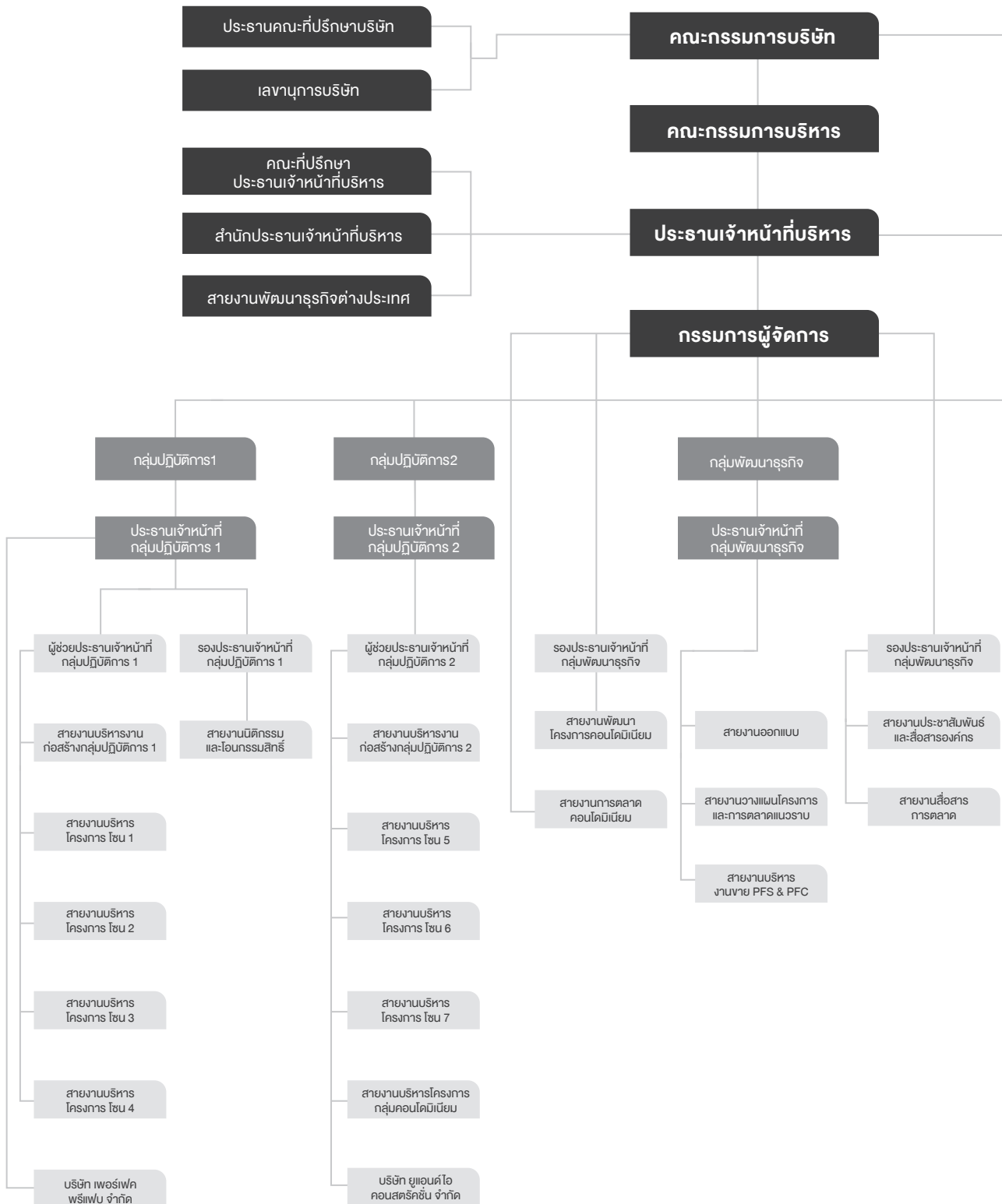
หมายเหตุ \* แก้ไขปรับปรุงตามมติคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2562 เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2562

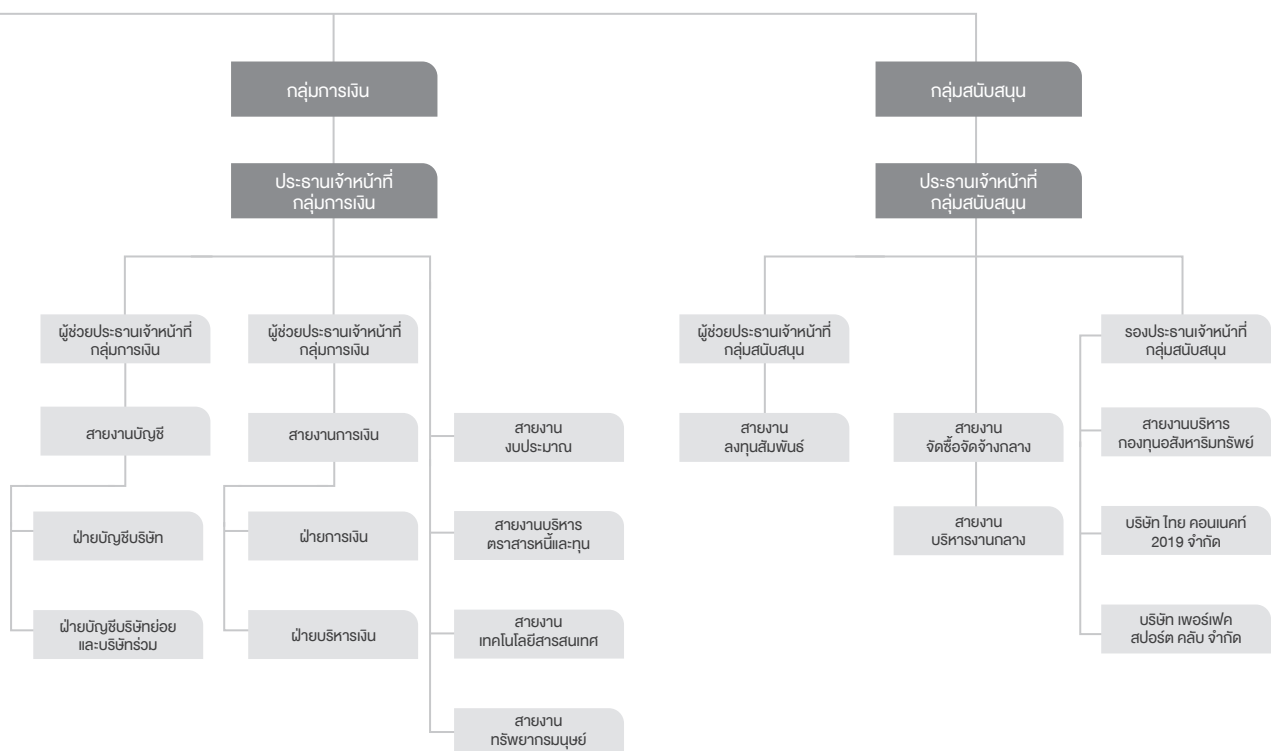
## ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร

ชื่อสกุล	ตำแหน่ง
1. นายคำนิศ อรรถญาณสกุล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นายปราโมทย์ เริ่มยินดี	เลขาธิการบริษัท
3. นางสาววิลาวัณย์ เหลืองนาคทองดี	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
4. นายวงศกรณ ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการผู้จัดการ
5. นายวิชาญ ศิริเวชระวารุส	ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 1
6. นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์	ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 2
7. นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มการเงิน
8. นายสุรศักดิ์ วัชรพงศ์ปรีชา	ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มสนับสนุน
9. นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์	ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มพัฒนารัฐกิจ



โครงสร้างการจัดการของ บริษัท พรีอเพอร์ตี เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)  
และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565





## คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

### คำตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

บริษัทมีคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทนและทรัพยากรมนุษย์ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบในการพิจารณานโยบายและหลักเกณฑ์ในการพิจารณาจ่ายคำตอบแทนสำหรับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการ และที่ปรึกษาของบริษัท รวมทั้งกำหนดคำตอบแทนประจำปี การปรับเงินเดือนประจำปี การปรับเงินเดือนระหว่างปี ผลประโยชน์อื่นอันเป็นการตอบแทนการทำงานของฝ่ายบริษัทและพนักงานทุกระดับ และพิจารณาระเบียบการจ้างงาน ระเบียบการทำงาน และพิจารณาเกณฑ์การลงโทษให้เหมาะสมและเป็นธรรมต่อพนักงานบริษัท

### คำตอบแทนกรรมการ

บริษัทมีการจ่ายคำตอบแทนในรูปของเบี้ยประชุมและค่าบำเหน็จกรรมการ ซึ่งแปรตามผลการดำเนินงานของ บริษัทให้แก่กรรมการแต่ละราย ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	คำตอบแทนกรรมการ (ล้านบาท)				
		เงินบำเหน็จ	เบี้ยประชุม ณ 31 ธันวาคม 2565			
			คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการตรวจสอบ	คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
1. ดร.กนก พัทยะ	ประธานกรรมการ	1.60	0.40	-	-	-
2. นายสำนึก อรรถญาณสกุล	กรรมการบริษัท/ รองประธานกรรมการ/ ประธานคณะกรรมการบริหาร/ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	0.90	0.21	-	-	-
3. นายวิทยา เตนวิวัฒน์	กรรมการบริษัท/ ประธานคณะกรรมการสรรหาและ พิจารณาคำตอบแทน	0.86	0.20	-	0.10	-
4. นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	กรรมการบริษัท/ กรรมการสรรหาและ พิจารณาคำตอบแทน	0.86	0.20	-	0.06	-
5. นายวงศ์กรรณ์ ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการบริษัท	0.86	0.20	-	-	-
6. นายวิชาญ ศิริโชคธาวูร	กรรมการบริษัท	0.86	0.20	-	-	-
7. นายพรสวัสดิ์ เกษุพาศรีโรจน์	กรรมการบริษัท	0.86	0.20	-	-	-
8. นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์	กรรมการบริษัท	0.86	0.20	-	-	-
9. นายธงชัย จีรอลงกรณ์	กรรมการบริษัท	0.75	0.20	-	-	-
10. นางเนื่อนวล สวัสดิกุล ณ อยุธยา */**	กรรมการบริษัท/ กรรมการตรวจสอบ	0.86	0.05	0.06	-	-
11. นายวัฒนา สุทธิพิณจรรยา */**	กรรมการบริษัท/ กรรมการตรวจสอบ/ ประธานคณะกรรมการบริหาร ความเสี่ยง	-	0.15	0.09	-	0.15
12. นายเอกกมล ศิริวัฒน์ *	กรรมการบริษัท	0.86	0.20	-	-	-
13. นายบรรลือ อินทาคีัย *	กรรมการบริษัท/ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ	0.86	0.20	0.25	-	-
14. นายมานิตย์ สุราพร *	กรรมการบริษัท/ กรรมการตรวจสอบ	0.86	0.20	0.15	-	-
15. นายรุ่งโรจน์ สิงหนักคิกจ**	กรรมการบริษัท	-	0.15	-	-	-

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	คำตอบแทนกรรมการ (ล้านบาท)				
		เงินบำเหน็จ	เบี้ยประชุม ณ 31 ธันวาคม 2565			
			คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการตรวจสอบ	คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
16. นายบุญเลียม เหลืองนาคทองดี	กรรมการบริหารความเสี่ยง	-	-	-	-	0.09
17. นายเชิดศักดิ์ กุเกียรติ์นันท์ *****	กรรมการบริหารความเสี่ยง	-	-	-	-	0.09
18. นายปราโมทย์ เจริญยนต์	เลขาธิการคณะกรรมการบริษัท	0.68	-	-	-	-
19. ศจ.ดร.สุชัยวีร์ สุวรรณสวัสดิ์ */***	กรรมการบริษัท/ ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	0.65				
<b>รวม</b>		<b>13.18</b>	<b>2.96</b>	<b>0.55</b>	<b>0.16</b>	<b>0.33</b>

หมายเหตุ : (นอกเหนือจากคำตอบแทนในรูปของเบี้ยประชุมในฐานะกรรมการบริษัท กรรมการบริษัทบางท่านจะได้รับคำตอบแทนในรูปเงินเดือนในฐานะที่เป็นผู้บริหารและกรรมการบริหารของบริษัท)

\* กรรมการอิสระ

\*\* นายวัฒนา สุทธิพิณธรรม และนายรุ่งโรจน์ สิงหนัดกิจ เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 เมื่อวันที่ 25 เมษายน พ.ศ. 2565

\*\*\* ศจ.ดร.สุชัยวีร์ สุวรรณสวัสดิ์ ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการ กรรมการอิสระ และประธานกรรมการความเสี่ยงของบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 13 ธันวาคม พ.ศ. 2564

\*\*\*\* นางเนืองนวล สวัสดิกุล ณ อยุธยา ครบกำหนดวาระจากตำแหน่งกรรมการ และกรรมการตรวจสอบ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 25 เมษายน พ.ศ. 2565

\*\*\*\*\* นายเชิดศักดิ์ กุเกียรติ์นันท์ ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการความเสี่ยงของบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

## คำตอบแทนของผู้บริหาร มีรายละเอียดดังนี้

โดยในเดือน มกราคม - ธันวาคม ปี 2565 บริษัทได้จ่ายคำตอบแทนประกอบด้วยเงินเดือน และโบนัสให้กับผู้บริหาร\* จำนวน 9 ราย รวมทั้งสิ้น 59.16 ล้านบาท

หมายเหตุ \* เพื่อให้เกิดความสอดคล้องกับการเปิดเผยคำตอบแทนที่เป็นตัวเงินของผู้บริหารในอดีต คำว่า "ผู้บริหาร" ในที่นี้รวมถึงผู้จัดการฝ่ายบัญชีหรือการเงินด้วย

## คำตอบแทนอื่น

### คำตอบแทนอื่นของกรรมการ

- ไม่มี-

### คำตอบแทนอื่นของผู้บริหาร

สวัสดิการ เงินประกันสังคม และเงินสหทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพที่บริษัทและพนักงานจ่ายเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 ถึง 10 ของเงินเดือน ซึ่งในเดือน มกราคม - ธันวาคม ปี 2565 บริษัทได้จ่ายเงินตอบแทนในส่วนนี้สำหรับผู้บริหาร\* จำนวน 9 ราย รวมทั้งสิ้น 4.95 ล้านบาท

## ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน

### จำนวนพนักงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทและบริษัทย่อย มีจำนวนพนักงานทั้งสิ้น 956 คน โดยบริษัทมีพนักงานแบ่งตามแต่ละสายงานได้ดังนี้

สังกัด	จำนวนพนักงาน (คน) 31 ธ.ค. 2565
1. สำนักประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	17
2. สายงานวางแผนโครงการและการตลาดแวนรสบ	21
3. สายงานพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม	7
4. สายงานการตลาดคอนโดมิเนียม	10
5. สายงานบริหารงานขาย	160
6. สายงานออกแบบ	9
7. สายงานบริหารงานก่อสร้างกลุ่มปฏิบัติการ 1	30
8. สายงานบริหารงานก่อสร้างกลุ่มปฏิบัติการ 2	45
9. สายงานสื่อสารการตลาด	24
10. สายงานประชาสัมพันธ์และสื่อสารองค์กร	7
11. สายงานบัญชี	39
12. สำนักตรวจสอบภายใน	4
13. สายงานนิติกรรมและโอนกรรมสิทธิ์	52
14. สายงานการเงินและบริหารเงิน	24
15. สายงานวิเคราะห์การลงทุน	-
16. สายงานพัฒนารัฐกิจต่างประเทศ	24
17. สำนักงบประมาณ	3
18. สายงานเทคโนโลยีสารสนเทศ	9
19. สายงานบริหารกองทุนอสังหาริมทรัพย์	17
20. สายงานบริหารตราสารหนี้และลูก	2
21. สายงานลงทุนสัมพันธ์	1
22. สายงานทรัพยากรมนุษย์	6
23. สายงานบริหารงานกลาง	27
24. สายงานจัดซื้อจัดจ้างกลาง	9
25. สายงานบริหารโครงการ โซน 1 - 8	409
<b>รวม</b>	<b>956</b>

ทั้งนี้ ในระยะเวลา 3 ปี ที่ผ่านมามีปัญหากฎหมายเกี่ยวกับข้อพิพาทด้านแรงงานแต่อย่างใด

### คำตอบแทนพนักงาน

บริษัทมีคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทนและทรัพยากรมนุษย์ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบ ในการพิจารณา นโยบายและหลักเกณฑ์ในการพิจารณาจ่ายค่าตอบแทนสำหรับ

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการ และที่ปรึกษาของบริษัท รวมทั้งกำหนดค่าตอบแทนประจำปี การปรับเงินเดือนประจำปี การปรับเงินเดือนระหว่างปี ผลประโยชน์อื่นอันเป็นการตอบแทนการทำงานของฝ่ายบริษัทและพนักงานทุกระดับ และพิจารณาระเบียบการจ้างงาน ระเบียบการทำงาน และพิจารณาเกณฑ์การลงโทษให้เหมาะสมและเป็นธรรมต่อพนักงานบริษัท

ค่าตอบแทนรวมของบุคลากร (ไม่รวมผู้บริหาร) ของบริษัทประกอบด้วย เงินเดือน โบนัส สวัสดิการ ล่วงเวลา เบี้ยเลี้ยง และเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพใน ในปี 2565 ระหว่างเดือน ม.ค. - ธ.ค. จำนวน 686.70 ล้านบาท

### นโยบายในการพัฒนาบุคลากร

บริษัทเล็งเห็นถึงความสำคัญของบุคลากร โดยมีความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาบุคลากรในบริษัทอย่างต่อเนื่องเพื่อเพิ่มพูนความรู้ความสามารถและทักษะการปฏิบัติงานให้เหมาะสมกับบทบาทความรับผิดชอบตามหน้าที่งานให้สามารถผลิตผลงานคุณภาพแก่ลูกค้ารวมถึงสร้างการขายและการบริการที่เป็นมาตรฐาน ดังนั้นบริษัทจึงได้กำหนดนโยบายการพัฒนาบุคลากรที่สอดคล้องกับสายอาชีพและเหมาะสมกับระดับตำแหน่งของพนักงาน มีการฝึกอบรมให้สอดคล้องกับแนวทางและแผนงาน การดำเนินธุรกิจทั้งในแผนงานระยะสั้น-ระยะยาว และได้มีการนำระบบ Competency มาใช้พัฒนาทักษะความรู้ความสามารถให้กับบุคลากรในองค์กรโดยเน้นการพัฒนาที่เหมาะสมรายบุคคล

มีการกำหนดหลักสูตรฝึกอบรมพนักงานที่ชัดเจนและเป็นหมวดหมู่ ดำเนินการวิเคราะห์ความต้องการการฝึกอบรมโดยรวบรวมข้อมูลจากแต่ละภาคส่วน เช่น สมรรถนะที่พนักงานควรจะต้องมีตามตำแหน่งงาน (Job Competency), คำอธิบายลักษณะงาน (Job Description), สายอาชีพ (Career Path) โดยคำนึงถึงแผนงานและนโยบายของบริษัท, การเปลี่ยนแปลงทางด้านเทคโนโลยี เศรษฐกิจ สังคม นวัตกรรมใหม่ๆ ที่ส่งผลต่อธุรกิจ รวมถึงความจำเป็นในแต่ละช่วงเวลาการทำงาน โดยพนักงานแต่ละระดับในหน้าที่งานต่างๆ จะได้รับการพัฒนาในรูปแบบหลากหลาย ทั้งการฝึกอบรมภายใน การฝึกอบรมภายนอก และการสอนงาน (Coaching)

ทั้งนี้แผนการฝึกอบรม ได้ถูกกำหนดให้สอดคล้องกับเป้าหมายการทำงานประจำปีของบริษัท โดยวิธีการฝึกอบรมจะถูกกำหนดให้เหมาะสมกับโครงสร้างหลักสูตร มีทั้งภาคทฤษฎี การฝึกภาคปฏิบัติ และการทำงานภาคสนามที่ต้องลงมือปฏิบัติจริงโดยการควบคุมของหัวหน้างาน (On the job training) การแลกเปลี่ยนประสบการณ์ ทักษะความรู้ ความชำนาญระหว่างทีมงาน นอกจากนี้ บริษัทยังจัดให้มีการประชุมร่วมเพื่อแลกเปลี่ยนประสบการณ์ ปัญหาอุปสรรคในการทำงานอยู่เป็นประจำ เพื่อหาแนวทางการแก้ไขปัญหา และกำหนดวิธีการปฏิบัติงานและการบริการลูกค้าให้เป็นมาตรฐานเดียวกัน เป็นการสร้างวัฒนธรรมการเรียนรู้ให้เกิดขึ้นในบริษัทโดยมีโครงการพัฒนาพนักงาน อาทิ



1. การพัฒนาทักษะด้านการบริหารจัดการ  
บริษัทให้ความสำคัญกับการพัฒนาพนักงานเพื่อเตรียมความพร้อมขึ้นสู่ตำแหน่งงานระดับหัวหน้างาน และระดับบริหาร โดยได้จัดหลักสูตรเกี่ยวกับทักษะการจัดการเป็นประจำทุกปี
2. การสร้างความเป็นทีมงาน  
บริษัทเล็งเห็นคุณค่าเรื่องการทำงานร่วมกันของพนักงาน การทำงานทีมอย่างสร้างสรรค์ ทั้งในและระหว่างหน่วยงาน เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในงานส่วนรวม จึงได้จัดหลักสูตร Perfect Team ให้พนักงานในหลายหน่วยงานได้มีโอกาสพบปะ ทำกิจกรรมร่วมกัน เป็นการสร้างความสัมพันธ์และความสามัคคีระหว่างหน่วยงาน
3. การพัฒนานักงานให้ทำงานอย่างมีประสิทธิภาพและเป็นไปตามข้อกำหนดของ ระบบ ISO 9001 : 2008  
บริษัทคำนึงถึงผลประโยชน์ของลูกค้า โดยมุ่งมั่นที่จะส่งมอบสินค้าที่มีคุณภาพเสมอมา จึงได้มีการควบคุมดูแลกระบวนการผลิตทุกขั้นตอนให้เป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนดและได้นำระบบบริหารคุณภาพ ISO9001 เข้ามาประยุกต์ใช้ในการบริหารในแต่ละภาคส่วน จึงทำให้สามารถส่งมอบสินค้าที่มีคุณภาพสอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าและเป็นไปตามกฎหมาย และข้อบังคับทางราชการที่เกี่ยวข้อง โดยได้มีการอบรมพนักงานทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้เข้าใจระบบคุณภาพ กระบวนการ และขั้นตอนในการปฏิบัติงานเพื่อให้บรรลุเป้าหมายในการส่งมอบสินค้าคุณภาพให้แก่ลูกค้าของบริษัท ทั้งนี้ได้มีการคัดเลือกพนักงานที่มีความรู้ความสามารถโดดเด่นเข้ารับการฝึกอบรมเพิ่มเติมเพื่อทำหน้าที่ Internal Audit โดยมีหน้าที่หลักในการตรวจสอบภายในเพื่อให้มั่นใจว่าแต่ละฝ่ายหรือสายงานสามารถปฏิบัติงานได้บรรลุเป้าหมายตามที่กำหนด
4. การพัฒนาทักษะด้านการขาย  
บริษัทมีนโยบายที่จะขยายงานโดยมีการเปิดโครงการใหม่ๆ หลายโครงการในแต่ละปี และได้ให้ความสำคัญกับพนักงานขายซึ่งเป็นผู้ที่จะให้ข้อมูลและบริการลูกค้า จึงได้มีการจัดอบรมทักษะการขาย และการบริการให้กับพนักงานขายทุกคนของบริษัท และเพื่อให้การบริการของพนักงานขายเป็นไปอย่างมีมาตรฐาน ประทับใจลูกค้า บริษัทจึงได้เริ่มดำเนินการสร้างมาตรฐานการบริการในแบบเฉพาะของบริษัทขึ้นโดยใช้เอกลักษณ์ Service Signature มาตั้งแต่ปี 2556 โดยในปี 2558 บริษัทได้จัดจ้างบริษัทที่ปรึกษาที่มีประสบการณ์ในการพัฒนาทีมขายให้กับบริษัท ซึ่งเป็นบริษัทชั้นนำของโลกจากประเทศญี่ปุ่น เข้ามาวิเคราะห์ แนะนำและพัฒนาทีมงานขาย และกระบวนการขายสินค้าเพื่อให้มีประสิทธิภาพและสามารถเพิ่มยอดขายได้มากขึ้น
5. การพัฒนาทักษะด้านการโทรเชิญลูกค้าผ่านทางโทรศัพท์  
ในส่วนของทักษะทางด้านการโทรเชิญลูกค้าก็ถือเป็นสิ่งสำคัญในการช่วยกระตุ้นยอดขายให้เป็นไปตามเป้าหมายของบริษัท ซึ่งบริษัทมีรายชื่อลูกค้าที่เป็นฐานข้อมูลจำนวนมากและมีมูลค่ามหาศาล หากพนักงานสามารถโทรเชิญลูกค้าให้เข้าเยี่ยมชม

โครงการ รับทราบข้อมูลต่างๆ เพื่อเป็นประโยชน์ในการตัดสินใจซื้อได้ดียิ่งขึ้น ซึ่งการเริ่มต้นที่ดีคือ ทักษะการโทรเชิญลูกค้าอย่างมีคุณภาพ

6. การพัฒนาทักษะการบริการหลังการขาย  
บริษัทมีความต้องการให้ลูกค้าได้รับความพึงพอใจในการบริการ ทั้งก่อนและหลังซื้อบ้านในโครงการ ตามวิสัยทัศน์ของผู้บริหาร และมาตรฐานการปฏิบัติงานขององค์กร เพื่อให้การบริการเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้าอย่างสูงสุด รวมทั้งการวิเคราะห์ปัญหาต่างๆ ทำให้เกิดการแก้ไข และป้องกันไม่ให้เกิดปัญหาขึ้นอีก และยังปรับปรุงการบริการให้ดียิ่งขึ้น ซึ่งผู้ที่ได้รับประโยชน์สูงสุดคือ ลูกค้า และบริษัทยังได้รับความไว้วางใจอีกด้วย

## การฝึกอบรมและพัฒนาศักยภาพพนักงาน

บริษัทให้ความสำคัญกับการฝึกอบรมและพัฒนาพนักงานทุกตำแหน่งงานให้พร้อมที่จะปฏิบัติงานในหน้าที่ของตนเองอย่างสมบูรณ์ครบถ้วน ตามความจำเป็นอย่างสม่ำเสมอ จึงได้จัดตั้งศูนย์ฝึกอบรม (PF Training Center) เริ่มตั้งแต่การเตรียมความพร้อมในการทำงานของพนักงานใหม่ การอบรมตามหน้าที่งาน การอบรมทักษะการใช้เครื่องมือในการทำงาน รวมถึงการพัฒนาศักยภาพพนักงานเพื่อเตรียมความพร้อมในการเลื่อนตำแหน่ง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าพนักงานจะสามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ เต็มความสามารถ โดยหลักสูตรที่บริษัทได้จัดเตรียมไว้สำหรับพนักงานทุกคน แบ่งประเภท ได้ดังนี้

1. หลักสูตรมาตรฐานเพื่อการปฏิบัติงาน (Standard)
2. หลักสูตรด้านการบริหารจัดการ (Management)
3. หลักสูตรด้านการทำงานเป็นทีม (Team Work)
4. หลักสูตรด้านการก่อสร้าง (Construction)
5. หลักสูตรด้านการออกแบบ (Design)
6. หลักสูตรด้านการขาย (Sale)
7. หลักสูตรด้านคุณภาพ (Quality)
8. หลักสูตรด้านบริการหลังการขาย (After Sale Service)

ในปี 2562 ตั้งแต่เดือน มกราคม – ธันวาคม ปี 2562 บริษัทได้จัดหลักสูตรฝึกอบรมภายใน (In-House Training) จำนวน 24 หลักสูตร จำนวน 850 คน รวมทั้งส่งพนักงานไปฝึกอบรมกับสถาบันภายนอก (Public Training) จำนวน 31 หลักสูตร จำนวน 46 คน ดังนั้น จำนวนรวมหลักสูตรทั้งสิ้นในช่วง มกราคม – ธันวาคม ปี 2562 จำนวน 55 หลักสูตร รวมผู้เข้าอบรมทั้งสิ้น 896 คน

ในปี 2563 ตั้งแต่เดือน มกราคม – ธันวาคม ปี 2563 บริษัทได้จัดหลักสูตรฝึกอบรมภายใน (In-House Training) จำนวน 5 หลักสูตร จำนวน 135 คน รวมทั้งส่งพนักงานไปฝึกอบรมกับสถาบันภายนอก (Public Training) จำนวน 7 หลักสูตร จำนวน 12 คน ดังนั้น จำนวนรวม

หลักสูตรทั้งสิ้นในช่วง มกราคม – ธันวาคม ปี 2563 จำนวน 12 หลักสูตร รวมผู้เข้าอบรมทั้งสิ้น 147 คน

ในปี 2564 ตั้งแต่เดือน มกราคม – ธันวาคม ปี 2564 บริษัทได้จัดหลักสูตรฝึกอบรมภายใน (In-House Training) จำนวน 1 หลักสูตร จำนวน 171 คน รวมทั้งส่งพนักงานไปฝึกอบรมกับสถาบันภายนอก (Public Training) จำนวน 1 หลักสูตร จำนวน 1 คน ดังนั้น จำนวนรวมหลักสูตรทั้งสิ้นในช่วง มกราคม – ธันวาคม ปี 2564 จำนวน 2 หลักสูตร รวมผู้เข้าอบรมทั้งสิ้น 172 คน

ในปี 2565 ตั้งแต่เดือน มกราคม – ธันวาคม ปี 2565 บริษัทได้จัดหลักสูตรฝึกอบรมภายใน (In-House Training) จำนวน 2 หลักสูตร จำนวน 118 คน รวมทั้งส่งพนักงานไปฝึกอบรมกับสถาบันภายนอก (Public Training) จำนวน 9 หลักสูตร จำนวน 10 คน ดังนั้น จำนวนรวมหลักสูตรทั้งสิ้นในช่วง มกราคม – ธันวาคม ปี 2565 จำนวน 11 หลักสูตร รวมผู้เข้าอบรมทั้งสิ้น 128 คน

## ข้อมูลสำคัญอื่นๆ

### รายชื่อบุคคลที่ได้รับมอบหมาย

#### เลขาธิการบริษัท

ตามข้อกำหนดในมาตรา 89/15 พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 กำหนดให้คณะกรรมการต้องจัดให้มีเลขานุการบริษัทรับผิดชอบในนามของบริษัทหรือคณะกรรมการดำเนินการ โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 11 สิงหาคม พ.ศ. 2551 ได้มีมติแต่งตั้งเลขานุการบริษัท คือนายปราโมทย์ เริ่มยินดี ทั้งนี้ คุณสมบัติของผู้ดำรงตำแหน่งเป็นเลขานุการบริษัท

#### ขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท

- จัดทำและเก็บรักษาเอกสารดังต่อไปนี้
  - ทะเบียนกรรมการ
  - หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการ รายงานการประชุม คณะกรรมการและรายงานประจำปีของบริษัท
  - หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นและรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
- เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร และส่งสำเนารายงานดังกล่าวให้ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายในเจ็ดวันทำการนับแต่วันที่ได้รับรายงานนั้น
- จัดทำระบบการเก็บรักษาเอกสารและหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการแสดงข้อมูลดังต่อไปนี้ รวมทั้งดูแลให้มีการเก็บรักษาเอกสารหรือหลักฐานดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ในระยะเวลาไม่น้อยกว่าห้าปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว

การเก็บรักษาเอกสารและหลักฐานข้างต้น ให้หมายความรวมถึง การเก็บรักษาด้วยระบบคอมพิวเตอร์หรือระบบอื่นใดที่สามารถเรียกดูได้โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงข้อความ

- การให้ข้อมูลประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น
  - งบการเงินและรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท หรือรายงานอื่นใดที่ต้องเปิดเผยตามมาตรา 56 มาตรา 57 มาตรา 58 หรือ มาตรา 199 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
  - ความเห็นของบริษัทเมื่อมีผู้ทำคำเสนอซื้อหุ้นของบริษัทจากผู้ถือหุ้นเป็นการทั่วไป
  - การให้ข้อมูลหรือรายงานอื่นใดเกี่ยวกับกิจการที่บริษัทจัดทำขึ้นเพื่อเผยแพร่ต่อผู้ถือหุ้นหรือประชาชนทั่วไป ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนกำหนด
- ดำเนินการอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนดต่อไป
  - ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท มติคณะกรรมการ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น และไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ
  - ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบและความระมัดระวัง ระวังวิญญูชนผู้ประกอบธุรกิจเช่นนั้นจะพึงกระทำภายใต้สถานการณ์อย่างเดียวกัน โดย
    - การตัดสินใจได้กระทำไปด้วยความเชื่อโดยสุจริตและสมเหตุสมผลว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญ
    - การตัดสินใจได้กระทำบนพื้นฐานข้อมูลที่เชื่อโดยสุจริตว่าเพียงพอ และ
    - การตัดสินใจได้กระทำไปโดยตนไม่มีส่วนได้เสีย ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมในเรื่องที่ตัดสินใจนั้น

ในกรณีที่เลขานุการบริษัทพ้นจากตำแหน่งไม่ว่าจะปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้คณะกรรมการแต่งตั้งเลขานุการบริษัทคนใหม่ภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่เลขานุการบริษัทคนเดิมพ้นจากตำแหน่งหรือไม่ว่าจะปฏิบัติหน้าที่ได้ และมอบหมายให้นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา ปฏิบัติหน้าที่แทนในช่วงเวลาดังกล่าว

### ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการกำกับบัญชี

บริษัท ฯ มอบหมายให้นางสาววรรณภา อภิชนปัญญา\* ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มการเงิน เป็นผู้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการกำกับบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2561

หมายเหตุ \*นางสาววรรณภา อภิชนปัญญา ถึงแก่กรรม วันที่ 25 มีนาคม 2565

## ผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

ในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 1/2565 วันที่ 27 มกราคม 2565 คณะกรรมการตรวจสอบได้เห็นชอบให้นางสาวดวงพร เริ่มยินดี ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่สำนักตรวจสอบภายใน ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัทต่อเนื่องไปอีก เนื่องจากมีวุฒิการศึกษา ประสบการณ์ด้านการตรวจสอบภายในในธุรกิจ และมีความเข้าใจใน กิจกรรมดำเนินงานของบริษัทเป็นอย่างดี มีการอบรมเหมาะสม เพียงพอกับการปฏิบัติหน้าที่ จึงเห็นว่ามีคุณสมบัติที่จะปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว และบริษัทมีแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการแต่งตั้ง ถอดถอน

และโยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ โดยคุณสมบัติของผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในปรากฏในเอกสารแนบ

## รายชื่อหัวหน้างานนักลงทุนสัมพันธ์

บริษัทฯ มอบหมายให้ นายธีรวิทย์ สิงห์ณรงค์ธ ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มสนับสนุน เป็นผู้จัดการส่วนนักลงทุนสัมพันธ์ กรณีที่นักลงทุนและผู้เกี่ยวข้องมีข้อสงสัยและต้องการสอบถาม สามารถติดต่อได้ที่ โทร 0-2247-7500 หรือ E-mail : ir@pf.co.th

## ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (audit fee) รอบสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายการที่	ชื่อบริษัทผู้จ่าย	ชื่อ	ค่าสอบบัญชี
1.	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)	บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด	3,200,000
2.	บริษัทย่อย	บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด	9,500,000
3.	บริษัทร่วมค้า	บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด	2,745,000
<b>รวมค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (audit fee)</b>			<b>15,445,000</b>

ค่าบริการอื่น (non-audit fee) มีรายละเอียด ดังนี้

รายการที่	ชื่อบริษัทผู้จ่าย	ประเภทของงานบริการอื่น (non-audit service)	ผู้ให้บริการ	ค่าตอบแทน
4.	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)	-ไม่มี-	บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด	-
<b>รวมค่าตอบแทนสำหรับงานบริการอื่น (non-audit fee)</b>				<b>-</b>

# รายงานผลการดำเนินงานสำคัญ ด้านการกำกับดูแลกิจการ

## สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

การเข้าร่วมประชุมและการจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการรายบุคคล

รายชื่อกรรมการ	จำนวนการเข้าร่วมประชุม/จำนวนการประชุมทั้งหมด (ครั้ง)			
	คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการตรวจสอบ	คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
1.ดร.ทนง พัทยะ	4/4	-	-	-
2.นายศานิต อรรถกฤษณาสกุล	3/4	-	-	-
3.นายวิทยา เบนดิวิวัฒน์	4/4	-	2/2	-
4.นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	4/4	-	2/2	-
5.นายวงศกรณ ประสิทธิ์วิภาต	4/4	-	-	-
6.นายวิชาญ ศิริเวชวรารุณ	4/4	-	-	-
7.นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์	4/4	-	-	-
8.นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์	4/4	-	-	-
9.นายธงชัย จีรอลงกรณ์	4/4	-	-	-
10.นางเนื่อนวล สวัสดิกุล ณ อยุธยา**	-	2/5	-	-
11.นายเอกกมล ศิริวัฒน์*	4/4	-	-	-
12.นายบรรลือ จันทาคติชัย*	4/4	5/5	-	-
13.นายมานิตย์ สุราพร*	4/4	5/5	-	-
14.นายบุญเยี่ยม เหลืองนาคทองดี	-	-	-	3/3
15.นายเชิดศักดิ์ ภูเกียรตินันท์	-	-	-	3/3
16.นายปราโมทย์ เริ่มยินดี	-	-	-	-
17.นายวัฒนา สุทธิพนิจธรรม***	3/4	3/5	-	3/3
18.นายรุ่งโรจน์ สิงหนัดกิจ****	3/4	-	-	-

