

# แบบแสดงรายการ ข้อมูลประจำปี / รายงานประจำปี 2564 (แบบ 56-1 ONE REPORT)

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564  
บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)



# สารบัญ

สารจากประธานกรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	05	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	72
ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	06	โครงสร้างรายได้	78
ภาพรวมสิ่งที่เกิดขึ้นในปี 2564	08	ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน	82
คณะกรรมการบริษัท	10	ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ	85
กลยุทธ์ทางธุรกิจ และภาพรวมโครงการ	12	คำอธิบายการวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน และผลดำเนินงาน	88
บทวิเคราะห์ทางเศรษฐกิจ	22	ปัจจัยความเสี่ยง	93
โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท	33	การควบคุมภายในและการบริหารจัดการ ความเสี่ยง	96
ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลที่สำคัญอื่น	34	การกำกับดูแลกิจการ	98
โครงสร้างการจัดการ	39	ความรับผิดชอบต่อสังคม	109
ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท	47	รายการระหว่างกัน	111
โครงสร้างองค์กร	48	รายงานความรับผิดชอบต่อของคณะกรรมการ ต่อรายงานทางการเงิน	114
ประวัติคณะกรรมการบริษัท	49	รายงานคณะกรรมการตรวจสอบประจำปี 2563	115
ประวัติคณะผู้บริหาร	61	รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	117
รายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหุ้น ของกรรมการและผู้บริหารในปี 2564	68	งบการเงิน	125
นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ	69		





# สารจากประธานกรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นที่เคารพ

ปีที่ผ่านมาเป็นปีที่มีความท้าทายอย่างใหญ่หลวงสำหรับธุรกิจทุกภาคส่วนรวมไปถึงภาครัฐบาล หลังจากที่ประเทศไทยต้องประสบกับผลกระทบของคลื่นลูกที่สามตั้งแต่ช่วงต้นปี 2564 การเปลี่ยนแปลงของนโยบายต่างๆ เพื่อบริหารจัดการสถานการณ์โรคระบาดที่เกิดขึ้นตลอดเวลาได้สร้างปัญหาในการดำเนินธุรกิจที่ซับซ้อนให้กับผู้ประกอบการแต่ละราย ปีนี้จึงเป็นอีกปีหนึ่งที่เราต้องมุ่งเน้นการบริหารจัดการภาวะวิกฤติและการรับมือกับปัญหาต่างๆ ที่ถาโถมเข้าหาเราอย่างต่อเนื่อง

แต่ถึงแม้ว่าจะต้องเผชิญกับปัญหาที่ท้าทายเหล่านี้ ซึ่งส่งผลกระทบมากที่สุดต่ออุตสาหกรรมการท่องเที่ยว กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการของเรา โรงแรมคาเพลลา กรุงเทพฯ และโรงแรมโพธิ์ชนัส กรุงเทพฯ रिमแม่น้ำเจ้าพระยา ยังคงมีผลการดำเนินงานที่โดดเด่นเหนือกว่าโรงแรมอื่นๆ ในมาตรฐานเดียวกันตลอดทั้งปี ยิ่งไปกว่านั้น ภายหลังจากที่รัฐบาลผ่อนคลายมาตรการป้องกันโรคระบาดที่เข้มงวดลง ธุรกิจของทั้งสองโรงแรมก็ฟื้นตัวอย่างรวดเร็วทั้งในแง่ของอัตราการเข้าพักและการให้บริการด้านอาหารและเครื่องดื่ม โดยเฉพาะอย่างยิ่ง มีผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งมากในช่วงปลายปี

ตลอดทั้งปีที่ผ่านมา โรงแรมทั้งสองซึ่งตั้งอยู่ภายใต้โครงการ เจ้าพระยา เอสเตท ได้รับรางวัลประกาศเกียรติคุณและการยอมรับในระดับสากลจากสื่อและสถาบันชั้นนำต่างๆ มากกว่า 30 แห่งทั่วโลก ซึ่งรวมถึง Condé Nast Traveller, the Gold Key Awards, Travel + Leisure และ DestinAsian นอกจากนี้ เรายังมีความภูมิใจที่ห้องอาหารทั้งสองแห่ง คือ ห้องอาหารห้วย ทิง หย่วน ในโรงแรมโพธิ์ชนัส กรุงเทพฯ रिमแม่น้ำเจ้าพระยา และห้องอาหาร โค้ท บาเย มาโร โคลาเกรคโค ในโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพฯ ได้รับรางวัล 1 ดาวมิชลิน จาก มิชลิน ไกด์ ประเทศไทย หลังจากที่เปิดให้บริการเพียง 1 ปี ความสำเร็จทั้งหมดนี้ แสดงถึงผลการดำเนินงานอันโดดเด่นของโครงการเจ้าพระยา เอสเตท เรายึดความเชื่อมั่นอย่างแท้จริงโดยไม่เป็นการโอ้อวดว่า สิ่งเหล่านี้เป็นเครื่องบ่งชี้ในเบื้องต้นถึงความสำเร็จของโรงแรมทั้งสองในระยะยาว หลังจากที่ผ่านมาพ้นวิกฤติการณ์ของโรคระบาดไปแล้ว

ในปีที่ผ่านมา ได้มีการเจรจาหรือกันถึงแผนการขายหุ้นโรงแรมให้กับ บริษัท เบด แอนด์ บียอนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทในเครือบริษัท คันทรี กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) เรายึดความยินดีที่จะแจ้งให้ทราบว่า ขั้นตอนเบื้องต้นของกระบวนการขายหุ้นได้สำเร็จลงแล้วในช่วงสิ้นปี 2564 ซึ่งส่งผลให้ภาระหนี้ของบริษัทลดลงอย่างมีนัยสำคัญตามความคาดหมาย โดยลดลงเป็นจำนวน 5,821 ล้านบาท แผนงานทั้งหมดของการขายหุ้นประกอบด้วยหลายขั้นตอนด้วยกัน แต่การชำระหนี้โดยส่วนใหญ่คาดว่าจะเกิดขึ้นในไตรมาสที่ 1 ของปี 2565

การปรับโครงสร้างการบริหารและโครงสร้างทางการเงินดังกล่าวข้างต้น ช่วยให้เราสามารถมุ่งเน้นความสำคัญอย่างจริงจังกับโครงการโพธิ์ชนัส ไพรวเท เรสซิเดนซ์ ที่ให้ผลกำไรอย่างงดงาม และโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ที่อยู่ระหว่างดำเนินการ ทั้งนี้ โครงการโพธิ์ชนัส ไพรวเท เรสซิเดนซ์ มีผลการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง โดยมียอดโอนสูงถึง 3,175 ล้านบาทในปี 2564 ด้วยคุณลักษณะพร้อมเข้าอยู่ได้ทันที ทำให้โครงการอันโดดเด่นนี้มียอดขายที่แข็งแกร่ง ในยามที่ตลาดฟื้นตัวขึ้นท่ามกลางภาวะขาดแคลนของอุปทานในตลาดที่อยู่อาศัยระดับ ซุปเปอร์ลักซ์วรี

