COUNTRY GROUP
DEVELOPMENT

แบบแสดงรายการ ข้อมูลประจำปี / รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report)

สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2563

บริษัท คันทรี่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)

แบบแสดงรายการ
ข้อมูลประจำปี / รายงานประจำปี
(แบบ 56-1 One Report)

สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2563

บริษัท คันทรี่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)

สารบัญ

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ 04

ภาพรวมสิ่งที่เกิดขึ้นในปี 2563 08

คณะกรรมการบริษัท 10

กลยุทธทางธุรกิจ และภาพรวมโครงการ 12

บทวิเคราะห์ทางเศรษฐกิจ 30

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท 33

ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลที่สำคัญอื่น 34

ผู้ถือหุ้นและโครงสร้างการจัดการ 38

ผู้ถือหุ้นใหญ่และนโยบายเงินปันผล 44

โครงสร้างองค์กร 45

ประวัติคณะกรรมการบริษัท 46

ประวัติคณะผู้บริหาร 55

รายงานการเปลี่ยนแปลง การถือครองหุ้น ของกรรมการและผู้บริหารในปี 2563 59

นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ 60

ลักษณะการประกอบธุรกิจ 63

โครงสร้างรายได้ 68

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน 72

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ 75

คำอธิบายการวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน และผลดำเนินงาน 79

ปัจจัยความเสี่ยง 85

การควบคุมภายในและการบริหารจัดการ ความเสี่ยง 89

การกำกับดูแลกิจการ 91

ความรับผิดชอบต่อสังคม 104

รายการระหว่างกัน 105

รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการ ต่อรายงานทางการเงิน 108

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบประจำปี 2563 109

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล 111

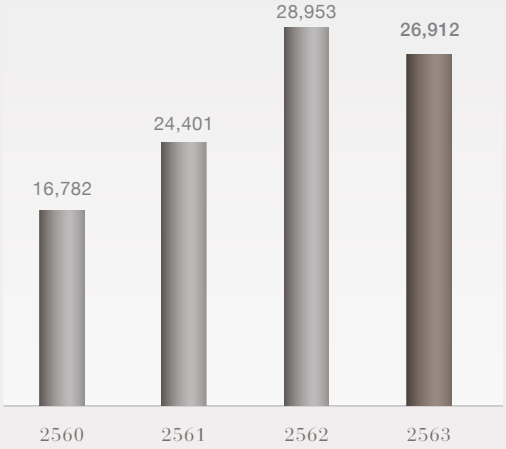
รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 112

งบการเงิน 118

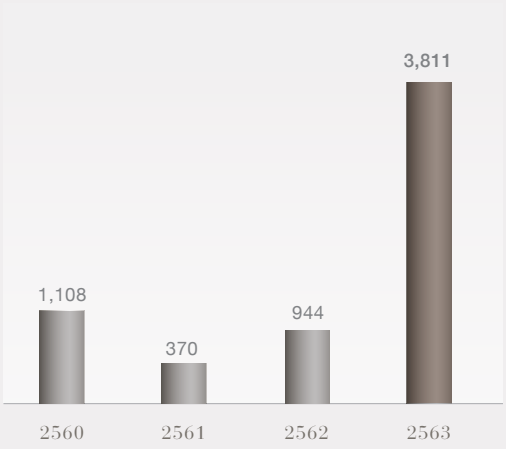
ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญเปรียบเทียบปี 2560 ถึง 2563

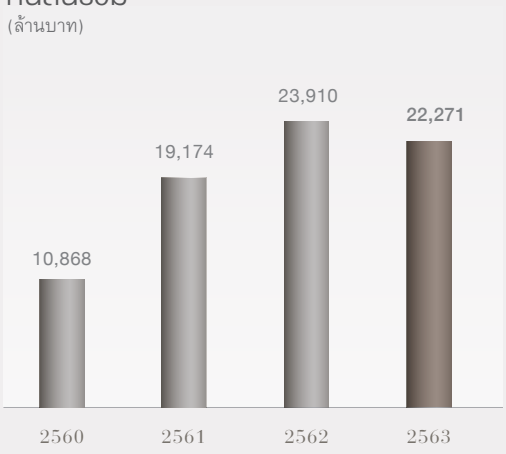
สินทรัพย์รวม
(ล้านบาท)



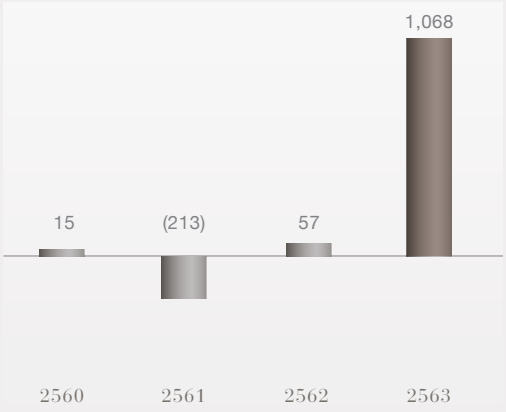
รายได้รวม
(ล้านบาท)



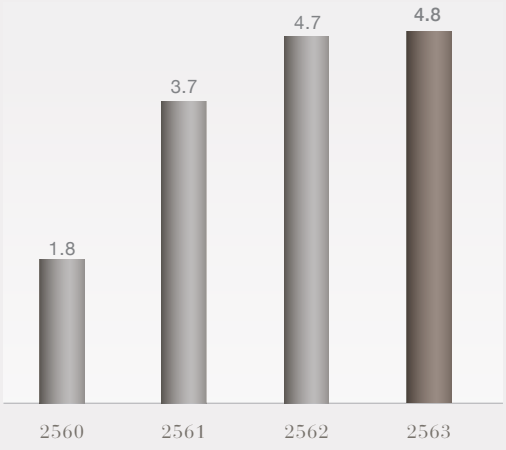
หนี้สินรวม
(ล้านบาท)



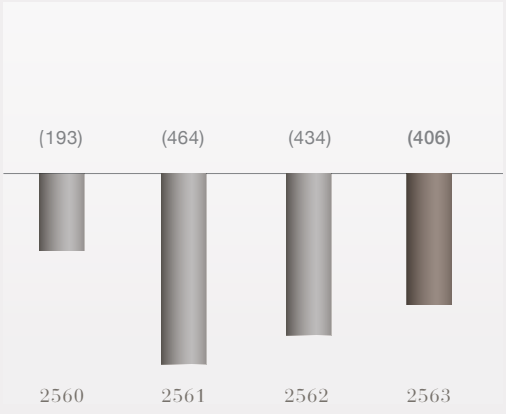
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน
(ล้านบาท)



อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น
(เท่า)



ขาดทุนสุทธิสำหรับปี
(ล้านบาท)



หน่วย: ล้านบาท	2560	2561	2562	2563
ฐานะทางการเงิน				
สินทรัพย์รวม	16,782	24,401	28,953	26,912
หนี้สินรวม	10,868	19,174	23,910	22,271
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	5,914	5,227	5,043	4,641
ผลการดำเนินงาน				
รายได้รวม	1,108	370	944	3,811
รายได้จากการขายห้องชุด	909	244	412	3,263
ต้นทุนการขายห้องชุด	544	147	181	1,960
กำไรขั้นต้น	365	97	231	1,703
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	15	(213)	57	1,068
ขาดทุนสุทธิสำหรับปี	(193)	(464)	(434)	(406)
อัตราส่วนทางการเงิน				
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	40.1	39.8	56.0	52.0
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	0.7	0.6	0.61	0.56
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.8	3.7	4.7	4.8
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.4	2.8	3.2	3.4
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	(3.3)	(9.7)	(8.3)	(8.4)

ภาพรวมที่เกิดขึ้นในปี 2563







กันยายน

กลุ่มนักข่าวได้เข้าสัมผัสประสบการณ์ใหม่ที่เจ้าพระยา เอสเตท ก่อนใคร

CGD เตรียมเปิดตัวสองโรงแรม – โรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ และ โรงแรมโฟร์ซีซั่น กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา - สวนกระแสเศรษฐกิจ พร้อมพากลุ่มนักข่าวเยี่ยมชมทั้งสองโรงแรม ตอกย้ำความเชื่อมั่นของลูกค้าที่มีต่อแบรนด์โรงแรมชั้นนำระดับโลกรวมถึงโครงการโฟร์ซีซั่น ไพรเวท เรสซิเด้นซ์ ที่สร้างเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่ต้นปี

ตุลาคม

โรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ เปิดตัวอย่างเป็นทางการ

โรงแรมคาเพลลา แห่งแรกในประเทศไทย ได้เปิดตัวอย่างเป็นทางการเมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2563 ซึ่งถือว่าเป็นการสร้างประวัติศาสตร์หน้าใหม่ของแบรนด์โรงแรมที่ได้รับรางวัลระดับโลกด้านการรังสรรค์ประสบการณ์ทางวัฒนธรรมที่แท้จริงสำหรับแขกผู้เข้าพัก และการบริการส่วนบุคคลที่สุดแห่งความเหนือระดับ







ธันวาคม

โรงแรมโฟร์ซีซั่น กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา เปิดให้บริการอย่างเต็มรูปแบบ

โรงแรมโฟร์ซีซั่น กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา เปิดให้บริการอย่างเต็มรูปแบบเมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2563 พร้อมสร้างประสบการณ์ริมแม่น้ำ แบบรีสอร์ทในตัวเมืองอย่างสงบเงียบอย่างคาดไม่ถึง ซึ่งส่งผลให้โครงการทั้งหมดในเจ้าพระยา เอสเตท เสร็จอย่างสมบูรณ์

ธันวาคม

CGD ปรับกลยุทธ์สร้างความมั่นคงทางการเงิน

CGD ปรับโครงสร้างทางการเงินของบริษัท โดยมุ่งเป้าลดภาระหนี้และดอกเบี้ย โดยการขายหุ้นโรงแรมให้กับบริษัท ผาแดงอินดัสทรี จำกัด (มหาชน) หรือ PDI ซึ่งแผนการเงินในครั้งนี้จะเสริมสร้างความแข็งแกร่งในระยะยาว และการลงทุนในอนาคตได้อย่างมั่นคง

คณะกรรมการบริษัท













01 นายวิกรม คุ้มไพโรจน์

- ประธานกรรมการ
- กรรมการอิสระ

02 พล.ต.อ.พัชรวาท วงษ์สุวรรณ

- รองประธานกรรมการ

03 นายเบน เตชะอุบล

- กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม
- กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
- ประธานคณะกรรมการพิจารณาการลงทุน
- ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

04 นายศุภกร พลกุล

- ประธานกรรมการตรวจสอบ
- ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
- กรรมการอิสระ

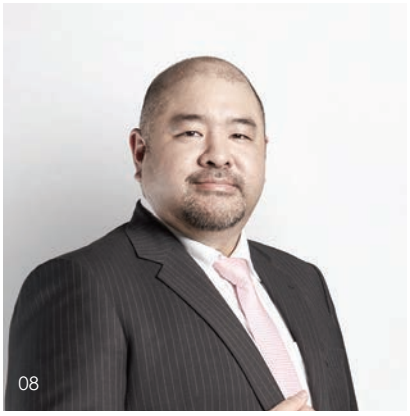
05 พล.ต.อ.วีรพงษ์ ชื่นภักดี

- กรรมการตรวจสอบ
- กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
- กรรมการอิสระ

06 พล.อ.อ.เพิ่มเกียรติ ลวณะมาลย์

- กรรมการอิสระ













07 นายชู เฟ็ง เช
- กรรมการตรวจสอบ
- กรรมการอิสระ

09 นายกวินธร อัตถากร
- กรรมการอิสระ

09 นายจิรศักดิ์ ผ่องหทัยกุล
- กรรมการ

10 พล.ต.ต.อิทธิพล อิทธิสารรณชัย
- กรรมการอิสระ

11 นางสาวเจแอล อัง เคอเจี่ย
- กรรมการ

12 นายยู ซิง ซี
- กรรมการ

กลยุทธ์ทางธุรกิจ

บริษัท คันทรี่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) ตั้งเป้าในการบริหารจัดการหลักทรัพย์ของบริษัท ให้สมดุลกันทั้งในฝั่งของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และฝั่งการลงทุน เพื่อสร้างความยั่งยืนในการเติบโต ในระยะยาวจากสินทรัพย์เพื่อขายและสินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

สินทรัพย์เพื่อขาย

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

PROVENANCE
RAMA III
(Under Development)

ELEMENTS
SRINAKARIN

CHACHOENGSAO
(Under Development)

สินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง

FOUR SEASONS
HOTEL
BANGKOK AT CHAO PHRAYA RIVER

CAPELLA
BANGKOK

Concordia
INTERNATIONAL SCHOOL BANGKOK
(Under Development)

ธุรกิจการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

OVINGDEAN

ANCHORAGE POINT

สินทรัพย์เพื่อขาย

การพัฒนาโครงการใหม่และการลงทุนเข้าซื้อกิจการอื่นๆ เพื่อถอนทุนคืนและสร้างรายได้มูลค่าสูงให้บริษัท ได้อย่างรวดเร็ว

สินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง

การสร้างรายได้อย่างต่อเนื่องจากการจัดการสินทรัพย์ในหลากหลายอุตสาหกรรม เช่น กลุ่มธุรกิจโรงแรม และภาคการศึกษา เป็นกลยุทธ์ที่สำคัญที่ทำให้หลักทรัพย์ของบริษัทมีความสมดุล และยังเติบโตในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างต่อเนื่อง

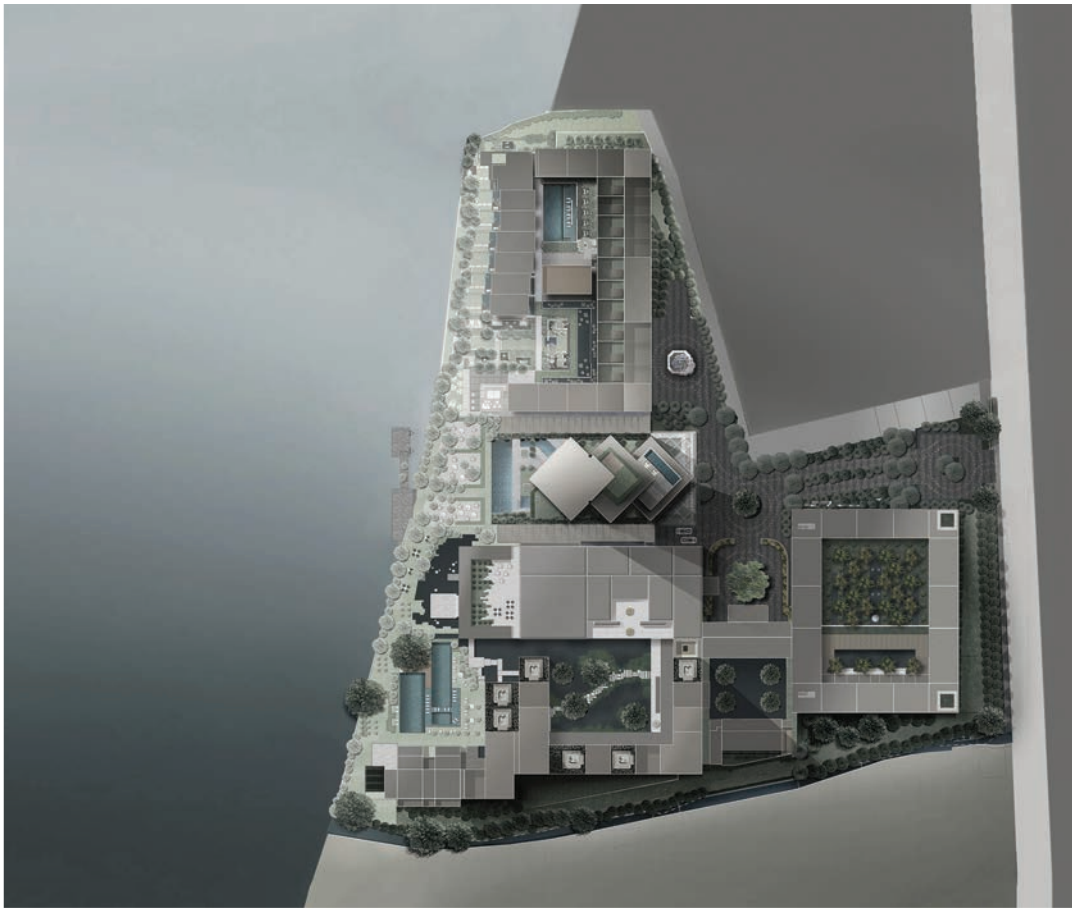


โครงการเจ้าพระยา เอสเตท

ลักษณะธุรกิจ: โครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน (ที่พักอาศัยและโรงแรม)
ที่ตั้งโครงการ: กรุงเทพฯ ประเทศไทย

โครงการเจ้าพระยา เอสเตท ตั้งอยู่บนพื้นที่ทำเลทองริมแม่น้ำแหล่งสุดท้ายที่เหลืออยู่ในกรุงเทพฯ บนพื้นที่ขนาด 14 เอเคอร์ (หรือ 35 ไร่ 2 งาน 36 ตารางวา) โครงการได้รวมทำเลที่ดีที่สุดติดริมแม่น้ำเจ้าพระยาที่ยิ่งใหญ่และสวยงาม โดยมีพื้นที่ทางเดินติดริมแม่น้ำยาวตลอดโครงการ กว่า 350 เมตร









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

สินทรัพย์เพื่อขาย
ลักษณะธุรกิจ: อาคารที่พักอาศัย (ระดับ Super-luxury)
ที่ตั้งโครงการ: กรุงเทพฯ ประเทศไทย

โครงการนี้ถูกวางอยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสมในเชิงยุทธศาสตร์ตั้งอยู่ใจกลางโครงการเจ้าพระยา เอสเตท และเป็นอาคารที่พักอาศัยที่มีความโดดเด่นที่สุด ตัวอาคารมีความสูงถึง 73 ชั้น ถูกออกแบบมาเพื่อที่จะยกระดับการใช้ชีวิตและการพักอาศัยบริเวณริมแม่น้ำให้มีคุณภาพที่ดีเลิศยิ่งขึ้น การออกแบบดังกล่าวได้รับแรงบันดาลใจจากการที่โครงการตั้งอยู่ในทำเลติดแม่น้ำซึ่งมีทิวทัศน์อันงดงาม จากห้องที่อยู่ทั้งหมดจำนวน 366 ห้อง ผู้พักอาศัยสามารถมองเห็นวิวแม่น้ำและวิวตัวเมืองโดยรอบโดยไม่มีอะไรมาบดบังสายตา นอกจากนี้ ผู้พักอาศัยยังสามารถใช้บริการจากโรงแรมระดับโลกที่สองแห่งที่อยู่ภายในพื้นที่โครงการ




FOUR SEASONS







FOUR SEASONS
HOTEL
BANGKOK AT CHAO PHRAYA RIVER

สินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง
ลักษณะธุรกิจ: โรงแรม
ที่ตั้งโครงการ: กรุงเทพฯ ประเทศไทย

โรงแรมระดับ Super-luxury แห่งนี้มีความโดดเด่นทางสถาปัตยกรรมและเป็นการให้นิยามใหม่กับประสบการณ์แบบรีสอร์ทในตัวเมืองที่ให้ความสงบเงียบอย่างคาดไม่ถึง ตลอดจนการได้รับความพึงพอใจผ่านประสาทสัมผัสหลายๆ ด้าน

พื้นที่ของโรงแรมครอบคลุมอาณาเขตมากกว่า 9 เอเคอร์ โดยมีห้องพักจำนวนทั้งหมด 299 ห้อง และสิ่งอำนวยความสะดวกที่หลากหลายไม่เหมือนใคร รวมถึงการออกแบบที่ผสมผสานกันอย่างลงตัวเข้ากับภูมิทัศน์ริมแม่น้ำตามธรรมชาติอย่างน่ารื่นรมย์ ผู้มาพักที่โรงแรมโฟร์ซีซั่นส์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา จะพบกับสภาพแวดล้อมและบรรยากาศที่เป็นเอกลักษณ์และจะได้รับประสบการณ์ที่ยอดเยี่ยม

พื้นที่ของโรงแรมทั้งหมดได้รับการจัดวางและปรับแต่งอย่างพิเศษ มีสนามหญ้าและพื้นที่สีเขียวมากมาย ให้ความรู้สึกและอารมณ์สงบ ซึ่งในแต่ละพื้นที่จะมีความแตกต่างกันโดยถูกออกแบบให้ประกอบไปด้วยสระน้ำที่สวยงามและมีความสงบเงียบเป็นลักษณะเด่นนอกจากนี้เมื่อพิจารณาดูจากห้องพักหลากห้องที่มีขนาดใหญ่เป็นพิเศษตลอดจนภัตตาคารและห้องแกรนด์บอลรูมที่มีขนาดใหญ่อลังการและหรูหรา จุดเด่นที่สุดของโรงแรมแห่งนี้คือทัศนียภาพของแม่น้ำในมุมกว้าง









CAPELLA
BANGKOK

สินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง
ลักษณะธุรกิจ: โรงแรม
ที่ตั้งโครงการ: กรุงเทพฯ ประเทศไทย

เครือโรงแรมคาเพลลา (Capella Hotel Group) แบรนด์โรงแรมและรีสอร์ทระดับโลก ซึ่งมีอยู่เพียงไม่กี่แห่งในจุดหมายปลายทางที่ดีที่สุดในโลกเท่านั้นจะมาร่วมสร้างประวัติศาสตร์หน้าใหม่ให้กับถนน “เจริญกรุง” โดยจะเปิดประตูโรงแรมสุดหรูในเครือฯ แห่งแรกในประเทศไทย ภายใต้ชื่อ “โรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ” (Capella Bangkok) ณ ริมฝั่งตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยา รีสอร์ทใจกลางเมืองแห่งนี้ ให้บริการห้องพักและวิลล่าทั้งสิ้น 101 ห้อง โดยทุกห้องถูกออกแบบให้สามารถมองเห็นวิวทิวทัศน์ที่สวยงามของแม่น้ำเจ้าพระยา พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกที่ทันสมัยและสมบูรณ์แบบ อีกหนึ่งจุดเด่นของโรงแรมฯ คือห้องอาหารซิกเนเจอร์ที่ร่วมมือกับเชฟโด่งดังระดับดาวมิชลิน นอกจากนั้น ผู้เข้าพักยังจะได้สัมผัสกับประสบการณ์ท้องถิ่นแบบเอ็กซ์คลูซีฟ ด้วยโปรแกรมที่สร้างสรรค์ขึ้นเฉพาะโดยผู้ช่วยส่วนตัว Capella Personal Assistant ที่จะรวมเอาเรื่องราวของวิถีชีวิตชุมชนริมแม่น้ำเจ้าพระยา มาสร้างความทรงจำที่น่าประทับใจนานเท่านาน













PROVENANCE
RAMA III

สินทรัพย์เพื่อขาย
ลักษณะธุรกิจ: ที่พักอาศัย
ที่ตั้งโครงการ: กรุงเทพฯ ประเทศไทย (อยู่ระหว่างการพัฒนา)

โครงการโพรวิแนนซ์ตั้งอยู่บนที่ดินขนาด 5 ไร่ 3 งาน 51.25 ตารางวา ติดกับถนนวงแหวนอุตสาหกรรม-พระราม3 เชื่อมต่อการคมนาคมได้อย่างสะดวกรวดเร็วโดยทางด่วนและระบบขนส่งมวลชนในบริเวณใกล้เคียง ห่างจากย่านใจกลางธุรกิจของกรุงเทพฯ เพียง 15 นาทีโดยรถยนต์ โครงการถูกออกแบบให้เต็มไปด้วยเอกลักษณ์ที่โดดเด่น ผสมผสานพื้นที่ใช้สอยที่กว้างขวาง มาตรฐานความปลอดภัยและการใช้ชีวิตได้อย่างมีระดับพร้อมด้วยทัศนียภาพอันสวยงาม พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ถูกเลือกสรรเป็นอย่างดีและออกแบบมาให้ผสานผู้พักอาศัยในทุกช่วงอายุได้อย่างไร้รอยต่อ โครงการกำลังอยู่ในระหว่างการพัฒนาและคาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2566









Concordia
INTERNATIONAL SCHOOL BANGKOK

สินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง
ลักษณะธุรกิจ: การศึกษา
ที่ตั้งโครงการ: กรุงเทพฯ ประเทศไทย (อยู่ระหว่างการพัฒนา)

โรงเรียนคอนคอร์เดีย กรุงเทพ ถูกสร้างขึ้นบนที่ดินกว่า 15 ไร่ 9 งาน 56.25 ตารางวาข้างเคียงกับโครงการโพรวิแนนซ์ ตัวอาคารได้รับการออกแบบเพื่อให้ตอบโจทย์วัตถุประสงค์ของการเรียนการสอนได้อย่างมีประสิทธิภาพ โรงเรียนได้นำมาตรฐานการเรียนการสอนระดับโลกมาปรับใช้เพื่อเสริมสร้างศักยภาพและความเป็นเลิศให้นักเรียนกว่า 1,700 คน นอกจากนี้หลักสูตรการเรียนการสอนแบบอเมริกาผสมผสานกับวัฒนธรรมที่หลากหลาย จะช่วยให้โรงเรียนปูทางแก่นักเรียนในการศึกษาต่อในมหาวิทยาลัยชั้นนำได้อย่างมีประสิทธิภาพ อีกทั้งตอบแทนสังคมด้วยการสร้างผู้นำในอนาคต โรงเรียนคาดว่าจะเปิดการเรียนการสอนในปีการศึกษา 2565







CHACHOENGSAO

สินทรัพย์เพื่อขาย
ลักษณะธุรกิจ: โครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน (Mixed-use)
ที่ตั้งโครงการ: ฉะเชิงเทรา ประเทศไทย (อยู่ระหว่างการพัฒนา)

โครงการฉะเชิงเทราเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน (Mixed-use) บนพื้นที่ขนาดใหญ่จำนวน 79 ไร่ 3 งาน 63 ตารางวา (หรือ 31.2 เอเคอร์) ในจังหวัดฉะเชิงเทรา วัตถุประสงค์ที่ริเริ่มโครงการนี้ ก็เพื่อสนับสนุนภูมิภาคทางเศรษฐกิจใหม่ที่กำลังจะเติบโตขึ้นในระยะเวลาอันใกล้อันเป็นผลมาจากโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor - EEC) ซึ่งจะพัฒนาเป็นศูนย์กลางการผลิตสินค้าและอุตสาหกรรมที่เน้นด้านการส่งออกของประเทศไทย การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แห่งนี้เป็นการดำเนินการในเชิงยุทธศาสตร์ให้สอดคล้องกับประกาศของรัฐบาลที่เกี่ยวกับโครงการรถไฟฟ้าความเร็วสูงสายกรุงเทพ-ระยอง ตลอดจนมีความคาดหวังว่าการท่องเที่ยวภายในประเทศและระดับนานาชาติภายในภูมิภาคที่สูงขึ้น

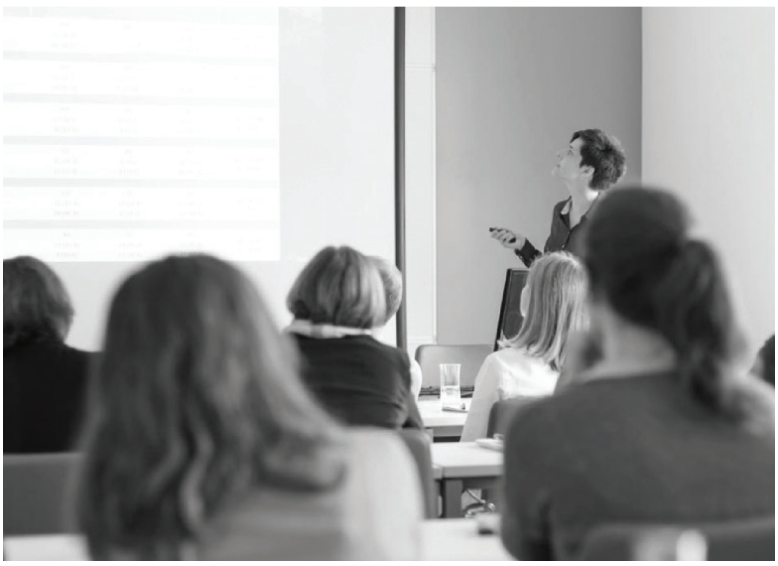




OVINGDEAN

สินทรัพย์เพื่อขาย
ลักษณะธุรกิจ: โรงเรียน
ที่ตั้งโครงการ: เมืองไบรตัน สหราชอาณาจักร

ด้วยคุณลักษณะหลายประการที่น่าสนใจสำหรับการลงทุน ซึ่งมีแนวโน้มที่ดีสนับสนุนโดยอุปสงค์ที่แข็งแกร่งและผลตอบแทนที่สูงของตลาดการศึกษาระดับโลก ในปี 2559 บริษัทคันทรี่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเมนท์ จึงได้ลงทุนในตลาดการศึกษาเป็นครั้งแรก โดยการเข้าซื้อ โอวิงค์ดีน ฮอลล์ ซึ่งเป็นโรงเรียนที่ตั้งอยู่ในเมืองไบรตัน สหราชอาณาจักรบนที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์การถือครองโดยสมบูรณ์(Freehold) ครอบคลุมพื้นที่ 20.24 เอเคอร์ ซึ่งประกอบด้วย อาคารต่างๆ สำหรับสำนักงาน ที่พักอาศัย สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ สำหรับการศึกษาและสันทนาการ สามารถรองรับนักเรียนได้ถึง 450 คน









ELEMENTS
SRINAKARIN

สินทรัพย์เพื่อขาย
ลักษณะธุรกิจ: อาคารที่พักอาศัย (ระดับกลาง)
ที่ตั้งโครงการ: กรุงเทพฯ ประเทศไทย

โครงการอิลีเม้นท์ ศรีนครินทร์ได้รับการออกแบบโดยตั้งอยู่บนความคิดและความตั้งใจที่จะนำเสนอที่พักอาศัยที่ให้ความรู้สึกสดชื่นในสไตล์รีสอร์ท เหมาะสำหรับผู้ซื้อที่มีรายได้ปานกลาง ทางด้านที่ตั้งของโครงการ ผู้พักอาศัยสามารถเดินไปยังห้างสรรพสินค้าทั้งสามแห่งได้ซึ่งตั้งอยู่ไม่ไกลจากโครงการ นอกจากนี้ตัวโครงการยังตั้งอยู่ไม่ไกลจากมหาวิทยาลัยใหญ่หลายแห่งรวมถึงโรงพยาบาลต่างๆ และเส้นทางรถไฟฟ้าที่วิ่งไปยังสนามบินสุวรรณภูมิ โดยเส้นทางดังกล่าวยังเชื่อมต่อกับเส้นทางขนส่งมวลชนอีกสองเส้นทาง ด้วยการออกแบบและการวางผังโครงการอย่างสร้างสรรค์ บริษัท คันทรี่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเมนท์ นอกจากให้ความสำคัญเรื่องความหนาแน่นของโครงสร้างและตัวอาคารต่างๆ (Build Density) มากขึ้นกว่าปกติ ซึ่งเทียบเท่าได้กับโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีขนาดใหญ่กว่านี้







ANCHORAGE POINT

สินทรัพย์เพื่อขาย
ลักษณะธุรกิจ: ศูนย์ข้อมูลอุตสาหกรรมผสม
ที่ตั้งโครงการ: กรุงลอนดอน สหราชอาณาจักร

เมื่อพิจารณาจากข้อมูลในอดีตและแนวโน้มที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคตเกี่ยวกับความต้องการสถานที่จัดเก็บข้อมูลสำหรับอุตสาหกรรมต่างๆ โดยเทียบกับข้อจำกัดต่างๆ ของการสร้างสถานที่จัดเก็บข้อมูล จะเห็นว่าศูนย์เก็บข้อมูลต่างๆ ที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดีนั้นเป็นธุรกิจของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่าเติบโตเร็วที่สุดทั้งในระยะปานกลางและในระยะยาว

บริษัทคันทรี่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเมนท์ ได้ตัดสินใจลงทุนกับศูนย์ข้อมูลแองเคอร์เรจ พ้อยท์ ซึ่งมีขนาดพื้นที่ 2,300 ตารางเมตรและมีระยะสัญญาเช่า 33 ปี พร้อมผู้เช่าอยู่แล้วหนึ่งราย โดยการลงทุนดังกล่าวเป็นการทำธุรกรรมนอกตลาด (Off-market transaction) ศูนย์ข้อมูลแห่งนี้อยู่ในกรุงลอนดอน สหราชอาณาจักรโดยตั้งอยู่ในทำเลที่ถือว่าเป็นหนึ่งใน 5 ทำเลที่ดีที่สุดของสหภาพยุโรป เมื่อพิจารณาจากอุปสงค์ (Demand) และการเชื่อมต่อกับส่วนที่เป็นศูนย์กลางที่สุดของโครงสร้างพื้นฐานการสื่อสารในระดับภูมิภาค





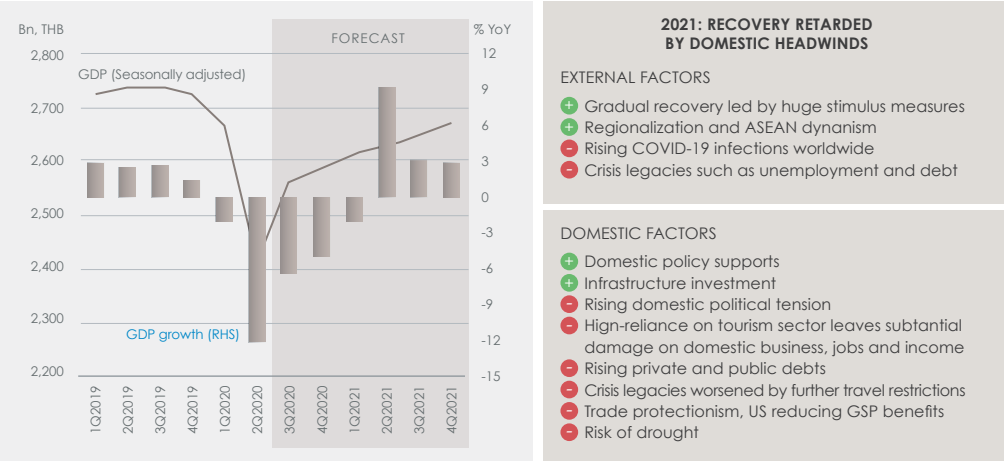
บทวิเคราะห์ทางเศรษฐกิจ

บทวิเคราะห์ทางเศรษฐกิจ

เศรษฐกิจโลกในปีที่ผ่านมามีการเปลี่ยนแปลงเป็นอย่างมากเนื่องจากผลกระทบของโควิท-19 รวมถึง ความขัดแย้งกันอย่างต่อเนื่องระหว่างประเทศมหาอำนาจ ทั้งนี้ นักวิเคราะห์เศรษฐศาสตร์จากหลายหน่วยงาน ต่างมีความเห็นตรงกันว่า การที่นายโจ ไบเดน ชนะเลือกตั้งประธานาธิบดีประเทศสหรัฐอเมริกาครั้งล่าสุด เป็นสัญญาณที่ดีต่อเศรษฐกิจโลกในแง่การลงทุน โดยเฉพาะในภาคส่วนเอเชียแปซิฟิค

แน่นอนว่า เศรษฐกิจของประเทศไทยในปี 2563 เองนั้น ก็ได้รับผลกระทบจากโควิท-19 เช่นกัน อย่างไรก็ดี ก็มีการคาดการณ์ว่า GDP ของประเทศไทย จะโตขึ้นอีก 2.8% ในปีนี้ ถึงแม้จะถือว่าเป็นการลดลงจากการคาดการณ์เดิมที่ 4.5% ก็ตาม (Thaichareon, 2021) เนื่องจากจากสถานการณ์ระบาดของโควิท-19 ที่ยังไม่คลี่คลาย รัฐบาลจึงมีการจำกัดจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่จะสามารถเดินทางเข้ามาในประเทศได้

THAI GDP FORECAST (2020-2021)



Source: Krungsri Research

นอกจากนี้ ผลกระทบจากนโยบายกีดกันทางการค้าระหว่างประเทศสหรัฐอเมริกา และ จีน ทำให้ประเทศอื่นๆ รวมถึงประเทศไทยต้องแบกรับภาระต้นทุนที่เพิ่มขึ้น เมื่อเกิดการระบาดของโควิท-19 ด้วยแล้ว ทำให้แทบทุกธุรกิจต้องเผชิญกับข้อจำกัดที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ เมื่อรัฐบาลของนายโจ ไบเดนเข้าบริหารงาน ความสัมพันธ์ระหว่างประเทศสหรัฐอเมริกา และ จีน น่าจะเป็นไปในทางที่ดีขึ้น ไม่ว่าจะเป็นเพราะข้อตกลงของทั้งสองฝ่าย หรือ นโยบายกระจายฐานการผลิตและนำเข้าจากประเทศอื่นๆ นอกเหนือจากประเทศจีนก็ดี ด้วยเหตุผลนี้กระทรวงการคลังจึงคาดการณ์ว่าการส่งออกของไทยจะโตขึ้น+6.2% (Thaichareon, 2021) ซึ่งการส่งออกนั้นถือว่าเป็นหนึ่งในตัวขับเคลื่อนสำคัญของเศรษฐกิจไทย

ในภาคส่วนของการท่องเที่ยวภายในประเทศก็ได้รับผลกระทบจากนโยบายควบคุมจากทางรัฐบาลเช่นเดียวกันซึ่งอัตราการเติบโตในปีที่ผ่านมานั้นลดลงถึง 53.3% เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า (Kasikorn Research, 2020) ซึ่งช่วงครึ่งหลังของปี รัฐบาลพยายามประกาศนโยบายช่วยเหลือมาตลอด ไม่ว่าจะเป็น โครงการเราเที่ยวด้วยกัน หรือ การประกาศวันหยุดพิเศษ เพื่อช่วยฟื้นฟูธุรกิจท่องเที่ยวภายในประเทศ ทั้งนี้ผู้บริหารโรงแรมชั้นนำได้รวมตัวกันเพื่อเตรียมแผนฟื้นฟูการท่องเที่ยวในระยะยาวสำหรับปี 2564 – 2565 โดยที่จะมุ่งเน้นที่การท่องเที่ยวเชิงการแพทย์และ การท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ ที่มุ่งเน้นนักท่องเที่ยวที่มีความต้องการจะพักอยู่ในประเทศในระยะที่ยาวขึ้น (Pattaya Mail, 2020) ซึ่งเป็นแผนที่ไปในทิศทางเดียวกันกับโปรแกรมวีซ่าระยะยาวของรัฐบาลที่ประกาศออกมาเพื่อเปิดรับนักท่องเที่ยวประเภทพิเศษ (STV) เพื่อพำนักในระยะยาว

องค์กรการท่องเที่ยวโลกคาดการณ์ว่า การท่องเที่ยวระหว่างประเทศจะฟื้นฟูได้ในช่วงไตรมาสที่ 3 ของปี 2564 หรือไม่ก็จะเป็นช่วงปี 2565 เลย ซึ่งมันเป็นการคาดเดาทั้งสิ้น (Ashworth, 2020) แต่ถึงกระนั้นเราก็เห็นการเปลี่ยนแปลงที่ดีในภาคธุรกิจโรงแรมเพื่อทำการรับมือกับผลกระทบจาก Covid-19 ไม่ว่าจะเป็นการทำโปรแกรมสเตย์เคชั่น (Staycation) หรือแม้แต่ การเปิดตัวใหม่ของโรงแรมหรูอย่าง Sindhorn Kempinski Hotel Bangkok, Sindhorn Midtown Hotel Bangkok, Capella Bangkok, และ Four Seasons Hotel Bangkok ซึ่งล้วนเป็นการส่งสัญญาณที่ดีต่อภาพรวมอุตสาหกรรมทั้งสิ้น

ตลาดอสังหาริมทรัพย์เป็นอีกธุรกิจที่ได้รับผลกระทบต่อเนื่องตั้งแต่ปลายปี 2562 จากการที่รัฐบาลประกาศลดอัตราส่วนสินเชื่อซื้อบ้านโดยเทียบกับมูลค่า (LTV) เพื่อลดความเสี่ยงให้กับธนาคารพาณิชย์ ซึ่งมาตราการนี้ส่งผลกระทบโดยตรงกับกลุ่มนักลงทุนอสังหาริมทรัพย์และชะลอความต้องการเทียมที่เกิดขึ้นในตลาดด้วยความต้องการที่ลดลงไม่ว่าจากผลกระทบจาก

นโยบายของรัฐบาล หรือ การระบาดของโควิท-19 นี้ ทำให้ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้ลดราคาโครงการที่พร้อมเข้าอยู่ หรือ ใกล้เสร็จเพื่อดึงดูดความต้องการจากกลุ่มผู้ซื้อที่มีความต้องการอยู่จริง และ นักลงทุนยังสนใจที่จะซื้ออสังหาริมทรัพย์ในช่วงนี้เพื่อเก็งกำไรหลังจากวิกฤตโควิท-19 ได้ผ่านไปแล้ว ซึ่งถือเป็นโอกาสให้บริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์จัดการกับสินค้าคงค้างที่มีอยู่ในมือไปในตัวด้วยระหว่างที่ชะลอการเปิดตัวของโครงการใหม่

ทั้งนี้ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในระดับบน (luxury) ถือว่าได้รับผลกระทบไม่มากนักจากสถานการณ์โควิท-19 โดยเฉพาะโครงการที่มีระดับราคา 10 – 20 ล้านบาท / ยูนิต ซึ่งกลุ่มเป้าหมายในตลาดนี้ ไม่ได้รับผลกระทบจากเศรษฐกิจมากเท่ากับกลุ่มเป้าหมายอื่นๆ ดังนั้นระดับความต้องการจึงไม่ได้แตกต่างไปจากเดิมมากนัก โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกลุ่มเป้าหมายต่างชาติ ที่ใช้โอกาสนี้ซื้อสินทรัพย์ในประเทศที่สามารถควบคุมสถานการณ์โควิท-19 ได้ดีในระดับหนึ่ง (Tomlinson, 2020)

นอกจากนี้ การบังคับใช้กฎหมายนโยบายความมั่นคงของฮ่องกงจากประเทศจีนเองนั้น ส่งผลให้พลเมืองเขตปกครองพิเศษฮ่องกงนั้นเริ่มมองหาทรัพย์สินทางอสังหาริมทรัพย์ในประเทศอื่นๆ รวมถึงประเทศไทยเองก็เป็นหนึ่งในนั้น ซึ่ง Thailand Privilege Card รายงานว่ามีจำนวนผู้ถือ"อีลิทคาร์ด" (Elite Card) ที่เป็นพลเมืองฮ่องกงเพิ่มขึ้นถึง 380% ในช่วงที่ผ่านมา (Bloomberg, 2020) ซึ่งพลเมืองฮ่องกงให้ความสนใจในการย้ายถิ่นฐานมายังประเทศไทย เนื่องจาก ระยะทาง สภาพอากาศ วัฒนธรรม และ ความง่ายในการก่อตั้งธุรกิจในประเทศ (Tan, 2020) แต่กระนั้น ทางประเทศไทยเองนั้นยังต้องพยายามแย่งตัวพลเมืองฮ่องกงที่ต้องการย้ายถิ่นฐานจากประเทศอื่นๆ โดยเฉพาะประเทศอังกฤษ และออสเตรเลียอีกด้วย ด้วยเหตุนี้ ในปี 2564 ตลาดคอนโดมิเนียมน่าจะเริ่มฟื้นตัวกลับมาเพื่อรองรับความต้องการของตลาดทั้งภายในและต่างประเทศ ซึ่งมีการประเมินมูลค่าตลาดไว้ที่ 2.2 พันล้านบาท หรือสูงขึ้น 31.5% เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา ซึ่งผู้เชี่ยวชาญเชื่อว่า ตลาดบ้านเดี่ยวจะเป็นตัวนำในการฟื้นฟูภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในภาพรวม (Positioning, 2020) นอกจากนี้ CBRE ยังเชื่อว่า บ้านเดี่ยวและคอนโดในระดับบนที่อยู่ใกล้สถานศึกษา จะเป็นตัวที่ได้รับความสนใจเป็นพิเศษสืบเนื่องมาจากการสอบถามเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ลักษณะนี้ที่มีเพิ่มขึ้น

อุตสาหกรรมที่สามารถพัฒนาได้อย่างเห็นได้ชัดในช่วงวิกฤตโควิท-19 คือธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการศึกษา ซึ่งประเทศไทยเองก็ถูกมองว่าเป็นศูนย์กลางของการศึกษาในส่วนภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ถึงแม้ในภาพรวมเศรษฐกิจกำลังชะลอตัว แต่ในช่วงปีที่ผ่านมาก็มีโรงเรียนนานาชาติเปิดใหม่ในกรุงเทพถึงสองแห่ง คือ King's College International School Bangkok และ Verso International School ซึ่งถึงแม้การเปิดเทอมในภาคเรียนแรกของทั้งสองโรงเรียนจะต้องถูกปรับเปลี่ยนไปตามแนวปฏิบัติเพื่อควบคุมและป้องกันการติดเชื้อ Covid-19 และการเรียนผ่านสื่อดิจิตอลในช่วงล็อคดาวน์ การเปลี่ยนแปลงในวิธีการเรียนการสอนครั้งนี้ทำให้ทางโรงเรียนต้องสร้างความสัมพันธ์และความเข้าใจระหว่างคุณครู นักเรียน และ ผู้ปกครอง เพื่อให้ได้มาซึ่งบทเรียนที่มีประสิทธิภาพในช่วงที่ผ่านมา ซึ่งตอนนี้โรงเรียนในประเทศไทยเอง ก็กำลังเข้าสู่ช่วงการเปิดรับสมัครนักเรียนสำหรับปีการศึกษาที่จะมาถึงอย่างเข้มข้น อย่างไรก็ดี การเปลี่ยนแปลงเหล่านี้ยังแสดงให้เห็นถึงช่องว่าง และ ปัญหาในหลักสูตรการเรียนการสอน ยกตัวอย่างเช่น ในประเทศอังกฤษได้เริ่มมีการถกกันเพื่อเปลี่ยนแปลงระบบการศึกษาในภาพใหญ่กันเลยทีเดียว นอกจากนี้ ทั่วโลกจะต้องมีการพัฒนาเทคโนโลยีเพื่อการศึกษาเพื่อรองรับวิธีการเรียนการสอนแบบใหม่ ซึ่งเหล่านี้จะทำให้ภาพของภาคธุรกิจเกี่ยวกับการศึกษาเปลี่ยนไปโดยสิ้นเชิง (Thongnoi, 2020)

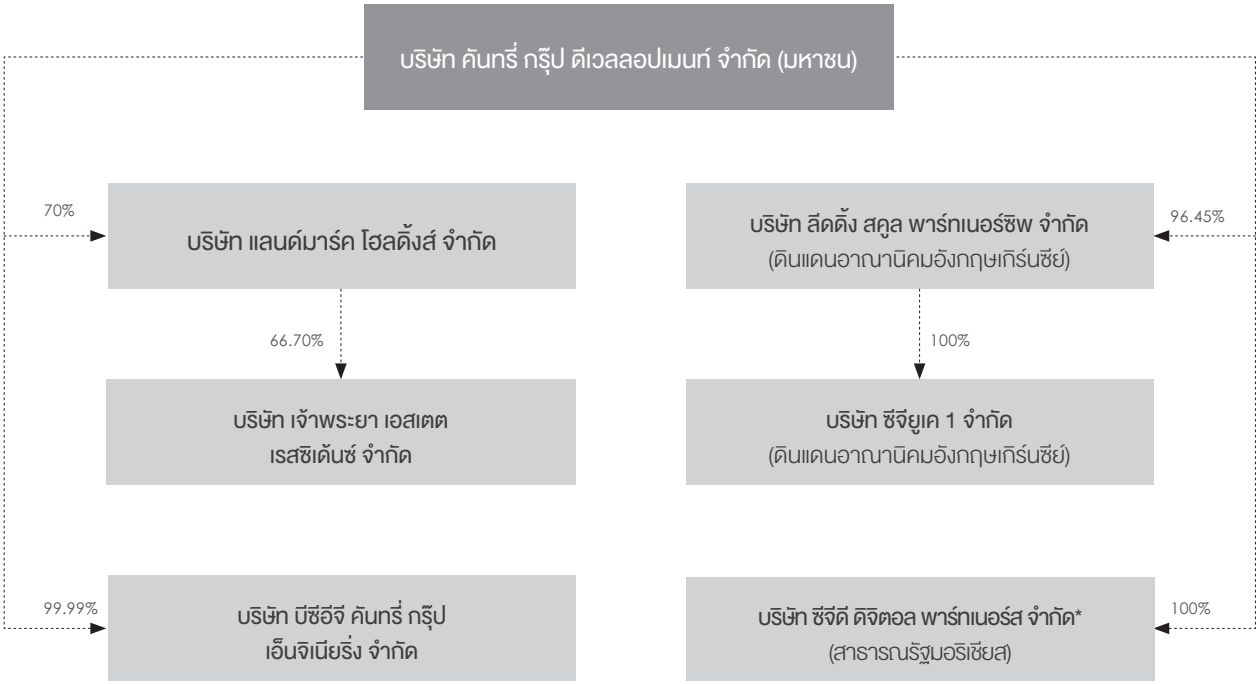
ถึงแม้ปีนี้จะเป็นปีที่เศรษฐกิจโลกอาจจะไม่ดีนัก แต่ธุรกิจในหลายๆ ภาคอุตสาหกรรมก็สามารถดำเนินงานต่อและสามารถหาวิธีในการฟื้นตัวได้ ธุรกิจที่สามารถปรับตัวได้ตามสถานการณ์ และ หาตลาดเฉพาะได้ในช่วงที่ผ่านมา นอกจากที่จะผ่านวิกฤตเศรษฐกิจครั้งนี้ได้แล้ว ยังสามารถประสบความสำเร็จได้อย่างก้าวกระโดดอีกด้วย ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในระดับบนเป็นตัวอย่างที่ดีสำหรับกรณีนี้ ในขณะที่ธุรกิจกลุ่มงานบริการยังคงรอสัญญาณบวกอยู่ ทั้งนี้การระบาดของโควิท-19 ก็ไม่ได้มีผลกระทบในทางลบทั้งหมด ดังเช่นกรณีของภาคการศึกษาที่มีการพัฒนาและปรับใช้เทคโนโลยีในการเรียนการสอน ซึ่งอาจจะนำไปสู่การเปลี่ยนแปลงในหลักสูตรการเรียนในทางที่ดีขึ้น ดังนั้น ถึงแม้วิกฤตครั้งนี้จะส่งผลกระทบต่อหลายๆ ธุรกิจ แต่ในขณะเดียวกัน สถานการณ์นี้ก็เป็นโอกาสให้หลายๆ ธุรกิจได้พัฒนาขึ้นมาเช่นกัน

แหล่งอ้างอิง

1. Ashworth, C. (2020, November 27). International Travel in 2021 is Unpredictable. Retrieved from The Thaiger: https://thethaiger.com/hot-news/tourism/international-travel-in-2021-is-unpredictable-tourism-authority-of-thailand
2. Kasikorn Research. (2020, October 27). Domestic Travel Market in the Final Stretch of 2020. Retrieved from Kasikorn Research Center: https://kasikornresearch.com/en/analysis/k-econ/business/Pages/z3152--Thai-Travel.aspx
3. Pattaya Mail. (2020, December 2). Project Phoenix to See Thai Tourism Rise from Ashes in 2022. Retrieved from Pattaya Mail: https://www.pattayamail.com/latestnews/news/project-phoenix-to-see-thai-tourism-rise-from-ashes-in-2022-335985
4. Positioning. (2020, December 29). สรุปอสังหาฯ. Retrieved from Positioning Magazine: https://positioningmag.com/1312465
5. Tan, J. (2020, July 17). Thai Residency Visa Draws Hong Kongers after China Security Law. Retrieved from Nikkei Asia: https://asia.nikkei.com/Economy/Thai-residency-visa-draws-Hong-Kongers-after-China-security-law
6. Thaichareon, K. (2021, January 28). Thai Fin Ministry Cuts 2021 GDP Growth Outlook on Tourism Slump. Retrieved from Reuters: https://www.reuters.com/article/thailand-economy-forecast-idUSL1N2K30FU
7. Thongnoi, J. (2020, August 2). Even Amid Coronavirus, Thailand's International Schools Eve Rosy Post-Pandemic Future. Retrieved from South China Morning Post: https://www.scmp.com/week-asia/economics/article/3095598/even-amid-coronavirus-thailands-international-schools-eye-rosy
8. Tomlinson, P. (2020, September 23). Time to Invest in Thailand Real Estate? Retrieved from SCMP Style: https://www.scmp.com/magazines/style/news-trends/article/3102669/time-invest-thailand-real-estate-bangkok-luxury

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เป็นดังต่อไปนี้



ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

1. ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

ชื่อบริษัทที่ออกหลักทรัพย์	:	บริษัท คันทรี่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)
ชื่อย่อ	:	CGD
ที่ตั้ง		เลขที่ 898 อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์ ชั้นที่ 13 และ 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
เลขทะเบียนบริษัท		0107538000177 (บมจ.540)
ประเภทธุรกิจ		การถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
ทุนจดทะเบียน		9,099,503,710.78 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ จำนวน 14,917,219,198 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.61 บาท
ทุนที่ออกและชำระแล้ว		5,042,338,051.94 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ 8,266,127,954 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.61 บาท ทั้งนี้ หุ้นสามัญของบริษัทที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
มูลค่าตราสารหนี้คงค้าง		บริษัทมีตั๋วแลกเงินระยะสั้นอายุไม่เกิน 270 วัน คงค้าง มูลค่ารวม 395 ล้านบาท และมีตราสารหนี้ระยะยาว คงค้าง มูลค่ารวม 3,908.40 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)
เว็บไซต์		http://www.cgd.co.th
ที่ตั้งสาขา		-ไม่มี-
ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์		โทรศัพท์: 0-2658-7888 ต่อ 132 โทรสาร: 0-2658-7880 อีเมล์ Info_ir@cgd.co.th
เบอร์ติดต่อ		โทรศัพท์: 0-2658-7888 โทรสาร: 0-2658-7880

2. ข้อมูลทั่วไปของบริษัทย่อย

ชื่อบริษัท	:	บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	:	ซื้อขายให้เช่า ดำเนินงานด้านอสังหาริมทรัพย์และการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company)
ที่ตั้ง		
• ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	เลขที่ 898 อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
• ที่ตั้งสาขา 1	:	โรงแรมโฟร์ซีซั่นส์ กรุงเทพฯ ริมน้ำเจ้าพระยา เลขที่ 300/1 ถนนเจริญกรุง แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
• ที่ตั้งสาขา 2	:	โรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ เลขที่ 300/2 ถนนเจริญกรุง แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
ทุนจดทะเบียน และเรียกชำระแล้ว	:	210 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ จำนวน 21,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท
หมายเลขติดต่อ		
• ติดต่อสำนักงานใหญ่	:	โทรศัพท์: 0-2658-7888 โทรสาร: 0-2658-7880
• ติดต่อสาขา 1	:	โทรศัพท์: 0-2032-0888 โทรสาร: 0-2032-0887
• ติดต่อสาขา 2	:	โทรศัพท์: 0-2098-3888 โทรสาร: 0-2098-3899
สัดส่วนการถือหุ้น	:	ร้อยละ 70.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

ชื่อบริษัท : บริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเด้นซ์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ : ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเจ้าพระยา เอสเตท
ที่ตั้ง เลขที่ 898 อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์ ชั้น 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
ทุนจดทะเบียน : 131,193,880 บาท ประกอบด้วย หุ้นบุริมสิทธิ จำนวน 6,690,900 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นและ 10 บาท และหุ้นสามัญ จำนวน 6,428,488 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท
ทุนชำระแล้ว : 13,596,300 บาท (เรียกชำระแล้วหุ้นละ 2.50 บาท) และ 9,899,680 บาท (เรียกชำระแล้วหุ้นละ 10 บาท)
หมายเลขติดต่อ โทรศัพท์: 0-2658-7888 โทรสาร: 0-2658-7880
สัดส่วนการถือหุ้น : ร้อยละ 67.78 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว (ถือหุ้นผ่านบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด)

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

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

หมายเหตุ

* บริษัทย่อยนี้อยู่ในระหว่างการเลิกกิจการ

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

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

---

3. บุคคลอ้างอิงอื่น

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

---

4. การออกหลักทรัพย์อื่น

1) หลักทรัพย์แปลงสภาพ

1.1 <u>ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 4 (CGD-W4)</u>

เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2561 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2561 ของบริษัท มีมติให้บริษัทออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 4 ("**ใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 4**" หรือ "**CGD-W4**") จำนวนไม่เกิน 1,653,225,590 หน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่คิดมูลค่า ในอัตราส่วน 5 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยมีสรุปสาระสำคัญ ดังนี้

ชนิดของใบสำคัญแสดงสิทธิ	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทชนิดระบุชื่อผู้ถือ และโอนเปลี่ยนมือได้
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่เสนอขาย	ไม่เกิน 1,653,225,590 หน่วย
จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิ	1,653,225,590 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
ราคาเสนอขายต่อหน่วย	หน่วยละ 0 บาท (ศูนย์บาท)
อายุใบสำคัญแสดงสิทธิ	3 ปี นับจากวันที่ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ
วันออกใบสำคัญแสดงสิทธิ	วันที่ 27 มิถุนายน 2561
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่จัดสรร/ขายได้ (หน่วย)	1,652,865,654 หน่วย โดยจะดำเนินการยกเลิกใบสำคัญแสดงสิทธิคงเหลือ และลดทุนจดทะเบียน
อัตราการใช้สิทธิ	ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญ 1 หุ้น (โดยอัตราการใช้สิทธิอาจเปลี่ยนแปลงในภายหลังตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ)
ราคาใช้สิทธิ	2.75 บาท ยกเว้นกรณีการปรับราคาใช้สิทธิ
วันกำหนดใช้สิทธิ	ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิได้ในวันทำการสุดท้ายของทุกเดือนที่ 6 (กล่าวคือวันทำการสุดท้ายของเดือนธันวาคม และเดือนมิถุนายน) หลังจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ ระหว่างเวลา 9.00 น. ถึง 15.30 น. ตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ
ข้อจำกัดการโอน	ไม่มี
ตลาดรองของใบสำคัญแสดงสิทธิ	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
นายทะเบียน	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

หุ้นสามัญที่ออกใหม่เนื่องจากตามการใช้สิทธิของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ CGD-W4 นี้ จะมีสิทธิและสถานะเท่าเทียมกับหุ้นสามัญเดิมของบริษัทที่ออกและเรียกชำระเต็มมูลค่าแล้วไปก่อนหน้านี้แล้วทุกประการ รวมทั้งสิทธิในการรับเงินปันผลหรือประโยชน์อื่นใด ที่บริษัทให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญ ทั้งนี้ นับแต่วันที่นายทะเบียนหุ้นสามัญของบริษัทได้จดแจ้งชื่อผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิเป็นผู้ถือหุ้นในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัท และกระทรวงพาณิชย์รับจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้ว

5. ยอดหนี้คงค้างในการออกหุ้นกู้หรือตั๋วแลกเงินครั้งก่อน

1) หุ้นกู้

บริษัทมีหุ้นกู้ประเภทชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และหุ้นกู้ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งยังไม่ได้ไถ่ถอน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มูลค่ารวมทั้งสิ้น 3,908.40 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

หุ้นกู้	มูลค่าที่ออก (ล้านบาท)	อายุ	ครบกำหนดไถ่ถอน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ยอดคงเหลือ ณ 31 ธ.ค. 2563 (ล้านบาท)
ครั้งที่ 2/2561	1,000	3 ปี	25 มิ.ย. 2564	7.00 ต่อปี ใน 2 ปีแรก หลังจากนั้น 7.50 ต่อปี	800
ครั้งที่ 3/2561	700	3 ปี	19 ต.ค. 2564	7.25 ต่อปี	595
ครั้งที่ 1/2562	513.4	2 ปี	6 ก.ย. 2564	7.25 ต่อปี	513.4
ครั้งที่ 1/2563	2,000	2 ปี	23 มี.ค. 2565	7.00 ต่อปี ในปีแรก หลังจากนั้น 7.50 ต่อปี	2,000
รวม	**4,213.4**				**3,908.4**

2) ตั๋วแลกเงินระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมียอดคงค้างตั๋วแลกเงินระยะสั้น อายุไม่เกิน 270 วัน คงค้างมูลค่ารวม 395 ล้านบาท (ราคาหน้าตั๋ว)

6. ข้อมูลสำคัญอื่น ที่มีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน

-ไม่มี-

ผู้ถือหุ้นและโครงสร้างการจัดการ

1. คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการซึ่งมีคุณสมบัติตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องจำนวน 12 ท่าน ในจำนวนนี้มีกรรมการอิสระ 7 ท่าน

ลำดับที่	รายชื่อ		ตำแหน่ง
1.	นายวิกรม	คุ้มไพโรจน์	ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ
2.	พล.ต.อ.พัชรวาท	วงษ์สุวรรณ	รองประธานกรรมการ
3.	นายเบน	เตชะอุบล	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ประธานคณะกรรมการพิจารณาการลงทุน และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
4.	นายศุภกร	พลกุล	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ และประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
5.	พล.ต.อ.วีรพงษ์	ชื่นภักดี	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
6.	พล.อ.อ.เพิ่มเกียรติ	ลวณะมาลย์	กรรมการอิสระ
7.	นายชู	เฟ็ง เซ	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
8.	นายกวินธร	อัตถากร	กรรมการอิสระ
9.	นายจิรศักดิ์	ผ่องหทัยกุล	กรรมการ
10.	พล.ต.ต.อิทธิพล	อิทธิสารรณชัย	กรรมการอิสระ
11.	นางสาวเจแอล	อัง เคอเจี่ย	กรรมการ
12.	นายยู	ซิง ซี	กรรมการ

รายละเอียดการเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยของปี 2563 ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2563 ถึง 31 ธันวาคม 2563 มีดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ		จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	การเข้าร่วมการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563
1.	นายวิกรม	คุ้มไพโรจน์	10/10	-	-	/
2.	พล.ต.อ.พัชรวาท	วงษ์สุวรรณ	7/10	-	-	-
3.	นายเบน เตชะอุบล		10/10	-	1/1	/
4.	นายศุภกร	พลกุล	10/10	10/10	1/1	/
5.	พล.ต.อ. วีรพงษ์	ชื่นภักดี	10/10	10/10	1/1	-
6.	พล.อ.อ.เพิ่มเกียรติ	ลวณะมาลย์	9/10	10/10	-	/
7.	นายชู	เฟ็ง เซ	10/10	-	-	/
8.	นายกวินธร	อัตถากร	9/10	-	-	-
9.	นายจิรศักดิ์	ผ่องหทัยกุล	3/10	-	-	-
10.	พล.ต.ต.อิทธิพล	อิทธิสารรณชัย	8/10	-	-	-
11.	นางสาวเจแอล	อัง เคอเจี่ย	3/10	-	-	-
12.	นายยู	ซิง ซี	2/10	-	-	-

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท คือ นายเบน เตชะอุบลลงลายมือชื่อ และประทับตราสำคัญของบริษัท

ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบที่สำคัญของคณะกรรมการบริษัท มีดังนี้

1. จัดให้มีการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณของบริษัท รวมทั้งเป็นตัวอย่างที่ดีให้ปฏิบัติตาม
2. กำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น รวมทั้งการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณของบริษัท
3. ร่วมกับคณะผู้บริหารกำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ และค่านิยมที่บริษัทมุ่งหวังให้เป็นและให้เกิดขึ้นจริง
4. พิจารณาและหารือเกี่ยวกับแผนกลยุทธ์ที่เสนอโดยฝ่ายจัดการ และอนุมัติในประเด็นสำคัญที่เกี่ยวกับทิศทางและนโยบาย ของบริษัท รวมทั้งพิจารณาและอนุมัติงบประมาณ การลงทุนต่างๆ การก่อหนี้ การบริหารทรัพยากรบุคคล และเป้าหมายการบริหารงาน เป็นต้น
5. พิจารณากรณีเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างรอบคอบและโปร่งใส
6. กำหนดให้มีระเบียบปฏิบัติงานที่ชัดเจนและเหมาะสม และให้มีระบบควบคุมภายในที่โปร่งใส มีประสิทธิภาพและมีการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสม
7. กำกับดูแลให้มีการตรวจสอบ ทั้งจากผู้ตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชีภายนอก ให้มีการทำหน้าที่อย่างมีประสิทธิผล
8. กำกับดูแลให้มีการสื่อสารและการเปิดเผยสารสนเทศในเรื่องต่างๆ ให้กับผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างถูกต้องเหมาะสม
9. พิจารณามอบอำนาจให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร มีอำนาจดำเนินธุรกิจภายใต้งบประมาณที่ได้รับอนุมัติและติดตามประเมินผลให้เป็นไปตามแผน
10. ติดตามการดำเนินงานของบริษัท และความคืบหน้าในการดำเนินงานให้บรรลุวัตถุประสงค์ของบริษัทการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบปฏิบัติงาน และนโยบายที่เกี่ยวข้อง
11. กำหนดนโยบายด้านการบริหารความเสี่ยงให้ครอบคลุมทั้งองค์กร โดยให้ผู้บริหารระดับสูงเป็นผู้ปฏิบัติตามนโยบายและรายงานให้คณะกรรมการทราบเป็นประจำ และทบทวนระบบหรือประเมินประสิทธิผลของการจัดการ บริหารความเสี่ยงอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
12. พิจารณาประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รวมทั้งกำกับดูแลให้บริษัทมีกระบวนการที่มีประสิทธิผลในการประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารระดับสูง

2. คณะผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีคณะผู้บริหารตามนิยามผู้บริหารของประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ จำนวน 6 ท่าน ดังนี้

ลำดับที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายเบน เตชะอุบล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2.	นายฉัตรชัย ช่อดอกรัก	รองกรรมการผู้จัดการ สายงานบัญชีและการเงิน
3.	นายสุทธิณัฐ จิตติจรุงลาภ	รองกรรมการผู้จัดการ สายงานปฏิบัติการ
4.	นายวรากร เตชะมนตรีกุล	รองกรรมการผู้จัดการ สายงานพัฒนา
5.	นางสาวภัทรา กันตะสิริพิทักษ์	รองกรรมการผู้จัดการ สายงานลงทุน
6.	นางวาทิณี จาตุรงคกุล	รองกรรมการผู้จัดการ สายงานโครงการ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

1. เป็นผู้กำกับดูแลปฏิบัติงานของฝ่ายจัดการ และการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทในเครือ ให้เป็นไปตามนโยบาย แผนงาน และงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และ/หรือคณะกรรมการอื่นๆ ของบริษัท ตลอดจนกำกับดูแลการบริหารกิจการของบริษัทให้เป็นตามวัตถุประสงค์ ข้อบังคับ นโยบาย ระเบียบ ข้อกำหนด คำสั่ง มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นและ/หรือมติที่ประชุมคณะกรรมการและคณะกรรมการอื่นๆ ของบริษัททุกประการ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ การกำกับดูแลกิจการที่ดี ตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
2. มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือการมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายใต้ขอบเขตแห่งการมอบอำนาจและ/หรือให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับบริษัท คำสั่ง หรือมติที่คณะกรรมการของบริษัท และ/หรือบริษัทได้กำหนดไว้
3. ติดตามและประเมินผลการดำเนินงานของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากปัจจัยต่างๆ ไม่ว่าภายในและภายนอกบริษัท และเพื่อหาแนวทางในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารงานบริษัท
4. พิจารณาการเข้าทำสัญญาเกี่ยวกับธุรกิจของบริษัท และสัญญาต่างๆ ซึ่งเป็นผลประโยชน์ต่อกิจการของบริษัทรวมทั้งกำหนดขั้นตอนและวิธีการจัดทำสัญญาดังกล่าว
5. พิจารณาผลกำไรและขาดทุนของบริษัท การเสนอจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลหรือเงินปันผลประจำปี เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทอนุมัติ

6. พิจารณาจัดสรร เงินบำเหน็จ เงินรางวัล หรือผลตอบแทนต่างๆ ซึ่งได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว แก่พนักงานหรือลูกจ้างของบริษัท หรือบุคคลใดๆ ที่กระทำกิจการให้บริษัท
7. มีอำนาจอนุมัติธุรกรรมของบริษัทตามรายละเอียดจำนวนเงินที่ได้กำหนดไว้ในอำนาจดำเนินการ เช่น
   ก. รายการประเภทสินทรัพย์หรือบริการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวโยงกัน โดยมีขนาดรายการไม่เกิน 1 ล้านบาทหรือไม่เกินร้อยละ 0.03 ของ NTA (จำนวนที่สูงกว่า)
   ข. รายการประเภทให้ช่วยเหลือทางการเงินกับบุคคลที่เกี่ยวโยงหรือกิจการที่เกี่ยวโยงที่บุคคลที่เกี่ยวโยงถือหุ้นมากกว่าบริษัทถือ โดยมีขนาดรายการไม่เกิน 100 ล้านบาท หรือไม่เกินร้อยละ 3 ของ NTA (แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า)
   ค. การขออนุมัติซื้อคอมพิวเตอร์ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้สำนักงานเพื่อใช้ในการปฏิบัติงาน ที่มีวงเงินไม่เกิน 10 ล้านบาทต่อครั้ง เป็นต้น
   ง. การอนุมัติในการทำลายทรัพย์สิน หรือการตัดหนี้สูญ หรือการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ออกจากบัญชีโดยไม่มีมูลค่าซากในวงเงินไม่เกิน 10 ล้านบาท
8. ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมาย จากคณะกรรมการบริษัทเป็นคราวๆ ไป

3. เลขานุการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท มีมติแต่งตั้งนายฉัตรชัย ช่อดอกรัก ดำรงตำแหน่งเลขานุการบริษัท ซึ่งบุคคลดังกล่าวเป็นบุคคลผู้ทรงคุณวุฒิ มีความรู้ความสามารถ มีประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์และเป็นผู้มีความรับผิดชอบที่จะปฏิบัติหน้าที่เลขานุการบริษัทได้ ทั้งนี้เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทเป็นไปตามกฎหมาย และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของกลุ่มบริษัท

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของเลขานุการบริษัท

1. เป็นเลขานุการของคณะกรรมการบริษัท ในการประสานงานเพื่อให้การจัดประชุมกรรมการบริษัท และการจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและสอดคล้องกับกฎระเบียบ ข้อบังคับของบริษัทแนวปฏิบัติที่ดี และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 เป็นต้น
2. ดูแลเรื่องการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่างๆ ของบริษัท เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานกำกับดูแลอื่นที่เกี่ยวข้อง
3. ให้คำปรึกษาเบื้องต้นแก่คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารองค์กร ในส่วนที่จะต้องปฏิบัติตามข้อบังคับบริษัทกฎและระเบียบของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงหน้าที่การติดตามกฎเกณฑ์ใหม่ๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัท
4. จัดทำและเก็บรักษาเอกสารสำคัญต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ทะเบียนกรรมการ หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการบริษัท รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท และรายงานประจำปี ของบริษัท หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการและผู้บริหาร เป็นต้น
5. ดูแลกิจกรรมต่างๆ ของคณะกรรมการ เพื่อให้กรรมการสามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
6. ประสานงานให้มีการปฏิบัติตามมติคณะกรรมการบริษัท และที่ประชุมผู้ถือหุ้น
7. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

4. ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน (CFO)

นายฉัตรชัย ช่อดอกรัก เป็นผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน (CFO) โดยเริ่มปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงินของบริษัทตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 เป็นต้นมา และเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (กลต.) กำหนด

5. ผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี

นางสาวกานต์สินี สิงห์คำ เป็นผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี มีประสบการณ์ในการปฏิบัติงานด้านบัญชีเป็นระยะเวลามากกว่า 20 ปี โดยเริ่มปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชีของบริษัทตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2549 เป็นต้นมา และเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (กลต.) กำหนด

6. ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

1) ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

(ก) ค่าตอบแทนกรรมการบริษัท

ค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัทที่เป็นตัวเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 เป็นจำนวน 5,208,000 บาท ซึ่งแบ่งเป็นค่าตอบแทนรายเดือนและโบนัสคณะกรรมการโดยมีรายละเอียด ดังนี้

ลำดับที่	รายชื่อ		ตำแหน่ง	จำนวนเงิน (บาท)
1.	นายวิกรม	คุ้มไพโรจน์	ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ	690,000
2.	พล.ต.อ.พัชรวาท	วงษ์สุวรรณ	รองประธานกรรมการ	414,000
3.	นายเบน	เตชะอุบล	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ประธานคณะกรรมการพิจารณาการลงทุน และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	240,000
4.	นายศุภกร	พลกุล	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ และประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	552,000
5.	พล.ต.อ. วีรพงษ์	ชื่นภักดี	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	483,000
6.	พล.อ.อ.เพิ่มเกียรติ	ลวณะมาลย์	กรรมการอิสระ	414,000
7.	นายชู	เฟ็ง เซ	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	483,000
8.	นายกวินธร	อัตถากร	กรรมการอิสระ	414,000
9.	นายจิรศักดิ์	ผ่องหทัยกุล	กรรมการ	414,000
10.	พล.ต.ต.อิทธิพล	อิทธิสารรณชัย	กรรมการอิสระ	414,000
11.	นางสาวเจแอล	อัง เคอเจี๋ย	กรรมการ	276,000
12.	นายยู	ซิง ซี	กรรมการ	414,000

(ข) ค่าตอบแทนผู้บริหาร

บริษัทจ่ายค่าตอบแทนให้แก่ผู้บริหารในรูปของเงินเดือน โบนัส เงินตอบแทนพิเศษ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 เป็นจำนวนเงินรวม 34,959,187 บาท และ 33,949,498 บาท ตามลำดับ

2) ค่าตอบแทนอื่นๆ

(ก) เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทให้เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพของกรรมการที่อยู่ในฐานะเป็นพนักงานบริษัทและผู้บริหารระดับสูงของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 เป็นจำนวนเงินรวม 1,349,370 บาท และ 1,218,784 บาท ตามลำดับ

7. บุคลากร

1) จำนวนพนักงาน (ไม่รวมผู้บริหารตามนิยามของ กลต.)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีพนักงาน 108 คน โดยจำแนกตามสายงานต่างๆ มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับที่	ฝ่าย	จำนวนพนักงาน (คน)
1.	ฝ่ายสำนักประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	1
2.	ฝ่ายงานกำกับดูแลกิจการ	0
3.	สำนักตรวจสอบภายใน	2
4.	ส่วนงานโครงการ	23
5.	ส่วนงานพัฒนา	6
6.	ส่วนงานลงทุน	1
7.	ส่วนงานบริหารสินทรัพย์	3

ลำดับที่	ฝ่าย	จำนวนพนักงาน (คน)
9.	ส่วนงานการตลาด	7
10.	ส่วนงานบริหารลูกค้าสัมพันธ์	16
11.	ส่วนงานบัญชี	11
12.	ส่วนงานปฏิบัติการ	25
	จำนวนพนักงานทั้งหมด	**108**

โดยจำแนกตามเพศ อายุ และระดับ มีรายละเอียดดังนี้

จำแนกตามเพศ	จำนวนพนักงาน (คน)	สัดส่วน (%)
เพศชาย	44	40.74
เพศหญิง	64	59.26
รวม	**108**	**100.00**

จำแนกตามอายุ	จำนวนพนักงาน (คน)	สัดส่วน (%)
น้อยกว่า 30 ปี	18	16.67
30 ถึง 50 ปี	84	77.78
มากกว่า 50 ปี	6	5.55
รวม	**108**	**100.00**

จำแนกตามระดับ	จำนวนพนักงาน (คน)	สัดส่วน (%)
Executive Director (รองกรรมการผู้จัดการ)	-	-
Senior Director (ผู้อำนวยการอาวุโส)	5	4.63
Director (ผู้อำนวยการ)	6	5.56
Assistant Director (ผู้ช่วยผู้อำนวยการ)	12	11.11
Senior Manager (ผู้จัดการอาวุโส)	15	13.89
Manager (ผู้จัดการ)	24	22.22
Assistant Manager (ผู้ช่วยผู้จัดการ)	18	16.67
Senior Associate (เจ้าหน้าที่อาวุโส)	12	11.11
Associate (เจ้าหน้าที่)	11	10.18
Staff (พนักงาน)	5	4.63
รวม	**108**	**100.00**

ทั้งนี้ ที่ผ่านมาบริษัทไม่เคยมีปัญหากฎหมายเกี่ยวกับข้อพิพาทด้านแรงงานแต่อย่างใด

2) ค่าตอบแทนพนักงาน (ไม่รวมผู้บริหารตามนิยามของ ก.ล.ต.)

ค่าตอบแทนรวมของบุคลากรของบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ประกอบด้วย เงินเดือน โบนัส ค่าล่วงเวลา เบี้ยเลี้ยง สวัสดิการ ค่าตอบแทนพิเศษและเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ จำนวนทั้งสิ้น 108,362,399 บาท และ 115,152,949 บาท ตามลำดับ

ค่าตอบแทน (หน่วย : บาท)	ปี 2563	ปี 2562
เงินเดือน โบนัส	104,099,505	111,091,396
ค่าล่วงเวลา เบี้ยเลี้ยง สวัสดิการ	1,128,032	1,248,879
ค่าตอบแทนพิเศษ	0	37,536
เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	3,134,862	2,775,138
รวม	108,362,399	115,152,949

3) นโยบายในการพัฒนาบุคลากร

บริษัทได้เล็งเห็นถึงความสำคัญของบุคลากรซึ่งเป็นทรัพยากรที่มีค่ายิ่งและเป็นกลไกสำคัญที่จะทำให้บริษัทประสบความสำเร็จ จึงมีนโยบายในการพัฒนาบุคลากรของบริษัทให้มีความเป็นมืออาชีพ สามารถทำงานในปัจจุบันได้อย่างเต็มประสิทธิภาพและมีความพร้อม มีศักยภาพในการรองรับการเจริญเติบโตทางธุรกิจของบริษัทในอนาคตนอกจากนี้ยังเน้นให้บุคลากรของบริษัทมีความสามารถในการนำเทคโนโลยีสารสนเทศและวิทยาการที่ทันสมัยมาใช้ประโยชน์อย่างเหมาะสม โดยส่งเสริมให้บริษัทเป็นองค์กรแห่งการเรียนรู้ สนับสนุนให้บุคลากรได้มีโอกาสในการพัฒนาความรู้ความสามารถของตนเองผ่านการจัดฝึกอบรมภายในบริษัทและการจัดส่งบุคลากรเข้ารับการฝึกอบรมภายนอกอย่างสม่ำเสมอ

โดยที่ผ่านมาบริษัทได้มีการจัดฝึกอบรมภายในบริษัทเพื่อให้พนักงานมีความเข้าใจเกี่ยวกับธุรกิจของบริษัท ความคาดหวัง รวมทั้งเสริมสร้างทัศนคติ สร้างแรงจูงใจในการปฏิบัติงานให้แก่พนักงาน นอกจากนี้ บริษัทยังได้จัดส่งพนักงานเข้าอบรมในหลักสูตรต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงาน เพื่อเป็นการเพิ่มพูนทักษะให้แก่พนักงานอย่างต่อเนื่อง

ในปี 2563 ที่ผ่านมา บริษัทได้มีการจัดอบรมให้กับพนักงานได้ตามเป้าหมายและทั่วถึง โดยเป็นการจัดอบรมสัมมนาภายในองค์กร จำนวน 1 หลักสูตร ซึ่งหลักสูตรที่จัดขึ้นนั้นมีความหลากหลาย และคำนึงถึงความเหมาะสม สอดคล้องกับลักษณะงานของพนักงาน รวมถึงการพัฒนาพนักงาน เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการเติบโตในตำแหน่งหน้าที่ตามสายงานของแต่ละบุคคล และตอบสนองต่อเป้าหมายและการเติบโตของบริษัทอย่างยั่งยืนต่อไป

สำหรับปี 2563 บริษัทใช้งบประมาณในการพัฒนาพนักงาน จำนวน 49,877.60 บาท เฉลี่ยงบประมาณการฝึกอบรมประมาณ 550 บาทต่อคน รายละเอียดจำนวนชั่วโมง ดังนี้

ชั่วโมงการฝึกอบรมปี 2563 (ข้อมูลถึง 31 ธันวาคม 2563)

ชื่อหลักสูตร	จำนวนชั่วโมงอิอิการฝึกอบรม	จำนวนพนักงานทั้งหมด	จำนวนชั่วโมงอบรม (เฉลี่ยชั่วโมง/คน)
การคิดออกแบบเพื่อความสำเร็จของวัฒนธรรมองค์กรอย่างสร้างสรรค์	7	90	7

ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท

รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่รายใหญ่ 10 อันดับแรก ณ วันที่ 16 มีนาคม 2564

ลำดับที่	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละของจำนวนหุ้นทั้งหมด
1.	นายเบน เตชะอุบล	1,897,626,424	22.96
2.	นายสดาวุธ เตชะอุบล	873,180,191	10.56
3.	บริษัท คันทรี่ กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	747,954,100	9.05
4.	นายทอมมี่ เตชะอุบล	648,373,845	7.84
5.	นายจิรศักดิ์ ผ่องหทัยกุล	268,548,385	3.25
6.	LGT BANK (SINGAPORE) LTD	225,927,300	2.73
7.	ผาแดงอินดีสทรี จำกัด (มหาชน)	193,532,000	2.34
8.	นายทรงชัย อัจฉริยหิรัญชัย	174,440,400	2.11
9.	N.C.B.TRUST LIMITED-NORGES BANK 1	245,149,800	2.97
10.	PHILLIP SECURITIES (HONG KONG) LIMITED	142,000,000	1.72

ที่มา: รายงานรายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ตามทะเบียนผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2564 จัดทำโดยบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทมีนโยบายจ่ายเงินปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะของบริษัทหลังหักภาษีเงินได้ นิติบุคคล เงินสำรองตามกฎหมาย และเงินสำรองต่างๆ ทั้งหมด อย่างไรก็ตาม บริษัทอาจกำหนดให้การจ่ายเงินปันผลมีอัตราน้อยกว่าอัตราที่กำหนดข้างต้นได้ โดยขึ้นอยู่กับความจำเป็นในการใช้เงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงาน การขยายธุรกิจ และปัจจัยอื่นๆที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัท ทั้งนี้ มติของคณะกรรมการบริษัทที่อนุมัติให้จ่ายเงินปันผลจะต้องถูกนำเสนอเพื่อขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่เป็นการจ่ายปันผลระหว่างกาล ซึ่งคณะกรรมการบริษัทมีอำนาจอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้และจะดำเนินการรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรับทราบในการประชุมต่อไป

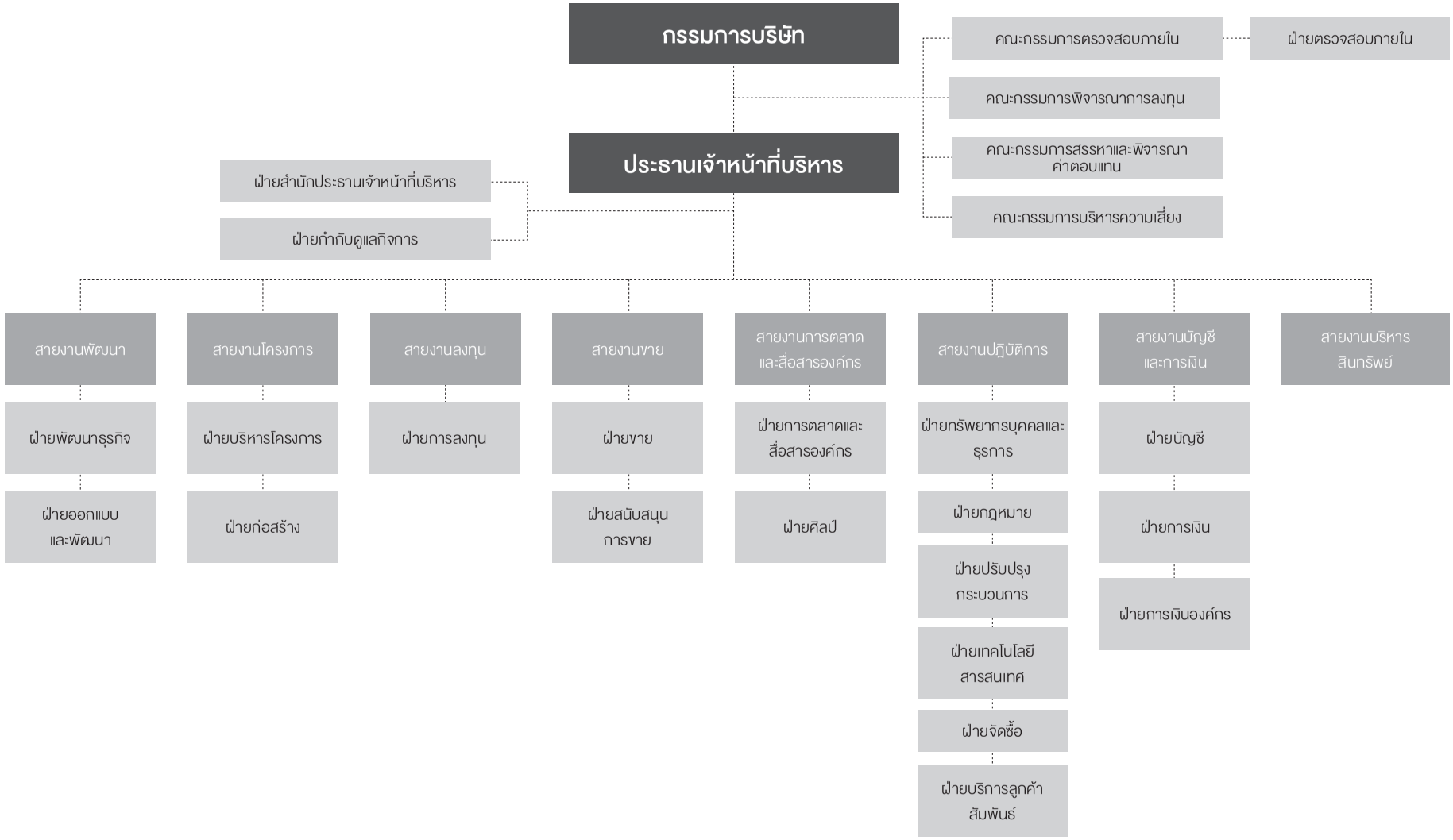
บริษัทย่อยของบริษัทมีนโยบายในการจ่ายปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินของบริษัทย่อย หลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคล เงินสำรองตามกฎหมาย และเงินสำรองต่างๆ ทั้งหมด โดยจะพิจารณาประกอบกับกระแสเงินสด ฐานะทางการเงิน สภาพคล่อง และแผนการลงทุนในแต่ละช่วงเวลาด้วย

ข้อมูลการจ่ายเงินปันผล ย้อนหลัง 3 ปี

-ไม่มี-

โครงสร้างองค์กร บริษัท คันทรี่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)

โครงสร้างองค์กร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563



ประวัติคณะกรรมการบริษัท

นายวิกรม คุ้มไพโรจน์ (อายุ 75 ปี)

- **ตำแหน่งปัจจุบัน** ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ
- **จำนวนปีที่เป็นกรรมการ** 14 ปี 9 เดือน (วันเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ 30 พฤษภาคม 2549)
- **การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 16 มีนาคม 2564)**
  - ของตนเอง - ไม่มี -
  - คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ - ไม่มี -
- **คุณวุฒิทางการศึกษา**
  - ปริญญาดุษฎีบัณฑิตกิตติมศักดิ์ สาขามานุษยวิทยา (Humanities) จาก Schiller International University, London, UK (2546)
  - ปริญญาเอก (Ph.D.) สาขาวิชาประวัติศาสตร์ ความสัมพันธ์ระหว่างประเทศ Michigan State University ประเทศสหรัฐอเมริกา (2515)
  - ปริญญาโท สาขาวิชาประวัติศาสตร์ ความสัมพันธ์ระหว่างประเทศ Michigan State University ประเทศสหรัฐอเมริกา (2511)
  - อักษรศาสตร์บัณฑิต สาขาวิชาประวัติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (2509)
- **ประวัติการอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่และทักษะของการเป็นกรรมการ**
  - หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 63/2550 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
  - หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง สถาบันวิทยาการตลาดทุน รุ่นที่ 14/2555
  - หลักสูตร Anti-Corruption for Executive Program รุ่นที่ 7/2556 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
  - หลักสูตร Successful Formulation & Execution of Strategy (SFE) รุ่นที่ 22/2557 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
  - หลักสูตร Role of the Chairman Program รุ่นที่ 36/2559 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
  - หลักสูตร Advanced Audit Committee Programรุ่นที่ 23/2559 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- **การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น**
  - 2557 ถึง ปัจจุบัน กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
  - 2558 ถึง 2560 กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
  - 2557 ถึง ปัจจุบัน กรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี บริษัท โออิชิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
  - 2550 ถึง ปัจจุบัน กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการสรรหา และกรรมการกำหนดค่าตอบแทน บริษัท โออิชิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
  - 2556 ถึง 2559 กรรมการบริษัท ประธานคณะกรรมการบรรษัทภิบาลและ และกรรมการในคณะกรรมการบริหารบริษัท บริษัท บางจากปิโตรเลียม จำกัด (มหาชน)
- **การดำรงตำแหน่งในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น**
  - 2555 ถึง 2559 กรรมการ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
  - 2550 ถึง ปัจจุบัน ที่ปรึกษากิตติมศักดิ์ หอการค้าอังกฤษ
  - 2546 ถึง 2549 เอกอัครราชทูต ณ กรุงลอนดอน สหราชอาณาจักร และเอกอัครราชทูต ณ กรุงดับลิน สาธารณรัฐไอร์แลนด์
- **ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร** - ไม่มี -

พล.ต.อ. พัชรวาท วงษ์สุวรรณ (อายุ 71 ปี)

- **ตำแหน่งปัจจุบัน** รองประธานกรรมการ
- **จำนวนปีที่เป็นกรรมการ** 3 ปี 5 เดือน (วันเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ 22 กันยายน 2560)
- **การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 16 มีนาคม 2564)**
  - ของตนเอง - ไม่มี -
  - คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ - ไม่มี -
- **คุณวุฒิทางการศึกษา**
  - หลักสูตรป้องกันราชอาณาจักรภาครัฐ เอกชน และการเมือง (วปม.) รุ่น 2
  - ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต (พัฒนาสังคม) มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
  - นักเรียนนายร้อยตำรวจ รุ่นที่ 25 โรงเรียนนายร้อยตำรวจ
- **ประวัติการอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่และทักษะของการเป็นกรรมการ**
  - หลักสูตร Director Certification Program (DCP) 2560 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- **การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น**
  - 2559 ถึง ปัจจุบัน กรรมการอิสระ และประธานกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหากรรมการ และกรรมการความรับผิดชอบต่อสังคมและการพัฒนา บริษัท เจริญโภคภัณฑ์อาหาร จำกัด (มหาชน)
  - 2557 ถึง ปัจจุบัน กรรมการอิสระ และกรรมการบริหารความเสี่ยง บริษัท พลังงานบริสุทธิ จำกัด (มหาชน)
  - 2556 ถึง ปัจจุบัน กรรมการอิสระ ประธานกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหากรรมการ และกรรมการกำกับดูแลความยั่งยืนและบรรษัทภิบาล บริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด (มหาชน)
- **การดำรงตำแหน่งในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น**
  - 2557 ถึง ปัจจุบัน สมาชิกสภานิติบัญญัติแห่งชาติ สภานิติบัญญัติแห่งชาติ
  - 2551 ผู้บัญชาการตำรวจแห่งชาติ สำนักงานตำรวจแห่งชาติ
  - 2548 รองผู้บัญชาการตำรวจแห่งชาติสำนักงานตำรวจแห่งชาติ
  - 2545 ผู้ช่วยผู้บัญชาการตำรวจแห่งชาติ สำนักงานตำรวจแห่งชาติ
- **ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร** - ไม่มี -

นายเบน เตชะอุบล (อายุ 41 ปี)

- **ตำแหน่งปัจจุบัน** กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม
  กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
  ประธานกรรมการพิจารณาการลงทุน
  ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- **จำนวนปีที่เป็นกรรมการ** 11 ปี 6 เดือน (วันเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ 9 กันยายน 2552)
- **การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 16 มีนาคม 2564)**
  - ของตนเอง 1,897,626,424 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 22.96
  - คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ - ไม่มี -
- **คุณวุฒิทางการศึกษา**
  - ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
  - ปริญญาตรี สาขากฎหมาย (LLB), University of New South Wales, ซิดนีย์ ประเทศออสเตรเลีย
  - ปริญญาตรี Commerce (BCOM), University of New South Wales, ซิดนีย์ ประเทศออสเตรเลีย
- **ประวัติการอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่และทักษะของการเป็นกรรมการ**
  - หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 123/2552 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- **การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น**
  - ไม่มี -
- **การดำรงตำแหน่งในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น**
  - 2561 ถึง ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท คันทรี่ สเตท จำกัด
  - 2557 ถึง ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเด้นซ์ จำกัด
  - 2556 ถึง ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด
  - 2556 ถึง ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บีซีอีจี คันทรี่ กรุ๊ป เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด
  - 2556 ถึง ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์ทเนอร์ส จำกัด
  - 2556 ถึง 2562 กรรมการ บริษัท ซีจีดี ดาต้า จำกัด
- **ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร** - ไม่มี -

นายศุภกร พลกุล (อายุ 62 ปี)

- **ตำแหน่งปัจจุบัน** กรรมการอิสระ
  ประธานกรรมการตรวจสอบ
  ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
- **จำนวนปีที่เป็นกรรมการ** 14 ปี 8 เดือน (วันเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ 3 กรกฎาคม 2549)
- **การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 16 มีนาคม 2564)**
  - ของตนเอง - ไม่มี -
  - คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ - ไม่มี -
- **คุณวุฒิทางการศึกษา**
  - ปริญญาโท สาขากฎหมายมหาชน มหาวิทยาลัยรามคำแหง
  - ปริญญาตรี นิติศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- **ประวัติการอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่และทักษะของการเป็นกรรมการ**
  - หลักสูตร Role of The Compensation Committee (RCC) รุ่นที่ 13/2554 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
  - หลักสูตร Audit Committee Program (ACP) รุ่นที่ 16/2550 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
  - หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 69/2549 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
  - หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 19/2547 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- **การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น**
  - - 2548 ถึง 2558 กรรมการอิสระ ประธานกรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบ
    บริษัท ไลฟ์ อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
- **การดำรงตำแหน่งในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น**
  - 2561 ถึง ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ บริษัท มาคอ บรีดดิ้ง แอนด์รีเสิร์ช เซ็นเตอร์ จำกัด
  - 2561 ถึง ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ บริษัท สวนปาล์มฟาร์มนก จำกัด
  - 2543 ถึง 2561 กรรมการและอุปนายก สมาคมอัสสัมชัญ (สมาคมศิษย์เก่าอัสสัมชัญ)
  - 2557 ถึง 2561 กรรมการผู้จัดการ บริษัท กรุงไทยกฎหมาย จำกัด
  - 2544 ถึง 2556 กรรมการอิสระ บริษัท กรุงไทยกฎหมาย จำกัด
- **ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร** - ไม่มี -

พล.ต.อ.วีรพงษ์ ชื่นภักดี (อายุ 63 ปี)

- **ตำแหน่งปัจจุบัน** กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
- **จำนวนปีที่เป็นกรรมการ** 11 ปี 10 เดือน (วันเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ 18 พฤษภาคม 2552)
- **การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 16 มีนาคม 2564)**
  - ของตนเอง - ไม่มี -
  - คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ - ไม่มี -
- **คุณวุฒิทางการศึกษา**
  - ปริญญาโท สาขาพัฒนบริหารศาสตร์ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์
  - ปริญญาโท สาขารัฐประศาสนศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
  - รัฐประศาสนศาสตร์บัณฑิต โรงเรียนนายร้อยตำรวจ
- **ประวัติการอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่และทักษะของการเป็นกรรมการ**
  - หลักสูตร Anti-Corruption the Practical Guide 2561 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
  - หลักสูตร Role of The Compensation Committee (RCC) รุ่นที่ 13/2554 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
  - หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่น 146/2554 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
  - หลักสูตร Audit Committee Program (ACP) รุ่น 34/2554 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
  - หลักสูตร Financial Statement for Directors (FSD) รุ่น 12/2554 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
  - หลักสูตร ประกาศนียบัตรหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 86/2553 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- **การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น**
  - 2560 ถึง ปัจจุบัน รองประธานคณะกรรมการ และกรรมการอิสระ บริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
  - 2557 ถึง ปัจจุบัน กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี และกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน บริษัท คันทรี่ กรุ๊ป โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
  - 2557 ถึง ปัจจุบัน กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ ธนาคารไอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน)
  - 2554 ถึง ปัจจุบัน กรรมการ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน บริษัท ไทยฮั้ว ยางพารา จำกัด (มหาชน)
- **การดำรงตำแหน่งในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น**
  - 2561 ถึง ปัจจุบัน กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท ไทร เบคก้า เอ็นเตอร์ไพร์ส จำกัด
  - 2560 ถึง ปัจจุบัน ประธานกรรมการ บริษัท อรินสิริ แลนด์ จำกัด
  - 2558 ถึง ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ริชแลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
  - 2553 ถึง ปัจจุบัน กรรมการ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน บริษัท หนังสือพิมพ์ ซินเสียน เยอะเป้า จำกัด
  - 2554 ถึง ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ฟูสิน อุตสาหกรรมเหมืองแร่ (ประเทศไทย) จำกัด
  - 2545 ถึง ปัจจุบัน กรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ กรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ มูลนิธิบุณยะจินดา เพื่อข้าราชการตำรวจและครอบครัว
  - 2554 ถึง ปัจจุบัน ที่ปรึกษา สมาคมอุตสาหกรรมไทย
  - 2561 ถึง ปัจจุบัน ที่ปรึกษาพิเศษสำนักงานตำรวจแห่งชาติ สำนักงานตำรวจแห่งชาติ
  - 2559 ถึง 2561 ผู้ช่วยผู้บัญชาการตำรวจแห่งชาติ สำนักงานตำรวจแห่งชาติ
  - 2558 ถึง 2559 ผู้บัญชาการตำรวจภูธรภาค 9 สำนักงานตำรวจแห่งชาติ

- 2557 ถึง 2558	ผู้บัญชาการตำรวจภูธรภาค 7 สำนักงานตำรวจแห่งชาติ
- 2556 ถึง 2557	รองผู้บัญชาการ ผู้บังคับบัญชาตำรวจภูธร ภาค 4 สำนักงานตำรวจแห่งชาติ
- 2555 ถึง 2556	รองผู้บัญชาการ สำนักงานคณะกรรมการข้าราชการตำรวจ สำนักงานตำรวจแห่งชาติ
- 2554 ถึง 2555	รองผู้บัญชาการ ผู้บังคับบัญชาตำรวจภูธรภาค 8 สำนักงานตำรวจแห่งชาติ

- **ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร** - ไม่มี -

---

พล.อ.อ.เพิ่มเกียรติ ลวณะมาลย์ (อายุ 68 ปี)

- **ตำแหน่งปัจจุบัน** กรรมการอิสระ
- **จำนวนปีที่เป็นกรรมการ** 7 ปี 4 เดือน (วันเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ 29 ตุลาคม 2556)
- **การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 16 มีนาคม 2564)**
  - ของตนเอง - ไม่มี -
  - คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ - ไม่มี -
- **คุณวุฒิทางการศึกษา**
  - ปริญญาโท พัฒนบริหารศาสตร์มหาบัณฑิต สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์
  - ปริญญาตรี วิทยาศาสตร์บัณฑิต โรงเรียนนายเรืออากาศ
- **ประวัติการอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่และทักษะของการเป็นกรรมการ**

  - ไม่มี -
- **การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น**

- 2561 ถึง ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัทหลักทรัพย์ คันทรี่ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

- **การดำรงตำแหน่งในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น**

- 2555 ถึง 2556	รองผู้บัญชาการทหารอากาศ กองทัพอากาศ
- 2554 ถึง 2555	เสนาธิการทหารอากาศ กองทัพอากาศ
- 2552 ถึง 2554	รองเสนาธิการทหารอากาศ กองทัพอากาศ
- 2551 ถึง 2552	ผู้ช่วยเสนาธิการทหารอากาศ ฝ่ายยุทธบริการ กองทัพอากาศ

- **ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร** - ไม่มี -

นายชู เฟ็ง เซ (อายุ 53 ปี)

- **ตำแหน่งปัจจุบัน** กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
- **ตำแหน่งที่จะเสนอเลือกตั้ง** กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
- **จำนวนปีที่เป็นกรรมการ** 11 ปี 10 เดือน (วันเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ 1 พฤษภาคม 2552)
- **การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการในปี 2563** คณะกรรมการบริษัท 10 ครั้ง จาก 10 ครั้ง
  คณะกรรมการตรวจสอบ 10 ครั้ง จาก 10 ครั้ง
- **การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 16 มีนาคม 2564)**
  - ของตนเอง - ไม่มี -
  - คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ - ไม่มี -
- **คุณวุฒิทางการศึกษา**
  - ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
  - ปริญญาตรี Science in Electrical Engineering, the Cooper Union, USA
- **ประวัติการอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่และทักษะของการเป็นกรรมการ**
  - หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 123/2552 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- **การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น**
  - ไม่มี -
- **การดำรงตำแหน่งในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น**
  - 2548 ถึง ปัจจุบัน รองกรรมการผู้จัดการ บริษัท มาร์จินอล จำกัด
- **ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร** - ไม่มี -

---

นายกวินธร อัตถากร (อายุ 46 ปี)

- **ตำแหน่งปัจจุบัน** กรรมการอิสระ
- **จำนวนปีที่เป็นกรรมการ** 11 ปี 10 เดือน (วันเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ 1 พฤษภาคม 2552)
- **การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 16 มีนาคม 2564)**
  - ของตนเอง - ไม่มี -
  - คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ - ไม่มี -
- **คุณวุฒิทางการศึกษา**
  - ปริญญาโท ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
  - ปริญญาตรี Mechanical Engineering with Business Management (Hons), University of Sussex Brighton, UK
- **ประวัติการอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่และทักษะของการเป็นกรรมการ**
  - หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 123/2552 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- **การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น**
  - 2554 ถึง ปัจจุบัน กรรมการ และกรรมการบริหารความเสี่ยง
    บริษัท พรูเด็นเชียล ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
- **การดำรงตำแหน่งในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น**
  - 2545 ถึง ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท อาร์ทลิงค์ จำกัด
  - 2542 ถึง ปัจจุบัน รองประธานกรรมการ มูลนิธิศาสตราจารย์บุญชนะ – ท่านผู้หญิงแส อัตถากร เพื่อการศึกษาและวิจัย
  - 2553 ถึง 2558 ประธานกรรมการ บริษัท เอคโค่ 360 จำกัด
  - 2549 ถึง 2553 กรรมการผู้จัดการ บริษัท โอโซน เทคโนโลยี จำกัด
- **ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร** - ไม่มี -

นายจิรศักดิ์ ผ่องหทัยกุล (อายุ 51 ปี)

- **ตำแหน่งปัจจุบัน** กรรมการ
- **จำนวนปีที่เป็นกรรมการ** 10 ปี 10 เดือน (วันเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ 29 เมษายน 2553)
- **การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 16 มีนาคม 2564)**
  - ของตนเอง 268,548,385 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 3.25
  - คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ - ไม่มี -
- **คุณวุฒิทางการศึกษา**
  - ปริญญาตรี สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยกรุงเทพ
- **ประวัติการอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่และทักษะของการเป็นกรรมการ**
  - หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 89/2554 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- **การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น**
  - ไม่มี -
- **การดำรงตำแหน่งในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น**
  - ไม่มี -
- **ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร** - ไม่มี -

---

พล.ต.ต. อิทธิพล อิทธิสารรณชัย (อายุ 53 ปี)

- **ตำแหน่งปัจจุบัน** กรรมการอิสระ
- **จำนวนปีที่เป็นกรรมการ** 5 ปี 10 เดือน (วันเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ 30 เมษายน 2558)
- **การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 16 มีนาคม 2564)**
  - ของตนเอง - ไม่มี -
  - คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ - ไม่มี -
- **คุณวุฒิทางการศึกษา**
  - รัฐประศาสนศาสตร์มหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยเคนทักกีสเตต สหรัฐอเมริกา
  - รัฐประศาสนศาสตร์บัณฑิต โรงเรียนนายร้อยตำรวจ (นรต. 43)
- **ประวัติการอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่และทักษะของการเป็นกรรมการ**
  - ปัจจุบันอยู่ระหว่างการศึกษาอบรมหลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักร วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร รุ่นที่ 63 (วปอ.63)
  - หลักสูตรนักบริหาร การยุติธรรมทางปกครองระดับสูง รุ่นที่ 6 (บยป.6)
  - หลักสูตรการเมืองการปกครองในระบอบประชาธิปไตย สำหรับนักบริหารระดับสูง สถาบันพระปกเกล้า รุ่นที่ 13 (ปปร.13)
  - หลักสูตร Supervisory Criminal Investigation Course สถาบัน ILEA (International Law Enforcement Academy) ประเทศสหรัฐอเมริกา
- **การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น**
  - 2561 ถึง ปัจจุบัน กรรมการอิสระ บริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
- **การดำรงตำแหน่งในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น**
  - 2563 ถึง ปัจจุบัน รองผู้บัญชาการตำรวจนครบาล สำนักงานตำรวจแห่งชาติ
  - 2560 ถึง 2563 รองผู้บัญชาการสำนักงานตรวจคนเข้าเมือง สำนักงานตำรวจแห่งชาติ
  - 2559 ถึง 2560 ผู้บังคับการตำรวจภูธรจังหวัดนครปฐม สำนักงานตำรวจแห่งชาติ
  - 2557 ถึง 2559 ผู้บังคับการตำรวจภูธรจังหวัดนครนายก สำนักงานตำรวจแห่งชาติ
  - 2556 ถึง 2557 ผู้บังคับการอำนวยการ สำนักงานส่งกำลังบำรุง สำนักงานตำรวจแห่งชาติ
  - 2554 ถึง 2556 รองผู้บังคับการ กองบังคับการสืบสวนสอบสวน สำนักงานตรวจคนเข้าเมือง สำนักงานตำรวจแห่งชาติ
  - 2552 ถึง 2554 รองผู้บังคับการ กองบังคับการตรวจคนเข้าเมือง 5 สำนักงานตรวจคน เข้าเมือง สำนักงานตำรวจแห่งชาติ
- **ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร** - ไม่มี -

นางสาวเจแอล อัง เคอเจี่ย (อายุ 40 ปี)

- **ตำแหน่งปัจจุบัน** กรรมการ
- **จำนวนปีที่เป็นกรรมการ** 10 ปี 11 เดือน (วันเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ 1 เมษายน 2553)
- **การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 16 มีนาคม 2564)**
  - ของตนเอง 26,382,500 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 1.39
  - คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ - ไม่มี -
- **คุณวุฒิทางการศึกษา**
  - ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ Imperial College London
  - •ปริญญาตรี สาขาสถาปัตยกรรมศาสตร์ University College London
- **ประวัติการอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่และทักษะของการเป็นกรรมการ** - ไม่มี -
- **การดำรงตำแหน่งที่สำคัญในบริษัทฐ์ผ่านมา**
  - 2556 ถึง 2559 รองกรรมการผู้จัดการ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ
  - 2553 ถึง 2556 ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ
- **การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น** - ไม่มี -
- **การดำรงตำแหน่งในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น**
  - 2559 ถึง ปัจจุบัน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร The Great Room
  - 2558 ถึง ปัจจุบัน กรรมการ Capital H Private Ltd.
  - 2552 Business development, Credit Suisse
  - 2548 ถึง 2551 Strategy, Merger & Acquisitions, Citigroup
- **ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร** - ไม่มี -

---

นายยู ชิง ซี (อายุ 37 ปี)

- **ตำแหน่งปัจจุบัน** กรรมการ
- **จำนวนปีที่เป็นกรรมการ** 5 ปี 10 เดือน (วันเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ 30 เมษายน 2558)
- **การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 16 มีนาคม 2564)**
  - ของตนเอง 142,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 1.718
  - คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ - ไม่มี -
- **คุณวุฒิทางการศึกษา**
  - ปริญญาตรี Business, Marketing and Advertising, University of Technology, ซิดนีย์ ประเทศออสเตรเลีย
- **ประวัติการอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่และทักษะของการเป็นกรรมการ**
  - หลักสูตรนักบริหาร การยุติธรรมทางปกครองระดับสูง (บยป.) รุ่นที่ 6
  - หลักสูตรการเมืองการปกครองในระบอบประชาธิปไตย สำหรับนักบริหารระดับสูง รุ่นที่ 13 (ปปร.13) สถาบันพระปกเกล้า
  - หลักสูตร Supervisory Criminal Investigation Course สถาบัน ILEA (International Law Enforcement Academy) ประเทศสหรัฐอเมริกา
- **การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น** - ไม่มี -
- **การดำรงตำแหน่งในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น**
  - 2561 ถึง ปัจจุบัน ผู้ก่อตั้งและกรรมการ Epic Capital
  - 2559 ถึง ปัจจุบัน ผู้ก่อตั้งและกรรมการ ED Ventures Ltd
  - 2558 ถึง ปัจจุบัน ผู้ก่อตั้งและกรรมการ Campfire
  - 2555 ถึง ปัจจุบัน กรรมการ Nikuya 298
  - 2554 ถึง ปัจจุบัน ผู้ก่อตั้ง และกรรมการ Providore Global Australia
  - 2551 ถึง ปัจจุบัน ผู้ก่อตั้ง Ancardi, Hong Kong
  - 2549 ถึง ปัจจุบัน กรรมการ Ancardi Capital
- **ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร** - ไม่มี -

ประวัติคณะผู้บริหาร

นายฉัตรชัย ช่อดอกรัก (อายุ 37 ปี)

- **ตำแหน่งปัจจุบัน** เลขานุการบริษัทและหัวหน้างานกำกับดูแล
  คณะกรรมการพิจารณาการลงทุน
  รองกรรมการผู้จัดการ ส่วนงานบัญชีและการเงิน
  ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน
- **จำนวนปีที่เป็นดำรงตำแหน่งปัจจุบัน** 8 ปี 10 เดือน (วันเข้าดำรงตำแหน่ง 28 พฤษภาคม 2555)
- **การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 16 มีนาคม 2564)**
  - ของตนเอง - ไม่มี -
  - คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ - ไม่มี -
- **คุณวุฒิทางการศึกษา**
  - ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยมหิดล
  - ปริญญาตรี สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ
- **ประวัติการอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่และทักษะของการเป็นกรรมการ**
  - หลักสูตร Company Reporting Program (CRP) รุ่นที่ 14/2016 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
  - หลักสูตร Company Secretary Program (CSP) รุ่นที่ 67/2015 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- **การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น**
  - ไม่มี -
- **การดำรงตำแหน่งในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น**
  - 2557 ถึง ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์ทเนอร์ส จำกัด
  - 2556 ถึง 2562 กรรมการ บริษัท ซีจีดี ดาต้า จำกัด
  - 2552 ถึง 2555 ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน บริษัท ออสสิริส จำกัด
- **ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร** - ไม่มี -

---

นายสุทธิณัฐ จิตติจรุงลาภ (อายุ 45 ปี)

- **ตำแหน่งปัจจุบัน** รองกรรมการผู้จัดการ ส่วนงานปฏิบัติการ
- **จำนวนปีที่เป็นดำรงตำแหน่งปัจจุบัน** 4 ปี 1 เดือน (วันเข้าดำรงตำแหน่ง 1 กุมภาพันธ์ 2560)
- **การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 16 มีนาคม 2564)**
  - ของตนเอง 720,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.0087
  - คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ - ไม่มี -
- **คุณวุฒิทางการศึกษา**
  - ปริญญาโท สาขาการจัดการ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒประสานมิตร
- **ประวัติการอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่และทักษะของการเป็นกรรมการ**
  - - ไม่มี -
- **การดำรงตำแหน่งที่สำคัญในบริษัทฯในอดีตที่ผ่านมา**
  - 2557 ถึง 2560 ผู้อำนวยการ ส่วนงานบัญชีและการเงิน
- **การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น**
  - 2551 ถึง 2557 ผู้อำนวยการ สายงานวางแผนและวิเคราะห์ทางการเงิน
    ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)
- **การดำรงตำแหน่งในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น**
  - 2560 ถึง ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเด้นซ์ จำกัด
- **ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร** - ไม่มี -

นายวรากร เตชะมนตรีกุล (อายุ 42 ปี)

- **ตำแหน่งปัจจุบัน** รองกรรมการผู้จัดการ ส่วนงานพัฒนา
- **จำนวนปีที่เป็นดำรงตำแหน่งปัจจุบัน** 4 ปี 1 เดือน (วันเข้าดำรงตำแหน่ง 1 มกราคม 2559)
- **การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 16 มีนาคม 2564)**
  - ของตนเอง - ไม่มี -
  - คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ - ไม่มี -
- **คุณวุฒิทางการศึกษา**
  - ปริญญาโท สาขาสถาปัตยกรรมศาสตร์ Savannah College of Art and Design, USA
  - ปริญญาตรี สาขาสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- **ประวัติการอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่และทักษะของการเป็นกรรมการ** - ไม่มี -
- **การดำรงตำแหน่งที่สำคัญในบริษัทฐีผ่านมา**
  - 2557 ถึง 2559 ผู้อำนวยการ ส่วนงานพัฒนา
- **การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น**
  - 2555 ถึง 2557 ผู้อำนวยการ ฝ่ายออกแบบและพัฒนาสินค้า
บริษัท เอพี ไทยแลนด์ จำกัด (มหาชน)
- **การดำรงตำแหน่งในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น**
  - 2549 ถึง 2555 Senior Architect,
Smallwood, Reynolds, Stewart, Stewart, and Associates Atlanta, GA, USA
- **ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร** - ไม่มี -

---

นางสาวภัทรา กันตะสิริพิทักษ์ (อายุ 37 ปี)

- **ตำแหน่งปัจจุบัน** รองกรรมการผู้จัดการ สายงานลงทุน
- **จำนวนปีที่เป็นดำรงตำแหน่งปัจจุบัน** 4 ปี 10 เดือน (วันเข้าดำรงตำแหน่ง 16 พฤษภาคม 2559)
- **การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 16 มีนาคม 2564)**
  - ของตนเอง - ไม่มี -
  - คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ - ไม่มี -
- **คุณวุฒิทางการศึกษา**
  - ปริญญาตรี Commerce, University of Melbourne, Australia
- **ประวัติการอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่และทักษะของการเป็นกรรมการ** - ไม่มี -
- **การดำรงตำแหน่งที่สำคัญในบริษัทฐีผ่านมา** - ไม่มี -
- **การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น** - ไม่มี -
- **การดำรงตำแหน่งในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น**
  - 2557 ถึง 2559 รองประธานกรรมการ ส่วนงานลงทุนและโครงการ
บริษัท วินเวสต์เม้นท์ จำกัด
  - 2555 ถึง 2557 ผู้บริหาร ส่วนงานลงทุน
บริษัท แคปปิตอล แอดไวซอรี่ จำกัด
  - 2550 ถึง 2554 ผู้บริหาร ส่วนงานวาณิชธนกิจร
บริษัท หลักทรัพย์ แมคควอรี (ประเทศไทย) จำกัด
  - 2549 ถึง 2550 นักวิเคราะห์ ส่วนงานตลาดทุน บริษัทหลักทรัพย์ ไทยพาณิชย์ จำกัด
- **ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร** - ไม่มี -

นางวาทิณี จาตุรงคกุล (อายุ 41 ปี)

- **ตำแหน่งปัจจุบัน** รองกรรมการผู้จัดการ ส่วนงานโครงการ
- **จำนวนปีที่เป็นดำรงตำแหน่งปัจจุบัน** 2 ปี 2 เดือน (วันเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ 1 มกราคม 2562)
- **การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 16 มีนาคม 2564)**
  - ของตนเอง - ไม่มี -
  - คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ - ไม่มี -
- **คุณวุฒิทางการศึกษา**
  - ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ, Texax A&M Commerce
  - ปริญญาตรี วิทยาศาสตร์บัณฑิต สาขาสถาปัตยกรรม สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
- **ประวัติการอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่และทักษะของการเป็นกรรมการ**
  - ไม่มี -
- **การดำรงตำแหน่งที่สำคัญในบริษัทฐีผ่านมา**
  - 2561 ถึง 2562 ผู้อำนวยการอาวุโส ส่วนงานโครงการ
  - 2558 ถึง 2561 ผู้อำนวยการ ส่วนงานโครงการ
- **การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น** - ไม่มี -
- **การดำรงตำแหน่งในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น**
  - 2550 ถึง 2558 กรรผู้จัดการโครงการอาวุโส
    บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แอ๊ดไวซอรี่ จำกัด
- **ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร** - ไม่มี -

---

นางสาวกานต์สินี สิงห์คำ (อายุ 49 ปี)

- **ตำแหน่งปัจจุบัน** ผู้จัดการอาวุโส ส่วนงานบัญชีและการเงิน
  ซึ่งเป็นผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี
- **จำนวนปีที่เป็นดำรงตำแหน่งปัจจุบัน** 2 ปี 2 เดือน (วันเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ 1 มกราคม 2562)
- **การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 16 มีนาคม 2564)**
  - ของตนเอง - ไม่มี -
  - คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ - ไม่มี -
- **คุณวุฒิทางการศึกษา**
  - ปริญญาโท สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยรามคำแหง
  - -ปริญญาตรี สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- **ประวัติการอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่และทักษะของการเป็นกรรมการ** - ไม่มี -
- **การดำรงตำแหน่งที่สำคัญในบริษัทฐีผ่านมา**
  - 2549 ถึง 2552 ผู้จัดการ ส่วนงานบัญชีและการเงิน
- **การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น** - ไม่มี -
- **การดำรงตำแหน่งในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น** - ไม่มี -
- **ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร** - ไม่มี -

นางสาวอัญชลี ศรีวิวัฒน์กุล (อายุ 45 ปี)

- **ตำแหน่งปัจจุบัน** ผู้จัดการอาวุโส สำนักตรวจสอบภายใน และเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ
- **จำนวนปีที่เป็นดำรงตำแหน่งปัจจุบัน** 14 ปี 9 เดือน (วันเข้าดำรงตำแหน่ง 1 มิถุนายน 2549)
- **การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 16 มีนาคม 2564)**
  - ของตนเอง 466 หุ้น
  - คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ - ไม่มี -
- **คุณวุฒิทางการศึกษา**
  - ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยรามคำแหง
  - ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยกรุงเทพ
- **ประวัติการอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่และทักษะของการเป็นกรรมการ**
  - พฤศจิกายน 2563 IIAT ANNUAL CONFERENCE 2020, IA's New Value Proposal During and After the Crisis, สมาคมผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย
  - กันยายน 2562 IIAT ANNUAL CONFERENCE 2019, Indispensable IA, Insightful, Agile & Innovative, สมาคมผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย
  - กันยายน 2561 Deloitte AC Forum : Anti – Bribery & Anti – Corruption
  - กันยายน 2560 CAE Forum 2017 : Leading IA In the Era of Digital Disruption ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- **การดำรงตำแหน่งที่สำคัญในบริษัทที่ผ่านมา** - ไม่มี -
- **การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น**
  - 2545 ถึง 2549 เจ้าหน้าที่ตรวจสอบภายใน บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)
  - 2540 ถึง 2544 เจ้าหน้าที่ตรวจสอบภายใน เครือเจริญโภคภัณฑ์
- **การดำรงตำแหน่งในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น**
  - 2549 ถึง 2556 ผู้ตรวจสอบภายใน (ดำเนินการในนาม CGD) และ เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ บริษัท เอ – โฮสต์ จำกัด (บริษัทแกน)
  - 2544 ถึง 2545 พนักงานบัญชี บริษัท แอ็บบอต ลาบอแรตอรีส จำกัด
- **ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร** - ไม่มี -

รายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหุ้น ของกรรมการและผู้บริหารในปี 2563

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	หุ้นสามัญ (สัดส่วน (%))		
			31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563	เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น/(ลดลง) ในปี 2563
1.	นายวิกรม คุ้มไพโรจน์	ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ	-	-	-
	คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ		-	-	-
2.	พล.ต.อ. พัชรวาท วงษ์สุวรรณ	รองประธานกรรมการ	-	-	-
	คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ		-	-	-
3.	นายเบน เตชะอุบล	กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	1,897,626,424 (22.96%)	1,897,626,424 (22.96%)	-
	คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ		-	-	-
4.	นายศุภกร พลกุล	กรรมการอิสระ	-	-	-
	คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	และประธานกรรมการตรวจสอบ	-	-	-
5.	พล.ต.อ. วีรพงษ์ ชื่นภักดี	กรรมการอิสระ	-	-	-
	คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	และกรรมการตรวจสอบ	-	-	-
6.	พล.อ.อ. เพิ่มเกียรติ ลวณะมาลย์	กรรมการอิสระ	-	-	-
	คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ		-	-	-
7.	นนายชู เฟ็ง เซ	กรรมการอิสระ	-	-	-
	คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	และกรรมการตรวจสอบ	-	-	-
8.	นายกวินธร อัตถากร	กรรมการอิสระ	-	-	-
	คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ		-	-	-
9.	นายจิรศักดิ์ ผ่องหทัยกุล	กรรมการ	268,548,385 (3.25%)	268,548,385 (3.25%)	-
	คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ		-	-	-
10.	พล.ต.ต. อิทธิพล อิทธิสารรณชัย	กรรมการอิสระ	-	-	-
	คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ		-	-	-
11.	นางสาวเจแอล อังเคอเจี๋ย	กรรมการ	26,382,500 (0.319%)	26,382,500 (0.319%)	-
	คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ		-	-	-
12.	นายยู ชิง ซี	กรรมการ	142,000,000 (1.718%)	142,000,000 (1.718%)	-
	คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ		-	-	-
13.	นายฉัตรชัย ช่อดอกรัก	เลขานุการบริษัท และรองกรรมการ	-	-	-
	คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	ผู้จัดการ สายงานบัญชีและการเงิน	-	-	-
14.	นายสุทธิณัฐ จิตติจรุงลาภ	รองกรรมการผู้จัดการ สายงานปฏิบัติการ	720,000 (0.0087%)	720,000 (0.0087%)	-
	คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ		-	-	-
15.	นายวรากร เตชะมนตรีกุล	รองกรรมการผู้จัดการ สายงานพัฒนา	-	-	-
	คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ		-	-	-
16.	นางสาวภัทรา กันตะสิริพิทักษ์	รองกรรมการผู้จัดการ สายงานลงทุน	-	-	-
	คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ		-	-	-
17.	นางวาทิณี จาตุรงคกุล	รองกรรมการผู้จัดการ สายงานโครงการ	-	-	-
	คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ		-	-	-

นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

ความตั้งใจของเราคือ มอบประสบการณ์ที่มีความหมายมากกว่าอสังหาริมทรัพย์ ความมุ่งมั่นของเราคือ การให้โครงการของเราสร้างมาตรฐานใหม่ของความเป็นเลิศ

1. **ประวัติความเป็นมาของ CGD**

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

2. **พัฒนาการที่สำคัญ**

การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาสรุปได้ดังนี้

ปี/เดือน	เหตุการณ์สำคัญ
ปี 2561	
เดือนเมษายน	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2561 เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2561 ได้มีมติสำคัญดังนี้ - อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจากจำนวน 8,966,127,954 บาท เป็น 8,266,127,954 บาท โดยการยกเลิกหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 700,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท และอนุมัติแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท - อนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 4 ("ใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 4" หรือ "CGD-W4") จำนวนไม่เกิน 1,653,225,590 หน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น - อนุมัติการออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (ESOP) ชนิดระบุชื่อผู้ถือและไม่สามารถโอนเปลี่ยนมือได้ ครั้งที่ 2 โดยให้จัดสรรแก่กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของบริษัท และ/หรือบริษัทย่อยในจำนวน 40,000,000 หน่วย - อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนทั้งสิ้นจำนวน 2,519,225,590 บาท จากจำนวน 8,266,127,954 บาท เป็นจำนวน 10,785,353,544 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 2,519,225,590 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท โดยแบ่งเป็น 3 ส่วนดังนี้ 1) การเพิ่มทุนจดทะเบียนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จำนวน 826,000,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 826,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) 2) การเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 1,653,225,590 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 4 (CGD-W4) ที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม จำนวนไม่เกิน 1,653,225,590 หุ้น 3) การเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 40,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อรองรับการออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ครั้งที่ 2 ให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของบริษัท และ/หรือบริษัทย่อย
เดือนสิงหาคม	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2561 ซึ่งประชุม เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2561 ได้มีมติอนุมัติให้เลิกบริษัทย่อย 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท ซีจีดี ดาต้า จำกัด และบริษัท เอชวายยูเค จำกัด ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทย่อยทั้ง 2 บริษัท ได้ยกเลิกการประกอบกิจการแล้ว
ปี 2562	
เดือนมกราคม	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 21 มกราคม 2562 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทลงทุนในโครงการโรงเรียนนานาชาติบนที่ดินขนาด 16 ไร่ 2 งาน 18.6 ตารางวา บริเวณถนนวงแหวนอุตสาหกรรม ตำบลช่องนนทรี อำเภอยานนาวา กรุงเทพมหานคร โดยมีเงินลงทุนจำนวนไม่เกิน 3,742 ล้านบาท (ไม่รวมมูลค่าที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท)

ปี/เดือน	เหตุการณ์สำคัญ
เดือนเมษายน	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562 เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2562 ได้มีมติสำคัญดังนี้ - อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 826,359,936 บาท จากเดิมทุนจดทะเบียนจำนวน 10,785,353,544 บาท เป็นจำนวน 9,958,993,608 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่ยังไม่ได้จำหน่ายออกจำนวน 826,359,936 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และอนุมัติแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 - อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 826,000,000 บาท จากเดิมทุนจดทะเบียนจำนวน 9,958,993,608 บาท เป็นจำนวน 10,784,993,608 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 826,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายต่อบุคคลในวงจำกัดตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) และอนุมัติแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 - อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 826,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาทเพื่อเสนอขายต่อบุคคลในวงจำกัดตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) รวมถึงอนุมัติการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้อง - อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับของบริษัทข้อ 27 และข้อ 36 ในเรื่องการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นโดยผู้ถือหุ้นของบริษัท
เดือนพฤษภาคม	บริษัทเปลี่ยนแปลงที่อยู่ของสำนักงานใหญ่ของบริษัท มีผลตั้งแต่วันที่ 16 พฤษภาคม 2562 โดยมีรายละเอียดดังนี้ เดิม: เลขที่ 898 อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 ใหม่: เลขที่ 898 อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์ ชั้นที่ 13 และ20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
ปี 2563	
เดือนมกราคม	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2563 มีมติอนุมัติให้บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้ในวงเงินเพิ่มเติมจำนวน 2,000,000,000.-(สองพันบาทล้วน) บาท (เมื่อรวมกับวงเงินเดิมตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2560 แล้ว บริษัทจะมีวงเงินสำหรับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ทั้งสิ้นไม่เกิน 7,000,000,000.- (เจ็ดพันล้าน) บาท หรือในสกุลเงินอื่นในอัตราที่เทียบเท่า ณ ขณะใดขณะหนึ่ง (Revolving Basis)
เดือนกุมภาพันธ์	ที่ประชุมสามัญวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2563 ได้อนุมัติให้บริษัทออกและสนอขายหุ้นกู้ ในวงเงินเพิ่มเติมจำนวน 2,000,000,000.-(สองพันบาทล้วน) บาท (เมื่อรวมกับวงเงินเดิมตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2560 แล้ว บริษัทจะมีวงเงินสำหรับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ทั้งสิ้นไม่เกิน 7,000,000,000.- (เจ็ดพันล้าน) บาท หรือในสกุลเงินอื่นในอัตราที่เทียบเท่า ณ ขณะใดขณะหนึ่ง (Revolving Basis)
ปี 2564	
เดือนมกราคม	ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2564 ได้มีมติสำคัญดังนี้ - อนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ซึ่งเข้าข่ายรายการที่เกี่ยวโยงกัน โดยบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ("**LH**") (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยโดยตรงที่บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 70 ของหุ้นทั้งหมด) ขายหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัททั้ง 2 บริษัทดังต่อไปนี้ให้กับบริษัท ผาแดงอินดัสทรี จำกัด (มหาชน) ("**PDI**") ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัท (1) ขายหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท วอเตอร์ฟร้อนท์ โฮเต็ล จำกัด ("**WFH**") (บริษัทที่จะจดทะเบียนจัดตั้งภายในเดือนธันวาคม 2563) ที่ LH จะถืออยู่ทั้งหมดจำนวน 194,999,998 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของหุ้นทั้งหมดของ WFH ในราคาขายหุ้นละ 10 บาท มูลค่ารวม 1,949,999,980 บาท โดยแบ่งเป็น - ณ วันที่เข้าทำรายการ ขายหุ้นจำนวน 99,450,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 51 ของหุ้นทั้งหมดของ WFH ในราคาขายหุ้นละ 10 บาท คิดเป็นมูลค่ารวม 994,500,000 บาท - LH ให้สิทธิในการซื้อหุ้นที่เหลือจำนวน 95,549,998 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49 ของหุ้นทั้งหมดของ WFH ในราคาขายหุ้นละ 10 บาท คิดเป็นมูลค่ารวม 955,499,980 บาท ภายในระยะเวลา 12 เดือน หลังจากวันที่ซื้อหุ้นจำนวน 99,450,000 หุ้นแล้วเสร็จ ทั้งนี้หลังจาก WFH จดทะเบียนจัดตั้งขึ้น และจะเข้าซื้อและรับโอนสินทรัพย์ เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ ทั้งหมดจาก LH