หมายเหตุ \* กรรมการอิสระ

\*\* นางเนื่อนวล สวัสดิกุล ณ อยุธยา ครบกำหนดวาระจากตำแหน่งกรรมการ และกรรมการตรวจสอบ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 25 เมษายน พ.ศ. 2565

\*\*\* นายวัฒนา สุทธิพนิจธรรม เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 เมื่อวันที่ 25 เมษายน พ.ศ. 2565

\*\*\*\* นายรุ่งโรจน์ สิงหนัดกิจ เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 เมื่อวันที่ 25 เมษายน พ.ศ. 2565

## การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทมีนโยบายส่งตัวแทน เข้าร่วมเป็นกรรมการ และผู้บริหาร เพื่อควบคุมและกำหนดนโยบายในการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ซึ่งได้ตระหนักและให้ความสำคัญในหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยเน้นความโปร่งใสของการดำเนินธุรกิจ ตามหลักธรรมาภิบาล

## การดูแลการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทมีนโยบายห้ามกรรมการและผู้บริหารนำข้อมูลภายในของบริษัทซึ่งยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนไปเปิดเผยเพื่อแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตนหรือเพื่อประโยชน์แก่ผู้อื่นไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม นอกจากนี้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทที่ได้รับข้อมูลทางการเงินของบริษัทต้องไม่ใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าวในระยะเวลา 1 เดือนก่อนเปิดเผยสู่สาธารณะ โดยบริษัทได้แจ้งให้กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทข้างต้นหลีกเลี่ยงการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทก่อนที่งบการเงินจะเปิดเผยสู่สาธารณะ รวมทั้งได้แจ้งให้กรรมการและผู้บริหารเข้าใจถึงภาระหน้าที่ในการรายงานการถือครองหลักทรัพย์ในบริษัท ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตามมาตรา 59 และบทลงโทษตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดบทลงโทษทางวินัยต่อพนักงานของบริษัทที่กระทำการฝ่าฝืนระเบียบข้อบังคับ หรือประกาศของบริษัท ซึ่งระบุไว้ในระเบียบข้อบังคับในการปฏิบัติงานของพนักงาน

## การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

### นโยบายต่อต้านการทุจริต

บริษัทมีนโยบายที่จะดำเนินงานด้วยความโปร่งใส มีคุณธรรม ภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมายและจริยธรรมทางธุรกิจ และมีการดำเนินการเพื่อป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริตและคอร์รัปชัน ดังนี้

1. บริษัทกำหนดแนวปฏิบัติให้พนักงานถือปฏิบัติต่อผู้รับเหมาทุกรายอย่างเท่าเทียม โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่เป็นธรรมทั้งสองฝ่ายตามข้อตกลงทางการค้าที่ทำระหว่างกัน และมีให้กระทำการหรือยกเว้นกระทำการใดๆ ที่เป็นการเอื้อประโยชน์ให้แก่ผู้รับเหมา หากฝ่าฝืนบริษัทจะถือเป็นความผิดร้ายแรงและลงโทษสถานหนัก
2. บริษัทได้สื่อสารนโยบายไปทั้งระดับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ให้ดำเนินการด้วยความซื่อสัตย์สุจริต อยู่ภายใต้กฎหมายโดยเคร่งครัด และยึดถือจริยธรรมของบริษัท
3. มอบหมายให้สายงานทรัพยากรมนุษย์ สำนักเลขานุการบริษัท และสำนักตรวจสอบภายใน ให้คำแนะนำปรึกษาแก่พนักงาน เพื่อป้องกันการกระทำความผิดโดยไม่เจตนา

4. บริษัทจัดให้มีช่องทางการรายงานการพบเห็นพฤติกรรมที่อาจเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชันภายในบริษัท

รวมถึงบริษัทได้จัดตั้งสำนักตรวจสอบภายใน เพื่อรับผิดชอบตรวจสอบการปฏิบัติงานภายในองค์กรให้เป็นไปตามกฎระเบียบ หลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด ซึ่งครอบคลุมการจัดซื้อจัดจ้าง และแต่งตั้งคณะอนุกรรมการจัดซื้อจัดจ้าง เพื่อพิจารณารายการจัดซื้อจัดจ้างเพื่อให้เกิดความโปร่งใสและเป็นธรรม

### แนวทางการป้องกันการมีส่วนร่วมเกี่ยวข้องกับคอร์รัปชัน

บริษัทกำหนดหลักการในจริยธรรมทางธุรกิจห้ามพนักงานเรียกร้องทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใดจากลูกค้า ผู้รับเหมา หรือผู้เกี่ยวข้องอื่นๆ ห้ามใช้ทรัพย์สินหรือแอบอ้างชื่อของบริษัท รวมถึงใช้อำนาจหน้าที่เพื่อแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตัว ผู้บริหารและพนักงานทุกคนควรหลีกเลี่ยงการรับของกำนัลจากลูกค้า ผู้รับเหมา เว้นแต่ของขวัญตามเทศกาล ประเพณีที่มีมูลค่าตามสมควรไม่สูงกว่าปกติทั่วไป ทั้งนี้องค์กรได้พิจารณาถึงโอกาสที่จะเกิดการทุจริต ในการประเมินความเสี่ยงที่จะบรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กร มีการทบทวนเป้าหมายการปฏิบัติงานอย่างรอบคอบว่ามีความเป็นไปได้ ผลตอบแทนที่ให้สมเหตุสมผลและไม่ส่งเสริมให้พนักงานกระทำการไม่เหมาะสม รวมถึงคณะกรรมการตรวจสอบได้สอบถามผู้บริหารเกี่ยวกับโอกาสในการเกิดทุจริตและมาตรการที่บริษัทดำเนินการเพื่อป้องกันเรื่องดังกล่าว

บริษัทกำหนดแนวปฏิบัติให้พนักงานถือปฏิบัติต่อผู้รับเหมาทุกรายอย่างเท่าเทียม โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่เป็นธรรมทั้งสองฝ่ายตามข้อตกลงทางการค้าที่ทำระหว่างกัน และมีให้กระทำการหรือยกเว้นกระทำการใดๆ ที่เป็นการเอื้อประโยชน์ให้แก่ผู้รับเหมา หากฝ่าฝืนบริษัทจะถือเป็นความผิดร้ายแรงและลงโทษสถานหนัก และมีการดำเนินการเพื่อป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริตและคอร์รัปชัน ดังนี้

- บริษัทได้สื่อสารนโยบายไปทั้งระดับกรรมการ ผู้บริหารและพนักงาน ให้ดำเนินการด้วยความซื่อสัตย์สุจริต อยู่ภายใต้กฎหมายโดยเคร่งครัด และยึดถือจริยธรรมของบริษัท
- มอบหมายให้สายงานทรัพยากรมนุษย์ สำนักเลขานุการบริษัท และสำนักตรวจสอบภายใน ให้คำแนะนำปรึกษาแก่พนักงาน เพื่อป้องกันการกระทำความผิดโดยไม่เจตนา
- บริษัทจัดให้มีช่องทางการรายงานการพบเห็นพฤติกรรมที่อาจเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชันภายในบริษัท
- การให้ความร่วมมือกับผู้ตรวจสอบภายในและผู้ตรวจสอบจากภายนอก บุคลากรทุกระดับจะต้องให้ความร่วมมืออย่างเต็มที่ รวมทั้งให้ข้อมูลที่สมบูรณ์ต่อสำนักตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชีของบริษัทซึ่งมีหน้าที่ตรวจสอบและประเมินขั้นตอนกระบวนการ ตลอดจนระบบการควบคุมภายในว่ามีอยู่เพียงพอมีประสิทธิภาพ สามารถตอบสนองต่อเป้าหมายได้อย่างสมบูรณ์



## การติดตามผลและประเมินผลตามนโยบายการป้องกัน การมีส่วนร่วมเกี่ยวข้องกับคอร์รัปชัน

บริษัทมีการติดตามและประเมินผลตามนโยบายต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน ซึ่งหน่วยงานที่มีหน้าที่ตรวจสอบการกำกับดูแลกิจการของบริษัทอยู่เสมอ ได้แก่ สำนักตรวจสอบภายใน ฝ่ายทรัพยากรมนุษย์ และเลขานุการบริษัท บริษัทคาดหวังให้ทุกคนรายงานโดยสุจริตถึงการปฏิบัติที่ขัดหรือสงสัยว่าจะขัดต่อหลักการฯ ต่อผู้บังคับบัญชาโดยตรงหรือในกรณีที่ไม่มีอาจรายงานต่อผู้บังคับบัญชาได้อาจขอคำปรึกษาจากเลขานุการบริษัท สำนักตรวจสอบภายใน หรือฝ่ายทรัพยากรมนุษย์ โดยข้อมูลที่ให้นั้นจะถือเป็นความลับ ทั้งนี้ผู้บังคับบัญชาเองก็มีภาระหน้าที่ต้องสอดส่องและแนะนำผู้ใต้บังคับบัญชาตามลำดับชั้นให้ปฏิบัติให้สอดคล้องกับนโยบายและจรรยาบรรณที่บริษัทได้กำหนดไว้ในหลักการฯ อย่างสม่ำเสมอ

**จรรยาบรรณธุรกิจ** คณะกรรมการบริษัท ยังได้จัดทำ “จรรยาบรรณธุรกิจ” ขึ้น ซึ่งครอบคลุมกฎเกณฑ์ นโยบายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนแนวปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม เพื่อให้พนักงานยึดถือเป็นแนวปฏิบัติร่วมกัน และถือเป็นส่วนหนึ่งของระเบียบข้อบังคับพนักงาน ทั้งนี้ได้ประกาศให้พนักงานทุกคนได้รับทราบ และเผยแพร่ไว้ในเว็บไซต์ของบริษัท โดยสามารถดูรายละเอียดได้ที่ [www.pf.co.th/ir](http://www.pf.co.th/ir)

## รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ ตรวจสอบ

ในปี 2565 บริษัทมีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ 5 ครั้ง โดยมีกรรมการตรวจสอบเข้าประชุมครบองค์ประชุมทุกครั้ง ทั้งนี้ได้เปิดเผยรายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีที่ผ่านมา โดยครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้

1. การสอบทานรายงานทางการเงิน
2. การสอบทานระบบการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง
3. การสอบทานการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
4. การสอบทานรายการที่เกี่ยวข้องโยกกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
5. การตรวจสอบภายใน
6. การพิจารณาคัดเลือกผู้สอบบัญชีประจำปี 2566

# การควบคุมภายในและ รายการระหว่างกัน

## การควบคุมภายใน

### ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับระบบ การควบคุมภายในของบริษัท

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2566 โดยมีกรรมการอิสระเข้าร่วมประชุมครบทั้ง 5 ท่าน และเป็นกรรมการตรวจสอบ 3 ท่าน คณะกรรมการบริษัทได้ประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทและบริษัทย่อย ตามแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ซึ่งรวมถึงการบริหารจัดการความเสี่ยง โดยการชักถามข้อมูลจากฝ่ายบริหาร พิจารณาผลการสอบทานความเพียงพอของการควบคุมภายในโดยคณะกรรมการตรวจสอบ แล้วสรุปได้ว่าการประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทและบริษัทย่อยในด้านต่างๆ 5 องค์ประกอบ คือ การควบคุมภายในองค์กร การประเมินความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงาน ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และระบบการติดตาม คณะกรรมการบริษัทเห็นว่า ระบบการควบคุมภายในของบริษัทและบริษัทย่อยมีความเพียงพอและเหมาะสม โดยบริษัทและบริษัทย่อยได้จัดทำมีบุคลากรอย่างเพียงพอที่จะดำเนินการตามระบบได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งบริษัทมีระบบการควบคุมภายในในเรื่องการติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยให้สามารถป้องกันทรัพย์สินของบริษัทและบริษัทย่อยจากการที่กรรมการหรือผู้บริหารนำไปใช้โดยมิชอบหรือโดยไม่มีอำนาจ และบริษัทไม่พบข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่มีสาระสำคัญที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อการดำเนินงานของบริษัท นอกจากนี้ ผู้สอบบัญชีของบริษัทคือ บริษัท ไพร์วอเดอร์แฮร์ส คูเปอร์ส์ เอ็มเอเอส จำกัด ซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบงบการเงินรายไตรมาสและประจำปี 2565 ไม่มีข้อสังเกตเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่มีสาระสำคัญซึ่งมีผลกระทบต่อการเงินของบริษัท และคณะกรรมการตรวจสอบได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี การบริหารความเสี่ยง การกำกับดูแลการปฏิบัติงาน และการควบคุมภายในของบริษัท ในปี 2565 ตามที่แสดงไว้ในเอกสารแนบ 5 รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการบริษัทยึดถือการดำเนินธุรกิจตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อสร้างคุณค่าให้แก่บริษัทให้สามารถดำรงอยู่ได้อย่างยั่งยืน โดยให้ความสำคัญกับธรรมาภิบาลทางธุรกิจ ความเป็นธรรมกับทุกฝ่าย ตระหนักและรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม และบริหารจัดการผู้มีส่วนได้เสียอย่างเหมาะสม คณะกรรมการมีความเป็นอิสระจากฝ่ายบริหาร และทำหน้าที่กำกับดูแล (Oversight) และพัฒนาการดำเนินการด้านการควบคุมภายใน มีการกำหนดบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการแยกจากฝ่ายบริหาร ส่งเสริมสิทธิเฉพาะอำนาจของกรรมการบริษัทไว้อย่างชัดเจน ฝ่ายบริหารมีบทบาทสำคัญอย่างยิ่งในการผลักดันให้บริษัทบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายภายใต้

การบริหารจัดการที่เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ฝ่ายบริหารถือปฏิบัติตามนโยบายของคณะกรรมการบริษัท โดยเคร่งครัด บริษัทมีคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ทำหน้าที่ดูแลและบริหารจัดการความเสี่ยงในภาพรวม และมีสำนักตรวจสอบภายในทำหน้าที่ในการสร้างความเชื่อมั่น (Assurance) และให้คำปรึกษา (Advisory) เพื่อให้กระบวนการทำงานภายในบริษัทมีการกำกับดูแลกิจการที่ดี การบริหารความเสี่ยงเหมาะสม การควบคุมภายในมีประสิทธิภาพ รวมถึงการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์การดำเนินงานขององค์กร สำนักตรวจสอบภายในปฏิบัติหน้าที่โดยการกำกับดูแลของคณะกรรมการตรวจสอบที่ได้รับแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัทเพื่อทำหน้าที่ตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คณะกรรมการตรวจสอบมีความเป็นอิสระและเป็นกลไกสำคัญส่วนหนึ่งที่จะสนับสนุนให้บริษัทมีการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยบริษัทมีรายละเอียดการควบคุมภายในทั้ง 5 ด้านดังนี้

### 1) การควบคุมภายในองค์กร

บริษัทมีสภาพแวดล้อมการควบคุมภายในที่ดี มีความเหมาะสมเพียงพอและมีประสิทธิภาพในการดำเนินธุรกิจ คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารมีแนวทาง และปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อตรงและรักษาจรรยาบรรณทั้งในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ลูกค้า คู่ค้า ผู้มีส่วนได้เสียอื่นและบุคคลภายนอก คณะกรรมการบริษัทกำหนดจรรยาบรรณธุรกิจ (Code of conduct) ซึ่งกำหนดแนวปฏิบัติที่ดีด้านต่างๆ ได้แก่ ความรับผิดชอบ ต่อผู้ถือหุ้น ลูกค้า คู่ค้า คู่แข่งทางการค้า พนักงาน และส่วนรวม การเคารพสิทธิมนุษยชน ต่อด้านการทุจริตคอร์รัปชัน ปฏิเสธการรับของกำนัลและการเลี้ยงรับรอง และไม่ปฏิบัติตนในลักษณะที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัท เพื่อให้พนักงานยึดถือเป็นแนวปฏิบัติ มีจริยธรรมตามที่บริษัทคาดหวัง โดยมีกรรมการ ผู้บริหาร ประพฤติตนเป็นแบบอย่างที่ดี กำหนดนโยบายการกำกับดูแลการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบปฏิบัติงานของบริษัท นโยบายการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง และมีข้อกำหนดห้ามผู้บริหารและพนักงานปฏิบัติตนในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ กรณีมีการปฏิบัติไม่สอดคล้องหรือบริษัทได้รับข้อร้องเรียนจากภายในหรือภายนอกบริษัทจะมีการตรวจสอบข้อเท็จจริงตามขั้นตอนที่กำหนดไว้ สายงานทรัพยากรมนุษย์เน้นย้ำให้บุคลากรดำเนินงานด้วยความโปร่งใส ครอบคลุมทั้งการปฏิบัติหน้าที่ประจำวัน การตัดสินใจในเรื่องต่างๆ และการปฏิบัติตนต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม และสื่อสารกรณีศึกษาการปฏิบัติไม่ถูกต้องตามกฎหมาย ระเบียบของบริษัท และจรรยาบรรณธุรกิจ ให้พนักงานรับทราบเพื่อเป็นแนวทางป้องกัน

คณะกรรมการบริษัททำหน้าที่กำกับดูแลให้บริษัทกำหนดเป้าหมายการดำเนินธุรกิจที่ชัดเจน วัดผลได้ และกำกับดูแลการพัฒนาและการดำเนินการด้านการควบคุมภายในของบริษัท ฝ่ายบริหารกำหนด

โครงสร้างองค์กรที่สนับสนุนการบรรลุวัตถุประสงค์ของบริษัทโดยพิจารณาถึงความเหมาะสมทั้งทางธุรกิจและกฎหมาย กำหนดอำนาจในการสั่งการและความรับผิดชอบที่เหมาะสม แบ่งแยกหน้าที่ให้เกิดการตรวจสอบและถ่วงดุลระหว่างกัน และกำหนดให้บุคลากรมีหน้าที่และความรับผิดชอบการควบคุมภายใน บริษัทมีนโยบายและวิธีปฏิบัติการพัฒนาและรักษาบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ

## 2) การประเมินความเสี่ยง

บริษัทตระหนักและให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยง เพื่อให้บริษัทบรรลุวัตถุประสงค์การดำเนินงานภายใต้การเปลี่ยนแปลงที่อาจส่งผลกระทบต่อบริษัททั้งจากภายในและภายนอก โดยบริษัทมีคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงรับผิดชอบการพิจารณาโครงสร้างนโยบาย กรอบการบริหารความเสี่ยง แผนการจัดการความเสี่ยง การทบทวนและติดตาม และรายงานผลต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างต่อเนื่อง คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงสื่อสารนโยบายการบริหารความเสี่ยงให้ผู้บริหารหน่วยงานรับทราบและถือปฏิบัติ โดยบริษัทบริษัทมีการระบุความเสี่ยงทุกประเภทที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจทั้งระดับองค์กร และหน่วยงาน เพื่อกำหนดมาตรการและแผนปฏิบัติงานเพื่อจัดการความเสี่ยง ประเมินโอกาสที่จะเกิดการทุจริตและกำหนดมาตรการเพื่อป้องกันหรือแก้ไข

## 3) การควบคุมการปฏิบัติงาน

มาตรการควบคุมของบริษัทเหมาะสมกับความเสี่ยงขององค์กร และมีมาตรการควบคุมภายในที่เป็นลายลักษณ์อักษรครอบคลุมกระบวนการต่างๆ อย่างเหมาะสม อาทิ ด้านธุรกรรมด้านการเงิน มีการทบทวนระเบียบ คู่มือการปฏิบัติงานให้เหมาะสมและมีประสิทธิภาพอยู่เสมอ เพื่อป้องกันและลดข้อผิดพลาด มีการสอบทานผลการดำเนินงาน โดยฝ่ายบริหารอย่างสม่ำเสมอ ด้านการจัดซื้อจัดจ้าง มีการดำเนินการตามระเบียบจัดซื้อจัดจ้างของบริษัท ซึ่งได้กำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบในกระบวนการจัดซื้อจัดจ้างไว้อย่างชัดเจน เช่น อำนาจหน้าที่ วงเงินอนุมัติ การกำหนดความต้องการ และการตรวจรับสินค้า/บริการ และการบริหารทั่วไป มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ของผู้บริหารในแต่ละระดับไว้อย่างชัดเจนรัดกุม เพื่อให้สามารถป้องกันการทุจริตได้ มีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบด้านการอนุมัติ บันทึกบัญชี ดูแลจัดเก็บทรัพย์สิน เพื่อให้สามารถตรวจสอบซึ่งกันและกันได้ นอกจากนี้ มีนโยบายให้การทำธุรกรรมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ และผู้บริหาร รวมถึงผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวเป็นไปตามขั้นตอนที่กำหนด โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัท และจัดให้มีการสอบทานรายการดังกล่าวเพื่อให้มั่นใจว่าได้มีการปฏิบัติตามหน้าที่ตามหลักเกณฑ์

## 4) ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล

บริษัทมีการบริหารจัดการ และจัดเก็บข้อมูลอย่างเหมาะสม ปลอดภัย เพื่อให้มั่นใจว่าระบบสารสนเทศที่สำคัญและเกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัททั้งจากภายในและภายนอกมีคุณภาพ เพียงพอต่อการปฏิบัติงาน และตัดสินใจ คณะกรรมการบริษัทได้รับข้อมูลที่จำเป็นและเพียงพอสำหรับใช้ประกอบการตัดสินใจ สามารถเข้าถึงแหล่งข้อมูลที่จำเป็นต่อการปฏิบัติงานได้จากบุคคลที่บริษัทมอบหมาย ผู้ตรวจสอบภายใน ผู้สอบบัญชี และบริษัทรายงานข้อมูลที่สำคัญให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบอย่างสม่ำเสมอ บริษัทมีช่องทางการสื่อสารภายใน

ที่เหมาะสม มีประสิทธิภาพ ได้แก่ ผ่านอินเทอร์เน็ตของบริษัท อีเมล มีช่องทางการสื่อสารลับให้แก่บุคคลภายในแจ้งข้อมูลหรือเบาะแสเกี่ยวกับการทุจริตภายในองค์กร โดยส่งหนังสือถึงผู้บังคับบัญชาทุกระดับชั้น ผู้อำนวยการสายงานทรัพยากรมนุษย์ สำนักตรวจสอบภายใน หรือ เลขาธิการบริษัท หรือ กรรมการบริษัท รวมถึงจัดให้มีช่องทางสำหรับการสื่อสารกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียภายนอกหลายช่องทาง ได้แก่ เว็บไซต์บริษัท [www.pf.co.th](http://www.pf.co.th) เฟซบุ๊ก และบริษัทมี Call Center 1375 เป็นศูนย์กลางการให้ข้อมูลทั้งสินค้าและข้อมูลอื่นๆ ของบริษัท ตลอดจนเข้าร่วมกิจกรรมบริษัทจดทะเบียนพบผู้ลงทุนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงมีหน่วยงานลงทุนสัมพันธ์ที่บริษัทมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงเพื่อเปิดเผยข้อมูลสำคัญแก่ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอย่างสม่ำเสมอ

## 5) ระบบการติดตาม

บริษัทมีการติดตามและประเมินผลการควบคุมภายใน เพื่อให้มั่นใจว่าการควบคุมภายในยังดำเนินไปอย่างครบถ้วน เหมาะสม และมีการพัฒนาปรับปรุงให้เหมาะสมอยู่เสมอ โดยผู้บริหารหน่วยงานประเมินความเสี่ยงของหน่วยงาน ทาหรือและแลกเปลี่ยนข้อมูลกับสำนักตรวจสอบภายใน กำหนดการควบคุมของหน่วยงาน ติดตามและประเมินผล เพื่อกำกับดูแลหน่วยงานให้ปฏิบัติตามข้อกำหนด กำหนด ระเบียบปฏิบัติงาน บริษัทมีสำนักตรวจสอบภายในที่เป็นอิสระซึ่งขึ้นตรงกับคณะกรรมการตรวจสอบ ทำหน้าที่ตรวจสอบการปฏิบัติตามระบบการควบคุมภายในที่วางไว้ และประเมินประสิทธิผลระบบการควบคุมภายใน กรณีมีข้อควรปรับปรุงมีการรายงานผู้บริหารระดับสูง เพื่อกำหนดแนวทางปรับปรุง และติดตามการปรับปรุงการควบคุมภายในตามข้อเสนอแนะ และรายงานผลการประเมินการควบคุมภายในของบริษัทต่อคณะกรรมการตรวจสอบเป็นรายไตรมาส บริษัทส่งเสริมให้ผู้ตรวจสอบภายในปฏิบัติหน้าที่ตามมาตรฐานสากล การปฏิบัติงานวิชาชีพตรวจสอบภายใน บริษัทมีนโยบายให้ฝ่ายบริหารรายงานต่อคณะกรรมการบริษัททันทีในกรณีเกิดเหตุการณ์หรือสงสัยว่ามีเหตุการณ์ทุจริตอย่างร้ายแรง นอกจากนี้ บริษัทมีกระบวนการติดตามการปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจ และข้อกำหนดห้ามผู้บริหารและพนักงานปฏิบัติตนในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยผู้บังคับบัญชาของหน่วยงาน สายงานทรัพยากรมนุษย์ และสำนักตรวจสอบภายใน

## หัวหน้างานตรวจสอบภายใน

ในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 1/2566 วันที่ 24 มกราคม 2566 คณะกรรมการตรวจสอบได้เห็นชอบให้นางสาวดวงพร เริ่มยินดี ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่สำนักตรวจสอบภายใน ดำรงตำแหน่งหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในของบริษัทต่อเมื่อไปอีก เนื่องจากมีวุฒิการศึกษา ประสบการณ์ด้านการตรวจสอบภายในในธุรกิจ และมีความเข้าใจในกิจกรรมดำเนินงานของบริษัทเป็นอย่างดี มีการอบรมเหมาะสมเพียงพอต่อการปฏิบัติหน้าที่ จึงเห็นว่ามีคุณสมบัติเหมาะสมที่จะปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว และบริษัทมีแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการแต่งตั้งถอดถอน และโยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ โดยคุณสมบัติของผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในปรากฏในเอกสารแนบ 3

## รายการระหว่างกัน

### 1. รายการระหว่างกันของ PF กับบริษัทย่อย

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)			ปี 2565 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2564 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2563 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการ ตรวจสอบ
	ปี 2565	ปี 2564	ปี 2563	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา บริการ เพื่อเช่าและ โรงแรม		กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา บริการและ อื่นๆ		กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา บริการและ อื่นๆ		กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา บริการและ อื่นๆ		กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา บริการและ อื่นๆ				
				กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา บริการ	กลุ่มธุรกิจ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา บริการ	กลุ่มธุรกิจ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา บริการ	กลุ่มธุรกิจ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา บริการ	กลุ่มธุรกิจ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา บริการ	กลุ่มธุรกิจ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา บริการ	กลุ่มธุรกิจ เพื่อเช่าและ โรงแรม	
เงินให้กู้ยืม																
1 ม.ค.	3,807	6,776	9,280	2,890	581	336	-	2,969	3,444	363	-	3,301	5,405	544	30	บริษัทให้บริษัทย่อยกู้ยืมเงินเพื่อนำไปใช้ ในการดำเนินงาน <b>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</b> รายการดังกล่าวเป็นการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทย่อย โดยอัตราดอกเบี้ยกำหนดจากต้นทุนทางการเงินของบริษัทย่อย+0.25% ต่อปี และฝ่ายจัดการซื้อบริษัทฯ ช่วยลดภาระดอกเบี้ยเงินกู้ยืมได้
ผลการงบจากงบการเงิน มาตรฐานการรายงาน ทางการเงินใหม่กับปีก่อนปี	-	-	(1,058)	-	-	-	-	-	-	-	-	(105)	(696)	(257)	-	
กู้ยืม	264	1,041	916	214	-	50	-	504	506	31	-	353	482	81	-	
(รับชำระ)	(488)	(3,977)	(2,537)	(488)	-	-	-	(588)	(3,389)	-	-	(576)	(1,931)	-	(30)	
(ค่าธรรมเนียมการกู้ยืม)	-	(1)	(3)	-	-	-	-	-	(1)	-	-	-	(3)	-	-	
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียม การกู้ยืม	-	3	1	-	-	-	-	-	3	-	-	-	1	-	-	
ผลต่างอัตราแลกเปลี่ยน จากการแปลงค่าเงิน	(27)	(49)	189	-	(27)	-	-	-	(49)	-	-	-	189	-	-	
กลับรายการ ค่าเผื่อนขาดทุน	1	14	(12)	21	3	(23)	-	5	67	(58)	-	(4)	(3)	(5)	-	
31 ธ.ค.	3,557	3,807	6,776	2,637	557	363	-	2,890	581	336	-	2,969	3,444	363	-	







รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)			ปี 2565 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2564 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2563 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการ ตรวจสอบ
	ปี 2565	ปี 2564	ปี 2563	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้างและ บริการและ อื่นๆ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้างและ บริการและ อื่นๆ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ บริการและ อื่นๆ		
<b>หมายเหตุสำคัญ</b>																
บริษัทฯฯที่ดำเนินการซื้อขายเข้าที่ดิน พื้นที่ ขายให้แก่บริษัทฯฯเพื่อใช้เป็นสถานที่ ประกอบกิจการร้านสะดวกซื้อ																
<b>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</b>																
1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อประโยชน์ ในการดำเนินการของบริษัทฯฯ																
2) บริษัทฯฯและบริษัทฯฯมีการกำหนด ราคาต่อกัน ซึ่งอ้างอิงจากราคา ประเมินของผู้ประเมินราคาที่ได้รับ ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด.																
<b>บริษัทฯฯที่ดำเนินการพัฒนาจากบริษัทฯฯ</b>																
เพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดหาที่ดิน ของบริษัทฯฯ และซื้อที่ดินมาใช้ในการ ดำเนินการเพื่อวัตถุประสงค์ในการ กรรมสิทธิ์ที่ดินของบริษัทฯฯ เพื่อให้ บริษัทฯฯไม่ต้องยกมาในโครงการ เป็นทางสาธารณะประโยชน์																
<b>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</b>																
1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อประโยชน์ ในการดำเนินการของบริษัทฯฯและบริษัทฯฯ และการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ เป็นระบบแบบปฏิบัติโดยทั่วไปของผู้ ประกอบการพัฒนามอสมการบริษัทฯฯ																
2) บริษัทฯฯและบริษัทฯฯมีการกำหนด ราคาต่อกัน																
<b>บริษัทฯฯให้บริษัทฯฯเช่าที่ดิน พื้นที่ สเปซ ห้องชุด เพื่อใช้เป็นสถานที่ ประกอบกิจการร้านสะดวกซื้อ</b>																
<b>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</b>																
1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุน การดำเนินการของบริษัทฯฯ																
2) ราคาและเงื่อนไขเป็นเช่นเดียวกับ บุคคลภายนอก																

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)			ปี 2565 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2564 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2563 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการ ตรวจสอบ
	ปี 2565	ปี 2564	ปี 2563	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม			
เข้าพื้นที่ศูนย์การค้า																
เงินประกันเช่าพื้นที่																
	3	3	2	-	-	3	-	-	-	3	-	-	2	-		
ค่าเช่า	10	6	-	-	-	10	-	-	-	6	-	-	-	-		
ว่าจ้างผลิตชิ้นส่วนสำเร็จรูป ก่อสร้าง และปรับปรุง อาคารสำนักงาน																
มูลค่าสัญญา																
	319	256	163	-	-	-	319	-	-	256	-	-	-	163		
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	419	233	178	-	-	-	419	-	-	233	-	-	-	178		
เจ้าหน้าที่การค้า	207	83	75	-	-	-	207	-	-	83	-	-	-	75		
รวมกันโดยพิจารณาจากต้นทุนบวก กำไร																
บริษัทว่าจ้างให้บริษัทย่อยเป็นผู้บริหาร สโมสโนโครงการของบริษัท																
ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ																
1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุน การค้าเป็นธุรกิจของบริษัท																
2) อัตราค่าบริการเป็นราคาที่กำหนด ร่วมกันโดยพิจารณาจากต้นทุนบวก กำไร																
บริษัทซื้อสินค้าและบริการจากบริษัท ย่อย																
ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ																
1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุน การค้าเป็นธุรกิจของบริษัท																
2) ราคาเป็นเช่นเดียวกับบุคคล ภายนอก																

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)			ปี 2565 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2564 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2563 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการ ตรวจสอบ
	ปี 2565	ปี 2564	ปี 2563	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้างและ กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก อื่นๆ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้างและ กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก อื่นๆ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้างและ กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก อื่นๆ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้างและ กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก อื่นๆ		
ค้ำชำระเงิน																
เจ้าหนี้อื่น	-	-	87	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	87	-	
รับเงินจากลูกค้าแทน บริษัทย่อย																
มูลค่าส่วน	2	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
เจ้าหนี้อื่น	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ยืมเงินจากสถาบันการเงิน																
มูลค่าสัญญา	21	-	-	-	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ค่าธรรมเนียมและ บริการอื่นๆ	9	-	-	-	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
เรียกเก็บค่าธรรมเนียม การใช้สินเชื่อ (Commitment Fee)																
ลูกหนี้	1	1	7	-	1	-	-	-	-	1	-	-	-	7	-	

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)			ปี 2565 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2564 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2563 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการ ตรวจสอบ
	ปี 2565	ปี 2564	ปี 2563	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม			
เรียกเก็บค่าที่ปรึกษา																
รายได้อื่น	-	85	-	-	-	-	-	85	-	-	-	-	-	-	ทยักจ้างโรงแรม จากบริษัทย่อยกลุ่ม พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและ โรงแรมแห่งหนึ่ง	
ลูกหนี้	-	93	-	-	-	-	-	93	-	-	-	-	-	-	<b>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</b> รายการดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไข สัญญาที่ตกลงกัน	
กู้ยืมเงิน																
1 ม.ค.	351	747	625	351	-	-	747	-	-	625	-	-	-	-	บริษัทกู้ยืมเงินจากบริษัทย่อยเพื่อใช้เป็น เงินทุนหมุนเวียน	
กุมภาพันธ์	356	699	1,111	356	-	-	699	-	-	1,111	-	-	-	-	<b>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</b> รายการดังกล่าวเป็นการบริหารสภาพ คล่องของบริษัทในกลุ่ม โดยกำหนด อัตราดอกเบี้ยกู้ยืมระหว่างกัน	
(ชำระคืน)	(672)	(1,095)	(989)	(672)	-	-	(1,095)	-	-	(989)	-	-	-	-	อันเนื่องจากต้นทุนทางการเงินก่อด้วย ของลูกบริษัท	
31 ธ.ค.	35	351	747	35	-	-	351	-	-	747	-	-	-	-		
ดอกเบี้ยค้างจ่าย																
1 ม.ค.	5	3	6	5	-	-	3	-	-	6	-	-	-	-		
ดอกเบี้ยจ่าย	13	24	45	13	-	-	24	-	-	45	-	-	-	-		
(ชำระดอกเบี้ย)	(18)	(22)	(48)	(18)	-	-	(22)	-	-	(48)	-	-	-	-		
31 ธ.ค.	-	5	3	-	-	-	5	-	-	3	-	-	-	-		
กำไร-เกิน																
วงเงิน	3,425	4,581	5,277	3,338	-	-	4,544	-	-	5,240	-	-	-	37	บริษัทใช้กำไรกับเงินกู้ยืมของบริษัท ย่อยกับสถาบันการเงิน	
<b>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</b> รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนิน ธุรกิจของบริษัทย่อย เนื่องจากมีความ จำเป็นจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขในการ ขอรับการสนับสนุนเงินสินเชื่อจาก สถาบันการเงินเพื่อใช้ในการดำเนิน ธุรกิจ																



รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)			ปี 2565 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2564 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2563 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการ ตรวจสอบ ตรวจสอบ
	ปี 2565	ปี 2564	ปี 2563	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	
รายได้อื่น	480	600	672	480	-	-	-	600	-	-	-	672	-	-	-	บริษัทได้รับเงินเป็นเงินจากบริษัทย่อย
รายได้เงินปันผล	480	600	672	480	-	-	-	600	-	-	-	672	-	-	-	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวเป็นไปตามที่ประชุม คณะกรรมการของบริษัทย่อย