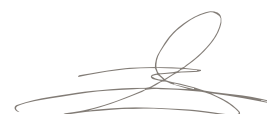
สำหรับธุรกิจในการศึกษานั้น เพื่อเป็นการต่อยอดฐานที่เป็นผู้ประกอบการด้านการศึกษาที่ดีที่สุดของบริษัท เราได้ดำเนินการเจรจากับแบรนด์การศึกษาที่เป็นหนึ่งในแบรนด์ชั้นนำของสหราชอาณาจักร เพื่อเข้ามาบริหารและจัดการโรงเรียน โอวิคคิน ฮอลล์ ในไอร์แลนด์ สหราชอาณาจักร โดยโรงเรียนมีแผนที่จะเปิดภาคการศึกษาอีกครั้งในไตรมาสที่ 3 ของปี 2565 อนึ่ง ท่ามกลางกระบวนการปรับโครงสร้างการบริหารของบริษัทที่ยืดเยื้อออกไป เราได้เร่งดำเนินการพัฒนาโรงเรียนนานาชาติในประเทศไทย ซึ่งเป็นโครงการสำคัญของบริษัทให้เร็วขึ้น ซึ่งคาดว่าจะสามารถประกาศรายชื่อของแบรนด์การศึกษาที่ได้รับการคัดเลือกให้บริหารจัดการอย่างเป็นทางการได้ในวันนี้

ในนามของคณะกรรมการบริษัท เราขอขอบคุณทุกท่านให้การสนับสนุนเป็นอย่างดีในช่วงที่เกิดโรคระบาด จากประสบการณ์ที่ต้องเผชิญกับสิ่งท้าทายทั้งหลายทั้งปวงมาจนถึงขณะนี้ ประกอบกับมุมมองที่ว่าสถานการณ์ของโรคระบาดได้เข้าสู่จุดสูงสุดแล้ว ทำให้เรามั่นใจว่า ปี 2565 จะต้องดีกว่าที่ผ่านมาอย่างแน่นอน

ขอแสดงความนับถือ



วิกรม คุ่มโพธิ์  
ประธานกรรมการ



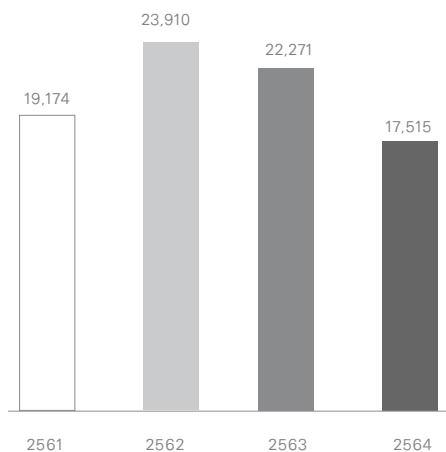
เบน เตชะอุบล  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

# ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญเปรียบเทียบปี 2561 ถึง 2564

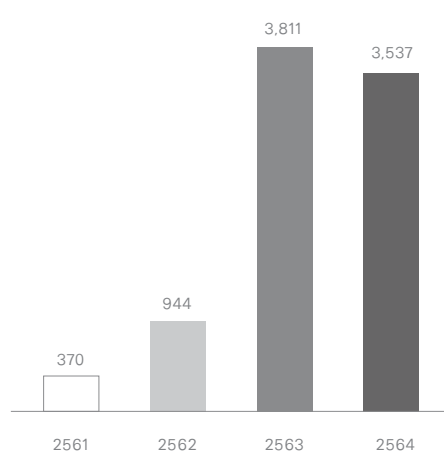
## สินทรัพย์รวม

(ล้านบาท)



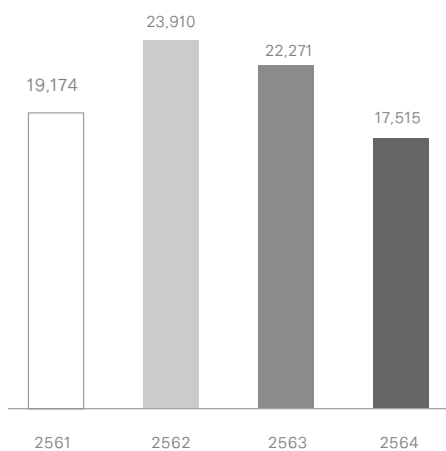
## รายได้รวม

(ล้านบาท)



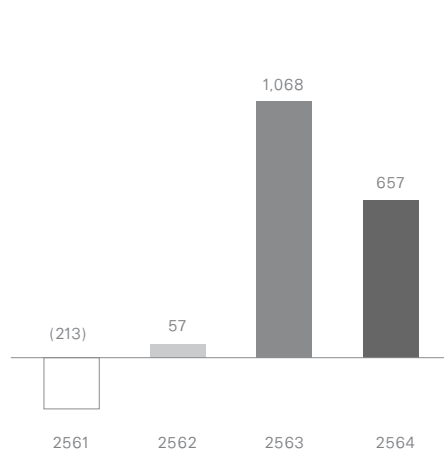
## หนี้สินรวม

(ล้านบาท)



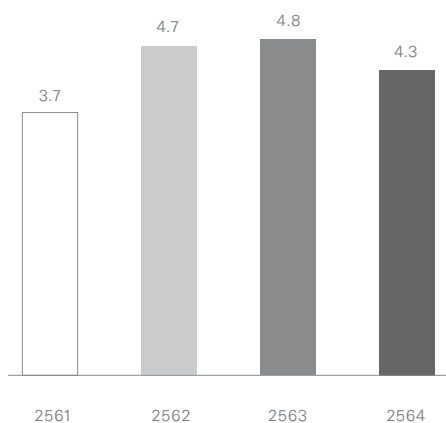
## กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน

(ล้านบาท)



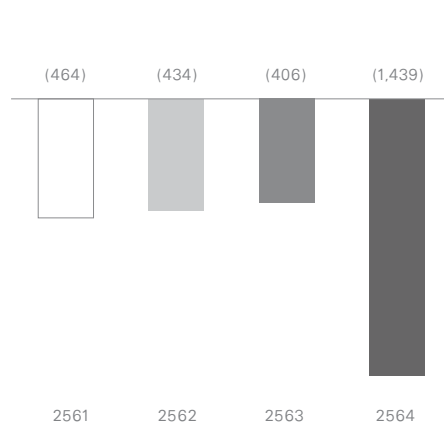
## อัตรานี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

(เท่า)



## ขาดทุนสุทธิสำหรับปี

(ล้านบาท)