ปี/เดือน	เหตุการณ์สำคัญ
	(2) ขายหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท เออร์เบิน รีสอร์ท โฮเต็ล จำกัด ("**URH**") (บริษัทที่จะจดทะเบียนจัดตั้งภายในเดือนธันวาคม 2563 ที่ LH จะถืออยู่ทั้งหมดจำนวน 354,999,998 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของหุ้นทั้งหมดของ URH ในราคาขายหุ้นละ 10 บาท มูลค่ารวม 3,549,999,980 บาท โดยแบ่งเป็น - ณ วันที่เข้าทำรายการ ขายหุ้นจำนวน 181,050,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 51 ของหุ้นทั้งหมดของ URH ในราคาขายหุ้นละ 10 บาท คิดเป็นมูลค่ารวม 1,810,500,000 บาท - LH ให้สิทธิในการซื้อหุ้นที่เหลือจำนวน 173,949,998 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49 ของหุ้นทั้งหมดของ URH ในราคาขายหุ้นละ 10 บาท คิดเป็นมูลค่ารวม 1,739,499,980 บาท ภายในระยะเวลา 12 เดือน หลังจากวันที่ซื้อหุ้นจำนวน 181,050,000 หุ้นแล้วเสร็จ ทั้งนี้หลังจาก URH จดทะเบียนจัดตั้งขึ้น และจะเข้าซื้อและรับโอนสินทรัพย์เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมโฟร์ซีซั่นส์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ทั้งหมดจาก LH - อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 3,884,007,507.12 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 9,958,993,608.00 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 6,074,986,100.88 บาท โดยการลดมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้น (Par Value) จากหุ้นละ 1.00 บาท เป็นหุ้นละ 0.61 บาท ซึ่งจะส่งผลให้ทุนชำระแล้วของบริษัท ลดลงจากเดิมจำนวน 8,266,127,954.00 บาท เป็นจำนวน 5,042,338,051.94 บาท เพื่อหักลบส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น จำนวน 1,559,517,810.00 บาท และชดเชยขาดทุนสะสมจำนวน 1,664,272,092.06 บาท ตามลำดับ - อนุมัติการออกและเสนอขาย CGD-W5จำนวนไม่เกิน 1,653,225,590 หน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่คิดมูลค่าในอัตรา 5 หุ้นเดิม ต่อ 1 หน่วยของใบสำคัญแสดงสิทธิ - อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 3,024,517,609.90 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 6,074,986,100.88 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 9,099,503,710.78 บาท โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 4,958,225,590 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.61 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิของ CGD-W5 จำนวนไม่เกิน 1,653,225,590 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.61 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น และเพื่อออกเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จำนวนไม่เกิน 3,305,000,000 หุ้น ทั้งนี้ บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 เรื่องทุนจดทะเบียน เพื่อให้สอดคล้องกับมติที่ประชุมดังกล่าว เกี่ยวกับการลดและการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท ที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์เรียบร้อยแล้ว

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

ความตั้งใจของเราคือมอบประสบการณ์ที่มีความหมายมากกว่าอสังหาริมทรัพย์ ความมุ่งมั่นของเราคือการให้โครงการของเราสร้างมาตรฐานใหม่ของความเป็นเลิศ

ประวัติความเป็นมาของ CGD

บริษัท คันทรี่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)("บริษัท") ก่อตั้ง เมื่อวันที่ 8 มิถุนายน 2525 และได้เข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (mai) ในวันที่ 25 มิถุนายน 2550 ต่อมา บริษัทเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท คันทรี่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) ในเดือนพฤษภาคม 2553 หลังจากนั้นบริษัทได้ย้ายหลักทรัพย์ของบริษัทที่จดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (mai) ไปยังตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) โดยหุ้นของบริษัทเริ่มซื้อขาย

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) ในวันที่ 30 กันยายน 2557เป็นต้นมา ชื่อย่อหลักทรัพย์ของบริษัท

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัทมุ่งที่จะเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำในตลาด และผลิตสินค้า "ที่ดีที่สุดในกลุ่ม" กลยุทธ์ทางธุรกิจในการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สามารถแบ่งได้เป็น 2 ส่วนได้แก่ ธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทพัฒนาโครงการด้วยความสามารถในการทำกำไรที่เหนือกว่าและ "ดีที่สุดในกลุ่ม" โครงการที่ถูกพัฒนามีดังนี้

1. โครงการเจ้าพระยาเอสเตท

เป็นโครงการขนาด 35 ไร่ 2 งาน 68 ตารางวา (14.2 เอเคอร์) มีลักษณะเป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน ตั้งอยู่ที่ถนนเจริญกรุง 64 เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นที่ดินริมแม่น้ำเจ้าพระยาที่เดินทางเข้าถึงได้โดยสะดวกและมีความยาวของที่ดินติดแม่น้ำถึง 350 เมตร ที่ดินของโครงการบริษัทเป็นผู้ถือสิทธิการเช่าระยะยาวจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และได้ให้เช่าช่วงกับบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 70) ซึ่งเป็นผู้พัฒนาโครงการ ซึ่งปัจจุบันได้ทำการจดทะเบียนสิทธิการเช่าต่อกรมที่ดินเรียบร้อยแล้ว โครงการประกอบไปด้วย

1. โฟร์ซีซั่นส์ ไพรเวท เรสซิเด้นซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา (สินทรัพย์เพื่อขาย)
2. โรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ (สินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง)
3. โรงแรมโฟร์ซีซั่นส์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา (สินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง)

การก่อสร้างเริ่มเมื่อปี 2557 และคาดว่าการก่อสร้างจะแล้วเสร็จปี 2563

2. โครงการพระราม 3

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

1. อาคารที่อยู่อาศัย (สินทรัพย์เพื่อขาย)
2. โรงเรียนนานาชาติชั้นนำ (สินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง)

การก่อสร้างเริ่มเมื่อปี 2563 และคาดว่าการก่อสร้างจะแล้วเสร็จปี 2567

3. โครงการฉะเชิงเทรา

โครงการขนาด 79 ไร่ 3 งาน 63 ตารางวา (31.2 เอเคอร์) เป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน ตั้งอยู่ในจังหวัดฉะเชิงเทรา เป็นโครงการเพื่อสนับสนุนเศรษฐกิจเกิดใหม่ (Emerging economy) ในภูมิภาคตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจของโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC) ซึ่งจะเป็นศูนย์กลางด้านสินค้าอุตสาหกรรมและอุตสาหกรรมส่งออกของประเทศไทย โครงการได้ถูกออกแบบมาให้ตรงกับการประกาศของทางการเกี่ยวกับโครงการรถไฟความเร็วสูงสายกรุงเทพ - ระยอง และการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างชาติในภูมิภาคนี้ ทั้งนี้รายละเอียดของโครงการอยู่ระหว่างพัฒนา

4. โครงการอิลีเม้นท์ ศรีนครินทร์

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

การก่อสร้างโครงการได้เสร็จสิ้นลงแล้ว และได้ขายหมดและปิดโครงการแล้วในปี 2561

ธุรกิจการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

มุ่งการลงทุนไปที่โอกาสทางธุรกิจนอกตลาดซึ่งเข้าถึงได้ยากและมีศักยภาพในการสร้างมูลค่าเพิ่ม

1. โครงการ Ovingdean

โครงการเป็น อาคาร และสิ่งปลูกสร้างขนาด 881,654 ตารางฟุตซึ่งปัจจุบันมีผู้เช่าทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อประกอบธุรกิจด้านการศึกษา บริษัทที่เข้าลงทุนคือบริษัท ซีจียูเค 1 จำกัดซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2559 ซีจียูเค 1 ได้เข้าลงทุนใน Ovingdean Hall ตั้งอยู่ที่เมืองไบรตัน ประเทศสหราชอาณาจักร ประกอบด้วยที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ทรัพย์สินดังกล่าวมีสัญญาเช่าระยะยาวกับผู้เช่าเพื่อประกอบธุรกิจด้านการศึกษา ทรัพย์สินประกอบไปด้วย อาคารซึ่งเป็นอาคารสำนักงาน ที่พัก อาคารเรียนและสิ่งอำนวยความสะดวก โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 สัญญาเช่ามีอายุคงเหลือประมาณ 13 ปี สัญญาเช่าสิ้นสุดปี 2575 มีอัตราเช่า 100%

2. โครงการ Anchorage Point

บริษัท ได้ลงทุนใน อาคารศูนย์ข้อมูล (Data Center) ตั้งอยู่ที่เมืองลอนดอน ประเทศสหราชอาณาจักร ผ่านการจัดตั้งบริษัท เอพียูเค จำกัด ซึ่งอาคารศูนย์ข้อมูลดังกล่าวมีสัญญาเช่าระยะยาว โดยมีอัตราการเช่า 100% และเมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2558 บริษัทมีมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2558 ให้จำหน่ายเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัท เอพียูเค จำกัด ให้แก่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล ซึ่งเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงุทนในอสังหาริมทรัพย์กองแรกของประเทศไทยที่มีสินทรัพย์อยู่ในต่างประเทศ ซึ่งแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2558 และกองทรัสต์ได้มีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นวันแรกเมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2558

สินทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยมุ่งเน้นการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และมีกลยุทธ์การลงทุนในสินทรัพย์สองประเภทซึ่งทางกลุ่มได้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้วยพอร์ตโฟลิโอที่สมดุลระหว่างสินทรัพย์เพื่อขายและสินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง

สินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง

สินทรัพย์ประเภทนี้สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่องเพื่อมุ่งสร้างความได้เปรียบทางการแข่งขัน

1) โรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ

รายละเอียดโครงการ

บริษัท	บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด
ประเภทสินทรัพย์	สินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง
พื้นที่	10 ไร่ 2 งาน 80 ตารางวา (4.2 เอเคอร์)
ประเภท	โรงแรมระดับซุปเปอร์ลักชัวรี่
ที่ตั้ง	ถนนเจริญกรุง 64 แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
จุดเด่นโครงการ	- โรงแรมระดับซุปเปอร์ลักชัวรี่ที่มีแต่ห้องสวีททั้งหมดและทุกห้องสามารถมองเห็นทิวทัศน์ของแม่น้ำเจ้าพระยาได้เป็นอย่างดี - เป็นโรงแรมแห่งแรกในกรุงเทพฯ ที่มีวิลล่าติดริมแม่น้ำเจ้าพระยา - โครงการมีสถาปัตยกรรมที่โดดเด่น ทันสมัย และสวยงาม รวมทั้งเน้นการตกแต่งภายในที่หรูหรา และให้ความเป็นส่วนตัวแก่ผู้เข้าพักอย่างสูงสุด
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	นักธุรกิจและนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ
การเปิดให้บริการ	เปิดให้บริการอย่างเต็มรูปแบบ ในช่วงกลางเดือนตุลาคม 2563
การให้บริการด้านห้องพัก	มีห้องพักจำนวน 101 ห้องสวีท
การให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม	- ห้องอาหาร Phra Nakhon จำนวน 132 ที่นั่ง - ห้องอาหาร Côte by Mauro Colagreco จำนวน 74 ที่นั่ง - ห้องอาหาร Stella จำนวน 60 ที่นั่ง - ห้องอาหาร Tea Lounge จำนวน 44 ที่นั่ง
การให้บริการอื่นๆ	โรงแรมให้บริการสปา ห้องจัดเลี้ยงและห้องจัดสัมมนาแก่ลูกค้าที่มาพักและลูกค้าทั่วไป

2) โรงแรมโฟร์ซีซั่นส์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา

รายละเอียดโครงการ

บริษัท	บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด
ประเภทสินทรัพย์	สินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง
พื้นที่	22 ไร่ (9 เอเคอร์)
ประเภท	โรงแรมสไตล์รีสอร์ทใจกลางเมือง
ที่ตั้ง	ถนนเจริญกรุง 64 แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
จำนวนห้องพัก	299 ห้อง
จุดเด่นโครงการ	- การออกแบบและตกแต่งสไตล์เออร์เบิร์นรีสอร์ทซึ่งมีสวนที่ออกแบบให้มีลักษณะต่างกันหลายรูปแบบ - โรงแรมมีพื้นที่ประมาณ 22 ไร่ (9 เอเคอร์) และมีหน้ากว้างติดริมแม่น้ำเจ้าพระยาถึง 200 เมตร - โครงการมีสถาปัตยกรรมที่โดดเด่น ทันสมัย และสวยงาม รวมทั้งเน้นการตกแต่งภายในที่หรูหรา และใช้วัสดุที่มีคุณภาพสูง การจัดวางที่เป็นเอกลักษณ์ มีการใช้งานพื้นที่อย่างมีประสิทธิภาพ - ห้องแกรนด์ บอลรูมที่มีพื้นที่ประมาณ 1,400 ตารางเมตร ซึ่งจะเป็นห้องจัดเลี้ยงริมน้ำขนาดใหญ่ที่สุดในกรุงเทพฯ
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	นักธุรกิจและนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ
การให้บริการด้านห้องพัก	มีห้องพักจำนวน 299 ห้อง
การให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม	- ห้องอาหาร Yu Ting Yuan จำนวน 88 ที่นั่ง - ห้องอาหาร RIVA del Fiume จำนวน 217 ที่นั่ง - ห้องอาหาร Brasserie Palmier จำนวน 143 ที่นั่ง - ห้องอาหาร BKK Social Club จำนวน 132 ที่นั่ง - ห้องอาหาร Lounge จำนวน 102 ที่นั่ง - ห้องอาหาร Café Madeleine จำนวน 37 ที่นั่ง
การให้บริการอื่นๆ	โรงแรมให้บริการสปา ห้องจัดเลี้ยงและห้องจัดสัมมนาแก่ลูกค้าที่มาพักและลูกค้าทั่วไป

3) โรงเรียนนานาชาติ ที่พระรามสาม

รายละเอียดโครงการ

บริษัท	บริษัท คันทรี่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)
ประเภทสินทรัพย์	สินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง
พื้นที่	16 ไร่ 2 งาน 18.6 ตารางวา
ประเภท	โรงเรียนนานาชาติชั้นนำ
ที่ตั้ง	ถนนพระรามสาม วงแหวนอุสาหกรรม เขตช่องนนทรี กรุงเทพมหานคร
จำนวนนักเรียนสูงสุด	1,750 คน
การก่อสร้าง	คาดว่าจะเริ่มดำเนินการก่อสร้างในปี 2564

สินทรัพย์เพื่อขาย

บริษัทวางตำแหน่ง “สินทรัพย์เพื่อขาย” ด้วยเอกลักษณ์โครงการ “ดีที่สุดในกลุ่ม (Best in Class)” และ “ความสามารถในการสร้างผลกำไรที่เหนือกว่า” และสินทรัพย์เพื่อขายทำให้การพัฒนาโครงการไม่เพียงแค่สร้างรายได้ที่สูงกว่าแต่ทำให้บริษัทเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเฉพาะ

1. โฟร์ซีซั่นส์ ไพรเวท เรสซิเด้นซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา

รายละเอียดโครงการ

บริษัท	บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด
ประเภทสินทรัพย์	สินทรัพย์เพื่อขาย
ประเภท	ที่อยู่อาศัย
ที่ตั้ง	ถนนเจริญกรุง 64 แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

รายละเอียดโครงการ	อาคารชุดพักอาศัยสูง 73 ชั้น จำนวน 366 ยูนิต โดยคาดว่าจะแบ่งเป็น i. ห้องพักแบบ 1 ห้องนอน จำนวน 38 ยูนิต ii. ห้องพักแบบ 2 ห้องนอน จำนวน 235 ยูนิต iii. ห้องพักแบบ 3 ห้องนอน จำนวน 55 ยูนิต ส่วนที่เหลือเป็น ห้องพักแบบ 4-5 ห้องนอน และเพ้นท์เฮาส์ รวมจำนวน 38 ยูนิต
จุดเด่นโครงการ	- โครงการระดับซุปเปอร์ลักซ์ชัวรี่ที่มีความหรูหราในการอยู่อาศัยและมีมาตรฐานในระดับนานาชาติ - ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพบนถนนเจริญกรุงและเป็นที่ดินติดแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็นที่ดินติดริมแม่น้ำขนาดใหญ่ที่ไม่สามารถหาที่ดินในขนาดและทำเลใกล้เคียงกันได้ อีกทั้งยังใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพ สถานีสะพานตากสิน เพียง 800 เมตรและอยู่ห่างจากจุดขึ้นลงทางด่วนเพียง 2 กิโลเมตร - โครงการมีสถาปัตยกรรมที่โดดเด่น ทันสมัย และสวยงาม รวมทั้งเน้นการตกแต่งภายในที่หรูหรา และใช้วัสดุที่มีคุณภาพสูง การจัดวางที่เป็นเอกลักษณ์ มีการใช้งานพื้นที่อย่างมีประสิทธิภาพ - ผู้อยู่อาศัยสามารถรับบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกจากโรงแรมของโครงการที่อยู่ใกล้เคียงได้ - มีการบริหารงานโดยนักบริหารงานมืออาชีพ ซึ่งเป็นเครือโรงแรมที่มีชื่อเสียงระดับโลก
พื้นที่ขาย	ประมาณ 64,000 ตารางเมตร
ราคาขายเฉลี่ย	ประมาณ 330,000 บาทต่อตารางเมตร
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 21,000 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ลูกค้าชาวไทยและชาวต่างชาติ
การก่อสร้าง	การก่อสร้างแล้วเสร็จ และทยอยรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดอย่างต่อเนื่อง ตั้งแต่ช่วงไตรมาสที่ 4 ปี 2562 เป็นต้นมา

2. โครงการที่อยู่อาศัยแนวสูงที่พระราม 3

<u>รายละเอียดโครงการ</u>

บริษัท	บริษัท คันทรี่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)
ประเภทสินทรัพย์	สินทรัพย์เพื่อขาย
ประเภท	ที่อยู่อาศัย
ที่ตั้ง	ถนนพระรามสาม-วงแหวนอุสาหกรรม เขตช่องนนทรี กรุงเทพมหานคร
รายละเอียดโครงการ	อาคารที่อยู่อาศัย (รายละเอียดอื่นๆอยู่ระหว่างการพัฒนา)
การก่อสร้าง	คาดว่าจะเริ่มดำเนินการก่อสร้างในปี 2564

3. โครงการอิลีเม้นท์ ศรีนครินทร์

<u>รายละเอียดโครงการ</u>

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

4. โครงการ Ovingdean

รายละเอียดโครงการ

บริษัท	บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด
ประเภทสินทรัพย์	สินทรัพย์เพื่อขาย
ประเภท	ที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เมืองไบรตัน ประเทศสหราชอาณาจักร
พื้นที่ให้เช่า	881,654 ตารางฟุต
รายละเอียดโครงการ	ที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้างซึ่งปัจจุบันมีผู้เช่าทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อประกอบธุรกิจด้านการศึกษา
อัตราการเช่า	100%
ระยะเวลาสัญญาเช่า	สัญญาเช่าสิ้นสุดปี 2575

5. โครงการ Anchorage Point

รายละเอียดโครงการ

บริษัท	บริษัท เอพียูเค จำกัด
ประเภทสินทรัพย์	สินทรัพย์เพื่อขาย
ประเภท	อาคารศูนย์ข้อมูล (Data Center)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เมืองลอนดอน ประเทศสหราชอาณาจักร
สถานะ	สัญญาเช่าระยะยาวสิ้นสุดสัญญาในปี 2576 โดยมีอัตราการเช่า 100% และเมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2558 บริษัทมีมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2558 ให้จำหน่ายเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัท เอพียูเค จำกัด ให้แก่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล ซึ่งเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงุทนในอสังหาริมทรัพย์กองแรกของประเทศไทยที่มีสินทรัพย์อยู่ในต่างประเทศ ซึ่งแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2558 และกองทรัสต์ได้มีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นวันแรกเมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2558

โครงสร้างรายได้

1. โครงสร้างรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อย

รายได้ (หน่วย : ล้านบาท)	ดำเนินการโดย	สำหรับปี 2561		สำหรับปี 2562		สำหรับปี 2563	
		จำนวน	จำนวน	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
รายได้จากการขายอาคารชุด	บริษัท	244.06	66.03	7.79	0.83	-	-
	LH	-	-	404.61	42.87	3,263.20	85.63
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	LH	-	-	-	-	92.63	2.43
รายได้ค่านายหน้า	บริษัท	0.47	0.13	-	-	-	-
รายได้ค่าเช่าจากอสังริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	CGUK1	51.39	13.9	47.36	5.02	47.91	1.26
รายได้ดอกเบี้ย	บริษัท	5.22	1.41	-	-	-	-
	LH	1.53	0.50	-	-	-	-
	CER	0.12	0.42	-	-	-	-
	CGUK1	0.08	0.02	-	-	-	-
	BCE	1.86	0.03				
รายได้เงินปันผล	บริษัท	5.36	1.45	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน	บริษัท	43.22	11.69	(129.45)	(13.72)	(3.51)	(0.09)
	LH	8.1	2.19	601.53	63.74	234.46	6.15
	CGDDP	(0.01)	(0.00)	0.10	0.01	-	-
	BCE	(0.14)	(0.04)	(3.47)	(0.37)	(0.03)	-
	CGUK1	-	-	(0.01)	-	(0.03)	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	บริษัท	-	-	2.20	0.23	-	-
กำไรจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราว	บริษัท	0.50	0.14	-	-	-	-
รายได้อื่น	บริษัท	0.77	0.21	0.66	0.07	0.79	0.02
	LH	7.11	1.92	11.36	1.20	167.76	4.40
	BCE	-	-	1.13	0.12	7.42	0.20
รวมรายได้		**369.64**	**100.00**	**943.81**	**100.0**	**3,810.60**	**100.0**

โครงสร้างรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อยแยกตามสายผลิตภัณฑ์หลักดังนี้

รายได้ (หน่วย : ล้านบาท)	สำหรับปี 2561		สำหรับปี 2562		สำหรับปี 2563	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
รายได้จากการขายอาคารชุด	244.06	66.03	412.40	43.70	3,263.20	85.63
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม					92.63	2.43
รายได้ค่านายหน้า	0.47	0.13	-	-	-	-
รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	51.39	13.9	47.36	5.02	47.91	1.26
รายได้ดอกเบี้ย	8.82	2.39	-	-	-	-
รายได้เงินปันผล	5.36	1.45	-	-	-	-
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	-	-	-
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	51.16	13.84	468.70	49.66	230.89	6.06
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	-	-	2.20	0.23	-	-
กำไรจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราว	0.50	0.14	-	-	-	-
รายได้อื่น	7.87	2.13	13.15	1.39	175.97	4.62
รวมรายได้	369.64	100.00	943.81	100.00	3,810.6	100.00

2. <u>การตลาดและการแข่งขัน</u>

ลักษณะการตลาดและภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทสามารถแบ่งได้เป็น 2 ประเภท ได้แก่ อาคารชุดที่อยู่อาศัย/คอนโดมีเนียม และ โรงแรม ดังนี้

1) <u>การตลาด</u>

อาคารชุดที่อยู่อาศัย

ก. กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

<u>โฟร์ซีซั่นส์ ไพรเวท เรสซิเด้นซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา</u>

โครงการโฟร์ซีซั่นส์ ไพรเวท เรสซิเด้นซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเป็นคอนโดมิเนียมระดับระดับซุปเปอร์ลักซ์ชัวรี่ ตั้งอยู่ ใจกลางเมือง ริมแม่น้ำเจ้าพระยา ขนาบข้างด้วยโรงแรมหรูระดับ 5 ดาวสองโรงแรม คือ โรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ และ โรงแรมโฟร์ซีซั่นส์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นลูกค้าชาวไทยและชาวต่างชาติฐานะและรสนิยมสูง ชื่นชอบในการออกแบบที่ทันสมัย รวมไปถึงกลุ่มนักลงทุนชาวไทยและชาวต่างประเทศที่ต้องการลงทุนในระยะยาว โดยการซื้อเพื่อให้เช่าต่อหรือขายต่อในภายหลัง

ข. นโยบายราคา

บริษัทจะกำหนดราคาขายอสังหาริมทรัพย์ตามราคาตลาด เทียบเคียงกับคู่แข่งในอุตสาหกรรมและพื้นที่ใกล้เคียงและเปรียบเทียบกับต้นทุนการพัฒนาโครงการ โดยการเปลี่ยนแปลงของราคาขึ้นกับปัจจัยและภาวะตลาดและต้นทุนการก่อสร้างเป็นสำคัญ

ค. ช่องทางการจัดจำหน่าย

<u>โครงการเจ้าพระยา เอสเตท</u>

เพื่อเข้าถึงกลุ่มลูกค้าที่มีศักยภาพและประสบความสำเร็จในการดำเนินงานของโครงการ บริษัทมีการวางแผนการจำหน่ายในหลายช่องทางดังต่อไปนี้

(ก) ร่วมงานกับบริษัทตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำที่มีชื่อเสียงและมีคุณภาพซึ่งมีความเข้าใจตลาดคอนโดหรูทั้งภายในและต่างประเทศ

(ข) ครอบครัวเตชะอุบลซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้บริหารของบริษัท เป็นที่รู้จักในแวดวงสังคมทำให้มีเครือข่ายและความสัมพันธ์อันดีกับทั้งบุคคลสำคัญทั้งในประเทศและในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิคซึ่งกลุ่มคนดังกล่าวสามารถเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีศักยภาพของโครงการ

(ค) บริษัทมีแผนที่จะทำการตลาดและร่วมมือทางธุรกิจกับธนาคาร ลักชัวรีแบรนด์ และเครือข่ายทางธุรกิจชั้นนำต่างๆ เพื่อประชาสัมพันธ์ให้โครงการเป็นที่รู้จักแพร่หลายมากขึ้น

โรงแรม

ก. กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

กลุ่มลูกค้าหลักของโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ คือ ลูกค้าระดับบนที่พักในห้องสวีทของโรงแรมต่างๆ (2% แรกของกลุ่มลูกค้าระดับบน) เน้นความเป็นส่วนตัว ชื่นชอบความเงียบสงบ ต้องการสัมผัสกับเอกลักษณ์พื้นเมือง ได้รับการดูแลเอาใจใส่และการบริการที่เป็นเลิศ โดยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นชาวต่างชาติทั้งหมด สามารถแบ่งเป็น 2 กลุ่มหลักได้แก่ นักธุรกิจ และนักท่องเที่ยว ซึ่งสัดส่วนของนักท่องเที่ยวซึ่งคิดเป็นร้อยละ 60 ของลูกค้าทั้งหมด

กลุ่มลูกค้าหลักของโรงแรมโฟร์ซีซั่นส์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา คือนักธุรกิจและนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่มีระดับรายได้และกำลังซื้อสูง โดยโรงแรมจะเจาะกลุ่มลูกค้าในประเทศตะวันออกกลางและยุโรปเป็นพิเศษ เนื่องจากปริมาณการทำธุรกิจระหว่างประเทศในเอเชียและประเทศในตะวันออกกลางและยุโรปเพิ่มสูงขึ้นในอนาคตอันใกล้ กลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นชาวต่างชาติทั้งหมด สามารถแบ่งเป็น 2 กลุ่มหลัก ได้แก่ นักธุรกิจ และนักท่องเที่ยว คาดว่าสัดส่วนของนักท่องเที่ยวคิดเป็นร้อยละ 60 ของลูกค้าทั้งหมดเช่นเดียวกัน

ข. นโยบายราคา

การกำหนดราคาค่าห้องพักและงานบริการ จะต้องพิจารณาจากปัจจัยหลายด้าน เช่น ต้นทุนการดำเนินการ ฤดูกาล และราคาตลาดของคู่แข่ง เนื่องจากโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ เป็น โรงแรมหรูระดับ 5 ดาว ที่มีแต่ห้องพักแบบสวีททั้งหมดเพียงแห่งเดียวในประเทศไทย โรงแรมคาดว่าราคาค่าห้องพักและงานบริการจะสูงกว่า เมื่อเปรียบเทียบกับคู่แข่งซึ่งเป็นโรงแรมชั้นนำระดับ 5 ดาวอื่นๆ ในกรุงเทพฯ แต่จะอยู่ในระดับราคาเดียวกันเมื่อเปรียบเทียบเฉพาะราคาห้องสวีทของโรงแรมคู่แข่ง ซึ่งคาดว่าจะมีอัตราค่าห้องพักรายวันเฉลี่ยอยู่ที่ 20,200 บาท

ส่วนโรงแรมโฟร์ซีซั่นส์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็นโรงแรมหรูระดับ 5 ดาว คาดว่าจะตั้งราคาในระดับเดียวกันกับคู่แข่งในตลาด โดยมีอัตราค่าห้องพักรายวันเฉลี่ยอยู่ที่ 11,200 บาท อย่างไรก็ตามในช่วงเปิดตัวโรงแรมอาจมีการนำเสนอราคาพิเศษเพื่อช่วยในการประชาสัมพันธ์และการตลาด

ค. ช่องทางการจัดจำหน่าย

การจัดจำหน่ายจะประกอบไปด้วย การขายตรงโดยทีมขายของโรงแรม การขายผ่านตัวแทนทั้งในและต่างประเทศ การขายและสำรองห้องพักผ่านระบบอินเทอร์เน็ต รวมไปถึงการออกโรดโชว์งานใหญ่ๆ ของโลก

2) <u>ภาวะอุตสาหกรรมการแข่งขัน</u>

อาคารชุดที่อยู่อาศัย

อุตสาหกรรมอาคารชุดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพในปีที่ผ่านมาถือเป็นปีที่มีความท้าทายอย่างมาก สืบเนื่องจากปัจจัยภายนอก อาทิเช่น เศรษฐกิจไทย ภาวะชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก การอ่อนตัวของค่าเงินหยวน รวมถึงมาตรการของธนาคารแห่งประเทศไทยในการจำกัดเพดานวงเงินสินเชื่อซื้อที่อยู่อาศัย ทั้งนี้โครงการที่อยู่อาศัยต้องหาจุดขายและทำการตลาดเพื่อเสาะหาลูกค้าที่ให้ความสนใจกับสินค้าของบริษัท ดังนั้น โครงการที่อยู่อาศัยจึงให้ความสำคัญกับเรื่องตำแหน่งที่ตั้งโครงการ ราคาขายที่เหมาะสม คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวกและจุดเด่นอื่นๆของโครงการเพื่อดึงดูดลูกค้า

3) <u>ภาวะการแข่งขันและและจุดเด่น</u>

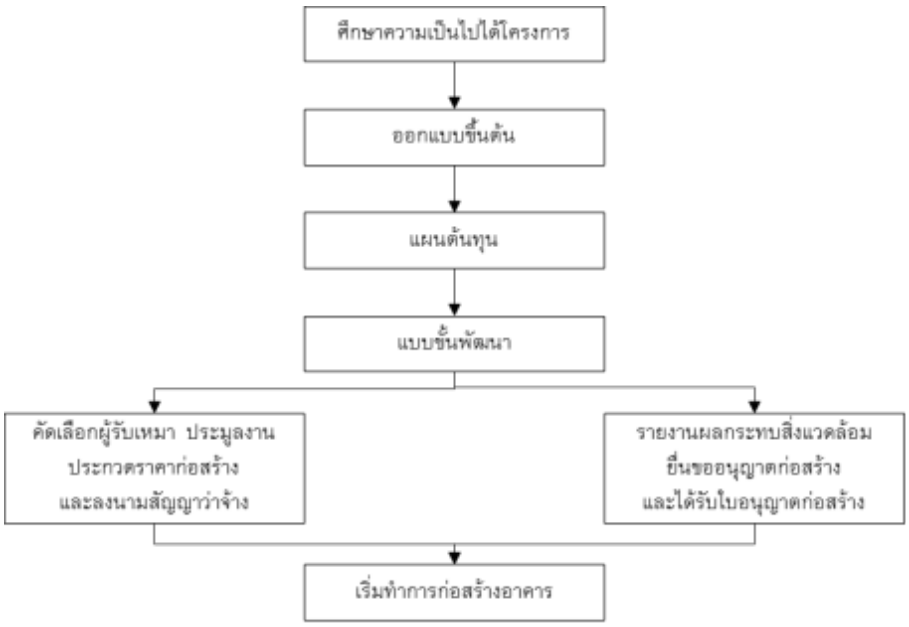
<u>โครงการโฟร์ซีซั่นส์ ไพรเวท เรสซิเด้นซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา</u>

ในปัจจุบัน สิ่งสำคัญในการแข่งขันของอุตสาหกรรมคอนโดมิเนียมระดับหรูอยู่ที่การวัดระดับในเรื่องคุณภาพและการบริหารงาน ในหลายปีที่ผ่านมา โครงการใหม่ๆ เพิ่มมูลค่าโดยการเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีอยู่ในโรงแรมหรือคอนโดมิเนียมเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยได้รับประโยชน์และความสะดวกสบายสูงสุด สำหรับโฟร์ซีซั่นส์ ไพรเวท เรสซิเด้นซ์ มีความโดดเด่นเรื่องทีมงานบริหารที่เป็นมืออาชีพอย่างโฟร์ซีซั่นส์ นอกจากนี้ทางโครงการยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกระดับเวิลด์คลาสอีกมาก อาทิ โฟร์ซีซั่นส์ คลับ บนชั้น 64-66 ไม่รวมถึงที่ตั้งโครงการที่อยู่ใจกลางกรุงเทพมหานคร ใกล้สถานีรถไฟฟ้า BTS สะพานตากสิน และทางขึ้น-ลงทางด่วน (ถนนจันทน์) ซึ่งนับว่ามีความคุ้มค่าในการลงทุน

ในส่วนของปริมาณคอนโดมีเนียมหรูในกรุงเทพมหานครนั้น นับว่ามีปริมาณไม่มากเมื่อเทียบกับปริมาณคอนโดมิเนียมทั้งหมดในตลาด สิ่งที่น่าสนใจก็คือ สภาพตลาดโดยรวมของคอนโดมิเนียมหรูมีความคึกคักและเติบโตอย่างต่อเนื่อง แต่มีจำนวนดีเวลลอปเปอร์น้อยรายที่สามารถพัฒนาคอนโดมิเนียมระดับลักชัวรีได้ตามความต้องการของลูกค้า

4) <u>การจัดหาผลิตภัณฑ์</u>

ก. ขั้นตอนการก่อสร้างโครงการ



ข. การสรรหาที่ดินเพื่อการพัฒนา

บริษัทจะพิจารณาหาที่ดินเพื่อการพัฒนาโดยการมองหาที่ดินที่มีต้นทุนต่ำ และมีศักยภาพในการพัฒนาในอนาคต โดยบริษัทมีแนวทางที่หลากหลายในการจัดหาที่ดิน เช่น บริษัทเป็นผู้ติดต่อกับเจ้าของที่ดินด้วยตัวเอง ซึ่งจะมีแหล่งที่มาจาก ผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดินโดยตรง และบริษัทยังมีช่องทางจากการเสนอขายจากตัวแทนขายที่ดินให้กับบริษัทเป็นระยะๆ บริษัทจะคัดเลือกจัดซื้อตามคุณสมบัติของที่ดินที่บริษัทต้องการเปรียบเทียบกับราคาที่ดินแปลงอื่นๆ ทั้งนี้ ที่ดินที่ผ่านการคัดเลือกจะถูกนำเสนอสู่การพิจารณาของคณะกรรมการบริหาร และ/หรือคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาก่อนการลงทุนทุกครั้ง

ค. การคัดเลือกผู้รับเหมา

เนื่องจากโครงการเจ้าพระยา เอสเตท ของบริษัทเป็นโครงการที่มีขนาดใหญ่และเน้นในด้านคุณภาพเป็นอย่างมากดังนั้น บริษัทจึงคัดเลือกผู้รับเหมาจากบริษัทก่อสร้างชั้นนำ โดยหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกผู้รับเหมาประกอบด้วย ความสามารถทางด้านเทคนิค วิธีการดำเนินงานก่อสร้างที่รวดเร็วและมีประสิทธิภาพ บุคลากรที่มีประสบการณ์และมีความชำนาญ และชื่อเสียงที่ไว้วางใจได้ในการส่งมอบงานที่เสร็จสมบูรณ์ภายในระยะเวลาและงบประมาณที่กำหนด รวมทั้งผู้รับเหมาที่ได้รับเลือกจะต้องเป็นบริษัทที่มีฐานะทางการเงินที่ดีและมีแหล่งเงินทุนสนับสนุนที่มั่นคง นอกเหนือจากนั้นบริษัทได้จัดจ้างที่ปรึกษาในการก่อสร้างชั้นนำเพื่อควบคุมดูแลและคอยตรวจสอบโครงการ เพื่อให้โครงการของบริษัท เป็นไปตามมาตรฐานคุณภาพและเสร็จสมบูรณ์ตามกำหนดการส่งมอบงาน

ทั้งนี้ บริษัทได้คัดเลือกผู้รับเหมาหลักสำหรับโครงการเจ้าพระยา เอสเตท แล้ว ได้แก่ บริษัท บีซีอีจีไทย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของกลุ่ม BCEG บริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างรายใหญ่ของประเทศสาธารณรัฐประชาชนจีน และมีสาขาอยู่ในหลายประเทศ โดยมีผลงานเป็นที่ยอมรับในระดับสากล

ง. การจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง

หลังจากทำการเซ็นสัญญาการก่อสร้าง ผู้รับเหมาหลักของโครงการจะเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดหาวัสดุก่อสร้าง ซึ่งในการเซ็นสัญญาเป็นแบบกำหนดราคาเหมารวมเพื่อเป็นการลดความเสี่ยงในการเพิ่มขึ้นของต้นทุนวัสดุก่อสร้างที่จะเกิดขึ้นกับบริษัท โดยจะมีการระบุมาตรฐานของวัสดุอุปกรณ์ไว้ล่วงหน้า ผู้รับเหมาจะต้องจัดหาวัสดุอุปกรณ์ให้ได้มาตรฐานทั้งตามข้อกำหนดการออกแบบและมาตรฐานคุณภาพที่ตั้งไว้ อีกทั้งผู้รับเหมาจะเป็นผู้รับความเสี่ยงในการเปลี่ยนแปลงของราคาสินค้าทั้งหมด

อย่างไรก็ตามบริษัทอาจมีการสั่งซื้อวัสดุอุปกรณ์บางส่วนที่มีรายละเอียดเป็นพิเศษ ซึ่งบริษัทจะมีความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของราคาสินค้าโดยคิดเป็นมูลค่าของวัสดุอุปกรณ์ที่คาดว่าจะจัดซื้อเอง แต่ก็เป็นเพียงส่วนน้อยเมื่อเทียบกับมูลค่าของโครงการ

จ. การคัดเลือกผู้บริหารโรงแรม

บริษัทคัดเลือกผู้บริหารโรงแรมโดยคำนึงถึงจุดยืนทางการตลาดและความเป็นเอกลักษณ์ของโรงแรมของบริษัท โดยจะพิจารณาเครือโรงแรมระดับโลกซึ่งมีเครือข่ายลูกค้าที่กว้างขวาง และเป็นเครือขนาดใหญ่ที่มีโรงแรมในเครือมาก โดยจะให้ความสำคัญกับเครือโรงแรมที่มีความโดดเด่นในเมืองใหญ่ทั่วโลก

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

สรุปผลการดำเนินงานและการวิเคราะห์ทางการเงิน

ข้อมูลตามงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้ว ปี 2560 ถึง 2563

1. งบแสดงฐานะทางการเงิน

	31 ธค. 2563	31 ธค. 2562	31 ธค. 2561	31 ธค 2560
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	388,328,464	274,043,223	1,517,968,181	425,109,756
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	100,502,312	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	1,690,993,705	2,362,812,871	1,932,820,577	1,269,274,710
สินค้าคงเหลือ	33,259,000			
ต้นทุนของสัญญา	304,760,154	308,736,672	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง				
และสาธารณูปโภค	8,405,445,875	8,270,383,484	5,842,742,804	3,465,740,032
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน	17,959,616	3,359,828	3,258,601	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	42,378,289	28,408,722	1,004,442	245,404,500
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	**10,883,125,103**	**11,247,744,800**	**9,398,296,917**	**5,405,528,998**
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน	70,808,105	1,992,745,610	1,764,912,934	1,581,813,813
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	143,651,406	-	-	-
เงินลงทุนเผื่อขาย	-	169,310,676	218,969,946	307,088,227
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-
เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	172,821,951	895,501,448	895,501,448	895,501,448
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	743,031,438	743,970,530	789,158,751	845,666,309
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	11,193,952,008	10,206,087,620	7,608,076,281	3,944,962,524
สิทธิการเช่า	-	-	-	99,973,099
ค่าความนิยม	3,614,375,768	3,614,375,768	3,614,375,768	3,614,375,768
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม	27,995,448	22,291,334	5,864,249	2,127,706
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	52,026,395	47,956,660	38,340,870	21,025,957
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	10,229,388	13,023,418	10,456,102	64,228,197
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	**16,028,891,907**	**17,705,263,064**	**14,945,656,349**	**11,376,763,048**
รวมสินทรัพย์	**26,912,017,010**	**28,953,007,864**	**24,343,953,266**	**16,782,292,046**
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	7,603,400,596	3,044,389,587	717,703,167	349,614,941
เจ้าหนี้จากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าที่เกิดจากสัญญา	4,187,519,552	4,442,462,544	3,863,059,642	2,444,229,957
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		11,374,237,507	-	-
หุ้นกู้ระยะสั้น	1,991,017,063	-	-	-
ส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,895,162,666	3,682,047,015	-	1,750,000,000
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	12,200,526			
เงินกู้ยืมระยะสั้น	120,996,850	7,998,450	8,312,624	8,899,511
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
ตั๋วแลกเงิน	389,454,054	380,992,887	437,071,705	667,275,353
ภาษีเงินนิติบุคคลได้ค้างจ่าย	2,612,368	1,606,885	26,935	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน	**16,202,363,675**	**22,933,734,875**	**5,026,174,073**	**5,220,019,762**

	31 ธค. 2563	31 ธค. 2562	31 ธค. 2561	31 ธค 2560
	บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง	5,124,109,505	-	1,485,322,090	796,411,973
เงินกู้ยืมระยะยาว	369,114,549	358,288,071	8,954,080,829	4,067,573,235
หนี้สินตามสัญญาเช่า	239,863,694	-	-	-
หุ้นกู้ระยะยาว		502,038,332	3,643,078,946	750,000,000
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	211,480,097	86,189,630	-	-
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	37,686,565	26,529,863	8,499,592	6,813,796
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	86,693,183	3,083,888	-	27,423,728
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	**6,068,947,593**	**976,129,784**	**14,090,981,457**	**5,648,222,732**
รวมหนี้สิน	**22,271,311,268**	**23,909,864,659**	**19,117,155,530**	**10,868,242,494**
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 13,263,993,608 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท	13,263,993,608			
หุ้นสามัญ 10,784,993,608 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท		10,784,993,608		
หุ้นสามัญ 10,785,353,544 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท			10,785,353,544	
หุ้นสามัญ 8,966,127,954 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท				8,966,127,954
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ 8,266,127,954 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท				
ชำระครบแล้ว	8,266,127,954	8,266,127,954	8,266,127,954	8,266,127,954
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	(1,559,517,810)	(1,559,517,810)	(1,559,517,810)	(1,559,517,810)
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	(819,437,470)	(819,437,470)	(819,437,470)	(819,437,470)
ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ	(732,872,059)	(732,872,059)	(732,872,059)	(732,872,059)
ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย	1,578,638,448	1,578,638,448	1,578,638,448	1,578,638,448
ขาดทุนสะสม	(2,075,419,821)	(1,714,846,968)	(1,358,954,122)	(895,103,718)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(341,579,224)	(343,992,042)	(422,836,205)	(277,685,843)
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	4,315,940,018	4,674,100,053	4,951,148,736	5,560,149,502
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	324,765,724	369,043,152	275,649,000	353,900,050
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	**4,640,705,742**	**5,043,143,205**	**5,226,797,736**	**5,914,049,552**
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	**26,912,017,010**	**28,953,007,864**	**24,343,953,266**	**16,782,292,046**

2. งบกำไรขาดทุนเฉพาะกิจการของบริษัท

งบกำไรขาดทุน

	สำหรับงวด เก้าเดือน สิ้นสุดวันที่	สำหรับงวด เก้าเดือน สิ้นสุดวันที่	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่
	31ธันวาคม 2563	31ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้					
รายได้จากการขายอาคารชุด	3,263,199,220	412,398,104	412,398,104	244,058,483	908,586,453
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	92,626,693				
รายได้ค่านายหน้า	-	-	-	474,953	1,056,037
รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	47,910,364	47,363,646	47,363,646	51,390,715	52,508,664
รายได้เงินปันผล	-	-	-	5,357,163	4,245,934
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		-	-	-	4,351,980
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	230,890,063	468,698,080	468,698,080	51,157,001	124,860,392
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	-	2,200,388	2,200,388	-	4,002
กำไรจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราว	-	-	-	502,312	-
รายได้อื่น	175,973,950	13,145,736	13,145,736	7,874,033	6,298,611
รวมรายได้	3,810,600,290	943,805,954	943,805,954	360,814,660	1,101,912,073
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขายอาคารชุด	1,559,722,217	181,486,318	181,486,318	146,939,094	544,426,173

ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม	87,913,535	-			
ค่าใช้จ่ายดำเนินงานทางตรงที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,862,952	2,789,313	2,789,313	3,012,279	3,187,394
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	207,752,824	182,983,795	182,983,795	180,459,038	286,521,239
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	821,859,621	464,418,079	464,418,079	209,216,400	207,374,636
ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร	40,167,188	39,936,288	39,936,288	42,701,304	51,126,666
ขาดทุนจากการเลิกกิจการในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์	739,898,310	-	-	-	-
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	22,111,925	15,636,400	15,636,400	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	3,482,288,572	887,250,193	887,250,193	582,328,115	1,092,636,108
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน	328,311,718	56,555,761	56,555,761	(221,513,455)	9,275,965
รายได้ทางการเงิน	614,479	7,271,405	7,271,405	8,821,330	5,726,863
ต้นทุนทางการเงิน	(609,146,299)	(454,612,865)	(454,612,865)	(330,076,314)	(211,390,676)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(280,220,102)	(390,785,699)	**(390,785,699)**	**(542,768,439)**	**(196,387,848)**
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	126,087,991	43,706,814	43,706,814	(344,685)	(3,002,322)
ขาดทุนสำหรับปี	**(406,308,093)**	**(434,492,513)**	**(434,492,513)**	**(542,423,754)**	**(193,385,526)**

3. งบกระแสเงินสด

	31 ธค. 2563	31 ธค. 2562	31 ธค. 2561	31 ธค. 2560
	บาท	บาท	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	1,140,799,371	(1,512,888,762)	358,268,704	1,457,803,195
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	654,575,721	(735,268,713)	(534,118,207)	(2,697,991,334)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(1,705,595,161)	877,738,294	1,316,686,268	490,606,462

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

<u>สรุปผลการดำเนินงานและการวิเคราะห์ทางการเงิน</u>

ข้อมูลตามงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้ว ปี 2560 ถึง 2563

1. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินที่ใช้ประกอบธุรกิจของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ประกอบด้วย

1.1 <u>ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภคตามงบการเงินของบริษัท ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ประกอบด้วย

โครงการ	รายละเอียดโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่รวมของโครงการ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ 31 ธ.ค. 63 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
โครงการอิลีเม้นท์ ศรีนครินทร์[1/]	คอนโดมิเนียมพักอาศัย	ถนนศรีนครินทร์ แขวงหนองบอน เขตประเวศ กรุงเทพฯ	13-0-89	12.35	-
โครงการพระราม 3	คอนโดมิเนียมพักอาศัย	ถนนวงแหวนอุตสาหกรรม แขวงช่องนนทรีย์ เขตยานนาวา กรุงเทพฯ	6-1-75	592.52	ติดภาระจำนอง[2/]
โครงการเจ้าพระยา เอสเตท • โฟร์ซีซั่นส์ ไพรเวท เรสซิเด้นซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา	คอนโดมิเนียมระดับอัลตร้าลักชัวรี่	ถนนเจริญกรุง 64 แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ	35-2-68	7,665.51	ติดภาระจำนอง[3/]
รวม				**8,270,38**	

<u>หมายเหตุ:</u>

[1/] โครงการอิลีเม้นท์ ศรีนครินทร์ เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น จำนวน 7 อาคาร ซึ่งมีลักษณะเป็นห้องชุดเพื่อพักอาศัยแบบ 1-2 ห้องนอน และเพื่อการพาณิชยกรรม จำนวนรวม 1,059 ยูนิต มูลค่าขายโครงการรวมทั้งสิ้นประมาณ 2,700 ล้านบาท (มูลค่าประมาณการโดยผู้ออกหุ้นกู้ ณ ปัจจุบัน) โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดไปแล้วจำนวน 1,055 ยูนิต คงเหลือ 4 ยูนิต

[2/] บริษัทได้จดจำนองที่ดินดังกล่าวรวมทั้งส่วนควบและส่วนต่อเติมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะถูกสร้างในอนาคต เพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันการออกหุ้นกู้ระยะยาวหุ้นกู้มีประกันของบริษัท คันทรี่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563 ซึ่งให้สิทธิผู้ออกหุ้นกู้ในการไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด โดยมีวงเงินจำนองจำนวน 2,000 ล้านบาท

[3/] บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทได้จดจำนองสิ่งปลูกสร้างโครงการ เจ้าพระยา เอสเตท เพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้ค่าก่อสร้างโครงการ เจ้าพระยา เอสเตท ภายใต้สัญญาหลักประกันแบบมีเงื่อนไข โดยการบังคับใช้สิทธิในการจดจำนองดังกล่าวจะดำเนินการได้ก็ต่อเมื่อปรากฏเหตุตามที่ระบุไว้ในสัญญา

1.2 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ตามงบการเงินของบริษัท ประกอบด้วย

โครงการ	รายละเอียดโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่รวมของโครงการ (ตารางฟุต)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ 31 ธ.ค. 62 (ล้านบาท) 2/	ภาระผูกพัน
Ovingdean Hall School	ที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง ตั้งอยู่ที่เมืองไบรตัน ประเทศอังกฤษ ทรัพย์สินดังกล่าวได้มีสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายหนึ่งซึ่งใช้ทรัพย์สินดังกล่าวในการประกอบธุรกิจโรงเรียนโดยสัญญาเช่ามีอายุคงเหลือประมาณ 12 ปี	Ovingdean Hall School, Greenways, Ovingdean, Brighton, London	881,654	743.97	ติดภาระจำนอง1/

หมายเหตุ:

1/ เมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2559 บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด ("บริษัทย่อย") ได้ทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารในต่างประเทศแห่งหนึ่งในจำนวน 9 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง โดยบริษัทย่อยดังกล่าวได้จดจำนอง ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการ Ovingdean Hall School เพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมดังกล่าว โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มียอดคงเหลือของเงินกู้ยืมจำนวน 9 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง หรือเท่ากับ 369.11 ล้านบาท

2/ โครงการมีมูลค่าตามราคาประเมินเท่ากับ 789.16 ล้านบาท มูลค่าประเมินโดยผู้ประเมินที่มีความเชี่ยวชาญในการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ในต่างประเทศ ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 20 ธันวาคม 2561

1.3 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ตามงบการเงินของบริษัท ประกอบด้วย

โครงการ	รายละเอียดโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่รวมของโครงการ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ 31 ธ.ค. 63 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
ที่ดิน จังหวัดฉะเชิงเทรา	-	-	79-3-63	203.38	ติดภาระจำนอง2/
โครงการพระราม 3	โรงเรียนนานาชาติ	ถนนวงแหวนอุตสาหกรรม แขวงช่องนนทรีย์ เขตยานนาวา กรุงเทพฯ	16-2-18.6	1,553.09	ติดภาระจำนอง3/
โครงการเจ้าพระยา เอสเตท	-	ถนนเจริญกรุง 64 แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ	35-2-68		ติดภาระจำนอง4/
• โรงแรม คาเพลลา กรุงเทพ และ โรงแรม โฟร์ซีซั่นส์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา	โรงแรมระดับอัลตร้า ลักชัวรี่	-	-	8,410.17	
สินทรัพย์อื่นๆ				39.45	-ไม่มี-
รวม				**10,206.09**	

หมายเหตุ:

1/ ที่ดินมูลค่าตามราคาประเมินเท่ากับ 1,118.71 ล้านบาท ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน กลต ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 2 พฤษภาคม 2561

2/ บริษัทได้จดจำนองที่ดินดังกล่าวรวมทั้งส่วนควบและส่วนต่อเติมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะถูกสร้างในอนาคต เพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันการออกหุ้นกู้ระยะยาวหุ้นกู้มีประกันของบริษัท คันทรี่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563 ซึ่งให้สิทธิผู้ออกหุ้นกู้ในการไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด โดยมีวงเงินจำนองจำนวน 1,000 ล้านบาท

3/ บริษัทได้จดจำนองที่ดินดังกล่าวรวมทั้งส่วนควบและส่วนต่อเติมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะถูกสร้างในอนาคต เพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันการออกหุ้นกู้ระยะยาวหุ้นกู้มีประกันของบริษัท คันทรี่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563 ซึ่งให้สิทธิผู้ออกหุ้นกู้ในการไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด โดยมีวงเงินจำนองจำนวน 2,000 ล้านบาท

4/ บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทได้จดจำนองสิ่งปลูกสร้างโครงการ เจ้าพระยา เอสเตท เพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้ค่าก่อสร้างโครงการ เจ้าพระยา เอสเตท ภายใต้สัญญาหลักประกันแบบมีเงื่อนไข โดยการบังคับใช้สิทธิในการจดจำนองดังกล่าวจะดำเนินการได้ก็ต่อเมื่อปรากฏเหตุตามที่ระบุไว้ในสัญญา โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มียอดคงเหลือของหนี้ค่าก่อสร้างจำนวน 11,185.53 ล้านบาท

สิทธิการเช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีสิทธิการเช่า ตามงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ประกอบด้วย

บริษัท	รายละเอียด	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ 31 ธ.ค. 63 (ล้านบาท)	หมายเหตุ	ภาระผูกพัน
บริษัท คันทรี่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)	สัญญาเช่าที่ดิน (Lease Agreement) ระหว่างสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (ผู้ให้เช่า) และบริษัท คันทรี่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า)	3,781.99	• เนื้อที่เช่า (Lease / Rentable Area): เนื้อที่ 35 ไร่ 2 งาน 68 ตารางวา • วัตถุประสงค์ : เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการเจ้าพระยา เอสเตท • อายุสัญญาเช่า (Lease Term) : 25 ปี	ติดภาระจำนอง1/
รวม		**3,781.99**		

หมายเหตุ:

1/ บริษัท และบริษัทแลนด์ มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทได้ให้สิทธิในการสวมสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าว ภายใต้สัญญาหลักประกันแบบมีเงื่อนไข เพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้ค่าก่อสร้างโครงการ เจ้าพระยา เอสเตท โดยการบังคับใช้สิทธิในการสวมสิทธิการเช่าจะดำเนินการได้ก็ต่อเมื่อปรากฏเหตุตามที่ระบุไว้ในสัญญา โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มียอดคงเหลือของหนี้ค่าก่อสร้างจำนวน 11,185.53 ล้านบาท

1.4 การเช่าทรัพย์สินเพื่อใช้ดำเนินงาน

ก. สัญญาเช่าอาคารสำนักงาน

บริษัททำสัญญาเช่าอาคารสำนักงานกับบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัทและบริษัทย่อย เลขที่ 898 อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์ ชั้นที่ 13 และ 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร โดยมีระยะเวลาเช่า 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 ตุลาคม 2564 และวันที่ 15 พฤศจิกายน 2565 รวมค่าเช่าและค่าบริการสาธารณูปโภคตลอดอายุสัญญา 7.07 ล้านบาท และ 21.12 ล้านบาท ตามลำดับ

ข. สัญญาเช่ารถยนต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทได้ทำสัญญาเช่ารถยนต์ 4 คัน จากบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัทและบริษัทย่อย โดยมีระยะเวลาเช่าประมาณ 4 ปี สิ้นสุด กรกฎาคม 2564 จำนวน 1 คัน มูลค่ารวมของค่าเช่าตลอดอายุสัญญา 3.72 ล้านบาท และ สิ้นสุดเมษายน 2564 จำนวน 3 คัน โดยมีมูลค่ารวมของค่าเช่าตลอดอายุสัญญา 2.93 ล้านบาท 2.93 ล้านบาท และ 3.16 ล้านบาท ตามลำดับ

2. นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทจะเข้าลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมโดยบริษัทจะลงทุนในสัดส่วนที่มากพอ ที่จะทำให้บริษัทสามารถเข้าไปมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการและกำหนดแนวทางของธุรกิจได้นอกจากนี้จะมีการแต่งตั้งตัวแทนจากบริษัทเข้าเป็นกรรมการของบริษัทที่ลงทุนตามความเหมาะสม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อย ดังนี้

บริษัทย่อย	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	ประเภทธุรกิจ	อัตราการถือหุ้นโดยบริษัท (ร้อยละ)
บริษัทย่อยทางตรง			
บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด[1/]	ประเทศไทย	ซื้อขายให้เช่าและดำเนินงานด้านอสังหาริมทรัพย์และการถือหุ้นในบริษัทอื่น	70.00
บริษัท บีซีอีจี คันทรี่กรุ๊ป เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด	ประเทศไทย	รับเหมาก่อสร้างอาคารและซ่อมแซมอาคาร	99.99
บริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์ทเนอร์ จำกัด	ประเทศมอริเชียส	ลงทุนในบริษัทอื่น	100.00
บริษัท ลีดดิ้ง สคูล พาร์ทเนอร์ชิพ จำกัด	ประเทศเกิร์นซีย์	ลงทุนในบริษัทอื่น	96.45
บริษัทย่อยทางอ้อม			
บริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเด้นซ์ จำกัด	ประเทศไทย	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเจ้าพระยา เอสเตท	67.78[(1)]
บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด	ประเทศเกิร์นซีย์	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	96.45[(2)]

(1) บริษัทถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด

(2) บริษัทถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท ลีดดิ้ง สคูล พาร์ทเนอร์ชิพ จำกัด

หมายเหตุ

1/ ภาระผูกพันของเงินลงทุนในบริษัทย่อย: ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทได้จำนำหุ้นของบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ทั้งจำนวนเพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้ค่าก่อสร้างโคร

คำอธิบายการวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงาน

ภาพรวมธุรกิจ

โครงการเจ้าพระยาเอสเตทซึ่งเป็นโครงการที่สำคัญที่สุดของบริษัท เริ่มส่งมอบห้องพักอาศัยโครงการโฟร์ซีซั่นส์ ไพรเวท เรสซิเด้นส์ (FSPR) ให้กับลูกค้าตั้งแต่ปลายปี 2562 ซึ่งเป็นการรับรู้รายได้ครั้งแรกของบริษัทหลังจากก่อสร้างมาเกือบ 5 ปี

โรงแรมโฟร์ซีซั่นส์กรุงเทพและโรงแรมคาเพลลากรุงเทพ (ธุรกิจโรงแรม) ซึ่งเป็น 2 โรงแรมภายใต้โครงการเจ้าพระยาเอสเตทพร้อมเปิดให้บริการตั้งแต่ต้นปี 2563 โดยโรงแรมโฟร์ซีซั่นส์กรุงเทพได้เปิดให้บริการจัดเลี้ยงงานแรกในเดือนมกราคม 2563 และมีความพร้อมที่จะให้บริการเต็มรูปแบบในเดือนมีนาคม 2563 ซึ่งการเปิดโรงแรมได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี ดังจะเห็นได้จากการที่โรงแรมที่มียอดจองห้องพักและยอดจองงานจัดเลี้ยงล่วงหน้าเข้ามาเป็นจำนวนมาก ในอีกด้านหนึ่งโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ ก็มีแผนที่จะเริ่มให้บริการแก่สาธารณชนในเดือนเมษายน 2563

อย่างไรก็ดีการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ส่งผลให้มีจำกัดการเดินทางในประเทศไทยและทั่วโลกในไตรมาสที่ 1 ปี 2563 ส่งผลกระทบโดยตรงต่อเศรษฐกิจไทยในทุกภาคส่วนโดยเฉพาะอย่างยิ่งต่อธุรกิจโรงแรม และปฏิเสธไม่ได้ว่าส่งผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อแผนการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยเป็นเหตุให้แผนการส่งมอบและการโอนอาคารชุดพักอาศัยของ FSPR ต้องเลื่อนออกไป และโรงแรม 2 แห่งต้องเลื่อนกำหนดการเปิดออกไป

ธุรกิจการขายสินทรัพย์

โครงการโฟร์ซีซั่นส์ไพรเวทเรสซิเด้นซ์ เป็นโครงการพักอาศัยจำนวน 366 ยูนิต โดยมีมูลค่าโครงการประมาณ 25,000 ล้านบาท ปัจจุบันมียอดขายที่รอการรับรู้รายได้มากกว่า 13,000 ล้านบาท (โดยในจำนวนนี้ลูกค้าส่วนใหญ่ได้จ่ายชำระเงินล่วงหน้าแล้วร้อยละ 30 ของมูลค่าสัญญา ซึ่งแสดงให้เห็นถึงคุณภาพของยอดขายที่รอการรับรู้รายได้) ในปี 2563 บริษัทรายงานรายได้จากการขายอาคารชุด 3,263.2 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 691 จากปีก่อน โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 52)

ตารางแสดงรายได้ ต้นทุน และอัตรากำไรขั้นต้นของโครงการโฟร์ซีซั่นส์ไพรเวทเรสซิเด้นซ์

หน่วย : ล้านบาท

	2562	2563	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายได้	412.4	3,263.2	691%
ต้นทุน	181.5	1,559.7	759%
อัตรากำไรขั้นต้น	*56%*	*52%*	

แม้ว่าบริษัทจะมีรายได้จะเพิ่มขึ้นอย่างเป็นนัยสำคัญ แต่ยอดโอนที่เกิดขึ้นก็ยังถือว่าต่างไปจากการคาดการณ์ของบริษัทก่อนสถานการณ์โควิด 19 อย่างเป็นสาระสำคัญ จากความจำเป็นที่รัฐบาลไทย (รวมทั้งทั่วโลก) ต้องจำกัดการเดินทาง ส่งผลให้เกิดความล่าช้าในการส่งมอบห้องพักอาศัย เนื่องจากยอดขายมากกว่าร้อยละ 50 ของยอดขายที่รอการรับรู้รายได้เป็นลูกค้าต่างชาติ

ธุรกิจโรงแรม

จากการเลื่อนกำหนดการเปิดให้บริการของโรงแรมโฟร์ซีซั่นส์ กรุงเทพ และโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ บริษัทจึงดำเนินนโยบายการควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างเข้มงวดเพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทสามารถรักษาสภาพคล่อง และมีความพร้อมที่จะกลับมาดำเนินงานเมื่อรัฐบาลยกเลิกการใช้มาตรการจำกัดการเดินทาง

ทั้งนี้โรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ ได้เริ่มเปิดดำเนินงานในเดือนตุลาคม 2563 ขณะที่โรงแรมโฟร์ซีซั่นส์กรุงเทพกลับมาเปิดดำเนินงานอีกครั้งในเดือนธันวาคม 2563 (เป็นที่น่าเสียดายเนื่องจากเปิดดำเนินงานในช่วงการระบาดรอบสองของโควิด 19 ช่วงปลายเดือนธันวาคม 2563) อย่างไรก็ตามบริษัทรายงานรายได้จากธุรกิจโรงแรมเป็นครั้งแรกจำนวน 92.6 ล้านบาท ในปี 2563