## 2. รายการระหว่างกันของ PF กับบริษัทร่วมค้า

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)			ปี 2565 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)					ปี 2564 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)					ปี 2563 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)					ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการ ตรวจสอบ
	ปี 2565	ปี 2564	ปี 2563	กลุ่มพัฒนา อสังหา ร่วมทุน HKL	กลุ่มพัฒนา อสังหา ร่วมทุน SEKISUI	กลุ่มพัฒนา อสังหา ร่วมทุน SUMITOMO	กลุ่มธุรกิจ บริการและ ธุรกิจ สาธารณูป โภค ร่วมทุน TU	กลุ่มพัฒนา อสังหา ร่วมทุน HKL	กลุ่มพัฒนา อสังหา ร่วมทุน SEKISUI	กลุ่มพัฒนา อสังหา ร่วมทุน SUMITOMO	กลุ่มธุรกิจ บริการและ ธุรกิจ สาธารณูป โภค ร่วมทุน TU	กลุ่มพัฒนา อสังหา ร่วมทุน HKL	กลุ่มพัฒนา อสังหา ร่วมทุน SEKISUI	กลุ่มพัฒนา อสังหา ร่วมทุน SUMITOMO	กลุ่มธุรกิจ บริการและ ธุรกิจ สาธารณูป โภค ร่วมทุน TU				
รายชา	บริษัทให้บริษัทรับค้ำกู้ยืมเงิน และ ซื้อหุ้นกู้ระยะสั้น/ระยะยาวที่ออกโดย บริษัทรับค้ำ																		
	1 บ.ค.	1,996	1,881	2,008	1,226	51	719	-	1,220	-	661	-	1,536	-	472	-	-		
	แสดง:-	-	-	(64)	-	-	-	-	-	-	-	-	(49)	-	(15)	-	-		
	มาตรการทางการเงินการดำเนินงาน	98	146	330	51	-	47	-	5	51	90	-	117	-	213	-	-		
	ทางการเงินใหม่เกี่ยวกับกฎบัตร	(153)	(30)	(388)	-	(51)	(102)	-	-	-	(30)	-	(388)	-	-	-	-		
หนี้สิน	10	(1)	(5)	4	-	6	-	1	-	-	(2)	-	4	-	(9)	-	-		
	2) การให้กู้ยืมดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาเดิม																		
	ผลขาดทุน	(61)	-	-	-	-	(61)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
แปลงเป็นเงินสดตามใบการรับรองค่า	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท และ ฝ่ายจัดการถือหุ้นว่าบริษัทรับค้ำ สามารถคืนเงินกู้ยืมได้																		
	31 ธ.ค.	1,890	1,996	1,881	1,281	-	609	-	1,226	51	719	-	1,220	-	661	-	-		
ดอกเบี้ยค้างรับ																			
1 บ.ค.	190	106	27	169	-	21	-	89	-	-	17	-	24	-	3	-	-		

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)			ปี 2565 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2564 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2563 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2565	ปี 2564	ปี 2563	กลุ่มพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ รวมกัน HKL	กลุ่มพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ รวมกัน SEKISUI	กลุ่มพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ รวมกัน HKL	กลุ่มธุรกิจ บริการและสาธารณูปโภค รวมกัน TU	กลุ่มพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ รวมกัน SEKISUI	กลุ่มพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ รวมกัน HKL	กลุ่มพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ รวมกัน HKL	กลุ่มธุรกิจ บริการและสาธารณูปโภค รวมกัน TU	กลุ่มพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ รวมกัน SUMITOMO	กลุ่มธุรกิจ บริการและสาธารณูปโภค รวมกัน TU			
ผลกระทบจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาถือปฏิบัติ	-	-	(1)	-	-	-	-	-	-	(1)	-	-	-	-		
ดอกเบี้ยรับ	144	132	121	-	51	-	83	2	47	-	86	-	35	-		
(รับชำระ)	(63)	(45)	(38)	-	(2)	(61)	-	(2)	(43)	-	(17)	-	(21)	-		
ค่าเผื่อเลวขาดทุน	(2)	(3)	(3)	(2)	-	(3)	-	-	-	(3)	-	-	-	-		
31 ธ.ค.	269	190	106	258	-	11	169	-	21	-	89	-	17	-		
ผลกระทบจากรายการใช้จ่ายค่าเป็นงาน																
ลูกหนี้	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-		
บริษัทได้รับเงินค่าใช้จ่ายค่าเป็นงานให้แก่บริษัทร่วมค้า																
ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ																
1) รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นจริง																
2) จำนวนที่เรียกเก็บเกี่ยวกับธนาคาร																
บริษัทรับจ้างพัฒนาโครงการ บริหารงานและจัดการทั่วไป งานวิจัยการตลาด ให้แก่บริษัทร่วมค้า																
ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ																
1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการค้าเป็นธุรกิจของบริษัท																
2) อัตราค่าบริการเป็นราคาที่เป็นธรรมและบริษัทร่วมค้ากำหนดร่วมกัน																
บริษัทว่าจ้างบริษัทร่วมค้าติดตั้งระบบเส็ตไฟฟ้าด้วยเซลล์แสงอาทิตย์ในโครงการของบริษัท																
ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ																
1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการค้าเป็นธุรกิจของบริษัท																
2) ราคาว่าจ้างเป็นราคาที่บริษัทและบริษัทร่วมค้าตกลงกับ																



#### 4. รายการระหว่างกันของบริษัทย่อยกับบริษัทย่อย

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)			ปี 2565 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2564 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2563 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการ ตรวจสอบ
	ปี 2565	ปี 2564	ปี 2563	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้างและ บริการและ อื่นๆ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้างและ บริการและ อื่นๆ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้างและ บริการและ อื่นๆ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้างและ บริการและ อื่นๆ			
บริษัท เอชเคที เพอร์เฟกต์ จำกัด (EP)																
ว่าจ้างผลิตชิ้นส่วนสำเร็จรูป และก่อสร้าง																
มูลค่าสัญญา	106	52	63	-	-	-	106	-	-	-	52	-	-	63	1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุน การค้าเป็นธุรกิจของ EP	
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	111	66	75	-	-	-	111	-	-	-	66	-	-	75	2) อัตราค่าบริการเป็นราคาที่กำหนด ร่วมกับโดยพิจารณาจากต้นทุนบวก กำไร	
เจ้าหนี้การค้า	138	69	16	-	-	-	138	-	-	-	69	-	-	16		
ให้เข้าพื้นที่																
รายได้ค่าเช่า	1	1	1	-	-	-	1	-	-	-	1	-	-	1	EP ให้รับเข้าอยู่กลุ่มธุรกิจบริการและ อื่นๆ เข้าที่ดิน พื้นที่ในสร เพื่อใช้เป็น สถานประกอบการร้านสะดวกซื้อ	
ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ																
1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุน การค้าเป็นธุรกิจของบริษัทฯ																
2) ราคาและเงื่อนไขเป็นเช่นเดียวกับ บุคคลภายนอก																
ซื้อสินค้าและบริการ																
ค่าใช้จ่ายในขาย	-	1	1	-	-	-	-	-	1	-	-	1	-	-	EP ซื้อสินค้าและบริการจากบริษัทย่อย กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อ เช่าและโรงแรม	
ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ																
1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุน การค้าเป็นธุรกิจของ EP																
2) ราคาเป็นเช่นเดียวกับบุคคลภายนอก																
เข้าพื้นที่ศูนย์การค้า																
ค่าเช่า	1	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-		

EP ว่าจ้างบริษัทย่อยกลุ่มธุรกิจก่อสร้าง  
ผลิตชิ้นส่วนสำเร็จรูปที่ใช้ในการก่อสร้าง  
และว่าจ้างก่อสร้าง

**ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ**  
1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุน  
การดำเนินงานธุรกิจของ EP  
2) อัตราค่าบริการเป็นราคาที่กำหนด  
ร่วมกันโดยพิจารณาจากต้นทุนบวก  
กำไร

EP ให้บริษัทย่อยกลุ่มธุรกิจบริการและ  
อื่นๆ เข้าที่ดิน พื้นที่สนธิ เพื่อใช้เป็น  
สถานที่ประกอบกิจการระดมซื้อ  
**ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ**  
1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุน  
การดำเนินงานธุรกิจของบริษัทย่อย  
2) ราคาและเงื่อนไขเป็นเช่นเดียวกับ  
บุคคลภายนอก

EP ซื้อสินค้าและบริการจากบริษัทย่อย  
กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อ  
เช่าและโรงแรม  
**ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ**  
1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุน  
การดำเนินงานธุรกิจของ EP  
2) ราคาเป็นเช่นเดียวกับบุคคลภายนอก

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)			ปี 2565 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2564 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2563 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ																																																																																																																																																																																									
	ปี 2565	ปี 2564	ปี 2563	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม		กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อ



รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)			ปี 2565 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)			ปี 2566 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)			ปี 2563 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)			ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2565	ปี 2564	ปี 2563	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้างและ กลุ่มธุรกิจ ค่าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้างและ กลุ่มธุรกิจ บริการและ อื่นๆ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้างและ กลุ่มธุรกิจ ค่าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้างและ กลุ่มธุรกิจ บริการและ อื่นๆ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้างและ กลุ่มธุรกิจ ค่าปลีก	กลุ่มธุรกิจ บริการและ อื่นๆ	
รายได้ค่าเช่า	1	1	1	-	-	-	1	-	-	1	-	-	1
	R9 ให้บริษัทย่อยกลุ่มธุรกิจบริการและ อื่นๆ เช่าที่ดิน พื้นที่โล่ง เพื่อใช้เป็น สถานที่ประกอบการระดมเชื้อ												
	<b>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</b> 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการค้าเป็นธุรกิจของบริษัทย่อย 2) ราคาและเงื่อนไขเป็นเช่นเดียวกับบุคคลภายนอก R9 เช่าพื้นที่ศูนย์การค้าของบริษัทย่อย เพื่อใช้เป็นสำนักงาน <b>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</b> 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการค้าเป็นงานของ R9 2) ราคาและเงื่อนไขเป็นเช่นเดียวกับบุคคลภายนอก												
<b>บริษัท ยูเออนด์โอ คอนสตรัคชั่น กรุ๊ป จำกัด (บ.ย)</b>													
<b>รับจ้างก่อสร้าง</b>													
มูลค่าสัญญา	4	3	-	-	4	-	-	-	2	1	-	-	-
รายได้จากงานก่อสร้าง	4	3	-	-	4	-	-	-	2	1	-	-	-
ลูกหนี้	3	-	-	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-
ส่วนเกินโดยพิจารณาจากต้นทุนบวกกำไร													
บ.ย. เข้าพื้นที่ศูนย์การค้าของบริษัทย่อย เพื่อใช้เป็นสำนักงาน													
<b>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</b> 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการค้าเป็นธุรกิจของ บ.ย. 2) ราคาและเงื่อนไขเป็นเช่นเดียวกับบุคคลภายนอก													

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)			ปี 2565 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)			ปี 2564 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)			ปี 2563 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)			ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการ ตรวจสอบ	
	ปี 2565	ปี 2564	ปี 2563	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์		
Property Perfect International Pte.Ltd. (PPI)														PPI เรียกเก็บค่าที่ปรึกษาจากบริษัท ย่อยกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อ เข้าและโรงแรมแห่งหนึ่ง
คิด้คำใช้จ่ายจากริษัทย่อย														
รายได้อื่น	3	3	3	-	3	-	-	-	3	-	-	-		
ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ														1) รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นจริง 2) จำนวนที่เรียกเก็บเท่ากับราคาทุน
Kiroro Resort Holdings Co. Ltd. (KRH)														
ครองจ่ายค่าใช้จ่ายดำเนินงาน														KRH ครอบงำค่าใช้จ่ายดำเนินงานให้แก่บริษัทย่อยกลุ่มพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อเข้าและโรงแรม
ลูกหนี้	8	1	7	-	8	-	-	-	1	-	-	7		
ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ														1) รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นจริง 2) จำนวนที่เรียกเก็บเท่ากับราคาทุน
เงินกู้ยืม														
เจ้าหนี้เงินกู้ยืม	-	143	143	-	-	-	-	-	143	-	-	-	KRH กู้ยืมเงินจากบริษัทย่อยกลุ่ม พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเข้าและ โรงแรม เพื่อนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน	
ดอกเบี้ยจ่าย	-	13	5	-	-	-	-	-	13	-	-	5	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ	
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	18	5	-	-	-	-	-	18	-	-	5	รายการดังกล่าวเป็นการให้ความช่วยเหลือทางการเงินระหว่างกันของบริษัท ย่อย โดยคิดดอกเบี้ยในอัตรา 9% ต่อ ปี ซึ่งไม่ต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินของ บริษัทย่อยผู้ให้กู้	

## 5. รายการระหว่างกันของบริษัทย่อยกับบริษัทรวมค่า

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)			ปี 2565 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)		ปี 2564 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)		ปี 2563 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)		ลักษณะรายการ เหตุผลและความเป็นและความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2565	ปี 2564	ปี 2563	กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ร่วมทุน SUMITOMO	กลุ่มธุรกิจสินค้า บริการและธุรกิจสาธารณูปโภค ร่มกันอื่น	กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ร่วมทุน SUMITOMO	กลุ่มธุรกิจสินค้า บริการและธุรกิจสาธารณูปโภค ร่มกันอื่น	กลุ่มธุรกิจสินค้า บริการและธุรกิจสาธารณูปโภค ร่มกันอื่น		
ว่าจ้างติดตั้งระบบผลิตไฟฟ้าด้วยเซลล์แสงอาทิตย์										
บริษัทย่อยฯจ้างบริษัทร่วมค้าติดตั้งระบบผลิตไฟฟ้าด้วยเซลล์แสงอาทิตย์ไปโครงการของบริษัทย่อย										
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	-	-	2	-	-	-	-	-	2	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทย่อย 2) ราคาว่าจ้างเป็นราคาที่บริษัทย่อยและบริษัทร่วมค้าตกลงกัน
รับจ้างก่อสร้าง										
บริษัทย่อยฯรับจ้างบริหารงานก่อสร้างให้บริษัทร่วมค้า										
มูลค่าสัญญา	-	3	2	-	-	-	3	1	1	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทย่อย 2) อัตราค่าบริการที่ราคาที่กำหนดร่วมกับโดยพิจารณาจากต้นทุนบวกกำไร
รายได้จากงานก่อสร้าง	-	4	8	-	-	-	4	8	-	
สหกรณ์การค้า	-	3	1	-	-	-	3	1	-	

6. รายการระหว่างกันของบริษัทย่อย กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทย่อย	บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)			ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
		ปี 2565	ปี 2564	ปี 2563	
<b>บริษัท วิริทอล จำกัด (มหาชน) (WR)</b>	นายศานิต อรรถกัญญานสกุล (นายคานิตฯ) ความสัมพันธ์กับ WR : ประธานกรรมการบริหาร กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม				WR ทดรองจ่ายเงินให้แก่นายคานิตฯ เพื่อวัตถุประสงค์ในการรวบรวมซื้อที่ดินเพื่อนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการของ WR
<b>การ่องจ่ายเงินค่าที่ดิน</b>					<b>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</b> รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของ WR และเป็นไปตามระเบียบการจัดซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนาของ WR
ลูกหนี้		2	-	-	



งการเงิน

3





# รายงานของ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

## ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงฐานะการเงินรวมของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ รวมถึงกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

## งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการประกอบด้วย

- ☐ งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565
- ☐ งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- ☐ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- ☐ งบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- ☐ หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการซึ่งประกอบด้วยนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่นๆ

## เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มกิจการและบริษัทตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณดังกล่าว ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

## เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้ระบุเรื่อง การประเมินการต่ออายุของเงินลงทุนในบริษัทย่อย เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบและได้นำเรื่องนี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องนี้



**การประเมินการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย**

อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5.13 นโยบายการบัญชีเกี่ยวกับการด้อยค่าของสินทรัพย์ หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7 ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจเกี่ยวกับค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย และหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัททดสอบการด้อยค่าเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่บ่งชี้ว่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยอาจมีการด้อยค่า ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดตามมาตรฐานการบัญชีไทยฉบับที่ 36 เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์

สืบเนื่องมาจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ยังคงมีผลทางลบต่อผลการดำเนินงานและแผนธุรกิจของบริษัทย่อยบางแห่ง ซึ่งพิจารณาเป็นข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า บริษัทจึงได้ทดสอบการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าว

ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องนี้ เนื่องจากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของเงินลงทุนในบริษัทย่อยแต่ละแห่ง จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารในการประมาณการข้อมูลในอนาคต และ/หรือผู้ประเมินราคาอิสระในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ได้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ซึ่งคือจำนวนที่สูงกว่าระหว่างมูลค่ายุติธรรม หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย หรือมูลค่าจากการใช้ ซึ่งต้องใช้ข้อสมมติที่สำคัญ เช่น ประมาณการรายได้และกำไรขั้นต้น เป็นต้น

ผลการประเมินพบว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของเงินลงทุนในบริษัทย่อยสูงกว่ามูลค่าตามบัญชี ดังนั้นบริษัทจึงไม่บันทึกค่าเผื่อการด้อยค่า

ข้าพเจ้าได้สอบถามเพื่อทำความเข้าใจวิธีการจัดทำประมาณการมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนที่จัดทำขึ้นโดยผู้บริหารของบริษัท

ข้าพเจ้าเปรียบเทียบประมาณการกระแสเงินสดกับงบประมาณและ/หรือแผนธุรกิจที่ได้รับการอนุมัติจากผู้บริหารของบริษัทย่อย และหลักฐานอื่นที่เกี่ยวข้องของผู้บริหารในการวางแผนการดำเนินงานในอนาคต

สำหรับข้อสมมติฐานเกี่ยวกับประมาณการรายได้และกำไรขั้นต้น ข้าพเจ้าได้สอบถามผู้บริหารในเชิงทดสอบเพื่อประเมินเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของวิธีการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการคาดการณ์ของผู้บริหาร ร่วมกับการวิเคราะห์แนวโน้มข้อมูลในอดีตและแผนธุรกิจในอนาคต เพื่อพิจารณาว่าข้อสมมติฐานที่ผู้บริหารใช้ในการประมาณการอยู่ในเกณฑ์ที่สามารถยอมรับได้

สำหรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทย่อย ข้าพเจ้าได้ประเมินความรู้ ความสามารถ คุณสมบัติ และประสบการณ์ในอดีตของผู้ประเมินราคาอิสระ และพิจารณาความสมเหตุสมผลของวิธีการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรม เพื่อพิจารณาว่าข้อสมมติฐานและวิธีการของผู้ประเมินราคาอิสระอยู่ในเกณฑ์ที่สามารถยอมรับได้

นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้ทดสอบการคำนวณตัวเลขสำคัญที่ได้จากการประมาณการตามข้อสมมติฐานข้างต้น เพื่อเปรียบเทียบมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนกับมูลค่าตามบัญชี

จากวิธีการตรวจสอบข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนและข้อสมมติฐานที่สำคัญดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลตามหลักฐานที่มีอยู่

**ข้อมูลอื่น**

กรรมการเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับคณะกรรมการตรวจสอบ

#### ความรับผิดชอบของกรรมการต่อการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

กรรมการมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่กรรมการพิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ กรรมการรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่กรรมการมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มกิจการและบริษัท หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่อาจดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ช่วยกรรมการในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

#### ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกต และสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้นและได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มกิจการและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่กรรมการใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยกรรมการ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของกรรมการและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบ

บัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มกิจการและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการ และเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจ ภายในกลุ่มกิจการเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแลและการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่คณะกรรมการตรวจสอบว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไฟร์วอลล์เฮาส์เคอเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด



ศนิชา อัครกิตติลาภ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 8470

กรุงเทพมหานคร

23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

# งบแสดงฐานะการเงิน

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
หมายเหตุ		พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
<b>สินทรัพย์</b>					
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	9	2,970,016	3,842,369	536,954	1,522,340
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย		229,078	106,728	2,606	2,789
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	10	755,398	639,457	608,956	543,779
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	33	46,500	54,500	-	51,000
สินค้าคงเหลือ		15,681	10,299	-	-
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	12	21,329,222	22,170,000	13,237,592	13,269,668
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		49,146	80,222	7,618	4,911
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>		<b>25,395,041</b>	<b>26,903,575</b>	<b>14,393,726</b>	<b>15,394,487</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	9	1,839,523	178,188	1,834,230	156,550
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม					
ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		151,902	154,749	2,727	2,064
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	13	-	-	8,151,907	8,119,841
เงินลงทุนในการร่วมค้า	14	1,534,822	943,966	808,944	720,744
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	33	2,749,382	3,230,382	5,447,978	5,752,170
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	15	302,000	218,600	240,000	193,600
ที่ดินรอการพัฒนา	16	5,187,197	5,259,273	3,175,541	3,206,998
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	17	3,018,052	3,124,099	204,466	212,867
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	18	11,194,500	8,246,513	60,934	79,713
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		64,022	76,945	2,651	4,827
สินทรัพย์สิทธิการใช้	19	1,129,845	1,316,775	373,424	400,384
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	20	1,454,194	1,916,776	236,446	266,240
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		327,893	453,558	74,200	104,058
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>		<b>28,953,332</b>	<b>25,119,824</b>	<b>20,613,448</b>	<b>19,220,056</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>54,348,373</b>	<b>52,023,399</b>	<b>35,007,174</b>	<b>34,614,543</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## งบแสดงฐานะการเงิน

บริษัท พรีเมียมพอร์ต เวิร์ฟ จำกัด (มหาชน)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>				
เงินกู้ยืมระยะสั้น	21	744,344	767,850	456,550
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	22	2,740,764	2,464,164	1,823,680
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	21, 33	-	-	34,832
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	23	7,826,311	8,847,428	4,677,247
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	373,915	417,792	261,590
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	19	493,717	352,015	233,818
หนี้สินตามสัญญา		589,620	377,450	249,238
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		629,615	648,665	8,149
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		473,236	631,913	259,244
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>		<b>13,871,522</b>	<b>14,507,277</b>	<b>8,004,348</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>				
หุ้นกู้	23	13,481,815	8,995,060	8,827,134
เงินกู้ยืมระยะยาว	21	3,527,088	7,260,735	2,731,237
หนี้สินตามสัญญาเช่า	19	1,053,608	1,249,057	344,241
หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจาก				
สัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	25	4,418,536	4,312,236	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	26	471,025	482,206	186,257
หนี้สินตามสัญญา		55,622	53,118	45,701
กำไรหรือรับรู้ของรายการระหว่างกันจากการร่วมค้า		792,707	839,028	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	20	729,985	739,950	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		9,549	9,296	-
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>		<b>24,539,935</b>	<b>23,940,686</b>	<b>12,134,570</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>38,411,457</b>	<b>38,447,963</b>	<b>20,138,918</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



## งบแสดงฐานะการเงิน

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)				
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น	27			
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ จำนวน 10,011,313,269 หุ้น				
(พ.ศ. 2564: 9,534,609,075 หุ้น)				
มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1 บาท	10,011,313	9,534,609	10,011,313	9,534,609
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ จำนวน 10,011,080,604 หุ้น				
(พ.ศ. 2564: 9,534,584,066 หุ้น)				
มูลค่าที่ได้รับชำระแล้ว หุ้นละ 1 บาท	10,011,081	9,534,584	10,011,081	9,534,584
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น	(90,502)	(90,502)	(90,502)	(90,502)
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น	24			
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	599,600	556,600	599,600	556,600
ยังไม่ได้จัดสรร	1,355,399	2,016,692	3,846,620	3,710,946
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	1,155,939	(212,336)	(6,543)	(7,073)
รวมส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	13,539,517	12,313,038	14,868,256	14,212,555
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	2,397,399	1,262,398	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	15,936,916	13,575,436	14,868,256	14,212,555
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	54,348,373	52,023,399	35,007,174	34,614,543

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

# งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

บริษัท พรีเมียมพอร์ต พอร์ฟ จำกัด (มหาชน)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
<b>รายได้</b>				
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	6,348,314	6,572,164	4,823,753	4,826,374
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	1,537,260	1,483,456	437,293	418,989
รายได้จากการขายที่ดิน	548,963	586,382	420,614	584,221
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	1,559,251	696,381	-	-
รายได้ค่าเช่าและบริการ	368,518	271,198	132,770	117,533
<b>รวมรายได้</b>	<b>10,362,306</b>	<b>9,609,581</b>	<b>5,814,430</b>	<b>5,947,117</b>
<b>ต้นทุนขายและการให้บริการ</b>				
ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน	(4,247,197)	(4,560,401)	(3,152,532)	(3,319,969)
ต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	(1,085,254)	(1,118,719)	(337,610)	(345,122)
ต้นทุนการขายที่ดิน	(528,825)	(335,503)	(446,884)	(361,924)
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม	(1,052,303)	(1,244,757)	-	-
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	(357,658)	(285,296)	(144,660)	(125,261)
<b>รวมต้นทุนขายและการให้บริการ</b>	<b>(7,271,237)</b>	<b>(7,544,676)</b>	<b>(4,081,686)</b>	<b>(4,152,276)</b>
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>3,091,069</b>	<b>2,064,905</b>	<b>1,732,744</b>	<b>1,794,841</b>
รายได้อื่น	28	1,205,596	1,991,085	937,973
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(982,746)	(838,349)	(502,728)	(475,356)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(2,281,943)	(2,047,870)	(825,150)	(738,793)
ขาดทุนจากการด้อยค่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	18	(559,997)	-	-
กลับรายการ(ขาดทุน)จากการด้อยค่า				
ของสินทรัพย์ทางการเงิน	29	144,090	83,228	230,208
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	14	60,869	(58,943)	-
<b>กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน</b>				
<b>และภาษีเงินได้</b>	676,938	1,194,056	1,573,047	2,030,777
ต้นทุนทางการเงิน	(1,611,526)	(1,458,370)	(626,656)	(860,348)
<b>กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>(934,588)</b>	<b>(264,314)</b>	<b>946,391</b>	<b>1,170,429</b>
ภาษีเงินได้	30	170,485	67,665	(101,389)
<b>กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี</b>	<b>(764,103)</b>	<b>(196,649)</b>	<b>845,002</b>	<b>1,050,861</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

# งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
		พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น</b>					
รายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ใน					
กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิธรรมของ					
เงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วย					
มูลค่าสุทธิธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		(2,848)	14,547	662	(370)
กำไรจากการตีราคาที่ดิน		3,763,954	-	-	-
การวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน		39,434	-	9,983	-
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่จัดประเภท					
รายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไร					
หรือขาดทุนในภายหลัง		(764,567)	(2,909)	(2,129)	74
รายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ใน					
กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนเงิน					
การแปลงค่างบการเงิน		(48,710)	(3,243)	-	-
ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่จะจัดประเภท					
รายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไร					
หรือขาดทุนในภายหลัง		9,741	649	-	-
<b>กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี</b>		<b>2,997,004</b>	<b>9,044</b>	<b>8,516</b>	<b>(296)</b>
<b>กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>		<b>2,232,901</b>	<b>(187,605)</b>	<b>853,518</b>	<b>1,050,565</b>
<b>การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)</b>					
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่		24,713	526,674	845,002	1,050,861
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(788,816)	(723,323)	-	-
		(764,103)	(196,649)	845,002	1,050,861
<b>การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม</b>					
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่		1,444,583	529,360	853,518	1,050,565
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		788,318	(716,965)	-	-
		2,232,901	(187,605)	853,518	1,050,565
<b>กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น</b>					
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	31	(0.0025)	0.0478	0.0795	0.1001

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

# งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์ฟัค จำกัด (มหาชน)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

งบการเงินรวม													
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่													
องค์ประกอบอื่นของส่วนเจ้าของ													
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น													
กำไรสะสม				การวัดมูลค่า				ผลต่างที่					
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะ				เงินลงทุนใน				การ		รวมองค์		รวมส่วน	
จัดสรรแล้ว -				ตราสารทุนผ่าน				การ		รวมองค์		รวมส่วน	
ทุนสำรองตาม				กำไรขาดทุน				การแปลง		ประกอบอื่น		ของผู้เป็น	
ส่วนต่ำกว่า				กำไรขาดทุน				จาก		ของส่วน		เจ้าของของ	
ที่มีลักษณะ				เบ็ดเสร็จอื่น				การแปลง		ของส่วน		ไม่มีอำนาจ	
และชำระแล้ว				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
มูลค่าหุ้น				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ		รวมส่วน	
หุ้นสามัญ				เบ็ดเสร็จอื่น				งบการเงิน		ของเจ้าของ			

# งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

งบการเงินเฉพาะกิจการ									
	ทุนที่ออก และชำระแล้ว พันบาท	ส่วนต่ำกว่า มูลค่าหุ้น พันบาท	หุ้นกู้ด้อยสิทธิ ที่มีลักษณะ คล้ายหุ้น พันบาท	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น			
				จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตาม กฎหมาย พันบาท	ยังไม่ได้จัดสรร พันบาท	การวัดมูลค่า เงินลงทุนใน ตราสารทุนผ่าน กำไรขาดทุน	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	รวมองค์ ประกอบอื่นของ ส่วนของผู้ถือหุ้น พันบาท	รวมส่วนของ เจ้าของ พันบาท
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564	9,534,584	(90,502)	508,000	503,600	2,952,017	(6,777)	-	(6,777)	13,400,922
สำรองตามกฎหมาย	-	-	-	53,000	(53,000)	-	-	-	-
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 32)	-	-	-	-	(190,672)	-	-	-	(190,672)
เงินปันผลจ่ายของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น - สุทธิจากภาษีเงินได้	-	-	-	-	(48,260)	-	-	-	(48,260)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	1,050,861	(296)	-	(296)	1,050,565
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564	9,534,584	(90,502)	508,000	556,600	3,710,946	(7,073)	-	(7,073)	14,212,555
สำรองตามกฎหมาย	-	-	-	43,000	(43,000)	-	-	-	-
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 32)	476,497	-	-	-	(624,771)	-	-	-	(148,274)
เงินปันผลจ่ายของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น - สุทธิจากภาษีเงินได้	-	-	-	-	(49,543)	-	-	-	(49,543)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	852,988	530	-	530	853,518
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565	10,011,081	(90,502)	508,000	599,600	3,846,620	(6,543)	-	(6,543)	14,868,256

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



## งบกระแสเงินสด

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>				
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	(934,588)	(264,314)	946,391	1,170,429
รายการปรับปรุง				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	642,758	885,204	76,228	84,350
(กลับรายการ)ขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์ทางการเงิน	(144,090)	(83,228)	(230,208)	(119,014)
กลับรายการขาดทุนจากการปรับมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ	12, 16	(2,908)	(2,814)	(2,350)
ขาดทุนจากการด้อยค่าของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	18	559,997	-	-
(กำไร)ขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์		(1,395)	15,768	20
กำไรจากการขายสินทรัพย์ในธุรกิจโรงแรมบางกลุ่ม	28	(673,034)	(1,396,007)	-
กำไรจากการยกเลิกสินทรัพย์และหนี้จากสัญญาเช่า		-	(2,943)	-
กำไรจากการได้รับการยินยอมลดค่าเช่า		-	(21,175)	-
(กำไร)ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของสัญญาอนุพันธ์		-	(11,305)	-
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมของหุ้นกู้และเงินกู้ยืม		150,520	79,262	64,162
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมของเงินให้กู้ยืม				51,593
แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	33	-	-	(2,634)
(กำไร)ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยน		-	(24,676)	27,276
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน		46,660	46,023	15,123
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	14	(60,869)	58,943	-
กำไรหรือรับรู้ของรายการระหว่างกันจากการร่วมค้า		(46,321)	(27,577)	-
กำไรจากการเลิกกิจการของบริษัทย่อย		(49)	-	-
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญาเงินให้กู้ยืม				-
แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		(2,000)	-	-
รายได้เงินปันผล	28	(7,898)	(10,530)	(480,000)
รายได้ดอกเบี้ย	28	(279,051)	(253,349)	(410,567)
ต้นทุนทางการเงิน		1,461,006	1,379,108	562,494
				808,755

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## งบกระแสเงินสด

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
การเปลี่ยนแปลงในเงินทุนหมุนเวียน				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุน				
ตัดจำหน่าย - เงินมัดจำ	(1,474)	(1,091)	(1,836)	(1,277)
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	183,173	309,509	295,142	108,617
สินค้าคงเหลือ	(5,429)	6,098	-	-
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	2,175,723	3,040,356	1,177,781	2,071,726
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	5,741	(36,387)	(2,707)	1,780
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	(575,877)	(232,465)	(533,994)	(264,600)
ที่ดินรอการพัฒนา	(68,368)	206,221	(2,209)	207,074
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(93,288)	45,306	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	218,513	(112,651)	258,994	114,428
หนี้สินตามสัญญา	232,807	(89,985)	184,164	(36,866)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(132,825)	133,485	428	13,667
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	(18,390)	(21,148)	(3,996)	(7,842)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(45)	(526)	-	-
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	2,628,999	3,613,105	1,939,872	3,099,738
ดอกเบี้ยรับ	138,474	112,658	262,760	536,937
ดอกเบี้ยจ่าย	(1,697,360)	(2,060,991)	(1,111,045)	(1,351,109)
ภาษีเงินได้รับคืน	82,715	127,772	31,342	100,647
ภาษีเงินได้จ่าย	(185,729)	(243,616)	(64,889)	(133,961)
เงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	967,099	1,548,928	1,058,040	2,252,252

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## งบกระแสเงินสด

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>				
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน(เพิ่มขึ้น)ลดลง	(1,661,335)	(45,458)	(1,677,680)	(56,381)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย	-	(532)	-	-
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	33 (95,288)	(54,500)	(1,890)	(349,326)
เงินสดรับคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	33 183,920	-	70,522	285,214
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	33 (110,700)	(668,608)	(359,919)	(837,387)
เงินสดรับคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	33 97,620	30,600	570,749	3,722,660
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(32,066)	-
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในการร่วมค้า	(124,950)	(44,187)	(22,050)	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(2,238)	(2,586)	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(132,459)	(259,527)	(13,039)	(34,480)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	12,836	3,274	-	271
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ในธุรกิจโรงแรมบางกลุ่ม	-	3,288,217	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(1,370)	(540)	(105)	(107)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์สิทธิการใช้	(3,222)	(5,400)	(3,222)	(5,400)
เงินปันผลรับ	7,898	10,530	480,000	600,000
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(1,829,288)	2,251,283	(988,700)	3,325,064
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>				
เงินสดจ่ายเงินประกันการเช่า	-	(259,000)	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้น	21 2,023,088	3,365,165	1,603,087	1,826,703
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น	21 (2,042,835)	(4,188,807)	(1,659,845)	(2,173,481)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	21, 33 -	-	356,137	698,589
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	21, 33 -	-	(672,092)	(1,094,942)
เงินสดรับจากหุ้นกู้	23 12,724,700	4,845,800	6,786,700	3,279,800
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้	23 (9,157,900)	(9,762,800)	(5,966,300)	(6,533,600)
เงินสดรับจากหุ้นกู้แปลงสภาพ	200,000	-	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	21 3,513,928	7,772,200	3,284,464	5,293,628
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	21 (6,540,358)	(7,449,891)	(4,469,258)	(5,582,083)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมหุ้นกู้และเงินกู้ยืม	21, 23 (251,999)	(94,927)	(92,247)	(59,162)
เงินสดรับจากสัญญาแลกเปลี่ยนสกุลเงิน	-	24,855	-	24,855
เงินสดจ่ายคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(100,078)	(175,616)	(27,895)	(32,313)
เงินสดรับจากหนี้สินทางการเงินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	-	4,236,350	-	-
เงินสดจ่ายคืนหนี้สินทางการเงินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	25 (271,510)	(79,839)	-	-
เงินปันผลจ่ายของหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น	(49,203)	(48,260)	(49,203)	(48,260)
เงินสดรับจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	143,482	48,044	-	-
เงินสดจ่ายปันผล	(148,274)	(190,672)	(148,274)	(190,672)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	43,041	(1,957,398)	(1,054,726)	(4,590,938)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## งบกระแสเงินสด

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(819,148)	1,842,813	(985,386)	986,378
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	3,842,369	2,006,875	1,522,340	535,962
ผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนของเงินสดและ				
รายการเทียบเท่าเงินสด	(53,205)	(7,319)	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	2,970,016	3,842,369	536,954	1,522,340
รายการที่ใช้เงินสด				
โอนต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์				
เป็นที่ดินรอการพัฒนา	-	503,084	-	-
โอนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน				
เป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	-	139,865	442,726	177,000
โอนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเป็นที่ดินรอการพัฒนา	44,868	81,000	44,868	81,000
โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็น				
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	78,628	267,333	78,534	22,688
โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	17	3,673	-	13,037
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	17, 18	36,187	-	-
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้	17, 19	-	-	-
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นที่ดินรอการพัฒนา	18	60,981	-	-
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	17, 18	2,176	-	-
โอนสินทรัพย์สิทธิการใช้เป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	18, 19	-	-	-
โอนเงินมัดจำเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	18	-	-	-
สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่าที่เพิ่มขึ้นจากสัญญาใหม่	19	23,607	4,478	37,439
ปรับปรุงสินทรัพย์และหนี้สินจากสัญญาเช่าจากการปรับค่าเช่า	19	630	-	-
ยกเลิกสินทรัพย์สิทธิการใช้	19	-	-	5,811
ยกเลิกหนี้สินตามสัญญาเช่า	19	-	-	6,139
แปลงดอกเบี้ยค้างรับเป็นเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		46,904	-	-
หุ้นปันผลจ่าย	32	476,497	-	-
เงินค้างจ่ายเพื่อลงทุนในการร่วมค้า		-	-	35,437
แปลงเงินให้กู้ยืมเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า	33	369,368	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

# หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

## 1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เป็นบริษัทมหาชนจำกัดและเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งจัดตั้งขึ้นและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย บริษัทมีที่อยู่ตามที่จดทะเบียนดังนี้

เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

การดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทและบริษัทย่อย (รวมเรียกว่า “กลุ่มกิจการ”) คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่าและบริการ ธุรกิจก่อสร้าง และธุรกิจโรงแรม

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

## 2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทยและข้อกำหนดภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นเรื่องที่อยู่ภายในนโยบายการบัญชีในลำดับต่อไป

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทยกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการไปถือปฏิบัติ กลุ่มกิจการเปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารหรือรายการที่มีความซับซ้อน และรายการเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

## 3 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง

มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่และมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565 ไม่มีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกลุ่มกิจการและบริษัท

กลุ่มกิจการและบริษัทไม่ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566 มาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้ ผู้บริหารของกลุ่มกิจการและบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาใช้

## 4 การเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี

ผู้บริหารพิจารณาเรื่องการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีการวัดมูลค่าภายหลังการรับรู้เริ่มแรกของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์สำหรับสินทรัพย์ประเภทที่ดิน จากเดิมแสดงด้วยวิธีราคาทุนเป็นวิธีราคาที่เป็นธรรม โดยได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว ทั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อสะท้อนมูลค่าที่เหมาะสมของที่ดิน โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565 เป็นต้นไป

ในการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าว กลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 8 เรื่องนโยบายการบัญชีการเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด ซึ่งระบุว่าควรเริ่มนำนโยบายการบัญชีสำหรับการบันทึกมูลค่าสินทรัพย์ด้วยราคาที่ตีใหม่ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ถือเป็นการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับการปรับมูลค่าของสินทรัพย์ โดยกลุ่มกิจการรับรู้ผลกระทบจากการตีราคาใหม่ในงวดปัจจุบัน



การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีนี้มีผลกระทบต่องบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565 ดังนี้

	งบการเงินรวม พันบาท	งบการเงินเฉพาะกิจการ พันบาท
<b>สินทรัพย์</b>		
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้น	3,759,824	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีลดลง	(756,095)	-
	3,003,729	-
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น - ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดินเพิ่มขึ้น	1,424,592	-
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเพิ่มขึ้น	1,579,137	-
	3,003,729	-

## 5 นโยบายการบัญชี

### 5.1 การบัญชีสำหรับงบการเงินรวม

#### บริษัทย่อย

บริษัทย่อยหมายถึงกิจการทั้งหมดที่กลุ่มกิจการมีอำนาจควบคุม กลุ่มกิจการมีอำนาจควบคุมเมื่อกกลุ่มกิจการรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับผู้ที่ได้รับการลงทุน และสามารถใช้อำนาจเหนือผู้ที่ได้รับการลงทุนเพื่อให้ได้ผลตอบแทนผันแปร กลุ่มกิจการรวมงบการเงินของบริษัทย่อยไว้ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่กลุ่มกิจการมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่กลุ่มกิจการสูญเสียอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยนั้น

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในบริษัทย่อยบันทึกด้วยวิธีราคาทุน

#### การร่วมการงาน

เงินลงทุนในการร่วมการงานจะถูกจัดประเภทเป็นการดำเนินงานร่วมกันหรือการร่วมค้า โดยขึ้นอยู่กับสิทธิและภาระผูกพันตามสัญญาของผู้เข้าร่วมการงานนั้นมากกว่าโครงสร้างรูปแบบทางกฎหมายของการร่วมการงาน

การร่วมการงานจัดประเภทเป็นการร่วมค้าเมื่อกกลุ่มกิจการมีสิทธิในสินทรัพย์สุทธิของการร่วมการงานนั้น เงินลงทุนในการร่วมค้ารับรู้โดยใช้วิธีส่วนได้เสีย

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในการร่วมค้าบันทึกด้วยวิธีราคาทุน หักค่าเผื่อการด้อยค่า

#### การบันทึกเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย

กลุ่มกิจการรับรู้เงินลงทุนเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุน ซึ่งประกอบด้วยเงินที่จ่ายซื้อพร้อมกับต้นทุนทางตรงของเงินลงทุน

กลุ่มกิจการจะรับรู้มูลค่าภายหลังวันที่ได้มาของเงินลงทุนในการร่วมค้าด้วยส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนของผู้ที่ได้รับการลงทุนตามสัดส่วนที่ผู้ลงทุนมีส่วนได้เสียอยู่ในกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงภายหลังการได้มาดังกล่าวข้างต้นจะปรับปรุงกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุน

เมื่อส่วนแบ่งขาดทุนของกลุ่มกิจการในการร่วมค้ามีมูลค่าเท่ากับหรือเกินกว่ามูลค่าส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการในการร่วมค้านั้นซึ่งรวมถึงส่วนได้เสียระยะยาวอื่น ได้แก่เงินให้กู้ยืมระยะยาวที่กลุ่มกิจการไม่คาดว่าจะเรียกชำระคืน กลุ่มกิจการจะไม่รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนที่เกินกว่าส่วนได้เสียในการร่วมค้านั้น เว้นแต่กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันหรือได้จ่ายเงินเพื่อชำระภาระผูกพันแทนการร่วมค้า

#### การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือครองกิจการ

ในกรณีที่กลุ่มกิจการยังคงมีอำนาจควบคุมบริษัทย่อย กลุ่มกิจการปฏิบัติต่อรายการกับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม เช่นเดียวกันกับรายการกับผู้เป็นเจ้าของของกลุ่มกิจการ ผลต่างระหว่างราคาจ่ายซื้อหรือราคาขายจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนในบริษัทย่อยกับราคาตามบัญชีของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่ลดลงหรือเพิ่มขึ้นตามสัดส่วนที่เปลี่ยนแปลงไป จะถูกรับรู้ในส่วนของผู้เจ้าของ

ถ้าสัดส่วนการถือครองในการร่วมค้าลดลง แต่กลุ่มกิจการยังคงมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญหรือยังคงมีการควบคุมร่วม กำไรหรือขาดทุนที่เคยบันทึกไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเฉพาะส่วนที่ลดลงจะถูกโอนไปยังกำไรหรือขาดทุน กำไรหรือขาดทุนจากการลดสัดส่วนการถือครองในการร่วมค้าจะถูกรับรู้ในงบกำไรขาดทุน

เมื่อกลุ่มกิจการสูญเสียอำนาจควบคุม หรือการควบคุมร่วมในเงินลงทุนนั้น เงินลงทุนที่เหลืออยู่จะถูกวัดมูลค่าใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรม ส่วนต่างที่เกิดขึ้นจะถูกรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจะกลายเป็นมูลค่าเริ่มแรกในการบันทึกบัญชีเงินลงทุนและจะจัดประเภทใหม่ตามสัดส่วนการถือครองที่เหลืออยู่เป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วม การร่วมค้า หรือสินทรัพย์ทางการเงิน

#### รายการระหว่างกันในงบการเงินรวม

รายการ ยอดคงเหลือ และกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงระหว่างกันในกลุ่มกิจการจะถูกตัดออก กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในรายการระหว่างกลุ่มกิจการกับการร่วมค้าจะถูกตัดออกตามสัดส่วนที่กลุ่มกิจการมีส่วนได้เสียในการร่วมค้าด้วยบัญชีเงินลงทุนหรือกำไรหรือรับรู้ระหว่างกันกรณีที่ไม่มียอดคงเหลือของเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และจะรับรู้กำไรระหว่างกันเมื่อมีการขายให้กับบุคคลอื่น ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในรายการระหว่างกลุ่มกิจการจะถูกตัดออกเช่นเดียวกัน ยกเว้นรายการนั้นจะมีหลักฐานว่าเกิดจากการต่อค้าของสินทรัพย์ที่โอน

## 5.2 การแปลงค่าเงินตราต่างประเทศ

#### สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงิน

งบการเงินแสดงในสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกิจการและเป็นสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

#### รายการและยอดคงเหลือ

รายการที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ หรือวันที่ตีราคาหารายการนั้นถูกวัดมูลค่าใหม่

รายการกำไรและรายการขาดทุนที่เกิดจากการรับหรือจ่ายชำระที่เป็นเงินตราต่างประเทศ และที่เกิดจากการแปลงค่าสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินได้บันทึกไว้ในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อมีการรับรู้รายการกำไรหรือขาดทุนของรายการที่ไม่เป็นตัวเงินไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น องค์ประกอบของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมดของกำไรหรือขาดทุนนั้นจะรับรู้ไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นด้วย ในทางตรงข้ามการรับรู้กำไรหรือขาดทุนของรายการที่ไม่เป็นตัวเงินไว้ในกำไรหรือขาดทุน องค์ประกอบของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมดของกำไรหรือขาดทุนนั้นจะรับรู้ไว้ในกำไรขาดทุนด้วย

#### กลุ่มกิจการ

การแปลงค่าผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัทในกลุ่มกิจการ (ที่มีใช้สกุลเงินของเศรษฐกิจที่มีภาวะเงินเฟ้อรุนแรง) ซึ่งมีสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานแตกต่างจากสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงินได้ถูกแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงินดังนี้

- สินทรัพย์และหนี้สินที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินแปลงค่าด้วยอัตราปิด ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน
- รายได้และค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ แปลงค่าด้วยอัตราถัวเฉลี่ย และผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมดรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

### 5.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มา และเงินเบิกเกินบัญชี

เงินเบิกเกินบัญชีจะแสดงไว้ในส่วนของของหนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงิน

### 5.4 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงถึงจำนวนเงินที่ลูกค้าจะต้องชำระซึ่งเกิดจากการขายสินค้าและ/หรือให้บริการตามปกติของธุรกิจ

กลุ่มกิจการรับรู้ลูกหนี้การค้าเมื่อเริ่มแรกด้วยจำนวนเงินของสิ่งตอบแทนที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับชำระ ยกเว้นในกรณีที่เป็นรายการที่มีองค์ประกอบด้านการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มกิจการจะรับรู้ลูกหนี้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของสิ่งตอบแทน และจะวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายเนื่องจากกลุ่มกิจการตั้งใจที่จะรับชำระกระแสเงินสดตามสัญญา

### 5.5 สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือแสดงด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาที่จะต่ำกว่า

ราคาทุนของสินค้าคำนวณโดยวิธีเข้าก่อนออกก่อน ต้นทุนของวัตถุดิบประกอบด้วยราคาซื้อและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการซื้อ หักด้วยส่วนลดที่เกี่ยวข้องทั้งหมด ต้นทุนของสินค้าสำเร็จรูปและงานระหว่างทำประกอบด้วยค่าวัตถุดิบ ค่าแรงทางตรง ค่าใช้จ่ายอื่นทางตรง ค่าเสียห่วยในการผลิต และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงเพื่อให้สินค้านั้นอยู่ในสภาพและสถานที่ปัจจุบัน

### 5.6 ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา คืออสังหาริมทรัพย์ที่ถือไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาและขายในการดำเนินธุรกิจปกติ ซึ่งแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาที่จะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการ (ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง) และต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาที่เกี่ยวข้อง รวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้ในการดำเนินธุรกิจปกติหักด้วยค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการขาย

### 5.7 สินทรัพย์ทางการเงิน

*การจัดประเภท*

กลุ่มกิจการจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้ตามลักษณะการวัดมูลค่า โดยพิจารณาจาก ก) โมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์ดังกล่าว และ ข) ลักษณะกระแสเงินสดตามสัญญาว่าเข้าเงื่อนไขของการเป็นเงินต้นและดอกเบี้ย (SPPI) หรือไม่ ดังนี้

- ☐ รายการที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม (ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นหรือผ่านกำไรหรือขาดทุน) และ
- ☐ รายการที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มกิจการจะสามารถจัดประเภทเงินลงทุนในตราสารหนี้ใหม่ก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงในโมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์เท่านั้น

สำหรับเงินลงทุนในตราสารทุน กลุ่มกิจการสามารถเลือก (ซึ่งไม่สามารถเปลี่ยนแปลงได้) ที่จะวัดมูลค่าเงินลงทุนในตราสารทุน ณ วันที่รับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน (FVPL) หรือด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI) ยกเว้นเงินลงทุนในตราสารทุนที่ถือไว้เพื่อค่าจะวัดมูลค่าด้วย FVPL เท่านั้น

#### การรับรู้รายการและการตัดรายการ

ในการซื้อหรือได้มาหรือขายสินทรัพย์ทางการเงินโดยปกติ กลุ่มกิจการจะรับรู้รายการ ณ วันที่ทำรายการค้า ซึ่งเป็นวันที่กลุ่มกิจการเข้าทำรายการซื้อหรือขายสินทรัพย์นั้น โดยกลุ่มกิจการจะตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกเมื่อสิทธิในการได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์นั้นสิ้นสุดลงหรือได้ถูกโอนไปและกลุ่มกิจการได้โอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการเป็นเจ้าของสินทรัพย์ออกไป

#### การวัดมูลค่า

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก กลุ่มกิจการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมบวกต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์นั้น สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย FVPL กลุ่มกิจการจะรับรู้ต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มกิจการจะพิจารณาสินทรัพย์ทางการเงินซึ่งมีอนุพันธ์แฝงในภาพรวมว่าลักษณะกระแสเงินสดตามสัญญาว่าเข้าเงื่อนไขของการเป็นเงินต้นและดอกเบี้ย (SPPI) หรือไม่

#### ตราสารหนี้

การวัดมูลค่าในภายหลังของตราสารหนี้ขึ้นอยู่กับโมเดลธุรกิจของกลุ่มกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน การวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้สามารถแบ่งได้เป็น 3 ประเภทดังนี้

- ราคาทุนตัดจำหน่าย - สินทรัพย์ทางการเงินที่กลุ่มกิจการถือไว้เพื่อรับชำระกระแสเงินสดตามสัญญาซึ่งมีองค์ประกอบของเงินต้นและดอกเบี้ยเท่านั้น จะวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย และรับรู้รายได้ดอกเบี้ยจากสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงและแสดงในรายการรายได้อื่น กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการจะรับรู้โดยตรงในกำไรหรือขาดทุน และแสดงรายการในกำไร/(ขาดทุน)อื่นเช่นเดียวกับกำไร/ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนรายการขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
- มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI) - สินทรัพย์ทางการเงินที่กลุ่มกิจการถือไว้เพื่อ ก) รับชำระกระแสเงินสดตามสัญญาซึ่งประกอบด้วยเงินต้นและดอกเบี้ยเท่านั้น และ ข) เพื่อขาย จะวัดมูลค่าด้วย FVOCI และรับรู้การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ยกเว้น 1) รายการขาดทุนจากการด้อยค่า 2) รายได้ดอกเบี้ยที่คำนวณตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง และ 3) กำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน เมื่อกลุ่มกิจการตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว กำไรหรือขาดทุนที่รับรู้สะสมไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะถูกโอนจัดประเภทใหม่เข้ากำไรหรือขาดทุนและแสดงในรายการกำไร(ขาดทุน)อื่น รายได้ดอกเบี้ยจะแสดงในรายการรายได้อื่น รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
- มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVPL) - กลุ่มกิจการจะวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่ไม่เข้าเงื่อนไขการวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือ FVOCI ข้างต้น ด้วย FVPL โดยกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการวัดมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็นรายการสุทธิในกำไร/(ขาดทุน)อื่นในรอบระยะเวลาที่เกิดรายการ

#### ตราสารทุน

กลุ่มกิจการวัดมูลค่าตราสารทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม ในกรณีที่กลุ่มกิจการเลือกรับรู้กำไร/ขาดทุนจากมูลค่ายุติธรรมในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI) กลุ่มกิจการจะไม่โอนจัดประเภทกำไร/ขาดทุนที่รับรู้สะสมดังกล่าวไปยังกำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการตัดรายการเงินลงทุนในตราสารทุนดังกล่าวออกไป ทั้งนี้ เงินปันผลจากเงินลงทุนในตราสารทุนดังกล่าวจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน และแสดงในรายการรายได้อื่น เมื่อกลุ่มกิจการมีสิทธิได้รับเงินปันผลนั้น

ขาดทุนกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าจะแสดงรวมอยู่ในการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม

กลุ่มกิจการแสดงเงินลงทุนในหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ที่จดทะเบียนและจัดตั้งในประเทศไทย ซึ่งมีการจ่ายปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของแต่ละรอบระยะเวลารายงานเป็นเงินลงทุนในตราสารทุน ตามคำชี้แจง ของสภาวิชาชีพบัญชี ณ วันที่ 25 มิถุนายน พ.ศ. 2564 เรื่อง การตีความเงินลงทุน

ในหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หน่วยลงทุนกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่จดทะเบียนและจัดตั้งในประเทศไทย กลุ่มกิจการวัดมูลค่าเงินลงทุนดังกล่าวด้วย FVOCI

#### การด้อยค่า

กลุ่มกิจการใช้วิธีอย่างง่าย (Simplified approach) ตาม TFRS 9 ในการรับรู้การด้อยค่าของลูกหนี้การค้า สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา และลูกหนี้ตามสัญญาเช่า ตามประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตตลอดอายุของสินทรัพย์ดังกล่าวตั้งแต่วันที่กลุ่มกิจการเริ่มรับรู้ลูกหนี้การค้า สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา และลูกหนี้ตามสัญญาเช่า

ในการพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ผู้บริหารได้จัดกลุ่มลูกหนี้และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามกลุ่มระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ ทั้งนี้เนื่องจากสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญานั้นเป็นงานที่ส่งมอบแต่ยังไม่ได้เรียกเก็บซึ่งมีลักษณะความเสี่ยงใกล้เคียงกับลูกหนี้สำหรับสัญญาประเภทเดียวกัน ผู้บริหารจึงได้ใช้อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตของลูกหนี้กับสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาที่เกี่ยวข้องด้วย อัตราขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นพิจารณาจากลักษณะการจ่ายชำระในอดีต ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต รวมทั้งข้อมูลและปัจจัยในอนาคตที่อาจมีผลกระทบต่อการจ่ายชำระของลูกหนี้

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย และ FVOCI กลุ่มกิจการใช้วิธีการทั่วไป (General approach) ตาม TFRS 9 ในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งกำหนดให้พิจารณาผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นภายใน 12 เดือนหรือตลอดอายุสินทรัพย์ ขึ้นอยู่กับว่ามีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญหรือไม่ และรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าตั้งแต่เริ่มรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว

กลุ่มกิจการประเมินความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว ณ ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ว่ามีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเมื่อแรกเริ่มหรือไม่ (เปรียบเทียบความเสี่ยงของการผิดสัญญาที่จะเกิดขึ้น ณ วันที่รายงาน กับความเสี่ยงของการผิดสัญญาที่จะเกิดขึ้น ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก)

กลุ่มกิจการพิจารณาและรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยพิจารณาถึงการคาดการณ์ในอนาคตมาประกอบกับประสบการณ์ในอดีต โดยผลขาดทุนด้านเครดิตที่รับรู้เกิดจากประมาณการความน่าจะเป็นของผลขาดทุนด้านเครดิตถ่วงน้ำหนัก (เช่น มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินสดที่คาดว่าจะไม่ได้รับทั้งหมดถ่วงน้ำหนัก) โดยจำนวนเงินสดที่คาดว่าจะไม่ได้รับ หมายถึงผลต่างระหว่างกระแสเงินสดตามสัญญาทั้งหมดและกระแสเงินสดซึ่งกลุ่มกิจการคาดว่าจะได้รับคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเมื่อแรกเริ่มของสัญญา

กลุ่มกิจการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยสะท้อนถึงปัจจัยต่อไปนี้

- ☐ จำนวนเงินที่คาดว่าจะไม่ได้รับถ่วงน้ำหนักตามประมาณการความน่าจะเป็น
- ☐ มูลค่าเงินตามเวลา
- ☐ ข้อมูลสนับสนุนและความสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน เกี่ยวกับประสบการณ์ในอดีต สภาพการณ์ในปัจจุบัน และการคาดการณ์ในอนาคต

ผลขาดทุนและการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุน เป็นรายการแยกต่างหาก

### 5.8 กลุ่มสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน (หรือกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่าย) จะถูกจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายเมื่อมูลค่าตามบัญชีที่จะได้รับคืนส่วนใหญ่มาจากการขาย และการขายนั้นมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ในระดับสูงมาก สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน (หรือกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่าย) นั้นจะวัดมูลค่าด้วยจำนวนที่ต่ำกว่าระหว่างมูลค่าตามบัญชีกับมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย

กลุ่มกิจการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสำหรับการปรับลดมูลค่าของสินทรัพย์ (หรือกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่าย) เพื่อให้เท่ากับมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย ถ้าไจากการเพิ่มขึ้นในมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์จะรับรู้ได้ไม่เกินผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสมที่เคยรับรู้



กลุ่มกิจการจะไม่คิดค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน(หรือกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่าย)ที่ถือไว้เพื่อขาย นอกจากนี้ รายการสินทรัพย์และหนี้สินอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย จะจัดประเภทเป็นถือไว้เพื่อขายด้วย เนื่องจากรายการดังกล่าวจะต้องจำหน่ายออกไปเมื่อสินทรัพย์ดังกล่าวมีการขายออกไป

## 5.9 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรง แสดงด้วยราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี)

## 5.10 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มกิจการคืออสังหาริมทรัพย์ซึ่งกลุ่มกิจการถือไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าในระยะยาวหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์ และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกิจการในกลุ่มกิจการ รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างหรือพัฒนาเพื่อเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในอนาคต

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้รายการเริ่มแรกด้วยราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำรายการและต้นทุนในการกู้ยืม หลังจากการรับรู้เมื่อเริ่มแรก อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะบันทึกด้วยวิธีราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า

กลุ่มกิจการรวมรายจ่ายในภายหลังเป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ก็ต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มกิจการจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตในรายจ่ายนั้น เมื่อมีการเปลี่ยนแทนชิ้นส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กลุ่มกิจการจะตัดมูลค่าตามบัญชีของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนออก

ที่ดินไม่มีการหักค่าเสื่อมราคา ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอื่นๆ จะคำนวณตามวิธีเส้นตรง เพื่อที่ปันส่วนราคาทุนตลอดระยะเวลาการอายุการให้ประโยชน์เท่ากับมูลค่าคงเหลือ หรือวิธีเส้นตรงตามอายุที่สั้นกว่าระหว่างอายุสินทรัพย์และระยะเวลาการเช่าสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้ ดังต่อไปนี้

อาคาร	30 - 50 ปี
ส่วนปรับปรุงอาคาร	10 - 25 ปี
สิทธิการใช้	7 ปี

## 5.11 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565 เป็นต้นไป การวัดมูลค่าภายหลังการรับรู้เริ่มแรกของที่ดินเปลี่ยนแปลงจากเดิมแสดงด้วยวิธีราคาทุนหักด้วยผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสมเป็นวิธีราคาที่เป็นธรรม โดยที่ดินรับรู้ด้วยมูลค่ายุติธรรม ซึ่งมูลค่ายุติธรรมนั้นมาจากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระภายนอก โดยจะมีการทบทวนการประเมินอย่างสม่ำเสมอ

การตีราคาที่ดินที่ทำให้มูลค่าตามบัญชีเพิ่มขึ้นจะรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและจะแสดงอยู่ภายใต้ ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ในส่วนของผู้เจ้าของ และหากมูลค่าของส่วนที่เคยตีราคาเพิ่มนั้นลดลง ส่วนที่ลดลงจากการตีราคาใหม่จะรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและรับรู้ลดผลสะสมในส่วนของผู้เจ้าของเท่ากับผลสะสมของราคาที่ตีเพิ่มที่รับรู้ไว้ ส่วนที่ลดลงที่เหลือจะบันทึกไปยังกำไรหรือขาดทุน ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดินจะถูกโอนไปยังกำไรสะสมเมื่อสินทรัพย์นั้นถูกจำหน่ายออกไป

อาคารและอุปกรณ์ทั้งหมดวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม ต้นทุนเริ่มแรกจะรวมต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการซื้อสินทรัพย์นั้น

ต้นทุนที่เกิดขึ้นภายหลังจะรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ เมื่อต้นทุนนั้นคาดว่าจะก่อให้เกิดประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต มูลค่าตามบัญชีของชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนจะถูกตัดรายการออกไป

บริษัทจะรับรู้ต้นทุนค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอื่น ๆ เป็นค่าใช้จ่ายในกำไรขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์อื่นคำนวณโดยใช้วิธีเส้นตรงเพื่อที่ปันส่วนราคาทุนตลอดประมาณการอายุการให้ประโยชน์เท่ากับมูลค่าคงเหลือ หรือวิธีเส้นตรงตามอายุที่สั้นกว่าระหว่างอายุสินทรัพย์และระยะเวลาการเช่าสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้ดังต่อไปนี้

ส่วนปรับปรุงที่ดิน	ตามอายุสัญญาเช่า 5 ปี และ 20 ปี
อาคาร	ตามอายุสัญญาเช่า 20 ปี 30 ปี และ 70 ปี
ส่วนปรับปรุงอาคาร	ตามอายุสัญญาเช่า หรือ 2 ปี ถึง 30 ปี แล้วแต่อย่างใดจะต่ำกว่า
เครื่องใช้และอุปกรณ์สำนักงาน	3 ปี 5 ปี และ 15 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

กลุ่มกิจการได้มีการทบทวนและปรับปรุงมูลค่าคงเหลือและอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ให้เหมาะสมทุกสิ้นรอบรอบระยะเวลารายงาน

ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ คำนวณโดยเปรียบเทียบสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์กับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ และจะรับรู้บัญชีผลกำไรหรือขาดทุนสุทธิในกำไรหรือขาดทุน

#### 5.12 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่ซื้อจะถูกบันทึกด้วยราคาทุน และจะถูกตัดจำหน่ายตลอดอายุประมาณการให้ประโยชน์ภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 - 10 ปี

#### 5.13 การด้อยค่าของสินทรัพย์

กลุ่มกิจการจะทดสอบการด้อยค่าเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่บ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจมีการด้อยค่า รายการขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน โดยมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงจำนวนที่สูงกว่าระหว่างมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการจำหน่ายและมูลค่าจากการใช้

#### 5.14 สัญญาเช่า

*สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า*

กลุ่มกิจการรับรู้สัญญาเช่าเมื่อกลุ่มกิจการสามารถเข้าถึงสินทรัพย์ตามสัญญาเช่า เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยค่าเช่าที่ชำระจะปันส่วนเป็นการจ่ายชำระหนี้สินและต้นทุนทางการเงิน โดยต้นทุนทางการเงินจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตลอดระยะเวลาสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยคงที่จากยอดหนี้สินตามสัญญาเช่าที่คงเหลืออยู่ กลุ่มกิจการคิดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้ตามวิธีเส้นตรงตามอายุที่สั้นกว่าระหว่างอายุสินทรัพย์และระยะเวลาการเช่า กลุ่มกิจการปันส่วนสิ่งตอบแทนในสัญญาไปยังส่วนประกอบของสัญญาที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบของสัญญาที่ไม่เป็นการเช่าตามราคาเอกเทศเปรียบเทียบของแต่ละส่วนประกอบ สำหรับสัญญาที่ประกอบด้วยส่วนประกอบของสัญญาที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบของสัญญาที่ไม่เป็นการเช่า ยกเว้นสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า โดยกลุ่มกิจการเลือกที่จะไม่แยกส่วนประกอบของสัญญา และรวมแต่ละส่วนประกอบเป็นส่วนประกอบที่เป็นการเช่าเท่านั้น

สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบัน หนี้สินตามสัญญาเช่าประกอบด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า ดังนี้

- ☐ ค่าเช่าคงที่ (รวมถึงการจ่ายชำระคงที่โดยเนื้อหา) สุทธิด้วยเงินคงค้างรับ
- ☐ ค่าเช่าผันแปรที่อ้างอิงจากอัตราหรือดัชนี
- ☐ มูลค่าที่คาดว่าจะต้องจ่ายจากการรับประกันมูลค่าคงเหลือ
- ☐ ราคาสิทธิเลือกซื้อหากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มกิจการจะใช้สิทธิ และ
- ☐ ค่าปรับจากการยกเลิกสัญญา หากอายุของสัญญาเช่าสะท้อนถึงการที่กลุ่มกิจการคาดว่าจะยกเลิกสัญญานั้น

การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าในช่วงการต่ออายุสัญญาเช่าได้รวมอยู่ในการคำนวณหนี้สินตามสัญญาเช่า หากกลุ่มกิจการมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลในการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่า

กลุ่มกิจการจะคิดลดค่าเช่าจ่ายข้างต้นด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยนัยตามสัญญา หากไม่สามารถหาอัตราดอกเบี้ยโดยนัยได้ กลุ่มกิจการจะคิดลดด้วยอัตราการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่า ซึ่งก็คืออัตราที่สะท้อนถึงการกู้ยืมเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกัน ในสถานะเศรษฐกิจ อายุสัญญา และเงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน

กลุ่มกิจการมีสัญญาเช่าซึ่งกำหนดค่าเช่าจ่ายผันแปรตามดัชนีหรืออัตรา ซึ่งยังไม่รวมอยู่ในการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่า จนกระทั่งดัชนีหรืออัตรานั้นมีผลต่อการจ่ายชำระ กลุ่มกิจการปรับปรุงหนี้สินตามสัญญาเช่าไปยังสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้องเมื่อการจ่ายชำระค่าเช่าดังกล่าวเปลี่ยนแปลงไป

สินทรัพย์สิทธิการใช้จะรับรู้ด้วยราคาทุน ซึ่งประกอบด้วย

- ☐ จำนวนที่รับรู้เริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่า
- ☐ ค่าเช่าจ่ายที่ได้ชำระก่อนเริ่ม หรือ ณ วันที่สัญญา สหราชอาณาจักรเงินลงทุนที่ได้รับตามสัญญาเช่า
- ☐ ต้นทุนทางตรงเริ่มแรก
- ☐ ต้นทุนการปรับปรุงสภาพสินทรัพย์

ค่าเช่าที่จ่ายตามสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรง สัญญาเช่าระยะสั้นคือสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าน้อยกว่าหรือเท่ากับ 12 เดือน

กลุ่มกิจการนำการผ่อนปรนในทางปฏิบัติที่เกี่ยวกับการยินยอมลดค่าเช่าที่เกี่ยวข้องกับโควิด-19 มาถือปฏิบัติย้อนหลังตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564 โดยผู้เช่าสามารถเลือกที่จะไม่พิจารณาว่าการลดค่าเช่าดังกล่าวเข้าเงื่อนไขการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า (lease modification) หรือไม่ แต่จะรับรู้การลดค่าเช่าดังกล่าวเสมือนหนึ่งว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไม่ใช่การเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า โดยกลุ่มกิจการจะสามารถถือปฏิบัติตามการผ่อนปรนดังกล่าวเฉพาะในกรณีที่กลุ่มกิจการได้รับการลดหรือยกเว้นค่าเช่าอันเป็นผลโดยตรงจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 และเข้าเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- ก) การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าทำให้ค่าตอบแทนของสัญญาเช่า (หลังปรับปรุง) มีจำนวนเกือบ เท่าเดิม หรือน้อยกว่าค่าตอบแทนของสัญญาเช่าก่อนการเปลี่ยนแปลง
- ข) การลดค่าเช่า เป็นการลดค่าเช่าซึ่งครบกำหนดในหรือก่อนวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2565 และ
- ค) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในเงื่อนไขและข้อกำหนดอื่นของสัญญาเช่า

กลุ่มกิจการเลือกที่จะนำการผ่อนปรนในทางปฏิบัติดังกล่าวมาถือปฏิบัติกับสัญญาเช่าที่เข้าเงื่อนไขข้างต้นทุกสัญญาโดยกลุ่มกิจการรับรู้การปรับลดค่าเช่าจำนวน 21.18 ล้านบาทเป็นรายได้อื่นคู่กับการปรับปรุงหนี้สินตามสัญญาเช่า ทั้งนี้ ไม่มีผลกระทบต่อส่วนของเจ้าของ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564

**สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ให้เช่า**

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าทางการเงินบันทึกเป็นลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่า ผลต่างระหว่างยอดรวมของลูกหนี้ที่ยังไม่ได้คิดลดกับมูลค่าปัจจุบันของลูกหนี้จะทยอยรับรู้เป็นรายได้ทางการเงินโดยใช้วิธีเงินลงทุนสุทธิซึ่งสะท้อนอัตราผลตอบแทนคงที่ ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกโดยรวมอยู่ในการวัดมูลค่าลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินเริ่มแรกและจะทยอยรับรู้โดยลดจากรายได้ตลอดอายุของสัญญาเช่า

รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน (สุทธิจากสิ่งตอบแทนเงินลงทุนที่จ่ายให้แก่ผู้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า กลุ่มกิจการต้องรวมต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิง และรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า โดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ให้เช่าได้รวมอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินตามลักษณะของสินทรัพย์

## 5.15 หนี้สินทางการเงิน

### การจัดประเภท

กลุ่มกิจการจะพิจารณาจัดประเภทเครื่องมือทางการเงินที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ออกเป็นหนี้สินทางการเงินหรือตราสารทุน โดยพิจารณาภาระผูกพันตามสัญญา ดังนี้

- หากกลุ่มกิจการมีภาระผูกพันตามสัญญาที่จะต้องส่งมอบเงินสดหรือสินทรัพย์ทางการเงินอื่นให้กับกิจการอื่น โดยไม่สามารถปฏิเสธการชำระหรือเลื่อนการชำระออกไปอย่างไม่มีกำหนดได้นั้น เครื่องมือทางการเงินนั้นจะจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงิน เว้นแต่ว่าการชำระนั้นสามารถชำระโดยการออกตราสารทุนของกลุ่มกิจการเองด้วยจำนวนตราสารทุนที่คงที่ เพื่อแลกเปลี่ยนกับจำนวนเงินที่คงที่
- หากกลุ่มกิจการไม่มีภาระผูกพันตามสัญญาหรือสามารถเลื่อนการชำระภาระผูกพันตามสัญญาไปได้อย่างไม่มีกำหนด เครื่องมือทางการเงินดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นตราสารทุน

เงินกู้ยืมจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนเมื่อกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อนชำระหนี้ออกไปอีกเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 12 เดือน นับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 และ พ.ศ. 2564 กลุ่มกิจการมีหุ้นกู้ที่มีลักษณะคล้ายทุนจำนวน 508 ล้านบาท หากพิจารณาตามเงื่อนไขภายใต้ TAS 32 กลุ่มกิจการจะต้องแสดงรายการดังกล่าวเป็นหนี้สินทางการเงินทั้งจำนวน ทั้งนี้ สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศสภาวิชาชีพบัญชีที่ 95/2562 ซึ่งให้การผ่อนผันการจัดประเภทหุ้นกู้ที่มีลักษณะคล้ายทุนที่ออกและได้รับชำระก่อนวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ให้สามารถจัดประเภทเป็นส่วนหนึ่งของส่วนของผู้ถือหุ้นได้จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 ดังนั้น กลุ่มกิจการจึงได้แสดงมูลค่าตามบัญชีของหุ้นกู้ที่มีลักษณะคล้ายทุนดังกล่าวไว้ในส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งหมด ก) กลุ่มกิจการได้ถอนหุ้นกู้ดังกล่าว หรือ ข) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 แล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดขึ้นก่อน

### การวัดมูลค่า

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกกลุ่มกิจการต้องวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินทั้งหมดภายหลังการรับรู้รายการด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

### หนี้สินทางการเงินที่มีอนุพันธ์แฝง

หุ้นกู้แปลงสภาพซึ่งมีสิทธิในการแปลงสภาพโดยจะจ่ายชำระด้วยหุ้นของกิจการในจำนวนหุ้นที่ผันแปร ถือเป็นหนี้สินทางการเงินที่มีอนุพันธ์แฝง โดยกลุ่มกิจการจะรับรู้รายการแยกต่างหากของ ก) ส่วนของสิทธิในการแปลงสภาพซึ่งจะรับรู้เป็นสัญญาอนุพันธ์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และ ข) ส่วนของหนี้สินซึ่งคำนวณจากผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรมของจำนวนเงินที่ได้รับจากการออกหุ้นกู้แปลงสภาพและมูลค่ายุติธรรมของส่วนของสิทธิในการแปลงสภาพ และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย กลุ่มกิจการแสดงมูลค่ายุติธรรมของอนุพันธ์เป็นรายการหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียนตามวันครบกำหนดของอนุพันธ์นั้น

### การตัดรายการและการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญา

กลุ่มกิจการตัดรายการหนี้สินทางการเงินเมื่อภาระผูกพันที่ระบุในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว หรือได้มีการยกเลิกไป หรือสิ้นสุดลงแล้ว

หากกลุ่มกิจการมีการเจรจาต่อรองหรือเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของหนี้สินทางการเงิน กลุ่มกิจการจะต้องพิจารณาว่ารายการดังกล่าวเข้าเงื่อนไขของการตัดรายการหรือไม่ หากเข้าเงื่อนไขของการตัดรายการ กลุ่มกิจการจะต้องรับรู้หนี้สินทางการเงินใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินใหม่นั้น และตัดรายการหนี้สินทางการเงินนั้นด้วยมูลค่าตามบัญชีที่เหลืออยู่ และรับรู้ส่วนต่างในรายการกำไร/ขาดทุนอื่นในกำไรหรือขาดทุน