หน่วย: ล้านบาท	2561	2562	2563	2564
<b>ฐานะทางการเงิน</b>				
สินทรัพย์รวม	24,401	28,953	26,912	21,564
หนี้สินรวม	19,174	23,910	22,271	17,515
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	5,227	5,043	4,641	4,049
<b>ผลการดำเนินงาน</b>				
รายได้รวม	370	944	3,811	3,537
รายได้จากการขายห้องชุด	244	412	3,263	3,176
ต้นทุนการขายห้องชุด	147	181	1,960	1,608
กำไรขั้นต้น	97	231	1,703	1,568
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	(213)	57	1,068	657
ขาดทุนสุทธิสำหรับปี	(464)	(434)	(406)	(1,439)
<b>อัตราส่วนทางการเงิน</b>				
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	39.8	56.0	52.0	49.0
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	0.6	0.6	0.6	0.5
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	3.7	4.7	4.8	4.3
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.8	3.2	3.4	2.8
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	(9.7)	(8.3)	(8.4)	(15.1)

# ภาพรวมที่เกิดขึ้น ในปี 2564

มิถุนายน 2564

โรงแรมคาเพลลา กรุงเทพฯ และโรงแรมโพธิ์ชนันส์ กรุงเทพฯ ริมน้ำเจ้าพระยา ได้รับรางวัล ประกาศเกียรติคุณและการยอมรับในระดับสากล จากสื่อและสถาบันชั้นนำต่างๆ

- นิตยสาร Conde Nast Traveler ยกย่องให้ โรงแรมโพธิ์ชนันส์ กรุงเทพฯ ริมน้ำเจ้าพระยา เป็นหนึ่งในโรงแรมเปิดใหม่ที่ดีที่สุดในโลก ในการประกาศรางวัล 'The Best New Hotels in the World' 2021 Hot List'
- การประกาศรางวัล The 2021 Legend Award โดย Departures Magazine ให้เกียรติยกย่อง โรงแรมโพธิ์ชนันส์ กรุงเทพฯ ริมน้ำเจ้าพระยา เป็นหนึ่งใน 15 โรงแรมนานาชาติที่เปิดใหม่ในปี 2564 ที่ดีที่สุด
- นอกจากนี้ โรงแรมทั้งสองแห่งยังได้รับการยกย่องจาก: Gold Key, Travel + Leisure, และ DestinAsian Awards.



เมษายน 2564

การประชุมใหญ่สามัญประจำปีครั้งแรก  
ณ โพธิ์ชนัน โพรเวท เรสซิเดนซ์

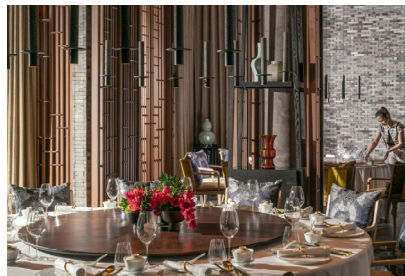
การประชุมใหญ่สามัญประจำปีครั้งแรกของเจ้าของร่วม  
ณ โพธิ์ชนัน โพรเวท เรสซิเดนซ์ ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อ  
ขอมติจากที่ประชุมในการอนุมัติการเริ่มดำเนินงาน  
ของโครงการ



## ธันวาคม 2564

ห้องอาหารและบาร์ในโครงการเจ้าพระยา เอสเตท  
ได้รับการยอมรับในระดับสูงสุด

ภัตตาคารทั้งสองแห่ง – ห้องอาหาร โค้ท บาย เมาริ  
โคลาเกรคโค ในโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพฯ และ  
ห้องอาหาร หยู ทิง หยวน ในโรงแรมไพร์ซันส์  
กรุงเทพฯ ริมน้ำเจ้าพระยา – ได้รับรางวัล 1  
ดาวมิชลิน จาก มิชลิน ไกด์ ประเทศไทย  
อันเป็นรางวัลยอดนิยมของวงการร้านอาหาร  
หลังจากที่เปิดให้บริการเพียง 1 ปี นอกจากนี้  
มิชลิน ไกด์ ประเทศไทยยังมอบรางวัลพิเศษ  
“บุคลากรผู้ให้บริการยอดเยี่ยม” ของปี 2022 ให้แก่  
คุณทีโบ ชาร์ลมาตี ผู้จัดการร้านอาหาร โค้ท บาย  
เมาริ โคลาเกรคโค ซึ่งผลสำเร็จทั้งหมดนี้เป็นการ  
ส่งสัญญาณที่ดีสำหรับการรับรู้ได้ในระยะยาว  
ในขณะเดียวกัน แบงค็อก โซเชี่ยล คลับในโรงแรม  
ไพร์ซันส์ กรุงเทพฯ ริมน้ำเจ้าพระยา ได้รับ  
การยกย่องให้เป็น 1 ใน 100 ของบาร์ที่ดีที่สุดในโลก



## พฤศจิกายน 2564

แผนการขายหุ้นของโรงแรม

ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2564  
เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2564 บริษัท คันทรี กรุ๊ป  
ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้เสนอแผนการ  
ขายหุ้นโรงแรมให้แก่ บริษัท เบต แอนด์ ปิยอนด์  
จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทในเครือบริษัท  
คันทรี กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเบื้องต้น  
ได้มีการขายหุ้นสำเร็จลงส่วนหนึ่งแล้วในช่วง  
สิ้นปี 2564 ส่วนสัดส่วนหุ้นที่เหลือคาดว่าจะเสร็จ  
สมบูรณ์ในไตรมาสที่ 1 ของปี 2565



## กุมภาพันธ์ 2565

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
อยู่ในกระบวนการเตรียมความพร้อมให้กับ  
ผู้ดำเนินการโครงการโรงเรียนโอวิงคัติน ฮอลล์  
คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
ได้เข้าร่วมกับแบรนด์การศึกษาที่เป็นหนึ่งใน  
แบรนด์ที่ดีที่สุดในประเทศไทย เพื่อเข้าบริหาร  
และจัดการโครงการโรงเรียนโอวิงคัติน ฮอลล์ ใน  
ปอร์ติน สหราชอาณาจักร ซึ่งคาดว่าจะเปิดภาค  
การศึกษาอีกครั้งในไตรมาสที่ 3 ของปี 2565



# คณะกรรมการบริษัท



01 นายวิกรม คุ่มโพธิ์

- ประธานกรรมการ
- กรรมการอิสระ



02 พล.ต.อ.พัชรวาท วงษ์สุวรรณ

- กรรมการอิสระ
- รองประธานกรรมการ



03 พล.อ.อ.เพิ่มเกียรติ ลอณะมาลย์

- กรรมการอิสระ
- ประธานกรรมการตรวจสอบ



04 พล.ต.อ.วีรพงษ์ ชื่นภักดี

- กรรมการอิสระ
- กรรมการตรวจสอบ
- กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน



05 นายชู เฟิง เซ

- กรรมการอิสระ
- กรรมการตรวจสอบ



06 นายกวินธร อัตถากร

- กรรมการอิสระ





07 พล.ต.ท.อิทธิพล อิทธิสารรณชัย

- กรรมการอิสระ
- กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน



08 นายเบน เตชะอุบล

- กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม
- กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
- ประธานคณะกรรมการพิจารณาการลงทุน
- ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