การจัดการภาระหนี้

โดยทั่วไปการพัฒนาโครงการมิกซ์ยูสขนาดใหญ่จะมีภาระหนี้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วงระยะเวลาการก่อสร้าง โดยภาระหนี้จะอยู่ในระดับสูงสุดเมื่อการก่อสร้างใกล้จะแล้วเสร็จ เช่นเดียวกับโครงการเจ้าพระยาเอสเตทที่มีภาระหนี้ตามตาราง ดังนี้

ตารางแสดงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน

หน่วย : ล้านบาท

	2559	2560	2561	2562	ไตรมาส 1 ปี 2563	ไตรมาส 2 ปี 2563	ไตรมาส 2 ปี 2563	ไตรมาส 4 ปี 2563
หนี้สิน	6,694	10,868	19,117	23,910	25,648	25,501	22,960	22,271
ทุน	5,973	5,914	5,227	5,043	4,094	4,610	4,582	4,641
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน	*1.12*	*1.84*	*3.66*	*4.74*	*6.27*	*5.53*	*5.01*	*4.80*

บริษัทรายงานอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนสูงสุดในไตรมาสที่ 1 ปี 2563 และค่อยๆ ลดลงจากการโอน FSPR ตลอดช่วงระยะเวลา

ต้นปี 2563 ฝ่ายบริหารได้บรรลุข้อตกลงการรีไฟแนนซ์สำหรับหนี้หลักของโครงการทั้งจำนวนในเดือนมีนาคม 2563 แต่การรีไฟแนนซ์ต้องถูกเลื่อนออกไปเนื่องจากสถานการณ์โควิด 19 ดังนั้น บริษัทจึงจำเป็นต้องดำเนินการตามแผนสำรองในการจัดหาเงิน เพื่อรองรับเงินกู้ยืมจากธนาคารผิงอัน (ผิงอัน) และในเดือนกันยายน 2563 เงินกู้ยืมที่นำมาใช้ในโครงการทั้งสิ้น จำนวน 375 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกาได้ถูกจ่ายชำระคืนภายในระยะเวลาซึ่งเงินส่วนหนึ่งมาจากการทำข้อตกลงการรีไฟแนนซ์กับผู้ร่วมทุนของโครงการ

เนื่องจากสถานการณ์โควิด 19 ส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจโรงแรม และยังส่งผลให้การโอนอาคารชุดต้องเลื่อนออกไป ฝ่ายบริหารจึงมีความมุ่งมั่นที่จะลดภาระหนี้ (เพื่อลดภาระจากต้นทุนทางการเงินจำนวนมาก) ฝ่ายบริหารจึงเสนอให้ขายโรงแรมทั้ง 2 แห่ง เพื่อให้สามารถลดภาระหนี้ได้อย่างรวดเร็ว

การขายโรงแรมโฟร์ซีซั่นส์ กรุงเทพ และโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ จะสร้างกระแสเงินสด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลดภาระหนี้ลงครึ่งหนึ่ง ซึ่งจะส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินลดลงเช่นเดียวกัน ช่วงระยะเวลาสองปีที่ผ่านมาต้นทุนทางการเงินสูงที่สุดของบริษัทเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 127 ของผลขาดทุนจากการดำเนินงาน

การขายโรงแรมได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2564

แนวโน้มของบริษัท

การขายโรงแรมจะส่งผลดีต่อบริษัท ดังนี้

ลดระดับหนี้และต้นทุนทางการเงิน

บริษัทจะนำเงินที่ได้รับจากการขายโรงแรมจำนวน 10,500 ล้านบาท ไปจ่ายชำระหนี้ที่มีอยู่ในปัจจุบันซึ่งจะทำให้ภาระหนี้ลดลงและส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ

สภาพคล่องดีขึ้น และการให้ความสำคัญกับสินทรัพย์ที่พร้อมโอน

หลังการทำธุรกรรมการขายโรงแรม บริษัทจะมีมูลค่าโครงการ FSPR เหลืออยู่ประมาณ 16,000 ล้านบาท (ซึ่งในจำนวนนี้ร้อยละ 50 จะเป็นยอดขายที่รอการรับรู้รายได้และส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 50 เป็นส่วนที่สร้างเสร็จและพร้อมโอน) ซึ่งจะทำให้ฐานะการเงินบริษัทแข็งแกร่งเนื่องจากสามารถแปลงสินทรัพย์เป็นเงินสด และรับรู้รายได้ได้อย่างทันที อัตรากำไรขั้นต้นที่ทำได้โดยเฉลี่ยสำหรับ FSPR อยู่ที่ 53% และบริษัทมีความตั้งใจที่จะรักษาระดับ GP นี้ไว้ตลอด

การปรับปรุงระดับหนี้หมายถึงการที่รายได้ทั้งหมดที่เหลือที่จะเรียกเก็บมีมูลค่ามากกว่า 10 เท่าของยอดหนี้คงเหลือ นอกจากนั้นกระแสเงินสดส่วนเกินจะเป็นที่มาของแหล่งเงินทุนที่สำคัญ เนื่องจากบริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาโครงการมิกซ์ยูสด้านการศึกษาและโครงการที่อยู่อาศัยบริเวณพระราม 3 และโครงการมิกซ์ยูสด้านโครงการค้าปลีก และโครงการที่อยู่อาศัยในจังหวัดฉะเชิงเทรา ทั้งสองโครงการบริษัทได้ซื้อที่ดินแล้ว และพร้อมที่จะดำเนินการต่อในปี 2564

สรุปผลการดำเนินงานในปี 2563

หน่วย : ล้านบาท

งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม, 2562	31 ธันวาคม, 2563	ร้อยละ
รายได้			
รายได้รวม	**943.81**	**3,810.60**	**303.75**
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนขายอาคารชุด	181.49	1,559.72	759.42
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม	0.00	87.91	100.00
ค่าใช้จ่ายดำเนินงานทางตรงที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2.79	2.86	2.64
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	182.98	207.75	13.54
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	464.42	821.86	76.97
ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร	39.94	40.17	0.58
ขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์	0.00	739.90	0.00
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	15.64	22.11	41.41
ค่าใช้จ่ายรวม	**887.25**	**3,482.29**	**292.48**
กำไรจากการดำเนินงาน	**56.56**	**328.31**	480.51
รายได้ทางการเงิน	7.27	0.61	(91.55)
ต้นทุนทางการเงิน	(454.61)	(609.15)	33.99
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	**(390.79)**	**(280.22)**	**(28.29)**
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	43.71	126.09	188.49
ขาดทุนสุทธิสำหรับปี	**(434.49)**	**(406.31)**	**(6.49)**

รายได้

บริษัทรายงานรายได้รวมสำหรับปี 2563 จำนวน 3,810.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 303 จากปี 2019 ซึ่งสาเหตุหลักเกิดจาก

- รายได้จากการขายอาคารชุด FSPR สำหรับปี จำนวน 3,263.20 ล้านบาท
- รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม จำนวน 92.63 ล้านบาท
- กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 230.89 ล้านบาท

ค่าใช้จ่าย

บริษัทรายงานค่าใช้จ่ายรวมในปี 2563 จำนวน 3,482.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 292 จากปี 2562 สาเหตุที่สำคัญเกิดจาก

- ต้นทุนขายอาคารชุด FSPR ระหว่างปีมีจำนวน 1,559.72 ล้านบาท โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 52
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 821.86 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายก่อนเปิดดำเนินงานของทั้งโรงแรมโฟร์ซีซั่นส์ กรุงเทพ และโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ ตลอดปี (ระยะเวลาก่อนเปิดดำเนินงานใช้เวลามากขึ้นจากผลกระทบของโควิด 19)
- ขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์ จำนวน 739.90 ล้านบาท (โปรดดูด้านล่าง)

กำไรจากการดำเนินงาน

บริษัทรายงานกำไรจากการดำเนินงานในปี 2563 จำนวน 328.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 481 จากปี 2562

ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทรายงานต้นทุนทางการเงินในปี 2563 จำนวน 609.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 34 จากปี 2562 จากการที่ภาระหนี้อยู่ในระดับสูงในช่วงเวลาดังกล่าว

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

บริษัทรายงานผลขาดทุนสุทธิสำหรับปี 2563 จำนวน 406.31 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 6 จากปี 2563

ขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์

ถึงแม้ว่าการขายโรงแรมจะยังไม่เกิดขึ้น แต่บริษัทได้พิจารณาและประมาณค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรมตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 เรื่องการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยกำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรมจากมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการจำหน่ายซึ่งส่วนใหญ่เป็นเงินสดสุทธิที่ได้รับจากสินทรัพย์ตามกลยุทธ์การขายโรงแรม

ผู้บริหารได้ทำการทดสอบการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับส่วนงานธุรกิจโรงแรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และได้รับรู้ประมาณการค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายในงบการเงิน รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 739.90 ล้านบาท ซึ่งผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวถือเป็นผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีได้ในอนาคต ดังนั้น กลุ่มบริษัทจึงได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากรายการดังกล่าว จำนวน 205.79 ล้านบาท

ส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนสุทธิจากรายการดังกล่าวในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 534.11 ล้านบาท

ตารางแสดงผลกระทบจากการด้อยค่าสินทรัพย์

หน่วย : ล้านบาท

งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2563	ผลกระทบจากการด้อยค่า	ไม่รวมผลกระทบจากการด้อยค่า
รายได้			
รวมรายได้	**3,810.60**	**0.00**	**3,810.60**
ค่าใช้จ่าย			
รวมค่าใช้จ่าย	**3,482.29**	**(739.90)**	**2,742.39**
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	**328.31**	**(739.90)**	**1,068.21**
รายได้ทางการเงิน	0.61	0.00	**0.61**
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(609.15)	0.00	**(609.15)**
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	**(280.22)**	**(739.90)**	**459.68**
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	126.09	(205.79)	**331.88**
ขาดทุนสุทธิสำหรับปี	**(406.31)**	**(534.11)**	**127.80**

เหตุผลของการขายโรงแรมได้ระบุไว้ข้างต้น แต่ผู้บริหารอยากเน้นให้เห็นผลกระทบของการด้อยค่า โดยตารางข้างต้นแสดงผลกระทบทั้งหมดสำหรับรายการพิเศษที่ไม่เกิดขึ้นประจำนี้

ถึงแม้ว่าบริษัทจะรายงานผลการดำเนินงานโดยรวมในปี 2563 ขาดทุน 406.31 บาท แต่หากแยกพิจารณาผลกระทบของการด้อยค่า (เนื่องจากรายการขายยังไม่เกิดขึ้น) บริษัทมีกำไรสุทธิสำหรับปี 2563 จำนวน 127.80 ล้านบาท

ฐานะการเงิน

บริษัทมีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 26,912.02 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ที่มีสินทรัพย์รวมจำนวน 28,953.01 ล้านบาท สินทรัพย์รวมลดง 2,040.99 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 7.05 โดยสาเหตุหลักเกิดจากการการลดลงของเงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน จำนวน 1,921.94 ล้านบาท เนื่องจากนำไปจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมที่นำมาใช้ในโครงการเจ้าพระเอสเตทในระหว่างปี 2563 และเงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างสำหรับใช้ในการก่อสร้างโรงแรมโฟร์ซีซั่นส์ กรุงเทพ ริมแม่น้ำเจ้าพระยา และโรงแรมคาเพลา กรุงเทพ ลดลงจำนวน 722.68 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามความคืบหน้าของการก่อสร้าง นอกจากนั้น ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ลดลง 671.82 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากการลดลงของเงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างสำหรับใช้ในการก่อสร้างโครงการ โฟร์ซีซั่นส์ ไพรเวท เรสซิเด้นซ์ ลดลง 970.61 ล้านบาท อย่างไรก็ตามที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เพิ่มขึ้นจำนวน 135.07 ล้านบาท และ 987.86 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเพิ่มขึ้นเนื่องจากการก่อสร้างของโครงการเจ้าพระยาเอสเตท

บริษัทมีหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 22,271.31 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ที่มีหนี้สินรวมจำนวน 23,909.87 ล้านบาท หนี้สินรวมลดลง 1,638.56 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 6.85 สาเหตุหลักเกิดจากในเดือนกันยายน 2563 เงินกู้ยืมที่นำมาใช้ในโครงการเจ้าพระยาเอสเตท ทั้งสิ้นจำนวน 375 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกาได้ถูกจ่ายชำระคืนภายในระยะเวลา ซึ่งเงินส่วนหนึ่งมาจากการทำข้อตกลงการรีไฟแนนซ์กับผู้ร่วมทุนของโครงการ ดังนั้น จากการทำข้อตกลงการรีไฟแนนซ์กับผู้ร่วมทุนของโครงการจึงเป็นสาเหตุหลักที่ทำให้เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 4,559.01 ล้านบาท และเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างส่วนที่ครบกำหนดชำระเกินกว่า 1 ปี เพิ่มขึ้นจำนวน 5,124.11 ล้านบาท

บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 4,640.71 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ที่มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 5,043.14 ล้านบาท ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง 402.43 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 7.98 สาเหตุหลักเกิดจากผลขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นสำหรับปี 2563

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2563	**2562**
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)		
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า) (Current Ratio)	0.67	0.49
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า) (Quick Ratio)	0.13	0.11
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า) (Operating Cash Flow Ratio)	0.06	(0.11)
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Operating Efficiency Ratio)		
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า) (Accounts Receivable Turnover)	39.46	63.70
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน) (Days of Receivables)	9.12	5.65
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า) (Accounts Payable Turnover)	16.22	4.17
ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน) (Days of Payables)	22.22	86.43
ระยะเวลาการแปลงเป็นเงินสด (วัน) (Cash Conversion Cycle)	(13.08)	(80.68)
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)		
อัตรากำไรขั้นต้น (%) (Gross Profit Margin)	52.20%	55.99%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%) (Operating Profit Margin)	(12.45%)	(105.36%)
อัตรากำไรสุทธิ (%) (Net Profit Margin)	14.73%	56.30%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%) (Return on Equity)	(8.39%)	(8.46%)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%) (Return on Assets)	(1.50%)	(1.60%)
อัตราหมุนเวียนของสินทรัพย์ (เท่า) (Total Assets Turnover)	0.14	0.04
อัตราส่วนวิเคราะห์ความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Leverage Ratio)		
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (เท่า) (Debt to Equity Ratio)	4.80	4.74
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า) (Interest Coverage Ratio)	0.54	0.14
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%) (Dividend Payout Ratio)	-	-

กระแสเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 388.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 114.3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 41.7 โดยบริษัทมีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 1,140.8 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่มาจากกำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน จำนวน 900.5 ล้านบาท ลดลงของที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภคโครงการโฟร์ซีซั่นส์ ไพรเวท เรสซิเด้นซ์ จำนวน 506.1 และการลดลงของเงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง จำนวน 722.7 ล้านบาท นอกจากนั้นบริษัทมีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมการลงทุนจำนวน 654.7 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่ได้มาจากเงินสดรับจากเงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกันจำนวน 1,905.6 ล้านบาท แต่ในขณะเดียวกันบริษัทได้จ่ายเงินเพื่อซื้อสินทรัพย์ถาวรเพื่อการก่อสร้างโรงแรมโฟร์ซีซั่นส์ กรุงเทพ ริมแม่น้ำเจ้าพระยา และโรงแรมคาเพลา กรุงเทพ จำนวน 1,248.5 ล้านบาท อย่างไรก็ตามบริษัทใช้เงินไปในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 1,705.6 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ระยะยาว จำนวน 2,318.8 ล้านบาท แต่บริษัทได้รับเงินจากการออกหุ้นกู้ จำนวน 591.0 ล้านบาท และได้รับเงินจากการออกตั๋วแลกเงินจำนวน 172.6 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 274.0 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2561 จำนวน 1,243.9 ล้านบาท โดยบริษัทและบริษัทย่อยใช้เงินสดสุทธิไปในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 1,512.9 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้นของที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภคจำนวน 472.8 ล้านบาท และมาจากการเพิ่มขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นจำนวน 465.7 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัทและบริษัทย่อยได้ใช้เงินไปในกิจกรรมการลงทุนจำนวน 735.3 ล้านบาท โดยเป็นการจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ถาวรเพิ่มเติมจำนวน 358.9 ล้านบาท และจ่ายเพื่อเงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพันจำนวน 366.2 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมจัดหาเงินบริษัทและบริษัทย่อยได้รับเงินสดกิจกรรมการจัดหาเงินจำนวน 877.7 ล้านบาท โดยเป็นการออกหุ้นกู้ระยะยาว จำนวน 500.0 ล้านบาท และมีเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 455.2 ล้านบาท และออกตั๋วแลกเงินเพิ่มจำนวน 89.7 ล้านบาท แต่ได้จ่ายคืนเงินตั๋วแลกเงินที่ครบกำหนดจำนวน 168.2 ล้านบาท

สรุปเงินสดสุทธิได้มาและใช้ไปในกิจกรรมต่างๆ ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561**	**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562**	**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563**
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	358.3	(1,512.9)	1,140.8
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(534.1)	(735.3)	654.7
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	1,316.7	877.7	(1,705.6)

ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

บริษัทมีรายได้หลักจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น ผลประกอบการของบริษัทจะขึ้นอยู่กับช่วงของการรับรู้รายได้อันเนื่องมาจากการโอนกรรมสิทธิ์จากโครงการต่างๆ ของบริษัท อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ขยายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่จะสามารถก่อให้เกิดรายได้อย่างต่อเนื่อง เช่น การลงทุนในโครงการโรงเรียนคอนคอร์เดีย กรุงเทพ นอกจากนี้ ปัจจัยสำคัญอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อรายได้ในอนาคตของบริษัท เช่น ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศและทั่วโลกในแต่ละช่วงเวลา สภาวะการแข่งขัน รวมถึงต้นทุนการก่อสร้าง เป็นต้น

ปัจจัยความเสี่ยง

บริษัทให้ความสำคัญในการบริหารความเสี่ยงในปัจจัยต่างๆที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญ ให้สามารถควบคุมและ อยู่ในระดับที่บริษัทสามารถยอมรับได้ ทั้งนี้ปัจจัยความเสี่ยงหลักสามารถสรุปได้ดังนี้

1. ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์

1.1 ความเสี่ยงจากความไม่ต่อเนื่องในการรับรู้รายได้

เนื่องจากบริษัทเริ่มดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ปี 2553 ซึ่งมีการรับรู้รายได้จากสินทรัพย์เพื่อขายและสินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง ปัจจุบันมีรายได้หลักจากสินทรัพย์เพื่อขายได้แก่ โครงการอิลีเม้นท์ ศรีนครินทร์ ที่ปัจจุบันได้ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มทยอยรับรู้รายได้ตั้งแต่ปี 2556 และ โครงการโฟร์ซีซั่นส์ ไพรเวท เรสซิเด้นซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ที่ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มรับรู้รายได้ตั้งแต่ไตรมาศ 4 ปี 2562 เป็นต้นมา นอกจากนั้นบริษัทยังมีค่าเช่าจากจากโครงการ Ovingdean Hall School ระหว่างที่ยังไม่รับรู้รายได้จากการขายบริษัทยังมี อีกทั้ง รายได้จากสินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่องจากโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ ที่เปิดดำเนินการอย่างเป็นทางการในเดือนตุลาคม 2563 และจากโรงแรมโฟร์ซีซั่นส์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ที่เปิดดำเนินการอย่างเป็นทางการในเดือนธันวาคม 2563

จากโครงการที่ดำเนินอยู่ข้างต้นนั้น ที่ผ่านมาอาจส่งผลให้การรับรู้รายได้ของบริษัทไม่ต่อเนื่องในระยะสั้น แต่ทั้งนี้ในปี 2563 เป็นต้นไป ทางบริษัทจะมีรายได้จากสินทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งหลักๆ มาจากการโอนโครงการโฟร์ซีซั่นส์ ไพรเวท เรสซิเด้นซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยาและการเปิดดำเนินการของธุรกิจโรงแรมเพื่อความต่อเนื่องของการรับรู้รายได้

1.2 ความเสี่ยงจากการลงทุนในโครงการต่างๆ

ธุรกิจหลักของบริษัทคือ พัฒนาและลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจมีความเสี่ยงจากการลงทุนแล้วไม่ได้รับผลตอบแทนตามที่คาดการณ์ไว้ ดังนั้นบริษัทจึงสรรหาโครงการที่มีศักยภาพเหมาะสมแก่บริษัทและมีผลตอบแทนที่ดี เพื่อให้ได้มาซึ่งโครงการดังกล่าว บริษัทจึงมีนโยบายในการพิจารณาลงทุนที่เข้มงวด มีการจัดทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอย่างเคร่งครัด พิจารณาถึงผลตอบแทน ความเสี่ยงในด้านต่างๆ ต้องมีการทำ Due Diligence อย่างละเอียด มีการว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญในด้านต่างๆ เช่น ที่ปรึกษาด้านกฎหมาย ที่ปรึกษาด้านการเงิน ที่ปรึกษาด้านการตลาด เพื่อให้ได้มาซึ่งข้อมูลประกอบการตัดสินใจในการลงทุนได้อย่างเพียงพอ นอกจากนั้นยังมีการกำหนดแผนการดำเนินงานไว้อย่างชัดเจน ซึ่งในการกำหนดแผนงานนั้นได้คำนึงถึงปัจจัยภายนอกที่อาจส่งผลให้ไม่สามารถดำเนินการตามแผนงานและหนทางแก้ไข อีกทั้งยังมีแผนงานในการติดตามผลการดำเนินนานอย่างสม่ำเสมอและเป็นระบบ

ทั้งนี้โครงการต่างๆ ที่จะดำเนินการลงทุนนั้นจะต้องผ่านการพิจารณาจากฝ่ายบริหารเป็นอย่างดี รวมถึงผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการของบริษัท ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญเพื่อให้มั่นใจว่าโครงการนั้นๆ เป็นการลงทุนที่เหมาะสมแก่บริษัท

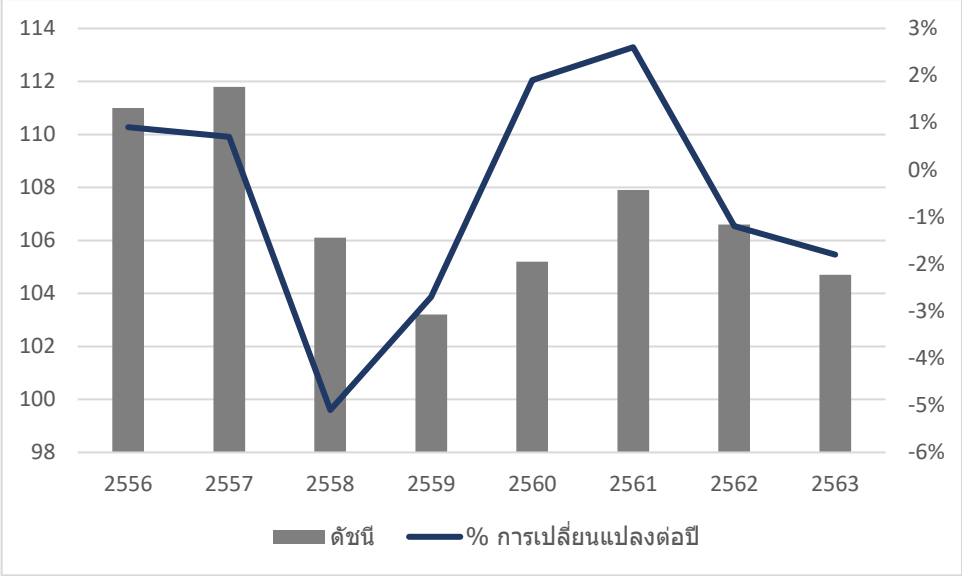
2. ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน

2.1 ความเสี่ยงด้านการควบคุมต้นทุนการก่อสร้าง

ในการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์นั้น การควบคุมต้นทุนก่อสร้างเป็นหนึ่งในปัจจัยที่สำคัญที่จะส่งผลต่อผลตอบแทนของโครงการ วัสดุก่อสร้างนั้นเป็นต้นทุนหลักที่สำคัญ โดยค่าก่อสร้างมักมีความเปลี่ยนแปลงไปมา โดยในช่วงปีที่ผ่านมา กระทรวงพาณิชย์ รายงานว่า ดัชนีรวมวัสดุก่อสร้างในปี 2563 มีจำนวน 104.7 ปรับตัวลดลง ร้อยละ 1.8 จากดัชนีจำนวน 106.6 ในปี 2562

ดัชนีรวมวัสดุก่อสร้าง

	2556	2557	2558	2559	2560	2561	2562	2563
ดัชนี	111	111.8	106.1	103.2	105.2	107.9	106.6	104.7
% การเปลี่ยนแปลงต่อปี	0.9%	0.7%	-5.1%	-2.7%	1.9%	2.6%	-1.2%	-1.8%



แหล่งข้อมูล กระทรวงพาณิชย์

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

2.2 ความเสี่ยงจากการขายโครงการไม่ได้ตามประมาณการ

บริษัทมีการทำประมาณการ การขายห้องชุดของโครงการคอนโดมิเนียม และกำหนดราคาห้องพักรวมถึงยอดเข้าพักของโรงแรมทั้งสองไว้ แต่หากบริษัทไม่สามารถขายโครงการและห้องพักได้จำนวนหรือราคาตามที่คาดการณ์ไว้อาจจะส่งผลต่อผลการดำเนินงานของโครงการและผลกำไรของบริษัทได้

ถึงแม้ที่ผ่านมาบริษัทยังไม่มีโครงการใดที่มียอดขายไม่เป็นไปตามประมาณการอย่างมีนัยสำคัญ แต่ด้วยตระหนักถึงความเสี่ยงนี้ บริษัทได้กำหนดแผนการขายโดยมีทีมงานที่ประสบการณ์และมีความเชี่ยวชาญในธุรกิจนั้นๆ อีกทั้งยังมีการวางแผนการขายโดยคำนึงถึงผลกระทบต่างๆ อีกทั้งในกระบวนการขายได้จัดหาหลายช่องทางเพื่อบรรลุยอดขายตามที่ได้ตั้งไว้ อาทิเช่น ได้จัดหาบริษัทที่เป็นนายหน้าทางด้านการขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญสูงและมีเครือข่ายลูกค้าทั้งในและต่างประเทศ ดังนั้น ทางบริษัทจึงมีความมั่นใจว่าจะสามารถดำเนินการได้ตามเป้าหมายที่วางไว้ บริษัทยังมีการติดตามผลการดำเนินการอย่างใกล้ชิด มีการวิเคราะห์สถานการณ์อย่างต่อเนื่อง และมีนโยบายในการปรับเปลี่ยนแผนการขายให้เหมาะสมต่อสภาพเศรษฐกิจในเวลานั้นๆ อย่างทันท่วงที ที่ผ่านมา บริษัทยังไม่มีโครงการใดที่มียอดขายไม่เป็นไปตามประมาณการอย่างมีนัยสำคัญ

ในส่วนของยอดเข้าพักของโรงแรมนั้น บริษัทมีความมั่นใจว่าจะสามารถหาลูกค้าเข้ามาพักได้ตามประมาณการ เนื่องจากโรงแรมแต่ละแห่งมีการออกแบบและกำหนดราคาที่เหมาะสมกับลูกค้ากลุ่มเป้าหมายเป็นอย่างดี โดยที่ได้รับการปรึกษาจากทีมโรงแรมทั้งสองแห่งที่มีประสบการณ์ยาวนาน และมีความเชี่ยวชาญในตลาดโรงแรมสูง ประกอบกับเครือโรงแรมทั้งสองแห่งมีศักยภาพในการบริหารโรงแรมสูง และมีฐานลูกค้าที่แข็งแกร่ง ซึ่งจะเป็นส่วนสนับสนุนให้การเข้าพักเป็นไปตามประมาณการที่บริษัทคาดการณ์ไว้ได้

2.3 ความเสี่ยงด้านธุรกิจโรงแรมและอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว

เนื่องจากธุรกิจประเภทโรงแรมมีความสัมพันธ์กับจำนวนของนักท่องเที่ยวทั้งในและต่างประเทศ ดังนั้น จึงมีปัจจัยความเสี่ยงจากภายนอกที่ทำให้เกิดความผันผวนของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว ซึ่งปัจจัยเหล่านี้อยู่เหนือการควบคุมของบริษัท เช่น การก่อการร้าย การแพร่ระบาดของโรคติดต่อแบบเฉียบพลัน ภัยธรรมชาติ รวมถึงเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดความไม่สงบภายในประเทศ และภาวะเศรษฐกิจถดถอยทั่วโลก ซึ่งอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อปริมาณนักท่องเที่ยวในประเทศ และนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศที่กำลังจะเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทย ซึ่งผลกระทบนี้

อย่างไรก็ดี ผู้บริหารมีความมั่นใจในศักยภาพการดำเนินธุรกิจโรงแรมของบริษัท เนื่องจากมีผู้บริหารโรงแรมและทีมงานระดับโลกที่มีความเชี่ยวชาญและมีประสบการณ์สูงเป็นผู้ดำเนินการบริหารโรงแรม มีแบรนด์โรงแรมที่มีชื่อเสียงและเป็นที่ยอมรับระดับโลก ประกอบกับมีทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพสูง และมีจุดขายที่โดดเด่นในตลาด จึงมั่นใจได้ว่าโครงการของบริษัทจะเป็นที่ต้องการและได้รับการตอบรับอย่างดี แม้ในภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวก็ตาม

3. ความเสี่ยงด้านการเงิน

3.1 ความเสี่ยงจากการเข้าถึงแหล่งเงินทุน

บริษัทมีการลงทุนในโครงการขนาดใหญ่ที่ต้องใช้เงินลงทุนสูงในการพัฒนาและก่อสร้างโครงการ จึงจำเป็นต้องพึ่งพาแหล่งเงินทุนหลากหลายทั้งเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน การออกหุ้นเพิ่มทุน การออกตราสารหนี้ต่างๆ เช่น หุ้นกู้ และตั๋วแลกเงิน รวมทั้งเงินทุนหมุนเวียนจากการขายคอนโดมีเนียมก่อนสร้างเสร็จ ซึ่งหากบริษัทไม่สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนที่เพียงพอตามแผนพัฒนาโครงการที่บริษัทกำหนดไว้ อาจส่งผลกระทบต่อแผนการดำเนินงานและผลประกอบการได้

อย่างไรก็ตาม บริษัทมีความมั่นใจว่า บริษัทจะสามารถหาเงินลงทุนได้ตามเป้าหมาย เนื่องจากบริษัทมีการวางแผนทางการเงินอย่างรัดกุม โดยคำนึงถึงเงินสดหมุนเวียนภายในโครงการและประเมินความสามารถในการหาแหล่งเงินทุนของบริษัทอยู่เสมอ นอกจากนี้ บริษัทวางแผนทางการเงินโดยคำนึงถึงความสามารถในการชำระหนี้ รวมถึงสัดส่วนของหนี้สินต่อทุน ที่จะต้องควบคุมให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมอีกด้วย

3.2 ความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน

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

3.3 ความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

ความเคลื่อนไหวของอัตราดอกเบี้ยมีผลกระทบต่อบริษัท ในกรณีที่ดอกเบี้ยปรับตัวสูงขึ้นลูกค้าจะชะลอการซื้อลง เนื่องจากต้นทุนการซื้อสังหาริมทรัพย์ของลูกค้าสูงขึ้น รวมถึงในด้านของต้นทุนทางการเงิน เนื่องจากบริษัทต้องได้รับการสนับสนุนจากสถาบันการเงินในรูปของเงินกู้เพื่อนำมาก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์

อย่างไรก็ดี บริษัทมีการวางแผนงานควบคุมผลกระทบจากความเสี่ยงในภาวะอัตราดอกเบี้ยขาขึ้นอย่างใกล้ชิด โดยปัจจุบันเงินกู้ส่วนใหญ่ของบริษัทนั้นเป็นเงินกู้ที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ เพื่อหลีกเลี่ยงผลกระทบจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย และหากต้องมีการใช้ดอกเบี้ยลอยตัว บริษัทจะมีการพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเช่น Currency Swap เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว นอกจากนี้บริษัทยังได้การสร้างพันธมิตรทางธุรกิจกับธนาคารพาณิชย์หลายแห่งเพื่อเปรียบเทียบข้อเสนอที่มีต้นทุนเหมาะสมที่สุดให้กับทั้งบริษัทและลูกค้าอีกด้วย

3.4 ความเสี่ยงด้านการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทจะมีหน้าที่ในการดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity ratio) ตลอดอายุหุ้นกู้ เป็นอัตราส่วนไม่เกิน 5.5 : 1 (ห้าจุดห้าต่อหนึ่ง) เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาสของผู้ออกหุ้นกู้ในแต่ละไตรมาส ตามงบการเงินรวมรายไตรมาส และ ณ วันสิ้นปีบัญชีของผู้ออกหุ้นกู้ในแต่ละปี ตามงบการเงินรวมประจำปี ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิฯ หุ้นกู้มีประกันครั้งที่ 1/2563

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามนิยามในข้อกำหนดสิทธิฯ หุ้นกู้เท่ากับ 3.4 เท่า ซึ่งยังเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิฯ หุ้นกู้มีประกันครั้งที่ 1/2563 อย่างไรก็ตาม หากในอนาคตบริษัทเริ่มแผนการพัฒนาโครงการเพิ่มเติมได้แก่ โครงการก่อสร้างที่พักอาศัยย่านพระราม 3 หรือการลงทุนในโครงการโรงเรียนนานาชาติ บริษัทอาจมีแผนการระดมทุนเพิ่มเติมจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินหรือการออกหุ้นกู้รุ่นใหม่เพิ่มเติม ซึ่งอาจส่งผลให้บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นและใกล้กับระดับอัตราส่วนตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิฯ หุ้นกู้นี้

อย่างไรก็ดี บริษัทเชื่อมั่นว่าจะสามารถรักษาอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity ratio) ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิฯ หุ้นกู้ได้ ทั้งนี้ บริษัทมีแผนที่จะลดหนี้สินโดยการชำระคืนหุ้นกู้อย่างต่อเนื่องจากกระแสเงินสดจากการรับรู้รายได้จากโครงการโฟร์ซีซั่นส์ ไพรเวท เรสซิเด้นซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา

4. ความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมียอดคงค้างตั๋วแลกเงินระยะสั้น อายุไม่เกิน 270 วัน คงค้างมูลค่ารวม 395 ล้านบาท (ราคาหน้าตั๋ว) ซึ่งจะครบกำหนดในระหว่างวันที่ 15 มกราคม 2564 - 11 พฤษภาคม 2564 และมียอดคงค้างหุ้นกู้ยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอน มูลค่ารวมทั้งสิ้น 3,908.40 ล้านบาท ซึ่งจะครบกำหนดในระหว่างวันที่ 23 มีนาคม 2564 – 6 กันยายน 2564 และบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงิน จำนวน 1 แห่งรวม จำนวน 369.11 ล้านบาท เพื่อนำมาใช้สำหรับการลงทุนในโครงการโอวิงดีน ฮอล สคูล โดยที่สถาบันการเงินดังกล่าว ไม่มีการกำหนดการดำรงอัตราส่วนทางการเงินใดๆ ทั้งนี้ เงินกู้ยืม จำนวน 369.11 ล้านบาท จะครบกำหนดชำระในวันที่ 17 ตุลาคม 2564 นี้ นอกจากนี้ บริษัทมีเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างของโครงการเจ้าพระยาเอสเตท จำนวน 11,185.53 ล้านบาท ซึ่งมีข้อตกลงในการจ่ายชำระคืนหนี้จำนวน 6,053.76 ล้านบาท ในวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และจำนวน 5,131.77 ล้านบาท ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2565

ทั้งนี้บริษัทมีแผนที่จะชำระคืนตราสารหนี้ วงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน และเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างโดยกระแสเงินสดจาก

1) การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินงานโรงแรมโฟร์ซีซั่นส์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา และโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ

2) การขายโครงการโฟร์ซีซั่นส์ ไพรเวท เรสซิเด้นท์ กรุงเทพ ซึ่งได้ทำการโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้มาอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ไตรมาส 4 ของปี 2562 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีมูลค่าโครงการรอการโอนกรรมสิทธิ์ (Backlog) มูลค่าประมาณ 8,000 ล้านบาท และห้องชุดที่รอขายมูลค่า 8,000 ล้านบาท

5. ความเสี่ยงทางด้านนโยบายจากภาครัฐ

5.1 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับและกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทและอาจส่งผลต่อต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการของบริษัทโดยตรง เช่น ข้อบังคับของผังเมืองเรื่องอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ที่ดิน (FAR) นโยบายการกำหนดพื้นที่ส่วนกลาง ขอบเขตการประเมินและการจัดทำรายงานผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (EIA) ฯลฯ ซึ่งหากมีการเปลี่ยนแปลงไปในทางที่เข้มงวดขึ้นก็อาจจะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของบริษัทได้

อย่างไรก็ดี บริษัทได้ลดความเสี่ยงในเรื่องดังกล่าวโดยบริษัทมีการทำ การสำรวจและจัดทำการศึกษาถึงข้อจำกัดและข้อกำหนดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้บริษัทสามารถเตรียมรับกับความเปลี่ยนแปลงที่อาจจะเกิดขึ้นและสามารถวางแผนการดำเนินงานให้สอดคล้องและเกิดประโยชน์สูงสุดในการดำเนินธุรกิจต่อไป

การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัทได้ให้ความสำคัญต่อการประเมินประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายในของบริษัท เพื่อให้มีความมั่นใจว่า รายงานทางการเงินของบริษัท รวมทั้งข้อมูลที่ใช้ในการตัดสินใจมีความถูกต้อง ครบถ้วน และน่าเชื่อถือ โดยบริษัทมีคณะกรรมการตรวจสอบ จำนวน 3 ท่าน เพื่อดูแลและกำกับระบบการควบคุมภายในของบริษัทให้ปฏิบัติตามนโยบายและข้อพึงปฏิบัติที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามแผนงานที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และสอดคล้องตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์และคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

จากการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2563 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2563 โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบทั้ง 3 ท่าน เข้าร่วมประชุมด้วย ทั้งนี้ กรรมการตรวจสอบที่เข้าร่วมประชุมมีบุคคลที่มีความรู้ในด้านบัญชีและการเงินรวมอยู่ด้วย คณะกรรมการบริษัทได้ประเมินระบบการควบคุมภายใน ตามแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยได้พิจารณาประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทในด้านต่างๆ 5 ส่วน คือ การควบคุมภายในองค์กร การประเมินความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงาน ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และระบบการติดตาม คณะกรรมการของบริษัทมีความเห็นว่า ในปัจจุบันบริษัทมีระบบการควบคุมภายในของบริษัทที่พอเพียงและเหมาะสมต่อการดำเนินธุรกิจแล้ว โดยไม่พบประเด็นปัญหาหรือข้อบกพร่องที่มีสาระสำคัญซึ่งสามารถสรุปผลการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัทในแต่ละส่วน ได้ดังนี้

- **การควบคุมภายในองค์กร (Control Environment)**

บริษัทได้กำหนดเป้าหมายการดำเนินธุรกิจที่ชัดเจนและมีการทบทวนเป้าหมายอย่างสม่ำเสมอ ให้สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบัน เพื่อให้บรรลุเป้าหมายที่กำหนดไว้ โดยมีการกำหนดระดับผลตอบแทนของพนักงานอ้างอิงกับผลประกอบการของบริษัทและผลการปฏิบัติงานของพนักงานอย่างสมเหตุสมผลสม่ำเสมอทุกปี

นอกจากนี้ บริษัทได้กำหนดนโยบายกำกับดูแลกิจการที่ดีและข้อปฏิบัติด้านจริยธรรม รวมถึงนโยบายป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์เป็นลายลักษณ์อักษร มีการจัดโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม เพื่อให้ฝ่ายบริหารสามารถดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานอย่างชัดเจน รวมทั้งมีความตระหนักถึงความสำคัญในการวางแผนสืบทอดตำแหน่ง โดยการสรรหา พัฒนา และตระเตรียมคนไว้ทดแทน รวมถึงการสร้างกลุ่มคนไว้รองรับตำแหน่งงานที่สำคัญ โดยการพัฒนาและฝึกอบรมพนักงานที่มีความสามารถ และมีศักยภาพไว้รองรับ

- **การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)**

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

- **การควบคุมการปฏิบัติงาน (Control Activities)**

บริษัทมีการกำหนดขอบเขต อำนาจหน้าที่ และวงเงินอนุมัติของผู้บริหารระดับสูงไว้เป็นลายลักษณ์อักษร และมีการแบ่งแยกหน้าที่งานอย่างชัดเจนเพื่อให้เกิดการตรวจสอบระหว่างกัน นอกจากนี้ บริษัทได้กำหนดนโยบายการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญ

- **ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล (Information & Communication)**

บริษัทมีการส่งข้อมูลที่สำคัญต่างๆ และเอกสารประกอบการตัดสินใจให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาล่วงหน้า เพื่อประกอบการพิจารณาพร้อมหนังสือเชิญประชุมซึ่งมีรายละเอียดของเรื่องที่เสนอทุกครั้ง นอกจากนี้ บริษัทมีการจัดทำรายงานการประชุม โดยระบุความเห็นและมติของที่ประชุมทุกครั้ง รวมทั้งบริษัทยังจัดให้มีการเก็บเอกสารการลงบัญชี และเอกสารประกอบไว้เป็นหมวดหมู่อย่างชัดเจน มีการนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศเข้ามาช่วยในการจัดเก็บ และบริหารข้อมูลในแต่ละส่วนงาน อาทิเช่น ระบบบริหารจัดการเนื้อหา)ECM) มาใช้ในการบริหารข้อมูลต่างๆ ในแต่ละส่วนงาน และระบบ Memo Online เป็นต้น

- **ระบบการติดตาม (Monitoring Activities)**

บริษัทจัดให้มีระบบติดตามการดำเนินงานของบริษัทและการปฏิบัติตามข้อปฏิบัติด้านจริยธรรม รวมทั้งข้อกำหนดด้านความป้องกันขัดแย้งทางผลประโยชน์ นอกจากนี้บริษัทยังมีสำนักตรวจสอบภายในเพื่อตรวจสอบการปฏิบัติตามระบบควบคุมภายในของส่วนงานต่างๆ ภายใน

องค์กร โดยได้กำหนดให้มีการประเมินระบบการควบคุมภายในอย่างสม่ำเสมอ โดยมีการกำหนดให้ผู้ตรวจสอบภายในรายงานผลการตรวจสอบตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ และกำหนดให้มีการติดตามความคืบหน้าในการดำเนินการปรับปรุงแก้ไขข้อบกพร่อง โดยเฉพาะในกรณีที่ตรวจพบข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญจะต้องรายงานเพื่อพิจารณาสั่งการแก้ไขภายในระยะเวลาอันสมควรโดยมิชักช้า

- **หัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัท**

นางสาวอัญชลี ศรีวิวัฒน์กุล ดำรงตำแหน่งผู้จัดการอาวุโส สำนักตรวจสอบภายใน ซึ่งมีประสบการณ์ในการปฏิบัติงานด้านการตรวจสอบภายในของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ มาเป็นระยะเวลา 20 ปี ได้เข้ารับการอบรมในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานด้านตรวจสอบภายใน และมีความเข้าใจในกิจกรรมและการดำเนินงานของบริษัทเป็นอย่างดี

ทั้งนี้ การพิจารณาและอนุมัติ แต่งตั้ง ถอดถอน โยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในของบริษัทจะต้องผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบ

การกำกับดูแลกิจการ

1. นโยบายการกำกับกิจการ

คณะกรรมการบริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี และส่งเสริมการยกระดับหลักการกำกับดูแลกิจการของบริษัทให้มีมาตรฐานสอดคล้องกับแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เนื่องจากเห็นว่ามีความสำคัญและจำเป็นต่อการดำเนินธุรกิจที่ทำให้บริษัทมีระบบการบริหารงานที่มีประสิทธิภาพ และเป็นส่วนสำคัญในการส่งเสริมกิจการของบริษัทให้มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องและมั่นคงต่อไป ซึ่งจะก่อให้เกิดความเชื่อมั่นแก่ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน และผู้ที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งยังก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทในระยะยาว โดยบริษัทได้แบ่งออกเป็น 5 หมวด ดังนี้

- หมวดที่ 1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- หมวดที่ 2 สิทธิของผู้ถือหุ้นและการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน
- หมวดที่ 3 การคำนึงถึงบทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย
- หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส
- หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

หมวดที่ 1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี

คณะกรรมการบริษัทกำหนดนโยบายสนับสนุนการกำกับดูแลกิจการที่ดีภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมายและจรรยาบรรณทางธุรกิจเป็นลายลักษณ์อักษร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการกำกับดูแลกิจการของบริษัทและบริษัทย่อย โดยคณะกรรมการได้เผยแพร่นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณทางธุรกิจให้กรรมการและพนักงานทุกระดับเข้าใจและถือปฏิบัติตาม ซึ่งมีเนื้อหาครอบคลุมหลักสำคัญ ดังนี้

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

หมวดที่ 2 สิทธิของผู้ถือหุ้นและการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

1. สิทธิของผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัทได้ตระหนักถึงสิทธิความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้น บริษัทจึงมีนโยบายปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน รวมถึงปกป้องและรักษาสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้นดังนี้

1) ผู้ถือหุ้นทุกรายมีสิทธิเท่าเทียมกัน ในการซื้อขายหรือโอนหุ้น การมีส่วนแบ่งในกำไรของบริษัทอย่างเท่าเทียมกัน การได้รับข่าวสาร ข้อมูลของกิจการอย่างเพียงพอ การเข้าร่วมประชุมเพื่อใช้สิทธิออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการ การแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และเรื่องที่มีผลกระทบต่อบริษัท เช่น การจัดสรรเงินปันผล การกำหนดหรือแก้ไขข้อบังคับและหนังสือบริคณห์สนธิ การลดทุนหรือเพิ่มทุน และการอนุมัติรายการพิเศษ เป็นต้น
2) หุ้นประเภทเดียวกัน มีสิทธิออกเสียงที่เท่าเทียมกัน หนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
3) บริษัทเผยแพร่ข้อมูลข่าวสารของบริษัทให้แก่ผู้ถือหุ้นโดยสม่ำเสมอ โดยผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งเว็บไซต์ของบริษัท นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นยังสามารถติดต่อขอข้อมูลเกี่ยวกับสิทธิของตนหรือข้อมูลต่างๆ ของบริษัทได้โดยตรงทาง E-mail : info_ir@cgd.co.th

4) บริษัทจัดส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมทั้งเอกสารข้อมูลประกอบการประชุมในวาระต่างๆ รวมทั้งมีความเห็นของคณะกรรมการบริษัทในทุกวาระ โดยส่งให้ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 7 วัน เว้นแต่กรณีที่ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น และเผยแพร่หนังสือเชิญประชุมพร้อมทั้งเอกสารข้อมูลประกอบการประชุม ทางเว็บไซต์ของบริษัทล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีเวลาศึกษาข้อมูลได้อย่างละเอียดและสามารถตัดสินใจได้อย่างเหมาะสม

5) บริษัทแจ้งกฎเกณฑ์ และวิธีการในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นให้ผู้ถือหุ้นทราบในหนังสือเชิญประชุม และแจ้งขั้นตอนการออกเสียงลงมติให้ผู้ถือหุ้นทราบในที่ประชุมผู้ถือหุ้น รวมทั้งในการประชุมผู้ถือหุ้นให้มีการกำหนดเป็นลำดับขั้นตอนอย่างชัดเจน มีการนำเสนอ ซักถาม ออกเสียงลงคะแนน และสรุปมติที่ประชุมอย่างชัดเจน รวมทั้งเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่งคำถามล่วงหน้าก่อนวันประชุม บริษัทได้อำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน โดยให้ผู้ถือหุ้นสามารถลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมได้ล่วงหน้าก่อนเวลาประชุมอย่างน้อย 1 ชั่วโมง และต่อเนื่องจนกว่าการประชุมจะแล้วเสร็จ รวมทั้งการเลี้ยงรับรองที่เหมาะสมแก่ผู้ถือหุ้นที่มาประชุม

6) บริษัทไม่ลิดรอนสิทธิของผู้ถือหุ้นในการศึกษาสารสนเทศของบริษัท ที่ต้องเปิดเผยตามข้อกำหนดต่างๆ และการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น เช่น ไม่แจกเอกสารที่มีข้อมูลสำคัญเพิ่มเติมในที่ประชุมผู้ถือหุ้นอย่างกะทันหันไม่เพิ่มวาระการประชุมหรือเปลี่ยนแปลงข้อมูลสำคัญโดยไม่ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า ไม่จำกัดสิทธิในการเข้าประชุมของผู้ถือหุ้นที่มาสาย เป็นต้น

7) บริษัทได้อำนวยความสะดวกและสนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมผู้ถือหุ้น เช่น การประชุมดำเนินตามลำดับขั้นตอนที่แจ้งไว้ในหนังสือเชิญประชุม การเลือกตั้งกรรมการผู้ถือหุ้นสามารถลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการได้เป็นรายบุคคล มีการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็นโดยกรรมการที่เกี่ยวข้องตอบข้อซักถามอย่างเพียงพอ

8) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถมาประชุมด้วยตนเอง บริษัทได้อำนวยความสะดวกโดยการจัดส่งแบบฟอร์มหนังสือมอบฉันทะ แบบ ข . ซึ่งเป็นรูปแบบที่ผู้ถือหุ้นสามารถระบุความเห็นในการลงคะแนนเสียงได้ โดยผู้ถือหุ้นของบริษัทสามารถดาวน์โหลดหนังสือมอบฉันทะ แบบ ก .และ แบบ ข .ได้ที่เว็บไซต์ของบริษัท และเสนอรายชื่อกรรมการอิสระของบริษัทอย่างน้อย 1 คน ให้ผู้ถือหุ้นพิจารณามอบฉันทะให้เข้าร่วมประชุม

9) บริษัทจัดให้มีการบันทึกรายงานการประชุมที่ชัดเจนถูกต้องครบถ้วน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบได้ ซึ่งบริษัทจะเผยแพร่รายงานการประชุมผ่านเว็บไซต์ของบริษัท ภายหลังจากที่ส่งรายงานการประชุมให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว

2. ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ที่ผ่านมาคณะกรรมการบริษัทและคณะผู้บริหารได้พิจารณาขจัดปัญหาความขัดแย้งของผลประโยชน์อย่างรอบคอบด้วยความซื่อสัตย์สุจริตอย่างมีเหตุมีผลและเป็นอิสระภายใต้กรอบจรรยาบรรณที่ดีเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทโดยรวมเป็นสำคัญ

ดังนั้น เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและป้องกันการแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตน บริษัทกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และผู้ที่เกี่ยวข้อง ต้องเปิดเผยข้อมูลส่วนได้เสียให้คณะกรรมการทราบ โดยติดต่อแจ้งที่เลขานุการบริษัท และมีหน้าที่รายงานการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทให้คณะกรรมการบริษัททราบ ตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ อีกทั้ง ในการประชุมคณะผู้บริหารและคณะกรรมการบริษัทกำหนดให้บุคคลที่มีส่วนได้ส่วนเสียในการเข้าทำรายการใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทงดให้ความเห็นและงดออกเสียงลงมติในรายการดังกล่าว

นอกจากนี้ บริษัทได้มีการกำหนดนโยบายและขั้นตอนการอนุมัติรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือรายการที่เกี่ยวโยงกัน ซึ่งให้เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับรายชื่อและความสัมพันธ์ของบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน นโยบายการกำหนดราคา และมูลค่าของรายการ รวมทั้งความเห็นของคณะกรรมการเกี่ยวกับการทำรายงานดังกล่าว โดยได้ถือปฏิบัติตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ใช้บังคับการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันอย่างเคร่งครัดเพื่อประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นโดยรวมอย่างเท่าเทียมกัน

นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้เสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อรับทราบรายการที่เกี่ยวโยงกัน และรายการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งได้มีการพิจารณาความเหมาะสมอย่าง รอบคอบ และได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนดในรายงานและเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวทุกไตรมาสอย่างเคร่งครัด รวมทั้งได้มีการเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปี และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report) ด้วย

ทั้งนี้ บริษัทมีนโยบายห้ามกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย นำข้อมูลภายในของบริษัท ซึ่งยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนไปเปิดเผยเพื่อแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตนหรือเพื่อประโยชน์แก่ผู้อื่นไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม นอกจากนี้ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทที่ได้รับข้อมูลทางการเงินของบริษัท ต้องไม่ใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าวในระยะเวลา 1 เดือนก่อนเปิดเผยสู่สาธารณะ โดยบริษัทได้แจ้งให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ ข้างต้นหลีกเลี่ยงการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทก่อนที่งบการเงินจะเปิดเผยสู่สาธารณะ รวมทั้งได้แจ้งให้กรรมการและผู้บริหารเข้าใจถึงภาระหน้าที่การรายงานการถือครองหลักทรัพย์ในบริษัท ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 และบทลงโทษตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยบริษัทได้กำหนดบทลงโทษทางวินัยต่อพนักงานของบริษัทที่กระทำการฝ่าฝืนระเบียบข้อบังคับ หรือประกาศของบริษัทซึ่งระบุไว้ในระเบียบข้อบังคับในการปฏิบัติงานของพนักงาน

หมวดที่ 3 การคำนึงถึงบทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกๆ กลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้น พนักงาน ผู้บริหารของบริษัทและบริษัทย่อย ผู้ร่วมทุน หรือผู้มีส่วนได้เสียภายนอก อาทิ คู่ค้า คู่แข่ง เจ้าหนี้ ชุมชนและสังคม รวมถึงหน่วยงานภาครัฐและองค์กรที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดดังนี้

ผู้ถือหุ้น : บริษัทมุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจให้มีผลตอบแทนที่คุ้มค่าและสร้างความพึงพอใจสูงสุดแก่ผู้ถือหุ้น โดยคำนึงถึงการเติบโตของมูลค่าบริษัทในระยะยาว ด้วยผลตอบแทนที่ดีและต่อเนื่อง รวมทั้งการดำเนินการเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใสและเชื่อถือได้

พนักงาน : บริษัทได้ส่งเสริมและพัฒนาความสามารถของพนักงานโดยมุ่งหวังให้เกิดศักยภาพในการปฏิบัติงานสูงสุด โดยจัดให้มีสภาพการจ้างงานที่ยุติธรรม และมีโอกาสก้าวหน้าในบริษัทอย่างเป็นธรรม และจัดให้มีสภาพแวดล้อมในการทำงานที่ดีและปลอดภัย

ผู้ร่วมทุน : บริษัทปฏิบัติงานร่วมกันอย่างมืออาชีพและโปร่งใส เพื่อผลประโยชน์สูงสุดร่วมกัน

ลูกค้า : บริษัทเน้นที่จะให้บริการตามคำมั่นสัญญาต่อลูกค้า โดยให้ความสำคัญแก่ลูกค้าเป็นอันดับแรก โดยสร้างสัมพันธภาพที่ดีกับลูกค้าอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ

คู่ค้า : บริษัทมีการปฏิบัติต่อคู่ค้าอย่างเสมอภาค เป็นธรรม และรักษาความลับ รวมถึงสร้างความสัมพันธ์ที่ดีและเอื้อประโยชน์ร่วมกันกับคู่ค้า

เจ้าหนี้ : บริษัทจะปฏิบัติตามพันธะสัญญา และให้ความเป็นธรรมแก่เจ้าหนี้ตามลำดับชั้นของหนี้ตามสัญญาที่ได้กระทำไว้

คู่แข่ง : บริษัทมีการปฏิบัติที่เสมอภาค ไม่ดูหมิ่นคู่แข่ง และปฏิบัติต่อกันอย่างมืออาชีพ

ชุมชน/สังคม : บริษัทคำนึงถึงการสนับสนุนกิจกรรมทางสังคม เพื่อสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีแก่คนในสังคมและชุมชน รวมถึงส่งเสริมและปลูกฝังจิตสำนึกความรับผิดชอบต่อสังคมในหมู่พนักงานทุกระดับ

หน่วยราชการ : บริษัทพึงปฏิบัติตามข้อกำหนดของกฎหมายและกฎระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและองค์กรที่เกี่ยวข้อง

สิ่งแวดล้อม : บริษัทส่งเสริมให้พนักงานตระหนักถึงการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม และมีนโยบายการพัฒนาโครงการโดยคำนึงถึงผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมตามรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA)

บริษัทจึงได้มีนโยบายที่จะสร้างความคุ้มครองสิทธิและปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกัน เนื่องจากแรงสนับสนุนจากผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ มีส่วนช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันและสร้างกำไรให้กับบริษัท ถือเป็นการสร้างความสำเร็จให้กับบริษัทในระยะยาว บริษัทได้ตระหนักถึงสิทธิของแต่ละกลุ่มที่มีส่วนได้เสียโดยปฏิบัติตามข้อกำหนดกฎหมายและกฎระเบียบต่างๆ รวมถึงสัญญาและข้อตกลงต่างๆ ที่ทำขึ้นระหว่างกัน รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอเพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียมีส่วนร่วมได้อย่างมีประสิทธิภาพ และไม่ดำเนินการใดๆ อันจะเป็นการลิดรอนสิทธิหรือส่งผลกระทบในด้านลบกับกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียต่างๆ

กรณีที่ผู้มีส่วนได้เสียมีข้อร้องเรียน ข้อเสนอแนะหรือข้อสงสัยใดๆ เกี่ยวกับการกระทำผิดกฎหมายหรือจรรยาบรรณ รายงานทางการเงินที่ไม่ถูกต้อง หรือระบบควบคุมภายในที่บกพร่อง สามารถแจ้งหรือสอบถามได้โดยตรงถึงคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท โดยติดต่อผ่านเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ โทร. 66(0) 2658 7888 โทรสาร 66(0) 2658 7880 โดยบริษัทจะดำเนินการสอบสวนตามขั้นตอนการรับเรื่องร้องเรียนที่กำหนดไว้และถือปฏิบัติเป็นเรื่องลับและรายงานผลการสอบสวนให้คณะกรรมการบริษัททราบ

หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

1. การเปิดเผยข้อมูล

บริษัทให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลสำคัญของบริษัทที่มีผลต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน และผู้มีส่วนได้เสียกับบริษัททั้งข้อมูลทางการเงิน และข้อมูลที่มิใช่ข้อมูลทางการเงินอย่างถูกต้อง ครบถ้วน น่าเชื่อถือ ทั่วถึง ทันเวลา โปร่งใส และเป็นไปตามเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด โดยผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สื่อสิ่งพิมพ์ต่างๆ แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) และรายงานประจำปี รวมถึงผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัท

นอกจากนี้ บริษัทจัดให้มีรายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงินแสดงควบคู่กับรายงานของผู้สอบบัญชีในรายงานประจำปี

2. ความสัมพันธ์กับผู้ลงทุน

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลที่มีผลต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน และผู้มีส่วนได้เสียกับบริษัทเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส น่าเชื่อถือ ทั่วถึง และทันเวลา ทั้งรายงานข้อมูลทางการเงิน และข้อมูลทั่วไป ตลอดจนข้อมูลสำคัญ โดยได้เผยแพร่ข้อมูลข่าวสารต่างๆ เพื่อให้ผู้ลงทุน นักวิเคราะห์ และผู้สนใจโดยทั่วไปได้รับทราบโดยผ่านช่องทางการเผยแพร่ข้อมูลต่างๆ ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือสิ่งพิมพ์ต่างๆ รวมทั้งเว็บไซต์ของบริษัท ทั้งนี้ บริษัทได้มอบหมายให้เลขานุการบริษัท เป็นผู้รับผิดชอบงานเกี่ยวกับการให้บริการข้อมูล และการเปิดเผยสารสนเทศที่สำคัญของบริษัท โดยติดต่อได้ที่ โทร. 66(0) 2658 7888 โทรสาร 66(0) 2658 7880 E-mail: info_ir@cgd.co.th

หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

1. ภาวะผู้นำและวิสัยทัศน์

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยผู้ที่มีประสบการณ์ มีความรู้ ความสามารถในการดำเนินธุรกิจ ทำหน้าที่เป็นผู้ชี้แนะและกำหนดนโยบาย วิสัยทัศน์ กลยุทธ์ เป้าหมาย และทิศทางการดำเนินงานของบริษัท ตลอดจนกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ภายใต้กรอบของกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความรับผิดชอบ ซื่อสัตย์สุจริต ระมัดระวัง ตามหลักการข้อพึงปฏิบัติที่ดี เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท และสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้น นอกจากนี้ บริษัทยังได้ให้ความสำคัญและจัดให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน การตรวจสอบภายใน การประเมิน และการบริหารงานที่รัดกุมต่อเนื่องอย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งมีการติดตามดำเนินการในเรื่องดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ โดยผ่านสำนักตรวจสอบภายในและนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบให้รับทราบทุกครั้ง

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาให้มีการกำหนดและแยกบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการบริษัทและฝ่ายบริหาร โดยกำหนดระดับอำนาจการดำเนินการอย่างชัดเจน รวมทั้งสื่อสารบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบดังกล่าวต่อกรรมการและพนักงานอย่างสม่ำเสมอ

2. จรรยาบรรณธุรกิจ

บริษัทได้จัดทำข้อกำหนดและถือปฏิบัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณธุรกิจ (Code of Conduct) ของบริษัทเพื่อให้กรรมการและพนักงานทุกคนได้รับทราบ ยึดถือ เข้าใจถึงมาตรฐานการปฏิบัติตนตามที่บริษัทและผู้ถือหุ้นคาดหวัง และใช้เป็นแนวทางประพฤติปฏิบัติที่ถูกต้องในการประกอบธุรกิจ ดังนี้

1) ปฏิบัติหน้าที่เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท มติที่ประชุมผู้ถือหุ้น รวมทั้งการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณกรรมการบริษัท
2) บริหารงานเพื่อผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ทั้งในปัจจุบันและอนาคตตลอดจนรักษาภาพลักษณ์ของบริษัท
3) ไม่มีส่วนได้เสียในกิจการที่กระทำกับบริษัทที่ตนเป็นกรรมการ หรือในกิจการที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกับบริษัทที่ตนเป็นกรรมการอยู่ ทั้งนี้ไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม
4) พึงบริหารงาน โดยหลีกเลี่ยงความขัดแย้งผลประโยชน์ส่วนตนต่อผลประโยชน์ของบริษัท เพื่อให้การบริหารงานเป็นไปอย่างเต็มที่และมีประสิทธิภาพ
5) บริหารงานด้วยความระมัดระวังและไม่สร้างข้อผูกมัดที่อาจขัดแย้งกับหน้าที่ของตนในภายหลัง
6) ไม่แสวงหาผลประโยชน์อันมิชอบจากการทำงาน ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม
7) ปฏิบัติหน้าที่ของตนอย่างเต็มความสามารถ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
8) ไม่เป็นผู้ประกอบการ หรือเป็นผู้ถือหุ้นสำคัญ หรือมีบุคคลในครอบครัวเป็นกรรมการ หรือเป็นผู้ถือหุ้นในกิจการหรือธุรกิจการค้าใดอันมีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขัน หรือทำธุรกิจกับบริษัทที่ตนเองเป็นกรรมการอยู่ ไม่ว่ากระทำเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือของผู้อื่น

ทั้งนี้ กรรมการและพนักงานของบริษัทรับทราบถึงข้อกำหนดเกี่ยวกับจรรยาบรรณ และได้ปฏิบัติตนและปฏิบัติงานอย่างมืออาชีพ มีจริยธรรมทางธุรกิจ โดยคำนึงถึงการสร้างประโยชน์สูงสุดให้แก่บริษัทและผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

3. องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท

1) คณะกรรมการบริษัทจะเป็นผู้สรรหาและพิจารณาผู้ที่มีทักษะ ประสบการณ์ วิชาชีพ คุณสมบัติเฉพาะในด้านต่างๆ และมีความจำเป็นต่อธุรกิจของบริษัทโดยข้อเสนอแนะของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน เพื่อนำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการของบริษัท
2) คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วย กรรมการจำนวนตามที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นกำหนด แต่ต้องไม่น้อยกว่า 5 คน ซึ่งมีความสามารถประสบการณ์หลากหลายด้าน โดยมีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 แต่ไม่น้อยกว่า 3 คน
3) กรรมการอิสระ มีคุณสมบัติดังต่อไปนี้
   ก) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือบริษัทที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
   ข) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน หรือที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท หรือผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี

ค) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบริษัทย่อย

ง) ไม่เคยหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ หรือผู้บริหารของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่ง รวมถึงการทำรายการทางการค้าที่กระทำเป็นปกติ เพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค้ำประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติการณ์อื่นทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทหรือคู่สัญญามีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละสามของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท หรือตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการเกี่ยวโยงกันตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ว่าด้วยการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวโยงกัน โดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่างหนึ่งปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

จ) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง และไม่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี

ฉ) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้บริการทางวิชาชีพเป็นนิติบุคคล ให้รวมถึงการเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการ ของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่แต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท หรือผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี

ช) ไม่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเป็นตัวแทนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท

ซ) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท ภายหลังได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระแล้ว กรรมการอิสระอาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบขององค์คณะ (Collective Decision) ได้

ฌ) มีความรู้และเข้าใจลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทเป็นอย่างดี

4) วาระการดำรงตำแหน่ง กรรมการมีกำหนดระยะเวลาการดำรงตำแหน่งเป็นไปตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด และไม่มีข้อจำกัดจำนวนวาระที่จะดำรงตำแหน่งติดต่อกัน

5) การเป็นกรรมการที่อื่นของกรรมการ เพื่อให้กรรมการได้มีเวลาในการทำหน้าที่ได้อย่างเต็มที่ จึงกำหนดให้กรรมการแต่ละท่านดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทจดทะเบียนไม่เกิน 5 บริษัท เว้นแต่จะได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี โดยกรรมการมีหน้าที่เปิดเผยข้อมูลการดำรงตำแหน่งกรรมการที่บริษัทอื่นให้คณะกรรมการบริษัททราบ นอกจากนี้กรณีที่ผู้บริหารระดับสูงของบริษัทไปดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการที่บริษัทอื่น ผู้บริหารมีหน้าที่เปิดเผยให้คณะกรรมการบริษัททราบ ซึ่งปัจจุบันไม่มีกรรมการที่ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทจดทะเบียนมากกว่า 5 บริษัท

4. อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

ดูรายละเอียดในขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการ ในหัวข้อเรื่องขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

5. การประชุมคณะกรรมการบริษัท

การประชุมคณะกรรมการตามปกติให้จัดขึ้นอย่างน้อยสามเดือนต่อครั้ง ให้ประธานกรรมการหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายเป็นผู้เรียกประชุม หรือในกรณีจำเป็นกรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปอาจร้องขอให้ประธานกรรมการเรียกประชุมคณะกรรมการได้ ในกรณีที่มีกรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปร้องขอให้ประธานกรรมการกำหนดวันประชุมภายในสิบสี่วันนับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ

ในการเรียกประชุมคณะกรรมการแต่ละครั้ง ให้ประธานกรรมการหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายส่งหนังสือนัดประชุมไปยังกรรมการไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม เว้นแต่ในกรณีจำเป็นรีบด่วนเพื่อรักษาสิทธิหรือประโยชน์ของบริษัทจะแจ้งการนัดประชุมโดยวิธีอื่นและกำหนดวันประชุมให้เร็วกว่านั้นก็ได้ โดยประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วมกันพิจารณากำหนดวาระการประชุม โดยเปิดโอกาสให้กรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปมีสิทธิเสนอเรื่องเข้าสู่วาระการประชุมได้

ตามข้อบังคับของบริษัท ในการประชุมคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม ในกรณีประธานกรรมการไม่อยู่ในที่ประชุมหรือไม่สามารถปฏิบัติตามหน้าที่ได้ถ้ามีรองประธานกรรมการให้รองประธานกรรมการเป็นประธานถ้าไม่มีรองประธานกรรมการหรือมีแต่ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก ทั้งนี้ กรรมการคนหนึ่งมีเสียงหนึ่งในการลงคะแนนเว้นแต่กรรมการซึ่งมีส่วนได้เสียในเรื่องใดไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

6. การประเมินผลงานของกรรมการ และผู้บริหารสูงสุด

1) ประเมินผลงานของกรรมการ

คณะกรรมการมอบหมายให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน เป็นผู้ประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทและคณะอนุกรรมการ โดยจัดให้มีการประเมินผลตนเองโดยกำหนดไว้ 2 แบบ ได้แก่ แบบประเมินผลคณะกรรมการทั้งคณะและแบบประเมินผลคณะกรรมการรายบุคคล (ประเมินตนเอง) เพื่อช่วยให้คณะกรรมการได้พิจารณาทบทวนผลงาน ปัญหาและอุปสรรคในปีที่ผ่านมา และนำผลการประเมินมาวิเคราะห์การปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ และนำข้อเสนอแนะมาพัฒนาการดำเนินงานต่อไป

2) ประเมินผลงานผู้บริหารสูงสุด

คณะกรรมการมอบหมายให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน เป็นผู้ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารสูงสุดของฝ่ายบริหารเป็นประจำทุกปี และรายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบ เพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทกำหนดค่าตอบแทนให้แก่ผู้บริหารสูงสุดของฝ่ายบริหาร โดยประธานกรรมการจะเป็นผู้แจ้งผลการพิจารณาให้ผู้บริหารสูงสุดของฝ่ายบริหารทราบ

7. การถ่วงดุลของกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร

บริษัทกำหนดให้มีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 แต่ต้องไม่ต่ำกว่า 3 ท่าน โดยกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน ดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ ซึ่งมีคุณสมบัติครบถ้วนตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่าด้วยคุณสมบัติและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อมาปฏิบัติหน้าที่ตรวจสอบและถ่วงดุลการบริหารกิจการต่างๆ ของบริษัทให้เกิดความถูกต้องเป็นธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีคณะกรรมการที่มีประสบการณ์และมีความรู้ ความสามารถจำนวน 12 ท่าน ประกอบด้วย

- กรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร 11 ท่าน โดยเป็นกรรมการอิสระ 7 ท่าน
- กรรมการที่เป็นผู้บริหาร 1 ท่าน

โดยมีกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน ดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ ซึ่งมีคุณสมบัติครบถ้วนตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่าด้วยคุณสมบัติและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อมาปฏิบัติหน้าที่ตรวจสอบและถ่วงดุลการบริหารกิจการต่างๆ ของบริษัทให้เกิดความถูกต้องเป็นธรรม

8. การรวมหรือแยกตำแหน่ง

ประธานกรรมการบริษัทต้องไม่เป็นบุคคลเดียวกันกับผู้บริหารสูงสุดของฝ่ายบริหาร เพื่อเป็นการแบ่งแยกหน้าที่ในการกำหนดนโยบายการกำกับดูแลและการบริหารงานประจำ โดยบริษัทได้กำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ของฝ่ายบริหารในแต่ละระดับไว้อย่างชัดเจน และเป็นลายลักษณ์อักษรในประกาศอำนาจดำเนินการของบริษัทซึ่งได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท บริษัทมีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบออกจากกันโดยเด็ดขาดระหว่างการอนุมัติ การบันทึกรายการทางบัญชี และการดูแลทรัพย์สิน เพื่อเป็นการตรวจสอบซึ่งกันและกันได้

ทั้งนี้ ประธานกรรมการของบริษัทเป็นกรรมการอิสระคือ นายวิกรม คุ้มไพโรจน์ ส่วนตำแหน่งผู้บริหารสูงสุดของบริษัทคือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นกรรมการบริษัทอีกท่าน คือ นายเบน เตชะอุบล ซึ่งทั้งสองตำแหน่งได้มีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบกันอย่างชัดเจน และการตัดสินใจในเรื่องที่สำคัญได้ดำเนินการผ่านที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท โปรดดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขต อำนาจ หน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้ที่โครงสร้างการจัดการ เรื่อง ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

9. ระบบควบคุมและตรวจสอบภายใน

บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อระบบการควบคุมภายใน ทั้งในระดับบริหารและระดับปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพมีการกำหนดอำนาจการดำเนินการของผู้ปฏิบัติงาน ผู้บริหาร ไว้เป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจน ในขั้นตอนการปฏิบัติงาน (Procedure Manual) และผังอำนาจการอนุมัติ ทั้งนี้ เพื่อเป็นการสอดส่องดูแลระบบการควบคุมภายในและตรวจสอบรายการที่สำคัญอย่างสม่ำเสมอ โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบเข้าสอบทานระบบการควบคุมภายในอีกครั้งหนึ่ง เพื่อให้อยู่ในระดับที่มีประสิทธิภาพ ตลอดจนมีการกำหนดและการประเมินความเสี่ยงของกิจการกำหนดมาตรการป้องกันและจัดการความเสี่ยง และมีการกำกับดูแลการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง มีการแบ่งแยกหน้าที่ผู้ปฏิบัติงาน ผู้ติดตามควบคุมและประเมินผลออกจากกัน เพื่อให้เกิดการถ่วงดุลและตรวจสอบระหว่างกันอย่างเหมาะสม

ทั้งนี้ บริษัทได้จัดตั้งสำนักตรวจสอบภายในขึ้นเฉพาะมีความอิสระในการปฏิบัติหน้าที่โดยขึ้นตรงกับคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อรับผิดชอบช่วยตรวจสอบการปฏิบัติงานของบริษัท และบริษัทย่อยให้มีประสิทธิภาพ โดยกำหนดให้สำนักงานตรวจสอบภายในรายงานผลการตรวจสอบโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการทบทวนความเหมาะสมและความเพียงพอของระบบควบคุมภายในอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง และเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาเพื่อให้ความเห็นเรื่องความเพียงพอของระบบควบคุมภายในไว้ในรายงานประจำปี

10. รายงานของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบทำหน้าที่กำกับดูแลกระบวนการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงิน ระบบการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในเพื่อพิจารณาความเพียงพอและความเหมาะสมของระบบการควบคุมภายใน และการจัดทำงบการเงินให้ตรงต่อความเป็นจริง ครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้ และมีประสิทธิภาพ โดยให้เลขานุการบริษัทเป็นผู้จัดเก็บรายงานการประชุมของคณะกรรมการ

11. การพัฒนาความรู้และทักษะของคณะกรรมการและฝ่ายบริหาร

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

12. การปฐมนิเทศกรรมการใหม่ (Directors Orientation)

สำหรับกรรมการที่เข้ารับตำแหน่งใหม่ ทางบริษัทได้จัดให้มีการปฐมนิเทศเพื่อให้กรรมการใหม่ได้รับทราบนโยบายธุรกิจของบริษัท รวมทั้งข้อมูลที่เกี่ยวข้อง อาทิ โครงสร้างทุน ผู้ถือหุ้น ผลการดำเนินการ รวมทั้งกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่างๆ พร้อมทั้งส่งมอบคู่มือสำหรับกรรมการซึ่งเป็นข้อมูลที่เป็นประโยชน์สำหรับการเป็นกรรมการของบริษัทให้กับกรรมการ ทั้งนี้ คู่มือกรรมการอย่างน้อยประกอบด้วย

คู่มือกรรมการ

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

ข้อมูลสำหรับกรรมการ

1. ข้อแนะนำการให้สารสนเทศสำหรับผู้บริหารบริษัทจดทะเบียน
2. หนังสือรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทจดทะเบียน
3. หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2560 (“CG Code”)
4. Company Profile
5. รายงานประจำปีล่าสุด

13. เลขานุการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทเล็งเห็นความสำคัญของบทบาทและหน้าที่ของเลขานุการบริษัท เพื่อให้การบริหารงานของบริษัทดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุดตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบหลัก รายละเอียดในขอบเขตอำนาจหน้าที่ของเลขานุการบริษัทตามที่ระบุไว้ในหัวข้อโครงสร้างการจัดการ

2. คณะกรรมการชุดย่อย

บริษัทมีคณะกรรมการชุดย่อยจำนวน 3 ชุด ดังต่อไปนี้

1) คณะกรรมการตรวจสอบ

บริษัทมีกรรมการตรวจสอบจำนวนทั้งสิ้น 3 ท่าน โดยทั้งหมดเป็นกรรมการอิสระ ดังนี้

ลำดับที่	รายชื่อ		ตำแหน่ง
1.	นายศุภกร	พลกุล	รรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ
2.	พล.ต.อ. วีรพงษ์	ชื่นภักดี	กรรมการตรวจสอบ
3.	นายชู	เฟ็ง เซ	กรรมการตรวจสอบ

โดย นายศุภกร พลกุล และ นายชู เฟ็ง เซ เป็นบุคคลที่มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอในการทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงิน และนางสาวอัญชลี ศรีวิวัฒน์กุล ดำรงตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

<u>ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการตรวจสอบ</u>

1. สอบทานให้บริษัทมีรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอโดยประสานงานกับผู้สอบบัญชีและผู้บริหารที่รับผิดชอบจัดทำรายงานทางการเงินทั้งรายไตรมาสและประจำปี คณะกรรมการตรวจสอบอาจเสนอแนะผู้สอบบัญชีให้สอบทานหรือตรวจสอบรายการใดที่เห็นว่าจำเป็นและเป็นเรื่องสำคัญในระหว่างการตรวจสอบบัญชีของบริษัทได้
2. สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่มีความเหมาะสมและมีประสิทธิผล โดยสอบทานร่วมกับผู้สอบบัญชีและผู้ตรวจสอบภายใน นอกจากนี้ พิจารณาความเป็นอิสระของสำนักตรวจสอบภายในตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้าง ผู้บริหารสูงสุดของสำนักตรวจสอบภายใน
3. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
4. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท รวมถึงพิจารณาเสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี โดยคำนึงถึงความน่าเชื่อถือ ความเพียงพอของทรัพยากร และปริมาณงานตรวจสอบของบริษัทผู้สอบบัญชีนั้น รวมถึงประสบการณ์ของบุคลากรที่ได้รับมอบหมายให้ทำการตรวจสอบบัญชีของบริษัท
5. จัดให้มีการประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีของบริษัท โดยไม่มีฝ่ายบริหารเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ทั้งนี้ ในทางปฏิบัติคณะกรรมการตรวจสอบได้ประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีในการพิจารณางบการเงินประจำปี
6. พิจารณารายการที่เกี่ยวโยงกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์และข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
7. พิจารณารายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ซึ่งมีขนาดรายการที่ต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบตามที่กำหนดในกฎหมาย ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
8. อนุมัติแผนการตรวจสอบภายใน ตลอดจนพิจารณารับทราบการรายงานผลการปฏิบัติงานของสำนักตรวจสอบภายใน
9. ทบทวนและปรับปรุงกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ และเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติ
10. จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
    1) ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท
    2) ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท
    3) ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
    4) ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
    5) ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
    6) จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
    7) ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎบัตร
    8) รายงานอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
11. รายงานผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบ

12. ในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ หากพบหรือมีข้อสงสัยว่ามีรายการหรือการกระทำซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบต้องรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อดำเนินการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาที่คณะ กรรมการตรวจสอบเห็นสมควร รายการหรือการกระทำดังกล่าว ได้แก่
    1) รายการที่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
    2) การทุจริต หรือมีสิ่งผิดปกติหรือมีความบกพร่องที่สำคัญในระบบการควบคุมภายใน
    3) การฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

    หากคณะกรรมการของบริษัท หรือผู้บริหาร ไม่ดำเนินการให้มีการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาตามวรรคหนึ่ง กรรมการตรวจสอบรายใดนายหนึ่งอาจรายงานว่า มีรายการหรือการกระทำตามวรรคหนึ่งต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
13. ดำเนินการตรวจสอบเรื่องที่ได้รับแจ้งจากผู้สอบบัญชีของบริษัท ในกรณีที่ผู้สอบบัญชีพบพฤติกรรมอันควรสงสัยว่า กรรมการ ผู้จัดการ หรือบุคคลซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทได้กระทำความผิดตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรายงานผลการตรวจสอบในเบื้องต้นให้แก่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ ผู้สอบบัญชีทราบภายในเวลา 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้สอบบัญชี
14. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย และคณะกรรมการตรวจสอบเห็นชอบด้วย
15. ในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวข้างต้น คณะกรรมการตรวจสอบมีความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการบริษัทโดยตรงตามหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย และคณะกรรมการบริษัทยังคงมีความรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทต่อบุคคลภายนอก

2) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

บริษัทมีกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท จำนวนทั้งสิ้น 3 ท่าน ดังนี้

ลำดับที่	รายชื่อ		ตำแหน่ง
1.	นายศุภกร	พลกุล	ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
2.	พล.ต.อ. วีรพงษ์	ชื่นภักดี	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
3.	นายเบน	เตชะอุบล	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

หน้าที่เกี่ยวกับการสรรหา

1. กำหนดหลักเกณฑ์และนโยบายในการสรรหากรรมการบริษัท คณะอนุกรรมการชุดต่างๆ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. พิจารณาสรรหากรรมการบริษัท คณะอนุกรรมการชุดต่างๆ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยพิจารณาจากบุคคลที่เหมาะสมที่จะมาดำรงตำแหน่งดังกล่าว เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ และ/หรือเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ แล้วแต่กรณี
3. คณะกรรมการสรรหาต้องรายงานผลการประชุมหรือรายงานอื่นใดที่เห็นว่าคณะกรรมการบริษัทควรทราบต่อคณะกรรมการบริษัท
4. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

หน้าที่เกี่ยวกับการพิจารณาค่าตอบแทน

1. ประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. พิจารณาค่าตอบแทนของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ ซึ่งรวมถึงค่าตอบแทนรายเดือน ค่าเบี้ยประชุม โบนัสประจำปี และผลประโยชน์อื่นๆ ทั้งที่เป็นตัวเงินและมิใช่ตัวเงิน โดยมีหลักเกณฑ์หรือวิธีการและโครงสร้างที่เป็นธรรมและสมเหตุสมผล และเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ
3. พิจารณาค่าตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ซึ่งรวมถึงค่าจ้าง เงินรางวัลประจำปี และผลประโยชน์อื่นๆ ทั้งที่เป็นตัวเงินและมิใช่ตัวเงิน และพิจารณาโครงสร้างค่าตอบแทนผู้บริหารระดับสูง โดยมีหลักเกณฑ์หรือวิธีการ และโครงสร้างที่เป็นธรรมและสมเหตุสมผล และเสนอที่ประชุมคณะกรรมการเพื่อพิจารณาอนุมัติ
4. พิจารณาทบทวนค่าตอบแทนของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และโครงสร้างค่าตอบแทนผู้บริหารระดับสูง โดยพิจารณาตามผลการปฏิบัติงาน ผลการดำเนินงานของบริษัท แนวปฏิบัติในอุตสาหกรรมและบริษัทจดทะเบียนชั้นนำในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบ
5. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการมอบหมาย

3) คณะกรรมการพิจารณาการลงทุน

บริษัทมีกรรมการพิจารณาการลงทุนซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท จำนวนทั้งสิ้น 2 ท่าน ดังนี้

ลำดับที่	รายชื่อ		ตำแหน่ง
1.	นายเบน	เตชะอุบล	ประธานกรรมการพิจารณาการลงทุน
2.	นายฉัตรชัย	ช่อดอกรัก	กรรมการพิจารณาการลงทุน

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการพิจารณาการลงทุน

1. พิจารณาอนุมัติการลงทุนต่างๆ ของบริษัทในวงเงินมูลค่าทั้งโครงการไม่เกิน 100 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในนโยบายลงทุนของบริษัท
2. พิจารณากลั่นกรองและนำเสนอขออนุมัติคณะกรรมการบริษัทในเรื่องการลงทุน ที่มีวงเงินมูลค่าทั้งโครงการเกินกว่า 100 ล้านบาทขึ้นไป หรือการลงทุนที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์นโยบายลงทุนของบริษัท
3. หน้าที่อื่นๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

ทั้งนี้ บริษัทมิได้กำหนดวาระการดำรงตำแหน่งของประธานกรรมการพิจารณาการลงทุนและกรรมการพิจารณาการลงทุน

3. การสรรหาและแต่งตั้งผู้บริหารระดับสูง

คณะกรรมการบริษัท

ในการคัดเลือกบุคคลที่จะแต่งตั้งเป็นคณะกรรมการบริษัท จะคัดเลือกโดยผ่านมติให้ความเห็นชอบจากคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าผลตอบแทน ก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาแต่งตั้ง ทั้งนี้ จะพิจารณาคัดเลือกโดยใช้หลักเกณฑ์ความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ วิสัยทัศน์ และความน่าเชื่อถือ รวมทั้งเป็นผู้มีคุณสมบัติทางด้านทักษะวิชาชีพ ความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้ง โดยบริษัทได้กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการซึ่งสามารถสรุปสาระสำคัญได้ ดังนี้

1. กรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจะต้องมีถิ่นอยู่ในราชอาณาจักร และกรรมการของบริษัทจะต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติตามกฎหมายกำหนด
2. การเลือกตั้งกรรมการโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นนั้น ให้ใช้วิธีเสียงข้างมากตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังนี้
   1) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อเสียงหนึ่ง
   2) ให้ผู้ถือหุ้นออกเสียงลงคะแนนเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคลไป
3. ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่งเป็นจำนวนหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการในขณะนั้น ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนที่ใกล้ที่สุดกับส่วนหนึ่งในสาม กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สองภายหลังจดทะเบียนนั้น ให้จับสลากกันว่าผู้ใดจะออก ส่วนปีหลังๆ ต่อไป ให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้น เป็นผู้ออกจากตำแหน่งกรรมการที่ออกตามวาระนั้นอาจถูกเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ก็ได้
4. กรรมการมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนจากบริษัทในรูปของเงินรางวัล เบี้ยประชุม บำเหน็จ โบนัส หรือผลประโยชน์ตอบแทนในลักษณะอื่นตามข้อบังคับหรือตามที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะอนุมัติ ซึ่งอาจกำหนดเป็นจำนวนแน่นอนหรือวางเป็นหลักเกณฑ์ และจะกำหนดไว้เป็นคราวๆ ไป หรือจะให้มีผลตลอดไปจนกว่าจะมีการเปลี่ยนแปลง ก็ได้และนอกจากนั้น ให้ได้รับเบี้ยเลี้ยงและสวัสดิการต่างๆ ตามระเบียบของบริษัท ทั้งนี้ สิทธิดังกล่าวจะไม่กระทบกระเทือนสิทธิของพนักงานหรือลูกจ้างของบริษัท ซึ่งได้รับเลือกตั้งเป็นกรรมการในอันที่จะได้รับค่าตอบแทนและผลประโยชน์ในฐานะที่เป็นพนักงานหรือลูกจ้างของบริษัท
5. กรรมการคนใดจะลาออกจากตำแหน่งให้ยื่นใบลาออกต่อบริษัท การลาออกมีผลนับแต่วันที่ใบลาออกถึงบริษัทและจะแจ้งการลาออกของตนให้นายทะเบียนทราบด้วยก็ได้
6. ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระ ให้คณะกรรมการเลือกบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เข้าเป็นกรรมการแทนในการประชุมคณะกรรมการคราวถัดไป เว้นแต่วาระของกรรมการผู้นั้น จะเหลือน้อยกว่า 2 เดือน โดยบุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการแทนดังกล่าวจะอยู่ในตำแหน่งของกรรมการได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการที่ตนเข้ามาแทน โดยมติของคณะกรรมการดังกล่าวยังประกอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนกรรมการที่ยังเหลืออยู่
7. ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจลงมติให้กรรมการคนใดออกจากตำแหน่งก่อนถึงคราวออกตามวาระได้ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
8. ให้คณะกรรมการเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการ ในกรณีที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควรและจะเลือกกรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนเป็นรองประธานกรรมการก็ได้

คณะกรรมการตรวจสอบ/กรรมการอิสระ

ในส่วนของการเลือกคณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งคณะกรรมการซึ่งจะประกอบด้วย คณะกรรมการตรวจสอบไม่น้อยกว่า 3 ท่าน โดยเลือกจากคณะกรรมการอิสระของบริษัท โดยกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 ท่าน จะต้องมีความรู้และประสบการณ์ด้านบัญชีและการเงินที่เพียงพอ ซึ่งสามารถทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินบริษัทได้ อีกทั้งพิจารณาจากคุณสมบัติของผู้ทรงคุณวุฒิทางด้านกฎหมายและรอบรู้ในธุรกิจของบริษัท

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

ในส่วนของการเลือกคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน คณะกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งคณะกรรมการซึ่งจะประกอบด้วยกรรมการอิสระ 2 ท่าน และกรรมการที่เป็นผู้บริหาร 1 ท่าน โดยกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนจะพิจารณาจากคุณสมบัติความรอบรู้ในธุรกิจของบริษัท ทักษะความเชี่ยวชาญในด้านกฎหมาย ความเชี่ยวชาญในการกำหนดโครงสร้างการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน โดยบริษัทได้มีการใช้ฐานข้อมูลจากบริษัทที่ปรึกษาเพื่อประกอบการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนในองค์กรเพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานสากล

การสรรหาผู้บริหารระดับสูงสุด

การสรรหาบุคลากรเพื่อมาดำรงตำแหน่งผู้บริหารของบริษัทนั้น มีขั้นตอนสรรหาโดยฝ่ายทรัพยากรบุคคล และการคัดเลือกจะอยู่ในดุลยพินิจของผู้บริหาร โดยยึดเกณฑ์คุณสมบัติ การศึกษาและประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับสายงานเป็นสำคัญ

4. การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทร่วม

คณะกรรมการบริษัทมีกลไกในการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม เพื่อให้บริษัทสามารถเข้าไปมีส่วนร่วมในการดูแล บริหารจัดการและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทดังกล่าว โดยมีการส่งตัวแทนของบริษัทเข้าไปเป็นกรรมการ หรือผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุม ตามสัดส่วนการถือหุ้น ซึ่งกรณีมีการตัดสินใจในเรื่องที่มีนัยสำคัญจะมีการนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ นอกจากนี้ ยังให้ตัวแทนของบริษัทดูแลให้บริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมมีการเปิดเผยข้อมูลและการทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ หรือรายการเกี่ยวโยงให้เป็นไปตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการจัดทำงบการเงินที่เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีและทันตามกำหนดเวลาการจัดทำงบการเงินรวมด้วย

5. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทกำหนดนโยบายให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย ต้องรักษาความลับของบริษัท ไม่นำข้อมูลภายในของบริษัทไปเปิดเผยหรือแสวงหาประโยชน์แก่ตนเอง หรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่นไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม และไม่ว่าจะได้รับผลประโยชน์ตอบแทนหรือไม่ก็ตาม นอกจากนี้ เพื่อมิให้บุคลากรของบริษัทนำข้อมูลภายในองค์กรไปเปิดเผยให้แก่ผู้อื่นหรือนำไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน รวมถึงเพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์ บริษัทจึงอนุมัติการกำหนดนโยบาย เรื่องการใช้ข้อมูลภายในของบริษัท โดยมีสาระสำคัญดังนี้

1. ให้ความรู้แก่กรรมการและผู้บริหาร ให้รับทราบเกี่ยวกับหน้าที่ที่ต้องรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของตน คู่สมรส และบุตรที่ไม่บรรลุนิติภาวะ ตามมาตรา 59 รวมถึงบทกำหนดโทษตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
2. กำหนดให้ผู้บริหารรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และจัดส่งสำเนารายงานดังกล่าวให้แก่บริษัท ในวันเดียวกับวันที่ส่งรายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
3. ดำเนินการแจ้งให้ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยทราบถึงหน้าที่ของผู้บริหารและพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย กรณีที่ได้รับทราบข้อมูลทางการเงินของบริษัทหรือข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ จะต้องหลีกเลี่ยงการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วง 1 เดือน ก่อนที่งบการเงินหรือข้อมูลภายในนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณชน และห้ามมิให้เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น

6. ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี สำหรับปี 2563

บริษัทมีค่าใช้จ่ายค่าตอบแทนจากการสอบบัญชีของบริษัท ดีลอยท์ ทู้ช โธมัทสุ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชี ประจำปี 2563 ของบริษัท เป็นจำนวน 2,150,000 บาท

7. การนำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีไปปรับใช้

บริษัทได้ทบทวนและนำหลักปฏิบัติจากหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2555 ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2560 (“**CG Code**”) ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มาประยุกต์ใช้ตามความเหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาทบวนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ทั้งนี้ พบว่าบริษัทได้นำหลักปฏิบัติส่วนใหญ่มาปรับใช้แล้ว โดยมีบางเรื่องที่ยังไม่สามารถปฏิบัติตามหลักการดังกล่าวโดยมีเรื่องที่สำคัญ ดังนี้

- **คณะกรรมการบริษัทควรกำหนดนโยบายจำกัดจำนวนปีในการดำรงตำแหน่งของกรรมการอิสระไว้ไม่เกิน 9 ปี**

  คำชี้แจง เนื่องจากบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่า ลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัท ต้องการกรรมการอิสระที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญและประสบการณ์เฉพาะทาง อีกทั้งกรรมการอิสระของบริษัท ยังเป็นผู้มีคุณสมบัติครบถ้วนตามนิยามกรรมการอิสระของบริษัท ซึ่งยังสามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะกรรมการอิสระได้เป็นอย่างดี

- **คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนควรเป็นกรรมการอิสระทั้งคณะ**

  คำชี้แจง ปัจจุบันคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ประกอบด้วยสมาชิก 3 คน ซึ่งเป็นกรรมการอิสระจำนวน 2 คน และกรรมการบริหารจำนวน 1 คน ซึ่งมากกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งคณะ และประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนเป็นกรรมการอิสระ ซึ่งจากผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนที่ผ่านมา กรรมการทั้ง 3 คน มีความเป็นอิสระในการปฏิบัติงานตามหน้าที่และความรับผิดชอบตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ บริษัทจึงเห็นว่าองค์ประกอบของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนในปัจจุบันมีความเหมาะสม สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้เป็นอย่างมีประสิทธิภาพ

8. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายใด ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อทรัพย์สินของบริษัทและบริษัทย่อยที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น และไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายใดที่มีผลกระทบในเชิงลบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ

ข้อมูลการดำรงตำแหน่งของกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมในบริษัทที่เกี่ยวข้องของบริษัทและบริษัทย่อย

รายชื่อ	บริษัท	บริษัทย่อย							
		LH	BCEGCE	CER	CGDD	CGDDP	CGUK1	LSPL	HYUK
1. นายวิกรม คุ้มไพโรจน์	D								
2. พล.ต.อ.พัชรวาท วงษ์สุวรรณ	VD								
3. นายเบน เตชะอุบล	d, CEO	d	d	d	d	d			
4. นายจิรศักดิ์ ผ่องหทัยกุล	d								
5. นายกวินธร อัตถากร	ID								
6. นายศุภกร พลกุล	A, ID								
7. นายชู เฟ็ง เช	a, ID								
8. พล.ต.อ.วีรพงษ์ ชื่นภักดี	a, ID								
9. พล.อ.อ.เพิ่มเกียรติ ลวณะมาลย์	ID								
10. พล.ต.ต.อิทธิพล อิทธิสารรณชัย	ID								
11. นางสาวเจแอล อัง เคอเจี่ย	d								
12. นายยู ชิง ซี	d								
13. นายฉัตรชัย ช่อดอกรัก	x				d	d			
14. นายสุทธิณัฐ จิตติจรุงลาภ	x			d					
15. นายวรากร เตชะมนตรีกุล	x								
17. นางสาวภัทรา กันะสิริพิทักษ์	x								
18. นางวาทิณี จาตุรงคกุล	x								
19. นายสดาวุธ เตชะอุบล		d		d					
20. นายเฉิง จิ่งหมิง		d							
21. Mr.Messrs Malcolm Moller						d			
22. Mr.Gilbert Noel						d			
23. Anson Limited							d	d	d
24. Cabot Limited							d	d	d

หมายเหตุ D = ประธานกรรมการ VD = รองประธานกรรมการ d = กรรมการ ID = กรรมการอิสระ

A = ประธานกรรมการตรวจสอบ a = กรรมการตรวจสอบ CEO = ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร x = ผู้บริหาร

LH : บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด

BCEGCE : บริษัท บีซีอีจี คันทรี่ กรุ๊ป เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด

CER : บริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเด้นซ์ จำกัด

CGDD : บริษัท ซีจีดี ดาต้า จำกัด

CGDDP : บริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์ทเนอร์ส จำกัด

CGUK1 : บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด

LSPL : บริษัท ลีดดิ้ง สคูล พาร์ทเนอร์ชิพ จำกัด

HYUK : บริษัท เอชวายยูเค จำกัด

ความรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัทคันทรี่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) เล็งเห็นความสำคัญของผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมที่โครงการของบริษัทอาจก่อให้เกิดขึ้นได้ บริษัทฯได้สนับสนุนการพัฒนาและดูแลสิ่งแวดล้อมโดยเฉพาะอย่างยิ่งการพัฒนาดูแลสิ่งแวดล้อมในพื้นที่ใกล้เคียงโครงการเจ้าพระยาเอสเตท ในขณะเดียวกัน บริษัทฯได้ริเริ่มการสร้างผลกระทบทางบวกแก่สังคมที่มากกว่าผลกระทบทางบวกต่อสิ่งแวดล้อม โครงการของบริษัทฯเช่นโครงการโรงเรียนนานาชาติก่อให้เกิดแรงบัลดาลใจที่จะสร้างผลอันยั่งยืนแก่อนาคตเช่นผลทางด้านการศึกษาแก่ชุมชน

บริษัทมอบทุนการศึกษา 100,000 บาท ให้กับนักเรียนโรงเรียนวัดสุทธิวราราม กรุงเทพมหานคร

วันที่ 25 มีนาคม 2564 นายเบน เตชะอุบล ได้เข้าร่วมพิธีมอบทุนการศึกษาแก่นักเรียนโรงเรียนวัดสุทธิวราราม ประจำปีการศึกษา 2563 โรงเรียนวัดสิทธิวราราม เป็นโรงเรียนชายล้วน ตั้งอยู่ในแขวงยานนาวา เขตสาธร ในพื้นที่ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา สำหรับทุนการศึกษาในครั้งนี้ ทางบริษัทต้องการให้การสนับสนุนช่วยเหลือค่าใช้จ่ายในการศึกษาเล่าเรียนและลดภาระให้ผู้ปกครอง ให้กับเด็กๆ ที่ด้อยโอกาส ถือเป็นการสร้างโอกาสทางการศึกษา สอดคล้องกับนโยบายของบริษัทที่ต้องการสร้างผลอันยั่งยืนแก่อนาคต





รายการระหว่างกัน

1. ลักษณะรายการระหว่างกัน

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายการระหว่างกันกับบุคคลและ/หรือนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งผู้สอบบัญชีระบุไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยมีรายละเอียดในสาระสำคัญ ดังนี้

1) นายสดาวุธ เตชะอุบล

ลักษณะความสัมพันธ์ : เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ณ วันที่ 16 มีนาคม 2564 จำนวน 873,180,191 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.56 ของทุนชำระแล้ว และเป็นบิดาของ นายเบน เตชะอุบล กรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท

ลักษณะของรายการ	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ/ยอดคงค้าง (บาท)		ความสมเหตุสมผลของรายการ
		มูลค่ารายการในปี 2563	ยอดคงค้าง ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2563	
1. ค่าจองซื้อ ค่าทำสัญญาจะซื้อจะขายและค่างวด ในการซื้ออาคารชุด โครงการอิลีเม้นท์ ศรีนครินทร์ จำนวน 2 ยูนิต	เงินรับล่วงหน้า	-	1,181,244	คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นไปตามราคาขายห้องชุดที่กำหนดและมีเงื่อนไขที่เป็นปกติเช่นเดียวกับการทำรายการกับบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง
2. ค่าจองซื้อ ค่าทำสัญญาจะซื้อจะขายและค่างวด ในการซื้ออาคารชุด โครงการโฟร์ซีซั่นส์ ไพรเวท เรสซิเด้นซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา จำนวน 1 ยูนิต		-	11,000,000	

2) นายเบน เตชะอุบล

ลักษณะความสัมพันธ์ : เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ณ วันที่ 16 มีนาคม 2564 จำนวน 1,897,626,424 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 22.96 ของทุนชำระแล้ว โดยดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการของบริษัท

ลักษณะของรายการ	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ/ยอดคงค้าง (บาท)		ความสมเหตุสมผลของรายการ
		มูลค่ารายการในปี 2563	ยอดคงค้าง ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2563	
1. ค่าจองซื้อ ค่าทำสัญญาจะซื้อจะขายและค่างวด ในการซื้อห้องชุด โครงการโฟร์ซีซั่นส์ ไพรเวท เรสซิเด้นซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา จำนวน 1 ยูนิต	เงินรับล่วงหน้า	111,010,884	133,733,152	คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นไปตามราคาขายห้องชุดที่กำหนดและมีเงื่อนไขที่เป็นปกติเช่นเดียวกับการทำรายการกับบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง

3) นางอรวรรณ เตชะอุบล

ลักษณะความสัมพันธ์ : เป็นภรรยาของนาย สดาวุธ เตชะอุบล และเป็นมารดาของ นายเบน เตชะอุบล

ลักษณะของรายการ	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ/ยอดคงค้าง (บาท)		ความสมเหตุสมผลของรายการ
		มูลค่ารายการในปี 2563	ยอดคงค้าง ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2563	
1. ค่าจองซื้อ ค่าทำสัญญาจะซื้อจะขายและค่างวด ในการซื้อห้องชุด โครงการโฟร์ซีซั่นส์ ไพรเวท เรสซิเด้นซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา จำนวน 1 ยูนิต	เงินรับล่วงหน้า	52,795,728	90,143,900	คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นไปตามราคาขายห้องชุดที่กำหนดและมีเงื่อนไขที่เป็นปกติเช่นเดียวกับการทำรายการกับบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง

4) บริษัทหลักทรัพย์ คันทรี่ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ("CGS")

ลักษณะการประกอบธุรกิจ : นายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์
ลักษณะความสัมพันธ์ : มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท 1 คน คือ พล.อ.อ.เพิ่มเกียรติ ลวณะมาลย์

ลักษณะของรายการ	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ/ยอดคงค้าง (บาท)		ความสมเหตุสมผลของรายการ
		มูลค่ารายการในปี 2563	ยอดคงค้าง ณ 31 ธ.ค. 2563	
1. บริษัทวางเงินประกันซื้อหลักทรัพย์ให้แก่ CGS	เงินประกันซื้อหลักทรัพย์	30	5,595	คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาที่ตกลงกันและมีเงื่อนไขที่เป็นปกติเช่นเดียวกับการทำรายการกับบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง
2. บริษัทรับดอกเบี้ยจาก CGS เป็นดอกเบี้ยจากเงินประกันหลักทรัพย์ อัตราดอกเบี้ย 0.8%	ดอกเบี้ยรับ	25	-	
3. บริษัทได้มีการชำระเงินค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้	ค่าธรรมเนียมจ่ายล่วงหน้า ค่าธรรมเนียม	(9,151,619) 609,883	2,738,274 -	

5) บริษัท คันทรี่ กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ("CGH")

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

ลักษณะของรายการ	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ/ยอดคงค้าง (บาท)		ความสมเหตุสมผลของรายการ
		มูลค่ารายการในปี 2563	ยอดคงค้าง ณ 31 ธ.ค. 2563	
4. บริษัทซื้อเงินลงทุนในหุ้นสามัญ บริษัท คันทรี่ กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 153,061,800 หุ้น	เงินลงทุนในหุ้นสามัญ	-	102,551,406	คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาที่ตกลงกันและมีเงื่อนไขที่เป็นปกติเช่นเดียวกับการทำรายการกับบุคคลและ/หรือนิติบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง
5. 2.ได้รับใบสำคัญแสดงสิทธิ CGH-W3 จากบริษัท คันทรี่ กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)จำนวน 51,020,600 หน่วย	CGH-W3	(1,530,618)	-	

6) บริษัท เอ็มเอฟ โฮลดิ้งส์ จำกัด ("MFH")

ลักษณะการประกอบธุรกิจ : ลงทุนในกิจการอื่น
ลักษณะความสัมพันธ์ : ผู้ถือหุ้นของบริษัท และ บริษัท คันทรี่ กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ("**CGH**") ซึ่ง CGH เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมเอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ("**MFC**") โดย MFH เป็นบริษัทย่อยของ MFC

ลักษณะของรายการ	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ/ยอดคงค้าง (บาท)		ความสมเหตุสมผลของรายการ
		มูลค่ารายการในปี 2562	ยอดคงค้าง ณ 31 ธ.ค. 2562	
1. บริษัทออกตั๋วแลกเงินให้แก่ MFH • ออกวันที่ 18 ตุลาคม 2562 จำนวนเงิน 100 ล้านบาท เงินต้นครบกำหนด 14 กรกฎาคม 2563 รวมระยะเวลา 270 วัน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6 ต่อปี • ออกวันที่ 19 พฤศจิกายน 2562 จำนวนเงิน 100 ล้านบาท เงินต้นครบกำหนด 14 สิงหาคม 2563 รวมระยะเวลา 269 วัน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6 ต่อปี ชำระดอกเบี้ย ณ วันออกตั๋วแลกเงิน โดยหักเป็นส่วนลดจากมูลค่าที่ตราไว้ของตั๋วแลกเงินฉบับนั้น	ตั๋วแลกเงิน	-	200,000,000	คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาที่ตกลงกันและมีเงื่อนไขที่เป็นปกติเช่นเดียวกับการทำรายการกับบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง

ลักษณะของรายการ	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ/ยอดคงค้าง (บาท)		ความสมเหตุสมผลของรายการ
		มูลค่ารายการในปี 2562	ยอดคงค้าง ณ 31 ธ.ค. 2562	
2. ดอกเบี้ยจ่ายจากตั๋วแลกเงิน	ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	9,159,057	3,908,271	
	ดอกเบี้ยจ่าย	11,909,270	-	

2. มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้นโดยรวม บริษัทจึงได้กำหนดมาตรการและขั้นตอนการทำรายการระหว่างกัน โดยที่คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้บริษัทปฏิบัติตามข้อกำหนด กฎระเบียบของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอย่างเคร่งครัด

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

3. นโยบายหรือแนวโน้มการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

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

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

รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

ตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีซึ่งตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้เผยแพร่ให้บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์พึงปฏิบัตินั้น คณะกรรมการบริษัทจดทะเบียนควรจัดทำรายงานแสดงถึงความรับผิดชอบต่อการจัดทำและการเปิดเผยรายงานทางการเงินของกิจการ (Statement of Directors Responsibilities) ในรายงานประจำปีของบริษัท

คณะกรรมการบริษัท คันทรี่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) ขอรับรองว่า งบการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป โดยถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสมาคมนักบัญชีและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย และงบการเงินดังกล่าวได้แสดงถึงฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานในรอบปีที่ผ่านมาเป็นจริงและสมเหตุผล ทั้งนี้ งบการเงินดังกล่าวได้ผ่านการตรวจสอบและให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่เป็นอิสระ



นายวิกรม คุ้มไพโรจน์
ประธานกรรมการ



นายเบน เตชะอุบล
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ ประจำปี 2563

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท คันทรี่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยกรรมการอิสระ จำนวน 3 ท่าน โดยมี นายศุภกร พลกุล เป็นประธานกรรมการตรวจสอบ พล.ต.อ. วีรพงษ์ ชื่นภักดี และ นายชู เฟ็ง เซ เป็นกรรมการตรวจสอบ ซึ่งเป็นผู้ทรงคุณวุฒิ และมีประสบการณ์ด้านบัญชีการเงิน ด้านกฎหมาย ด้านบริหารธุรกิจ และด้านบริหารองค์กร คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างมีอิสระตามที่ระบุไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งสอดคล้องกับข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (กลต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) อย่างครบถ้วน

ในปี 2563 คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประชุมทั้งสิ้น 10 ครั้ง โดยได้มีการหารือร่วมกับฝ่ายบริหาร ผู้ตรวจสอบภายใน และผู้สอบบัญชี สรุปสาระสำคัญในการปฏิบัติหน้าที่ได้ ดังนี้

1. การสอบทานรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้สอบทานความถูกต้อง ครบถ้วน และเชื่อถือได้ของงบการเงิน และงบการเงินรวมของบริษัท และบริษัทย่อย ทั้งรายไตรมาส และประจำปี 2563 ซึ่งผ่านการสอบทาน และตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัทแล้ว โดยเชิญฝ่ายบริหารที่เกี่ยวข้องและผู้สอบบัญชี เข้าร่วมประชุมในการพิจารณางบการเงิน เพื่อชี้แจง และตอบข้อซักถามของคณะกรรมการตรวจสอบ ในเรื่องความถูกต้อง ความครบถ้วน การปรับปรุงรายการบัญชีที่สำคัญ ความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน ข้อสังเกตของผู้สอบบัญชี เรื่องสำคัญที่พบจากการสอบบัญชี

นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้ประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีเป็นการเฉพาะ โดยไม่มีฝ่ายบริหารของบริษัทเข้าร่วมประชุม เพื่อสอบถามถึงภาพรวมในการปฏิบัติงานของผู้สอบบัญชีในรอบปีที่ผ่านมา ซึ่งผู้สอบบัญชีได้รับความร่วมมือเป็นอย่างดีจากฝ่ายบริหาร มีความเป็นอิสระในการปฏิบัติงาน และไม่ได้มีข้อสังเกตที่มีนัยสำคัญต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบ มีความเห็นว่า รายงานทางการเงินของบริษัทจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป ได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของบริษัทอย่างถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้น นักลงทุน และผู้ใช้งบการเงิน

2. การสอบทานระบบการควบคุมภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้พิจารณาผลการประเมินระบบการควบคุมภายในของฝ่ายบริหาร โดยใช้ แบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ผลการตรวจสอบของหน่วยงานตรวจสอบภายใน และข้อสังเกตของผู้สอบบัญชี ซึ่งไม่พบประเด็นหรือข้อบกพร่องที่อาจส่งผลกระทบต่อบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ ตลอดจนฝ่ายบริหารได้ดำเนินการปรับปรุงแก้ไขตามข้อเสนอแนะของคณะกรรมการตรวจสอบ ผู้สอบบัญชี และหน่วยงานตรวจสอบภายในอย่างต่อเนื่อง แสดงให้เห็นถึงการให้ความสำคัญต่อการควบคุมภายใน ซึ่งสามารถสร้างความเชื่อมั่นได้ว่า ระบบการควบคุมภายในของบริษัทมีความเหมาะสมเพียงพอ และไม่พบประเด็นที่เป็นสาระสำคัญอันอาจจะกระทบต่อการบรรลุวัตถุประสงค์หรือเป้าหมายของบริษัท

3. การสอบทานการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้กำกับดูแลให้มีการบริหารความเสี่ยงในระดับองค์กร ทั้งความเสี่ยงอันเกิดจากปัจจัยภายใน และปัจจัยภายนอก และมีการพิจารณาติดตาม ความเสี่ยงด้านการลงทุนในโครงการต่างๆ ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน และ ความเสี่ยงด้านการเงิน อย่างสม่ำเสมอ พร้อมทั้งให้ข้อเสนอแนะ เพื่อนำไปปรับปรุงกระบวนการให้ดียิ่งขึ้น เพื่อให้มั่นใจว่า บริษัทมีกระบวนการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เหมาะสม สามารถลดผลกระทบ และตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงอย่างมีประสิทธิภาพ

4. การพิจารณาให้ความเห็นรายการที่เกี่ยวโยงกัน

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้สอบทานความเหมาะสมเกี่ยวกับนโยบายและขั้นตอนการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน ซึ่งมีขนาดรายการที่มีนัยสำคัญตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอันได้แก่ รายการรับความช่วยเหลือทางการเงิน และ รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทย่อย เพื่อให้มั่นใจว่า การทำรายการดังกล่าวเป็นไปอย่างสมเหตุสมผลเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท มีความเหมาะสมของเงื่อนไขในการทำรายการ และมีความเหมาะสมด้านราคา รวมถึงมีการเปิดเผยข้อมูลของรายการอย่างถูกต้องและครบถ้วนตามข้อกำหนดของหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง

5. การสอบทานการปฏิบัติตามกฎหมาย

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้สอบทาน และกำกับดูแลให้บริษัท ดำเนินกิจการอย่างถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ฯ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท อย่างเคร่งครัด ซึ่งไม่พบรายการที่ขัดต่อกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

6. การกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้กำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน เพื่อให้มั่นใจว่า การดำเนินกิจกรรมตรวจสอบภายในเป็นไปอย่างอิสระและมีประสิทธิผล โดยได้อนุมัติแผนงานการตรวจสอบ ประจำปี 2563 ซึ่งจัดทำขึ้นตามความเสี่ยงที่สำคัญ รวมถึงพิจารณาประเด็นสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ พร้อมทั้งให้คำแนะนำที่เป็นประโยชน์ เพื่อนำเสนอต่อฝ่ายบริหาร ตลอดจน ประเมินผลการปฏิบัติงานของหน่วยงานตรวจสอบภายในตาม KPI ที่กำหนดไว้ เพื่อนำไปเป็นแนวทางในการปรับปรุงพัฒนางานตรวจสอบภายในให้มีประสิทธิภาพและมีประสิทธิผล

7. การติดตามปัญหา และ อุปสรรคต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการดำเนินโครงการ

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้ติดตามปัญหา และ อุปสรรคต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการดำเนินโครงการ พร้อมทั้งให้ข้อเสนอแนะ และแนวทางการปฏิบัติที่พอเหมาะ เพื่อรองรับผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต พร้อมทั้งติดตามความคืบหน้าเป็นระยะๆ นอกจากนี้ ยังได้ติดตามผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ทั้งในด้านการบริหารจัดการ และมาตรการการปฏิบัติงาน

8. การพิจารณาทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้พิจารณา กฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ เป็นประจำทุกปี เพื่อทบทวนกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบให้มีความเหมาะสม เป็นปัจจุบัน และสอดคล้องกับหลักเกณฑ์และแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) รวมทั้งแนวทางพึงปฏิบัติที่ดี

9. การพิจารณาเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และค่าสอบบัญชี

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้พิจารณาคัดเลือกผู้สอบบัญชี ประจำปี 2563 เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทให้ความเห็นชอบก่อนเสนอขออนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น โดยพิจารณาจากความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี ผลการปฏิบัติงาน ทักษะความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ของผู้สอบบัญชี ตลอดจนความเหมาะสมของค่าสอบบัญชี

คณะกรรมการตรวจสอบมีมติเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบและนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 เพื่อพิจารณาอนุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท ดีลอยท์ ทู้ช โธมัทสุ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชี ประจำปี 2563

โดยสรุป ในรอบปีที่ผ่านมา คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติตามหน้าที่ และความรับผิดชอบที่ได้ระบุไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ โดยใช้ความรู้ ความสามารถ ความระมัดระวังรอบคอบ และมีความเป็นอิสระอย่างเพียงพอ ตลอดจนให้ความเห็นและข้อเสนอแนะต่างๆ ต่อฝ่ายบริหาร และคณะกรรมการบริษัท เพื่อประโยชน์สูงสุดต่อผู้มีส่วนได้เสียอย่างเท่าเทียมกัน รายงานทางการเงินของบริษัทมีความถูกต้องเชื่อถือได้ สอดคล้องตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป บริษัทมีการปฏิบัติงานที่สอดคล้องตามกฎหมาย ข้อผูกพันต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ รวมถึงมีระบบการกำกับดูแลกิจการที่ดี มีระบบการบริหารความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ และมีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอกับการดำเนินธุรกิจ



ในนามคณะกรรมการตรวจสอบ
นายศุภกร พลกุล
ประธานกรรมการตรวจสอบ
วันที่ 12 มกราคม 2564

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

บริษัทได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้ว ด้วยความระมัดระวัง บริษัทขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ นอกจากนี้ บริษัทขอรับรองว่า

1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินที่สรุปมาในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี ได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อยแล้ว

2) บริษัทได้จัดให้มีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดี เพื่อให้แน่ใจว่าบริษัทได้เปิดเผยข้อมูลในส่วนที่เป็นสาระสำคัญทั้งของบริษัทและบริษัทย่อยอย่างถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้ง ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว

3) บริษัทได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ดี และควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว รวมทั้งบริษัทได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบการควบคุมภายใน ณ วันที่ 12 มกราคม 2564 ต่อผู้สอบบัญชีและกรรมการตรวจสอบของบริษัท และได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2564 แล้วโดยระบบการควบคุมภายในได้ครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ รวมทั้งการกระทำที่มิชอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่บริษัทได้รับรองความถูกต้องแล้ว บริษัทได้มอบหมายให้ นายฉัตรชัย ช่อดอกรัก เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ นายฉัตรชัย ช่อดอกรัก กำกับไว้ บริษัทจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่บริษัทได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น

	ชื่อ		ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
1.	นายเบน	เตชะอุบล	กรรมการ	- *ลายมือชื่อ* -

ผู้รับมอบอำนาจ

	ชื่อ		ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
1.	นายฉัตรชัย	ช่อดอกรัก	เลขานุการบริษัท	- *ลายมือชื่อ* -

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการ
บริษัท คันทรี่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท คันทรี่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ("กลุ่มบริษัท") และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท คันทรี่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการ รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของบริษัท คันทรี่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของบริษัท คันทรี่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดของจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินดังต่อไปนี้

1. หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14 ซึ่งอธิบายถึงการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับส่วนงานธุรกิจโรงแรมของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง เป็นจำนวนเงิน 739.90 ล้านบาท ในงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์ โดยเป็นผลมาจากการพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับส่วนงานธุรกิจโรงแรมจากมูลค่ายุติธรรมหักด้วยต้นทุนในการจำหน่ายเนื่องจากเป็นกระแสเงินสดสุทธิที่จะได้รับจากสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับส่วนงานธุรกิจโรงแรมเป็นสำคัญตามแผนการจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวตามวัตถุประสงค์ของกลุ่มบริษัทที่จะลดภาระหนี้สินและภาระดอกเบี้ย เพิ่มสภาพคล่องและรองรับการขยายธุรกิจและการดำเนินโครงการในอนาคตของกลุ่มบริษัทโดยแผนการจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นแล้วเมื่อวันที่ 18 มกราคม 2564

2. หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.3 กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน และมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาถือปฏิบัติ โดยกลุ่มบริษัทเลือกใช้วิธีรับรู้ผลกระทบสะสมย้อนหลังจากการปรับใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับดังกล่าวเป็นรายการปรับปรุงกำไรสะสมต้นงวดของงวดปัจจุบัน

ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้แสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากเรื่องดังกล่าว

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบที่สำคัญ
ค่าความนิยม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีค่าความนิยมจำนวน 3,614 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับซึ่งมีบริษัทเป็นบริษัทใหญ่ตามกฎหมายแต่เป็นผู้ถูกซื้อในทางบัญชี ค่าความนิยมเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบของข้าพเจ้า เนื่องจากค่าความนิยมดังกล่าวมีจำนวนเงินที่เป็นสาระสำคัญต่องบการเงินรวมของกลุ่มบริษัท ในการประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยมดังกล่าว ผู้บริหารต้องใช้ดุลยพินิจอย่างมากในการกำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนจากแต่ละหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด ซึ่งเกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่ายุติธรรม การประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต รวมถึงการกำหนดอัตราคิดลดและอัตราการเติบโตในระยะยาวที่เหมาะสม ซึ่งมีผลกระทบโดยตรงต่อมูลค่าของค่าความนิยมที่แสดงอยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ทั้งนี้ รายละเอียดของค่าความนิยม นโยบายการบัญชีและการประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยมได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.2.4 ข้อ 3.15 และข้อ 3.23.2 ตามลำดับ	วิธีการตรวจสอบที่สำคัญรวมถึง • ทำความเข้าใจและประเมินการออกแบบและการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยม • ทดสอบความมีประสิทธิผลของการควบคุมภายในที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยม • ทดสอบเนื้อหาสาระ โดยวิธีดังต่อไปนี้ - ตรวจสอบหลักฐานประกอบการพิจารณาของผู้บริหารเกี่ยวกับการประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยม - ประเมินความเหมาะสมของสมมติฐานที่สำคัญและวิธีการที่ผู้บริหารใช้ในการประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยม - พิจารณาการแสดงรายการค่าความนิยมและประเมินความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในหมายเหตุประกอบงบการเงิน
การดำเนินงานต่อเนื่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนรวมสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนรวม จำนวน 5,319.24 ล้านบาท และ 2,801.47 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง และหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ที่ออกโดยบริษัท อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทเห็นว่าการจัดทำงบการเงินโดยใช้เกณฑ์การดำเนินงานต่อเนื่องนั้นยังคงเหมาะสม เนื่องจาก	วิธีการตรวจสอบที่สำคัญในการประเมินความเหมาะสมของผลการประเมินของผู้บริหารเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทและบริษัท รวมถึง • สอบทานแผนธุรกิจและแผนการเงินในอนาคตของกลุ่มบริษัท รวมถึงข้อตกลงเกี่ยวกับการจ่ายชำระหนี้ในส่วนของเจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง ประมาณการกระแสเงินสดที่จะได้รับจากการโอนอาคารชุดในโครงการของ

Deloitte Touche Tohmatsu Jaiyos Audit
ดีลอยท์ ทู้ช โธมัทสุ ไชยยศ สอบบัญชี

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบที่สำคัญ
กลุ่มบริษัทมีแผนธุรกิจและแผนการเงินในอนาคต ซึ่งประกอบด้วย ข้อตกลงเกี่ยวกับการจ่ายชำระหนี้ในส่วนของเจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง กระแสเงินสดที่จะได้รับจากการโอนอาคารชุดในโครงการของบริษัทย่อย และแผนการจำหน่ายสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับส่วนงานธุรกิจโรงแรมของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ซึ่งผู้บริหารของกลุ่มบริษัทคาดว่าจะสามารถดำเนินการได้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาอันใกล้ การดำเนินการต่อเนื่องเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบของข้าพเจ้า เนื่องจากความเป็นไปได้ของแผนธุรกิจและแผนการเงินในอนาคตดังกล่าวมีผลอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถในการจ่ายชำระหนี้สินตามกำหนด และความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทและบริษัท ทั้งนี้ รายละเอียดของการประเมินความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทและบริษัท ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1.4	บริษัทย่อยในอนาคต และแผนการจำหน่ายสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับส่วนงานธุรกิจโรงแรมของบริษัทย่อย ซึ่งเกี่ยวข้องกับการประเมินความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทและบริษัทที่จัดทำโดยผู้บริหาร ซึ่งรวมถึงวิธีการดังต่อไปนี้ - สอบถามผู้บริหารเกี่ยวกับแผนการดำเนินงานในอนาคต - อ่านรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการตรวจสอบ ที่เกี่ยวข้องกับแผนธุรกิจและแผนการเงินในอนาคตของกลุ่มบริษัท - พิจารณาความเพียงพอของหลักฐานเกี่ยวกับแผนการจำหน่ายสินทรัพย์ในส่วนงานธุรกิจโรงแรม และแผนในการจ่ายชำระคืนหนี้สินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี - พิจารณาข้อกำหนดที่สำคัญของหุ้นกู้และสัญญาเงินกู้ และตรวจสอบการปฏิบัติตามข้อกำหนดดังกล่าว • วิเคราะห์และตรวจสอบประมาณการกระแสเงินสดที่จัดทำโดยผู้บริหาร รวมถึง - ประเมินความเชื่อถือได้ของข้อมูลซึ่งใช้ในการจัดทำประมาณการกระแสเงินสด - สอบถามในเชิงทดสอบและพิจารณาข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำประมาณการและเหตุผลสนับสนุนข้อสมมติดังกล่าว - พิจารณาข้อเท็จจริงหรือข้อมูลเพิ่มเติมนับจากวันที่ผู้บริหารจัดทำประมาณการกระแสเงินสด • ตรวจสอบเหตุการณ์ภายหลังวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีเพื่อพิจารณาเหตุการณ์ที่ช่วย

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบที่สำคัญ
	บรรเทาปัญหาการดำเนินงานต่อเนื่อง หรือมีผลกระทบต่อความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทและบริษัท • ขอหนังสือรับรองเกี่ยวกับแผนธุรกิจและแผนการเงินของผู้บริหารและความเป็นไปได้ของแผนดังกล่าวจากผู้บริหาร • พิจารณาและประเมินความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือการอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้บริหารหรือผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเพื่อดำเนินการแก้ไขให้เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่

ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิผลของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้สังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้และประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

ชวาลา เทียนประเสริฐกิจ
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4301
บริษัท ดีลอยท์ ทู้ช โธมัทสุ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร
วันที่ 1 มีนาคม 2564

บริษัท คันทรี่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2563	2562	2563	2562
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	388,328,464	274,043,223	119,906,927	101,583,484
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	6	1,690,993,705	2,362,812,871	461,166,137	445,268,419
สินค้าคงเหลือ	7	33,259,000	-	-	-
ต้นทุนของสัญญา	8	304,760,154	308,736,672	-	-
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง					
และสาธารณูปโภค	9	8,405,445,875	8,270,383,484	608,558,067	604,871,660
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	32.2	-	-	1,760,884,124	1,587,632,758
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน		17,959,616	3,359,828	2,572,085	2,893,336
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		42,378,289	28,408,722	-	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		10,883,125,103	11,247,744,800	2,953,087,340	2,742,249,657
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน	10	70,808,105	1,992,745,610	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	11	143,651,406	-	143,651,406	-
เงินลงทุนเผื่อขาย	11	-	169,310,676	-	169,310,676
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	32.1	-	-	4,695,237,021	4,695,237,021
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	12	-	-	226,426,328	-
เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง		172,821,951	895,501,448	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13	743,031,438	743,970,530	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	14	11,193,952,008	10,206,087,620	1,809,428,349	1,772,735,603
ค่าความนิยม	2.2.4	3,614,375,768	3,614,375,768	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม	15	27,995,448	22,291,334	7,362,085	5,584,054
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	16	52,026,395	47,956,660	52,026,395	47,956,660
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		10,229,388	13,023,418	3,766,808	3,432,244
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		16,028,891,907	17,705,263,064	6,937,898,392	6,694,256,258
รวมสินทรัพย์		26,912,017,010	28,953,007,864	9,890,985,732	9,436,505,915

บริษัท คันทรี่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2563	2562	2563	2562
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	17	7,603,400,596	3,044,389,587	888,728,022	88,392,708
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าที่เกิดจากสัญญา		4,187,519,552	4,442,462,544	1,401,244	1,401,244
เงินกู้ยืมระยะสั้น	18	120,996,850	7,998,450	112,773,215	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	32.3	-	-	467,588,815	475,102,955
ตั๋วแลกเงิน	19	389,454,054	380,992,887	389,454,054	380,992,887
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	-	11,374,237,507	-	-
หุ้นกู้ระยะสั้น	23	1,991,017,063	-	1,991,017,063	-
ส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	23	1,895,162,666	3,682,047,015	1,895,162,666	3,682,047,015
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนด					
ชำระภายในหนึ่งปี	22	12,200,526	-	8,431,505	-
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		2,612,368	1,606,885	-	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน		16,202,363,675	22,933,734,875	5,754,556,584	4,627,936,809
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง	20	5,124,109,505	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	21	369,114,549	358,288,071	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	22	239,863,694	-	234,437,817	-
หุ้นกู้ระยะยาว	23	-	502,038,332	-	502,038,332
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	16	211,480,097	86,189,630	-	-
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	24	37,686,565	26,529,863	19,954,632	14,939,759
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		86,693,183	3,083,888	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		6,068,947,593	976,129,784	254,392,449	516,978,091
รวมหนี้สิน		22,271,311,268	23,909,864,659	6,008,949,033	5,144,914,900

บริษัท คันทรี่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2563	2562	2563	2562
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)					
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น	25				
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 13,263,993,608 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท		13,263,993,608		13,263,993,608	
หุ้นสามัญ 10,784,993,608 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท			10,784,993,608		10,784,993,608
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ 8,266,127,954 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท					
ชำระครบแล้ว		8,266,127,954	8,266,127,954	8,266,127,954	8,266,127,954
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ		(1,559,517,810)	(1,559,517,810)	(1,559,517,810)	(1,559,517,810)
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน		(819,437,470)	(819,437,470)	(819,437,470)	(819,437,470)
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ		(732,872,059)	(732,872,059)	-	-
ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย		1,578,638,448	1,578,638,448	-	-
		6,732,939,063	6,732,939,063	5,887,172,674	5,887,172,674
ขาดทุนสะสม		(2,075,419,821)	(1,714,846,968)	(1,832,635,284)	(1,439,108,384)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	28	(341,579,224)	(343,992,042)	(172,500,691)	(156,473,275)
รวมส่วนของบริษัทใหญ่		4,315,940,018	4,674,100,053	3,882,036,699	4,291,591,015
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		324,765,724	369,043,152	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		4,640,705,742	5,043,143,205	3,882,036,699	4,291,591,015
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		26,912,017,010	28,953,007,864	9,890,985,732	9,436,505,915