หากกลุ่มกิจการพิจารณาแล้วว่าควรต่อรองเงื่อนไขดังกล่าวไม่เข้าเงื่อนไขของการตัดรายการ กลุ่มกิจการจะปรับปรุงมูลค่าของหนี้สินทางการเงินโดยการคิดลดกระแสเงินสดใหม่ตามสัญญาด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเดิม (Original effective interest rate) ของหนี้สินทางการเงินนั้น และรับรู้ส่วนต่างในรายการกำไรหรือขาดทุนอื่นในกำไรหรือขาดทุน

## 5.16 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยทั่วไปและที่กู้มาเป็นการเฉพาะที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มา การก่อสร้าง หรือ การผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข ต้องนำมาเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์ หักด้วยรายได้จากการลงทุนที่เกิดจากการนำเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยเฉพาะ การรวมต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์สิ้นสุดลงเมื่อการดำเนินการที่จำเป็นในการเตรียมสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขายได้เสร็จสิ้นลง

ต้นทุนการกู้ยืมอื่น ๆ รับรู้เป็นต้นทุนทางการเงินในปีที่เกิดขึ้น

## 5.17 ภาษีเงินได้งวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวดประกอบด้วยภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้จะรับรู้ในงบกำไรขาดทุน ยกเว้นส่วนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นหรือรายการที่รับรู้โดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

### ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันคำนวณจากอัตราภาษีตามกฎหมายภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน ผู้บริหารจะประเมินสถานะของการยื่นแบบแสดงรายการภาษีเป็นงวด ๆ ในกรณีที่มีการนำกฎหมายภาษีไปปฏิบัติขึ้นอยู่กับการตีความ กลุ่มกิจการจะตั้งประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีที่เหมาะสมจากจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระแก่หน่วยงานจัดเก็บภาษี

### ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้เมื่อเกิดผลต่างชั่วคราวระหว่างฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน และราคาตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบการเงิน อย่างไรก็ตามกลุ่มกิจการจะไม่รับรู้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลต่างชั่วคราวที่เกิดจากเหตุการณ์ต่อไปนี้

- ☐ การรับรู้เริ่มแรกของรายการสินทรัพย์หรือรายการหนี้สินที่เกิดจากรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจ และไม่มีผลกระทบต่อการหรือขาดทุนทั้งทางบัญชีและทางภาษี
- ☐ ผลต่างชั่วคราวของเงินลงทุนในบริษัทย่อย และส่วนได้เสียในการร่วมค้าที่กลุ่มกิจการสามารถควบคุมจังหวะเวลาของการกลับรายการผลต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลต่างชั่วคราวมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าจะไม่เกิดขึ้นภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ได้ในอนาคต

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีคำนวณจากอัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน และคาดว่าอัตราภาษีดังกล่าวจะนำไปใช้เมื่อสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องได้ใช้ประโยชน์ หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีได้มีการจ่ายชำระ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะรับรู้หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มกิจการจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำจำนวนผลต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะแสดงหักกลบกันก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน และทั้งสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันเกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้ที่ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันซึ่งตั้งใจจะจ่ายหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิ

## 5.18 ผลประโยชน์พนักงาน

### ผลประโยชน์พนักงานระยะสั้น

ผลประโยชน์พนักงานระยะสั้น คือ ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระภายใน 12 เดือนหลังจากวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี เช่น ค่าจ้าง เงินเดือน ลาประจำปีและลาป่วยที่มีการจ่ายค่าแรง ส่วนแบ่งกำไรและโบนัส และค่ารักษาพยาบาลของพนักงาน ปัจจุบันรับรู้ตามช่วงเวลาการให้บริการของพนักงานไปจนถึงวันสิ้นสุดรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มกิจการจะบันทึกหนี้สินด้วยจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่าย



#### โครงการสมทบเงิน

กลุ่มกิจการจะจ่ายสมทบให้กับกองทุนกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามข้อบังคับ กลุ่มกิจการไม่มีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายชำระเพิ่มเติมเมื่อได้จ่ายเงินสมทบแล้ว เงินสมทบจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานเมื่อถึงกำหนดชำระ

#### ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

โครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ กำหนดจำนวนเงินผลประโยชน์ที่พนักงานจะได้รับเมื่อเกษียณอายุ โดยมีข้อยกเว้นเกี่ยวกับปัจจัยหลายประการ เช่น อายุ จำนวนปีที่ให้บริการ และค่าตอบแทนเมื่อเกษียณอายุ

ภาระผูกพันผลประโยชน์นี้คำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระ ด้วยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ ซึ่งมูลค่าปัจจุบันของโครงการผลประโยชน์จะประมาณโดยการคิดลดกระแสเงินสดจ่ายในอนาคต โดยใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินประมาณการกระแสเงินสด และวันครบกำหนดของหุ้นกู้ใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องชำระภาระผูกพันโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่จะรับรู้ในส่วนของเจ้าของผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่เกิดขึ้น และรวมอยู่ในกำไรสะสมในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของเจ้าของ

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

#### ผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

กลุ่มกิจการให้เงินเป็นรางวัลแก่พนักงาน เมื่อพนักงานทำงานให้กลุ่มกิจการเป็นเวลา 5 ปี 10 ปี 15 ปี และ 20 ปี  
หนี้สินผลประโยชน์พนักงานจะถูกบันทึกเช่นเดียวกับผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ ยกเว้นการรับรู้กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ที่บันทึกในกำไรหรือขาดทุน

### 5.19 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือตามข้อตกลงที่จัดทำไว้ อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีตซึ่งการชำระภาระผูกพันนั้นมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะส่งผลให้บริษัทต้องสูญเสียทรัพยากรออกไป และประมาณการจำนวนที่ต้องจ่ายได้

กลุ่มกิจการจะวัดมูลค่าของจำนวนประมาณการหนี้สินโดยใช้มูลค่าปัจจุบันของรายจ่ายที่คาดว่าจะต้องนำมาจ่ายชำระภาระผูกพัน การเพิ่มขึ้นของประมาณการหนี้สินเนื่องจากมูลค่าของเงินตามเวลาจะรับรู้เป็นดอกเบี้ยจ่าย

### 5.20 ทุนเรือนหุ้น

หุ้นสามัญที่กิจการสามารถกำหนดการจ่ายเงินปันผลได้อย่างอิสระ จะจัดประเภทไว้เป็นส่วนหนึ่งของเจ้าของ

ต้นทุนส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องกับการออกหุ้นใหม่หรือการออกสิทธิในการซื้อหุ้นซึ่งสุทธิจากภาษีจะถูกแสดงเป็นยอดหักในส่วนของเจ้าของ

### 5.21 หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน

หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนแสดงอยู่ในส่วนของเจ้าของ ซึ่งตามเงื่อนไขของมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 เรื่องการแสดงรายการเครื่องมือทางการเงินนั้น กลุ่มกิจการจะต้องแสดงรายการดังกล่าวเป็นหนี้สินทางการเงิน ทั้งนี้ สภาวิชาชีพบัญชี ได้ออกประกาศสภาวิชาชีพบัญชีที่ 95/2562 เพื่อเป็นการผ่อนผันการจัดประเภทหุ้นกู้ที่มีลักษณะคล้ายทุนที่ออกและได้รับชำระก่อนวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 เป็นส่วนหนึ่งของส่วนของผู้ถือหุ้นได้จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

### 5.22 การรับรู้รายได้

รายได้หลักรวมถึงรายได้ที่เกิดจากกิจกรรมปกติทางธุรกิจทุกประเภท รวมถึงรายได้อื่น ๆ ที่กลุ่มกิจการได้รับจากการส่งมอบสินค้าและให้บริการในกิจกรรมตามปกติธุรกิจ

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้สุทธิจากภาษีมูลค่าเพิ่มซึ่งกลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้เมื่อคาดว่าจะมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะได้รับชำระเมื่อส่งมอบสินค้าหรือให้บริการ

สำหรับสัญญาที่มีหลายองค์ประกอบที่กลุ่มกิจการจะต้องส่งมอบสินค้าหรือให้บริการหลายประเภท กลุ่มกิจการต้องแยกเป็นแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติที่แยกต่างหากจากกัน และต้องปันส่วนราคาของรายการของสัญญาดังกล่าวไปยังแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัดส่วนของราคาขายแบบเอกเทศหรือประมาณการราคาขายแบบเอกเทศ กลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้ของแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติแยกต่างหากจากกันเมื่อกลุ่มกิจการได้ปฏิบัติตามภาระนั้นแล้ว

#### รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มกิจการพัฒนาและขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย ซึ่งจะรับรู้รายได้เมื่อโอนการควบคุมในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้า โดยทั่วไปแล้ว กลุ่มกิจการไม่มีทางเลือกในการนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นตามข้อจำกัดของสัญญา แต่เนื่องจากกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิที่สามารถบังคับให้ลูกค้าจ่ายชำระจนกว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายให้แก่ลูกค้า ดังนั้น กลุ่มกิจการจึงรับรู้รายได้เมื่อการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายให้แก่ลูกค้า

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้ตามราคาซื้อขายที่ตกลงกันในสัญญา โดยปกติ กลุ่มกิจการรับรู้รายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมาย แต่ในบางกรณีซึ่งไม่เกิดขึ้นบ่อยอาจมีการตกลงเลื่อนระยะเวลาการชำระเงินออกไป โดยส่วนใหญ่เป็นระยะเวลาไม่เกิน 12 เดือน กลุ่มกิจการจึงไม่ปรับปรุงราคาของรายการสำหรับผลกระทบเรื่ององค์ประกอบการจัดหาเงิน

#### รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม ประกอบด้วย จำนวนเงินที่ได้รับจากการให้เช่าห้องพัก การขายอาหารและเครื่องดื่มและบริการเสริมอื่นๆ รายได้จากการให้เช่าห้องพักจะรับรู้ตลอดช่วงเวลาที่ลูกค้าเข้าพัก รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม รวมทั้งการขายสินค้าจะรับรู้ ณ จุดขาย โดยกลุ่มกิจการมีสิทธิในการได้รับชำระเงินทันทีที่ลูกค้าของโรงแรมเข้าพัก และได้รับบริการและสินค้า

#### รายได้จากการให้เช่าพื้นที่

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้จากสัญญาให้เช่าพื้นที่ที่มีลักษณะการให้บริการแบบต่อเนื่องตามวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงรอบระยะเวลาการชำระเงินตามสัญญา

#### รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลา โดยพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของช่วงเวลานึ่งจนถึงวันครบอายุ และพิจารณาจากจำนวนเงินต้นที่เป็นยอดคงเหลือในบัญชีสำหรับการบันทึกค้างรับของบริษัท

#### รายได้เงินปันผล

รายได้เงินปันผลรับรู้เมื่อเกิดสิทธิที่จะได้รับเงินปันผลนั้น

#### สินทรัพย์และหนี้สินที่เกิดจากสัญญา

กลุ่มกิจการรับรู้สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาเมื่อกลุ่มกิจการรับรู้รายได้จากการปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัญญา ก่อนที่จะรับชำระหรือถึงกำหนดชำระตามสัญญา และรับรู้หนี้สินที่เกิดจากสัญญาเมื่อได้รับชำระจากลูกค้าหรือถึงกำหนดชำระตามสัญญาก่อนที่กลุ่มกิจการจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติ

ในแต่ละสัญญาที่ทำกับลูกค้า กลุ่มกิจการจะแสดงเป็นยอดสุทธิสินทรัพย์หรือหนี้สินที่เกิดจากสัญญาหลังจากหักกลับกันระหว่างสินทรัพย์และหนี้สินที่เกิดจากสัญญานั้นๆ โดยแสดงเป็นส่วนหนึ่งของรายการ “ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ” หรือ “หนี้สินตามสัญญา” ในงบแสดงฐานะการเงิน

#### ต้นทุนส่วนเพิ่มในการได้มาซึ่งสัญญา

กลุ่มกิจการรับรู้ต้นทุนส่วนเพิ่มในการได้มาซึ่งสัญญา ซึ่งส่วนใหญ่คือค่านายหน้าที่ยจ่ายให้แก่บุคคลภายนอกและพนักงานสำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์ เป็นสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา โดยแสดงเป็นส่วนหนึ่งของรายการ “ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น” ในงบแสดงฐานะการเงิน และตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายในการขายตามรูปแบบเดียวกับการรับรู้รายได้ของสัญญาที่เกี่ยวข้อง

### 5.23 การจ่ายเงินปันผล

เงินปันผลที่จ่ายไปยังผู้ถือหุ้นของกิจการจะรับรู้เป็นหนี้สินในงบการเงินเมื่อการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และการจ่ายเงินปันผลประจำปีได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท

### 5.24 อนุพันธ์ทางการเงิน

อนุพันธ์ทางการเงินรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่กลุ่มกิจการเข้าทำสัญญาอนุพันธ์ และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

## 6 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

### 6.1 ปัจจัยความเสี่ยงด้านการเงิน

กิจกรรมของกลุ่มกิจการมีความเสี่ยงทางการเงิน ซึ่งได้แก่ ความเสี่ยงจากตลาด (รวมถึงความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงด้านราคา) ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง แผนการจัดการความเสี่ยงของกลุ่มกิจการจึงมุ่งเน้นไปยังความผันผวนของตลาดการเงินและบริหารจัดการเพื่อลดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ กลุ่มกิจการจึงใช้อนุพันธ์เพื่อป้องกันความเสี่ยงบางประการที่จะเกิดขึ้น

กลุ่มกิจการมีส่วนงานบริหารการเงินในการจัดการความเสี่ยง โดยนโยบายของกลุ่มกิจการรวมถึงนโยบายความเสี่ยงในด้านต่าง ๆ ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ความเสี่ยงจากราคา ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง ทั้งนี้ หลักการในการป้องกันความเสี่ยงจะเป็นไปตามนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติ เพื่อสื่อสารและใช้เป็นเครื่องมือในการควบคุมส่วนงานบริหารการเงินในทุกกิจการของกลุ่มกิจการ

#### 6.1.1 ความเสี่ยงจากตลาด

##### ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

เนื่องจากกลุ่มกิจการมีการดำเนินงานระหว่างประเทศจึงมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ โดยเฉพาะจากสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐและสกุลเงินเยน อันเกี่ยวเนื่องมาจากเงินกู้ยืมในสกุลเงินต่างประเทศ กลุ่มกิจการมีแนวทางการบริหารความเสี่ยงโดยการเข้าทำสัญญาแลกเปลี่ยนสกุลเงิน

กลุ่มกิจการไม่ได้ดำเนินการบัญชีป้องกันความเสี่ยงมาถือปฏิบัติ จึงรับรู้สัญญาแลกเปลี่ยนสกุลเงินดังกล่าวเป็นรายการถือไว้เพื่อค่าและรับรู้กำไรหรือขาดทุนที่เกี่ยวข้องในกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มกิจการและบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ซึ่งสรุปเป็นสกุลเงินบาท ดังนี้

	งบการเงินรวม			
	ดอลลาร์สหรัฐ		เยน	
	พ.ศ. 2565 พันบาท	พ.ศ. 2564 พันบาท	พ.ศ. 2565 พันบาท	พ.ศ. 2564 พันบาท
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	3,939	287	546	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	72,878	52,648	37,908	40,474

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เยน	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	15,004	98,056
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	155,761	182,513

กำไร/ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนสุทธิที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน สามารถสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
กำไร(ขาดทุน)จากอัตราแลกเปลี่ยนสุทธิที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	-	24,676	(27,276)	(26,522)

การเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนจะส่งผลกระทบต่อเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินในสกุลเงินต่างประเทศในอัตราส่วนและทิศทางเดียวกัน

#### ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยส่วนใหญ่ของกลุ่มกิจการเกิดจากเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ ที่มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวหรืออัตราดอกเบี้ยคงที่ ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ทั้งนี้ กลุ่มกิจการจะเข้าทำสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยเพื่อบริหารความเสี่ยงเมื่อจำเป็น

ในการทำสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย กลุ่มกิจการจะตกลงกับคู่สัญญาเพื่อแลกเปลี่ยนผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่คำนวณจากอัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยลอยตัวในช่วงเวลาที่กำหนดไว้โดยอ้างอิงจากจำนวนฐานที่ใช้เป็นเกณฑ์คำนวณเงินต้นตามที่ตกลงกัน และรับรู้ส่วนต่างที่จะต้องจ่ายหรือจะได้รับตามสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยไว้เป็นส่วนประกอบของรายได้ดอกเบี้ยหรือค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยตลอดระยะเวลาตามข้อตกลง

กลุ่มกิจการไม่ได้ดำเนินการบัญชีป้องกันความเสี่ยงมาถือปฏิบัติ

ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
<b>อัตราดอกเบี้ยผันแปร</b>				
เงินกู้ยืมระยะสั้น	456,550	513,308	456,550	513,308
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	34,832	350,787
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,989,192	4,008,361	1,624,780	1,992,857
	2,445,742	4,521,669	2,116,162	2,856,952
<b>อัตราดอกเบี้ยคงที่</b>				
เงินกู้ยืมระยะสั้น	287,794	254,542	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,911,811	3,670,166	1,368,047	2,180,660
หุ้นกู้	21,308,126	17,842,488	13,504,381	12,711,751
	23,507,731	21,767,196	14,872,428	14,892,411

#### ความเสี่ยงด้านราคา

กลุ่มกิจการมีความเสี่ยงจากราคาของหลักทรัพย์ของเงินลงทุนในกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI)

### 6.1.2 ความเสี่ยงด้านเครดิต

#### การบริหารความเสี่ยง

กลุ่มกิจการบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตโดยการจัดกลุ่มของความเสี่ยง สำหรับเงินฝากธนาคารและสถาบันการเงิน กลุ่มกิจการจะเลือกทำรายการกับสถาบันการเงินที่ได้รับการจัดอันดับจากสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่เป็นอิสระในระดับ BBB+ เป็นอย่างน้อย

สำหรับการทำธุรกรรมกับลูกค้า กลุ่มกิจการจะพิจารณาความเสี่ยงจากการจัดอันดับจากสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่เป็นอิสระ ในกรณีที่ไม่มีการจัดอันดับไว้ กลุ่มกิจการจะประเมินความเสี่ยงจากคุณภาพเครดิตของลูกค้า โดยพิจารณาจากฐานะทางการเงิน ประสบการณ์ที่ผ่านมา และปัจจัยอื่นๆ กลุ่มกิจการพิจารณากำหนดวงเงินสินเชื่อจากผลการประเมินดังกล่าวซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดและวงเงินที่กำหนดโดยคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ ผู้บริหารในสายงานที่เกี่ยวข้องจะมีการตรวจสอบการปฏิบัติตามข้อกำหนดการให้วงเงินสินเชื่อแก่ลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ

กลุ่มกิจการและบริษัทไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านเครดิตที่เป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเป็นการกระจุกตัวจากลูกค้าแต่ละราย หรือการกระจุกตัวในอุตสาหกรรมใดอุตสาหกรรมหนึ่ง

#### การต่อค้าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มกิจการมีสินทรัพย์ทางการเงินที่ต้องมีการพิจารณาตามโมเดลการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

- ☐ ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น
- ☐ เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน
- ☐ สินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

แม้ว่ากลุ่มกิจการจะมีรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดซึ่งเข้าเงื่อนไขการพิจารณาการต่อค้าภายใต้ TFRS 9 แต่กลุ่มกิจการพิจารณาว่าการต่อค้าของรายการดังกล่าวเป็นจำนวนเงินที่ไม่มีนัยสำคัญ

### 6.1.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

การจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องอย่างรอบคอบคือ การมีเงินสด หลักทรัพย์ที่อยู่ในความต้องการของตลาด และการมีแหล่งเงินทุนที่สามารถเบิกใช้ได้จากวงเงินด้านสินเชื่อที่เพียงพอต่อการชำระภาระผูกพันเมื่อถึงกำหนดชำระ และเพียงพอต่อการปิดสถานะ

จากลักษณะของการดำเนินธุรกิจของกลุ่มกิจการซึ่งเป็นธุรกิจที่มีความยืดหยุ่นและเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา ส่วนงานบริหารการเงินของกลุ่มกิจการได้คงไว้ซึ่งความยืดหยุ่นในแหล่งเงินทุนโดยการคงไว้ซึ่งวงเงินสินเชื่อที่เพียงพอ

ผู้บริหารได้พิจารณาประมาณการกระแสเงินสดของกลุ่มกิจการอย่างสม่ำเสมอโดยพิจารณาจาก ก) เงินสำรองหมุนเวียน (จากวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้) และ ข) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด นอกเหนือจากนี้ กลุ่มกิจการยังได้ทำการประมาณการกระแสเงินสดในสกุลเงินหลักต่างๆ พิจารณาสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่องสูงและอัตราส่วนสภาพคล่องตามข้อกำหนดต่างๆ และคงไว้ซึ่งแผนการจัดหาเงิน

#### การจัดการด้านการจัดหาเงิน

กลุ่มกิจการมีวงเงินกู้ที่ยังไม่ได้เบิกใช้ ดังต่อไปนี้



	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
อัตราดอกเบี้ยผันแปร				
หมดอายุภายในหนึ่งปี	918,394	139,999	712,644	139,999
หมดอายุเกินกว่าหนึ่งปี	301,615	3,109,145	-	2,449,098
อัตราดอกเบี้ยคงที่				
หมดอายุภายในหนึ่งปี	1,027,868	248,147	1,027,868	107,069
หมดอายุเกินกว่าหนึ่งปี	1,695,161	1,277,677	1,301,196	769,161
รวม	3,943,038	4,774,968	3,041,708	3,465,327

วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน

ตารางต่อไปนี้แสดงให้เห็นถึงหนี้สินทางการเงินที่จัดประเภทตามระยะเวลาการครบกำหนดตามสัญญา ซึ่งแสดงด้วยจำนวนเงินตามสัญญาที่ไม่ได้มีการคิดลด ทั้งนี้ ยอดคงเหลือที่ครบกำหนดภายในระยะเวลา 12 เดือน จะเท่ากับมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการการคิดลดไม่มีนัยสำคัญ

	งบการเงินรวม				
	เมื่อเรียกชำระ	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1-5 ปี	มากกว่า 5 ปี	มูลค่าตามบัญชี
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565					
รายการที่มีใช่อ่อนพันธ์					
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	592,475	202,277	-	794,752
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	141,604	3,274,313	5,666	-	3,421,583
หุ้นกู้	-	14,021,915	9,506,278	-	23,528,193
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	974,725	3,618,224	1,144	4,594,093
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	479,004	637,610	3,742,736	4,859,350
รวม	141,604	19,342,432	13,970,055	3,743,880	30,241,562

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

รายการที่มีใช่อ่อนพันธ์					
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	773,294	-	-	773,294
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	2,464,164	-	-	2,464,164
หุ้นกู้	-	9,687,637	9,441,668	-	19,129,305
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	1,215,630	7,431,762	1,063,030	9,710,422
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	463,896	792,826	3,722,728	4,979,450
รวม	-	14,604,621	17,666,256	4,785,758	30,354,101

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

รายการที่มีโช่นพันธ์

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					มูลค่าตามบัญชี
	เมื่อเรียกชำระ พันธบัตร	ภายใน 1 ปี พันธบัตร	1-5 ปี พันธบัตร	มากกว่า 5 ปี พันธบัตร	รวม พันธบัตร	
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	268,483	202,277	-	470,760	456,550
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	1,823,680	-	-	1,823,680	1,823,680
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	34,832	-	-	-	34,832	34,832
หุ้นกู้	-	5,393,285	9,506,278	-	14,899,563	13,504,381
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	414,729	2,813,711	-	3,228,440	2,992,827
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	243,340	231,068	1,893,127	2,367,535	578,059
ภาระค้ำประกันเงินกู้ยืม	-	1,106,735	2,306,149	-	3,412,884	-
รวม	34,832	9,250,252	15,059,483	1,893,127	26,237,694	19,390,329

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

รายการที่มีโช่นพันธ์

เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	517,181	-	-	517,181	513,308
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	1,544,340	-	-	1,544,340	1,544,340
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	350,787	-	-	-	350,787	350,787
หุ้นกู้	-	6,572,167	7,082,916	-	13,655,083	12,711,751
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	381,339	4,500,230	-	4,881,569	4,173,517
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	175,274	326,781	1,893,127	2,395,182	553,580
ภาระค้ำประกันเงินกู้ยืม	-	1,310,000	3,233,505	37,211	4,580,716	-
รวม	350,787	10,500,301	15,143,432	1,930,338	27,924,858	19,847,283

## 6.2 การบริหารส่วนของเงินทุน

### 6.2.1 การบริหารความเสี่ยง

วัตถุประสงค์ของการบริหารส่วนของทุน คือ

- ☐ การรักษาไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่อง เพื่อที่จะสามารถก่อให้เกิดผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นและก่อให้เกิดประโยชน์แก่ผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ และ
- ☐ การรักษาโครงสร้างเงินทุนไว้ให้อยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดเพื่อลดต้นทุนเงินทุน

การที่จะรักษาหรือปรับระดับโครงสร้างของเงินทุนนั้น กลุ่มกิจการอาจต้องปรับจำนวนเงินปันผลจ่าย ปรับการคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้น การออกหุ้นใหม่ หรือการขายสินทรัพย์เพื่อลดภาระหนี้สิน

เช่นเดียวกับกิจการอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกัน กลุ่มกิจการพิจารณาระดับเงินทุนอย่างสม่ำเสมอจากอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน

กลยุทธ์ของกลุ่มกิจการคือการรักษาอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนภายใต้เงื่อนไขของวงเงินกู้ส่วนใหญ่ให้อยู่ในช่วงร้อยละ 250 รวมทั้งการคงไว้ซึ่งอันดับเครดิตที่ระดับ BB (พ.ศ. 2564 : BB) กลุ่มกิจการมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
หนี้สิน (ภายใต้เงื่อนไขของวงเงินกู้)	20,914,856	22,161,580	14,579,968	15,716,897
ส่วนของเจ้าของ (รวมส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม)	15,936,916	13,575,436	14,868,256	14,212,555
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน	ร้อยละ 131	ร้อยละ 163	ร้อยละ 98	ร้อยละ 111

การคงไว้ซึ่งอัตราส่วนตามสัญญาเงินกู้ (Loan covenants)

ภายใต้เงื่อนไขของวงเงินกู้ส่วนใหญ่ของกลุ่มกิจการ ปัจจุบัน กลุ่มกิจการสามารถคงไว้ซึ่งอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าว

## 7 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจ

การประมาณการข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีสมเหตุสมผลในสถานการณ์ขณะนั้น

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและตราสารอนุพันธ์

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่องวัดมูลค่าโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่า กลุ่มกิจการใช้ดุลยพินิจในการเลือกวิธีการและตั้งข้อสมมติฐานซึ่งส่วนใหญ่อ้างอิงจากสถานะของตลาดที่มีอยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

การผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุขึ้นอยู่กับข้อสมมติฐานหลายข้อ ข้อสมมติฐานที่ใช้และผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงที่เป็นไปได้ของข้อสมมติฐานได้เปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุข้อ 26

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลขาดทุนทางภาษียกมา

บริษัทย่อยมีผลขาดทุนในรอบสองปีที่ผ่านมาหลังจากเข้าซื้อกิจการที่เกี่ยวข้องกับการผลิต ซึ่งเกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นครั้งเดียวจากการรวมการดำเนินงานต่าง ๆ ที่ได้มาจากรวมธุรกิจเข้าด้วยกัน จากการคำนวณกำไรทางภาษีในอนาคตซึ่งอ้างอิงจากแผนธุรกิจและงบประมาณที่ได้รับอนุมัติ กลุ่มกิจการสรุปว่าจะสามารถใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีดังกล่าวได้ภายในระยะเวลา 5 ปี

การกำหนดอายุสัญญาเช่า

กลุ่มกิจการพิจารณาข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจทางเศรษฐกิจสำหรับผู้เช่า ในการใช้สิทธิขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่ใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่าเพื่อกำหนดอายุสัญญาเช่า กลุ่มกิจการพิจารณาการกำหนดอายุสัญญาเช่าก็ต่อเมื่อสัญญาเช่านั้นมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่ระยะเวลาการเช่าจะถูกขยายหรือถูกยกเลิก

สำหรับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ปัจจัยหลักที่เกี่ยวข้องมากที่สุดในการประมาณการต่ออายุสัญญาเช่าคือระยะเวลาการเช่าในอดีต ค่าใช้จ่าย และสภาพของสินทรัพย์ที่เช่า

สิทธิขยายอายุสัญญาเช่าส่วนใหญ่ในสัญญาเช่าอาคารสำนักงานและยานพาหนะไม่ได้ถูกรวมอยู่ในหนี้สินตามสัญญาเช่า เนื่องจากกลุ่มกิจการพิจารณา ก) สภาพของสินทรัพย์ที่เช่า และ/หรือ ข) การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์จะไม่ก่อให้เกิดต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

อายุสัญญาเช่าจะถูกประเมินใหม่เมื่อกลุ่มกิจการใช้ (หรือไม่ใช้) สิทธิหรือกลุ่มกิจการมีภาระผูกพันในการใช้ (หรือไม่ใช้) สิทธิการประเมินความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลจะเกิดขึ้นเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญหรือการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมที่มีนัยสำคัญ ซึ่งมีผลกระทบต่อการประเมินอายุสัญญาเช่าและอยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มกิจการ

การกำหนดอัตราการคิดลดของหนี้สินตามสัญญาเช่า

กลุ่มกิจการประเมินอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่าดังนี้

- ☐ ใช้ข้อมูลการจัดหาเงินทุนจากบุคคลที่สามของแต่ละกิจการที่เป็นผู้เช่าและปรับปรุงข้อมูลที่ได้รับให้สะท้อนกับการเปลี่ยนแปลงในปัจจุบันทางการเงินของผู้เช่าหากเป็นไปได้
- ☐ ปรับปรุงปัจจัยของสัญญาเช่าโดยเฉพาะเจาะจง เช่น อายุสัญญาเช่า ประเทศ สกุลเงิน และหลักประกัน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินอ้างอิงจากสมมติฐานที่เกี่ยวกับความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้และอัตราการทำขาดทุนที่คาดว่าจะเกิด กลุ่มกิจการใช้ดุลยพินิจในการประเมินข้อสมมติฐานเหล่านี้ และพิจารณาเลือกปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อกระบวนการด้อยค่าบนพื้นฐานของข้อมูลในอดีตของกลุ่มกิจการและสภาวะแวดล้อมทางตลาดที่เกิดขึ้น รวมทั้งการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต ณ ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

กลุ่มกิจการรับรู้มูลค่าภายหลังการรับรู้เริ่มแรกของที่ดินด้วยวิธีราคาที่เป็นธรรม ซึ่งทำการประเมินมาจากมูลค่ายุติธรรมของที่ดินจากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระภายนอก โดยการประเมินมูลค่ายุติธรรมนี้ ต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ รวมถึงการใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหารและผู้ประเมินอิสระที่ใช้ในการประเมิน โดยสมมติฐานที่สำคัญ ได้แก่ ราคาตลาดเริ่มแรกและปัจจัยที่ใช้ในตารางปรับเปลี่ยนราคาขาย (Sale Grid Adjustments) การถ่วงน้ำหนักและค่าปรับแก้ที่ใช้ รวมถึงคะแนนที่ผู้ประเมินราคาอิสระกำหนดให้ในแต่ละปัจจัยปรับแก้สำหรับที่ดินในบริเวณใกล้เคียง

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

คดีฟ้องร้อง

หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย

กลุ่มกิจการจะทดสอบการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย เมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์บ่งชี้ว่าเงินลงทุนดังกล่าวอาจมีการด้อยค่า การประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของเงินลงทุน อาจต้องใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารในการประมาณการข้อมูลในอนาคตประมาณกระแสเงินสด รวมถึงการใช้อัตราการคิดลดที่เหมาะสมในการคิดลดประมาณการกระแสเงินสด

## 8 ข้อมูลตามส่วนงานและรายได้

คณะกรรมการบริหารทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์ของกลุ่มกิจการระบุส่วนงานที่รายงานของธุรกิจเพื่อใช้ในการวัดผลการดำเนินงานของกลุ่มกิจการโดยจำแนกตามประเภทผลิตภัณฑ์และบริการ

ข้อมูลรายได้และกำไรตามส่วนงาน มีดังนี้

รายได้จากลูกค้าภายนอก  
รายได้ระหว่างส่วนงาน  
รวมรายได้

ประเภทของการรับรู้รายได้:  
ณ จุดใดจุดหนึ่ง  
ตลอดช่วงระยะเวลา

กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานตามส่วนงาน

รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้เป็นส่วน :

รายได้อื่น  
ค่าใช้จ่ายในการขาย  
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร  
ขาดทุนจากการด้อยค่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์  
กลับรายการ(ขาดทุน)จากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน  
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า  
ต้นทุนทางการเงิน  
ภาษีเงินได้  
ขาดทุนสำหรับปี

ธุรกิจพัฒนา		ธุรกิจโรงแรม				ธุรกิจอื่น				การตัดรายการ				งบการเงินรวม	
อสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจโรงแรม				ธุรกิจอื่น				ระหว่างกัน					
พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่
8,434,537	8,642,002	1,559,251	696,381	368,516	271,198	-	-	-	-	-	-	10,362,306	9,609,581	9,609,581	
116,500	262,008	-	-	555,904	355,603	(672,404)	(617,611)					-	-	-	
8,551,037	8,904,010	1,559,251	696,381	924,422	626,801	(672,404)	(617,611)	10,362,306	9,609,581						
8,550,920	8,726,995	1,559,251	288,934	-	-	(116,500)	(262,008)	9,993,671	8,753,921						
117	177,015	-	407,447	924,422	626,801	(555,904)	(355,603)	368,635	855,660						
8,551,037	8,904,010	1,559,251	696,381	924,422	626,801	(672,404)	(617,611)	10,362,306	9,609,581						
2,573,261	2,627,379	506,948	(548,376)	10,860	(14,098)	-	-	3,091,069	2,064,905						
														1,205,596	1,991,085
														(982,746)	(838,349)
														(2,281,943)	(2,047,870)
														(559,997)	-
														144,090	83,228
														60,869	(58,943)
														(1,611,526)	(1,458,370)
														170,485	67,665
														(764,103)	(196,649)



## 9 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565 พันบาท	พ.ศ. 2564 พันบาท	พ.ศ. 2565 พันบาท	พ.ศ. 2564 พันบาท
เงินสดในมือ	17,585	9,880	1,851	1,251
เงินฝากธนาคาร	4,791,954	4,010,677	2,369,333	1,677,639
รวมเงินสดและเงินฝากธนาคาร	4,809,539	4,020,557	2,371,184	1,678,890
<u>หัก</u> เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	(1,839,523)	(178,188)	(1,834,230)	(156,550)
รวม	2,970,016	3,842,369	536,954	1,522,340

## 10 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565 พันบาท	พ.ศ. 2564 พันบาท	พ.ศ. 2565 พันบาท	พ.ศ. 2564 พันบาท
ลูกหนี้การค้า - บุคคลภายนอก	190,542	132,225	4,063	4,063
<u>หัก</u> ค่าเผื่อผลขาดทุน	(89,867)	(91,939)	(4,063)	(4,063)
ลูกหนี้การค้า - บุคคลภายนอก - สุทธิ	100,675	40,286	-	-
ลูกหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 33)	-	4,852	-	-
ลูกหนี้ตัวเงินรับ	71,207	338,177	-	222,035
<u>หัก</u> ค่าเผื่อผลขาดทุน	(55,709)	(277,744)	-	(222,035)
ลูกหนี้ตัวเงินรับ - สุทธิ	15,498	60,433	-	-
เงินทศรอง	126,615	151,277	2,866	3,435
เงินทศรอง - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 33)	-	-	29,820	20,552
รายได้ค้างรับ	8,934	12,302	-	-
ดอกเบี้ยค้างรับ	39	15	-	-
ดอกเบี้ยค้างรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 33)	315,537	236,504	492,404	354,208
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	96,153	62,008	27,530	26,252
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 33)	-	-	1,479	-
ลูกหนี้อื่น	36,301	18,779	691	158
ลูกหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 33)	55,646	53,001	54,166	139,174
รวม	755,398	639,457	608,956	543,779

ลักษณะของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน มูลค่ายุติธรรมจึงใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชี

การด้อยค่าของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ตัวเงินรับ

ค่าเผื่อผลขาดทุนของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ตัวเงินรับ มีรายละเอียดดังนี้