09 นายจิรศักดิ์ พ่องภัยกุล

- กรรมการ



10 นางสาวเจแอล อัง เคอเจีย

- กรรมการ



11 นายยู ชิง ซี

- กรรมการ

# กลยุทธ์ทางธุรกิจ

บริษัท คันทรี กรุป ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) ตั้งเป้าในการบริหารจัดการหลักทรัพย์ของบริษัท ให้สมดุลกันทั้งในฝั่งของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และฝั่งการลงทุน เพื่อสร้างความยั่งยืนในการเติบโตในระยะยาวจากสินทรัพย์เพื่อขายและสินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง

## ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

CHAO PHRAYA  
ESTATE

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

  
CAPELLA  
BANGKOK

  
FOUR SEASONS  
HOTEL  
BANGKOK AT CHAO PHRAYA RIVER

E L E M E N T S  
SRINAKARIN

R A M A III  
INTERNATIONAL SCHOOL

R A M A III  
PRIVATE RESIDENCES

## ธุรกิจการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ANCHORAGE  
POINT

OVINGDEAN

### สินทรัพย์เพื่อขาย

การพัฒนาโครงการใหม่และการลงทุนเข้าซื้อกิจการอื่นๆ เพื่อถนอมทุนคืนและสร้างรายได้มูลค่าสูงให้บริษัท ได้อย่างรวดเร็ว

### สินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง

การสร้างรายได้อย่างต่อเนื่องจากการจัดการสินทรัพย์ในหลากหลายอุตสาหกรรม เช่น กลุ่มธุรกิจโรงแรม และภาคการศึกษา เป็นกลยุทธ์ที่สำคัญที่ทำให้หลักทรัพย์ของบริษัทมีความสมดุลและยังเติบโตในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างต่อเนื่อง



# CHAO PHRAYA ESTATE

ลักษณะธุรกิจ: โครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน (ที่พักอาศัยและโรงแรม)  
ที่ตั้งโครงการ: กรุงเทพฯ ประเทศไทย

โครงการเจ้าพระยา เอสเตท ตั้งอยู่บนพื้นที่ท่าเลทองริมแม่น้ำแหล่งสุดท้ายที่เหลืออยู่ในกรุงเทพฯ บนพื้นที่  
ขนาด 14 เอเคอร์ (หรือ 35 ไร่ 2 งาน 36 ตารางวา) โครงการได้รวมทำเลที่ดีที่สุดติดริมแม่น้ำเจ้าพระยาที่  
ยิ่งใหญ่และสวยงาม โดยมีพื้นที่ทางเดินติดริมแม่น้ำยาวตลอดโครงการ กว่า 350 เมตร



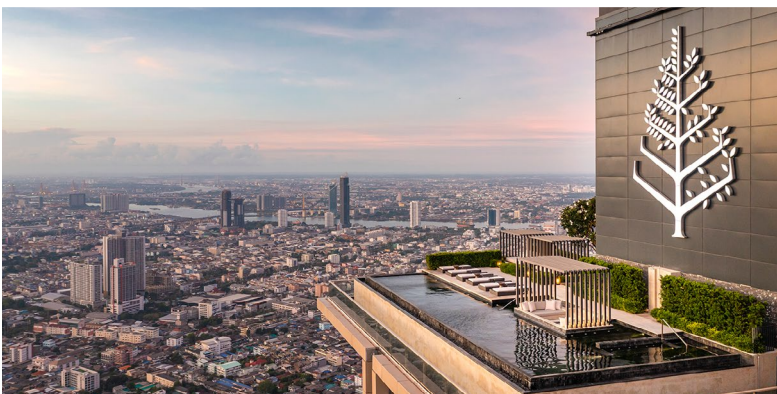


สินทรัพย์เพื่อขาย

ลักษณะธุรกิจ: อาคารที่พักอาศัย (ระดับ Super-luxury)

ที่ตั้งโครงการ: กรุงเทพฯ ประเทศไทย

โครงการนี้ถูกวางอยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสมในเชิงยุทธศาสตร์ตั้งอยู่ใจกลางโครงการเจ้าพระยา เอสเตท และเป็นอาคารที่พักอาศัยที่มีความโดดเด่นที่สุด ตัวอาคารมีความสูงถึง 73 ชั้น ถูกออกแบบมาเพื่อที่จะยกระดับการใช้ชีวิตและการพักอาศัยบริเวณริมแม่น้ำให้มีคุณภาพที่ดีเลิศยิ่งขึ้น การออกแบบดังกล่าวได้รับแรงบันดาลใจจากการที่โครงการตั้งอยู่ในการทำเลติตแม่น้ำซึ่งมีทัศนอันงดงาม จากห้องที่อยู่ทั้งหมดจำนวน 366 ห้อง ผู้พักอาศัยสามารถมองเห็นวิวแม่น้ำและวิวตัวเมืองโดยรอบโดยไม่มีอะไรมาบังสายตา นอกจากนี้ผู้พักอาศัยยังสามารถใช้บริการจากโรงแรมระดับโลกทั้งสองแห่งที่อยู่ภายในพื้นที่โครงการ



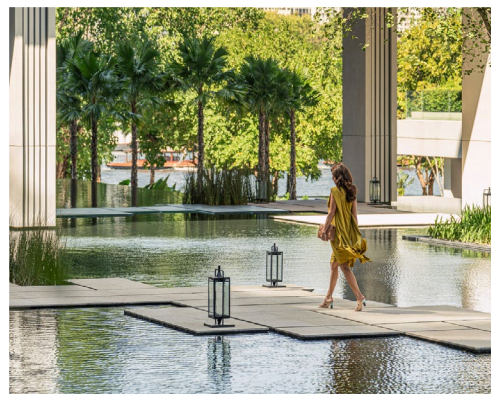


สินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้ได้อย่างต่อเนื่อง

ลักษณะธุรกิจ: โรงแรม

ที่ตั้งโครงการ: กรุงเทพฯ ประเทศไทย

โรงแรมระดับ Super-luxury แห่งนี้มีความโดดเด่นทางสถาปัตยกรรมและเป็นการให้นิยามใหม่กับประสบการณ์แบบรีสอร์ทในตัวเมืองที่ให้ความสงบเงียบอย่างคาดไม่ถึง ตลอดจนการได้รับความพึงพอใจผ่านประสาทสัมผัสหลายๆ ด้านพื้นที่ของโรงแรมครอบคลุมอาณาเขตมากกว่า 9 เอเคอร์ โดยมีห้องพักจำนวนทั้งหมด 299 ห้อง และสิ่งอำนวยความสะดวกที่หลากหลายไม่เหมือนใคร รวมถึงการออกแบบที่ผสมผสานกันอย่างลงตัวเข้ากับภูมิทัศน์ริมแม่น้ำตามธรรมชาติอย่างน่าอัศจรรย์ ผู้มาพักที่โรงแรมโฟร์ซีซั่นส์ กรุงเทพฯ แม่น้ำเจ้าพระยา จะพบกับสภาพแวดล้อมและบรรยากาศที่เป็นเอกลักษณ์และจะได้รับประสบการณ์ที่ยอดเยี่ยมนั่นคือของ โรงแรมทั้งหมดยังได้รับการจัดวางและปรับแต่งอย่างพิถีพิถัน มีสนามหญ้าและพื้นที่สีเขียวมากมาย ให้ความรู้สึกและอารมณ์สงบ ซึ่งในแต่ละพื้นที่จะมีความแตกต่างกันโดยถูกออกแบบให้ประกอบไปด้วยสระน้ำที่สวยงาม และมีความสงบเป็นลักษณะเด่นนอกจากนี้เมื่อพิจารณาจากห้องพักหลากหลายห้องที่มีขนาดใหญ่เป็นพิเศษ ตลอดจนภัตตาคารและห้องแกรนด์บอลรูมที่มีขนาดใหญ่สำหรับการและหรูหรา จุดเด่นที่สุดของโรงแรมแห่งนี้คือทัศนียภาพของแม่น้ำในมุมกว้าง







สินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้ได้อย่างต่อเนื่อง

ลักษณะธุรกิจ: โรงแรม

ที่ตั้งโครงการ: กรุงเทพฯ ประเทศไทย

เครือโรงแรมคาเพลลา (Capella Hotel Group) แบรนดิโรงแรมและรีสอร์ทระดับโลก ซึ่งมีอยู่เพียงไม่กี่แห่งในจุดหมายปลายทางที่ดีที่สุดในโลกเท่านั้นจะมาร่วมสร้างประวัติศาสตร์หน้าใหม่ให้กับถนน “เจริญกรุง” โดยจะเปิดประตูโรงแรมสุดหรูในเครือฯ แห่งแรกในประเทศไทย ภายใต้ชื่อ “โรงแรมคาเพลลา กรุงเทพฯ” (Capella Bangkok) ณ ริมฝั่งตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยา รีสอร์ทใจกลางเมืองแห่งนี้ ให้บริการห้องพักและวิลล่าทั้งสิ้น 101 ห้อง โดยทุกห้องถูกออกแบบให้สามารถมองเห็นวิวทิวทัศน์ที่สวยงามของแม่น้ำเจ้าพระยา พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกที่ทันสมัยและสมบูรณ์แบบ อีกหนึ่งจุดเด่นของโรงแรมฯ คือห้องอาหารชิกเนเจอร์ที่ร่วมมือกับเชฟโด่งระดับดาวมิชลิน นอกจากนี้ ผู้เข้าพักยังจะได้สัมผัสกับประสบการณ์ท้องถิ่นแบบเอ็กซ์คลูซีฟ ด้วยโปรแกรมที่สร้างสรรค์ขึ้นเฉพาะโดยผู้ช่วยส่วนตัว Capella Personal Assistant ที่จะรวมเอาเรื่องราวของวิถีชีวิตชุมชนริมแม่น้ำเจ้าพระยา มาสร้างความทรงจำที่น่าประทับใจ



# RAMA III

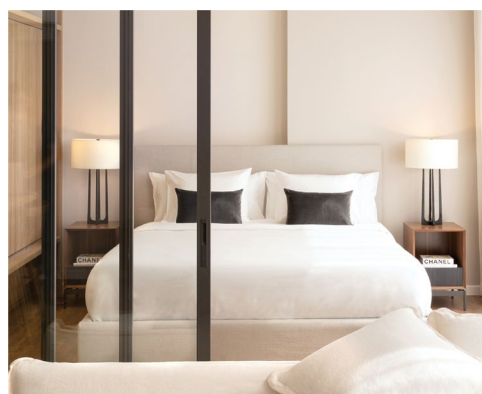
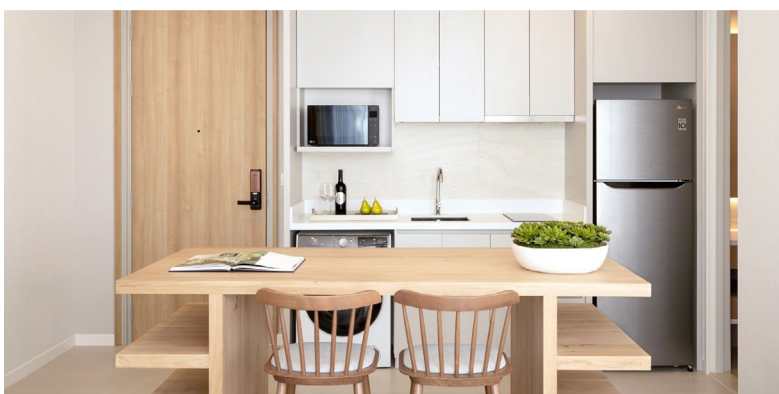
## PRIVATE RESIDENCES

สินทรัพย์เพื่อขาย

ลักษณะธุรกิจ: ที่พักอาศัย

ที่ตั้งโครงการ: กรุงเทพฯ ประเทศไทย (อยู่ระหว่างการพัฒนา)

โครงการที่พักอาศัย ตั้งอยู่บนที่ดินขนาด 5 ไร่ 3 งาน 51.25 ตารางวา ติดกับถนนวงแหวนอุตสาหกรรม-พระราม3 เชื่อมต่อการคมนาคมได้อย่างสะดวกรวดเร็วโดยทางด่วนและระบบขนส่งมวลชนในบริเวณใกล้เคียง ห่างจากย่านใจกลางธุรกิจของกรุงเทพฯ เพียง 15 นาทีโดยรถยนต์ โครงการถูกออกแบบให้เต็มไปด้วยเอกลักษณ์ที่โดดเด่น ผสมผสานพื้นที่ใช้สอยที่กว้างขวาง มาตรฐานความปลอดภัยและการใช้ชีวิตได้อย่างมีระดับพร้อมด้วยทัศนียภาพอันสวยงาม พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ถูกเลือกสรรเป็นอย่างดีและออกแบบมาให้เหมาะสมสำหรับผู้พักอาศัยในทุกช่วงอายุได้อย่างไร้รอยต่อ โครงการกำลังอยู่ในระหว่างการพัฒนา





# RAMA III

## INTERNATIONAL SCHOOL

สินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้ได้อย่างต่อเนื่อง

ลักษณะธุรกิจ: การศึกษา

ที่ตั้งโครงการ: กรุงเทพฯ ประเทศไทย (อยู่ระหว่างการพัฒนา)

โรงเรียนนานาชาติตั้งอยู่บนพระรามสาม ถูกสร้างขึ้นบนที่ดินกว่า 15 ไร่ 9 งาน 56.25 ตารางวาข้างเคียงกับอาคารที่พักอาศัย ตัวอาคารได้รับการออกแบบเพื่อให้ตอบโจทย์วัตถุประสงค์ของการเรียนการสอน ได้อย่างมีประสิทธิภาพ โรงเรียนได้รับมาตรฐานการเรียนการสอนระดับโลกมาปรับใช้เพื่อเสริมสร้างศักยภาพและความเป็นเลิศให้นักเรียนกว่า 1,700 คน นอกจากนี้หลักสูตรการเรียนการสอนแบบอเมริกันผสมผสานกับวัฒนธรรมที่หลากหลาย จะช่วยให้โรงเรียนปูทางแก่นักเรียนในการศึกษาต่อในมหาวิทยาลัยชั้นนำอย่างมีประสิทธิภาพ อีกทั้งตอบสนองสังคมด้วยการสร้างผู้นำในอนาคต