บริษัท คันทรี่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2563	2562	2563	2562
รายได้					
รายได้จากการขายอาคารชุด		3,263,199,220	412,398,104	-	7,791,955
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม		92,626,693	-	-	-
รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13	47,910,364	47,363,646	-	-
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ		230,890,063	468,698,080	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว		-	2,200,388	-	2,200,388
รายได้อื่น		175,973,950	13,145,736	54,793,114	63,496,744
รวมรายได้		3,810,600,290	943,805,954	54,793,114	73,489,087
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขายอาคารชุด	9	1,559,722,217	181,486,318	-	5,316,802
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม	7	87,913,535	-	-	-
ค่าใช้จ่ายดำเนินงานทางตรงที่เกิดจาก					
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13	2,862,952	2,789,313	-	-
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย		207,752,824	182,983,795	5,350,127	12,011,880
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		821,859,621	464,418,079	155,580,098	166,377,781
ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร	30	40,167,188	39,936,288	40,167,188	39,936,288
ขาดทุนจากการเลิกกิจการในบริษัทย่อย		-	-	-	162,697
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ		-	-	3,514,425	129,452,534
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์	14	739,898,310	-	-	-
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์					
เพื่อการลงทุน	13	22,111,925	15,636,400	-	-
รวมค่าใช้จ่าย		3,482,288,572	887,250,193	204,611,838	353,257,982
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน		328,311,718	56,555,761	(149,818,724)	(279,768,895)
รายได้ทางการเงิน		614,479	7,271,405	168,549,799	88,732,115
ต้นทุนทางการเงิน		(609,146,299)	(454,612,865)	(416,191,007)	(336,532,891)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้		(280,220,102)	(390,785,699)	(397,459,932)	(527,569,671)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	16	126,087,991	43,706,814	(836,911)	(868,792)
ขาดทุนสำหรับปี		(406,308,093)	(434,492,513)	(396,623,021)	(526,700,879)

บริษัท คันทรี่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2563	2562	2563	2562
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น					
รายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
ขาดทุนจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนเผื่อขาย	28.1	-	(33,127,416)	-	(33,127,416)
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงินต่างประเทศ	28.2	18,440,234	111,971,579	-	-
รวมรายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง		18,440,234	78,844,163	-	(33,127,416)
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้		576,366	(10,138,814)	(1,236,496)	(1,860,576)
ผลขาดทุนจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	28.1	(16,027,416)	-	(16,027,416)	-
รวมรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง		(15,451,050)	(10,138,814)	(17,263,912)	(1,860,576)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี		2,989,184	68,705,349	(17,263,912)	(34,987,992)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		(403,318,909)	(365,787,164)	(413,886,933)	(561,688,871)
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		(360,066,065)	(489,189,006)	(396,623,021)	(526,700,879)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(46,242,028)	54,696,493	-	-
		(406,308,093)	(434,492,513)	(396,623,021)	(526,700,879)
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		(357,076,881)	(418,000,186)	(413,886,933)	(561,688,871)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(46,242,028)	52,213,022	-	-
		(403,318,909)	(365,787,164)	(413,886,933)	(561,688,871)
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	31				
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	บาท	(0.044)	(0.059)	(0.048)	(0.064)
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	หุ้น	8,266,127,954	8,266,127,954	8,266,127,954	8,266,127,954

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท คันทรี่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม											
		ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่										ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
		ทุนที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ	ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย	ขาดทุนสะสม	องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น: ผลขาดทุนจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น: ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงินต่างประเทศ	องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น: รวมองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	รวมส่วนของบริษัทใหญ่		
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม 2562		8,266,127,954	(1,559,517,810)	(819,437,470)	(732,872,059)	1,578,638,448	(1,218,002,619)	(123,345,859)	(299,490,346)	(422,836,205)	5,092,100,239	315,765,850	5,407,866,089
เพิ่มทุนหุ้นสามัญที่ชำระแล้วจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,064,280	1,064,280
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	-	-	(496,844,349)	(33,127,416)	111,971,579	78,844,163	(418,000,186)	52,213,022	(365,787,164)
ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562		8,266,127,954	(1,559,517,810)	(819,437,470)	(732,872,059)	1,578,638,448	(1,714,846,968)	(156,473,275)	(187,518,767)	(343,992,042)	4,674,100,053	369,043,152	5,043,143,205
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 - ตามที่รายงานไว้เดิม		8,266,127,954	(1,559,517,810)	(819,437,470)	(732,872,059)	1,578,638,448	(1,714,846,968)	(156,473,275)	(187,518,767)	(343,992,042)	4,674,100,053	369,043,152	5,043,143,205
ผลกระทบสะสมจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 มาใช้ครั้งแรก	2.3	-	-	-	-	-	(1,083,154)	-	-	-	(1,083,154)	-	(1,083,154)
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 - หลังปรับปรุง		8,266,127,954	(1,559,517,810)	(819,437,470)	(732,872,059)	1,578,638,448	(1,715,930,122)	(156,473,275)	(187,518,767)	(343,992,042)	4,673,016,899	369,043,152	5,042,060,051
เพิ่มทุนหุ้นสามัญจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,964,600	1,964,600
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	-	-	(359,489,699)	(16,027,416)	18,440,234	2,412,818	(357,076,881)	(46,242,028)	(403,318,909)
ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563		8,266,127,954	(1,559,517,810)	(819,437,470)	(732,872,059)	1,578,638,448	(2,075,419,821)	(172,500,691)	(169,078,533)	(341,579,224)	4,315,940,018	324,765,724	4,640,705,742

บริษัท คันทรี่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
		ทุนที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	ขาดทุนสะสม	องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น ผลขาดทุนจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม 2562		8,266,127,954	(1,559,517,810)	(819,437,470)	(910,546,929)	(123,345,859)	4,853,279,886
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	(528,561,455)	(33,127,416)	(561,688,871)
ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562		8,266,127,954	(1,559,517,810)	(819,437,470)	(1,439,108,384)	(156,473,275)	4,291,591,015
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 - ตามที่รายงานไว้เดิม		8,266,127,954	(1,559,517,810)	(819,437,470)	(1,439,108,384)	(156,473,275)	4,291,591,015
ผลกระทบสะสมจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาใช้ครั้งแรก	2.3	-	-	-	4,332,617	-	4,332,617
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 - หลังปรับปรุง		8,266,127,954	(1,559,517,810)	(819,437,470)	(1,434,775,767)	(156,473,275)	4,295,923,632
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี					(397,859,517)	(16,027,416)	(413,886,933)

บริษัท คันทรี่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2563	2562	2563	2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน					
ขาดทุนสำหรับปี		(406,308,093)	(434,492,513)	(396,623,021)	(526,700,879)
ปรับปรุงด้วย					
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้		126,087,991	43,706,814	(836,911)	(868,792)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย		32,716,951	32,584,996	14,419,082	3,710,401
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว		-	(2,200,388)	-	(2,200,388)
ขาดทุนจากการเลิกกิจการในบริษัทย่อย		-	-	-	162,697
(กำไร) ขาดทุนจากการขายและตัดจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร		276,312	(9,022)	-	(9,022)
(กำไร) ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ		(234,718,100)	(604,410,585)	3,514,425	129,555,256
ขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์		739,898,310	-	-	-
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของ					
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		22,111,925	15,636,400	-	-
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน		11,877,159	5,356,753	3,469,253	4,343,960
รายได้ดอกเบี้ย		(614,479)	(7,271,405)	(168,549,799)	(88,732,115)
ต้นทุนทางการเงิน		609,146,299	454,612,865	416,191,007	336,532,891
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง					
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน		900,474,275	(496,486,085)	(128,415,964)	(144,205,991)
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง					
เงินลงทุนชั่วคราว		-	102,702,700	-	102,702,700
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		(995,960,048)	(465,748,223)	(32,201,516)	(187,301,752)
สินค้าคงเหลือ		(33,259,000)	-	-	-
ต้นทุนของสัญญา		3,976,518	(82,401,230)	-	-
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค		506,063,407	(472,801,629)	(3,686,407)	(35,585,974)
เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง		722,679,497	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		(13,969,567)	(27,404,280)	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		2,794,030	(2,567,316)	(334,564)	(77,886)

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2563	2562	2563	2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน (ต่อ)					
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		988,865,907	(413,543,274)	802,849,469	20,713,838
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าที่เกิดจากสัญญา		(254,942,992)	581,039,230	-	(1,815,955)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		83,609,295	1,447,560	-	-
กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) จากการดำเนินงาน		1,910,331,322	(1,275,762,547)	638,211,018	(245,571,020)
เงินสดรับจากดอกเบี้ย		614,479	7,271,405	174,873,322	3,563,212
เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน		(751,096,987)	(241,037,792)	(306,331,722)	(270,446,027)
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้		(19,049,443)	(3,359,828)	(2,572,085)	(2,893,336)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน		1,140,799,371	(1,512,888,762)	504,180,533	(515,347,171)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน					
เงินสดจ่ายเพื่อเงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน		-	(366,188,068)	-	-
เงินสดรับคืนจากเงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน		1,905,643,663	-	-	-
เงินสดรับจากการลดมูลค่าหน่วยลงทุนของสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	11	5,625,000	-	5,625,000	-
เงินสดรับจากการลดมูลค่าหน่วยลงทุนของเงินลงทุนเผื่อขาย	11	-	8,250,000	-	8,250,000
เงินสดรับจากลูกหนี้ตามสัญญาเช่า		-	-	9,800,000	-
เงินสดรับคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	4.1.3	-	-	800,000	-
เงินสดจ่ายสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	4.1.3	-	-	(168,000,000)	(550,858,732)
เงินสดจ่ายชำระคืนเจ้าหนี้จากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	4.1.4	-	-	-	(531,358)
เงินสดรับจากการเลิกกิจการในบริษัทย่อย		-	-	-	218,564
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ถาวร		22,000	9,100	-	9,100
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ถาวร	4.1.1	(1,248,531,557)	(358,859,404)	(20,502,388)	(129,684,548)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	4.1.2	(8,183,385)	(18,480,341)	(2,423,665)	(2,800,298)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน		654,575,721	(735,268,713)	(174,701,053)	(675,397,272)

บริษัท คันทรี่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2563	2562	2563	2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน					
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ระยะสั้น	4.2	1,960,856,388	-	1,960,856,388	-
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น	4.1.6 และ 4.2	(10,000,000)	-	(10,000,000)	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้น	4.1.6 และ 4.2	23,307,534	-	23,307,534	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	4.1.5 และ 4.2	-	-	200,100,000	54,000,000
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	4.1.5 และ 4.2	-	-	(219,459,829)	(1,245,648)
เงินสดรับจากการออกตั๋วแลกเงิน	4.2	172,606,226	89,692,188	172,606,226	89,692,188
เงินสดจ่ายชำระคืนตั๋วแลกเงิน	4.2	(97,804,558)	(168,168,541)	(97,804,558)	(168,168,541)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	4.2	-	455,160,900	-	-
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	4.2	(1,409,905,154)	-	-	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ระยะยาว	4.2	-	499,989,467	-	499,989,467
เงินสดจ่ายชำระคืนหุ้นกู้ระยะยาว	4.2	(2,318,818,904)	-	(2,318,818,904)	-
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	4.2	(27,801,293)	-	(21,942,894)	-
เงินสดรับค่าหุ้นของบริษัทย่อย					
จากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		1,964,600	1,064,280	-	-
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงิน		(1,705,595,161)	877,738,294	(311,156,037)	474,267,466
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ		89,779,931	(1,370,419,181)	18,323,443	(716,476,977)
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ		24,505,310	126,494,223	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม		274,043,223	1,517,968,181	101,583,484	818,060,461
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	5	388,328,464	274,043,223	119,906,927	101,583,484

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท คันทรี่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หมายเหตุ สารบัญ

1. ข้อมูลทั่วไปและการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”)
2. เกณฑ์การจัดทำและนำเสนองบการเงิน
3. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ
4. การเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกระแสเงินสด
5. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
6. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น
7. สินค้าคงเหลือ
8. ต้นทุนของสัญญา
9. ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค
10. เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน
11. สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นและเงินลงทุนเผื่อขาย
12. ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า
13. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
14. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
15. สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม
16. สินทรัพย์ ภาษีเงินได้นิติบุคคล/ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (หนี้สิน)
17. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น
18. เงินกู้ยืมระยะสั้น
19. ตั๋วแลกเงิน
20. เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง
21. เงินกู้ยืมระยะยาว
22. หนี้สินตามสัญญาเช่า
23. หุ้นกู้
24. ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน
25. ทุนเรือนหุ้น

บริษัท คันทรี่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หมายเหตุ สารบัญ

26. ใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ
27. ทุนสำรองตามกฎหมาย
28. องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น
29. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ
30. ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร
31. ขาดทุนต่อหุ้น
32. รายการบัญชีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
33. การเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน
34. สัญญาที่สำคัญ
35. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น
36. การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงิน
37. การจัดประเภทรายการใหม่
38. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
39. การอนุมัติงบการเงิน

บริษัท คันทรี่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

1. ข้อมูลทั่วไปและการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย ("กลุ่มบริษัท")

1.1 ข้อมูลทั่วไปและการดำเนินงานของบริษัท

บริษัท คันทรี่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศไทย เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2538 ต่อมาบริษัทได้จดทะเบียนแปลงสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2540 และได้เข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ เมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2550 และได้เข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ("SET") เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2557 สำนักงานใหญ่ของบริษัท ตั้งอยู่เลขที่ 898 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ชั้นที่ 13 และ 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ธุรกิจหลักของบริษัทคือการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

1.2 ข้อมูลทั่วไปและการดำเนินงานของบริษัทย่อย

1.2.1 บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศไทย เมื่อวันที่ 5 กรกฎาคม 2556 โดยมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 898 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เพื่อประกอบธุรกิจซื้อขาย ให้เช่า และดำเนินงานด้านอสังหาริมทรัพย์ และการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2562 บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ได้จดทะเบียนเพิ่มสาขา จำนวน 2 สาขา เพื่อรองรับการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรม ซึ่งประกอบด้วย สาขา 1 ตั้งอยู่เลขที่ 300/1 ถนนเจริญกรุง แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร และสาขา 2 ตั้งอยู่เลขที่ 300/2 ถนนเจริญกรุง แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

1.2.2 บริษัท บีซีอีจี คันทรี่ กรุ๊ป เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศไทย เมื่อวันที่ 5 กรกฎาคม 2556 โดยมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 898 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เพื่อประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้างอาคาร และขายส่งวัสดุอุปกรณ์และเครื่องตกแต่งที่ใช้ในงานก่อสร้าง

1.2.3 บริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเด้นซ์ จำกัด เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศไทย เมื่อวันที่ 20 ตุลาคม 2557 โดยมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 898 อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เพื่อประกอบธุรกิจเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเจ้าพระยา เอสเตท

1.2.4 บริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์ทเนอร์ จำกัด เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศมอริเชียส เมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2556 โดยมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 8th Floor, Medine Mews, La Chaussee Street, Port Louis, Mauritius เพื่อประกอบธุรกิจการลงทุน โดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company)

ปัจจุบัน บริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์ทเนอร์ จำกัด อยู่ระหว่างการเลิกกิจการ (ดูหมายเหตุข้อ 32.1)

1.2.5 บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศเกิร์นซีย์ เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2558 โดยมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ Anson Court, La Route des Camps, St Martin, Guernsey, GY4 6AD เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

1.2.6 บริษัท ลีดดิ้ง สคูล พาร์ทเนอร์ชิพ จำกัด เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศเกิร์นซีย์ เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2559 โดยมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ Anson Court, La Route des Camps, St Martin, Guernsey, GY4 6AD เพื่อประกอบธุรกิจการลงทุน โดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company)

1.3 การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (“COVID-19”) ที่ปัจจุบันได้ขยายวงกว้างขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้เกิดการชะลอตัวของเศรษฐกิจ และมีผลกระทบต่อธุรกิจและอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ สถานการณ์ดังกล่าวอาจนำมาซึ่งความไม่แน่นอนและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของการดำเนินธุรกิจ อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทจะติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวอย่างต่อเนื่องและจะประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างสม่ำเสมอ

1.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนรวมสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนรวมจำนวน 5,319.24 ล้านบาท และ 2,801.47 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งหนี้สินส่วนใหญ่เป็นเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง และหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี ที่ออกโดยบริษัท อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทเห็นว่าการจัดทำงบการเงินโดยใช้เกณฑ์การดำเนินงานต่อเนื่องนั้นยังคงเหมาะสม เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีแผนธุรกิจและแผนการเงินในอนาคต ซึ่งประกอบด้วยข้อตกลงเกี่ยวกับการจ่ายชำระหนี้ในส่วนของเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างที่ขยายระยะเวลาการจ่ายชำระออกไปถึงเดือนมิถุนายน 2565 ซึ่งได้ลงนามและมีผลผูกพันแล้วเมื่อวันที่ 16 กันยายน 2563 นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดที่จะได้รับจากการโอนอาคารชุดในโครงการของบริษัทย่อยในอนาคตอันใกล้ และมีแผนการจำหน่ายสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับส่วนงานธุรกิจโรงแรมของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง เพื่อนำมาจ่ายชำระส่วนของเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี โดยแผนการจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทแล้วเมื่อวันที่ 18 มกราคม 2564 (ดูหมายเหตุข้อ 38.1) ซึ่งผู้บริหารของกลุ่มบริษัทคาดว่าจะสามารถดำเนินการได้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาอันใกล้ ทั้งนี้ แผนธุรกิจและแผนการเงินในอนาคตดังกล่าวมีผลอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถในการจ่ายชำระหนี้สินตามกำหนดและความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทและบริษัท

2. เกณฑ์การจัดทำและนำเสนองบการเงิน

2.1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

2.1.1 กลุ่มบริษัทและบริษัทจัดทำบัญชีเป็นเงินบาทและจัดทำงบการเงินตามกฎหมายเป็นภาษาไทยตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและวิธีปฏิบัติทางการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย

2.1.2 งบการเงินรวมและเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาที่แตกต่างกัน ให้ใช้งบการเงินรวมและเฉพาะกิจการที่เป็นภาษาไทยเป็นหลัก

2.1.3 งบการเงินของกลุ่มบริษัทได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 เรื่อง "การนำเสนองบการเงิน" ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป และตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ลงวันที่ 2 ตุลาคม 2560 เรื่อง "การจัดทำและส่งงบการเงินและรายการเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทจดทะเบียน พ.ศ. 2560" และตามประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เรื่อง "กำหนดรายการย่อที่ต้องมีในงบการเงิน (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2562" ลงวันที่ 26 ธันวาคม 2562

2.1.4 งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งนำมาแสดงเปรียบเทียบได้มาจากงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันซึ่งได้ตรวจสอบแล้ว

2.1.5 งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นตามที่ได้เปิดเผยในนโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ดูหมายเหตุข้อ 3)

2.2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงินรวม

2.2.1 งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย ดังต่อไปนี้

บริษัทย่อย	จดทะเบียนใน	ประเภทธุรกิจ	อัตราการถือหุ้นโดยบริษัท (ร้อยละ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
บริษัทย่อยทางตรง				
บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด	ประเทศไทย	ซื้อขาย ให้เช่าและดำเนินงานด้านอสังหาริมทรัพย์และถือหุ้นในบริษัทอื่น	70.00	70.00
บริษัท บีซีอีจี คันทรี่ กรุ๊ป เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด	ประเทศไทย	รับเหมาก่อสร้างอาคาร และขายส่งเครื่องตกแต่งที่ใช้ในงานก่อสร้าง	99.99	99.99
บริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์ทเนอร์ จำกัด	มอริเชียส	ถือหุ้นในบริษัทอื่น	100.00	100.00
บริษัท ลีดดิ้ง สตูล พาร์ทเนอร์ชิพ จำกัด	เกิร์นซีย์	ถือหุ้นในบริษัทอื่น	96.45	96.45
บริษัทย่อยทางอ้อม				
บริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเด้นซ์ จำกัด	ประเทศไทย	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเจ้าพระยา เอสเตท	66.70[1]	69.99[1]
บริษัท ซีจีจูเค 1 จำกัด	เกิร์นซีย์	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	96.45[2]	96.45[2]

(1) บริษัทถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด อัตราการถือหุ้นได้รวมหุ้นบุริมสิทธิซึ่งมีสิทธิออกเสียงได้หนึ่งเสียงต่อหุ้นบุริมสิทธิ 50 หุ้นที่ถืออยู่

(2) บริษัทถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท ลีดดิ้ง สตูล พาร์ทเนอร์ชิพ จำกัด

2.2.2 บริษัทนำงบการเงินของบริษัทย่อย (รวมบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นทางอ้อม) มาจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทมีอำนาจควบคุมทั้งทางตรงและทางอ้อมในการกำหนดนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานของบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น

2.2.3 งบการเงินรวมเป็นการรวมรายการบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อย โดยได้ตัดรายการค้าและยอดคงเหลือระหว่างกัน ตลอดจนกำไรขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นออกจากงบการเงินนี้แล้ว งบการเงินของบริษัทย่อยได้ปรับปรุงให้มีการใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทในการจัดทำงบการเงินรวม ข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมได้แสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบแสดงฐานะการเงินรวม และงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวม

2.2.4 ค่าความนิยม

เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2556 บริษัทได้ซื้อและรับโอนกิจการทั้งหมด (ทรัพย์สิน หนี้สิน สิทธิ หน้าที่ และภาระผูกพัน) จากกลุ่มบริษัท แลนด์มาร์ค ดีเวลล็อปเม้นท์ กรุ๊ป จำกัด (“LDG”) ภายหลังการรวมกิจการและโอนกิจการทั้งหมดแล้ว บริษัท แลนด์มาร์ค ดีเวลล็อปเม้นท์ กรุ๊ป จำกัด ได้จดทะเบียนเลิกกิจการและได้ดำเนินการจดทะเบียนชำระบัญชีแล้วในวันเดียวกัน ทำให้ผู้ถือหุ้นกลุ่ม LDG เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทซึ่งถือหุ้นของบริษัทเกินกว่าร้อยละ 50 ของทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว และมีอำนาจควบคุมบริษัท จึงถือเป็นการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ (Reverse Takeover) ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 เรื่องการรวมธุรกิจ ซึ่งมีบริษัทเป็นบริษัทใหญ่ตามกฎหมายแต่เป็นผู้ถูกซื้อในทางบัญชี ทั้งนี้ ส่วนต่างของต้นทุนการรวมธุรกิจที่สูงกว่าส่วนได้เสียของผู้ถูกซื้อทางบัญชีในมูลค่ายุติธรรมสุทธิแสดงเป็นค่าความนิยมจำนวน 3,614,375,768 บาท ในงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัท

2.3 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลต่อการรายงานและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินสำหรับงวดบัญชีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงและฉบับใหม่ รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท ยกเว้นมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับดังต่อไปนี้

<u>มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน</u>

ในปีปัจจุบัน กลุ่มบริษัทนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงินมาถือปฏิบัติครั้งแรก โดยการถือปฏิบัติดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

ข้อกำหนดใหม่ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน (“TFRS 9”) มีดังนี้

1) การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน
2) การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน และ
3) การบัญชีป้องกันความเสี่ยง

กลุ่มบริษัทนำ TFRS 9 มาปฏิบัติใช้ตามข้อกำหนดการปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลงใน TFRS 9 ดังนี้

(ก) การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

วันที่เริ่มต้นใช้มาตรฐานครั้งแรก คือวันที่ 1 มกราคม 2563 ดังนั้น กลุ่มบริษัทถือปฏิบัติตามข้อกำหนดของ TFRS 9 กับเครื่องมือทางการเงินที่ยังคงรับรู้ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 และไม่นำข้อกำหนดมาถือปฏิบัติกับเครื่องมือทางการเงินที่ถูกตัดรายการ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 ข้อมูลเปรียบเทียบที่เกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงินที่ยังคงรับรู้ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 ไม่ปรับย้อนหลัง

การรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินที่อยู่ในขอบเขตของ TFRS 9 กำหนดให้วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือมูลค่ายุติธรรมตามโมเดลธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงินและตามลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทอาจปฏิบัติดังต่อไปนี้กับสินทรัพย์ทางการเงินที่เมื่อเลือกรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกแล้วไม่สามารถยกเลิกได้

- เงินลงทุนในตราสารทุนของกลุ่มบริษัท ที่จัดประเภทไว้ก่อนหน้าเป็นเงินลงทุนเผื่อขายและวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ แต่ละวันที่รายงานตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 105 เรื่อง การบัญชีสำหรับเงินลงทุนในตราสารหนี้และตราสารทุน เลือกกำหนดให้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของตราสารทุนเหล่านี้ยังคงสะสมต่อเนื่องในสำรองการวัดมูลค่าเงินลงทุน

- เงินให้กู้ยืมและลูกหนี้ที่มีการถือครองตามโมเดลธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์ทั้งเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญาและเพื่อขายสินทรัพย์ทางการเงิน และทำให้เกิดกระแสเงินสดซึ่งเป็นการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่กำหนดให้

ข้อ (ง) ด้านล่างแสดงการเปลี่ยนแปลงในการจัดประเภทรายการของสินทรัพย์ทางการเงินของกลุ่มบริษัทจากการนำ TFRS 9 มาปฏิบัติใช้

(ข) การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

TFRS 9 กำหนดเกี่ยวกับการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยใช้โมเดลผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โมเดลผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกำหนดให้กลุ่มบริษัทบันทึกผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นและการเปลี่ยนแปลงในผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเหล่านั้น ณ แต่ละวันที่รายงานเพื่อสะท้อนการเปลี่ยนแปลงในความเสี่ยงด้านเครดิตตั้งแต่รับรู้สินทรัพย์ทางการเงินเมื่อเริ่มแรก ในความหมายเดียวกันคือการรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตไม่จำเป็นต้องรอให้เกิดเหตุการณ์ด้านเครดิตขึ้นก่อน

TFRS 9 กำหนดให้กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับรายการลูกหนี้ตามสัญญาเช่า ลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา

TFRS 9 กำหนดให้กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าของค่าเผื่อผลขาดทุนสำหรับเครื่องมือทางการเงินด้วยจำนวนที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ หากความเสี่ยงด้านเครดิตของเครื่องมือทางการเงินนั้นเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญตั้งแต่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก

หรือเมื่อเครื่องมือทางการเงินเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเมื่อซื้อหรือเมื่อกำเนิด แต่อย่างไรก็ตามหากความเสี่ยงด้านเครดิตของเครื่องมือทางการเงินไม่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญตั้งแต่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก (ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเมื่อซื้อหรือเมื่อกำเนิด) กลุ่มบริษัทถูกกำหนดให้วัดมูลค่าของค่าเผื่อผลขาดทุนสำหรับเครื่องมือทางการเงินนั้นด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า TFRS 9 กำหนดให้ใช้วิธีการอย่างง่ายสำหรับการวัดมูลค่าของค่าเผื่อผลขาดทุนด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสำหรับลูกหนี้การค้า สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา และลูกหนี้ตามสัญญาเช่าในสถานการณ์ที่เป็นไปได้

การนำ TFRS 9 มาปฏิบัติใช้ไม่ส่งผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่อการวัดมูลค่าของค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของสินทรัพย์ทางการเงินของกลุ่มบริษัท

(ค) การจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

TFRS 9 มีการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญในเรื่องการจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการบัญชีสำหรับการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินทางการเงินที่เลือกกำหนดให้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงในความเสี่ยงด้านเครดิตของผู้ออก

TFRS 9 กำหนดให้การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงในความเสี่ยงด้านเครดิตของหนี้สินนั้น แสดงเป็นกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เว้นแต่การรับรู้ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงในความเสี่ยงด้านเครดิตของหนี้สินในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นนั้นจะก่อให้เกิดหรือขยายการจับคู่อย่างไม่เหมาะสมทางการบัญชีในกำไรหรือขาดทุน การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมที่เกี่ยวข้องกับความเสี่ยงด้านเครดิตของหนี้สินทางการเงินจะไม่จัดประเภทรายการใหม่ภายหลังเป็นกำไรหรือขาดทุน แต่จะโอนไปกำไรสะสมเมื่อตัดรายการแทน

การนำ TFRS 9 มาปฏิบัติใช้ไม่ส่งผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่อการจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงินของกลุ่มบริษัท

(ง) การเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการนำ TFRS 9 มาปฏิบัติใช้ครั้งแรก

ไม่มีรายการสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินที่กลุ่มบริษัทเลือกกำหนดให้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ณ วันที่นำ TFRS 9 มาปฏิบัติใช้ครั้งแรก

ตารางด้านล่างแสดงข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ทางการเงินที่จัดประเภทรายการใหม่ตามการปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลง TFRS 9

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม						
	ประเภทรายการเดิม	**มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562**	**การจัดประเภทรายการใหม่**	**การวัดมูลค่า ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น**	**อื่นๆ**	**มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2563**	**ประเภทรายการใหม่**
สินทรัพย์							
สินทรัพย์หมุนเวียน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	ราคาทุน	274,043,223	-	-	-	274,043,223	ราคาทุนตัดจำหน่าย
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	ราคาทุน	2,362,812,871	-	-	-	2,362,812,871	ราคาทุนตัดจำหน่าย
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน							
เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน	ราคาทุน	1,992,745,610	-	-	-	1,992,745,610	ราคาทุนตัดจำหน่าย
เงินลงทุนเผื่อขาย	มูลค่ายุติธรรม	169,310,676	(169,310,676)	-	-	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	169,310,676	-	-	169,310,676	มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
หนี้สิน							
หนี้สินหมุนเวียน							
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	ราคาทุน	3,044,389,587	-	-	-	3,044,389,587	ราคาทุนตัดจำหน่าย
เงินกู้ยืมระยะสั้น	ราคาทุน	7,998,450	-	-	-	7,998,450	ราคาทุนตัดจำหน่าย
หนี้สินไม่หมุนเวียน							
เงินกู้ยืมระยะยาว	ราคาทุน	358,288,071	-	-	-	358,288,071	ราคาทุนตัดจำหน่าย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	ประเภทรายการเดิม	มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	การจัดประเภทรายการใหม่	การวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	อื่นๆ	มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	ประเภทรายการใหม่
สินทรัพย์							
สินทรัพย์หมุนเวียน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	ราคาทุน	101,583,484	-	-	-	101,583,484	ราคาทุนตัดจำหน่าย
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	ราคาทุน	445,268,419	-	-	-	445,268,419	ราคาทุนตัดจำหน่าย
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ราคาทุน	1,587,632,758	-	-	-	1,587,632,758	ราคาทุนตัดจำหน่าย
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน							
เงินลงทุนเผื่อขาย	มูลค่ายุติธรรม	169,310,676	(169,310,676)	-	-	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	169,310,676	-	-	169,310,676	มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
หนี้สิน							
หนี้สินหมุนเวียน							
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	ราคาทุน	88,392,708	-	-	-	88,392,708	ราคาทุนตัดจำหน่าย
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ราคาทุน	475,102,955	-	-	-	475,102,955	ราคาทุนตัดจำหน่าย

(จ) ผลกระทบของการนำ TFRS 9 มาปฏิบัติใช้ครั้งแรกต่อฐานะการเงิน

การนำ TFRS 9 มาปฏิบัติใช้ไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่อสินทรัพย์ หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น กระแสเงินสดรวมและเฉพาะกิจการของกลุ่มบริษัท

<u>มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ("TFRS 16")</u>

ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทนำ TFRS 16 มาถือปฏิบัติโดยปรับปรุงยอดยกมากับกำไรสะสม ดังนี้

- กำหนดให้กลุ่มบริษัทรับรู้ผลกระทบสะสมจากการนำ TFRS 16 มาปฏิบัติใช้ครั้งแรกเป็นรายการปรับปรุงกำไรสะสมต้นงวด ณ วันที่นำ TFRS 16 มาใช้ครั้งแรก
- ไม่ปรับย้อนหลังข้อมูลเปรียบเทียบและยังคงนำเสนอข้อมูลเปรียบเทียบตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า ("TAS 17") และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 4 เรื่อง การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ ("TFRIC 4")

ก) ผลกระทบของคำนิยามใหม่ของสัญญาเช่า

การเปลี่ยนแปลงคำนิยามของสัญญาเช่าส่วนมากเกี่ยวข้องกับหลักการควบคุม TFRS 16 กำหนดหลักการว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยลูกค้ามีสิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุสำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน ซึ่งแตกต่างกับหลักการ "ความเสี่ยงและผลตอบแทน" ตาม TAS 17 และ TFRIC 4

กลุ่มบริษัทนำคำนิยามของสัญญาเช่าและแนวทางที่เกี่ยวข้องมาถือปฏิบัติตาม TFRS 16 กับสัญญาเช่าทุกสัญญาที่เข้าทำสัญญาหรือเปลี่ยนแปลงในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 (ไม่ว่าจะเป็นทั้งทางฝั่งผู้ให้เช่าหรือจะเป็นการเช่าตามสัญญาเช่า) ในการนำ TFRS 16 มาปฏิบัติใช้ครั้งแรก กลุ่มบริษัทปฏิบัติตามคำนิยามใหม่ตาม TFRS 16 จะไม่เปลี่ยนแปลงขอบเขตของสัญญาที่เข้าเงื่อนไขตามคำนิยามของสัญญาเช่าของกลุ่มบริษัทอย่างเป็นสาระสำคัญ

ข) ผลกระทบต่อการบัญชีด้านผู้เช่า

สัญญาเช่าที่ก่อนหน้าจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

TFRS 16 เปลี่ยนแปลงการบันทึกบัญชีของกลุ่มบริษัทสำหรับสัญญาเช่าที่ก่อนหน้าถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานตาม TAS 17 ซึ่งเป็นรายการนอกงบแสดงฐานะการเงิน

การนำ TFRS 16 มาปฏิบัติใช้กับทุกสัญญา (ยกเว้นสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ) กลุ่มบริษัทปฏิบัติดังนี้

1) รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าในงบแสดงฐานะการเงินรวมและเฉพาะกิจการ วัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าในอนาคต สินทรัพย์สิทธิการใช้ปรับปรุงด้วยจำนวนเงินของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายล่วงหน้าหรือค้างจ่ายตาม TFRS 16
2) รับรู้ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้และดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่าในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและเฉพาะกิจการ
3) แยกแสดงจำนวนเงินรวมของการจ่ายชำระเงินสดสำหรับส่วนของเงินต้น (จัดประเภทเป็นกิจกรรมจัดหาเงิน) และดอกเบี้ย (จัดประเภทเป็นกิจกรรมจัดหาเงิน) ในงบกระแสเงินสด

สิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า (เช่น ระยะเวลาปลอดค่าเช่า) รับรู้เป็นส่วนหนึ่งของการวัดมูลค่าสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า แม้ว่าตาม TAS 17 สิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าจะรับรู้โดยนำไปลดค่าเช่าด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ภายใต้ TFRS 16 สินทรัพย์สิทธิการใช้จะถูกทดสอบการด้อยค่าตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์

สำหรับสัญญาเช่าระยะสั้น (อายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่า) และสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ ซึ่งรวมถึง แท็บเล็ต คอมพิวเตอร์ส่วนบุคคล รายการที่มีมูลค่าเล็กน้อย เช่น เครื่องตกแต่งสำนักงาน และโทรศัพท์ กลุ่มบริษัทรับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าเป็นค่าใช้จ่ายด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

กลุ่มบริษัทใช้วิธีผ่อนปรนในทางปฏิบัติต่อไปนี้ เมื่อเลือกใช้วิธีปรับปรุงกับกำไรสะสมสำหรับสัญญาเช่าที่ก่อนหน้าจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานตาม TAS 17

- กลุ่มบริษัทใช้อัตราคิดลดอัตราเดียวสำหรับกลุ่มสัญญาเช่าที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันอย่างสมเหตุสมผล
- กลุ่มบริษัทปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ วันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรกด้วยจำนวนของประมาณการหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าที่สร้างภาระซึ่งรับรู้ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 37 เรื่อง ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น ในงบแสดงฐานะการเงินก่อนวันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรกเป็นทางเลือกในการทบทวนการด้อยค่า
- กลุ่มบริษัทเลือกที่จะไม่รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าที่อายุสัญญาเช่าสิ้นสุดภายใน 12 เดือน นับจากวันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรก

- กลุ่มบริษัทไม่รวมต้นทุนทางตรงเริ่มแรกในการวัดมูลค่าสินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ วันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรก
- กลุ่มบริษัทใช้ข้อเท็จจริงที่ทราบภายหลัง หากสัญญาประกอบด้วยสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าบันทึกตาม TFRS 16 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

ค) ผลกระทบต่อการบัญชีผู้ให้เช่า

TFRS 16 ไม่เปลี่ยนแปลงอย่างเป็นสาระสำคัญต่อการบันทึกบัญชีสัญญาเช่าทางด้านผู้ให้เช่า ภายใต้ TFRS 16 ผู้ให้เช่ายังคงจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าการเงินหรือสัญญาเช่าดำเนินงานและบันทึกบัญชีสำหรับสัญญาเช่าทั้งสองประเภทแยกจากกัน

อย่างไรก็ตาม TFRS 16 เปลี่ยนแปลงและเพิ่มเติมข้อกำหนดในการเปิดเผยข้อมูล โดยเฉพาะการบริหารความเสี่ยงของผู้ให้เช่ากับส่วนได้เสียของสินทรัพย์จากสัญญาเช่าที่เหลืออยู่

ภายใต้ TFRS 16 ผู้ให้เช่าช่วงบันทึกสัญญาเช่าหลักและสัญญาเช่าช่วงเป็นสองสัญญาแยกจากกัน ผู้ให้เช่าช่วงจัดประเภทสัญญาเช่าช่วงเป็นสัญญาเช่าการเงินหรือสัญญาเช่าดำเนินงานโดยอ้างอิงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกิดขึ้นจากสัญญาเช่าหลัก (และไม่อ้างอิงกับสินทรัพย์อ้างอิงที่พิจารณาตาม TAS 17)

จากการเปลี่ยนแปลงนี้ กลุ่มบริษัทจึงจัดประเภทรายการใหม่กับสัญญาเช่าช่วงดำเนินงานเป็นสัญญาเช่าการเงินและบันทึกเป็นสัญญาเช่าการเงินใหม่ที่เข้าทำสัญญา ณ วันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรก ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน ค่าเผื่อผลขาดทุนสำหรับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจะรับรู้กับลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน

<u>ผลกระทบทางการเงินจากการนำ TFRS 16 มาใช้เป็นครั้งแรก</u>

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่ก่อนหน้าถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานตามหลักการ TAS 17 สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยจำนวนเท่ากับหนี้สินตามสัญญาเช่า ปรับปรุงด้วยจำนวนเงินของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายล่วงหน้าหรือค้างจ่ายซึ่งเกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินก่อนวันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรก หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่เหลืออยู่คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่าถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่นำมาใช้กับหนี้สินตามสัญญาเช่าที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 คือร้อยละ 7.50 ถึงร้อยละ 9.25

ตารางต่อไปนี้แสดงภาระผูกพันจากสัญญาเช่าดำเนินงานที่เปิดเผยตาม TAS 17 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม ณ วันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรก และหนี้สินตามสัญญาเช่ารับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรก

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม	**งบการเงินเฉพาะกิจการ**
ภาระผูกพันจากสัญญาเช่าดำเนินงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	366,505,868	366,505,868
ผลกระทบจากการคิดลดจำนวนเงินข้างต้น	(198,382,779)	(198,382,779)
มูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ครบกำหนดในช่วงเวลาที่ใช้สิทธิเลือกขยายที่รวมในอายุสัญญาเช่าและไม่ถูกรวมในภาระผูกพันตามสัญญาเช่าดำเนินงานก่อนหน้า	78,071,709	78,071,709
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่รับรู้ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	246,194,798	246,194,798

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลกระทบสะสมของการนำมาตรฐานฉบับนี้มาใช้ครั้งแรกโดยการปรับปรุงกำไรสะสมต้นงวด ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 ซึ่งมีผลกระทบของรายการที่เกี่ยวข้อง ดังต่อไปนี้

ผลกระทบต่อสินทรัพย์ หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม			
	ตามที่รายงานไว้เดิม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	**การจัดประเภทรายการใหม่ (ดูหมายเหตุข้อ 37)**	**การปรับปรุง TFRS 16**	**หลังปรับปรุง ณ วันที่ 1 มกราคม 2563**
สินทรัพย์				
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค	8,270,383,484	-	106,294,071	8,376,677,555
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	10,206,087,620	-	138,197,459	10,344,285,079
หนี้สิน				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	3,044,389,587	-	(1,703,268)	3,042,686,319
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	-	246,194,798	246,194,798
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	38,232,970	47,956,660	1,083,154	87,272,784
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ขาดทุนสะสม	(1,714,846,968)	-	(1,083,154)	(1,715,930,122)

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ตามที่รายงานไว้เดิม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	การปรับปรุง TFRS 16	หลังปรับปรุง ณ วันที่ 1 มกราคม 2563
สินทรัพย์			
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	-	221,410,450	221,410,450
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,772,735,603	30,200,120	1,802,935,723
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	47,956,660	(1,083,154)	46,873,506
หนี้สิน			
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	246,194,798	246,194,798
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ขาดทุนสะสม	(1,439,108,384)	4,332,617	(1,434,775,767)

นอกจากนี้ สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้แนวปฏิบัติทางการบัญชี 2 ฉบับ ซึ่งประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2563 โดยมีรายละเอียดดังนี้

<u>แนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับกิจการที่ให้ความช่วยเหลือลูกหนี้ที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ที่ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทย</u>

แนวปฏิบัติทางการบัญชีฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับกิจการที่ให้ความช่วยเหลือลูกหนี้ที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ที่ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทย โดยมีการให้ความช่วยเหลือลูกหนี้ดังกล่าวระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 หรือจนกว่าธนาคารแห่งประเทศไทยจะมีการเปลี่ยนแปลงและให้ถือปฏิบัติตามการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว ทั้งนี้ กิจการที่ให้ความช่วยเหลือลูกหนี้และเลือกปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางการบัญชีฉบับนี้ ต้องถือปฏิบัติตามมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวทุกข้อที่ระบุในแนวปฏิบัติทางการบัญชีฉบับนี้

กลุ่มบริษัทไม่ได้ใช้แนวปฏิบัติทางการบัญชีดังกล่าวในการจัดทำงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

<u>แนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชี เพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)</u>

แนวปฏิบัติทางการบัญชีฉบับนี้ให้เป็นทางเลือกสำหรับทุกกิจการที่ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่มีส่วนได้เสียสาธารณะ ซึ่งกิจการที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ COVID-19 และต้องจัดทำงบการเงินในช่วงเวลาที่ COVID-19 ยังคงอยู่ในสถานการณ์ความไม่แน่นอนสูง ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน จึงอาจเป็นผลให้ฝ่ายบริหารของกิจการต้องใช้ดุลยพินิจอย่างมากในการประมาณการ หรือการวัดมูลค่าและรับรู้รายการทางบัญชี ทั้งนี้ กิจการสามารถใช้แนวปฏิบัติทางการบัญชีฉบับนี้สำหรับการจัดทำงบการเงินที่มีรอบระยะเวลารายงานสิ้นสุดภายในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

กลุ่มบริษัทเลือกใช้มาตรการผ่อนปรนชั่วคราว ดังต่อไปนี้

- เลือกที่จะไม่นำสถานการณ์ COVID-19 มาถือเป็นข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 36 เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์
- เลือกที่จะไม่นำข้อมูลจากสถานการณ์ COVID-19 ที่อาจจะกระทบต่อการประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตมาใช้ประกอบการทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยม

2.4 การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

TFRS 16 ได้มีการปรับปรุงสำหรับการยินยอมลดค่าเช่าที่เกี่ยวข้องกับ COVID-19 ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2563 ทั้งนี้อนุญาตให้กิจการถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ได้ การปรับปรุงนี้เพื่อเป็นการผ่อนปรนในทางปฏิบัติสำหรับผู้เช่า โดยไม่จำเป็นต้องประเมินว่าการยินยอมลดค่าเช่าที่เกิดขึ้นอันเป็นผลโดยตรงจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 และเข้าเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ ถือเป็นการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าหรือไม่ โดยให้บันทึกการยินยอมลดค่าเช่านั้นเสมือนว่าไม่ใช่การเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า นอกจากนี้ TFRS 16 ฉบับปรับปรุง ได้เพิ่มข้อกำหนดสำหรับข้อยกเว้นชั่วคราวที่เกิดขึ้นจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง โดยกิจการต้องถือปฏิบัติตามการปรับปรุงดังกล่าวกับงบการเงินประจำปีสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565 เป็นต้นไป ทั้งนี้อนุญาตให้กิจการถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ได้ ซึ่ง TFRS 16 ฉบับปรังปรุงนี้ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วเมื่อวันที่ 27 มกราคม 2564

กลุ่มบริษัทไม่ได้ใช้แนวปฏิบัติทางการบัญชีดังกล่าวในการจัดทำงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

2.5 มาตรฐานการรายงานทางการเงินซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว แต่ยังไม่มีผลบังคับใช้

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศเกี่ยวกับมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน การตีความมาตรฐานการบัญชี และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ซึ่งประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว และจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564 เป็นต้นไป มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงการอ้างอิงกรอบแนวคิดในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ยกเว้นการปรับปรุงคำนิยามและข้อกำหนดทางการบัญชี ดังต่อไปนี้

<u>กรอบแนวคิดสำหรับการรายงานทางการเงิน</u>

กรอบแนวคิดสำหรับการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง ประกอบด้วยการปรับปรุงคำนิยามและเกณฑ์การรับรู้สินทรัพย์และหนี้สิน รวมทั้งการเพิ่มแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการวัดมูลค่า การตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สิน การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูล นอกจากนี้ กรอบแนวคิดสำหรับการรายงานทางการเงินฉบับนี้ ยังได้อธิบายให้ชัดเจนขึ้นถึงความสามารถของฝ่ายบริหารในการดูแลรักษาทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจของกิจการ ความระมัดระวัง และความไม่แน่นอนในการวัดมูลค่าของข้อมูลทางการเงิน

<u>คำนิยามของธุรกิจ</u>

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 เรื่อง การรวมธุรกิจ ที่ปรับปรุงใหม่ ได้อธิบายให้ชัดเจนขึ้นถึงคำนิยามของธุรกิจ และเพิ่มทางเลือกการทดสอบการกระจุกตัว โดยกลุ่มกิจกรรมและสินทรัพย์ที่ได้มาจะถูกพิจารณาว่าไม่ใช่ธุรกิจหากมูลค่ายุติธรรมส่วนใหญ่ของสินทรัพย์ขั้นต้นที่ได้มานั้นกระจุกตัวอยู่ในสินทรัพย์ที่สามารถระบุตัวตนได้รายการเดียวหรือกลุ่มของสินทรัพย์ที่คล้ายคลึงกัน มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้กำหนดให้ใช้วิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไปสำหรับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว และสามารถถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้

<u>คำนิยามของความมีสาระสำคัญ</u>

การปรับปรุงคำนิยามของความมีสาระสำคัญ ทำให้เกิดการปรับปรุงมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 เรื่อง การนำเสนองบการเงิน และมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 8 เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด รวมทั้งมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับอื่นที่อ้างอิงถึงความมีสาระสำคัญ โดยการปรับปรุงนี้เพื่อให้คำนิยามเป็นแนวทางเดียวกันกับกรอบแนวคิด โดยให้ใช้วิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไปสำหรับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว และสามารถถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้

การปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง

เนื่องจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง ทำให้มีการปรับปรุงข้อกำหนดของการบัญชีป้องกันความเสี่ยงโดยเฉพาะในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน และมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทจะนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องมาเริ่มถือปฏิบัติกับงบการเงินของกลุ่มบริษัทเมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมีผลบังคับใช้ โดยผู้บริหารของกลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวที่มีต่องบการเงินของกลุ่มบริษัทในงวดที่จะเริ่มถือปฏิบัติ

3. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

3.1 กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้

3.1.1 รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยรับรู้เป็นรายได้ทั้งจำนวนเมื่อการควบคุมหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยถูกโอนให้แก่ลูกค้าแล้ว การวัดมูลค่าของรายได้จะพิจารณาจากข้อกำหนดในสัญญาที่ทำกับลูกค้า

3.1.2 รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม ประกอบด้วย จำนวนเงินที่ได้รับจากการให้เช่าห้องพัก การขายอาหารและเครื่องดื่ม และบริการเสริมอื่นๆ รายได้จากการให้เช่าห้องพักจะรับรู้ตลอดช่วงเวลาที่ลูกค้าเข้าพัก รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มรวมทั้งการขายสินค้าจะรับรู้ ณ จุดขายตามราคาในใบแจ้งหนี้ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) หลังจากหักส่วนลดและค่าบริการที่บวกเพิ่มแล้ว

3.1.3 รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

3.1.4 รายได้เงินปันผลบันทึกในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในวันที่บริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล ในกรณีเงินปันผลที่ได้รับจากหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดจะพิจารณาจากวันที่มีการประกาศสิทธิการรับปันผล

3.1.5 รายได้ค่านายหน้า รายได้ดอกเบี้ย รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

3.2 รายการส่งเสริมการขายที่ระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีการรับรู้รายการส่งเสริมการขายที่ระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า โดยให้กับลูกค้าเมื่อมีการจดทะเบียนโอนหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย ดังนี้

3.2.1 การให้สินค้า (ที่เป็นของแถม) เช่น เฟอร์นิเจอร์ เครื่องตกแต่ง
กลุ่มบริษัทและบริษัทมีการให้สินค้ากับลูกค้าเมื่อลูกค้าจดทะเบียนโอนหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทพิจารณาว่าสินค้าที่ให้เหล่านี้เป็นส่วนควบของหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยซึ่งเป็นภาระหลักที่กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องส่งมอบให้ลูกค้าตามสัญญา ดังนั้นกลุ่มบริษัทและบริษัทจึงบันทึกต้นทุนของรายการเหล่านี้เป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนขายอาคารชุด

3.2.2 สิ่งตอบแทนที่จ่ายให้ลูกค้า
กลุ่มบริษัทและบริษัทมีการจ่ายค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยหรือจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางนิติบุคคลของโครงการอาคารชุดพักอาศัย โดยจ่ายแทนลูกค้าเมื่อลูกค้าจดทะเบียนโอนบ้านหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทพิจารณาว่ารายการเหล่านี้เป็นสิ่งตอบแทนที่จ่ายให้ลูกค้า ดังนั้นกลุ่มบริษัทและบริษัทจึงบันทึกรายการดังกล่าวเป็นส่วนหักจากมูลค่ารายได้จากการขายอาคารชุด

3.3 ต้นทุนขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

บริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิด (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ให้กับหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ขายได้ตามเกณฑ์พื้นที่ขายและพิจารณาประกอบกับราคาขาย แล้วรับรู้เป็นต้นทุนขายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

3.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ได้แก่ เงินสดในมือและเงินฝากธนาคารไม่รวมเงินฝากธนาคารซึ่งมีกำหนดคืนเกินกว่า 3 เดือน และเงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน

3.5 ลูกหนี้การค้า

นโยบายที่ปฏิบัติใช้ก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น แสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกค้า ลูกหนี้จะถูกตัดจำหน่ายบัญชีเมื่อทราบว่าเป็นหนี้สูญ

นโยบายที่ปฏิบัติใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น แสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเปิดเผยไว้หมายเหตุข้อ 3.10

3.6 สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ต้นทุนของสินค้าคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ต้นทุนสินค้าประกอบด้วยราคาทุนที่ซื้อ ต้นทุนแปลงสภาพหรือต้นทุนอื่นเพื่อให้สินค้าอยู่ในสถานที่และสภาพปัจจุบัน

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติหักด้วยค่าใช้จ่ายที่จำเป็นโดยประมาณในการขาย

3.7 ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค

ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภคแสดงในราคาทุนของแต่ละโครงการหรือมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับแล้วแต่อย่างใดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วยที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้างอาคารชุด ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการและต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะหยุดบันทึกต้นทุนการกู้ยืมเข้ามาเป็นต้นทุนเมื่อพร้อมที่จะขายหรือโครงการหยุดพัฒนา

3.8 ต้นทุนของสัญญา

กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า เช่นค่านายหน้าในการขายและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในลักษณะเดียวกันเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ

3.9 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นที่เกี่ยวเนื่องจากการกู้ยืมนั้น

3.10 เครื่องมือทางการเงิน

นโยบายที่ปฏิบัติใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินรวมของกลุ่มบริษัทเมื่อกลุ่มบริษัทเป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของสัญญาของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการซื้อ การออกตราสารสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน (นอกจากสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน) เพิ่มหรือหักจากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินตามความเหมาะสม เมื่อรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก ต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการซื้อสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน รับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

3.10.1 สินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่รับรู้ทั้งหมดวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือมูลค่ายุติธรรม ขึ้นอยู่กับการจัดประเภทรายการของสินทรัพย์ทางการเงิน

การจัดประเภทรายการของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่เข้าเงื่อนไขการวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

- สินทรัพย์ทางการเงินที่ถือครองตามโมเดลธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์การถือครองสินทรัพย์ทางการเงินเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และ
- ข้อกำหนดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน ซึ่งทำให้เกิดกระแสเงินสดซึ่งเป็นการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่กำหนดไว้

สินทรัพย์ทางการเงินที่เข้าเงื่อนไขการวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

- สินทรัพย์ทางการเงินถูกถือตามโมเดลธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์เพื่อทำให้สำเร็จทั้งรับกระแสเงินสดตามสัญญาและเพื่อขายสินทรัพย์ทางการเงิน
- ข้อกำหนดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน ซึ่งทำให้เกิดกระแสเงินสดซึ่งเป็นการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่กำหนดไว้

โดยปกติ สินทรัพย์ทางการเงินอื่นทั้งหมดวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มบริษัทปฏิบัติดังต่อไปนี้กับสินทรัพย์ทางเงินที่เมื่อเลือกรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกแล้วไม่สามารถยกเลิกได้

<u>ตราสารทุนที่เลือกกำหนดให้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น</u>

ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก กลุ่มบริษัทอาจเลือกให้เงินลงทุนในตราสารทุนแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (เป็นรายตราสาร) ทั้งนี้เมื่อเลือกแล้วไม่สามารถยกเลิกได้

เงินลงทุนในตราสารทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมรวมต้นทุนการทำรายการ

รายการดังกล่าววัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมกับกำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและสำรองการวัดมูลค่าเงินลงทุนสะสม ผลสะสมกำไรหรือขาดทุนจะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่เป็นกำไรหรือขาดทุนเมื่อตัดจำหน่ายเงินลงทุนในตราสารทุน รายการดังกล่าวจะโอนไปกำไรสะสมแทน

เงินปันผลจากเงินลงทุนในตราสารทุนเหล่านี้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตาม TFRS 9 เว้นแต่เงินปันผลดังกล่าวจะแสดงอย่างชัดเจนว่าเป็นส่วนหนึ่งในการชดเชยต้นทุนของเงินลงทุน เงินปันผลรวมอยู่ในรายการรายได้ทางการเงินในกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มบริษัทเลือกกำหนดให้เงินลงทุนในตราสารทุนทั้งหมดที่ไม่ใช่ถือไว้เพื่อการค้าแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ณ วันที่นำ TFRS 9 มาปฏิบัติใช้ครั้งแรก

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนสำหรับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับลูกหนี้ตามสัญญาเช่า ลูกหนี้การค้า และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา จำนวนเงินของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจะถูกวัดมูลค่าใหม่ทุกวันที่รายงานเพื่อให้สะท้อนการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงด้านเครดิตจากที่เคยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของเครื่องมือทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มบริษัทต้องรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุเสมอสำหรับลูกหนี้การค้า สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา และลูกหนี้ตามสัญญาเช่า ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับสินทรัพย์ทางการเงินเหล่านี้ ประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองขึ้นอยู่กับข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของกลุ่มบริษัทปรับปรุงด้วยปัจจัยเฉพาะของผู้กู้ยืม สภาวการณ์ทางเศรษฐกิจทั่วไปและการประเมินทิศทางทั้งในปัจจุบันและในอนาคต ณ วันที่รายงาน รวมถึงมูลค่าเงินตามเวลาตามความเหมาะสม

การตัดรายการของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินเมื่อมีข้อมูลที่บ่งชี้ว่าลูกหนี้มีปัญหาด้านการเงินอย่างร้ายแรงและไม่มีความเป็นไปได้ที่จะได้รับคืน เช่น เมื่อลูกหนี้อยู่ระหว่างชำระบัญชี หรือล้มละลาย หรือคาดว่าจะไม่ได้รับชำระ สินทรัพย์ทางการเงินที่ถูกตัดรายการอาจขึ้นอยู่กับวิธีการบังคับภายใต้กระบวนการทวงถามของกลุ่มบริษัทโดยใช้คำปรึกษาทางกฎหมายตามความเหมาะสม เงินที่ได้รับคืนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

การวัดมูลค่าและการรับรู้รายการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

การวัดมูลค่าของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเป็นการคำนวณความน่าจะเป็นของการปฏิบัติผิดสัญญา ร้อยละของความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นเมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญา (เช่น ผลกระทบของความเสียหายหากมีการผิดสัญญา) และยอดหนี้เมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญา การประเมินคำนวณความน่าจะเป็นของการปฏิบัติผิดสัญญาและร้อยละของความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นเมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญาขึ้นอยู่กับข้อมูลในอดีตปรับปรุงด้วยการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต สำหรับยอดหนี้เมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินแสดงโดยมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ ณ วันที่รายงาน

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงิน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นประมาณการด้วยผลต่างระหว่างกระแสเงินสดตามสัญญาทั้งหมดซึ่งกลุ่มบริษัทต้องได้รับและกระแสเงินสดทั้งหมดซึ่งกลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเมื่อเริ่มแรก สำหรับลูกหนี้ตามสัญญาเช่า กระแสเงินสดที่ใช้เพื่อระบุผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นควรสอดคล้องกับกระแสเงินสดที่ใช้ในการวัดมูลค่าลูกหนี้ตามสัญญาเช่าตามที่กำหนดใน TFRS 16 เรื่อง สัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนจากการด้อยค่าในกำไรหรือขาดทุนสำหรับเครื่องมือทางการเงินทั้งหมดเพื่อปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีที่เกี่ยวข้องผ่านบัญชีค่าเผื่อผลขาดทุน

3.10.2 หนี้สินทางการเงิน

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงหรือด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

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

วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงเป็นวิธีการคำนวณราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สินทางการเงินและปันส่วนดอกเบี้ยจ่ายตลอดช่วงระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงคืออัตราที่ใช้ในการคิดลดประมาณการเงินสดจ่ายในอนาคต (รวมถึงค่าธรรมเนียมและต้นทุนในการรับและจ่ายทั้งหมด ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ต้นทุนการทำรายการ และส่วนเกินหรือส่วนลดมูลค่าอื่นๆ) ตลอดอายุที่คาดไว้ของหนี้สินทางการเงินหรือ (ตามความเหมาะสม) ระยะเวลาที่สั้นกว่า เพื่อให้ได้ราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สินทางการเงิน

การตัดรายการของหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงิน เฉพาะเมื่อภาระผูกพันของกลุ่มบริษัทได้มีการปฏิบัติตามแล้ว ได้มีการยกเลิก หรือสิ้นสุด ผลแตกต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินทางการเงินที่ตัดรายการและสิ่งตอบแทนที่จ่ายและค้างจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

3.11 เงินลงทุน

3.11.1 เงินลงทุนในบริษัทย่อยแสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการด้วยราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) บริษัทจะบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวเป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทมีอำนาจควบคุมทั้งทางตรงหรือทางอ้อม โดยอำนาจในการควบคุม หมายถึง อำนาจในการกำหนดนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานของกิจการ เพื่อให้ได้มาซึ่งประโยชน์จากกิจกรรมของกิจการนั้น

นโยบายที่ปฏิบัติใช้ก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

3.11.2 เงินลงทุนในหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาด ซึ่งถือไว้เพื่อค้าจัดประเภทเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนและแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม กำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงราคาของหลักทรัพย์บันทึกในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น มูลค่ายุติธรรมสำหรับหลักทรัพย์เพื่อค้าจะใช้ราคาเสนอซื้อครั้งสุดท้ายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ณ สิ้นวันทำการสุดท้ายของรอบระยะเวลารายงาน ในการจำหน่ายเงินลงทุนบางส่วนของเงินลงทุนที่ถืออยู่ บริษัทคำนวณต้นทุนเงินลงทุนที่จำหน่ายไปด้วยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักและผลต่างระหว่างจำนวนเงินสุทธิที่ได้รับและมูลค่าตามบัญชีบันทึกเป็นกำไร (ขาดทุน) จากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า

3.11.3 ตราสารทุนซึ่งเป็นหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาด นอกเหนือจากที่ถือไว้เพื่อค้าจัดประเภทเป็นหลักทรัพย์เผื่อขาย ภายหลังการรับรู้มูลค่าในครั้งแรก เงินลงทุนเผื่อขายแสดงในมูลค่ายุติธรรม และการเปลี่ยนแปลงที่ไม่ใช่ผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกเป็นรายการในองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ส่วนผลขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน จะรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนสะสมที่เคยบันทึกในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นโดยตรงเข้าในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

3.12 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นหรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการหรือใช้ในการบริหารงาน

กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุน รวมถึงต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้อง และหลังจากนั้นกลุ่มบริษัทและบริษัทจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม ซึ่งมีการประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ได้มาโดยการซื้อ ประกอบด้วย ราคาซื้อและรายจ่ายทางตรงใด ๆ ที่เกี่ยวกับการจัดหาสินทรัพย์ ได้แก่ ค่าธรรมเนียมวิชาชีพสำหรับบริการทางกฎหมาย ค่าภาษีในการโอนสินทรัพย์ และต้นทุนในการทำรายการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่เกิดขึ้น

3.13 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน แสดงด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

อาคารและอุปกรณ์ของกลุ่มบริษัทและบริษัทแสดงด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์ ดังต่อไปนี้

อาคาร-โรงแรม	50	ปี
อุปกรณ์โรงแรม	5 - 15	ปี
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	5	ปี
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	3 และ 5	ปี
เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์	3 และ 5	ปี
อุปกรณ์อื่น	5	ปี
ยานพาหนะ	5	ปี

กำไรหรือขาดทุนจากการขายหรือตัดจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่มีการขายหรือตัดจำหน่ายสินทรัพย์นั้น

ราคาทุนรวมถึงต้นทุนทางตรง ที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์ ต้นทุนของการก่อสร้างสินทรัพย์ที่กิจการก่อสร้างเอง รวมถึงต้นทุนของวัสดุ แรงงานทางตรง และต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ตามวัตถุประสงค์ ราคาทุนรวมถึงต้นทุนในการรื้อถอน การขนย้าย การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์ และต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนที่เกิดขึ้นในการซ่อมบำรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเมื่อเกิดขึ้น

3.14 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยมแสดงด้วยราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ซึ่งจะมีการทดสอบการด้อยค่าเป็นประจำทุกปี โดยค่าเผื่อการด้อยค่าจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ค่าตัดจำหน่ายบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น คำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่น ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจแสดงได้ดังนี้

โปรแกรมคอมพิวเตอร์	5 ปี

3.15 การรวมธุรกิจและค่าความนิยม

บริษัทบันทึกบัญชีสำหรับการรวมธุรกิจโดยถือปฏิบัติตามวิธีซื้อ โดยบริษัท (ผู้ซื้อ) วัดมูลค่าต้นทุนการซื้อธุรกิจด้วยผลรวมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้ซึ่งวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อ สำหรับจำนวนของส่วนของผู้ที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อ ในการรวมธุรกิจแต่ละครั้ง ผู้ซื้อจะวัดมูลค่าส่วนของผู้ที่ไม่มีอำนาจควบคุม (ถ้ามี) ในผู้ถูกซื้อด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือมูลค่าของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ของผู้ถูกซื้อตามสัดส่วนของหุ้นที่ถือโดยผู้ที่ไม่มีอำนาจควบคุมนั้น