งบการเงินรวม						
พ.ศ. 2565			พ.ศ. 2564			
ลูกหนี้ การค้า พันบาท	ลูกหนี้ ตัวเงินรับ พันบาท	ค่าเผื่อ ผลขาดทุน พันบาท	ลูกหนี้ การค้า พันบาท	ลูกหนี้ ตัวเงินรับ พันบาท	ค่าเผื่อ ผลขาดทุน พันบาท	
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	78,321	-	34,491	-	(75)	
เกินกำหนดชำระ						
ไม่เกิน 3 เดือน	18,230	(10)	6,634	-	(94)	
3 - 6 เดือน	1,865	(19)	905	-	(109)	
6 - 12 เดือน	493	-	1,898	-	(602)	
เกินกว่า 12 เดือน	91,633	(145,547)	93,149	338,177	(368,803)	
รวม	190,542	(145,576)	137,077	338,177	(369,683)	
งบการเงินเฉพาะกิจการ						
พ.ศ. 2565			พ.ศ. 2564			
ลูกหนี้ การค้า พันบาท	ลูกหนี้ ตัวเงินรับ พันบาท	ค่าเผื่อ ผลขาดทุน พันบาท	ลูกหนี้ การค้า พันบาท	ลูกหนี้ ตัวเงินรับ พันบาท	ค่าเผื่อ ผลขาดทุน พันบาท	
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	-	-	-	-	-	
เกินกำหนดชำระ						
ไม่เกิน 3 เดือน	-	-	-	-	-	
3 - 6 เดือน	-	-	-	-	-	
6 - 12 เดือน	-	-	-	-	-	
เกินกว่า 12 เดือน	4,063	(4,063)	4,063	222,035	(226,098)	
รวม	4,063	(4,063)	4,063	222,035	(226,098)	

รายการกระทบบยอดค่าเผื่อผลขาดทุนสำหรับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น มีดังนี้

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ลูกหนี้การค้า พันบาท	ลูกหนี้ ตัวเงินรับ พันบาท	ลูกหนี้อื่น พันบาท	ลูกหนี้การค้า พันบาท	ลูกหนี้ ตัวเงินรับ พันบาท	ลูกหนี้อื่น พันบาท
ยอดต้นปี พ.ศ. 2564	92,218	432,379	71,944	4,063	322,035	95,786
รับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนในกำไรหรือขาดทุน	624	-	14,167	-	-	11,650
ตัดจำหน่ายลูกหนี้ที่ไม่สามารถเรียกชำระได้	(401)	(34,635)	(1,437)	-	-	-
กลับรายการค่าเผื่อผลขาดทุน	(502)	(120,000)	(18)	-	(100,000)	(17,230)
ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2564	91,939	277,744	84,656	4,063	222,035	90,206
รับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนในกำไรหรือขาดทุน	513	-	9,993	-	-	8,608
ตัดจำหน่ายลูกหนี้ที่ไม่สามารถเรียกชำระได้	(2,212)	-	(13,643)	-	-	(5,000)
กลับรายการค่าเผื่อผลขาดทุน	(373)	(222,035)	(1,014)	-	(222,035)	(5,091)
ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2565	89,867	55,709	79,992	4,063	-	88,723

## 11 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มกิจการและบริษัทมีเครื่องมือทางการเงิน ดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565 พันบาท	พ.ศ. 2564 พันบาท	พ.ศ. 2565 พันบาท	พ.ศ. 2564 พันบาท
<b>สินทรัพย์</b>				
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,970,016	3,842,369	536,954	1,522,340
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย	229,078	106,728	2,606	2,789
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	719,245	577,449	581,426	517,527
เงินให้กู้ระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	46,500	54,500	-	51,000
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย				
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	1,839,523	178,188	1,834,230	156,550
เงินให้กู้ระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,749,382	3,230,382	5,447,978	5,752,170
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
เงินลงทุนในกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	151,902	154,749	2,727	2,064
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรขาดทุน				

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
<b>หนี้สิน</b>				
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>				
หนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุน				
ตัดจำหน่าย				
เงินกู้ยืมระยะสั้น	744,344	767,850	456,550	513,308
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	2,740,764	2,464,164	1,823,680	1,544,340
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	34,832	350,787
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	7,826,311	8,847,428	4,677,247	5,959,153
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	373,915	417,792	261,590	132,062
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	493,717	352,015	233,818	94,804
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>				
หนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุน				
ตัดจำหน่าย				
หุ้นกู้	13,481,815	8,995,060	8,827,134	6,752,598
เงินกู้ยืมระยะยาว	3,527,088	7,260,735	2,731,237	4,041,455
หนี้สินตามสัญญาเช่า	1,053,608	1,249,057	344,241	458,776
หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่า				
ทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	4,418,536	4,312,236	-	-

สำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายส่วนที่หมุนเวียน เนื่องจากมีลักษณะเป็นสินทรัพย์และหนี้สินที่หมุนเวียน มูลค่าตามบัญชีจึงมีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม สำหรับหนี้สินทางการเงินส่วนที่ไม่หมุนเวียน มูลค่ายุติธรรมแสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้อง

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อ้างอิงจากราคาเสนอซื้อล่าสุดจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือมูลค่าสุทธิทางบัญชี (NAV) ที่เผยแพร่โดยบริษัทบริหารจัดการ มูลค่ายุติธรรมนี้ถูกจัดอยู่ในระดับ 1 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์อนุพันธ์ทางการเงิน ใช้วิธีประเมินมูลค่าปัจจุบันของประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตโดยอ้างอิงจากเส้นอัตราผลตอบแทน (Yield curves) ที่สังเกตได้ในตลาด มูลค่ายุติธรรมนี้ถูกจัดอยู่ในระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

รายการที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน				
กำไร/(ขาดทุน)จากมูลค่ายุติธรรมของอนุพันธ์				
ที่วัดมูลค่าด้วย FVPL	-	11,305	-	11,305
ค่าเผื่อผลขาดทุน				
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	228,771	142,202	223,518	105,580
- เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(62,326)	(28,335)	11,690	13,434
- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-	7,375	-	-
รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
กำไร/(ขาดทุน)จากมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน				
ในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วย FVOCI	(2,848)	14,547	662	(370)

รายการกระทบยอดค่าเผื่อผลขาดทุนสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินอื่น มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เงินให้กู้ยืม	สินทรัพย์	เงินให้กู้ยืม	สินทรัพย์
	แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ไม่หมุนเวียนอื่น	แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ไม่หมุนเวียนอื่น
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปี พ.ศ. 2564	76,543	116,375	1,043,567	20,000
รับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนในกำไรหรือขาดทุน	30,082	-	61,740	-
ตัดจำหน่ายลูกหนี้ที่ไม่สามารถเรียกชำระได้	-	(1,541)	-	-
กลับรายการค่าเผื่อผลขาดทุน	(1,747)	(5,834)	(75,174)	-
ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2564	104,878	109,000	1,030,133	20,000
รับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนในกำไรหรือขาดทุน	77,313	-	27,659	-
กลับรายการค่าเผื่อผลขาดทุน	(14,987)	-	(39,349)	-
ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2565	167,204	109,000	1,018,443	20,000



## 12 ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	6,110,051	7,459,817	3,239,301	3,673,307
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	15,341,635	14,835,461	10,120,229	9,721,113
รวม	21,451,686	22,295,278	13,359,530	13,394,420
หัก ค่าเผื่อการปรับมูลค่าสุทธิที่ได้รับ	(122,464)	(125,278)	(121,938)	(124,752)
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	21,329,222	22,170,000	13,237,592	13,269,668
ต้นทุนการกู้ยืม	897,050	862,477	620,719	521,495
อัตราการจัดขึ้นเป็นทุน (ร้อยละ)	4.75 - 11.00	4.75 - 15.00	4.75 - 7.58	4.75 - 7.15

รายการขาดทุนจากการปรับมูลค่าสุทธิที่ได้รับที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
รับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุน	-	-	-	-
กลับรายการค่าเผื่อผลขาดทุน	(2,814)	(2,350)	(2,814)	(2,350)
รวม	(2,814)	(2,350)	(2,814)	(2,350)

## 13 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

กลุ่มกิจการมีบริษัทย่อยซึ่งรวมอยู่ในงบการเงินรวมของกลุ่มกิจการ บริษัทย่อยดังกล่าวมีหุ้นทุนเป็นหุ้นสามัญเท่านั้น ซึ่งสัดส่วนของส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของที่กลุ่มกิจการถืออยู่เท่ากับสิทธิในการออกเสียงในบริษัทย่อยที่ถือโดยกลุ่มกิจการ

เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มกิจการแสดงดังต่อไปนี้

	ประเทศที่ จดทะเบียน	ลักษณะของธุรกิจ	สัดส่วนความเป็นเจ้าของที่ ถือโดยกลุ่มกิจการ		สัดส่วนความเป็นเจ้าของที่ ถือโดยบริษัท	
			พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
			ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ
บริษัท เอสเตท เพอร์เฟ็คท์ จำกัด	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.00	100.00	100.00	100.00
บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.00	100.00	100.00	100.00
บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	94.60	94.60	94.60	94.60
บริษัท แกรนด์ แอสเสท โอเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ไทย	โรงแรม ศูนย์การค้าและ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	44.06	46.67	8.58	9.50

กลุ่มกิจการมีอำนาจควบคุมกิจการที่ถูกลงทุนจากการมีกรรมกรในกิจการที่ถูกลงทุน

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทย่อยที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ

รายละเอียดด้านล่างแสดงข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มกิจการ จำนวนที่เปิดเผยสำหรับบริษัทย่อยแต่ละรายแสดงด้วยจำนวนก่อนการตัดรายการระหว่างกัน

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2565 พันบาท	พ.ศ. 2564 พันบาท
<b>งบแสดงฐานะการเงินโดยสรุป</b>		
สินทรัพย์หมุนเวียน	3,906,098	3,044,560
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	14,490,667	12,046,414
หนี้สินหมุนเวียน	(4,321,836)	(4,475,553)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	(10,086,675)	(8,606,739)
สินทรัพย์สุทธิ	3,988,254	2,008,682
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	2,354,681	1,241,797
<b>งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยสรุป</b>		
รายได้	1,725,938	514,651
ขาดทุนสำหรับปี	(1,420,687)	(1,339,144)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น	137,714	11,934
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	(1,282,973)	(1,327,210)
ขาดทุนสำหรับปีส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(637,578)	(567,030)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(896,153)	(826,144)
เงินปันผลจ่ายให้กับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-
<b>งบกระแสเงินสดโดยสรุป</b>		
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	(304,221)	(801,621)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน	(94,340)	(661,931)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	1,061,990	1,774,112
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	663,429	310,560

## 14 เงินลงทุนในการร่วมค้า

การร่วมค้าแต่ละรายไม่มีสาระสำคัญ

ตารางต่อไปนี้แสดงมูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียรวมของกลุ่มกิจการในการร่วมค้าที่ไม่มีสาระสำคัญทั้งหมดซึ่งถูกบันทึกโดยวิธีส่วนได้เสีย

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2565 พันบาท	พ.ศ. 2564 พันบาท
มูลค่าตามบัญชีโดยรวมของการรวมค่าแต่ละรายการที่ไม่มีสาระสำคัญ	1,534,822	943,966
ส่วนแบ่งของกลุ่มกิจการในการรวมค่า:		
กำไร(ขาดทุน)	60,869	(58,943)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จ	60,869	(58,943)

กลุ่มกิจการรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจนมูลค่าเงินลงทุนในการรวมค่าลดลงเป็นศูนย์และรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนของการรวมค่าที่เกินกว่าเงินลงทุนในการรวมค่าไว้ในเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของส่วนได้เสียในการรวมค่า เป็นจำนวนเงิน 30.19 ล้านบาท (พ.ศ. 2564 : 22.52 ล้านบาท) ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 กลุ่มกิจการมียอดส่วนแบ่งขาดทุนจากส่วนได้เสียในการรวมค่าที่รับรู้ไว้ในเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสะสมเป็นจำนวน 401.7 ล้านบาท (พ.ศ. 2564 : 371.51 ล้านบาท)

#### 15 เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565 พันบาท	พ.ศ. 2564 พันบาท	พ.ศ. 2565 พันบาท	พ.ศ. 2564 พันบาท
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินตามสัญญา				
จะซื้อจะขายที่ดิน	140,000	131,600	140,000	131,600
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินให้กับตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดิน	162,000	87,000	100,000	62,000
รวม	302,000	218,600	240,000	193,600
มูลค่าสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	849,029	476,326	849,029	476,326

#### 16 ที่ดินรอการพัฒนา

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565 พันบาท	พ.ศ. 2564 พันบาท	พ.ศ. 2565 พันบาท	พ.ศ. 2564 พันบาท
ค่าที่ดิน ค่าก่อสร้างและอื่น ๆ	5,234,869	5,307,039	3,201,263	3,232,720
หัก ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าที่ดินรอการพัฒนา	(47,672)	(47,766)	(25,722)	(25,722)
รวม	5,187,197	5,259,273	3,175,541	3,206,998

17 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

	งบการเงินรวม					
	ที่ดินและส่วน ปรับปรุงที่ดิน	อาคาร ศูนย์การค้า	อาคาร สำนักงาน	อาคาร ห้องชุด	สินทรัพย์ สิทธิการใช้	งานระหว่าง ก่อสร้าง
	พื้นที่ บาท	พื้นที่ บาท	พื้นที่ บาท	พื้นที่ บาท	พื้นที่ บาท	พื้นที่ บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564						
ราคาทุน	222,056	968,990	33,357	395,021	1,465,165	978,938
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(142,663)	(2,680)	(101,753)	(362,901)	-
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม	-	(74,021)	(12,078)	-	-	(2,649)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	222,056	752,306	18,599	293,268	1,102,264	976,289
						3,364,782
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564						
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	222,056	752,306	18,599	293,268	1,102,264	976,289
เพิ่มขึ้น	2,586	-	-	-	2,342	-
โอนจากที่ดินรอพัฒนา	13,037	-	-	-	-	-
โอนไปที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (หมายเหตุ 18)	(31,960)	(118,737)	-	-	-	-
โอนไปสินทรัพย์สิทธิการใช้ (หมายเหตุ 19)	-	-	-	-	(15,542)	-
ค่าเสื่อมราคา	(27)	(22,107)	(494)	(11,366)	(58,413)	-
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	(2)	-	-	-	(2)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	205,692	611,460	18,105	281,902	1,030,651	976,289
						3,124,099

งบการเงินรวม							
ที่ดินและส่วน ปรับปรุงที่ดิน	อาคาร ศูนย์การค้า	อาคาร สำนักงาน	อาคาร ห้องชุด	สินทรัพย์ สิทธิการใช้	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม	
พื้นที่ บาท	พื้นที่ บาท	พื้นที่ บาท	พื้นที่ บาท	พื้นที่ บาท	พื้นที่ บาท	พื้นที่ บาท	พื้นที่ บาท
205,719	788,083	33,357	395,021	1,447,374	978,938	3,848,492	
(27)	(130,515)	(3,174)	(113,119)	(416,723)	-	(663,558)	
-	(46,108)	(12,078)	-	-	(2,649)	(60,835)	
205,692	611,460	18,105	281,902	1,030,651	976,289	3,124,099	
205,692	611,460	18,105	281,902	1,030,651	976,289	3,124,099	
-	-	-	84	-	4,364	4,448	
-	-	-	3,673	-	-	3,673	
2,176	-	-	-	-	-	2,176	
-	(36,187)	-	-	-	-	(36,187)	
(164)	(12,780)	(495)	(8,841)	(57,877)	-	(80,157)	
207,704	562,493	17,610	276,818	972,774	980,653	3,018,052	
207,895	749,824	33,357	398,778	1,447,374	983,302	3,820,530	
(191)	(141,223)	(3,669)	(121,960)	(474,600)	-	(741,643)	
-	(46,108)	(12,078)	-	-	(2,649)	(60,835)	
207,704	562,493	17,610	276,818	972,774	980,653	3,018,052	

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

ราคาทุน

หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม

หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม

ราคาตามบัญชี - สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ

เพิ่มขึ้น

โอนจากที่ดินรอพัฒนา

รับโอนจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (หมายเหตุ 18)

โอนไปที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (หมายเหตุ 18)

ค่าเสื่อมราคา

ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

ราคาทุน

หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม

หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม

ราคาตามบัญชี - สุทธิ

**ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564**

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ที่ดิน	อาคาร	สินทรัพย์	งานระหว่าง	
	พื้นที่	สำนักงาน	สิทธิการใช้	ก่อสร้าง	รวม
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ราคาทุน	133,801	33,357	138,846	2,035	308,039
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(2,680)	(84,954)	-	(87,634)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม	-	(12,078)	-	-	(12,078)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	133,801	18,599	53,892	2,035	208,327

**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564**

ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	133,801	18,599	53,892	2,035	208,327
เพิ่มขึ้น	-	-	2,342	-	2,342
โอนจากที่ดินรอการพัฒนา	13,037	-	-	-	13,037
ค่าเสื่อมราคา	-	(495)	(10,344)	-	(10,839)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	146,838	18,104	45,890	2,035	212,867

**ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564**

ราคาทุน	146,838	33,357	141,188	2,035	323,418
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(3,175)	(95,298)	-	(98,473)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม	-	(12,078)	-	-	(12,078)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	146,838	18,104	45,890	2,035	212,867

**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565**

ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	146,838	18,104	45,890	2,035	212,867
โอนจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (หมายเหตุ 18)	2,176	-	-	-	2,176
ค่าเสื่อมราคา	-	(495)	(10,082)	-	(10,577)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	149,014	17,609	35,808	2,035	204,466

**ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565**

ราคาทุน	149,014	33,357	141,188	2,035	325,594
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(3,670)	(105,380)	-	(109,050)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม	-	(12,078)	-	-	(12,078)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	149,014	17,609	35,808	2,035	204,466



มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ที่ดิน	225,357	162,175	194,967	194,967
อาคารศูนย์การค้า	1,173,937	1,199,148	-	-
อาคารสำนักงาน	21,515	21,515	21,515	21,515
อาคารห้องชุด	621,474	592,441	-	-
สินทรัพย์สิทธิการใช้	2,938,982	2,938,982	35,782	35,782
รวม	4,981,265	4,914,261	252,264	252,264

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอยู่ในระดับ 3 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอาคารศูนย์การค้า อ้างอิงจากวิธีรายได้ ตามผู้ประเมินอิสระที่เป็นผู้ได้รับการรับรองตามมาตรฐานวิชาชีพ โดยพิจารณาจากประมาณการมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับซึ่งอ้างอิงจากหน่วยที่ก่อให้เกิดเงินสดคืออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่พร้อมใช้งานและใช้งานแล้วรวมถึงสิทธิการเช่าที่ดิน ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวประกอบด้วย อัตราการเติบโตของธุรกิจ อัตราคิดลด และการประมาณการอัตราการเช่า

กลุ่มกิจการได้ให้ผู้ประเมินอิสระที่เป็นผู้ได้รับการรับรองตามมาตรฐานวิชาชีพทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอาคารสำนักงานและห้องชุด อ้างอิงจากวิธีคิดจากต้นทุนเปลี่ยนแปลงโดยใช้วิธีวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลตลาดด้วยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวประกอบด้วย ราคาก่อสร้างและค่าเสื่อมราคา อ้างอิงจากมาตรฐานราคาก่อสร้างอาคารของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยและฐานข้อมูลภายในกลุ่มกิจการและปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลต่อมูลค่าในการเปรียบเทียบของทั้งทรัพย์สินที่ประเมินกับข้อมูลตลาดจะเปรียบเทียบ เช่น ทำเลที่ตั้ง ผังเมือง ขนาดแปลงที่ดิน ขนาดเนื้อที่ใช้สอยอาคาร คุณภาพอาคาร เป็นต้น

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง กลุ่มกิจการคาดว่าจะสามารถประเมินมูลค่ายุติธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ ทั้งนี้ฝ่ายบริหารคาดว่ามูลค่ายุติธรรมกับมูลค่าสุทธิทางบัญชีของรายการดังกล่าวแตกต่างกันอย่างไม่มีสาระสำคัญ

ไม่มีการเปลี่ยนแปลงเทคนิคการประเมินมูลค่า และการโอนระหว่างลำดับชั้นข้อมูลยุติธรรมในระหว่างปี

จำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ได้แก่

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
รายได้ค่าเช่าและบริการ	104,175	82,032	9,691	14,081
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรง ซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับปี	74,485	86,324	5,911	6,171
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรง ซึ่งไม่ได้ก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับปี	48,200	48,335	4,667	4,667

ยอดรวมของรายได้ค่าเช่าขั้นต้นในอนาคตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ไม่สามารถยกเลิกได้ มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ภายใน 1 ปี	40,759	54,561	8,678	13,073
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	9,621	36,107	4,686	6,054
เกินกว่า 5 ปี	1,593	-	2,929	-
รวม	51,973	90,668	16,293	19,127

กลุ่มกิจการและบริษัทมีรายการที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ภายใต้สัญญาเช่า ซึ่งจัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่า	209,494	177,257	8,423	9,257

18 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

งบการเงินรวม									
ส่วนปรับปรุง		ส่วนปรับปรุง		เครื่องใช้และ		งานระหว่าง			
ที่ดิน	ที่ดิน	อาคาร	อาคาร	อุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ	ก่อสร้าง	รวม		
พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท		
3,202,513	25,571	6,814,682	1,808,054	4,844,038	102,307	136,783	16,933,948		
-	(20,657)	(1,930,967)	(1,286,317)	(3,370,640)	(94,701)	-	(6,703,282)		
(32,335)	-	(4,402)	-	(297)	-	-	(37,034)		
3,170,178	4,914	4,879,313	521,737	1,473,101	7,606	136,783	10,193,632		

ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564

ราคาทุน	
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม	
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	

ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564

ราคาทุน

หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม

หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม

ราคาตามบัญชี - สุทธิ

งบการเงินรวม									
ส่วนปรับปรุง ที่ดิน		ส่วนปรับปรุง อาคาร		เครื่องใช้และ อุปกรณ์สำนักงาน		งานระหว่าง ก่อสร้าง		รวม	
ที่ดิน พื้นที่	ที่ดิน พื้นที่	อาคาร พื้นที่	อาคาร พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564									
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	3,170,178	4,914	4,879,313	521,737	1,473,101	7,606	136,783	10,193,632	
เพิ่มขึ้น	55,437	-	14,125	29,390	24,122	1,138	135,315	259,527	
โอนย้าย	-	-	108,189	7,732	55,340	-	(171,261)	-	
จำหน่าย	(32,137)	-	(807,057)	(451,047)	(563,115)	(12,164)	(16,830)	(1,882,350)	
ค่าเสื่อมราคา	-	(591)	(171,707)	(39,488)	(278,729)	(4,251)	-	(494,766)	
โอนจากเงินมัดจำก่อสร้างอาคารโรงแรม	-	-	-	-	-	-	3,774	3,774	
โอนจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (หมายเหตุ 17)	31,960	-	118,737	-	-	-	-	150,697	
โอนจากสินทรัพย์สิทธิการใช้ (หมายเหตุ 19)	-	-	-	-	-	10,681	-	10,681	
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	(75)	-	2,323	1,332	1,692	6	40	5,318	
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	3,225,363	4,323	4,143,923	69,656	712,411	3,016	87,821	8,246,513	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564									
ราคาทุน	3,257,698	25,571	6,120,233	1,168,232	3,748,693	77,151	87,821	14,485,399	
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(21,248)	(1,943,995)	(1,098,576)	(3,035,985)	(74,135)	-	(6,173,939)	
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม	(32,335)	-	(32,315)	-	(297)	-	-	(64,947)	
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	3,225,363	4,323	4,143,923	69,656	712,411	3,016	87,821	8,246,513	
การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี									
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาใหม่ (หมายเหตุ 4)	3,759,824	-	-	-	-	-	-	3,759,824	
ราคาตามบัญชี - สุทธิ (หลังเปลี่ยนแปลง)	6,985,187	4,323	4,143,923	69,656	712,411	3,016	87,821	12,006,337	

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565  
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ  
เพิ่มขึ้น  
โอนย้าย  
จำหน่าย  
ค่าเสื่อมราคา  
โอนจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (หมายเหตุ 17)  
โอนไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (หมายเหตุ 17)  
โอนไปที่ดินรอพัฒนา  
โอนไปสินทรัพย์ไม่มีตัวตน  
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน  
ค่าเผื่อการด้อยค่าภายในงวด  
ส่วนเกินทุนจากการตราค่าใหม่  
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565  
ราคาทุนหรือราคาที่ได้ใหม่  
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม  
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม  
ราคาตามบัญชี - สุทธิ

งบการเงินรวม													
ที่ดิน		ส่วนปรับปรุงที่ดิน		อาคาร		ส่วนปรับปรุงอาคาร		เครื่องใช้และอุปกรณ์สำนักงาน		งานระหว่างก่อสร้าง		รวม	
พื้นที่บาท	พื้นที่บาท	พื้นที่บาท	พื้นที่บาท	พื้นที่บาท	พื้นที่บาท	พื้นที่บาท	พื้นที่บาท	พื้นที่บาท	พื้นที่บาท	พื้นที่บาท	พื้นที่บาท		
6,985,187		4,323		4,143,923		69,656		712,411		3,016		87,821	12,006,337
-		358		7,372		4,680		46,140		302		77,818	136,670
-		-		864		3,080		5,619		-		(9,563)	-
-		-		-		(14)		(2,457)		(69)		(9,516)	(12,056)
-		(660)		(123,432)		(15,688)		(197,856)		(1,556)		-	(339,192)
-		-		36,187		-		-		-		-	36,187
(2,176)		-		-		-		-		-		-	(2,176)
(60,981)		-		-		-		-		-		-	(60,981)
-		-		-		-		-		-		(499)	(499)
(7,877)		-		(4,296)		(248)		(1,340)		-		(162)	(13,923)
-		-		(559,997)		-		-		-		-	(559,997)
4,130		-		-		-		-		-		-	4,130
6,918,283		4,021		3,500,621		61,466		562,517		1,693		145,899	11,194,500
6,950,618		25,929		6,162,164		1,091,834		3,771,993		70,524		145,899	18,218,961
-		(21,908)		(2,069,231)		(1,030,368)		(3,209,179)		(68,831)		-	(6,399,517)
(32,335)		-		(592,312)		-		(297)		-		-	(624,944)
6,918,283		4,021		3,500,621		61,466		562,517		1,693		145,899	11,194,500

ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564

ราคาทุน

หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม

หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม

ราคาตามบัญชี - สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ

เพิ่มขึ้น

จำหน่าย

ค่าเสื่อมราคา

ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ

งบการเงินเฉพาะกิจการ									
ที่ดิน พื้นที่	ส่วนปรับปรุง				เครื่องใช้และ			งานระหว่าง	
	อาคาร		อาคาร		อุปกรณ์		ยานพาหนะ		รวม
	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่
34,448	101,815	-	-	267,541	21,112	-	-	-	424,916
-	(84,193)	-	-	(203,453)	(17,084)	-	-	-	(304,730)
(32,272)	(4,402)	-	-	(297)	-	-	-	-	(36,971)
2,176	13,220	-	-	63,791	4,028	-	-	-	83,215
2,176	13,220	-	-	63,791	4,028	-	-	-	83,215
-	-	24,955	-	7,960	-	1,565	-	-	34,480
-	-	-	-	(3,596)	-	-	-	-	(3,596)
-	(1,858)	(2,189)	-	(28,368)	(1,971)	-	-	-	(34,386)
2,176	11,362	22,766	39,787	2,057	1,565	-	-	-	79,713



งบการเงินเฉพาะกิจการ									
เครื่องใช้และ									
ที่ดิน พื้นที่	ส่วนปรับปรุง		อุปกรณ์		งานระหว่าง		ก่อสร้าง		รวม พื้นที่
	อาคาร พื้นที่	อาคาร พื้นที่	สำนักงาน พื้นที่	สำนักงาน พื้นที่	อาคาร พื้นที่	อาคาร พื้นที่	สำนักงาน พื้นที่	สำนักงาน พื้นที่	
34,448	101,815	24,955	246,956	19,286	1,565				429,005
-	(86,051)	(2,189)	(206,872)	(17,209)	-				(312,321)
(32,272)	(4,402)	-	(297)	-	-				(36,971)
2,176	11,362	22,766	39,787	2,057	1,565				79,713
2,176	11,362	22,766	39,787	2,057	1,565				79,713
-	-	180	8,916	298	3,645				13,039
-	-	-	(20)	-	-				(20)
-	-	170	5,040	-	(5,210)				-
(2,176)	-	-	-	-	-				(2,176)
-	(1,858)	(4,934)	(21,613)	(1,217)	-				(29,622)
-	9,504	18,182	32,110	1,138	-				60,934
32,272	101,815	25,305	260,859	19,564	-				439,815
-	(87,909)	(7,123)	(228,452)	(18,426)	-				(341,910)
(32,272)	(4,402)	-	(297)	-	-				(36,971)
-	9,504	18,182	32,110	1,138	-				60,934

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

ราคาทุน  
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม  
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม  
ราคาตามบัญชี - สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ  
เพิ่มขึ้น  
จำหน่าย  
โอนเข้า (ออก)  
โอนไปก่อสร้างทรัพย์สินเพื่อการลงทุน (หมายเหตุ 17)  
ค่าเสื่อมราคา  
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

ราคาทุน  
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม  
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม  
ราคาตามบัญชี - สุทธิ

ในระหว่างปี กลุ่มกิจการพบข้อบ่งชี้การด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรม เนื่องจากผลสืบเนื่องของการระบาดของโรคติดต่อเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ทำให้ผลประกอบการของธุรกิจโรงแรมลดลงอย่างมีนัยสำคัญ ดังนั้นกลุ่มกิจการจึงทดสอบการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ดังกล่าว และรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของอาคารโรงแรมจำนวน 560 ล้านบาท โดยคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการจำหน่าย โดยกลุ่มกิจการใช้ผู้ประเมินราคาอิสระภายนอกเป็นผู้ประเมินมูลค่ายุติธรรม

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ของกลุ่มกิจการ มูลค่าตามบัญชีสุทธิ 4,583 ล้านบาท (พ.ศ. 2564: 4,690 ล้านบาท) อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมเอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ รอยัล ออคิต โฮสพิทาลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน (หมายเหตุ 25)

ต้นทุนการกู้ยืมที่ได้บันทึกเป็นต้นทุนของสินทรัพย์ในระหว่างปีและอยู่ในรายการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ต้นทุนการกู้ยืม	-	-	-	-
อัตราการตั้งขึ้นเป็นทุน (ร้อยละ)	-	-	-	-

#### มูลค่ายุติธรรมของที่ดิน

มูลค่ายุติธรรมของที่ดินของกลุ่มกิจการ จำนวน 6,753 ล้านบาท (ราคาทุนเดิม 3,046 ล้านบาท) อยู่ในระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่เป็นผู้ได้รับการรับรองตามมาตรฐานวิชาชีพ อ้างอิงจากวิธีเปรียบเทียบราคาขาย โดยนำราคาขายของที่ดินที่เปรียบเทียบกันได้บริเวณใกล้เคียงกัน มาปรับปรุงด้วยความแตกต่างของคุณสมบัติที่สำคัญเช่น ทำเลที่ตั้ง ขนาดเนื้อที่ดิน รูปแปลง หน้ากว้างและศักยภาพการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ไม่มีการโอนระหว่างลำดับชั้นข้อมูลค่ายุติธรรมในระหว่างปี

	งบการเงินรวม			
	อสังหาริมทรัพย์	อุปกรณ์	ยานพาหนะ	รวม
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปี พ.ศ. 2564	1,537,401	22,378	143,719	1,703,498
เพิ่มขึ้น	24,925	1,953	1,566	28,444
การปรับค่าเช่า	(6,658)	-	-	(6,658)
ประเมินสัญญาเช่าใหม่	-	813	-	813
ยกเลิกสัญญาเช่า	(37,197)	-	(843)	(38,040)
โอนจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (หมายเหตุ 17)	15,542	-	-	15,542
โอนไปที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (หมายเหตุ 18)	-	-	(10,681)	(10,681)
จำหน่าย	-	(11,211)	(81,896)	(93,107)
ค่าเสื่อมราคา	(247,281)	(11,533)	(24,642)	(283,456)
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	110	35	275	420
ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2564	1,286,842	2,435	27,498	1,316,775
เพิ่มขึ้น	23,066	-	344	23,410
ประเมินสัญญาเช่าใหม่	-	-	630	630
ค่าเสื่อมราคา	(194,488)	(1,591)	(14,671)	(210,750)
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	(123)	(11)	(86)	(220)
ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2565	1,115,297	833	13,715	1,129,845

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	อสังหาริมทรัพย์	อุปกรณ์	ยานพาหนะ	รวม
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปี พ.ศ. 2564	380,575	-	22,745	403,320
เพิ่มขึ้น	38,931	-	1,566	40,497
ยกเลิกสัญญาเช่า	(5,811)	-	-	(5,811)
ค่าเสื่อมราคา	(27,320)	-	(10,302)	(37,622)
ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2564	386,375	-	14,009	400,384
เพิ่มขึ้น	7,700	-	-	7,700
ค่าเสื่อมราคา	(27,418)	-	(7,242)	(34,660)
ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2565	366,657	-	6,767	373,424

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่ไม่ได้รวมรับรู้ในหนี้สินตามสัญญาเช่าและสินทรัพย์สิทธิการใช้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่า	396,321	394,669	92,882	118,964
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าระยะสั้น	84,300	83,094	58,144	58,483
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ	4,332	3,886	1,988	1,739
รายได้จากการให้เช่าช่วงสินทรัพย์สิทธิการใช้	893	3,927	-	3,034

การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินตามสัญญาเช่า ที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงินในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปี	1,601,072	1,816,818	553,580	524,386
เพิ่มขึ้น	23,607	25,511	4,478	37,439
ชำระเงิน	(236,449)	(307,689)	(32,750)	(58,742)
ดอกเบี้ย	158,568	175,744	52,751	56,636
ได้รับการลดค่าเช่า	-	(21,175)	-	-
การปรับค่าเช่า	-	(6,658)	-	-
ประเมินสัญญาเช่าใหม่	630	813	-	-
ยกเลิกสัญญาเช่า	-	(40,983)	-	(6,139)
จำหน่าย	-	(41,635)	-	-
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	(103)	326	-	-
ยอดสิ้นปี	1,547,325	1,601,072	578,059	553,580

## 20 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	2,263,329	1,973,493	236,446	266,240
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(1,539,120)	(796,667)	-	-
รวม	724,209	1,176,826	236,446	266,240

รายได้จากการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินได้รับการตีพิมพ์

งบการเงินรวม						
ยอดต้นปี พ.ศ. 2564 พันบาท	รายการที่รับรู้ใน กำไรหรือ ขาดทุน พันบาท		ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2564 พันบาท	รายการที่รับรู้ใน กำไรหรือ ขาดทุน พันบาท		รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น พันบาท
	กำไรหรือ ขาดทุน พันบาท	เบ็ดเสร็จอื่น พันบาท		กำไรหรือ ขาดทุน พันบาท	เบ็ดเสร็จอื่น พันบาท	
สินทรัพย์ถาวรที่ได้รับเงินได้อัตโนมัติ	147,416	(14,429)	-	132,987	65,342	-
ค่าเผื่อผลขาดทุน	61,388	(2,708)	-	58,680	(1,166)	-
ต้นทุนการกู้ยืม	52,519	(37)	-	52,482	(1,167)	-
ค่าเสื่อมราคา	327,306	(9,223)	-	318,083	4,972	-
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา	37,887	(31,998)	-	5,889	39,490	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	29,785	2,278	-	32,063	1,338	-
ประมาณการเงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน	90,325	3,913	-	94,238	349	(8,214)
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	388,565	87,923	-	476,488	172,100	-
ผลขาดทุนทางภาษี	34,691	770,801	(2,909)	802,583	16,222	570
อื่นๆ	1,169,882	806,520	(2,909)	1,973,493	297,480	(7,644)
						2,263,329
หนี้สินภาษีเงินได้อัตโนมัติ	(934)	-	-	(934)	-	(934)
สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา	(817,034)	125,552	-	(691,482)	14,334	-
ปรับมูลค่าธุรกรรมจากกรมธุรกิจ	(2,710)	2,710	-	-	-	-
สินทรัพย์อื่นสุทธิทางการเงิน	-	-	-	-	-	(756,923)
ส่วนเกินทุนจากการตีมูลค่าที่ดิน	(73,882)	(30,369)	-	(104,251)	136	-
อื่นๆ	(894,560)	97,893	-	(796,667)	14,470	(756,923)
	275,322	904,413	(2,909)	1,176,826	311,950	(764,567)
ภาษีเงินได้อัตโนมัติ - สุทธิ						724,209