# OVINGDEAN

สินทรัพย์เพื่อขาย

ลักษณะธุรกิจ: โรงเรียน

ที่ตั้งโครงการ: เมืองไพรตัน สหราชอาณาจักร

ด้วยคุณลักษณะหลายประการที่น่าสนใจสำหรับการลงทุน ซึ่งมีแนวโน้มที่ดีสนับสนุนโดยอุปสงค์ที่แข็งแกร่ง และผลตอบแทนที่สูงของตลาดการศึกษา ระดับโลก ในปี 2559 บริษัทคันทรี กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ จึงได้ลงทุนในตลาดการศึกษา เป็นครั้งแรก โดยการเข้าซื้อ โอวิงคันทัน ฮอลล์ ซึ่งเป็นโรงเรียนที่ตั้งอยู่ในเมืองไพรตัน สหราชอาณาจักรบนที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์การถือครองโดย สมบูรณ์(Freehold) ครอบคลุมพื้นที่ 20.24 เอเคอร์ ซึ่งประกอบด้วย อาคารต่างๆ สำหรับสำนักงาน ที่พัก อาศัย สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ สำหรับการศึกษา และสันทนาการ สามารถรองรับนักเรียนได้ ถึง 450 คน





# ELEMENTS

SRINAKARIN

สินทรัพย์เพื่อขาย

ลักษณะธุรกิจ: อาคารที่พักอาศัย (ระดับกลาง)

ที่ตั้งโครงการ: กรุงเทพฯ ประเทศไทย

โครงการอสังหาริมทรัพย์ สินทรัพย์ได้รับการออกแบบโดยตั้งอยู่บนความคิดและความตั้งใจที่จะนำเสนอที่พักอาศัยที่ให้ความรู้สึกสดชื่นในสไตล์รีสอร์ท เหมาะสำหรับผู้ที่มองหาที่พักอาศัยที่สมบูรณ์แบบ ผู้พักอาศัยสามารถเดินไปยังห้างสรรพสินค้าทั้งสามแห่งได้ซึ่งตั้งอยู่ไม่ไกลจากโครงการ นอกจากนี้ตัวโครงการยังตั้งอยู่ไม่ไกลจากมหาวิทยาลัยใหญ่หลายแห่งรวมถึงโรงพยาบาลต่างๆ และเส้นทางรถไฟฟ้าที่วิ่งไปยังสนามบินสุวรรณภูมิ โดยเส้นทางดังกล่าวยังเชื่อมต่อกับเส้นทางขนส่งมวลชนอีกสองเส้นทาง ด้วยการออกแบบและการวางแผนโครงการอย่างสร้างสรรค์ บริษัท คันทรี กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ นอกจากให้ความสำคัญเรื่องความหนาแน่นของโครงสร้างและตัวอาคารต่างๆ (Build Density) มากขึ้นกว่าปกติ ซึ่งเทียบเท่ากับโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีขนาดใหญ่





## ANCHORAGE POINT

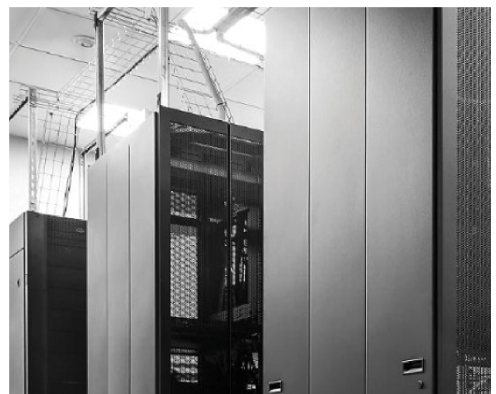
สินทรัพย์เพื่อขาย

ลักษณะธุรกิจ: ศูนย์ข้อมูลอุตสาหกรรมผสม

ที่ตั้งโครงการ: กรุงลอนดอน สหราชอาณาจักร

เมื่อพิจารณาจากข้อมูลในอดีตและแนวโน้มที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคตเกี่ยวกับความต้องการสถานที่จัดเก็บข้อมูลสำหรับอุตสาหกรรมต่างๆ โดยเทียบกับข้อจำกัดต่างๆ ของการก่อสร้างสถานที่จัดเก็บข้อมูล จะเห็นว่า ศูนย์เก็บข้อมูลต่างๆ ที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดั้นนั้นเป็นธุรกิจของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่าเติบโตเร็วที่สุดทั้งในระยะปานกลางและในระยะยาว

บริษัทคันทรี กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ ได้ตัดสินใจลงทุนกับศูนย์ข้อมูลแองเคอร์เรจ พอยท์ ซึ่งมีขนาดพื้นที่ 2,300 ตารางเมตรและมีระยะสัญญาเช่า 33 ปี พร้อมผู้เช่าอยู่แล้วหนึ่งราย โดยการลงทุนดังกล่าว เป็นการทำธุรกรรมนอกตลาด (Off-market transaction) ศูนย์ข้อมูลแห่งนี้อยู่ในกรุงลอนดอน สหราชอาณาจักรโดยตั้งอยู่ในทำเลที่ดีถือว่าเป็นหนึ่งใน 5 ทำเลที่ดีที่สุดของสหภาพยุโรป เมื่อพิจารณาจากอุปสงค์ (Demand) และการเชื่อมต่อกับส่วนที่เป็นศูนย์กลางที่สุดของโครงสร้างพื้นฐานการสื่อสารในระดับภูมิภาค