บริษัทบันทึกต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อธุรกิจเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่ต้นทุนดังกล่าวเกิดขึ้นและเมื่อได้รับบริการ

บริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของค่าความนิยมในราคาทุน ซึ่งเท่ากับต้นทุนการรวมธุรกิจส่วนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิของกิจการที่ได้มา

บริษัทแสดงค่าความนิยมหักค่าเผื่อการด้อยค่า โดยจะทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยมทุกปีหรือเมื่อใดก็ตามที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้น

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

- 28 -

3.16 ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ ประกอบด้วยจำนวนรวมของภาษีเงินได้ในปีปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ในปีปัจจุบัน

ภาษีเงินได้ในปีปัจจุบัน คือ จำนวนภาษีเงินได้ที่ต้องชำระโดยคำนวณจากกำไรทางภาษีสำหรับปี กำไรทางภาษีแตกต่างจากกำไรที่แสดงในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เนื่องจากกำไรทางภาษีไม่ได้รวมรายการที่สามารถถือเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายทางภาษีในปีอื่นๆ และไม่ได้รวมรายการที่ไม่สามารถถือเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายทางภาษี ภาษีเงินได้ในปีปัจจุบันคำนวณโดยใช้อัตราภาษีที่บังคับใช้อยู่ ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นการรับรู้ผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินกับมูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สินที่ใช้ในการคำนวณกำไรทางภาษี (ฐานภาษี) กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวทุกรายการ และรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากำไรทางภาษีจะมีจำนวนเพียงพอที่จะนำผลแตกต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์ได้ โดยมีการทบทวนมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ในรายงาน สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกปรับลดลงเมื่อกำไรทางภาษีที่จะนำมาใช้ประโยชน์ลดลง การกลับรายการจะทำเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทและบริษัทจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบางส่วนหรือทั้งหมดมาใช้ประโยชน์ได้

กลุ่มบริษัทและบริษัทคำนวณมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีด้วยอัตราภาษีที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีหรือในปีที่คาดว่าจะจ่ายชำระหนี้สินภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่ หรือที่คาดได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน

รายการสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้ในปีปัจจุบันจะหักกลบกันได้เมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทมีสิทธิตามกฎหมายในการนำสินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าวมาหักกลบกัน กลุ่มบริษัทและบริษัทตั้งใจจะชำระหนี้สินดังกล่าวด้วยยอดสุทธิหรือตั้งใจจะรับชำระสินทรัพย์และหนี้สินในเวลาเดียวกันและทั้งสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกี่ยวข้องกับหน่วยงานการจัดเก็บภาษีเดียวกัน

กลุ่มบริษัทและบริษัทแสดงรายการค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้หรือรายได้ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับกำไรหรือขาดทุนไว้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกโดยตรงไปยังงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น ถ้าภาษีเงินได้ที่เกิดขึ้นนั้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

3.17 ผลประโยชน์พนักงาน

3.17.1 ผลประโยชน์ระยะสั้น

กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกเงินสมทบกองทุนทดแทนเป็นค่าใช้จ่ายของรอบระยะเวลาบัญชี

กลุ่มบริษัทและบริษัทจ่ายเงินสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพโดยบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายของรอบระยะเวลาบัญชี

3.17.2 ผลประโยชน์ระยะยาว

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งกลุ่มบริษัทและบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

บริษัทบันทึกภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานหลังออกจากงานตามพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน โดยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) ซึ่งคำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระ จากข้อสมมติฐานทางคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน โดยใช้ปัจจัยต่าง ๆ รวมทั้งการประเมินถึงอายุและจำนวนปีการทำงานโดยเฉลี่ยของพนักงาน อัตราการลาออกจากงานของพนักงาน สมมติฐานในการปรับเงินเดือนขึ้นในอนาคต และอัตรามรณะ ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานได้พิจารณาคิดลดให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน ภายใต้สมมติฐานที่พนักงานในแต่ละช่วงอายุจะทำงานกับบริษัทจนครบอายุเกษียณ ทั้งนี้อัตราคิดลดที่ใช้ในการคำนวณภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงานหลังออกจากงานนั้น อ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาล

ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

3.18 ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้เป็นหนี้สินในงบแสดงฐานะการเงินเมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทมีภาระผูกพันในปัจจุบัน ซึ่งเกิดจากเหตุการณ์ในอดีต และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะสูญเสียทรัพยากรที่มีประโยชน์เชิงเศรษฐกิจเพื่อจ่ายชำระภาระผูกพันดังกล่าว โดยสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันได้อย่างน่าเชื่อถือ

3.19 กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกรายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนดังนี้

3.19.1 รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

- รายการที่เกิดขึ้นระหว่างปีแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการหรืออัตราแลกเปลี่ยนถัวเฉลี่ยที่เหมาะสมสำหรับรอบระยะเวลาปัจจุบัน
- สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน แปลงค่าเป็นเงินบาท โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย
- กำไรหรือขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศที่เกิดจากการจ่ายชำระเงินและการแปลงค่า รับรู้เป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

3.19.2 หน่วยงานในต่างประเทศ

- สินทรัพย์และหนี้สินของหน่วยงานในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาท โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่รายงาน
- รายได้และค่าใช้จ่ายของหน่วยงานในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาท โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนซึ่งใกล้เคียงกับอัตราแลกเปลี่ยนจริง ณ วันที่เกิดรายการ
- ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดจากการแปลงค่างบการเงินต่างประเทศ บันทึกในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงเป็นรายการผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงินต่างประเทศในองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น จนกว่ามีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้นออกไป
- เมื่อมีการชำระหนี้รายการที่เป็นตัวเงินที่เป็นลูกหนี้หรือเจ้าหนี้กับหน่วยงานในต่างประเทศ ซึ่งรายการดังกล่าวมิได้คาดหมายว่าจะมีแผนการชำระหนี้หรือไม่มีความเป็นไปได้ว่าจะชำระเงินในอนาคตอันใกล้ กำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนจากรายการทางการเงินดังกล่าวจะถูกพิจารณาเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ และรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงเป็นรายการผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนในส่วนของผู้ถือหุ้นจนกว่ามีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้นออกไป

3.20 สัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทนำ TFRS 16 มาปฏิบัติใช้ โดยใช้วิธีปรับปรุงกับกำไรสะสม และไม่ปรับย้อนหลังกับข้อมูลเปรียบเทียบที่แสดงตาม TAS 17 ทั้งนี้รายละเอียดนโยบายการบัญชีตาม TAS 17 และ TFRS 16 มีดังต่อไปนี้

นโยบายที่ปฏิบัติใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

กลุ่มบริษัทที่เป็นผู้เช่า

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

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันนั้น โดยคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า แต่หากอัตรานั้นไม่สามารถกำหนดได้ กลุ่มบริษัทใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม

การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่รวมอยู่ในการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่า ประกอบด้วย

- การจ่ายชำระคงที่ (รวมถึง การจ่ายชำระคงที่โดยเนื้อหา) หักลูกหนี้สิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าใด ๆ
- การจ่ายชำระค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา ซึ่งการวัดมูลค่าเริ่มแรกใช้ดัชนีหรืออัตรา ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล
- จำนวนเงินที่คาดว่าผู้เช่าจะจ่ายชำระภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ
- ราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อ หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่ผู้เช่าจะใช้สิทธิเลือกนั้น
- การจ่ายชำระค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่าผู้เช่าจะใช้สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าแยกแสดงบรรทัดในงบแสดงฐานะการเงิน

การวัดมูลค่าภายหลังของหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยการเพิ่มมูลค่าตามบัญชีเพื่อสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่า (ใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง) และลดมูลค่าตามบัญชีเพื่อสะท้อนการชำระการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระ

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ (โดยการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้อง) เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้

- มีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า หรือมีเหตุการณ์สำคัญ หรือการเปลี่ยนแปลงในสถานการณ์ที่ส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกในการซื้อสินทรัพย์อ้างอิง ในกรณีดังกล่าวหนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าใหม่โดยคิดลดการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ปรับปรุงโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับปรุง
- มีการเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดัชนีหรืออัตรา หรือการเปลี่ยนแปลงจำนวนเงินที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ ในกรณีดังกล่าวหนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าใหม่โดยคิดลดการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ปรับปรุงโดยใช้อัตราคิดลดเดิม (เว้นแต่การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยลอยตัว ในกรณีดังกล่าวใช้อัตราคิดลดที่ปรับปรุง)
- มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าและหรือการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าไม่บันทึกเป็นสัญญาเช่าแยกต่างหาก ในกรณีนี้หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าใหม่ขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่าของสัญญาเช่าที่เปลี่ยนแปลง โดยคิดลดการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ปรับปรุงด้วยอัตราคิดลดที่ปรับปรุง ณ วันที่การเปลี่ยนแปลงสัญญามีผล

กลุ่มบริษัทไม่มีรายการปรับใด ๆ ดังกล่าวแสดงในระหว่างงวด

สินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วย การวัดมูลค่าเริ่มแรกกับหนี้สินตามสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าใด ๆ ที่จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเริ่มมีผล หักสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับใด ๆ และต้นทุนทางตรงเริ่มแรกใด ๆ การวัดมูลค่าภายหลังของสินทรัพย์สิทธิการใช้โดยใช้ราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม

เมื่อกลุ่มบริษัทมีประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นในการรื้อและการขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิง การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิงหรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงให้อยู่ในสภาพตามที่กำหนดไว้ในข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาเช่า ประมาณการดังกล่าวรับรู้และวัดมูลค่าตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 37 เรื่อง ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น เพื่ออธิบายต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ ต้นทุนรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่ต้นทุนเหล่านั้นเกิดขึ้นเพื่อผลิตสินค้าคงเหลือ

สินทรัพย์สิทธิการใช้คิดค่าเสื่อมราคาตลอดช่วงเวลาที่สั้นกว่าของอายุสัญญาเช่าและอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หากสัญญาเช่าโอนความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงหรือราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ สะท้อนว่า กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิเลือกซื้อ สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้องคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้ การคิดค่าเสื่อมราคาเริ่ม ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล

สินทรัพย์สิทธิการใช้แสดงรวมอยู่ในรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในงบแสดงฐานะการเงิน

กลุ่มบริษัทปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์ เพื่อประเมินว่าสินทรัพย์สิทธิการใช้ด้อยค่าหรือไม่และบันทึกสำหรับผลขาดทุนจากการด้อยค่าใด ๆ ที่ระบุได้ตามที่กล่าวในนโยบายเรื่อง “ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์”

กลุ่มบริษัทที่เป็นผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าซึ่งกลุ่มบริษัทเป็นผู้ให้เช่าจัดประเภทรายการเป็นสัญญาเช่าการเงินหรือดำเนินงานเมื่อเงื่อนไขของสัญญาเช่าโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของความเป็นเจ้าของให้แก่ผู้เช่า สัญญาดังกล่าวจัดประเภทรายการเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าอื่น ๆ ทั้งหมดจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

เมื่อกลุ่มบริษัทเป็นผู้ให้เช่าช่วง รายการดังกล่าวบันทึกสัญญาเช่าหลักและสัญญาเช่าช่วงเป็นสองสัญญาแยกจากกัน ผู้ให้เช่าช่วงจัดประเภทสัญญาเช่าช่วงเป็นสัญญาเช่าการเงินหรือสัญญาเช่าดำเนินงานโดยอ้างอิงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกิดขึ้นจากสัญญาเช่าหลัก

รายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการเจรจาและเข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานถูกรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เช่าและรับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

จำนวนเงินที่จะได้รับจากผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าการเงินรับรู้เป็นลูกหนี้ด้วยจำนวนที่เท่ากับเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า รายได้จากสัญญาเช่าการเงินปันส่วนตลอดงวดบัญชีเพื่อสะท้อนถึงอัตราผลตอบแทนรายงวดคงที่ของเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่าของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่า

เมื่อสัญญาที่ประกอบด้วยส่วนประกอบที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่า กลุ่มบริษัทนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า เพื่อปันส่วนข้อพิจารณาภายใต้สัญญากับแต่ละส่วนประกอบ

นโยบายที่ปฏิบัติใช้ก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

สัญญาเช่าดำเนินงาน

สัญญาเช่าทรัพย์สินซึ่งมีความเสี่ยงและผลประโยชน์ในกรรมสิทธิ์ของสินทรัพย์เป็นของผู้ให้เช่าจะบันทึกบัญชีโดยถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน ค่าเช่าที่เกิดจากสัญญาดังกล่าวจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

3.21 กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น

- กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปีด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ถือโดยบุคคลภายนอกที่ออกในระหว่างปี

- กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปีด้วยผลรวมของจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในระหว่างปี กับจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้น (ใบสำคัญแสดงสิทธิ) ให้เป็นหุ้นสามัญ

3.22 การวัดมูลค่ายุติธรรม

ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของรายการสินทรัพย์หรือหนี้สินรายการใดรายการหนึ่ง กลุ่มบริษัทและบริษัทจะพิจารณาถึงลักษณะของสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น ซึ่งผู้ซื้อหรือผู้ขายในตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุดจะนำมาพิจารณาในการกำหนดราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์ หรือจะจ่ายเพื่อโอนหนี้สิน ณ วันที่วัดมูลค่า ไม่ว่าราคานั้นจะสามารถสังเกตได้โดยตรงหรือประมาณมาจากเทคนิคการประเมินมูลค่า โดยมูลค่ายุติธรรมที่ได้เปิดเผยในงบการเงินจะถูกกำหนดลำดับชั้นเป็นระดับที่ 1 ระดับที่ 2 หรือระดับที่ 3 ตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับที่ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันและกิจการสามารถเข้าถึงตลาดนั้น ณ วันที่วัดมูลค่า

ระดับที่ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้ไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อมสำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับที่ 1

ระดับที่ 3 เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น

3.23 การใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารและแหล่งข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการ

3.23.1 การใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารที่สำคัญในการกำหนดนโยบายบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทต้องอาศัยดุลยพินิจหลายประการในการกำหนดนโยบายการบัญชี ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างเป็นนัยสำคัญต่อการรับรู้รายการและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน โดยดุลยพินิจที่สำคัญในการกำหนดนโยบายการบัญชี มีดังต่อไปนี้

(1) สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทและบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้ เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น โดยผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้พิจารณาจากจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลาเพื่อประมาณการจำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่กลุ่มบริษัทและบริษัทควรรับรู้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

(2) ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

มูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยโดยมีข้อสมมติหลายอย่าง รวมถึงอัตราคิดลด การเปลี่ยนแปลงของข้อสมมติเหล่านี้จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของประมาณการหนี้สินดังกล่าว

กลุ่มบริษัทและบริษัทได้พิจารณาอัตราคิดลดที่เหมาะสมในแต่ละปี ซึ่งได้แก่ อัตราดอกเบี้ยที่ควรจะใช้ในการกำหนดมูลค่าปัจจุบันของประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะต้องจ่ายประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน ในการพิจารณาอัตราคิดลดที่เหมาะสม กลุ่มบริษัทและบริษัทพิจารณาใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินที่ต้องจ่ายชำระผลประโยชน์ และมีอายุครบกำหนดใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องจ่ายชำระประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้อง ข้อมูลเพิ่มเติมได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 24

ต้นทุนบริการในอดีตที่เกี่ยวข้องกับการแก้ไขโครงการจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเมื่อการแก้ไขโครงการมีผลบังคับใช้

(3) การด้อยค่า

ยอดสินทรัพย์คงเหลือตามบัญชีของกลุ่มบริษัทและบริษัทที่มีอายุการใช้งานที่แน่นอนจะทำการทดสอบการด้อยค่าเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นอาจมีการด้อยค่า สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่มีอายุการใช้งานที่แน่นอน กลุ่มบริษัทและบริษัทจะทำการทดสอบการด้อยค่าทุกปีหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นอาจมีการด้อยค่า โดยการประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์

(4) การประเมินโมเดลธุรกิจ

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินขึ้นอยู่กับผลจากการทดสอบการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นและโมเดลธุรกิจ (กรุณาดูหัวข้อสินทรัพย์ทางการเงินในหมายเหตุข้อ 3.10) กลุ่มบริษัทพิจารณาโมเดลธุรกิจในระดับที่สะท้อนวิธีการจัดการกลุ่มของสินทรัพย์ทางการเงินที่ถูกบริหารร่วมกันเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์อย่างใดอย่างหนึ่งของธุรกิจ การประเมินนี้รวมถึงดุลยพินิจที่สะท้อนหลักฐานที่เกี่ยวข้องทั้งหมดรวมถึงวิธีการประเมินผลการดำเนินงานของสินทรัพย์และวิธีการวัดผลการดำเนินงาน ความเสี่ยงที่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของสินทรัพย์ และวิธีการบริหารจัดการสินทรัพย์ทางการเงินและวิธีการตอบแทนกับผู้จัดการสินทรัพย์ กลุ่มบริษัทติดตามสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นที่ถูกตัดรายการก่อนกำหนดเพื่อทำความเข้าใจเหตุผลสำหรับการตัดรายการและเหตุผลสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของธุรกิจสำหรับการถือสินทรัพย์หรือไม่ การติดตามเป็นส่วนหนึ่งของการประเมินอย่างต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทว่าโมเดลธุรกิจสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่เหลืออยู่ถูกถืออย่างเหมาะสมต่อไป และหากไม่เหมาะสมว่ามีการเปลี่ยนแปลงในโมเดลธุรกิจและเปลี่ยนแปลงทันทีกับการจัดประเภทรายการของสินทรัพย์เหล่านั้นหรือไม่ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวที่จำเป็นระหว่างรอบระยะเวลาที่นำเสนอ

3.23.2 แหล่งข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการ

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีประมาณการทางบัญชีซึ่งใช้ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ในอนาคต ถึงแม้ว่าการประมาณการของผู้บริหารได้พิจารณาอย่างสมเหตุสมผลภายใต้เหตุการณ์ ณ ขณะนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างไปจากประมาณการนั้น ประมาณทางการบัญชีที่สำคัญและข้อสมมติฐานที่มีความเสี่ยงอย่างเป็นสาระสำคัญที่อาจเป็นเหตุให้เกิดการปรับปรุงยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินในรอบระยะเวลาบัญชีหน้า มีดังนี้

(1) การวัดมูลค่ายุติธรรมและกระบวนการประเมินมูลค่า

กลุ่มบริษัทและบริษัทใช้ข้อมูลในตลาดที่สามารถสังเกตได้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของรายการสินทรัพย์หรือหนี้สิน กรณีที่ข้อมูลระดับที่ 1 ไม่สามารถหาได้ กลุ่มบริษัทและบริษัทจะว่าจ้างผู้ประเมินมูลค่าภายนอกที่ได้รับการรับรองมาเป็นผู้ประเมินมูลค่า เพื่อกำหนดเทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมรวมทั้งข้อมูลที่จะต้องใช้

ข้อมูลเกี่ยวกับเทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินรายการต่าง ๆ ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 36.5

(2) การประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทประเมินโดยใช้ผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งใช้วิธีประมาณการกระแสเงินสดคิดลดโดยพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาประกอบด้วย ประมาณการรายได้ และอัตราคิดลด

(3) การคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทประมาณการกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตจะคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนคำนึงภาษีเงินได้เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบัน ซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์ สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดรับโดยอิสระจากสินทรัพย์อื่น จะพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนรวมกับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่สินทรัพย์นั้นเกี่ยวข้องด้วย

(4) การด้อยค่าของค่าความนิยม

การประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยมจำเป็นต้องใช้การประมาณการมูลค่าจากการใช้ของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดซึ่งมีการปันส่วนค่าความนิยมให้ในการคำนวณมูลค่าจากการใช้นั้น ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้ประมาณกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดและคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดที่เหมาะสม หากกระแสเงินสดในอนาคตที่เกิดจริงน้อยกว่าที่คาดการณ์ไว้ แสดงว่าอาจมีขาดทุนจากการด้อยค่าในจำนวนที่เป็นสาระสำคัญเกิดขึ้น

4. การเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกระแสเงินสด

4.1 รายการที่ไม่เกี่ยวข้องกับเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

4.1.1 เจ้าหนี้ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวร

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		**งบการเงินเฉพาะกิจการ**	
	2563	**2562**	**2563**	**2562**
เจ้าหนี้ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวรยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	1,029,300	860,206	236,314	767,330
บวก ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวร	1,621,000,914	3,181,266,351	20,266,074	129,205,837
หัก รายการที่ไม่เกี่ยวข้องกับเงินสดอื่น	-	(52,305)	-	(52,305)
หัก ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวรส่วนที่ชำระด้วยเงินกู้ยืมระยะยาว	(373,467,157)	(2,822,185,548)	-	-
หัก ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวรส่วนที่จ่ายเป็นเงินสด	(1,248,531,557)	(358,859,404)	(20,502,388)	(129,684,548)
เจ้าหนี้ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวรยกไป ณ วันที่ 31 ธันวาคม	31,500	1,029,300	-	236,314

4.1.2 เจ้าหนี้ค่าซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		**งบการเงินเฉพาะกิจการ**	
	2563	**2562**	**2563**	**2562**
เจ้าหนี้ค่าซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	787,653	1,511,589	-	-
บวก ค่าซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	7,395,732	17,756,405	2,423,665	2,800,298
หัก ค่าซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นส่วนที่จ่ายเป็นเงินสด	(8,183,385)	(18,480,341)	(2,423,665)	(2,800,298)
เจ้าหนี้ค่าซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นยกไป ณ วันที่ 31 ธันวาคม	-	787,653	-	-

4.1.3 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	**2562**
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	1,587,632,758	820,905,043
บวก เงินสดจ่ายสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	168,000,000	550,858,732
บวก เงินให้กู้ยืมระยะสั้นที่เพิ่มขึ้นโดยสุทธิกับเงินทดรองจ่ายแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	224,141,268
หัก เงินสดรับชำระคืน	(800,000)	-
บวก (หัก) กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	6,051,366	(8,272,285)
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันยกไป ณ วันที่ 31 ธันวาคม	1,760,884,124	1,587,632,758

4.1.4 เจ้าหนี้จากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	**2562**
เจ้าหนี้จากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	-	445,734,402
หัก เงินสดจ่ายชำระคืนเจ้าหนี้จากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	(531,358)
หัก สุทธิกับการได้รับชำระคืนทุนหุ้นสามัญบางส่วนจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	(581,077,559)
บวก ขาดทุนที่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	-	135,874,515
เจ้าหนี้จากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันยกไป ณ วันที่ 31 ธันวาคม	-	-

4.1.5 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	**2562**
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	475,102,955	438,889,250
บวกเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	200,100,000	54,000,000
หัก เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	(219,459,829)	(1,245,648)
หัก (กำไร) ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	11,845,689	(16,540,647)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันยกไป ณ วันที่ 31 ธันวาคม	467,588,815	475,102,955

4.1.6 เงินกู้ยืมระยะสั้น

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	**2562**	**2563**	**2562**
เงินกู้ยืมระยะสั้นยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	7,998,450	8,312,624	-	-
บวก เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้น	23,307,534	-	23,307,534	-
บวก ชำระคืนตั๋วแลกเงินด้วยการทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะสั้น	95,000,000	-	95,000,000	-
หัก เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระสั้น	(10,000,000)	-	(10,000,000)	-
บวก ค่าธรรมเนียมและดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้าตัดจำหน่าย	4,465,681	-	4,465,681	-
บวก ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	225,185	(314,174)	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นยกไป ณ วันที่ 31 ธันวาคม	120,996,850	7,998,450	112,773,215	-

4.1.7 เจ้าหนี้ค่าก่อสร้างและเงินกู้ยืมระยะยาว

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีรายการที่ไม่เกี่ยวกับเงินสดที่เกี่ยวข้องกับเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 8,929.66 ล้านบาท และ 607.99 ล้านบาท ตามลำดับ และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 เงินกู้ยืมระยะยาวซึ่งเป็นผลมาจากข้อตกลงและเงื่อนไขในการจ่ายชำระเงินตามสัญญาก่อสร้าง เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 2,791.77 ล้านบาท (ดูหมายเหตุข้อ 20) ทั้งนี้ เจ้าหนี้ค่าก่อสร้างและเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวเป็นรายการที่ไม่เกี่ยวกับเงินสดของที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค (ดูหมายเหตุข้อ 9) และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (ดูหมายเหตุข้อ 14)

4.2 การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม						
	ยอดต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		การเปลี่ยนแปลงที่ไม่ใช่เงินสด			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
		เงินสดรับ	เงินสดจ่าย	ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้น	ตัดจำหน่ายดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า/รอตัดบัญชี	อื่น ๆ	
หุ้นกู้ระยะสั้น	-	1,960,856,388	-	-	-	30,160,675	1,991,017,063
เงินกู้ยืมระยะสั้น	7,998,450	23,307,534	(10,000,000)	225,185	4,465,681	95,000,000	120,996,850
ตั๋วแลกเงิน	380,992,887	172,606,226	(97,804,558)	-	26,660,751	(93,001,252)	389,454,054
หนี้สินตามสัญญาเช่า	246,194,798	-	(27,801,293)	-	33,670,715	-	252,064,220
หุ้นกู้ระยะยาว	4,184,085,347	-	(2,318,818,904)	-	-	29,896,223	1,895,162,666
เงินกู้ยืมระยะยาว	11,732,525,578	-	(1,409,905,154)	285,072,102	-	(10,238,577,977)	369,114,549

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม							
	ยอดต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		การเปลี่ยนแปลงที่ไม่ใช่เงินสด				ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
		เงินสดรับ	เงินสดจ่าย	เงินกู้ยืมระยะยาวที่เพิ่มขึ้น	ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้น	ตัดจำหน่ายดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	อื่น ๆ	
เงินกู้ยืมระยะสั้น	8,312,624	-	-	-	-	-	(314,174)	7,998,450
ตั๋วแลกเงิน	437,071,705	89,692,188	(168,168,541)	-	-	20,660,788	1,736,747	380,992,887
เงินกู้ยืมระยะยาว	8,954,080,829	455,160,900	-	3,069,920,864	(733,311,084)	-	(13,325,931)	11,732,525,578
หุ้นกู้ระยะยาว	3,643,078,946	499,989,467	-	-	-	-	41,016,934	4,184,085,347

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	ยอดต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		การเปลี่ยนแปลงที่ไม่ใช่เงินสด			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
		เงินสดรับ	เงินสดจ่าย	ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้น	ตัดจำหน่ายดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า/รอตัดบัญชี	อื่น ๆ	
หุ้นกู้ระยะสั้น	-	1,960,856,388	-	-	-	30,160,675	1,991,017,063
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	23,307,534	(10,000,000)	-	4,465,681	95,000,000	112,773,215
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	475,102,955	200,100,000	(219,459,829)	11,845,689	-	-	467,588,815
ตั๋วแลกเงิน	380,992,887	172,606,226	(97,804,558)	-	26,660,751	(93,001,252)	389,454,054
หนี้สินตามสัญญาเช่า	246,194,798	-	(21,942,894)	-	18,617,418	-	242,869,322
หุ้นกู้ระยะยาว	4,184,085,347	-	(2,318,818,904)	-	-	29,896,223	1,895,162,666

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	ยอดต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม	กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		การเปลี่ยนแปลงที่ไม่ใช่เงินสด			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม
	2562	เงินสดรับ	เงินสดจ่าย	กำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้น	ตัดจำหน่ายดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	อื่น ๆ	2562
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	438,889,250	54,000,000	(1,245,648)	(16,540,647)	-	-	475,102,955
ตั๋วแลกเงิน	437,071,705	89,692,188	(168,168,541)	-	20,660,788	1,736,747	380,992,887
หุ้นกู้ระยะยาว	3,643,078,946	499,989,467	-	-	-	41,016,934	4,184,085,347

5. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
เงินสด	3,676,416	380,000	36,718	40,000
เงินฝากออมทรัพย์	356,650,208	269,852,122	91,250,389	98,510,263
เงินฝากกระแสรายวัน	28,001,840	3,811,101	28,619,820	3,033,221
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	388,328,464	274,043,223	119,906,927	101,583,484

6. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
ลูกหนี้การค้า				
ลูกหนี้การค้า - บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (ดูหมายเหตุข้อ 32.4)	98,304,648	-	-	-
ลูกหนี้การค้า - อื่นๆ	62,127,575	9,638,738	-	-
ลูกหนี้ค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ	269,284,297	383,082,047	-	-
รายได้ครบกำหนดตามสัญญา	(269,284,297)	(383,082,047)	-	-
รวมลูกหนี้การค้า	160,432,223	9,638,738	-	-

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	28,184,955	16,080,882	2,487,410	2,544,198
เงินทดรองจ่าย	18,416,880	27,358,457	3,366,766	51,000
เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้า	483,950,651	420,369,396	-	-
เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	253,574,092	1,224,187,306	17,124,676	6,294,703
ลูกหนี้อื่น - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ดูหมายเหตุข้อ 32.4)	-	-	50,991,163	22,463,240
ลูกหนี้อื่น - บริษัทอื่น	119,833,487	7,682,022	-	-
ดอกเบี้ยค้างรับ - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ดูหมายเหตุข้อ 32.4)	-	-	350,880,744	372,310,576
ภาษีซื้อรอขอคืน	577,485,738	523,055,747	264,175	-
ภาษีซื้อที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	6,517,178	90,244,461	284,820	32,407
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่ายรอขอคืน	28,616,803	30,780,466	28,042,615	30,672,769
เงินมัดจำค่าซื้อสินทรัพย์	7,348,117	6,957,330	7,348,117	6,957,330
อื่น ๆ	6,633,581	6,458,066	375,651	3,942,196
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	1,690,993,705	2,362,812,871	461,166,137	445,268,419

สำหรับลูกหนี้การค้า กลุ่มบริษัทได้ใช้วิธีการอย่างง่ายตาม TFRS9 เพื่อวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ กลุ่มบริษัทพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากรายการเหล่านี้โดยใช้ตารางการตั้งสำรองซึ่งประมาณการจากประสบการณ์การขาดทุนด้านเครดิตในอดีต โดยพิจารณาจากสถานการณ์ที่เกินกำหนดชำระของลูกหนี้และปรับปรุงเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพปัจจุบันและการประมาณการภาวะเศรษฐกิจในอนาคตตามความเหมาะสม ดังนั้นข้อมูลความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์เหล่านี้จึงถูกนำเสนอโดยพิจารณาจากสถานะที่เกินกำหนดชำระในรูปแบบตารางการตั้งสำรอง

ลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม สามารถวิเคราะห์ตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
ลูกหนี้การค้า				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	155,709,531	9,638,738	-	-
เกินกำหนดชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	4,396,127	-	-	-
3 - 6 เดือน	326,565	-	-	-
6 - 12 เดือน	-	-	-	-
รวม	160,432,223	9,638,738	-	-
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ/ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	-	-	-	-
รวมลูกหนี้การค้า	160,432,223	9,638,738	-	-

7. สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือ ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
อาหารและเครื่องดื่ม	25,812,876	-
สินค้าอื่นและวัสดุสิ้นเปลือง	7,446,124	-
รวมสินค้าคงเหลือ	33,259,000	-
สินค้าคงเหลือที่บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายและได้รวมในบัญชีต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม		
- ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม	27,031,027	-

8. ต้นทุนของสัญญา

ต้นทุนของสัญญา ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
ยอดต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม	308,736,672	311,578,389
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	97,518,597	39,118,593
ลดลงระหว่างปี	(101,495,115)	(41,960,310)
ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม	304,760,154	308,736,672

9. ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค

ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
ที่ดิน	553,771,242	553,771,242	553,771,242	553,771,242
ค่าก่อสร้างและอื่นๆ	6,788,684,450	6,900,995,123	54,703,590	51,017,183
ต้นทุนการกู้ยืม	1,062,990,183	815,617,119	83,235	83,235
รวมที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค	8,405,445,875	8,270,383,484	608,558,067	604,871,660
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภคที่บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายและได้รวมในบัญชีต้นทุนขาย				
- ต้นทุนขายอาคารชุด	1,559,722,217	181,486,318	-	5,316,802

ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 ผลกระทบจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า มาปฏิบัติใช้เป็นครั้งแรก ได้ถูกรวมอยู่ในค่าก่อสร้างและอื่น ๆ จำนวน 106.29 ล้านบาท (ดูหมายเหตุข้อ 2.3)

กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อและการออกหุ้นกู้ระยะยาว (ดูหมายเหตุข้อ 20 ข้อ 23.1 และข้อ 23.5) โดยมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
มูลค่าตามบัญชีสุทธิ	8,393	8,258	596	593

10. เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน

เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกันสำหรับบริการรับชำระเงิน	209,492	205,803
เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 21)	70,598,613	68,536,233
เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระเงินตามสัญญาก่อสร้าง (Escrow Account) (ดูหมายเหตุข้อ 20)	-	1,924,003,574
รวมเงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน	70,808,105	1,992,745,610

11. สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นและเงินลงทุนเผื่อขาย

สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นและเงินลงทุนเผื่อขาย ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มูลค่ายุติธรรม
ตราสารทุนในความต้องการของตลาด	
หุ้นสามัญ	102,551,406
หน่วยทรัสต์	41,100,000
รวมสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	143,651,406

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	
	ราคาทุน/ ราคาตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
เงินลงทุนเผื่อขาย		
ตราสารทุนในความต้องการของตลาด		
หุ้นสามัญ	234,402,269	123,980,058
ใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ	-	1,530,618
หน่วยทรัสต์	130,500,000	43,800,000
หัก ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่า	(195,591,593)	-
รวมเงินลงทุนเผื่อขาย	169,310,676	169,310,676

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นและเงินลงทุนเผื่อขายที่เกิดขึ้นในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	(หน่วย : บาท) งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ 2563
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม	169,310,676
เงินสดรับจากการลดมูลค่าหน่วยทรัสต์ของเงินลงทุน	(5,625,000)
การเปลี่ยนแปลงจากสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	(20,034,270)
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม	143,651,406

	(หน่วย : บาท) งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ 2562
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม	218,969,946
เงินสดรับจากการลดมูลค่าหน่วยทรัสต์ของเงินลงทุน	(8,250,000)
การเปลี่ยนแปลงจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนเผื่อขาย	(41,409,270)
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม	169,310,676

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทได้จำนำเงินลงทุนในหุ้นสามัญบางส่วน และเงินลงทุนในหน่วยทรัสต์บางส่วนจำนวน 84.65 ล้านบาท เพื่อเป็นหลักประกันในหุ้นกู้และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทได้จำนำเงินลงทุนในหุ้นสามัญบางส่วนและเงินลงทุนในหน่วยทรัสต์ทั้งหมดจำนวน 161.25 ล้านบาท เพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันการออกหุ้นกู้ระยะยาว

12. ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท) งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
การรับชำระตามสัญญาเช่าโดยไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน	
ส่วนที่จะได้รับชำระภายใน 12 เดือน	11,760,000
ส่วนที่จะได้รับชำระเกินกว่า 12 เดือน	1,400,000,000
รวม	1,411,760,000
หัก รายได้ดอกเบี้ยรอการตัดบัญชี	(1,185,333,672)
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	226,426,328

13. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2559 บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ได้เข้าซื้ออสังหาริมทรัพย์ซึ่งตั้งอยู่ที่เมืองไบรตัน ประเทศอังกฤษ ประกอบด้วย ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ทรัพย์สินดังกล่าวได้มีสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายหนึ่งซึ่งใช้ทรัพย์สินนั้นในการประกอบธุรกิจโรงเรียน โดยสัญญาเช่าจะครบกำหนดในปี 2575

รายการกระทบยอดของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม	
	2563	**2562**
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม	743,970,530	789,158,751
หัก ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(22,111,925)	(15,636,400)
หัก ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าเงินตราต่างประเทศ	21,172,833	(29,551,821)
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม	743,031,438	743,970,530

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด ได้จดจำนองที่ดินและอาคารดังกล่าวเพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินต่างประเทศแห่งหนึ่ง (ดูหมายเหตุข้อ 21)

ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2563 และ 2562 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวได้มีการประเมินราคาใหม่โดยผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนใหม่มีจำนวน 18.48 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง และ 19.03 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง ตามลำดับ (ราคาดังกล่าวรวมต้นทุนในการทำรายการจำนวน 1.33 ล้านปอนด์สเตอร์ลิงแล้ว)

รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นซึ่งเกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม	
	2563	**2562**
รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	47,910,364	47,363,646
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรงที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับปี	2,862,952	2,789,313

14. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ประกอบด้วย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย : บาท)

ประเภทสินทรัพย์	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	การเปลี่ยนแปลงจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่ามาปฏิบัติใช้เป็นครั้งแรก (ดูหมายเหตุข้อ 2.3)	งบการเงินรวม เพิ่มขึ้น	ขาย/ตัดจำหน่าย	โอนเข้า (ออก)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
ราคาทุน						
ที่ดิน	1,635,747,577	-	-	-	-	1,635,747,577
อาคารและอุปกรณ์โรงแรม	-	-	-	-	10,098,158,277	10,098,158,277
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	17,433,608	-	44,191	-	-	17,477,799
สินทรัพย์สิทธิการใช้อาคาร	-	22,305,029	-	-	-	22,305,029
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	135,838,867	-	3,214,571	(1,526,997)	-	137,526,441
เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์	36,196,255	-	2,783,676	(224,351)	-	38,755,580
สินทรัพย์สิทธิการใช้เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์	-	208,924	-	-	-	208,924
อุปกรณ์อื่น	439,516	-	805,285	-	-	1,244,801
ยานพาหนะ	490,000	-	-	(240,000)	-	250,000
สินทรัพย์สิทธิการใช้ยานพาหนะ	-	7,686,167	15,296,300	-	-	22,982,467
รวม	1,826,145,823	30,200,120	22,144,023	(1,991,348)	10,098,158,277	11,974,656,895
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	(11,022,503)	-	(1,166,444)	-	(2,396,332)	(14,585,279)
สินทรัพย์สิทธิการใช้อาคาร	-	-	(6,122,339)	-	-	(6,122,339)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(122,094,670)	-	(9,912,937)	1,155,199	2,396,332	(128,456,076)
เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์	(17,235,087)	-	(5,547,710)	185,808	-	(22,596,989)
สินทรัพย์สิทธิการใช้เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์	-	-	(100,284)	-	-	(100,284)
อุปกรณ์อื่น	(115,245)	-	(233,089)	-	-	(348,334)
ยานพาหนะ	(480,268)	-	(9,730)	239,999	-	(249,999)
สินทรัพย์สิทธิการใช้ยานพาหนะ	-	-	(7,932,800)	-	-	(7,932,800)
รวม	(150,947,773)	-	(31,025,333)	1,581,006	-	(180,392,100)
อาคารระหว่างก่อสร้าง	8,530,889,570	107,997,339	1,598,856,891	-	(10,098,158,277)	139,585,523
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์	-	-	(739,898,310)	-	-	(739,898,310)
รวมที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	10,206,087,620					11,193,952,008

- 50 -

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ได้ส่งผลกระทบเป็นวงกว้างต่อการประกอบกิจการโรงแรมทั่วโลก บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด (“บริษัทย่อย”) ก็ได้รับผลกระทบเช่นเดียวกัน ประกอบกับในระหว่างปี 2563 การก่อสร้างโรงแรมของบริษัทย่อยมีความคืบหน้าไปมากจนเกือบจะแล้วเสร็จ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีภาระหนี้จากการก่อสร้างดังกล่าวคงเหลือเป็นจำนวน 11,185.53 ล้านบาท (ดูหมายเหตุข้อ 20) ทำให้กลุ่มบริษัทมีภาระดอกเบี้ยเป็นจำนวนมาก ดังนั้นเพื่อเป็นการลดภาระดอกเบี้ยและเพิ่มสภาพคล่อง อีกทั้งเพื่อรองรับแผนการสำหรับการขยายธุรกิจและการดำเนินโครงการในอนาคตของกลุ่มบริษัท ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2563 จึงมีมติอนุมัติเห็นสมควรเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติเข้าทำรายการจำหน่ายสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับส่วนงานธุรกิจโรงแรมของบริษัทย่อยดังกล่าว และได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นแล้วเมื่อวันที่ 18 มกราคม 2564 (ดูหมายเหตุข้อ 38.1)

ทั้งนี้กลุ่มบริษัทและผู้เสนอซื้อได้มีการลงนามข้อตกลงในบันทึกความเข้าใจเกี่ยวกับการจำหน่ายสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับส่วนงานธุรกิจโรงแรมดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2563 โดยมีการกำหนดราคาขายและเงื่อนไขที่สำคัญต่าง ๆ ภายใต้บันทึกความเข้าใจดังกล่าว

ดังนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทได้พิจารณาประมาณการค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับส่วนงานธุรกิจโรงแรม ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์ โดยพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับส่วนงานธุรกิจโรงแรมจากมูลค่ายุติธรรมหักด้วยต้นทุนในการจำหน่ายเนื่องจากเป็นกระแสเงินสดสุทธิที่จะได้รับจากการสินทรัพย์นั้นเป็นสำคัญตามแผนการจำหน่ายสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับส่วนงานธุรกิจโรงแรมดังกล่าวข้างต้น โดยผู้บริหารได้ทำการทดสอบการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับส่วนงานธุรกิจโรงแรมดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และได้รับรู้ประมาณการค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายในงบการเงินรวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 739.90 ล้านบาท ซึ่งผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวถือเป็นผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีได้ในอนาคต ดังนั้นกลุ่มบริษัทจึงได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากรายการดังกล่าวจำนวน 205.79 ล้านบาท ส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนสุทธิจากรายการดังกล่าวในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 534.11 ล้านบาท ทั้งนี้ ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทเห็นว่าการที่จะเข้าทำรายการดังกล่าวจะทำให้กลุ่มบริษัทสามารถลดภาระดอกเบี้ยที่เกิดจากเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้นแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย : บาท)

ประเภทสินทรัพย์	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	เพิ่มขึ้น	งบการเงินรวม ขาย/ ตัดจำหน่าย	โอนเข้า (ออก)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
ราคาทุน					
ที่ดิน	2,187,694,530	-	-	(551,946,953)	1,635,747,577
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	508,250	-	-	(508,250)	-
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	17,485,913	-	-	(52,305)	17,433,608
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	128,922,192	7,717,835	(801,160)	-	135,838,867
เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์	19,401,433	16,891,883	(97,061)	-	36,196,255
อุปกรณ์อื่น	298,556	140,960	-	-	439,516
ยานพาหนะ	490,000	-	-	-	490,000
รวม	2,354,800,874	24,750,678	(898,221)	(552,507,508)	1,826,145,823
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	(9,861,256)	(1,161,247)	-	-	(11,022,503)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(97,528,778)	(25,367,001)	801,109	-	(122,094,670)
เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์	(12,776,749)	(4,555,372)	97,034	-	(17,235,087)
อุปกรณ์อื่น	(37,900)	(77,345)	-	-	(115,245)
ยานพาหนะ	(385,557)	(94,711)	-	-	(480,268)
รวม	(120,590,240)	(31,255,676)	898,143	-	(150,947,773)
อาคารระหว่างก่อสร้าง	5,373,865,647	3,156,515,673	-	508,250	8,530,889,570
รวมที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	7,608,076,281				10,206,087,620

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2563	**2562**
ค่าเสื่อมราคา	31,025,333	31,255,676

- 52 -

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย : บาท)

ประเภทสินทรัพย์	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	การเปลี่ยนแปลงจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่ามาปฏิบัติใช้เป็นครั้งแรก (ดูหมายเหตุข้อ 2.3)	งบการเงินเฉพาะกิจการ เพิ่มขึ้น	ขาย/ตัดจำหน่าย	โอนเข้า (ออก)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
ราคาทุน						
ที่ดิน	1,635,747,577	-	-	-	-	1,635,747,577
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	17,433,608	-	44,191	-	-	17,477,799
สินทรัพย์สิทธิการใช้อาคาร	-	22,305,029	-	-	-	22,305,029
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	9,404,239	-	561,954	-	-	9,966,193
เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์	15,163,074	-	790,799	-	-	15,953,873
สินทรัพย์สิทธิการใช้เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์	-	208,924	-	-	-	208,924
ยานพาหนะ	250,000	-	-	-	-	250,000
สินทรัพย์สิทธิการใช้ยานพาหนะ	-	7,686,167	-	-	-	7,686,167
รวม	1,677,998,498	30,200,120	1,396,944	-	-	1,709,595,562
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	(11,022,503)	-	(1,166,444)	-	(2,396,332)	(14,585,279)
สินทรัพย์สิทธิการใช้อาคาร	-	-	(6,122,339)	-	-	(6,122,339)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(3,942,937)	-	(1,953,589)	-	2,396,332	(3,500,194)
เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์	(10,763,849)	-	(1,596,758)	-	-	(12,360,607)
สินทรัพย์สิทธิการใช้เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์	-	-	(100,284)	-	-	(100,284)
ยานพาหนะ	(249,999)	-	-	-	-	(249,999)
สินทรัพย์สิทธิการใช้ยานพาหนะ	-	-	(2,834,034)	-	-	(2,834,034)
รวม	(25,979,288)	-	(13,773,448)	-	-	(39,752,736)
อาคารระหว่างก่อสร้าง	120,716,393	-	18,869,130	-	-	139,585,523
รวมที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,772,735,603					1,809,428,349

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย : บาท)

ประเภทสินทรัพย์	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	เพิ่มขึ้น	ขาย/ ตัดจำหน่าย	โอนเข้า (ออก)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
ราคาทุน					
ที่ดิน	2,187,694,530	-	-	(551,946,953)	1,635,747,577
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	508,250	-	-	(508,250)	-
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	17,485,913	-	-	(52,305)	17,433,608
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	2,631,224	7,574,175	(801,160)	-	9,404,239
เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์	13,836,616	1,423,519	(97,061)	-	15,163,074
ยานพาหนะ	250,000	-	-	-	250,000
รวม	2,222,406,533	8,997,694	(898,221)	(552,507,508)	1,677,998,498
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	(9,861,256)	(1,161,247)	-	-	(11,022,503)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(4,469,284)	(274,762)	801,109	-	(3,942,937)
เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์	(9,256,594)	(1,604,289)	97,034	-	(10,763,849)
ยานพาหนะ	(203,288)	(46,711)	-	-	(249,999)
รวม	(23,790,422)	(3,087,009)	898,143	-	(25,979,288)
อาคารระหว่างก่อสร้าง	-	120,208,143	-	508,250	120,716,393
รวมที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2,198,616,111				1,772,735,603

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2563	**2562**
ค่าเสื่อมราคา	13,773,448	3,087,009

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทได้โอนที่ดินแปลงหนึ่งซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 551.95 ล้านบาท ไปเป็นที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทได้จดจำนองที่ดินซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 1,775.33 ล้านบาท และ 1,756.46 ล้านบาท ตามลำดับ รวมทั้งส่วนควบและส่วนต่อเติมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะถูกสร้างในอนาคตเพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันการออกหุ้นกู้ระยะยาว (ดูหมายเหตุข้อ 23.1 ข้อ 23.2 และข้อ 23.5)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ราคาทุนของอาคารและอุปกรณ์ซึ่งหักค่าเสื่อมราคาทั้งจำนวนแล้ว แต่ยังคงใช้งานอยู่ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ เป็นจำนวน 145.11 ล้านบาท และ 22.21 ล้านบาท ตามลำดับ และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ยังคงใช้งานอยู่ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นจำนวน 22.43 ล้านบาท ตามลำดับ

15. สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม ประกอบด้วย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	**เพิ่มขึ้น**	**ขาย/ ตัดจำหน่าย**	**ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563**
ราคาทุน				
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	11,542,475	2,212,810	-	13,755,285
รวม	11,542,475	2,212,810	-	13,755,285
ค่าตัดจำหน่ายสะสม				
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	(6,073,389)	(1,691,618)	-	(7,765,007)
รวม	(6,073,389)	(1,691,618)	-	(7,765,007)
โปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง	16,822,248	5,182,922	-	22,005,170
รวมสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม	22,291,334			27,995,448

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	**เพิ่มขึ้น**	**ขาย/ ตัดจำหน่าย**	**ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562**
ราคาทุน				
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	7,060,531	4,481,944	-	11,542,475
รวม	7,060,531	4,481,944	-	11,542,475
ค่าตัดจำหน่ายสะสม				
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	(4,744,069)	(1,329,320)	-	(6,073,389)
รวม	(4,744,069)	(1,329,320)	-	(6,073,389)
โปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง	3,547,787	13,274,461	-	16,822,248
รวมสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม	5,864,249			22,291,334

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2563	**2562**
ค่าตัดจำหน่าย	1,691,618	1,329,320

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	**เพิ่มขึ้น**	**ขาย/ ตัดจำหน่าย**	**ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563**
ราคาทุน				
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	6,732,996	-	-	6,732,996
รวม	6,732,996	-	-	6,732,996
ค่าตัดจำหน่ายสะสม				
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	(5,033,556)	(645,634)	-	(5,679,190)
รวม	(5,033,556)	(645,634)	-	(5,679,190)
โปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง	3,884,614	2,423,665	-	6,308,279
รวมสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม	5,584,054			7,362,085

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	**เพิ่มขึ้น**	**ขาย/ ตัดจำหน่าย**	**ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562**
ราคาทุน				
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	5,462,076	1,270,920	-	6,732,996
รวม	5,462,076	1,270,920	-	6,732,996
ค่าตัดจำหน่ายสะสม				
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	(4,410,164)	(623,392)	-	(5,033,556)
รวม	(4,410,164)	(623,392)	-	(5,033,556)
โปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง	2,355,236	1,529,378	-	3,884,614
รวมสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม	3,407,148			5,584,054

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2563	**2562**
ค่าตัดจำหน่าย	645,634	623,392

ราคาทุนของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยมซึ่งหักค่าตัดจำหน่ายสะสมทั้งจำนวนแล้วแต่ยังคงใช้งานอยู่ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 5.07 ล้านบาท และ 4.59 ล้านบาท ตามลำดับและ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 3.46 ล้านบาท

16. สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี/ภาษีเงินได้นิติบุคคล

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกิดขึ้นระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ผลกระทบสะสมจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาใช้ครั้งแรก (ดูหมายเหตุข้อ 2.3)	งบการเงินรวม รายการที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน	รายการที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี					
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	5,850,390	-	-	-	5,850,390
ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์	-	-	205,793,510	-	205,793,510
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	(1,083,154)	235,452	-	(847,702)
ต้นทุนของสัญญา	(43,448,835)	-	2,978,229	-	(40,470,606)
กำไรจากการขายอาคารชุดภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	(45,058,816)	-	(335,382,964)	-	(380,441,780)
ขาดทุนจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนเผื่อขาย/ ผลขาดทุนจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้ วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	39,118,318	-	-	4,006,854	43,125,172
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	5,305,973	-	2,375,432	(144,091)	7,537,314
รวม	(38,232,970)	(1,083,154)	(124,000,341)	3,862,763	(159,453,702)
การแสดงรายการในงบแสดงฐานะการเงิน					
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	47,956,660				52,026,395
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(86,189,630)				(211,480,097)
รวม	(38,232,970)				(159,453,702)

(หน่วย : บาท)

	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ผลกระทบสะสมจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 มาใช้ครั้งแรก	งบการเงินรวม รายการที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน	รายการที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี					
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	5,850,390	-	-	-	5,850,390
ขาดทุนจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนเผื่อขาย	30,836,464	-	-	8,281,854	39,118,318
ต้นทุนของสัญญา	-	(45,267,088)	1,818,253	-	(43,448,835)
กำไรจากการขายอาคารชุดภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	-	(45,058,816)	-	(45,058,816)
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	1,654,016	-	1,117,253	2,534,704	5,305,973
รวม	38,340,870	(45,267,088)	(42,123,310)	10,816,558	(38,232,970)
การแสดงรายการในงบแสดงฐานะการเงิน					
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	38,340,870				47,956,660
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-				(86,189,630)
รวม	38,340,870				(38,232,970)

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ผลกระทบสะสมจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาใช้ครั้งแรก (ดูหมายเหตุข้อ 2.3)	รายการที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน	รายการที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี					
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	5,850,390	-	-	-	5,850,390
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	(1,083,154)	143,060	-	(940,094)
ขาดทุนจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนเผื่อขาย/ผลขาดทุนจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	39,118,318	-	-	4,006,854	43,125,172
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	2,987,952	-	693,851	309,124	3,990,927
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	47,956,660	(1,083,154)	836,911	4,315,978	52,026,395

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	รายการที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน	รายการที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	5,850,390	-	-	5,850,390
ขาดทุนจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนเผื่อขาย	30,836,464	-	8,281,854	39,118,318
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	1,654,016	868,792	465,144	2,987,952
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	38,340,870	868,792	8,746,998	47,956,660

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	6,130,319,796	1,102,464,747	1,268,565,351	959,878,172

อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทและบริษัทไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ เนื่องจากยังไม่เป็นไปตามเงื่อนไขการบันทึกของมาตรฐานการบัญชี

- 58 -

ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	**2562**	**2563**	**2562**
ภาษีเงินได้ในปีปัจจุบัน	2,087,650	1,583,504	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับผลแตกต่างชั่วคราว	124,000,341	42,123,310	(836,911)	(868,792)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	126,087,991	43,706,814	(836,911)	(868,792)

ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม					
	2563			**2562**		
	ก่อนภาษี	**(รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้**	**สุทธิจากภาษี**	**ก่อนภาษี**	**(รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้**	**สุทธิจากภาษี**
ขาดทุนจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนเผื่อขาย/ผลขาดทุนจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	20,034,270	(4,006,854)	16,027,416	41,409,270	(8,281,854)	33,127,416
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงินต่างประเทศ	(18,440,234)	-	(18,440,234)	(111,971,579)	-	(111,971,579)
ผลขาดทุน (กำไร) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	(720,457)	144,091	(576,366)	12,673,518	(2,534,704)	10,138,814
รวม	873,579	(3,862,763)	(2,989,184)	(57,888,791)	(10,816,558)	(68,705,349)

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	2563			**2562**		
	ก่อนภาษี	**(รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้**	**สุทธิจากภาษี**	**ก่อนภาษี**	**(รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้**	**สุทธิจากภาษี**
ขาดทุนจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนเผื่อขาย	20,034,270	(4,006,854)	16,027,416	41,409,270	(8,281,854)	33,127,416
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	1,545,620	(309,124)	1,236,496	2,325,720	(465,144)	1,860,576
รวม	21,579,890	(4,315,978)	17,263,912	43,734,990	(8,746,998)	34,987,992

รายการกระทบยอดจำนวนเงินระหว่างภาษีเงินได้กับผลคูณของกำไรสุทธิทางบัญชีกับอัตราภาษีที่ใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สามารถแสดงได้ดังนี้

	งบการเงินรวม			
	2563		2562	
	จำนวน บาท	อัตราภาษี ร้อยละ	จำนวน บาท	อัตราภาษี ร้อยละ
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(280,220,120)		(390,785,699)	
รายได้ภาษีเงินได้คำนวณในอัตรา ณ วันที่ในรายงาน	(56,044,024)	20.00	(78,157,140)	20.00
ภาษีเงินได้ของบริษัทย่อยในต่างประเทศซึ่งคำนวณจากฐานรายได้	2,087,650		1,583,504	
ผลกระทบทางภาษีของค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถนำมาหักภาษีได้	8,516,253		642,420	
ผลกระทบทางภาษีของรายได้ที่ได้รับยกเว้นทางภาษีและค่าใช้จ่ายที่หักได้เพิ่มขึ้น	(679,137)		(501,708)	
ผลกระทบของขาดทุนทางภาษีที่คาดว่าจะไม่ได้ใช้และผลประโยชน์ของขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้รับรู้ในงวดก่อนแต่นำมาใช้ลดค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงวดปัจจุบัน	48,206,908		78,016,428	
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกี่ยวข้องกับผลแตกต่างชั่วคราว	124,000,341		42,123,310	
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	126,087,991	0.45	43,706,814	0.11

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2563		2562	
	จำนวน บาท	อัตราภาษี ร้อยละ	จำนวน บาท	อัตราภาษี ร้อยละ
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(397,459,932)		(527,569,671)	
รายได้ภาษีเงินได้คำนวณในอัตรา ณ วันที่ในรายงาน	(79,491,986)	20.00	(105,513,934)	20.00
ผลกระทบทางภาษีของค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถนำมาหักภาษีได้	938,652		401,501	
ผลกระทบทางภาษีของรายได้ที่ได้รับยกเว้นทางภาษีและค่าใช้จ่ายที่หักได้เพิ่มขึ้น	(124,840)		(86,322)	
ผลกระทบของขาดทุนทางภาษีที่คาดว่าจะไม่ได้ใช้และผลประโยชน์ของขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้รับรู้ในงวดก่อนแต่นำมาใช้ลดค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงวดปัจจุบัน	78,678,174		105,198,755	
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกี่ยวข้องกับผลแตกต่างชั่วคราว	(836,911)		(868,792)	
รายได้ภาษีเงินได้ที่แสดงในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(836,911)	(0.21)	(868,792)	(0.16)

กลุ่มบริษัทและบริษัทใช้อัตราภาษีเงินได้ร้อยละ 20 ในการคำนวณภาษีเงินได้และภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562

17. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
เจ้าหนี้การค้า				
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง (ดูหมายเหตุข้อ 20)	5,898,868,203	2,093,315,073	-	-
เจ้าหนี้การค้าในประเทศ	132,063,149	30,020,881	6,997,851	3,678,070
เจ้าหนี้การค้าต่างประเทศ	20,479,289	20,657,525	2,027,828	1,733,400
รวมเจ้าหนี้การค้า	6,051,410,641	2,143,993,479	9,025,679	5,411,470
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
เจ้าหนี้อื่น - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ดูหมายเหตุข้อ 32.4)	-	-	756,989,641	136,431
เจ้าหนี้อื่น - บริษัทอื่น	25,661,596	10,908,478	9,347,725	6,121,686
เจ้าหนี้ - นิติบุคคลอาคารชุด	155,463	308,052	155,463	308,052
เจ้าหนี้กรมสรรพากร	312,879	5,709,103	25,460	5,335,948
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	165,366,572	35,784,208	42,205,656	10,205,563
ต้นทุนโครงการค้างจ่าย	137,005,607	29,293,985	-	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	228,075,189	123,620,361	18,536,803	31,573,674
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	395,961,470	265,167,089	15,920,902	18,502,080
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ดูหมายเหตุข้อ 32.4)	-	-	632,917	21,000
เงินประกันผลงาน	490,788,136	417,772,110	7,322,613	7,220,197
รายได้รับล่วงหน้า	30,106,165	-	-	-
อื่น ๆ	78,556,878	11,832,722	28,565,163	3,556,607
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	7,603,400,596	3,044,389,587	888,728,022	88,392,708

18. เงินกู้ยืมระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 เงินกู้ยืมระยะสั้นเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.00 - 9.50 ต่อปี และร้อยละ 7.00 ต่อปี ตามลำดับ

19. ตั๋วแลกเงิน

ตั๋วแลกเงิน ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
ตั๋วแลกเงิน	395,000,000	395,000,000
หัก ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกตั๋วแลกเงินรอตัดจ่าย	(237,919)	(1,236,667)
หัก ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	(5,308,027)	(12,770,446)
รวมตั๋วแลกเงิน	389,454,054	380,992,887

ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 2/2557 ของบริษัท เมื่อวันที่ 17 มกราคม 2557 ได้มีมติอนุมัติให้ขยายวงเงินการออกและจำหน่ายตั๋วเงินระยะสั้น (ตั๋วแลกเงิน) จากเดิม 650 ล้านบาทเป็น 1,000 ล้านบาท ให้แก่บุคคลในวงจำกัดไม่เกิน 10 ฉบับ โดยมีอัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ 12 ต่อปี เพื่อเสริมสภาพคล่องทางการเงินของบริษัทในการขยายธุรกิจและลงทุนในโครงการใหม่ ๆ โดยมอบอำนาจให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือบุคคลที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมอบหมายดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกตั๋วแลกเงินของบริษัท

ต่อมา ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 3/2558 ของบริษัท เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2558 ได้มีมติอนุมัติให้ขยายวงเงินการออกและจำหน่ายตั๋วเงินระยะสั้น (ตั๋วแลกเงิน) จากเดิม 1,000 ล้านบาท เป็น 1,500 ล้านบาท เสนอขายกรณีทั่วไปหรือกรณีวงจำกัดประเภทผู้ลงทุนรายใหญ่และ/หรือผู้ลงทุนสถาบัน โดยไม่จำกัดจำนวนฉบับ หรือกรณีวงจำกัด ณ ขณะใดขณะหนึ่งไม่เกิน 10 ฉบับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทออกและเสนอขายตั๋วแลกเงินระยะสั้นให้แก่นักลงทุนในวงจำกัด โดยออกตั๋วแลกเงินชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีประกัน ดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563			
วันที่ออกตั๋วแลกเงิน	**มูลค่าคงเหลือ (บาท)**	**อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)**	**อายุคงเหลือ (วัน)**	**วันครบกำหนดไถ่ถอน**
9 มิถุนายน 2563 - 21 กันยายน 2563	395,000,000	6.00 - 7.00	15 - 131	15 มกราคม 2564 - 11 พฤษภาคม 2564

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562			
วันที่ออกตั๋วแลกเงิน	**มูลค่าคงเหลือ (บาท)**	**อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)**	**อายุคงเหลือ (วัน)**	**วันครบกำหนดไถ่ถอน**
13 กันยายน 2562 - 19 พฤศจิกายน 2562	395,000,000	6.00 - 8.00	161 - 227	9 มิถุนายน 2563 - 14 สิงหาคม 2563

ในวันที่ออกตั๋วแลกเงิน บริษัทได้ถูกหักดอกเบี้ยไว้ล่วงหน้าและบริษัทได้ทยอยรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้าเป็นต้นทุนทางการเงินตามระยะเวลาของตั๋วแลกเงิน

20. เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง

เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	**ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562**
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง	11,185,530,892	2,093,315,073
หัก ค่าใช้จ่ายทางตรงในการรับโอนสิทธิเรียกร้อง	(162,553,184)	-
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง	11,022,977,708	2,093,315,073
หัก ส่วนของเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี (ดูหมายเหตุข้อ 17)	(5,898,868,203)	(2,093,315,073)
รวม	5,124,109,505	-

เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2559 บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด (“บริษัทย่อย”) (“ผู้ว่าจ้าง”) ได้ทำสัญญาก่อสร้างโครงการเจ้าพระยา เอสเตต กับบริษัท บีซีอีจี ไทย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (“ผู้รับจ้าง”) ซึ่งตามสัญญาดังกล่าวผู้รับจ้างมีสิทธิในการโอนสิทธิเรียกร้องในหนี้ค่าก่อสร้างให้กับธนาคารในต่างประเทศแห่งหนึ่งที่ได้ให้การสนับสนุนทางการเงินในโครงการนี้ นอกจากนั้นตามสัญญาดังกล่าว บริษัทย่อยจะจ่ายชำระเงินให้แก่ผู้รับจ้างและ/หรือธนาคารในต่างประเทศแห่งหนึ่งตามคำสั่งของผู้รับจ้างทั้งจำนวนเมื่อครบกำหนดชำระในวันที่ 20 กันยายน 2563 ทั้งนี้บริษัทย่อยจะเป็นผู้รับผิดชอบภาระดอกเบี้ยตามที่ตกลงกันในสัญญา และเพื่อเป็นหลักประกันให้กับผู้รับจ้าง บริษัทย่อยได้วางหลักประกันต่อผู้รับจ้าง โดยมีรายละเอียดของหลักประกันดังนี้

- จำนำหุ้นในบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ทั้งจำนวน
- สิทธิในการสวมสิทธิการเช่าที่ดิน และการจดจำนองสิ่งปลูกสร้างของโครงการ เจ้าพระยา เอสเตท ภายใต้สัญญาหลักประกันแบบมีเงื่อนไข โดยการบังคับใช้สิทธิในการสวมสิทธิและการจดจำนองดังกล่าวจะดำเนินการได้ก็ต่อเมื่อปรากฏเหตุตามที่ระบุไว้ในสัญญา (ดูหมายเหตุข้อ 9)
- บัญชีเงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน (Escrow Account) ของบริษัทย่อย (ดูหมายเหตุข้อ 10)