งบการเงินเฉพาะกิจการ									
สินทรัพย์ถาวร มูลค่า พ.ศ. 2564	รายการที่รับรู้ใน งบการเงิน		รายการที่รับรู้ใน งบการเงิน		รายการที่รับรู้ใน งบการเงิน		รายการที่รับรู้ใน งบการเงิน		ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2565
	มูลค่า พ.ศ. 2564	มูลค่า พ.ศ. 2565	มูลค่า พ.ศ. 2564	มูลค่า พ.ศ. 2565	มูลค่า พ.ศ. 2564	มูลค่า พ.ศ. 2565	มูลค่า พ.ศ. 2564	มูลค่า พ.ศ. 2565	
สินทรัพย์ถาวรที่ได้รับดอกเบี้ย									
ค่าเผื่อผลขาดทุน	115,985	(20,470)	-	95,515	(44,970)	-	-	-	50,545
ต้นทุนการกู้ยืม	27,077	(2,213)	-	24,864	(670)	-	-	-	24,194
ค่าเสื่อมราคา	36,513	882	-	37,395	(116)	-	-	-	37,279
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา	8,356	113	-	8,469	5,114	-	-	-	13,583
หนี้สินตามสัญญาเช่า	26,422	6,962	-	33,384	10,710	-	-	-	44,094
ประมาณการเงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน	24,269	2,773	-	27,042	842	-	-	-	27,884
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	35,655	1,368	-	37,023	2,225	(1,997)	(1,997)	(1,997)	37,251
อื่นๆ	2,414	60	74	2,548	(800)	(132)	(132)	(132)	1,616
	276,691	(10,525)	74	266,240	(27,665)	(2,129)	(2,129)	(2,129)	236,446
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(2,710)	2,710	-	-	-	-	-	-	-
สินทรัพย์อื่นที่ว่างทางการเงิน	(2,710)	2,710	-	-	-	-	-	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	273,981	(7,815)	74	266,240	(27,665)	(2,129)	(2,129)	(2,129)	236,446



สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับรายการขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ยกไปจะรับรู้ไม่เกินจำนวนที่เป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอน จะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์ทางภาษีนั้น กลุ่มกิจการไม่ได้รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้ที่เกิดจากรายการขาดทุนที่สามารถยกไปเพื่อหักกลับกับกำไรทางภาษีในอนาคต ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565 พันบาท	พ.ศ. 2564 พันบาท	พ.ศ. 2565 พันบาท	พ.ศ. 2564 พันบาท
รายการขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	1,455,915	1,130,849	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ไม่ได้รับรู้ ปีที่หมดอายุ	291,183	226,170	-	-
	พ.ศ. 2566 ถึง พ.ศ. 2575	พ.ศ. 2565 ถึง พ.ศ. 2574	-	-

## 21 เงินกู้ยืม

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565 พันบาท	พ.ศ. 2564 พันบาท	พ.ศ. 2565 พันบาท	พ.ศ. 2564 พันบาท
รายการหมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะสั้น	744,344	767,850	456,550	513,308
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	34,832	350,787
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	373,915	417,792	261,590	132,062
	1,118,259	1,185,642	752,972	996,157
รายการไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาว	3,527,088	7,260,735	2,731,237	4,041,455
รวม	4,645,347	8,446,377	3,484,209	5,037,612

การเปลี่ยนแปลงในเงินกู้ที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมจัดหาเงินในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม			
	เงินกู้ยืมระยะสั้น			รวม
	เงินกู้ยืมระยะสั้น	จากกิจการ	เงินกู้ระยะยาว	
		ที่เกี่ยวข้องกัน		
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปี พ.ศ. 2564	1,588,291	-	7,419,583	9,007,874
เพิ่มขึ้น	3,365,165	-	7,772,200	11,137,365
จ่ายคืน	(4,188,807)	-	(7,449,891)	(11,638,698)
จ่ายค่าธรรมเนียม	(6,720)	-	(36,829)	(43,549)
ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้ารอตัดบัญชี	(26,304)	-	(74,306)	(100,610)
ปรับปรุงอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	36,225	-	71,346	107,571
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	-	(23,576)	(23,576)
ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2564	767,850	-	7,678,527	8,446,377
เพิ่มขึ้น	2,023,088	-	3,513,928	5,537,016
จ่ายคืน	(2,042,835)	-	(6,540,358)	(8,583,193)
ตัดจำหน่ายเงินกู้ยืมระยะยาวจากการยกเลิกสิทธิการซื้อคืนที่ดิน	-	-	(826,635)	(826,635)
จ่ายค่าธรรมเนียม	(14,825)	-	(18,827)	(33,652)
ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้ารอตัดบัญชี	(48,112)	-	(69,109)	(117,221)
ปรับปรุงอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	59,178	-	224,877	284,055
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	-	(61,400)	(61,400)
ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2565	744,344	-	3,901,003	4,645,347

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	เงินกู้ยืมระยะสั้น			รวม
	เงินกู้ยืมระยะสั้น	จากกิจการ	เงินกู้ยืม	
		ที่เกี่ยวข้องกัน	ระยะยาว	
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปี พ.ศ. 2564	860,086	747,140	4,506,268	6,113,494
เพิ่มขึ้น	1,826,703	698,589	5,293,628	7,818,920
จ่ายคืน	(2,173,481)	(1,094,942)	(5,582,083)	(8,850,506)
จ่ายค่าธรรมเนียม	-	-	(27,578)	(27,578)
ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้ารอตัดบัญชี	-	-	(20,394)	(20,394)
ปรับปรุงอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	-	-	28,004	28,004
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	-	(24,328)	(24,328)
ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2564	513,308	350,787	4,173,517	5,037,612
เพิ่มขึ้น	1,603,087	356,137	3,284,464	5,243,688
จ่ายคืน	(1,659,845)	(672,092)	(4,469,258)	(6,801,195)
จ่ายค่าธรรมเนียม	-	-	(17,507)	(17,507)
ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้ารอตัดบัญชี	(22,315)	-	(30,407)	(52,722)
ปรับปรุงอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	22,315	-	52,018	74,333
ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2565	456,550	34,832	2,992,827	3,484,209

ในระหว่างปีพ.ศ. 2564 กลุ่มกิจการขายสินทรัพย์ในธุรกิจโรงแรมบางกลุ่มให้กับผู้ซื้อรายหนึ่ง โดยกลุ่มกิจการยังมีสิทธิในการซื้อคืนที่ดินบางส่วนด้วยจำนวนเงินและช่วงเวลาตามที่ตกลงกันในสัญญา ดังนั้น เงินที่ได้รับจำนวน 765 ล้านบาท จึงยังไม่รับรู้เป็นรายได้ แต่รับรู้เป็นหนี้สินทางการเงิน ซึ่งรวมอยู่รายการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ระยะยาว

ทั้งนี้ ในระหว่างปี 2565 สิทธิการซื้อคืนที่ดินดังกล่าวได้ถูกยกเลิกไป กลุ่มกิจการจึงกลับรายการหนี้สินทางการเงิน และรับรู้รายการกำไรจากการขายสินทรัพย์ในธุรกิจโรงแรมบางกลุ่มที่เหลือทั้งจำนวน (หมายเหตุ 28)

ภายใต้สัญญาเงินกู้ กลุ่มกิจการและบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขการกู้ยืมปกติ และไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยของกลุ่มกิจการบวกด้วยอัตราคงที่

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ระยะยาว ที่คำนวณจากกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่อัตราร้อยละ 4.75 ถึงร้อยละ 15 (พ.ศ. 2564 : ร้อยละ 3.28 ถึงร้อยละ 15.00) และอยู่ในข้อมูลระดับ 3 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เงินกู้ระยะยาว	3,970,897	7,688,517	3,063,137	4,179,126

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ส่วนที่หมุนเวียนมีมูลค่าเท่ากับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ

วงเงินสินเชื่อและเงินกู้ยืมค้ำประกันโดยสินทรัพย์ของกลุ่มกิจการและบริษัท (หมายเหตุ 34)

## 22 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เจ้าหนี้การค้า	1,695,310	1,376,491	1,152,572	948,651
เจ้าหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 33)	-	-	207,314	82,886
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	130,340	148,783	49,810	52,776
เจ้าหนี้เงินประกันผลงานกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 33)	-	-	-	173
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	255,635	184,031	143,963	118,920
ดอกเบี้ยค้างจ่ายกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 33)	-	-	21	4,718
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	473,781	519,394	220,242	247,758
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 33)	-	35,438	947	36,018
เจ้าหนี้อื่น	185,698	200,027	48,811	52,440
รวม	2,740,764	2,464,164	1,823,680	1,544,340

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	7,826,311	8,847,428	4,677,247	5,959,153
หุ้นกู้	13,481,815	8,995,060	8,827,134	6,752,598
รวม	21,308,126	17,842,488	13,504,381	12,711,751

การเปลี่ยนแปลงในหุ้นกู้ที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมจัดหาเงินในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปี	17,842,488	22,758,468	12,711,751	15,963,488
เพิ่มขึ้น	12,724,700	4,845,800	6,786,700	3,279,800
จ่ายคืนเงินกู้	(9,157,900)	(9,762,800)	(5,966,300)	(6,533,600)
จ่ายค่าธรรมเนียมหุ้นกู้	(201,175)	(51,378)	(74,740)	(31,584)
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียม	100,013	52,398	46,970	33,647
ยอดสิ้นปี	21,308,126	17,842,488	13,504,381	12,711,751

ภายใต้สัญญาหุ้นกู้ กลุ่มกิจการและบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา โดยการดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา

มูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้ ที่คำนวณจากราคาตลาดของตราสารหนี้ที่มีราคาที่สามารถสังเกตได้ ซึ่งเผยแพร่โดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย และอยู่ในข้อมูลระดับ 2 ของลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
หุ้นกู้	21,440,982	17,912,121	13,541,109	12,758,481

อัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ของกลุ่มกิจการทั้งหมดเป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่โดยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินอยู่ที่ร้อยละ 6.53 ถึงร้อยละ 8.74 ต่อปี (พ.ศ. 2564 : ร้อยละ 6.18 ถึงร้อยละ 8.16 ต่อปี)

หุ้นกู้ค้ำประกันโดยสินทรัพย์ของกลุ่มกิจการและบริษัท (หมายเหตุ 34)

## 24 หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน

เมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561 บริษัทออกหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน ("หุ้นกู้") จำนวน 60 ล้านบาท (จำนวน 60,300 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) โดยเสนอขายหุ้นกู้ให้แก่ผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่

หุ้นกู้ดังกล่าวเป็นหุ้นกู้ชั้นด้อยสิทธิ ไม่มีประกันไม่แปลงสภาพและมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ชำระคืนเงินต้นเพียงครั้งเดียวเมื่อเลิกกิจการชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน โดยบริษัทมีสิทธิเลื่อนการชำระดอกเบี้ยพร้อมกับสะสมดอกเบี้ยค้างชำระไปชำระในวันใด ๆ ก็ได้ ตามดุลยพินิจของบริษัทแต่เพียงผู้เดียว กรณีที่บริษัทเลื่อนการชำระดอกเบี้ย บริษัทห้ามประกาศหรือจ่ายเงินปันผล หรือชำระดอกเบี้ยหรือแจกจ่ายทรัพย์สินใด ๆ แก่ผู้ถือหลักทรัพย์ของบริษัทที่มีสถานะทางกฎหมายเท่าเทียมกับหุ้นกู้หรือผู้ถือหลักทรัพย์ของบริษัทที่มีสถานะทางกฎหมายด้อยกว่าหุ้นกู้ และบริษัทจะไม่สามารถไถ่ถอน ลด ยกเลิก ซื้อ หรือซื้อคืน ซึ่งหลักทรัพย์ของบริษัทที่มีสถานะ

ทางกฎหมายเท่าเทียมกับหรือด้อยกว่าหุ้นกู้โดยมีค่าตอบแทน บริษัทมีสิทธิที่จะไถ่ถอนหุ้นกู้ ณ วันครบกำหนด 5 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้ หรือเงื่อนไขอื่นตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน

อัตราดอกเบี้ยสำหรับหุ้นกู้ สรุปได้ดังนี้

ปีที่ 1 - 5 :	ร้อยละ 9.50 ต่อปี
ปีที่ 6 - 25 :	อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี + ร้อยละ 7.61 ต่อปี
ปีที่ 26 เป็นต้นไป :	อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี + ร้อยละ 8.36 ต่อปี

ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี จะถูกปรับอัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ทุก 5 ปี

หลังจากวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 หุ้นกุดังกล่าวจะต้องแสดงรายการเป็นหนี้สินทางการเงิน จากการสิ้นสุดการผ่อนผันการจัดประเภทหุ้นกู้ที่มีลักษณะคล้ายหุ้นที่ออกและได้รับชำระก่อนวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ทั้งนี้ผู้บริหารประเมินว่าไม่มีผลกระทบต่ออัตราส่วนทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญจากการเปลี่ยนแปลงการแสดงผลการดังกล่าว

## 25 หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

ในระหว่างปีพ.ศ. 2564 บริษัท โรงแรม รอยัลสแควร์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินและเช่าทรัพย์สินกลับจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ รอยัล สแควร์ โฮสพิทาลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน ("GROREIT") โดยภาระผูกพันในการซื้อคืนทรัพย์สินดังกล่าวมีเนื้อหาเป็นเสมือนธุรกรรมการจัดหาเงินและไม่ถือเป็นการขายทรัพย์สินทางบัญชี ดังนั้น กลุ่มกิจการแสดงรายการเป็น "หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน" ในงบแสดงฐานะการเงิน ซึ่งวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย (Amortised cost) การชำระค่าเช่าและเงินจ่ายซื้อคืนที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าให้ GROREIT ถือว่าเป็นการลดหนี้สินและบันทึกดอกเบี้ยจ่าย

การเปลี่ยนแปลงของหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืนสุทธิจากค่าใช้จ่ายทางตรงที่เกี่ยวข้องและตัดจำหน่ายในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม พันบาท
ยอดต้นปี	4,312,236
จ่ายชำระค่าเช่าทรัพย์สินในระหว่างปี	(226,000)
โอนค่าเช่าทรัพย์สินที่ถึงกำหนดชำระไปแสดงในเจ้าหนี้อื่น	(46,000)
รับรู้ดอกเบี้ยจ่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	378,300
ยอดสิ้นปี	4,418,536

มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืนมีมูลค่าใกล้เคียงราคาตามบัญชี โดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 ซึ่งข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีสาระสำคัญที่ใช้ในการประเมิน ได้แก่ อัตราคิดลดที่ปรับด้วยความเสี่ยง ประมาณโดยอ้างอิงจากต้นทุนเงินทุนของบริษัทย่อย

## 26 ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	466,161	476,840	186,257	185,114
ผลประโยชน์ระยะยาวอื่น	4,864	5,366	-	-
รวม	471,025	482,206	186,257	185,114

รายการเคลื่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ระหว่างปีมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปี	482,206	460,371	185,114	178,276
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	40,005	39,832	12,583	12,292
ต้นทุนดอกเบี้ย	6,638	6,200	2,539	2,388
	528,849	506,403	200,236	192,956
การวัดมูลค่าใหม่				
ขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลง				
ข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์	593	-	-	-
กำไรที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลง				
ข้อสมมติทางการเงิน	(32,081)	-	(19,759)	-
ผลกำไรที่เกิดจากประสบการณ์	(7,946)	-	9,776	-
	(39,434)	-	(9,983)	-
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	(18,390)	(21,148)	(3,996)	(7,842)
จำหน่าย	-	(3,049)	-	-
ยอดสิ้นปี	471,025	482,206	186,257	185,114

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้เป็นดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ
อัตราคิดลด	0.42 - 2.94	0.42 - 2.94	2.50	1.40
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	3.00 - 6.00	3.00 - 6.00	4.50 - 6.00	4.50 - 6.00

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยเป็นดังนี้

	ผลกระทบต่อภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
อัตราคิดลดเพิ่มขึ้นร้อยละ 1	(44,394)	(43,778)	(15,505)	(17,698)
อัตราคิดลดลดลงร้อยละ 1	40,240	50,782	17,831	20,605
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนเพิ่มขึ้นร้อยละ 1	39,200	48,810	17,043	19,469
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนลดลงร้อยละ 1	(44,100)	(42,815)	(15,173)	(17,154)



การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นนี้อ้างอิงจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติใดข้อสมมติหนึ่ง ขณะที่ให้ข้อสมมติอื่นคงที่ ในทางปฏิบัติ สถานการณ์ดังกล่าวยากที่จะเกิดขึ้น และการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติบางเรื่องอาจมีความสัมพันธ์กัน ในการคำนวณการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติหลักได้ใช้วิธีเดียวกันกับ การคำนวณภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน

วิธีการและประเภทของข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวไม่ได้เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน

## 27 ทุนเรือนหุ้น

รายการเคลื่อนไหวของทุนเรือนหุ้นในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

	ทุนจดทะเบียน		ทุนที่ออกและชำระแล้ว	
	พันธหุ้น	พันธบาท	พันธหุ้น	พันธบาท
ยอดต้นปี	9,534,609	9,534,609	9,534,584	9,534,584
การลดทุน	(25)	(25)	-	-
การเพิ่มทุน	476,729	476,729	-	-
หุ้นปันผล (หมายเหตุ 32)	-	-	476,497	476,497
ยอดสิ้นปี	10,011,313	10,011,313	10,011,081	10,011,081

ในการประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อวันที่ 25 เมษายน พ.ศ. 2565 ที่ประชุมมีมติอนุมัติลดทุนจดทะเบียนจำนวน 25,009 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1 บาท และเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 476,729,203 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1 บาท บริษัทได้จดทะเบียนลดทุนและเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 28 และ 29 เมษายน พ.ศ. 2565 ตามลำดับ

## 28 รายได้อื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565 พันธบาท	พ.ศ. 2564 พันธบาท	พ.ศ. 2565 พันธบาท	พ.ศ. 2564 พันธบาท
รายได้จากการบริหาร	83,793	119,052	36,909	72,921
รายได้เงินปันผล	10,530	10,530	480,000	600,000
รายได้ดอกเบี้ย	279,051	253,349	410,567	530,992
รายได้จากการรับเงินจอง	14,386	26,286	2,449	16,959
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน	1,064	24,676	-	-
กำไรจากการขายสินทรัพย์ในธุรกิจโรงแรมบางกลุ่ม	673,034	1,396,007	-	-
รายได้ค่าบริการจัดการร้านค้าและส่วนกลาง	90,868	79,931	-	-
กำไรจากการได้รับการยินยอมลดค่าเช่า	-	21,175	-	-
อื่น ๆ	52,870	60,079	8,048	110,199
รวม	1,205,596	1,991,085	937,973	1,331,071

## 29 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	1,316,941	1,353,829	358,908	337,818
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	642,758	885,204	76,228	84,350
ต้นทุนขายการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	5,861,276	6,014,623	3,937,026	4,027,015
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอนที่ดิน	310,598	340,216	217,798	235,546
ต้นทุนทางการเงิน	1,611,526	1,458,370	626,656	860,348
ค่าเช่าและบริการ	287,607	253,605	136,557	161,638
ค่าสาธารณูปโภค	270,686	245,971	72,303	54,757
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	234,215	209,106	110,342	116,767
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	501,469	379,634	230,594	191,530
ค่าที่ปรึกษา	63,041	52,039	52,350	42,383
(กลับริายการ) ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของ สินทรัพย์ทางการเงิน	(144,090)	(83,228)	(230,208)	(119,014)

## 30 ภาษีเงินได้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบัน	141,465	836,748	73,724	111,753
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (หมายเหตุ 20)	(311,950)	(904,413)	27,665	7,815
รวม	(170,485)	(67,665)	101,389	119,568

ภาษีเงินได้สำหรับกำไรก่อนหักภาษีของกลุ่มกิจการและบริษัทมียอดจำนวนเงินที่แตกต่างจากการคำนวณกำไรทางบัญชีคู่กันกับอัตราภาษี โดยมีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	(934,588)	(264,314)	946,391	1,170,429
ภาษีคำนวณจากอัตราภาษี ร้อยละ 20	(186,918)	(52,863)	189,278	234,086
ผลกระทบ :				
ผลการดำเนินงานของการร่วมค้าสุทธิจากภาษี	(13,813)	11,789	-	-
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี	(245,509)	(135,697)	(97,635)	(125,481)
รายได้ที่ต้องเสียภาษีเพิ่มขึ้น	17,347	151,295	13,747	13,539
ค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถหักภาษี	68,137	48,668	5,908	7,076
รายจ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(22,265)	(81,172)	(9,909)	(9,652)
ผลต่างจากอัตราภาษี	(15,333)	19,388	-	-
การใช้ประโยชน์จากผลขาดทุนทางภาษีที่ผ่านมา ซึ่งยังไม่รับรู้	(6,212)	(250,591)	-	-
ขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกเป็นสินทรัพย์				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	230,451	217,746	-	-
การปรับปรุงจากงวดก่อน	3,630	3,772	-	-
ภาษีเงินได้	(170,485)	(67,665)	101,389	119,568

ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับองค์ประกอบในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นมีดังนี้

	งบการเงินรวม					
	พ.ศ. 2565			พ.ศ. 2564		
	ก่อนภาษี พันบาท	ภาษี พันบาท	หลังภาษี พันบาท	ก่อนภาษี พันบาท	ภาษี พันบาท	หลังภาษี พันบาท
กำไรจากการตีราคาที่ดิน	3,763,954	(756,923)	3,007,033	-	-	-
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุน	(2,848)	570	(2,278)	14,547	(2,909)	11,638
การวัดมูลค่าใหม่ของการระ ผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	39,434	(8,214)	31,220	-	-	-
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยน จากการแปลงค่าทางการเงิน	(48,710)	9,741	(38,971)	(3,243)	649	(2,594)
รวม	3,751,830	(754,826)	2,997,004	11,304	(2,260)	9,044
	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	พ.ศ. 2565			พ.ศ. 2564		
	ก่อนภาษี พันบาท	ภาษี พันบาท	หลังภาษี พันบาท	ก่อนภาษี พันบาท	ภาษี พันบาท	หลังภาษี พันบาท
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุน	662	(132)	530	(370)	74	(296)
การวัดมูลค่าใหม่ของการระ ผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	9,983	(1,997)	7,986	-	-	-
รวม	10,645	(2,129)	8,516	(370)	74	(296)

### 31 กำไรต่อหุ้น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565 พันบาท	พ.ศ. 2564 พันบาท	พ.ศ. 2565 พันบาท	พ.ศ. 2564 พันบาท
กำไร(ขาดทุน)ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของ บริษัทใหญ่	24,713	526,674	845,002	1,050,861
หัก เงินปันผลจ่ายของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะ คล้ายทุน - สุทธิจากภาษี	(49,543)	(48,260)	(49,543)	(48,260)
รวม	(24,830)	478,414	795,459	1,002,601
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น) (พ.ศ. 2564: หลังปรับผลกระทบจากหุ้นปันผล)	10,011,081	10,011,081	10,011,081	10,011,081
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	(0.0025)	0.0478	0.0795	0.1001

### 32 เงินปันผล

ในการประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อวันที่ 25 เมษายน พ.ศ. 2565 ที่ประชุมมีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลในอัตรา 0.015 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 148 ล้านบาท บริษัทจ่ายเงินปันผลในวันที่ 25 พฤษภาคม พ.ศ. 2565

ในการประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อวันที่ 25 เมษายน พ.ศ.2565 ที่ประชุมมีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลเป็นหุ้น หุ้นละ 0.05 บาท เป็นจำนวนหุ้นสามัญของบริษัทจำนวน 476,496,538 หุ้น บริษัทจ่ายเงินปันผลในวันที่ 25 พฤษภาคม พ.ศ. 2565

### 33 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับรายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

#### รายการระหว่างกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565 พันบาท	พ.ศ. 2564 พันบาท	พ.ศ. 2565 พันบาท	พ.ศ. 2564 พันบาท
<b>บริษัทย่อย</b>				
รายได้จากการขายที่ดิน	-	-	649	85,008
รายได้ค่าเช่าและบริการ	-	-	4,593	4,519
รายได้จากการบริหารและรายได้อื่น	-	-	3,131	85,069
เงินปันผลรับ	-	-	480,000	600,000
ดอกเบี้ยรับ	-	-	263,919	391,096
ค่าใช้จ่ายในการบริการ	-	-	11,591	2,748
ค่าเช่า	-	-	10,230	5,973
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	13,579	23,618
<b>การร่วมค้า</b>				
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,148	1,148	1,148	1,148
รายได้จากการบริหารและรายได้อื่น	81,873	136,082	35,072	90,032
ดอกเบี้ยรับ	270,377	234,406	144,083	131,824

ยอดคงค้าง

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
<b>ลูกหนี้</b>				
บริษัทย่อย	-	-	259,219	278,966
การร่วมค้า	371,183	294,357	318,650	234,968
<b>รวม</b>	<b>371,183</b>	<b>294,357</b>	<b>577,869</b>	<b>513,934</b>
<b>ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์</b>				
บริษัทย่อย	-	-	252	177,240
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น</b>				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	8,000	17,000	6,000	17,000
บริษัทย่อย	-	-	40,000	40,000
<b>รวม</b>	<b>8,000</b>	<b>17,000</b>	<b>46,000</b>	<b>57,000</b>
<b>เจ้าหนี้</b>				
บริษัทย่อย	-	-	208,282	88,357
การร่วมค้า	-	35,438	-	35,438
<b>รวม</b>	<b>-</b>	<b>35,438</b>	<b>208,282</b>	<b>123,795</b>

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	พันบาท	พันบาท
<b>การร่วมค้า</b>		
ยอดต้นปี	54,500	51,000
เพิ่มขึ้น	95,288	1,890
รับชำระ	(183,920)	(70,522)
โอนจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	450,000	78,300
แปลงเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า	(369,368)	(60,668)
<b>ยอดสิ้นปี</b>	<b>46,500</b>	<b>-</b>

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขการกู้ยืมปกติ และไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และมีกำหนดชำระคืนภายใน 1 ปี โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยของกลุ่มกิจการบวกด้วยอัตราคงที่

## เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	บริษัทย่อย	การร่วมค้า	บริษัทย่อย	การร่วมค้า
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปี	-	3,230,382	3,807,076	1,945,094
เพิ่มขึ้น	-	159,134	263,520	96,400
รับชำระ	-	(97,620)	(488,129)	(82,620)
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียม	-	-	-	-
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	-	(26,752)	-
ส่วนแบ่งขาดทุนที่เกินกว่าเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	(30,187)	-	-
กลับรายการ(ค่าเผื่อผลขาดทุน)	-	(62,327)	1,353	10,336
โอนไปเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	(450,000)	-	(78,300)
ยอดสิ้นปี	-	2,749,382	3,557,068	1,890,910

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขการกู้ยืมปกติ ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยของบริษัทบวกด้วยอัตราคงที่ และ MLR ลบด้วยอัตราคงที่

## เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

บริษัทย่อย	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	พันบาท
ยอดต้นปี	350,787
เพิ่มขึ้น	356,137
รับชำระ	(672,092)
ยอดสิ้นปี	34,832

เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขการกู้ยืมปกติ และไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยของกลุ่มกิจการบวกด้วยอัตราคงที่

## ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญของกิจการ

ผู้บริหารสำคัญของกิจการ รวมถึงกรรมการ (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่) คณะผู้บริหารระดับสูง ค่าตอบแทนที่จ่ายหรือค้างจ่ายสำหรับผู้บริหารสำคัญมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เงินเดือนและผลประโยชน์ระยะสั้นอื่น	205,345	189,552	62,738	66,681
ผลประโยชน์หลังออกจากราชการ	10,982	11,887	4,610	4,847
เงินชดเชยจากการเลิกจ้าง	-	11,103	-	5,788
รวม	216,327	212,542	67,348	77,316



### 34 สินทรัพย์ค้ำประกัน

สินทรัพย์ที่ถูกนำไปวางเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อ การค้ำประกัน หุ้ญกู้ และเงินกู้ยืม มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	19,151,345	18,363,825	12,451,085	11,608,351
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	1,839,523	178,188	1,834,230	156,550
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	139,205	142,480	-	-
ที่ดินรอการพัฒนา	3,891,509	3,470,664	2,009,640	1,872,525
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,065,825	1,018,623	122,214	122,214
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	10,179,553	5,472,175	-	-
รวม	36,266,960	28,645,955	16,417,169	13,759,640

### 35 ภาระผูกพันและเหตุการณ์ที่อาจเกิดขึ้น

ภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน

ภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน ซึ่งไม่ได้รับรู้ในงบการเงินมีดังนี้

	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565		พ.ศ. 2564		พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันเยน	พันบาท	พันเยน	พันบาท	พันบาท
ก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์	1,576,524	55,033	1,482,639	53,790	755,400	666,698
ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,062,393	-	1,211,787	-	899,666	535,363
รวม	2,638,917	55,033	2,694,426	53,790	1,655,066	1,202,061

สัญญาเช่าและสัญญาบริการ

ภาระผูกพันสำหรับจำนวนเงินขั้นต่ำในการจ่ายค่าเช่าและค่าบริการภายใต้สัญญาเช่าที่มีมูลค่าต่ำและอายุสัญญาเช่าเท่ากับหรือน้อยกว่า 12 เดือน และสัญญาบริการไม่สามารถยกเลิกได้ มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ภายใน 1 ปี	38,854	38,817	26,818	24,143
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	11,023	17,565	9,040	13,991
เกินกว่า 5 ปี	-	6,705	-	-
รวม	49,877	63,087	35,858	38,134

## หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร

ธนาคารได้ออกหนังสือค้ำประกันในนามกลุ่มกิจการและบริษัทดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
งานสาธารณูปโภคและอื่นๆ	2,102,974	2,150,453	1,479,001	1,382,629

บริษัทค้ำประกันวงเงินกู้และวงเงินสินเชื่อให้แก่บริษัทย่อยในวงเงิน 3,425 ล้านบาท (พ.ศ. 2564 : 4,581 ล้านบาท)

## ค้ำประกันให้แก่การร่วมค้า

บริษัทและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งในฐานะผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 11 และร้อยละ 40 ตามลำดับ ของการร่วมค้าแห่งหนึ่ง ทำสัญญาค้ำประกันเงินกู้ยืมธนาคารของการร่วมค้าดังกล่าว ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
วงเงินค้ำประกัน	1,068,960	-	230,560	-
เงินกู้คงเหลือตามสัดส่วนการค้ำประกัน	163,689	-	35,305	-

## คดีความฟ้องร้องที่สำคัญ

คดีความฟ้องร้องที่สำคัญ ที่ควรอ่านควบคู่กับงบการเงินของรอบปีบัญชี วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 มีดังนี้

- ก) ในปีพ.ศ. 2558 บริษัทถูกกลุ่มผู้พักอาศัยจำนวนรวม 261 ราย ยื่นฟ้องในประเด็นเรื่องทางเข้าออกของโครงการที่ต้องผ่านที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย ปัจจุบันศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษายกฟ้องโจทก์ และคดีอยู่ในระหว่างโจทก์ยื่นคำร้องขออนุญาตฎีกาและฎีกา บริษัทไม่ได้ตั้งสำรองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความนี้
- ข) ในปีพ.ศ. 2561 บริษัทถูกกลุ่มผู้พักอาศัยจำนวน 173 ราย ยื่นฟ้องในประเด็นเรื่องทางเข้าออกของโครงการที่บริษัทได้ยกพื้นที่ส่วนหนึ่งให้เป็นทางสาธารณะ ซึ่งคดีของโจทก์ 173 ราย ศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษายกฟ้องโจทก์ และปัจจุบันโจทก์ยื่นคำร้องขออนุญาตฎีกาและฎีกา และคดีอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา บริษัทไม่ได้ตั้งสำรองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความนี้
- ค) ในปีพ.ศ. 2561 บริษัทถูกกลุ่มผู้พักอาศัยจำนวน 162 ราย ยื่นฟ้องในประเด็นเรื่องทางเข้าออกของโครงการที่บริษัทได้ยกพื้นที่ส่วนหนึ่งให้เป็นทางสาธารณะ ปัจจุบันคดีของโจทก์ 162 รายซึ่งศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง ลูกบ้าน 162 ราย ต่อมาศาลอุทธรณ์ได้คำพิพากษาตามศาลชั้นต้น ปัจจุบันคดีอยู่ในระหว่างโจทก์ยื่นคำร้องขออนุญาตฎีกาและฎีกา คดีอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา บริษัทไม่ได้ตั้งสำรองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความนี้
- ง) ในปี พ.ศ. 2562 บริษัทถูกกลุ่มผู้พักอาศัยยื่นฟ้องในประเด็นเรื่องทางเข้าออกของโครงการ รวมทั้งสิ้น 9 คดี ปัจจุบันอยู่ในกระบวนการพิจารณาคดีความของศาลอุทธรณ์ บริษัทตั้งสำรองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความนี้แล้วบางส่วนตามความเห็นของฝ่ายบริหารของบริษัท
- จ) ในปี พ.ศ. 2562 บริษัทย่อยกับพวกรวมอีก 5 คน ถูกนิติบุคคลของอาคารชุด ไอคอนโด สุขุมวิท 105-1 กับพวกอีก 2 คน โจทก์ได้ยื่นคำร้องขอถอนฟ้องในประเด็นเรื่องการผิดสัญญา คำพรรณนาทรัพย์สินกลางและการให้ปฏิบัติตามสัญญาจำเลยที่ 4 และจำเลยที่ 5 เนื่องจากไม่ได้เกี่ยวข้องกับนิติบุคคลดังกล่าว ปัจจุบันอยู่ในกระบวนการพิจารณาคดีความของศาลชั้นต้น บริษัทย่อยไม่ได้ตั้งสำรองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความนี้

- จ) ในปี พ.ศ. 2562 บริษัทย่อยกับพวกรวมอีก 5 คนถูกนิติบุคคลของอาคารชุด ไอคอนโด สุขุมวิท 105-2 กับพวกอีก 5 คน ยื่นฟ้องในประเด็นเรื่องการผิดสัญญา ค่าพรรณนาทรัพย์สินส่วนกลางและการให้ปฏิบัติตามสัญญา ปัจจุบันอยู่ในกระบวนการพิจารณาตีความของศาลชั้นต้น บริษัทย่อยไม่ได้ตั้งสำรองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความนี้
- ข) ในปี พ.ศ. 2562 บริษัทและบริษัทย่อยถูกกลุ่มผู้พักอาศัยจำนวน 275 ราย ยื่นฟ้องร้องในประเด็นเรื่องการถูกเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์มีคำสั่งระงับการโอนบ้านและที่ดินในโครงการ ปัจจุบันคดีของโจทก์ 275 ราย ได้ถอนฟ้องไปแล้ว 274 ราย ซึ่งเหลืออีก 1 ราย ที่จำเลยทั้งสองยื่นอุทธรณ์คำพิพากษา อยู่ในกระบวนการพิจารณาตีความของศาลอุทธรณ์ บริษัทและบริษัทย่อยไม่ได้ตั้งสำรองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความนี้
- ข) ในปี พ.ศ. 2565 กลุ่มกิจการได้ใช้สิทธิในการต่อสัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมแห่งหนึ่งของกลุ่มกิจการกับผู้ให้เช่าซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วม แต่เจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 25 ไม่ยินยอมให้มีการต่ออายุสัญญาเช่า
- เมื่อวันที่ 12 เมษายน พ.ศ. 2565 กลุ่มกิจการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อการพัฒนาและประกอบธุรกิจ(เฉพาะส่วน) เป็นระยะเวลา 20 ปี กับเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 75 โดยกลุ่มกิจการต้องจ่ายค่าตอบแทนสิทธิการเช่าเป็นจำนวนเงิน 375 ล้านบาท ชำระแล้วในวันทำสัญญา จำนวน 56.25 ล้านบาท ส่วนที่เหลือชำระในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 5 ต่อปีนับแต่วันทำสัญญา สำหรับค่าเช่าชำระเป็นรายไตรมาสตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญา
- ในวันเดียวกัน กลุ่มกิจการได้ยื่นฟ้องเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 25 ให้เป็นจำเลยต่อศาลแพ่งมีนบุรี เพื่อให้ต่ออายุสัญญาเช่าให้แก่บริษัท ศาลได้นัดชี้สองสถานเพื่อกำหนดประเด็นนำสืบ และภาระการนำสืบพยานแล้ว โดยกำหนดวันนัดสืบพยานโจทก์และพยานจำเลยในเดือนกรกฎาคม พ.ศ. 2566
- ทั้งนี้ เจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินจำนวนร้อยละ 25 ได้ยื่นฟ้องกลุ่มกิจการเป็นจำเลยต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ อ้างว่ากลุ่มกิจการผิดสัญญาและให้ชนย้ายทรัพย์สินออกจากพื้นที่เช่า โดยเรียกร้องค่าเสียหายเป็นจำนวนเงินประมาณ 378.38 ล้านบาทพร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี ศาลได้นัดชี้สองสถานเพื่อกำหนดประเด็นนำสืบ และภาระการนำสืบพยานแล้ว โดยกำหนดวันนัดสืบพยานโจทก์และพยานจำเลยในเดือนเมษายน พ.ศ. 2567 ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 กลุ่มกิจการไม่ได้บันทึกหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าวในข้อมูลทางการเงิน เนื่องจากฝ่ายบริหารและฝ่ายกฎหมายของกลุ่มกิจการประเมินว่ากลุ่มกิจการมิได้กระทำการใดที่ผิดต่อสัญญาเช่าและคาดว่าจะไม่เกิดความเสียหายอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกลุ่มกิจการ

#### การบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง

กลุ่มกิจการและบริษัทมีภาระผูกพันจากการโอนมาในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางของโครงการที่ขาย ซึ่งไม่สามารถประมาณจำนวนเงินได้อย่างน่าเชื่อถือ ทั้งนี้จำนวนเงินที่ขาดดุลทั้งสิ้นที่รับรู้การรายการดังกล่าวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 มีจำนวนทั้งสิ้น 26.26 ล้านบาท และ 15.42 ล้านบาท (พ.ศ. 2564 : 22.71 ล้านบาท และ 14.66 ล้านบาท) ตามลำดับ