## บทวิเคราะห์ทางเศรษฐกิจ







# ภาวะเศรษฐกิจมหภาค

เศรษฐกิจโลกยังคงอยู่ในภาวะฟื้นตัว แม้ว่าการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 จะหวนกลับมาอีกครั้ง มีความเป็นไปได้ที่แนวโน้มของเศรษฐกิจทั่วโลก อันเกิดจากภาวะโรคระบาดจะคงอยู่อย่างยาวนานมากขึ้น – ทั้งนี้เพราะคาดว่า ความแตกต่างทางสภาพเศรษฐกิจของประเทศต่างๆ ในระยะสั้นจะส่งผลกระทบต่อ ความยาวนานต่อประสิทธิภาพทางเศรษฐกิจในระยะปานกลาง<sup>1</sup> ปัจจัยหลักที่ก่อให้เกิด ความเหลื่อมล้ำดังกล่าวได้แก่ความสามารถในการเข้าถึงวัคซีนและความรวดเร็ว ในการให้การสนับสนุนด้านนโยบายแต่ละประเทศที่แตกต่างกัน การแพร่กระจายอย่างรวดเร็วของไวรัสโควิดกลายพันธุ์ชนิดเดลต้า (Delta) และ โอมิครอน (Omicron) รวมถึงภัยคุกคามของไวรัสกลายพันธุ์สายพันธุ์ใหม่อื่นๆ ส่งผลให้การพยากรณ์เกี่ยวกับระยะเวลาที่ต้องใช้ในการยุติปัญหาของโรคระบาด เป็นไปได้ยากยิ่งขึ้น นอกจากนี้ การพิจารณาเลือกดำเนินนโยบายเพื่อรับมือ กับปัญหาอย่างเหมาะสมก็มีความท้าทายมากขึ้นเช่นกัน อีกทั้งยังต้องเผชิญกับ ภารกิจในหลากหลายมิติอันเป็นผลจากปัจจัยดังต่อไปนี้: การจ้างงานที่ชะลอตัวลง การพุ่งสูงขึ้นอย่างมากของอัตราเงินเฟ้อในสหรัฐฯ และในประเทศที่เป็นตลาดเกิดใหม่ บางประเทศ ความไม่มั่นคงทางอาหาร การเสื่อมถอยลงของการสะสมทุนมนุษย์ และการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ – ซึ่งล้วนแต่เป็นปัญหาที่หลีกเลี่ยงได้ยาก เศรษฐกิจโลกคาดว่าจะขยายตัวในอัตราร้อยละ 4.9 ในปี 2565<sup>1</sup> การปรับลด ประมาณการอัตราการขยายตัวของเศรษฐกิจโลกในปี 2564 สะท้อนถึงภาวะ เศรษฐกิจที่เสื่อมถอยลงของประเทศพัฒนาแล้ว – ส่วนหนึ่งมีสาเหตุมาจากภาวะ ชะงักงันของห่วงโซ่อุปทาน – และของประเทศกำลังพัฒนาที่มีระดับรายได้ต่ำ ซึ่งมีสาเหตุหลักจากสถานการณ์ของโรคระบาดที่เลวร้ายลง<sup>1</sup> อย่างไรก็ตาม สถานการณ์ดังกล่าวได้รับการชดเชยด้วยแนวโน้มเศรษฐกิจในระยะสั้นที่แข็งแกร่งขึ้น บางประเทศที่เป็นตลาดเกิดใหม่และประเทศกำลังพัฒนาที่ส่งออกสินค้าโภคภัณฑ์ เป็นหลัก นอกจากนี้ การฟื้นตัวของภาวะการจ้างงานโดยทั่วไปคาดว่าจะยังคง ล่าหลังการฟื้นตัวของภาคการผลิต<sup>1</sup>

อัตราเงินเฟ้อทั่วไปปรับตัวสูงขึ้นอย่างรวดเร็วในสหรัฐฯ และในบางประเทศที่เป็น ตลาดเกิดใหม่ และประเทศกำลังพัฒนา<sup>2</sup> โดยส่วนใหญ่แล้ว ภาวะเงินเฟ้อที่พุ่ง สูงขึ้นสะท้อนถึงความไม่สอดคล้องกันระหว่างอุปสงค์และอุปทานที่เกี่ยวข้องกับ

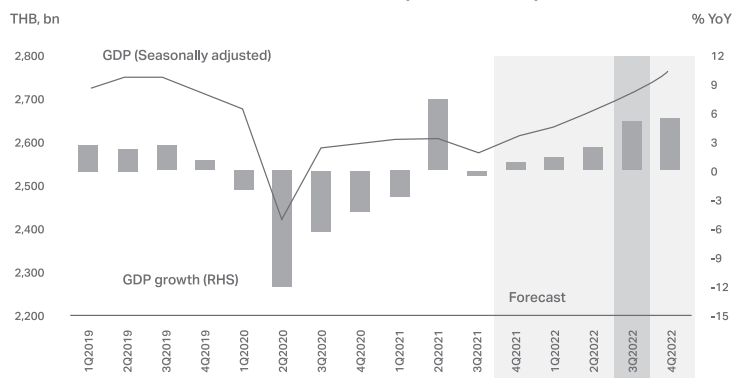
โรคระบาด ประกอบกับราคาสินค้าโภคภัณฑ์ที่เคลื่อนไหวสูงขึ้นจากฐานราคาต่ำ ที่ต่ำเมื่อปีก่อนหน้า<sup>2</sup> ในปี 2565 คาดว่าแรงกดดันด้านราคาจะลดลงโดยส่วนใหญ่ ยกเว้นในบางประเทศที่เป็นตลาดเกิดใหม่และประเทศกำลังพัฒนาที่คาดว่าจะยังคง ต้องเผชิญกับแรงกดดันด้านราคาต่อไปเนื่องจากราคาอาหารที่แพงขึ้น ผลกระทบ จากการเพิ่มขึ้นของราคาน้ำมันที่เกิดขึ้นซ้ำ และการอ่อนตัวของค่าเงินซึ่งส่งผล ให้สินค้านำเข้ามีราคาสูงขึ้น<sup>1</sup> นอกจากนี้ ยังมีความไม่แน่นอนอย่างมากเกี่ยวกับ แนวโน้มในอนาคตของภาวะเงินเฟ้อ ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการสถานการณ์ของ โรคระบาด ความยาวนานของการเกิดภาวะชะงักงันของห่วงโซ่อุปทาน และวิธีการ ในการคาดคะเนเกี่ยวกับภาวะเงินเฟ้อภายใต้ภาวะแวดล้อมในปัจจุบัน<sup>1</sup>

## เศรษฐกิจของไทย

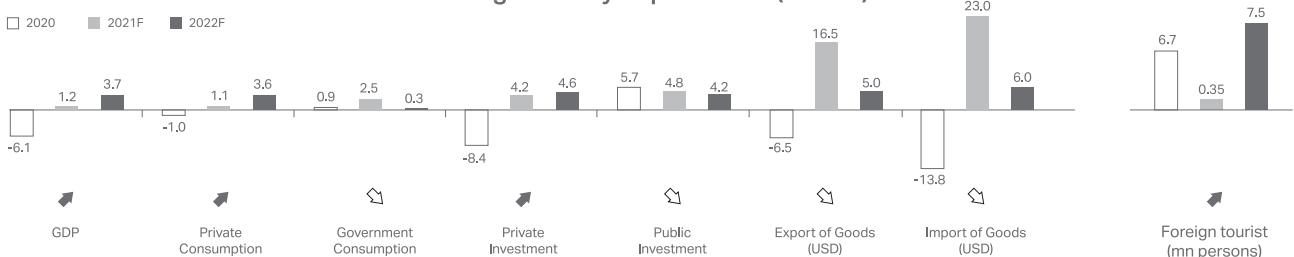
สำหรับประเทศไทย เป็นที่คาดการณ์ว่าผลกระทบของสถานการณ์โรคระบาด ที่มีต่อการขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (Gross Domestic Product: GDP) ในปี 2564 จะมีความรุนแรงน้อยกว่าที่เคยประมาณการไว้ จากประมาณการ GDP ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2564 ซึ่งขยายตัวจากไตรมาส ก่อนหน้าในอัตราร้อยละ 1.5 คาดว่าอัตราการขยายตัวของ GDP ในไตรมาสที่ 4 จะเท่ากับร้อยละ 0.8 ต่อปี และอัตราการขยายตัวของ GDP ตลอดปี 2564 จะเท่ากับร้อยละ 1.2 ต่อปี<sup>3</sup> ทั้งนี้ คาดว่าเศรษฐกิจของไทยจะฟื้นคืนสู่ระดับเดียวกับ กับช่วงก่อนเกิดโรคระบาดได้ในช่วงครึ่งหลังของปี 2565 โดย GDP ตลอดทั้งปี จะมีอัตราการขยายตัวร้อยละ 3.7<sup>3</sup> กิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวขึ้น มูลค่า การส่งออกและเงินลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศที่เพิ่มสูงขึ้น รวมถึงการพัฒนา โครงการเกี่ยวกับโครงสร้างพื้นฐานทางเศรษฐกิจที่เร่งรัดเร็วขึ้นเป็นปัจจัยที่จะนำ ไปสู่วงจรการลงทุนรอบใหม่<sup>3</sup>