เมื่อวันที่ 16 กันยายน 2563 เงินกู้จากธนาคารในต่างประเทศของบริษัทย่อยที่นำมาใช้ในการก่อสร้างโครงการเจ้าพระยาเอสเตต จำนวน 375 ล้านเหรียญสหรัฐ หรือ 11,754.75 ล้านบาท ได้ถูกชำระคืนแล้วทั้งจำนวนก่อนวันครบกำหนด บริษัทและผู้ร่วมทุนในโครงการซึ่งมีฐานะเป็นผู้ถือหุ้นส่วนน้อยในบริษัทย่อยและในฐานะของผู้รับเหมาหลักของโครงการระหว่างก่อสร้างได้ตกลงร่วมกันเพื่อดำเนินการจ่ายชำระหนี้ และรับโอนสิทธิเรียกร้องในหนี้ค่าก่อสร้างคืนจากธนาคารซึ่งให้การสนับสนุนทางการเงินสำหรับค่าก่อสร้างก่อนวันครบกำหนดชำระเงิน ทั้งนี้เงินกู้ยืมจำนวน 45.50 ล้านเหรียญสหรัฐ ถูกชำระโดยเงินฝากธนาคารของบริษัทย่อยที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระเงินตามสัญญาก่อสร้างและเงินกู้ยืมส่วนที่เหลือจำนวน 329.50 ล้านเหรียญสหรัฐ ถูกชำระโดยเงินทุนที่จัดหามาโดยผู้ร่วมทุนของโครงการ ส่งผลให้ผู้ร่วมทุนของโครงการกลับมาเป็นเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างภายใต้สัญญาก่อสร้างระหว่างบริษัทย่อยและผู้ร่วมทุน โดยบริษัทย่อยและผู้ร่วมทุนได้บรรลุข้อตกลงในสัญญาการจ่ายชำระคืนหนี้โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญ ดังนี้

1. บริษัทย่อยตกลงชำระค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินให้กับผู้ร่วมทุน ในการจัดหาแหล่งเงินทุนที่ผู้ร่วมทุนได้จ่ายไปเพื่อนำเงินมาจ่ายชำระหนี้ให้กับธนาคารต่างประเทศ ซึ่งเมื่อรวมกับเงินที่ผู้ร่วมทุนจ่ายชำระให้กับธนาคารต่างประเทศ และหนี้ค่าก่อสร้างส่วนที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ บริษัทย่อยมีหนี้ทั้งหมดจำนวน 369.54 ล้านเหรียญสหรัฐ

2. บริษัทย่อยจะจ่ายชำระหนี้ไม่น้อยกว่า 200 ล้านเหรียญสหรัฐ ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ส่วนหนี้ที่เหลืออีกจำนวน 169.54 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกา จ่ายชำระภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2565

3. ผู้ร่วมทุนคิดดอกเบี้ยในอัตราที่ตกลงร่วมกันตลอดระยะเวลาที่ยังค้างชำระ

4. บริษัทย่อยตกลงให้หลักประกันกับผู้ร่วมทุน เช่นเดียวกับที่เคยให้หลักประกันต่อธนาคารในต่างประเทศแห่งหนึ่ง ปัจจุบันธนาคารในต่างประเทศอยู่ระหว่างการดำเนินการคืนหลักประกันที่บริษัทย่อยได้เคยวางไว้กับธนาคาร

5. ในกรณีที่บริษัทย่อยได้เงินจากการจำหน่ายสินทรัพย์ในส่วนงานธุรกิจโรงแรม (ดูหมายเหตุข้อ 38.1) บริษัทย่อยจะจ่ายชำระเงินที่ได้ทั้งหมดให้กับผู้ร่วมทุนเพื่อชำระหนี้ค่าก่อสร้าง

21. เงินกู้ยืมระยะยาว

เงินกู้ยืมระยะยาว ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	**ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562**
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	11,374,237,507
หัก ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	(11,374,237,507)
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินต่างประเทศ	369,114,549	358,288,071
รวมเงินกู้ยืมระยะยาว	369,114,549	358,288,071

เมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2559 บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด (“บริษัทย่อย”) ได้ทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารในต่างประเทศแห่งหนึ่งเป็นจำนวน 9 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง เงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ Base Rate บวกร้อยละ 3 ต่อปี กำหนดชำระคืนเงินต้นทั้งหมดในวันที่ 17 ตุลาคม 2564 โดยบริษัทย่อยได้จดจำนองที่ดินและอาคาร ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 จำนวน 743.03 ล้านบาท และ 743.97 ล้านบาท ตามลำดับ เพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมดังกล่าว (ดูหมายเหตุข้อ 13)

ต่อมาเมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2562 บริษัทย่อยได้ทำสัญญาเพิ่มเติมกับสถาบันการเงินในต่างประเทศดังกล่าว โดยได้ตกลงให้นำเงินฝากธนาคารจำนวน 1.75 ล้านปอนด์สเตอร์ลิงไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงิน ซึ่งได้แสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของเงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกันในงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 จำนวน 70.60 ล้านบาท และ 68.54 ล้านบาท ตามลำดับ (ดูหมายเหตุข้อ 10)

22. หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่า ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
หนี้สินตามสัญญาเช่า	252,064,220	242,869,322
หัก ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(12,200,526)	(8,431,505)
รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า	239,863,694	234,437,817
การวิเคราะห์การครบกำหนดของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าโดยไม่คิดลดในมูลค่าปัจจุบัน		
ภายใน 1 ปี	27,335,843	21,477,443
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	66,484,422	60,626,022
เกินกว่า 5 ปี	1,317,441,783	1,317,441,783
	1,411,262,048	1,399,545,248
หัก ดอกเบี้ยรอตัดบัญชี	(1,159,197,828)	(1,156,675,926)
รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า	252,064,220	242,869,322

23. หุ้นกู้

หุ้นกู้ ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
หุ้นกู้ระยะสั้น	2,000,000,000	-
หัก ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย	(8,982,937)	-
รวมหุ้นกู้ระยะสั้น	1,991,017,063	-
หุ้นกู้ระยะยาว	1,908,400,000	4,213,400,000
หัก ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย	(13,237,334)	(29,314,653)
	1,895,162,666	4,184,085,347
หัก ส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(1,895,162,666)	(3,682,047,015)
รวมหุ้นกู้ระยะยาว	-	502,038,332

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

23.1 เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2561 บริษัทออกจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 2 ปี จำนวน 2,000 ล้านบาท ให้แก่นักลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ โดยเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกันและมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งบริษัทมีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.00 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน กำหนดจ่ายดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 21 มิถุนายน 2561 โดย หุ้นกู้ครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 21 มีนาคม 2563 โดยบริษัทได้จดจำนองที่ดินบางส่วนซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 1,984.32 ล้านบาท รวมทั้งส่วนควบและส่วนต่อเติมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะถูกสร้างในอนาคตเพื่อเป็นหลักประกัน (ดูหมายุตข้อ 9 และข้อ 14) โดยมีวงเงินจำนองจำนวน 2,000 ล้านบาท นอกจากนั้นบริษัทได้จำนำเงินลงทุนในหุ้นสามัญบางส่วน และเงินลงทุนในหน่วยทรัสต์ทั้งหมดเพื่อเป็นหลักประกัน ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 108.60 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2563 บริษัทได้จ่ายชำระคืนหุ้นกู้ทั้งจำนวน และได้ไถ่ถอนหลักประกันทั้งหมดแล้ว

23.2 เมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2561 บริษัทออกจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 2 ปี จำนวน 1,000 ล้านบาท ให้แก่นักลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ โดยเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกันและมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งบริษัทมีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.00 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน กำหนดจ่ายดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 25 กันยายน 2561 โดยหุ้นกู้ครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 25 มิถุนายน 2563 โดยบริษัทได้จดจำนองที่ดินบางส่วนซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 จำนวน 203.38 ล้านบาท รวมทั้งส่วนควบและส่วนต่อเติมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะถูกสร้างในอนาคตเพื่อเป็นหลักประกัน (ดูหมายเหตุข้อ 14) โดยมีวงเงินจำนองจำนวน 1,000 ล้านบาท

นอกจากนั้นบริษัทได้จำนำเงินลงทุนในหุ้นสามัญบางส่วนเพื่อเป็นหลักประกัน ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 จำนวน 43.55 ล้านบาท และ 52.65 ล้านบาท ตามลำดับ ต่อมาเมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2563 บริษัทได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นกู้ให้ขยายระยะเวลาครบกำหนดชำระคืนออกไปอีก 1 ปี โดยหุ้นกู้ครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 25 มิถุนายน 2564 และอนุมัติให้เปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้เป็นร้อยละ 7.50 ต่อปี รวมทั้งอนุมัติให้คืนเงินต้นก่อนวันครบกำหนดชำระจำนวน 200 ล้านบาท โดยกำหนดชำระคืนเงินต้นบางส่วนในวันที่ 25 มิถุนายน 2563 จำนวน 100 ล้านบาท และวันที่ 25 ธันวาคม 2563 จำนวน 100 ล้านบาท รวมเป็นจำนวน 200 ล้านบาท ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมียอดคงค้างของหุ้นกู้ดังกล่าวจำนวน 800 ล้านบาท

23.3 เมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2561 บริษัทออกจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 2 ปี จำนวน 700 ล้านบาท ให้แก่นักลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ โดยเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันและมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งบริษัทมีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.25 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน กำหนดจ่ายดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 19 มกราคม 2562 โดยหุ้นกู้ครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 19 ตุลาคม 2563 ต่อมาเมื่อวันที่ 6 ตุลาคม 2563 บริษัทได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นกู้ให้ขยายระยะเวลาครบกำหนดชำระคืนออกไปอีก 1 ปี โดยหุ้นกู้ครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 19 ตุลาคม 2564 รวมทั้งอนุมัติให้ชำระคืนเงินต้นบางส่วนจำนวน 210 ล้านบาท โดยแบ่งชำระเป็น 2 งวด คืองวดวันที่ 19 ตุลาคม 2563 จำนวน 105 ล้านบาท และวันที่ 19 เมษายน 2564 จำนวน 105 ล้านบาท โดยในวันที่ 19 ตุลาคม 2563 บริษัทได้จ่ายชำระคืนเงินต้นแล้วจำนวน 105 ล้านบาท ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมียอดคงค้างของหุ้นกู้ดังกล่าวจำนวน 595 ล้านบาท

23.4 เมื่อวันที่ 6 กันยายน 2562 บริษัทออกจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 2 ปี จำนวน 513.40 ล้านบาท ให้แก่นักลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ โดยเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันและมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งบริษัทมีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.25 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน กำหนดจ่ายดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 6 ธันวาคม 2562 โดยหุ้นกู้ครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 6 กันยายน 2564

23.5 เมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2563 บริษัทออกจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 1 ปี จำนวน 2,000 ล้านบาท ให้แก่นักลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ โดยเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกันและมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งบริษัทมีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.00 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน กำหนดจ่ายดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 23 มิถุนายน 2563 โดยหุ้นกู้ครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 23 มีนาคม 2564 โดยบริษัทได้จดจำนองที่ดินบางส่วนซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 จำนวน 1,984.32 ล้านบาท รวมทั้งส่วนควบและส่วนต่อเติมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะถูกสร้างในอนาคตเพื่อเป็นหลักประกัน (ดูหมายเหตุข้อ 9 และข้อ 14) โดยมีวงเงินจำนองจำนวน 2,000 ล้านบาท

24. ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

บริษัทมีโครงการผลประโยชน์ของพนักงานหลังออกจากงานตามพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน ซึ่งจัดเป็นโครงการผลประโยชน์เพื่อวัตถุประสงค์ดังกล่าว

ค่าใช้จ่ายที่บันทึกในกำไรขาดทุนตามโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		**งบการเงินเฉพาะกิจการ**	
	2563	**2562**	**2563**	**2562**
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	11,374,237	3,302,578	3,202,770	2,318,869
ต้นทุนดอกเบี้ย	502,922	303,958	266,483	295,818
ต้นทุนบริการในอดีต	-	1,750,217	-	1,729,273
รวม	11,877,159	5,356,753	3,469,253	4,343,960

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
ยอดยกมาของประมาณการหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้	26,529,863	8,499,592	14,939,759	8,270,079
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	11,374,237	3,302,578	3,202,770	2,318,869
ต้นทุนดอกเบี้ย	502,922	303,958	266,483	295,818
ต้นทุนบริการในอดีต	-	1,750,217	-	1,729,273
	38,407,022	13,856,345	18,409,012	12,614,039
ผล (กำไร) ขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ที่รับรู้เป็นรายการ (กำไร) ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
- จากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน	11,785	2,954,788	11,785	2,809,134
- จากการเปลี่ยนแปลงด้านประชากรศาสตร์	(1,246,395)	8,902	517,555	8,902
- จากการปรับปรุงประสบการณ์	514,153	9,709,828	1,016,280	(492,316)
ยอดยกไปของประมาณการหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้	37,686,565	26,529,863	19,954,632	14,939,759

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้ในการคำนวณประมาณการหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ร้อยละต่อปี	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ร้อยละต่อปี	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ร้อยละต่อปี	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ร้อยละต่อปี
ข้อสมมติทางการเงิน				
อัตราคิดลด	1.81 - 1.82	1.98 - 2.04	1.81	1.98
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	3.50 - 6.00	5.00 - 6.00	6.00	6.00
ข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์				
อัตราการลาออกของพนักงาน	1.91 - 34.38*	1.91 - 34.38*	2.87 - 34.38*	2.87 - 34.38*
อัตรามรณะ	105 ของ TMO2017**	105 ของ TMO2017**	105 ของ TMO2017**	105 ของ TMO2017**

* ขึ้นอยู่กับช่วงอายุของพนักงาน

** อ้างอิงตามตารางมรณะไทย 2560 ประเภทสามัญ (TMO2017: Thai Mortality Ordinary Tables of 2017)

ข้อสมมติที่สำคัญในการกำหนดประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ประกอบด้วย อัตราคิดลด อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน อัตราการลาออกของพนักงาน และอัตรามรณะ การวิเคราะห์ความอ่อนไหวดังต่อไปนี้ได้พิจารณาจากการเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องที่อาจเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานในขณะที่ข้อสมมติอื่นคงที่

(หน่วย : บาท)

	ผลกระทบต่อมูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
อัตราคิดลด - เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	(5,189,501)	(3,715,795)	(2,837,895)	(2,183,857)
อัตราคิดลด - ลดลงร้อยละ 1	6,325,637	4,535,055	3,453,397	2,672,594
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน - เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	6,010,873	4,295,544	3,238,794	2,509,763
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน - ลดลงร้อยละ 1	(6,169,809)	(3,611,604)	(2,733,478)	(2,106,078)
อัตราการลาออกของพนักงาน - เพิ่มขึ้นร้อยละ 20	(5,094,514)	(3,504,045)	(2,996,329)	(2,372,292)
อัตราการลาออกของพนักงาน - ลดลงร้อยละ 20	5,879,501	4,350,796	3,734,546	2,990,969
อัตรามรณะ - เพิ่มขึ้นร้อยละ 20	(543,764)	(391,689)	(285,910)	(217,608)
อัตรามรณะ - ลดลงร้อยละ 20	553,138	398,550	290,985	221,578

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นอาจไม่ได้แสดงถึงการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจริงในประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน เนื่องจากเป็นการยากที่การเปลี่ยนแปลงข้อสมมติต่าง ๆ จะเกิดขึ้นแยกต่างหากจากข้อสมมติอื่นซึ่งอาจมีความสัมพันธ์กัน

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

การวิเคราะห์การครบกำหนดของการจ่ายชำระผลประโยชน์ของประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์ของพนักงานหลังออกจากงานโดยไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ภายใน 1 ปี	1,856,000	1,481,000	1,840,000	1,481,000
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	335,229	111,781	-	-
เกินกว่า 5 ปี	47,918,461	35,071,206	24,922,029	19,345,835
รวม	50,109,690	36,663,987	26,762,029	20,826,835

พระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน (ฉบับที่ 7) พ.ศ. 2562 ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วเมื่อวันที่ 5 เมษายน 2562 ซึ่งจะมีผลบังคับใช้เมื่อพ้นกำหนด 30 วันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา โดยพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานฉบับนี้กำหนดอัตราค่าชดเชยเพิ่มเติมกรณีนายจ้างเลิกจ้างสำหรับลูกจ้างซึ่งทำงานติดต่อกันครบ 20 ปีขึ้นไปให้มีสิทธิได้รับค่าชดเชยไม่น้อยกว่าค่าจ้างอัตราสุดท้าย 400 วัน การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวถือเป็นการแก้ไขโครงการสำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงานหลังออกจากงาน กลุ่มบริษัทได้บันทึกผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวโดยรับรู้ต้นทุนบริการในอดีตเป็นค่าใช้จ่ายทันทีในงบกำไรขาดทุนของงวดที่กฎหมายดังกล่าวมีผลบังคับใช้

25. ทุนเรือนหุ้น

เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2563 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทมีมติเกี่ยวกับทุนที่สำคัญ ดังนี้

25.1 อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจากจำนวน 10,784,993,608 บาท เป็นจำนวน 9,958,993,608 บาท โดยการยกเลิกหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 826,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท และอนุมัติแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท โดยเมื่อวันที่ 29 เมษายน 2563 บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนลดทุน และแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 กับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ตามมติดังกล่าวแล้ว

25.2 อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนทั้งสิ้นจำนวน 3,305,000,000 บาท จากจำนวน 9,958,993,608 บาท เป็นจำนวน 13,263,993,608 บาท โดยการออกหุ้นสามัญจำนวน 3,305,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อเสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นเดิม และบุคคลในวงจำกัด โดยเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2563 บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุน และแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 กับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ตามมติดังกล่าวแล้ว

25.3 อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 2,479,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน และอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 826,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด

- 72 -

26. ใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ

26.1 ตามที่ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2561 เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2561 ได้มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 4 ("CGD-W4") โดยเมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2561 บริษัทได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ CGD-W4 ที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่คิดมูลค่าในอัตรา 5 หุ้นเดิมต่อ 1 หน่วยของใบสำคัญแสดงสิทธิ ซึ่งใบสำคัญแสดงสิทธิจดทะเบียนชนิดระบุชื่อและสามารถโอนให้บุคคลอื่นได้โดยไม่มีราคาเสนอขาย อัตราการใช้สิทธิสำหรับซื้อหุ้นสามัญคือ 1 หน่วยสามารถซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น และรายการใช้สิทธิมีรายละเอียด ดังนี้

ใบสำคัญแสดงสิทธิ	วันที่ออก	จำนวนที่ออก (ล้านหน่วย)	ราคาการใช้สิทธิ บาท / หน่วย	กำหนดเวลาการใช้สิทธิ เริ่ม	สิ้นสุด
CGD-W4	27 มิถุนายน 2561	1,653	2.75	28 ธันวาคม 2561	26 มิถุนายน 2564

* ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิได้ในวันทำการสุดท้ายของทุกเดือนที่ 6 หลังจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมดยังไม่ได้มีการใช้สิทธิ

26.2 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2562 บริษัทได้ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (CGD-WC) ของบริษัท ให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทและ/หรือบริษัทย่อย อัตราการใช้สิทธิสำหรับซื้อหุ้นสามัญคือ 1 หน่วยสามารถซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น โดยมีรายละเอียด ดังนี้

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

* ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิได้ในวันทำการสุดท้ายของทุกเดือนที่ 6 หลังจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมดยังไม่ได้มีการใช้สิทธิ

27. ทุนสำรองตามกฎหมาย

ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด บริษัทต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปี หักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทุกคราวที่จ่ายเงินปันผลบริษัทย่อยต้องจัดสรรเงินไว้เป็นทุนสำรองอย่างน้อยหนึ่งในยี่สิบส่วนของจำนวนผลกำไร ซึ่งได้รับจากกิจการของบริษัทย่อยจนกว่าทุนสำรองนั้นจะมีจำนวนถึงหนึ่งในสิบของทุนของบริษัทย่อย ทุนสำรองนี้จะนำมาจัดสรรเงินปันผลไม่ได้จนกว่าจะเลิกกิจการ

28. องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น

องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น ประกอบด้วย

28.1 กำไร (ขาดทุน) จากการปรับมูลค่าเงินลงทุนเผื่อขาย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
ยอดคงเหลือต้นปี	(123,345,859)
ขาดทุนจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนเผื่อขาย	(41,409,270)
ภาษีเงินได้เกี่ยวกับขาดทุนจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนเผื่อขาย	8,281,854
ยอดคงเหลือปลายปี	(156,473,275)

กำไร (ขาดทุน) จากการปรับมูลค่าเงินลงทุนเผื่อขาย แสดงผลสะสมของกำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนเผื่อขายที่ถูกรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสุทธิจากจำนวนที่ถูกจัดประเภทใหม่เข้ากำไรขาดทุนเมื่อเงินลงทุนนั้นถูกจำหน่ายหรือมีการด้อยค่า

ผลกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
ยอดคงเหลือต้นปี	(156,473,275)
ผลขาดทุนจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(20,034,270)
ภาษีเงินได้เกี่ยวกับขาดทุนจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	4,006,854
ยอดคงเหลือปลายปี	(172,500,691)

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 เงินลงทุนในตราสารทุนของกลุ่มบริษัทที่จัดประเภทไว้ก่อนหน้าเป็นเงินลงทุนเผื่อขายและวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ แต่ละวันที่รายงานตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 105 เรื่อง การบัญชีสำหรับเงินลงทุนในตราสารหนี้และตราสารทุน เลือกกำหนดให้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงินการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของตราสารทุนเหล่านี้ยังคงสะสมต่อเนื่องในสำรองการวัดมูลค่าเงินลงทุน

ผลกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น แสดงผลสะสมของกำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ผลสะสมกำไรหรือขาดทุนจะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่เป็นกำไรหรือขาดทุนเมื่อตัดจำหน่ายเงินลงทุนในตราสารทุน รายการดังกล่าวจะโอนไปกำไรสะสมแทน

28.2 ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงินต่างประเทศ

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	**ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562**
ยอดคงเหลือต้นปี	(187,518,767)	(299,490,346)
ลดลงระหว่างปี	18,440,234	111,971,579
ยอดคงเหลือปลายปี	(169,078,533)	(187,518,767)

ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงินต่างประเทศให้เป็นสกุลเงินบาทได้รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และผลสะสมแสดงแยกเป็นรายการต่างหากในส่วนของผู้ถือหุ้นภายใต้องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น

29. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

ข้อมูลเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามลักษณะสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ที่สำคัญดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		**งบการเงินเฉพาะกิจการ**	
	2563	**2562**	**2563**	**2562**
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนพัฒนาที่ดิน	(135,062,391)	(1,338,147,350)	3,686,408	(35,585,974)
จ่ายค่างานก่อสร้าง	1,694,784,608	1,519,633,668	(3,686,408)	40,902,776
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	564,580,006	439,790,157	115,371,946	124,237,039
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	31,135,945	32,584,996	14,419,082	3,710,401
ค่าที่ปรึกษาและค่าบริการทางวิชาชีพ	31,748,002	14,167,962	7,367,169	3,254,807
ค่าเช่า ค่าบริการและค่าสาธารณูปโภค	116,431,038	35,907,570	6,511,967	16,063,684
ค่านายหน้าในการขาย	24,676,044	3,596,062	-	-
ค่าโฆษณาและประชาสัมพันธ์	12,223,178	29,184,660	26,696	4,716,630
ค่าส่งเสริมการขาย	17,925,917	28,616,820	-	2,284,773
ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา	1,767,884	1,493,703	1,452,542	1,375,638
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	-	271,458	-	265,522
ค่าเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม	15,921,975	18,383	3,646,243	1,125
ค่าปรับและค่าความเสียหาย	72,633,443	3,691,879	-	87,430
ค่าเบี้ยประกันภัยทรัพย์สิน	12,495,354	53,711	78,735	22,733
ค่าภาษีอากรและค่าธรรมเนียมอื่น	2,151,121	3,540,535	506,794	1,213,514
ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร	40,167,188	39,936,288	40,167,188	39,936,288

30. ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

30.1 ค่าตอบแทนกรรมการนี้เป็นผลประโยชน์ที่จ่ายให้แก่กรรมการของบริษัทตามมาตรา 90 ของพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด โดยไม่รวมเงินเดือนและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องที่จ่ายให้กับกรรมการซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารของบริษัทด้วย

30.2 ค่าตอบแทนผู้บริหารนี้เป็นค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน ได้แก่ เงินเดือน โบนัส และกองทุนสำรองเลี้ยงชีพที่จ่ายให้แก่ผู้บริหารของบริษัท ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 24 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	**2562**
ค่าตอบแทนกรรมการ	5,208,000	4,560,000
ค่าตอบแทนผู้บริหารที่สำคัญ		
ผลประโยชน์ระยะสั้น	34,093,146	33,949,498
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	866,042	1,426,790
รวม	40,167,188	39,936,288

31. ขาดทุนต่อหุ้น

ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน คำนวณโดยการหารขาดทุนสุทธิที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญด้วยจำนวนหุ้นถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ถือโดยบุคคลภายนอกที่ออกในระหว่างปี ดังนี้

	งบการเงินรวม		**งบการเงินเฉพาะกิจการ**	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2563	**2562**	**2563**	**2562**
ขาดทุนสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ (บาท)	(360,066,065)	(489,189,006)	(396,623,021)	(526,700,879)
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	8,266,127,954	8,266,127,954	8,266,127,954	8,266,127,954
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	(0.044)	(0.059)	(0.048)	(0.064)

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลด

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 คำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญด้วยผลรวมของจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกจำหน่ายแล้วในระหว่างปี บวกด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกเพื่อแปลงสภาพหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญโดยมิได้รับสิ่งตอบแทนใดๆ ทั้งสิ้น ภายใต้ข้อสมมติว่าผู้ถือหุ้นจะแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดเป็นหุ้นสามัญ เมื่อราคาตามสิทธิต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญอย่างไรก็ตาม มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ต่ำกว่าราคาตามสิทธิเป็นเหตุให้บริษัทไม่นำผลของหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดมารวมคำนวณเพื่อหากำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลด

32. รายการบัญชีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัทและบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกลุ่มบริษัทและบริษัท หรือถูกควบคุมโดยกลุ่มบริษัทและบริษัทไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกลุ่มบริษัทและบริษัท

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับกลุ่มบริษัทและบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของกลุ่มบริษัทและบริษัทที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทและบริษัท ตลอดทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่บุคคลดังกล่าวมีอำนาจควบคุมหรือมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่มีรายการระหว่างกันที่สำคัญกับกลุ่มบริษัทและ/หรือบริษัท มีดังต่อไปนี้

บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด
บริษัท บีซีอีจี คันทรี่ กรุ๊ป เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด
บริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์ทเนอร์ จำกัด
บริษัท ลีดดิ้ง สคูล พาร์ทเนอร์ชิพ จำกัด
บริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเด้นซ์ จำกัด
บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด
บริษัท หลักทรัพย์ คันทรี่ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
บริษัท คันทรี่ กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)
บริษัท ผาแดงอินดัสทรี จำกัด (มหาชน)
บริษัท เอ็มเอฟ โฮลดิ้งส์ จำกัด

32.1 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

(หน่วย : บาท)

ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	จดทะเบียนใน	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
			ทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	วิธีราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	วิธีราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	เงินปันผลรับ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	เงินปันผลรับ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562
บริษัทย่อย										
บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด	ซื้อขาย ให้เช่าและดำเนินงานด้านอสังหาริมทรัพย์และถือหุ้นในบริษัทอื่น	ประเทศไทย	210,000,000	210,000,000	70.00	70.00	3,928,994,366	3,928,994,366	-	-
บริษัท บีซีอีจี ดันทรี่ กรุ๊ป เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด	รับเหมาก่อสร้างอาคาร และขายส่งวัสดุอุปกรณ์และเครื่องตกแต่งที่ใช้ในงานก่อสร้าง	ประเทศไทย	1,000,000	1,000,000	99.99	99.99	999,970	999,970	-	-
บริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์ทเนอร์ จำกัด	ถือหุ้นในบริษัทอื่น	มอริเชียส	547,579,834	547,579,834	100.00	100.00	547,579,834	547,579,834	-	-
บริษัท ลีดดิ้ง สคูล พาร์ทเนอร์ชิพ จำกัด	ถือหุ้นในบริษัทอื่น	เกิร์นซีย์	225,641,944	225,641,944	96.45	96.45	217,662,851	217,662,851	-	-
							4,695,237,021	4,695,237,021	-	-
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย							-	-	-	-
รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย							4,695,237,021	4,695,237,021	-	-

เมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติให้เลิกบริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์ทเนอร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย เนื่องจากบริษัทย่อยดังกล่าวได้ยกเลิกการประกอบกิจการแล้ว โดยปัจจุบันบริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์ทเนอร์ จำกัด ยังอยู่ระหว่างการเลิกกิจการ

32.2 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย : บาท)

	ลักษณะความสัมพันธ์	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	นโยบายการคิดต้นทุนเงินให้กู้ยืมระหว่างกัน
บริษัทย่อย						
บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด	เป็นผู้ถือหุ้นและมีกรรมการร่วมกัน	1,375,000,000	100,000,000	-	1,475,000,000	ร้อยละ 9.25 ต่อปี
บริษัท บีซีอีจี ดันทรี่ กรุ๊ป เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด	เป็นผู้ถือหุ้นและมีกรรมการร่วมกัน	-	68,000,000	(800,000)	67,200,000	ร้อยละ 7.00 ต่อปี
บริษัท ลีดดิ้ง สคูล พาร์ทเนอร์ชิพ จำกัด	เป็นผู้ถือหุ้นและมีกรรมการร่วมกัน	212,632,758	6,051,366	-	218,684,124	ร้อยละ 7.00 ต่อปี
รวม		1,587,632,758	174,051,366	(800,000)	1,760,884,124	

(หน่วย : บาท)

	ลักษณะความสัมพันธ์	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	นโยบายการคิดต้นทุนเงินให้กู้ยืมระหว่างกัน
บริษัทย่อย						
บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด	เป็นผู้ถือหุ้นและมีกรรมการร่วมกัน	600,000,000	775,000,000	-	1,375,000,000	ร้อยละ 9.25 ต่อปี
บริษัท ลีดดิ้ง สคูล พาร์ทเนอร์ชิพ จำกัด	เป็นผู้ถือหุ้นและมีกรรมการร่วมกัน	220,905,043	-	(8,272,285)	212,632,758	ร้อยละ 7.00 ต่อปี
รวม		820,905,043	775,000,000	(8,272,285)	1,587,632,758	

- 78 -

(1) เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2557 บริษัทได้ทำสัญญาให้กู้ยืมเงินกับบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ในวงเงิน 800 ล้านบาท โดยมีระยะเวลาในการเบิกเงินกู้ยืมภายใน 18 เดือนนับจากวันที่ลงนามในสัญญากู้ยืมเงิน โดยบริษัทสามารถเรียกชำระเงินคืนได้โดยการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนล่วงหน้า 15 วัน เงินกู้ดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันและคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 9.25 ต่อปี และกำหนดชำระคืนภายใน 18 เดือน นับจากการเบิกเงินครั้งแรก และเมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2559 บริษัทได้ทำการแก้ไขสัญญาเงินให้กู้ยืมดังกล่าวโดยกำหนดให้ชำระคืนเมื่อทวงถาม โดยระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทได้รับชำระเงินกู้ยืมดังกล่าวบางส่วนจำนวน 200 ล้านบาท

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

ต่อมาเมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2562 บริษัทได้ทำสัญญาให้กู้ยืมเงินกับบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด (“บริษัทย่อย”) เพิ่มเติมในวงเงิน 500 ล้านบาท โดยมีระยะเวลาในการเบิกเงินกู้ยืมภายในวันที่ 12 พฤศจิกายน 2563 เงินกู้ดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันและคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 9.25 ต่อปี และกำหนดชำระคืนภายใน 3 เดือน โดยบริษัทย่อยสามารถขอขยายระยะเวลาในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยได้ แต่ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับการตัดสินใจของบริษัทเพียงฝ่ายเดียว โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทย่อยขอกู้ยืมจากวงเงินดังกล่าวแล้วจำนวน 375 ล้านบาท คงเหลือวงเงินที่ยังไม่เบิกอีกจำนวน 125 ล้านบาท

(2) เมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2563 บริษัทได้ทำสัญญาให้กู้ยืมเงินกับบริษัท บีซีอีจี คันทรี่ กรุ๊ป เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด (“บริษัทย่อย”) ในวงเงิน 50 ล้านบาท โดยมีระยะเวลาในการเบิกเงินกู้ยืมภายในวันที่ 22 ตุลาคม 2564 เงินกู้ดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันและคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7 ต่อปี และกำหนดชำระคืนภายใน 3 เดือน โดยบริษัทย่อยสามารถขอขยายระยะเวลาในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยได้ แต่ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับการตัดสินใจของบริษัทเพียงฝ่ายเดียว โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทย่อยเบิกเงินกู้ยืมจากวงเงินดังกล่าวแล้วทั้งจำนวน

ต่อมาเมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2563 บริษัทได้ทำสัญญาให้กู้ยืมเงินกับบริษัท บีซีอีจี คันทรี่ กรุ๊ป เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด (“บริษัทย่อย”) เพิ่มเติมในวงเงิน 200 ล้านบาทโดยมีระยะเวลาในการเบิกเงินกู้ยืมภายในวันที่ 27 พฤศจิกายน 2564 เงินกู้ดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันและ คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.00 ต่อปี และกำหนดชำระคืนภายใน 3 เดือน โดยบริษัทย่อยสามารถขอขยายระยะเวลาในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยได้ แต่ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับการตัดสินใจของบริษัทเพียงฝ่ายเดียว โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทย่อยขอกู้ยืมจากวงเงินดังกล่าวแล้วจำนวน 17.20 ล้านบาท คงเหลือวงเงินที่ยังไม่เบิกอีกจำนวน 182.80 ล้านบาท

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

32.3 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย : บาท)

		งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ลักษณะความสัมพันธ์	**ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562**	**เพิ่มขึ้น**	**ลดลง**	**ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563**	**นโยบายการคิดต้นทุนเงินกู้ยืมระหว่างกัน**
บริษัทย่อย						
บริษัท บีซีอีจี คันทรี่ กรุ๊ป เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด	เป็นผู้ถือหุ้นและมีกรรมการร่วมกัน	54,000,000	165,100,000	(219,100,000)	-	ร้อยละ 7.00 ต่อปี
บริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเด้นซ์ จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	-	35,000,000	-	35,000,000	ร้อยละ 7.00 ต่อปี
บริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์ทเนอร์ จำกัด	เป็นผู้ถือหุ้นและมีกรรมการร่วมกัน	421,102,955	11,845,430	(359,570)	432,588,815	-
รวม		475,102,955	211,945,430	(219,459,570)	467,588,815	

(หน่วย : บาท)

		งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ลักษณะความสัมพันธ์	**ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561**	**เพิ่มขึ้น**	**ลดลง**	**ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562**	**นโยบายการคิดต้นทุนเงินกู้ยืมระหว่างกัน**
บริษัทย่อย						
บริษัท บีซีอีจี คันทรี่ กรุ๊ป เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด	เป็นผู้ถือหุ้นและมีกรรมการร่วมกัน	-	54,000,000	-	54,000,000	ร้อยละ 7.00 ต่อปี
บริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์ทเนอร์ จำกัด	เป็นผู้ถือหุ้นและมีกรรมการร่วมกัน	438,889,250	-	(17,786,295)	421,102,955	-
รวม		438,889,250	54,000,000	(17,786,295)	475,102,955	

- 80 -

(1) เมื่อวันที่ 30 ธันวาคม 2562 บริษัทได้ทำสัญญาให้กู้ยืมเงินกับบริษัท บีซีอีจี คันทรี่ กรุ๊ป เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด (“บริษัทย่อย”) ในวงเงิน 54 ล้านบาทโดยมีระยะเวลาในการเบิกเงินกู้ยืมภายในวันที่ 26 ธันวาคม 2563 เงินกู้ดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันและคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7 ต่อปี และกำหนดชำระคืนภายใน 3 เดือน โดยบริษัทสามารถขอขยายระยะเวลาในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยได้ แต่ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับการตัดสินใจของบริษัทย่อยเพียงฝ่ายเดียว โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทเบิกเงินกู้ยืมจากวงเงินดังกล่าวแล้วทั้งจำนวน

ต่อมาเมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2563 และวันที่ 16 มิถุนายน 2563 บริษัทได้ทำสัญญากู้ยืมเงินกับบริษัท บีซีอีจี คันทรี่ กรุ๊ป เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด (“บริษัทย่อย”) เพิ่มเติมในวงเงิน 120 ล้านบาท และ 200 ล้านบาท ตามลำดับ เงินกู้ดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันและคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.00 ต่อปี และกำหนดชำระคืนภายใน 3 เดือน โดยบริษัทสามารถขอขยายระยะเวลาในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยได้ แต่ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับการตัดสินใจของบริษัทย่อยเพียงฝ่ายเดียว

(2) เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2559 บริษัทได้ทำสัญญากู้ยืมเงินกับบริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์ทเนอร์ จำกัด จำนวน 15 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง เงินกู้ยืมดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันและไม่คิดดอกเบี้ยระหว่างกัน กำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม ต่อมาเมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2559 บริษัทได้ชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าว จำนวน 4.81 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง โดยสุทธิด้วยเงินปันผลรับที่ประกาศจ่ายจากบริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์ทเนอร์ จำกัด แทนการจ่ายชำระเป็นเงินสด

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

(3) เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทได้ทำสัญญากู้ยืมเงินกับบริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเด้นซ์ จำกัด (“บริษัทย่อย”) ในวงเงิน 35 ล้านบาทโดยมีระยะเวลาในการเบิกเงินกู้ยืมภายในวันที่ 30 กันยายน 2563 เงินกู้ดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันและคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.00 ต่อปี และกำหนดชำระคืนภายใน 3 เดือน โดยบริษัทสามารถขอขยายระยะเวลาในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยได้ แต่ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับการตัดสินใจของบริษัทย่อยเพียงฝ่ายเดียว โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทเบิกเงินกู้ยืมจากวงเงินดังกล่าวแล้วทั้งจำนวน

32.4 ยอดคงเหลืออื่น ๆ และรายการค้ากับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้และค่าใช้จ่าย ส่วนหนึ่งของกลุ่มบริษัทและบริษัทเกิดจากรายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน บุคคลหรือกิจการเหล่านี้เกี่ยวข้องกันโดยการมีกรรมการร่วมกันและการถือหุ้นทั้งทางตรงหรือทางอ้อม นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการแต่ละประเภทมีดังนี้

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
ค่าธรรมเนียมบริการ	ราคาที่ตกลงตามสัญญาโดยเทียบเคียงราคาตลาด

รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวที่มีนัยสำคัญ ดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
ยอดคงเหลือ				
บริษัทย่อย				
ลูกหนี้อื่น (ดูหมายเหตุข้อ 6)	-	-	50,991,163	22,463,240
ดอกเบี้ยค้างรับ (ดูหมายเหตุข้อ 6)	-	-	350,880,744	372,310,576
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า (ดูหมายเหตุข้อ 12)	-	-	226,426,328	-
เจ้าหนี้อื่น (ดูหมายเหตุข้อ 17)	-	-	756,989,641	136,431
ดอกเบี้ยค้างจ่าย (ดูหมายเหตุข้อ 17)	-	-	632,917	21,000

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
ยอดคงเหลือ				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
เงินฝากสถาบันการเงิน	5,595	5,565	5,595	5,565
ค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้จ่ายล่วงหน้า	2,738,273	11,280,010	2,738,273	11,280,010
เงินลงทุนในหุ้นสามัญ	102,551,406	123,980,058	102,551,406	123,980,058
ใบสำคัญแสดงสิทธิ CGH-W3	-	1,530,618	-	1,530,618
ตั๋วแลกเงิน	295,000,000	200,000,000	295,000,000	200,000,000
ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	4,220,403	6,658,485	4,220,403	6,658,485
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน				
ลูกหนี้การค้า (ดูหมายเหตุข้อ 6)	98,304,648	-	-	-
เงินรับล่วงหน้า	12,181,244	72,251,684	1,181,244	1,181,244

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม	
	2563	2562	2563	2562
รายได้และค่าใช้จ่าย				
บริษัทย่อย				
ดอกเบี้ยรับ	-	-	151,658,203	85,168,903
ดอกเบี้ยรับ-ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	-	-	16,775,877	-
รายได้ค่าบริการอื่น	-	-	54,000,000	54,000,000
รายได้ค่าเช่าช่วงที่ดิน	-	-	-	8,840,000
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	6,827,625	21,000
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
ดอกเบี้ยรับ	29	44	29	44
ค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้	9,151,619	9,536,906	9,151,619	9,536,906
ดอกเบี้ยจ่าย	16,758,870	11,490,933	16,758,870	11,490,933
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน				
รายได้ค่าขายคอนโด	322,181,700	-	322,181,700	-

33. การเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

กลุ่มบริษัทดำเนินกิจการหลักในหลายส่วนงาน คือธุรกิจลงทุนถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding company) และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563			
	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		รายการตัดบัญชี	รวม
	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายในประเทศ	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต่างประเทศ		
รายได้				
รายได้จากภายนอก				
รายได้หลัก				
รายได้ที่รับรู้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง				
รายได้จากการขายอาคารชุด	3,263,199,220	-	-	3,263,199,220
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	92,626,693	-	-	92,626,693
รายได้ที่รับรู้ตลอดช่วงเวลา				
รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	47,910,364	-	47,910,364
รายได้อื่น	406,864,013	-	-	406,864,013
รวมรายได้จากภายนอก	3,762,689,926	47,910,364	-	3,810,600,290

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563			
	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		รายการตัดบัญชี	รวม
	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายในประเทศ	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต่างประเทศ		
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายอาคารชุด	1,559,722,217	-	-	1,559,722,217
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม	87,913,535	-	-	87,913,535
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรงที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	2,862,952	-	2,862,952
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	207,752,824	-	-	207,752,824
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	816,551,919	5,307,702	-	821,859,621
ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร	40,167,188	-	-	40,167,188
ขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์	739,898,310	-	-	739,898,310
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	22,111,925	-	22,111,925
รวมค่าใช้จ่าย	3,452,005,993	30,282,579	-	3,482,288,572
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	310,683,933	17,627,785	-	328,311,718
รายได้ทางการเงิน	15,614,112	160,554	(15,160,187)	614,479
ต้นทุนทางการเงิน	(596,018,758)	(28,580,149)	15,452,608	(609,146,299)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(269,720,713)	(10,791,810)	292,421	(280,220,102)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	124,000,340	2,087,651	-	126,087,991
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(393,721,053)	(12,879,461)	292,421	(406,308,093)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากรายการกับลูกค้าภายนอกรายใดรายหนึ่งที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 ของรายได้รวม

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562			
	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		รายการตัดบัญชี	รวม
	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายในประเทศ	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต่างประเทศ		
รายได้				
รายได้จากภายนอก				
รายได้หลัก				
รายได้ที่รับรู้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง				
รายได้จากการขายอาคารชุด	412,398,104	-	-	412,398,104
รายได้ที่รับรู้ตลอดช่วงเวลา				
รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	47,363,646	-	47,363,646
รายได้อื่น	483,771,588	272,616	-	484,044,204
รวมรายได้จากภายนอก	896,169,692	47,636,262	-	943,805,954
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายอาคารชุด	181,486,318	-	-	181,486,318
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรงที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	2,789,313	-	2,789,313
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	182,983,795	-	-	182,983,795
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	457,830,750	6,587,329	-	464,418,079
ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร	39,936,288	-	-	39,936,288
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	15,636,400	-	15,636,400
รวมค่าใช้จ่าย	862,237,151	25,013,042	-	887,250,193
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน	33,932,541	22,623,220	-	56,555,761
รายได้ทางการเงิน	22,204,544	-	(14,933,139)	7,271,405
ต้นทุนทางการเงิน	(439,826,126)	(30,064,378)	15,277,639	(454,612,865)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(383,689,041)	(7,441,158)	344,500	(390,785,699)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	42,123,310	1,583,504	-	43,706,814
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	(425,812,351)	(9,024,662)	344,500	(434,492,513)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากรายการกับลูกค้าภายนอกจำนวนหนึ่งราย ของส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายในประเทศจำนวน 346.58 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 36.44 ของรายได้ทั้งหมดของกลุ่มบริษัท

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม			
	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		รายการตัดบัญชี	รวม
	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายในประเทศ	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต่างประเทศ		
สินทรัพย์รวม				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	27,088,878,918	1,299,285,085	(1,476,146,993)	26,912,017,010
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	29,135,955,140	1,270,681,819	(1,453,629,095)	28,953,007,864
หนี้สินรวม				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	22,308,050,894	689,652,777	(726,392,403)	22,271,311,268
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	23,946,860,488	666,557,939	(703,553,768)	23,909,864,659

34. สัญญาที่สำคัญ

34.1 เมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2556 บริษัท (“ผู้เช่า”) ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (“ผู้ให้เช่า”) อายุสัญญา 25 ปี เพื่อปรับปรุงพื้นที่ประกอบธุรกิจเพื่อการพาณิชย์ โดยเมื่อครบกำหนดระยะเวลา 25 ปีแล้ว ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเสนอและผู้ให้เช่าให้สิทธิผู้เช่าเช่าที่ดินต่อจากกำหนดระยะเวลา 25 ปีแรก โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่าอีก 25 ปี โดยคู่สัญญาจะคงเงื่อนไขสัญญาเช่าให้เป็นไปตามเดิม เว้นแต่ค่าเช่าซึ่งให้ใช้วิธีการและสูตรคำนวณค่าเช่าแบบเดียวกับการคำนวณค่าเช่าตามสัญญาเดิม และคำนวณจากอัตราร้อยละของราคาประเมินราชการของกรมที่ดินตามที่ระบุไว้ในสัญญา และเมื่อครบกำหนดสัญญาเช่า 25 ปีที่สองแล้ว ผู้ให้เช่าจะต้องให้ผู้เช่าเป็นผู้เช่าตามสัญญานี้ต่อไป แต่หากมีบุคคลอื่นขอเช่าในอัตราที่สูงกว่าอัตราค่าเช่าของผู้เช่า ผู้ให้เช่าต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบ หากผู้เช่ายินยอมชำระค่าเช่าในอัตราเท่ากับบุคคลอื่นดังกล่าว ผู้ให้เช่าต้องให้ผู้เช่าเป็นผู้มีสิทธิเช่าก่อน

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

34.2 เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2556 บริษัทได้ทำสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) กับบริษัท บีซีอีจี ไทย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เพื่อให้บริษัทดังกล่าวร่วมลงทุนในบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ("บริษัทย่อย") โดยจะร่วมกันพัฒนาโครงการเจ้าพระยา เอสเทท ภายใต้เงื่อนไขที่บริษัท บีซีอีจี ไทย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด จะต้องชำระเงินค่าหุ้นสามัญเป็นเงินสดทั้งสิ้นจำนวน 60 ล้านดอลลาร์สหรัฐให้แก่บริษัทย่อยเพื่อใช้พัฒนาโครงการนี้โดยเฉพาะ ซึ่งต่อมาบริษัทย่อยได้รับชำระค่าหุ้นสามัญจากบริษัทดังกล่าวตามที่บริษัทได้มีการทำสัญญาตกลงไว้และได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์แล้ว โดยภายหลังการเพิ่มทุนดังกล่าว บริษัทและบริษัท บีซีอีจี ไทย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ถือหุ้นในบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 70 และร้อยละ 30 ตามลำดับ

34.3 บริษัทได้ทำสัญญาการให้บริการดำเนินงานกับบริษัทย่อยสองแห่ง เพื่อให้บริการเกี่ยวกับการจัดการและการดำเนินงานแก่บริษัทย่อยดังกล่าว โดยค่าบริการคำนวณจากต้นทุนบวกส่วนเพิ่ม และเงื่อนไขการเลิกสัญญาเป็นไปตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญา

34.4 เมื่อวันที่ 19 พฤศจิกายน 2557 บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ได้เข้าทำสัญญาการใช้สิทธิกับ Four Seasons Hotel & Resorts Asia Pacific Pte Ltd. เพื่อใช้สิทธิการใช้ชื่อ "Four Seasons" ในส่วนของการเป็นเจ้าของและการดำเนินงานซึ่งรวมถึงบริการและกิจกรรมที่เกี่ยวข้องและจำเป็นทั้งหมดในการดำเนินงานด้านที่พักอาศัยภายใต้โครงการเจ้าพระยา เอสเทท ตั้งแต่วันที่ 19 พฤศจิกายน 2557 จนกว่าจะปิดการขาย ทั้งนี้ Four Seasons Hotel & Resorts Asia Pacific Pte Ltd. มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการใช้สิทธิ ซึ่งคำนวณเป็นอัตราร้อยละของยอดรายได้ขั้นต้นของโครงการ นอกจากนั้นตามเงื่อนไขของสัญญาบริษัทย่อยมีสิทธิได้รับเงินค่าสนับสนุนในการดำเนินงานจำนวนหนึ่ง

35. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทมีหนังสือค้ำประกันการชำระหนี้ของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง

36. การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงิน

36.1 การบริหารความเสี่ยงด้านเครดิต

หมายเหตุข้อ 6 ให้รายละเอียดเกี่ยวกับความเสียหายสูงสุดของกลุ่มบริษัทจากความเสี่ยงด้านเครดิต และวิธีการวัดมูลค่าที่ใช้ในการพิจารณาค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มูลค่าสูงสุดของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อของกลุ่มบริษัทและบริษัทเท่ากับมูลค่าของลูกหนี้การค้าสุทธิจากค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ (ถ้ามี)

36.2 การบริหารความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย

ความเคลื่อนไหวของอัตราดอกเบี้ยมีผลกระทบต่อกลุ่มบริษัท ในกรณีที่ดอกเบี้ยปรับตัวสูงขึ้น ลูกค้าจะชะลอการซื้อลง เนื่องจากต้นทุนการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของลูกค้าสูงขึ้น รวมถึงในด้านของต้นทุนทางการเงิน เนื่องจากกลุ่มบริษัทต้องได้รับการสนับสนุนจากสถาบันการเงินในรูปของเงินกู้เพื่อนำมาก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างไรก็ดี บริษัทมีการวางแผนงานควบคุมผลกระทบจากความเสี่ยงในภาวะอัตราดอกเบี้ยขาขึ้นอย่างใกล้ชิดโดยปัจจุบันเงินกู้ส่วนใหญ่ของบริษัทนั้นเป็นเงินกู้ที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ เพื่อหลีกเลี่ยงผลกระทบจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย และหากต้องมีการใช้ดอกเบี้ยลอยตัวกลุ่มบริษัทจะมีการพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเช่น Currency Swap เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว นอกจากนี้กลุ่มบริษัทยังได้การสร้างพันธมิตรทางธุรกิจกับธนาคารพาณิชย์หลายแห่งเพื่อเปรียบเทียบข้อเสนอที่มีต้นทุนเหมาะสมที่สุดให้กับทั้งกลุ่มบริษัทและลูกค้าอีกด้วย

36.3 การบริหารความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

บริษัทมีนโยบายในการลงทุนในโครงการต่างๆ ทั้งในประเทศและต่างประเทศ บริษัทตระหนักดีถึงผลกระทบของความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนที่จะส่งผลต่อผลประกอบการในโครงการนั้นๆ บริษัทมีนโยบายที่ชัดเจนในการป้องกันความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน โดยจะเน้นการป้องกันความเสี่ยงแบบธรรมชาติ (Natural Hedging) ให้มากที่สุดเพื่อเป็นการลดต้นทุนและความซับซ้อนในการทำธุรกรรมต่างๆ ส่วนที่เป็นความเสี่ยงที่ยังคงเหลืออยู่นั้น บริษัทมีนโยบายในการทำสัญญาซื้อขายอัตราแลกเปลี่ยนล่วงหน้า (Currency Forward Contract) โดยพิจารณาจากทิศทางแนวโน้ม รวมถึงระยะเวลาของการส่งมอบของอัตราแลกเปลี่ยนนั้นๆ เพื่อให้ครอบคลุมความเสี่ยงที่มีจากการทำธุรกรรมนั้นๆให้ได้มากที่สุด นอกเหนือจากนี้ บริษัทมีนโยบายที่ชัดเจนในการที่ไม่ทำธุรกรรมในลักษณะเก็งกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน ที่อาจก่อให้เกิดความไม่แน่นอนต่อผลประกอบการของโครงการนั้นๆ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทและบริษัทมียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนี้

(หน่วย : ล้านปอนด์สเตอร์ลิง)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
สินทรัพย์ทางการเงิน	21.87	20.21	7.15	7.07
หนี้สินทางการเงิน	9.63	9.57	10.53	10.54

(หน่วย : ล้านดอลลาร์สหรัฐ)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
สินทรัพย์ทางการเงิน	3.98	64.18	-	-
หนี้สินทางการเงิน	391.48	381.74	0.07	0.06

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของสกุลเงินต่างประเทศ

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

(หน่วย : ล้านบาท)

ผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563			
	ผลกระทบสกุลเงินปอนด์สเตอร์ลิง กำไร (ขาดทุน)	ผลกระทบสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ กำไร (ขาดทุน)	ผลกระทบสกุลเงินปอนด์สเตอร์ลิง กำไร (ขาดทุน)	ผลกระทบสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ กำไร (ขาดทุน)
เงินบาทแข็งค่าขึ้น 5%	(24.00)	586.10	7.25	0.1
เงินบาทอ่อนตัวลง 5%	24.02	(586.10)	(7.25)	(0.1)

36.4 การบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัท บริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องด้วยการรักษาระดับเงินทุนสำรองให้เพียงพอ โดยติดตามการคาดการณ์กระแสเงินสดและกระแสเงินสดที่แท้จริงอย่างต่อเนื่อง โดยการจับคู่อายุครบกำหนดของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน รายละเอียดของวงเงินที่ยังใช้ที่กลุ่มบริษัทมีอยู่เพื่อลดความเสี่ยงด้านสภาพคล่องมีดังต่อไปนี้

	(หน่วย : ล้านบาท) งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
วงเงินออกหุ้นกู้	
จำนวนเงินที่ใช้ไป	3,908.40
จำนวนเงินที่ไม่ได้เบิกใช้	3,091.60
	7,000.00

36.5 มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทและบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นและมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ ดังนั้นฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทจึงเชื่อว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนในกองทุนรวมตราสารหนี้ ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เจ้าหนี้จากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าที่เกิดจากสัญญา เงินกู้ยืมระยะสั้น ตั๋วแลกเงิน และส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี แสดงมูลค่าไม่แตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ สำหรับหนี้สินทางการเงินระยะยาว ได้แก่ เจ้าหนี้ค่าก่อสร้างและเงินกู้ยืมระยะยาว ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทเชื่อว่ามูลค่ายุติธรรมโดยประมาณถือตามจำนวนที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

อย่างไรก็ตาม รายการสินทรัพย์บางรายการของกลุ่มบริษัทและบริษัทมีการวัดมูลค่าในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน โดยตารางต่อไปนี้แสดงถึงข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ดังกล่าว

(หน่วย : บาท)

สินทรัพย์	งบการเงินรวม				
	มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม	เทคนิคการประเมินมูลค่า และข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม	ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ
1. เงินลงทุนในหุ้นสามัญและใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	102,551,406	125,510,676	ระดับ 1	ราคาเสนอซื้อครั้งสุดท้ายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ณ สิ้นวันทำการสุดท้ายของรอบระยะเวลารายงาน	ไม่เกี่ยวข้อง
2. เงินลงทุนในหน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	41,100,000	43,800,000	ระดับ 1	ราคาเสนอซื้อครั้งสุดท้ายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ณ สิ้นวันทำการสุดท้ายของรอบระยะเวลารายงาน	ไม่เกี่ยวข้อง
3. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	743,031,438	743,970,530	ระดับ 3	ประมาณการกระแสเงินสดคิดลด โดยใช้วิธีรายได้ ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม คือ ประมาณการรายได้ และอัตราคิดลด	ประมาณการกระแสเงินสด และอัตราคิดลด

(หน่วย : บาท)

สินทรัพย์	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม	เทคนิคการประเมินมูลค่า และข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม	ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ
1. เงินลงทุนในหุ้นสามัญและใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	102,551,406	125,510,676	ระดับ 1	ราคาเสนอซื้อครั้งสุดท้ายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ณ สิ้นวันทำการสุดท้ายของรอบระยะเวลารายงาน	ไม่เกี่ยวข้อง
2. เงินลงทุนในหน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	41,100,000	43,800,000	ระดับ 1	ราคาเสนอซื้อครั้งสุดท้ายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ณ สิ้นวันทำการสุดท้ายของรอบระยะเวลารายงาน	ไม่เกี่ยวข้อง

37. การจัดประเภทรายการใหม่

รายการบางรายการในงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการแสดงรายการในงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 การจัดประเภทรายการดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อกำไรสุทธิและส่วนของผู้ถือหุ้นตามที่ได้รายงานไว้ การจัดประเภทรายการใหม่มีดังต่อไปนี้

งบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

บัญชี	การแสดงรายการที่แสดงไว้เดิม	การแสดงรายการในงวดปัจจุบัน	จำนวนเงิน (บาท)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	สุทธิจากหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	47,956,660

38. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

38.1 เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2564 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทได้มีมติเห็นชอบให้บริษัท แลนด์ มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด (“LH”) (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยโดยตรงที่บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 70 ของหุ้นทั้งหมด) ขายหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัททั้ง 2 บริษัทดังต่อไปนี้ให้กับบริษัท ผาแดงอินดัสทรี จำกัด (มหาชน) (“PDI”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัท

(1) ขายหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท วอเตอร์ฟร้อนท์ โฮเต็ล จำกัด (“WFH”) (บริษัทที่จะจดทะเบียนจัดตั้งใหม่) ที่ LH จะถืออยู่ทั้งหมดจำนวน 194,999,998 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของหุ้นทั้งหมดของ WFH ในราคาขายหุ้นละ 10 บาท มูลค่ารวม 1,949,999,980 บาท โดยแบ่งเป็น

- ณ วันที่เข้าทำรายการ ขายหุ้นจำนวน 99,450,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 51 ของหุ้นทั้งหมด ของ WFH ในราคาขายหุ้นละ 10 บาท คิดเป็นมูลค่ารวม 994,500,000 บาท
- LH ให้สิทธิในการซื้อหุ้นที่เหลือจำนวน 95,549,998 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49 ของหุ้นทั้งหมดของ WFH ในราคาขายหุ้นละ 10 บาท คิดเป็นมูลค่ารวม 955,499,980 บาท ภายในระยะเวลา 12 เดือน หลังจากวันที่ซื้อหุ้นจำนวน 99,450,000 หุ้น แล้วเสร็จ

ทั้งนี้ หลังจาก WFH จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทแล้ว WFH จะเข้าซื้อและรับโอนสินทรัพย์เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ ทั้งหมดจาก LH

(2) ขายหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท เออร์เบิน รีสอร์ท โฮเต็ล จำกัด ("URH") (บริษัทที่จะจดทะเบียนจัดตั้ง) ที่ LH จะถืออยู่ทั้งหมดจำนวน 354,999,998 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของหุ้นทั้งหมดของ URH ในราคาขายหุ้นละ 10 บาท มูลค่ารวม 3,549,999,980 บาท โดย แบ่งเป็น

- ณ วันที่เข้าทำรายการ ขายหุ้นจำนวน 181,050,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 51 ของหุ้นทั้งหมด ของ URH ในราคาขายหุ้นละ 10 บาท คิดเป็นมูลค่ารวม 1,810,500,000 บาท
- LH ให้สิทธิในการซื้อหุ้นที่เหลือจำนวน 173,949,998 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49 ของหุ้นทั้งหมดของ URH ในราคาขายหุ้นละ 10 บาท คิดเป็นมูลค่ารวม 1,739,499,980 บาท ภายในระยะเวลา 12 เดือน หลังจากวันที่ซื้ออหุ้นจำนวน 181,050,000 หุ้น แล้วเสร็จ

ทั้งนี้หลังจาก URH จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทแล้ว URH จะเข้าซื้อและรับโอนสินทรัพย์เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมโฟร์ซีซั่นส์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ทั้งหมดจาก LH

โดยบริษัทย่อยจะนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับส่วนงานธุรกิจโรงแรมไปจ่ายชำระหนี้ค่าก่อสร้าง (ดูหมายเหตุข้อ 20)

เนื่องจากกลุ่มบริษัทได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้เข้าทำรายการจำหน่ายสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับส่วนงานธุรกิจโรงแรมหลังวันสิ้นงวด ดังนั้นกลุ่มบริษัทจึงไม่ได้จัดประเภทสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย ทั้งนี้เป็นไปตามการพิจารณาตามข้อกำหนดของมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 5 เรื่อง สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและดำเนินงานที่ยกเลิก โดยบริษัทคาดว่ารายการจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวจะแล้วเสร็จภายในปี 2564

38.2 เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2564 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทมีมติเกี่ยวกับทุนที่สำคัญ ดังนี้

38.2.1 อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท โดยการตัดหุ้นที่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 3,305,000,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 13,263,993,608 บาท เป็น ทุนจดทะเบียนจำนวน 9,958,993,608 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่ยังไม่ได้ออกจำหน่าย จำนวน 3,305,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ซึ่งเป็นหุ้นที่จัดสรรไว้เพื่อออกเสนอขายตามการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ตามที่ได้รับ มติอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2563 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 28 เมษายน 2563 (ยกเว้นหุ้นสามัญที่สำรองไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทตามใบสำคัญแสดงสิทธิ CGD-W4 จำนวน 1,652,865,654 หุ้น และ CGD-ESOP จำนวน 40,000,000 หุ้น) และอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท

38.2.2 อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท ด้วยการลดมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้น เพื่อหักลบส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น จำนวน 3,884,007,507.12 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 9,958,993,608.00 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 6,074,986,100.88 บาท โดยการลดมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้น (Par Value) จากหุ้นละ 1.00 บาท เป็นหุ้นละ 0.61 บาท ซึ่งจะส่งผลให้ทุนชำระ แล้วของบริษัท ลดลงจากเดิมจำนวน 8,266,127,954.00 บาท เป็นจำนวน 5,042,338,051.94 บาท เพื่อหักลบส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นจำนวน 1,559,517,810.00 บาท และเพื่อชดเชยผลขาดทุนสะสมของบริษัทจำนวน 1,664,272,092.06 บาท ตามลำดับ ตามที่ปรากฏในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 โดยเมื่อมีการลดทุนเพื่อชดเชยผลขาดทุนสะสมแล้ว บริษัทจะมีผลขาดทุนสะสมคงเหลือจำนวน 61,542,200.94 บาท โดยจำนวนหุ้นของบริษัทภายหลังการลดทุนแล้วจะมีจำนวนคงเดิมเท่ากับ 8,266,127,954 หุ้น และอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท

38.2.3 อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 3,024,517,609.90 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 6,074,986,100.88 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 9,099,503,710.78 บาท โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 4,958,225,590 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.61 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิของ CGD-W5 จำนวนไม่เกิน 1,653,225,590 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.61 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น และเพื่อออกเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จำนวนไม่เกิน 3,305,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.61 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering) จำนวนไม่เกิน 2,479,000,000 หุ้น และเพื่อเสนอขาย ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) จำนวนไม่เกิน 826,000,000 หุ้น และอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท

38.2.4 อนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 5 ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น จำนวนไม่เกิน 1,653,225,590 หน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่คิดมูลค่าในอัตรา 5 หุ้นเดิม ต่อ 1 หน่วยของใบสำคัญแสดงสิทธิ (กรณีมีเศษให้ปัดทิ้ง) ราคาใช้สิทธิ 1.00 บาท (ยกเว้นกรณีการปรับราคาใช้สิทธิ) อายุของ ใบสำคัญแสดงสิทธิ 2 ปีนับจากวันที่ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ

38.2.5 อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 1,653,225,590 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.61 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 5 จำนวนไม่เกิน 1,653,225,590 หน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น และจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 3,305,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.61 บาท ตามแบบมอบ อำนาจทั่วไป (General Mandate) เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering) จำนวนไม่เกิน 2,479,000,000 หุ้น และเพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) จำนวนไม่เกิน 826,000,000 หุ้น

39. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2564