### 36 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน

#### สัญญาให้เช่าที่สำคัญ

เมื่อวันที่ 2 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 กลุ่มกิจการได้เข้าทำสัญญาให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนกับบริษัทแห่งหนึ่ง สัญญาส่วนที่ 1 มีอายุ 20 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2567 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2587 ตามเนื้อหาในสัญญา กลุ่มกิจการจะได้รับค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าเป็นรายงวดรวมเป็นเงินทั้งสิ้น 3,000 ล้านบาท ก่อนวันเริ่มต้นสัญญาเช่า และสัญญาส่วนที่ 2 มีอายุ 20 ปี 10 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2566 ถึง 31 สิงหาคม พ.ศ. 2587 จะได้รับชำระค่าเช่ารายเดือน เดือนละ 3 ล้านบาท ซึ่งจะปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าร้อยละ 10 ทุก 3 ปี

#### อนุมัติจ่ายเงินปันผล

เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท อนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานปี พ.ศ. 2565 ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท ในอัตราหุ้นละ 0.02 บาท เป็นจำนวนเงิน 200 ล้านบาท โดยปันผลจะจ่ายภายในวันที่ 26 พฤษภาคม พ.ศ. 2566

# รายงานความรับผิดชอบของ คณะกรรมการบริษัทต่อรายงานทางการเงิน

งบการเงินของ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และบริษัท  
ย่อย ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดในพระราชบัญญัติ  
วิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และการแสดงรายการในงบการเงินได้ทำขึ้น  
เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าลง  
วันที่ 14 กันยายน 2544 ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี  
พ.ศ.2543 รวมทั้งการปรับปรุงวิธีปฏิบัติตามสภาวิชาชีพบัญชีได้ออก  
ประกาศสภาวิชาชีพบัญชีฉบับที่ 9/2550 ฉบับที่ 38/2550 และฉบับที่  
62/2550 เกี่ยวกับมาตรฐานการบัญชี

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วย  
กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร เป็นผู้ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับการ  
รายงานทางการเงินว่า มีการปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีและ  
กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง มีการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินอย่างเพียงพอ  
และทันเวลารวมทั้ง มีระบบการควบคุมภายในกำกับดูแลงานตรวจ  
สอบภายใน และความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบปรากฏใน  
รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปี

(ดร.ทอง พิทยะ)  
ประธานกรรมการบริษัท

(นายศานิต อรรถญาณสกุล)  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

คณะกรรมการบริษัท รับผิดชอบต่อรายงานทางการเงินของ บริษัท  
พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด(มหาชน)และบริษัทย่อย ที่จัดทำขึ้น  
เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าได้แสดงฐานะการเงิน รายได้ ค่าใช้จ่าย  
และกระแสเงินสดรวมที่เป็นจริงและสมเหตุสมผล โดยได้จัดให้มีการ  
บันทึกบัญชีที่ถูกต้องครบถ้วนเพียงพอที่รักษาไว้ซึ่งทรัพย์สิน รวมทั้ง  
มีระบบการควบคุมภายในการป้องกันการทุจริตและการดำเนินงาน  
ที่ผิดปกติ และในการจัดทำรายงานทางการเงิน ได้มีการพิจารณา  
เลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ เพื่อ  
ให้สะท้อนผลการดำเนินงานที่เป็นจริงของบริษัทเป็นไปตามมาตรฐาน  
การบัญชีที่รับรองโดยทั่วไปรวมทั้งได้มีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่าง  
เพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงินซึ่งผู้ตรวจสอบบัญชีได้แสดง  
ความเห็นต่องบการเงินของ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด  
(มหาชน) และบริษัทย่อย ในรายงานผู้สอบบัญชี



การรับรอง  
ความถูกต้องของข้อมูล

4



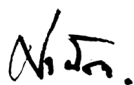
## การรับรอง ความถูกต้องของข้อมูล

บริษัทฯ ได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้ว ด้วยความระมัดระวัง บริษัทฯ ขอรับรองว่าข้อมูลดังกล่าวถูกต้อง ครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ นอกจากนี้ บริษัทฯ ขอรับรองว่า

1. งบการเงินและข้อมูลทางการเงินที่สรุปมาในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี ได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของบริษัทฯ และบริษัทย่อยแล้ว
2. บริษัทฯ ได้จัดให้มีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดี เพื่อให้แน่ใจว่าบริษัทฯ ได้เปิดเผยข้อมูลในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ทั้งของบริษัทฯ และบริษัทย่อยอย่างถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว

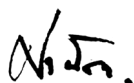
3. บริษัทฯ ได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ดี และควบคุมให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว และบริษัทฯ ได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบการควบคุมภายใน ณ วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2566 ต่อผู้สอบบัญชีและกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ แล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มีขอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่บริษัทฯ ได้รับรองความถูกต้องแล้ว บริษัทฯ ได้มอบหมายให้นายศานิต อรรถญาณสกุล เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของนายศานิต อรรถญาณสกุลกำกับไว้ บริษัทฯ จะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่บริษัทฯ ได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น



นายศานิต อรรถญาณสกุล  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร /  
รองประธานกรรมการบริหาร

ผู้รับมอบอำนาจ



นายศานิต อรรถญาณสกุล  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร /  
รองประธานกรรมการบริหาร



นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา  
กรรมการบริษัท / กรรมการบริหาร /  
เลขาธิการกรรมการบริหาร



# เอกสารแนบ 1

รายละเอียดของกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และ เลขานุการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ชื่อ - สกุล/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง		ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ประเภทธุรกิจ
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	
1. ดร.กนก พิชัยะ • ประธานกรรมการ	76	ปริญญาเอก สาขารัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเวอร์จิเนีย คอลเลจแห่งเวอร์จิเนีย	0.000%		พ.ย. 2561 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ส.ค. 2561 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ	บริษัท ส.วอนแท่น ฟู้ดส์ จำกัด (มหาชน)
					มี.ค. 2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท คีโรโร รีสอร์ท โฮเทลส์ จำกัด
					ปี 2557 - ส.ค. 2563	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ	บริษัท สเคม อินเตอร์ จำกัด (มหาชน)
					ปี 2555 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ	บริษัท ซิค พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)
					ปี 2553 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท ไซเบอร์ พาวเวอร์ จำกัด
					ปี 2551 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ	บริษัท ทีทีดับเบิล จำกัด (มหาชน)
2. นายศานิต อรรถกฤษณาสกุล • กรรมการ • รองประธานกรรมการ • ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร • ประธานกรรมการบริหาร • กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	69	นิติศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย • เติมนิติศาสตรบัณฑิตจากกฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา • Director Accreditation Program (DAP) 114/2015; สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)	7.810%		ปี 2528 - ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร/ประธานกรรมการบริหาร	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด
					ปี 2554 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท วัชรกุล จำกัด (มหาชน)
					ปี 2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท แกรนด์ เอสเตท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
					ปี 2550 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ ซ็อปปิง มอลล์ จำกัด
					ปี 2550 - ปี 2558	กรรมการ	บริษัท ไบรท์ ดีเวลอปเม้นท์ กรุ๊ป จำกัด
					ปี 2542 - ปี 2558	กรรมการ	บริษัท เอสเค เพอร์เฟกต์ จำกัด
3. นายวิทยา เนติวัชรินทร์ • กรรมการ • ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาผู้ดำรงตำแหน่ง	69	ปริญญาโท กฎหมาย มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ วอชิงตัน, USA • นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ • Director Accreditation Program (DAP) 77/2009; สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)	1.243%		มี.ย. 2557 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2547 - ปัจจุบัน	กรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร (Non-Executive Director)	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2529 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท สำนักงานกฎหมายบรรจง เอนด์วียา จำกัด
					ปี 2547 - มี.ย. 2557	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ชื่อ - สกุล/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		ชื่อนายงาน/บริษัท/ประเทศธุรกิจ
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	
4. นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนะ	61	<ul style="list-style-type: none"> <li>Master of Science in Finance, University of Houston - Clear Lake, U.S.A.</li> <li>วิทยาศาสตร์บัณฑิต เศรษฐศาสตร์-บริหารธุรกิจการเงิน มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์</li> <li>Director Certification Program (DCP) 126/2009; สภาคนส่งเสริมนิสัยนักธุรกิจไทย (IOD)</li> </ul>	0.000 %		ปี 2554 - ปัจจุบัน	กรรมการ/กรรมการบริหาร/เลขานุการกรรมการบริหาร/ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มการเงิน	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2558 - ปัจจุบัน	กรรมการสหราชอาณาจักร	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอสเตท เพอร์เฟค จำกัด
					ปี 2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ไบรท์ ดีเวลอปเม้นท์ กรุ๊ป จำกัด
					ปี 2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ไบรท์ ดีเวลอปเม้นท์ กรุ๊ป จำกัด
5. นายวิชาญ ศิริธรรวสุ	61	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>Director Certification Program (DCP) 126/2016; สภาคนส่งเสริมนิสัยนักธุรกิจไทย (IOD)</li> </ul>	0.006 %		ปี 2557 - ปัจจุบัน	กรรมการ/กรรมการบริหาร/ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 1	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2554 - ปี 2557	กรรมการบริหาร/รักษาการประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 1/รองประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 1	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2557 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท เอสเตท เพอร์เฟค จำกัด
					ปี 2557 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด
					ปี 2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ/กรรมการบริหาร/ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 2	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
6. นายพรสวัสดิ์ เทพจุฬารัตน์	57	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาตรี วิทยาศาสตร์บัณฑิต สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง</li> <li>Director Certification Program (DCP) 129/2016; สภาคนส่งเสริมนิสัยนักธุรกิจไทย (IOD)</li> </ul>	0.000 %		ปี 2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ/กรรมการบริหาร/ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บริษัท วิถีไกล จำกัด (มหาชน)
					ปี 2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
					ปี 2557 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ/ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 2	บริษัท ไบรท์ ดีเวลอปเม้นท์ กรุ๊ป จำกัด
					ปี 2550 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซอปปิง มอลล์ จำกัด
					ปี 2550 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซอปปิง มอลล์ จำกัด

ชื่อ - สกุล/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง		ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ประเภทธุรกิจ
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	
7. นายวงศ์กรณ์ ประสิทธิ์วิภาค	62	<ul style="list-style-type: none"><li>บริหารธุรกิจมหาวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li><li>สถาปัตยกรรมศาสตร์บัณฑิต สถาปัตยกรรมศาสตร์บัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li><li>หลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต (RECU รุ่นที่ 10) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li><li>Director Certification Program (DCP) 126/2016; สมาคมส่งเสริมสถาบัน กรรมการบริษัทไทย (IOD)</li></ul>	0.000%		ปี 2560 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2557 - ปี 2560	กรรมการบริหาร/ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มพัฒนาธุรกิจ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2557 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท ซีอีเอ็ม ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
					ปี 2554 - ปี 2557	กรรมการบริหาร/รักษาการประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มพัฒนาธุรกิจ/รองประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มพัฒนาธุรกิจ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
8. นายอัมรินทร์ ศรีรัตนพงษ์	56	<ul style="list-style-type: none"><li>วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่</li><li>บริหารธุรกิจบัณฑิต สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์</li></ul>	0.000 %		ปี 2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2561 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร/ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มพัฒนาธุรกิจ	บริษัท เอสเตค เพอร์เฟค จำกัด
					ปี 2557 - ปี 2561	รองประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มพัฒนาธุรกิจ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2554 - ปี 2557	ช่วยประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มพัฒนาธุรกิจ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
9. นายรุ่งโรจน์ สิงหนัดกิจ	49	<ul style="list-style-type: none"><li>ปริญญาโท วิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต (โยธา-การจัดการงานก่อสร้าง) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li><li>ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต (โยธา) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li></ul>	0.001 %		ปี 2561 - ปัจจุบัน	รองประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 1	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอสเตค เพอร์เฟค จำกัด
					ปี 2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เพอร์เฟค พร็อพเพอ จำกัด
					ปี 2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ฟิวเจอร์ เอช จำกัด
					ปี 2559 - ปี 2561	ช่วยประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 1	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
10. นายเอกภม คัชรินทร์	78	<ul style="list-style-type: none"><li>ปริญญาโท การเงิน มหาวิทยาลัยอาร์การ์ด สหรัฐอเมริกา</li><li>ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยอาร์เกตต์ สหรัฐอเมริกา</li><li>Director Certificate Program (DCP) ปี 2548 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย (IOD)</li></ul>	0.000 %		ปี 2558 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2554 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
					ปี 2548 - ม.ค. 2558	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ	บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
					ปี 2551 - ปี 2554	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ	บริษัท หลักทรัพย์ ซีบีไอ จำกัด (มหาชน)
					ปี 2540 - ปี 2543	กรรมการ	ธนาคารแห่งประเทศไทย

ชื่อ - สกุล/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง		ชื่อนายงาน/บริษัท/ประเทศธุรกิจ
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	
11. นายบรรลือ อ้นกาศสัย • กรรมการ • กรรมการอิสระ: • ประธานกรรมการตรวจสอบ	73	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาโท MBA, University of Chicago Business School, U.S.A.</li> <li>ปริญญาตรี B.Sc., Massachusetts Institute of Technology, U.S.A.</li> <li>วิทยาสถป๋องกันราชอาณาจักร หลัคสุตรป๋องกัน ราชอาณาจักร ภาครัฐร่วมอาชนรุ่นที่ 15</li> <li>Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 9/2544 สมาคนส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li> <li>Advanced Audit Committee Program รุ่นที่ 27/2560 สมาคนส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li> <li>หลัคสุตรผู้บริหารระดับสูงรุ่นที่ 5 ปี 2550 สถาบันวิทยาการฉลาดๆ (วศท.)</li> <li>Financial Institutions Directors' Education Programme 2018, The Iclif Leadership and Governance Centre, Malaysia</li> <li>Risk Management Program for Corporate Leaders รุ่นที่ 15/2562 สมาคนส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li> </ul>	0.012 %		ปี 2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท เพอเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2564 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท เวลด์ฟลักซ์ จำกัด (มหาชน)
					ปี 2561 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ กรรมการบริหาร ความเสี่ยง และประธานกรรมการ	Bangkok Bank Berhad, Malaysia
					ปี 2560 - ปี 2561	กรรมการอิสระ กรรมการบริหาร ความเสี่ยง และประธานกรรมการตรวจสอบ	Bangkok Bank Berhad, Malaysia
					ปี 2556 - ปัจจุบัน	กรรมการ	คณะกรรมการส่งเสริมกิจการมหาวิทยาลัยยอวีนาราชริราช
					ปี 2553 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัทบริหารสินทรัพย์ สิบน์ ฟิลลิปส์ จำกัด
					ปี 2549 - ปี 2562	ประธานกรรมการ	บริษัท เครดิทฟองเซอร์ สิบน์ ฟิลลิปส์ มอรัทกึ่ง จำกัด
					ปี 2553 - ปี 2558	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไคคอลส์ เอนด์ เพอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
					ปี 2549 - ปี 2553	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานบัญชีและการเงิน	บริษัท ไออาร์พีซี จำกัด (มหาชน)
					ปี 2541 - ปี 2549	ผู้ช่วยผู้จัดการใหญ่ สายงานอานิชรมกึ่ง	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

ชื่อ - สกุล/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ความสัมพันธทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง		ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ประเภทธุรกิจ
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	
12. นายณวัฒน์ สุภาพร	69	<ul style="list-style-type: none"><li>ปริญญาโท บัณฑิตสหพันธ์มหาวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li><li>บัณฑิตไทย สำนักอบรมศึกษาทางกฎหมาย แห่งบัณฑิตยสภา</li><li>ปริญญาตรี บัณฑิตบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li><li>หลักสูตรวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร (อปอ.) รุ่นที่ 399</li><li>หลักสูตรบริหารระดับสูง : ผู้นำที่นี่ยั่งยืนและคุณธรรม สำนักงานคณะกรรมการข้าราชการพลเรือน</li><li>หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 134/2553 สถาบันส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li><li>หลักสูตรการบริหารจัดการด้านความมั่นคงขั้นสูง (สอปอ.มส.) รุ่นที่ 2</li><li>สมาคมวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร ในพระบรมราชูปถัมภ์</li><li>หลักสูตรบริหารระดับสูง “ธรรมาศาสตร์เพื่อสังคม” รุ่นที่ 1 มหาวิทยาลัย สสสธศาสตร์</li></ul>	0.000 %		ปี 2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการอิสระ และ กรรมการตรวจสอบ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์ฟิค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2558 - ปัจจุบัน	ที่ปรึกษากฎหมาย	บริษัท ไออาร์พีซี จำกัด (มหาชน)
					ปี 2561 - ปี 2562	เลขาธิการรัฐมนตรีช่วยว่าการ กระทรวงคมนาคม	กระทรวงคมนาคม
					ปี 2550 - ปี 2557	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายกฎหมาย	บริษัท ไออาร์พีซี จำกัด (มหาชน)
					ปี 2547 - ปี 2549	รองปลัดกระทรวงยุติธรรม หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านอำนวยความยุติธรรม	กระทรวงยุติธรรม

ชื่อ - สกุล/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		ชื่อนายงาน/บริษัท/ประเทศธุรกิจ
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	
13. นายวัฒนา สุทธิพงษ์ธรรม • กรรมการ	77	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาตรี สาขาการบัญชี (เกียรตินิยม) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li> <li>ปริญญาโท สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li> <li>ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยนิวยอร์ก ประเทศสหรัฐอเมริกา (เกียรตินิยมของธนาคารแห่งประเทศไทย)</li> <li>ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) : Director Accreditation Program (DAP) ปี 2547</li> </ul>	0.000%		ปี 2565 - ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการบริหารความเสี่ยง	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2558 - ปี 2565	กรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการบริหารความเสี่ยง	บริษัท แกรนด์ เอสเตท โฮเทลส์ อินเตอร์พอร์ทัล จำกัด (มหาชน)
					ปี 2547 - ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการอิสระ และรองประธานกรรมการ	บริษัท สบชัย สติล อินดัสตรี จำกัด (มหาชน)
					อดีต	คณะกรรมการพัฒนาลาดกุ่ม และฝ่ายกำกับและตรวจสอบสถาบันการเงิน	ธนาคารแห่งประเทศไทย
					อดีต	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่	ธนาคารนครหลวงไทย จำกัด (มหาชน)
14. นายรัชชัย จีระลงกรณ์ • กรรมการ	63	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยกรุงเทพ</li> <li>Director Accreditation Programme (DAP) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย</li> </ul>	0.000 %		ปี 2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2556 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท กรุงเทพดุสิตเวชการ จำกัด (มหาชน)
					ปี 2556 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)
					ปี 2552 - ปัจจุบัน	รองกรรมการผู้จัดการ	บริษัท วิริยะประกันภัย จำกัด (มหาชน)
					ปี 2540 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท วิริยะอินเตอร์เนชั่นแนลโบรคเกอร์ จำกัด
15. นายปราโมทย์ เริ่มเย็นดี • เลขาธิการบริษัท	71	<ul style="list-style-type: none"> <li>นิติศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>นิติบัณฑิตไทย</li> <li>ประกาศนียบัตรบัณฑิตทางกฎหมายธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li> <li>Director Certification Program (DCP) 69/2006</li> <li>Director Accreditation Program (DAP) 43/2005</li> <li>Finance for Non-Finance Director สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li> </ul>	1.582%		ปี 2539 - ปัจจุบัน	กรรมการและกรรมการผู้จัดการ	บริษัท วนบุรินทร์ฟู้ดส์ จำกัด
					ปี 2537 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท วิริยะฟู้ด จำกัด
					ปี 2530 - ปัจจุบัน	ผู้จัดการทั่วไป	บริษัท วิริยะฟู้ด จำกัด
					ปี 2541 - ปัจจุบัน	เลขาธิการบริษัท	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2535 - ปัจจุบัน	หุ้นส่วนผู้จัดการ	คณะบุคคล สำนักงานกฎหมายธรรมมาภิบาล/กฎหมาย
16. นายประจักษ์ วัฒนศิริ • กรรมการ	65	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li> </ul>	0.000%		ปี 2537 - ปี 2540	กรรมการบริหาร	บริษัทเงินทุน กรัฟฟิราส จำกัด/สถาบันการเงิน



ชื่อ - สกุล/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัว	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง		ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ประเภทธุรกิจ
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	
16. นางสาววิลาวัณย์ เหลืองบาททองดี	64	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาโท บริหารธุรกิจ, สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>ปริญญาโท เศรษฐศาสตร์การเงิน, สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์</li> <li>ประกาศนียบัตรชั้นสูง การสอบบัญชี, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต, มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิถีสรรพศาสตร์</li> <li>Director Certification Program (DCP72/2006), สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย</li> <li>Executive Development Program รุ่นที่ 2, สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย</li> </ul>	0.000 %		ปี 2558 - ปัจจุบัน	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2558 - ปัจจุบัน	กรรมการและกรรมการบริหาร	บริษัท แทนดัม แอสเสท ไคเนสส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
					ปี 2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ ซอปปิง เซลส์ จำกัด
					ปี 2556 - ปี 2557	กรรมการบริหาร	บริษัท กรุ๊ปเพปป์และก๊าดิน จำกัด (มหาชน)
					ปี 2555 - ปี 2557	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน	บริษัท กรุ๊ปเพปป์และก๊าดิน จำกัด (มหาชน)
17. นายสุรศักดิ์ วัชรพงศ์ปรีชา	58	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li> <li>บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li> <li>ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต</li> </ul>	0.044 %		ปี 2561 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร/ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มสนับสนุน	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2563 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บริษัท ไบรท์ ดีเวลอปเม้นท์ กรุ๊ป จำกัด
					ปี 2562 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บริษัท เพอร์เฟค สปอร์ตคลับ จำกัด
					ปี 2561 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บริษัท ยูเอสดีโอ คอนสตรัคชั่น จำกัด
					ปี 2557 - ปี 2561	กรรมการบริหาร/รองประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มการเงิน	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

และภายใต้การดำรงตำแหน่งของการจัดการ ผู้บริหาร และผู้ชำนาญการควบคุม ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ในบริบทของ บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

รายชื่อกรรมการ	บริษัท																															
	PF	EP	BD	R9	CMD	TPROP	PED	ScE-Peak	GRAND	EVG	HB	OWD	PPI	KRH	WR	C-Point	All-D	RM	GS	GRF	U&I	P-PREFAB	PSC	T-Utilities	ROH	GGG	HKLPF	PF-HKL1	PF-HKL3	PF-HKL6	PF-Forestry	
1. ดร.กนก พิชยะ	X																															
2. นายศานิต อรรถกานาสกุล	xxx, /, /, /							/	/	/	/	/	/	/	x	/	/	/	/	/	/				/	xx, /	/					
3. นายวิชาญ เติ้วรัตน์	/																															
4. นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	/, /, /, /	/	/																								/	/	/	/	/	
5. นายวิชาญ ศรีทองธาร	/, /, /, /	/																				/					/					
6. นายพรสวัสดิ์ เกษพาศรีรัมย์	/, /, /, /	/	/	/	/	/	/	/						/	/	/	/						/								/	
7. นายมงคลน ประสิทธิ์จิต	/, /, /, /	/	/		/											/											/	/	/	/	/	
8. นายสันต์ ศรีรัตนพงษ์	/, /, /, /	/			/																											
9. นายรุ่งโรจน์ สิงหนัดกิจ	/	/																			/											
10. นายเอกกมล ศรีวัฒน์	*																															
11. นายบรaccio อินทาคิตย	*, /																															
12. นายมานิตย์ สุภาพร	*, /																															
13. นายวัฒน์ พินิจสุธรรม	*, /																															
14. นายธนัย จีรอนการณ	/																															
15. นายปราโมทย์รัมย์	@					/	/									/		/							@, /							
16. นางสาววิลาวัณย์ เหลืองนาคทองดี	///							/		/	/	/				/									/							
17. นายสุรศักดิ์ ขีธพณ์ปรีชา	///, ///	/																			/	/	/	/								

หมายเหตุ :

CFD	หมายถึง บริษัท คีย์ฟิวเพอร์รี่ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)	EP	หมายถึง บริษัท เอสพีพี เพอร์เฟกซ์ จำกัด	BD	หมายถึง บริษัท ไบรท์ ดีเวลอปเม้นท์ กรุ๊ป จำกัด	R9	หมายถึง บริษัท เวิลด์วินด์ มัลลิเอร์ จำกัด
CFM	หมายถึง บริษัท ชูนิฟรอม ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	TPROP	หมายถึง บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	PED	หมายถึง บริษัท แปซิฟิก แดพาร์ทเมนต์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด		หมายถึง บริษัท ชอนนอร์ม ดีเวลอปเมนต์ จำกัด
Scale-Peak	หมายถึง บริษัท สเคิลเพค จำกัด	GRAND	หมายถึง บริษัท แกรนด์ แอเลกซ์ โกลด์ เวนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	EVG	หมายถึง บริษัท อีวี แกรนด์ จำกัด	WR	หมายถึง บริษัท วีอาร์ จำกัด (มหาชน)
CWD	หมายถึง บริษัท ไชวันเดม จำกัด	PPI	หมายถึง บริษัท เพอร์เฟกต์ อินเตอร์เนชันแนล ปตี. ลัด.	KRM	หมายถึง บริษัท เคอี แกรนด์ จำกัด	GS	หมายถึง บริษัท กรีน สตาร์ จำกัด
C-Point	หมายถึง บริษัท ซีเคียวเพอร์รี่ ซิมบิลัส มอลล์ จำกัด	All-D	หมายถึง บริษัท แอลดี ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	RR	หมายถึง Kiroo Resort Holding Co., Ltd.		หมายถึง บริษัท แกรนด์ สกาย จำกัด
GRF	หมายถึง บริษัท แกรนด์ กรีนเวส จำกัด	UO	หมายถึง บริษัท ยูเอเอส โอเคเค จำกัด	PSC	หมายถึง บริษัท พีเอสซี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด		หมายถึง บริษัท เพอร์เฟกต์ สเปซโฮเทล จำกัด
Utilities	หมายถึง บริษัท ยูทิลิตี้ส จำกัด	ROH	หมายถึง บริษัท โรฮอเคเค จำกัด	HKL-PF	หมายถึง บริษัท เฮอร์เบิน ฟาร์ม จำกัด		หมายถึง บริษัท เพอร์เฟกต์ โฮเทล จำกัด
PF-HK1	หมายถึง บริษัท พีเอฟเอชเคเค จำกัด	PF-HK3	หมายถึง บริษัท พีเอฟเอชเคเค 3 จำกัด	GGG	หมายถึง บริษัท ไกลเอส โกลด์ จำกัด	PF-HKL6	หมายถึง บริษัท พีเอฟเอชเคเค 6 จำกัด
PF-Foresty	หมายถึง บริษัท พีเอฟเอชเคเค 1 จำกัด						

xx หมายถึง ระยะเวลาการ  
xxx หมายถึง ระยะเวลาการบริหาร  
\* หมายถึง กรรมการอิสระ  
/ หมายถึง กรรมการ  
// หมายถึง กรรมการบริหาร  
/// หมายถึง ผู้บริหาร  
@ หมายถึง เลขานุการบริษัท



[illegible]

[illegible]

ความหมายเหตุ :

[illegible]

## เอกสารแนบ 3

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

ชื่อ - สกุล/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	ประสบการณ์ทำงาน	ประวัติการอบรม
<b>นางสาวดวงพร เริ่มยืนดี</b>				
56	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาชั้นโท สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี</li> <li>วิทยาศาสตรบัณฑิต (บัญชี) (เกียรตินิยม) มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี</li> <li>ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต</li> </ul>	<p>ปี 2559 - ปัจจุบัน</p> <p>ปี 2550 - ปี 2558</p> <p>ปี 2546 - ปี 2550</p> <p>ปี 2536 - ปี 2545</p>	<p>ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่สำนักตรวจสอบภายใน</p> <p>ผู้อำนวยการสำนักตรวจสอบภายใน</p> <p>รองผู้อำนวยการสำนักตรวจสอบภายใน</p> <p>ผู้จัดการฝ่ายงบประมาณและผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบัญชี</p> <p>บริษัท พีรพัฒน์ จำกัด (มหาชน)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Company Secretary Program (CSP) Thai Institute of Directors (IOD)</li> <li>Enterprises Risk Management in Practice สภาวิชาชีพบัญชี</li> <li>การบริหารความเสี่ยง (ขั้น Advance) สภาวิชาชีพบัญชี</li> <li>มาตรฐานการรายงานทางการเงิน สภาวิชาชีพบัญชี</li> <li>การตรวจสอบการกำกับดูแลกิจการ สภาวิชาชีพบัญชี</li> <li>เทคนิคการพัฒนา Internal Audit Strategic Plan 4.0 สภาวิชาชีพบัญชี</li> <li>ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย</li> </ul>



## เอกสารแนบ 4

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

รายละเอียดปรากฏตาม หัวข้อ ลักษณะการประกอบธุรกิจ

รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

- ไม่มี -

# เอกสารแนบ 5

## รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน ที่ได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ได้แก่ นายบรรลือ ชันหาติชัย เป็นประธานกรรมการตรวจสอบ นายมานิตย์ สุธาพร และนายวัฒนา สุทธิพิณธรรม เป็นกรรมการตรวจสอบ โดยในปี 2565 มีการจัดประชุมรวม 5 ครั้ง และกรรมการตรวจสอบเข้าประชุมครบทุกครั้ง ดังนี้

ชื่อกรรมการตรวจสอบ	ตำแหน่ง	จำนวนครั้งเข้าประชุม
1. นายบรรลือ ชันหาติชัย	ประธานกรรมการตรวจสอบ	5/5
2. นางเนื่อนวล สวัสดิกุล ณ อยุธยา (ครบกำหนดวาระ: 24 เมษายน 2565)	กรรมการตรวจสอบ	2/5
3. นายมานิตย์ สุธาพร	กรรมการตรวจสอบ	5/5
4. นายวัฒนา สุทธิพิณธรรม	กรรมการตรวจสอบ	3/5 (ดำรงตำแหน่ง 25 เมษายน 2565)

คณะกรรมการตรวจสอบปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระ ภายใต้ขอบเขตและหน้าที่ตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด และเป็นไปตามกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งมีการทบทวนให้สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบันและได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท โดยสอบทานให้บริษัทดำเนินธุรกิจตามแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืนและเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เพียงพอเหมาะสม การตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพ คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายด้วยความรู้และความสามารถ ความระมัดระวังรอบคอบ และไม่ขอจำกัดในการรับข้อมูลทั้งจากผู้บริหาร พนักงานและผู้ที่เกี่ยวข้อง

คณะกรรมการตรวจสอบมีรายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นรายไตรมาส และประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบทั้งคณะเป็นประจำทุกปี ซึ่งผลการประเมินอยู่ในเกณฑ์ดี หัวข้อที่ประเมินครอบคลุมโครงสร้างและคุณสมบัติ บทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบ การประชุมและการปฏิบัติหน้าที่ สรุปการปฏิบัติหน้าที่ที่สำคัญในปี 2565 มีดังนี้

### 1. การสอบทานรายงานการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี 2565 ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และงบการเงินรวมของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยที่ผ่านการสอบทานและตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีซึ่งรายงานความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข

โดยสอบทานประเด็นที่เป็นสาระสำคัญของการเงิน สอบถามผู้สอบบัญชีและผู้บริหารที่รับผิดชอบในเรื่องความถูกต้องครบถ้วน ความเพียงพอในการเปิดเผยข้อมูล และความมีอิสระของผู้สอบบัญชี และได้รับคำชี้แจงจนเป็นที่พอใจว่าการจัดทำงบการเงิน รวมทั้งการเปิดเผยหมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายและมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบมีการประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีการจัดการเข้าร่วมเพื่อปรึกษาหารือกันอย่างเป็นอิสระถึงการได้รับข้อมูลจากบริษัท การตรวจสอบข้อมูลที่มีสาระสำคัญในการจัดทำงบการเงิน และเรื่องสำคัญจากการตรวจสอบ (Key Audit Matters)

### 2. การสอบทานระบบการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานผลการประเมินการควบคุมภายในที่สำนักตรวจสอบภายในรายงาน ซึ่งเป็นไปตามแผนงานการตรวจสอบที่จัดทำขึ้นจากการประเมินความเสี่ยง และจัดทำแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) กำหนด รวมถึงสอบทานผลการติดตามความคืบหน้าการดำเนินการของบริษัทตามข้อเสนอแนะของสำนักตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชี

ผลการสอบทานไม่พบข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในที่เป็นสาระสำคัญ โดยคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าระบบการ

ควบคุมภายในมีความเหมาะสมเพียงพอสำหรับการประกอบกิจการของบริษัท สอดคล้องกับผู้สอบบัญชีไม่ได้รับข้อบกพร่องเกี่ยวกับ

ระบบการควบคุมภายในที่มีสาระสำคัญซึ่งมีผลกระทบต่อการเงินของบริษัท รวมถึงคณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบรายงานสรุปการบริหารความเสี่ยงของบริษัททุกไตรมาส จึงเห็นว่าบริษัทมีการบริหารความเสี่ยงที่สำคัญอย่างเพียงพอและมีการทบทวนให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลง

### 3. การสอบทานการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

คณะกรรมการตรวจสอบร่วมกับฝ่ายกฎหมายได้สอบทานการปฏิบัติงานของบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

จากการสอบทานคณะกรรมการตรวจสอบไม่พบข้อบกพร่องซึ่งทำให้เชื่อว่าบริษัทมีเจตนาที่จะละเว้นการไม่ปฏิบัติตาม หรือมีการดำเนินการใดๆ ที่ขัดแย้งกับข้อกำหนดของกฎหมาย

#### 4. การสอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานนโยบายการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ความเหมาะสมเพียงพอของระเบียบวิธีปฏิบัติในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบุคคลและนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องของบริษัท และสอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกันที่เกิดขึ้นในระหว่างปี 2565 ว่าการทำรายการเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ขั้นตอนที่กำหนด มีความจำเป็นและสมเหตุสมผลในการเข้าทำรายการ และคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า รายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและมีการเปิดเผยให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยทราบอย่างถูกต้องตามเวลาที่กำหนด

#### 5. การตรวจสอบภายใน

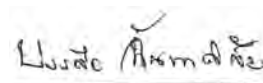
คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาบททวนกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบและกฎบัตรสำนักตรวจสอบภายในเป็นประจำทุกปี และพิจารณาภารกิจหลัก ขอบเขตการปฏิบัติงาน ขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบ ความเป็นอิสระในการปฏิบัติงานตรวจสอบของผู้ตรวจสอบภายใน การจัดองค์กรและอัตรากำลังของสำนักตรวจสอบภายใน ส่งเสริมให้มีการพัฒนาทักษะความรู้ความสามารถด้านการตรวจสอบภายใน เทคโนโลยีสารสนเทศ และกฎหมาย เพื่อให้การตรวจสอบภายในมีประสิทธิภาพประสิทธิผล เป็นไปตามมาตรฐานสากล

คณะกรรมการตรวจสอบสอบทานและอนุมัติแผนการตรวจสอบภายใน ติดตามการปฏิบัติงานตามแผนของสำนักตรวจสอบภายใน ให้ข้อแนะนำ และติดตามผลการปรับปรุงของบริษัทเพื่อให้เกิดการกำกับดูแลที่ดีและมีการควบคุมภายในที่เพียงพอ และจัดให้มีระบบการประเมินความพึงพอใจของหน่วยงานรับตรวจเพื่อปรับปรุงคุณภาพการให้บริการของสำนักตรวจสอบภายใน

#### 6. การพิจารณา คัดเลือกผู้สอบบัญชีประจำปี 2566

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทน เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาและเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติแต่งตั้งเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทประจำปี 2566 โดยพิจารณาจากคุณสมบัติ ความเป็นอิสระ ผลงานในปีที่ผ่านมา โดยคณะกรรมการบริษัทมีความเห็นสอดคล้องกับคณะกรรมการตรวจสอบว่า บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด มีผลการปฏิบัติงานในปีที่ผ่านมาเป็นที่น่าพอใจ ผู้สอบบัญชีมีความเป็นอิสระ มีความรู้ความสามารถ มีทักษะและประสบการณ์เหมาะสม ให้คำแนะนำที่เกี่ยวข้องและเป็นประโยชน์ จึงเสนอผู้ถือหุ้นแต่งตั้งนางสาวศนิชา อัครกิตติลาภ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 8470 นางสาวณนุช อภิชาติเสถียร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5266 นางสาวรจนาถ ปัญญานานุศาสตร์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 8435 จากบริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทประจำปี 2566

ในนามคณะกรรมการตรวจสอบ



บรรลือ จันทาดีชัย  
ประธานกรรมการตรวจสอบ



**บริษัท พรีเมียมพอร์ตี เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)**

100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9  
แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310

โทรศัพท์: (662) 245-6640

โทรสาร: (662) 247-3328

[www.pf.co.th](http://www.pf.co.th)