การบริโภคในภาคเอกชนของไทยกำลังกระเตื้องขึ้นเช่นกัน – ดัชนี Google Mobility Index บ่งชี้ว่ากิจกรรมทางเศรษฐกิจคึกคักขึ้นหลังจากที่มีการผ่อน คลายมาตรการล็อกดาวน์<sup>3</sup> มาตรการของรัฐบาลที่มุ่งเน้นการเพิ่มอำนาจซื้อของผู้ บริโภคและกระตุ้นธุรกิจการท่องเที่ยวภายในประเทศได้ช่วยผลักดันให้การบริโภค ฟื้นตัวในระยะสั้น<sup>1</sup> โดยมีปัจจัยสนับสนุนอื่นๆ ประกอบด้วย การคืบหน้าของการ

Thai GDP Forecast (2021-2022)



GDP growth by expenditure (% YoY)



ฉีดยาวัคซีนป้องกันโรคระบาดของ COVID-19 การผ่อนคลายมาตรการสกัดกั้นโรคระบาด และความต้องการใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วของผู้บริโภคภายหลังการที่ต้องชะลอการใช้จ่ายในช่วงที่เกิดโรคระบาดอย่างรุนแรงเป็นเวลานาน (Pent-Up Demand)<sup>5</sup> นอกเหนือจากการฟื้นตัวของธุรกรรมทางเศรษฐกิจแล้ว การจ้างงานและรายได้ที่เพิ่มขึ้นก็เป็นปัจจัยสำคัญที่จะช่วยผลักดันให้มีการบริโภคฟื้นตัวอย่างยั่งยืนในช่วงเวลาถัดไปนับจากนี้<sup>6</sup>

## การส่งออก

ภาคการส่งออกของไทยจะยังคงเป็นตัวขับเคลื่อนเศรษฐกิจที่สำคัญ<sup>6</sup> ทั้งนี้ องค์การการค้าโลก (World Trade Organization: WTO) คาดการณ์ว่า ปริมาณการค้าโลกจะขยายตัวในอัตราร้อยละ 4.7 ในปี 2565 ซึ่งชะลอตัวลงจากอัตราร้อยละ 10.8 ในปี 2564 แต่ก็ยังสูงกว่าอัตราเฉลี่ยร้อยละ 2.7 ในช่วงระหว่างปี 2544 ถึง 2562 ยิ่งไปกว่านั้น ค่าสหสัมพันธ์ (Correlation) ระหว่างปริมาณการค้าโลก (World Merchandise Trade) และมูลค่าส่งออกของไทยซึ่งมีระดับสูง (0.8) แสดงถึงนัยที่ว่า การส่งออกของไทยจะยังคงขยายตัวอย่างน่าพอใจ โดยได้รับแรงหนุนจากค่าเงินบาทที่อ่อนตัวลง และปริมาณการขนส่งที่เพิ่มมากขึ้นของน้ำมันผ่านกรรมวิธีที่ทำให้บริสุทธิ์ เคมีภัณฑ์ ผลิตภัณฑ์พลาสติก และเหล็กกล้า<sup>8</sup>

## โครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) และโครงการลงทุนใหม่ๆ

คาดว่าจะการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจ ประกอบกับการเติบโตของภาคธุรกิจที่ได้รับอานิสงส์จากสถานการณ์โรคระบาดและการปฏิรูปอุตสาหกรรม จะมีส่วนช่วยให้การลงทุนของประเทศไทยรุดหน้ายิ่งขึ้น<sup>9</sup> มูลค่าเงินลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศสุทธิของไทยในช่วงครึ่งแรกของปี 2564 สูงกว่ามูลค่าตลอดทั้งปี 2563 – ซึ่งเป็นช่วงก่อนที่จะเกิดโรคระบาด<sup>10</sup> ทั้งนี้ มูลค่าของโครงการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศที่ยื่นขอรับการส่งเสริมจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ในรอบระยะเวลา 9 เดือนแรกของปี 2564 มีจำนวน 372 พันล้านบาท สูงกว่ายอดเฉลี่ยในรอบ 5 ปี<sup>11</sup> โดยเฉพาะอย่างยิ่ง จำนวนคำขอรับการส่งเสริมการลงทุนของโครงการลงทุนจากต่างประเทศในสาขาอุตสาหกรรมเบา ( อาทิ ถุงมือยาง และอุตสาหกรรมการผลิตสินค้าที่เกี่ยวข้องกับโรคระบาด) และอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ (ซึ่งได้รับแรงผลักดันจากสถานการณ์โรคระบาด และการปฏิรูปอุตสาหกรรม) ได้เพิ่มสูงกว่าระดับที่เคยมีในช่วงก่อนที่จะเกิดโรคระบาดในปี 2562<sup>3</sup> ในทำนองเดียวกัน โครงการลงทุนจากต่างประเทศที่ยื่นคำขอรับการส่งเสริมในโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC) ก็เพิ่มมากขึ้น นำโดยกิจการในสาขาอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์อัจฉริยะ เทคโนโลยีชีวภาพ การดูแลสุขภาพ และเชื้อเพลิงชีวภาพ โดยมีจำนวนคำขอรับการส่งเสริมสูงกว่าช่วงก่อนการระบาดของ COVID-19<sup>3</sup> ความจำเป็นในการใช้จ่ายเพื่อให้อุปสงค์ภายในประเทศฟื้นตัวในระยะยาว จะช่วยให้การลงทุนของไทยขยายตัวอย่างต่อเนื่อง<sup>3</sup> คาดว่ามูลค่าเงินลงทุนในโครงการ EEC จะพุ่งขึ้นสู่ระดับ 5 แสนล้านบาท โดยเฉลี่ยต่อปีในระหว่างปี 2608 และ 2612 และจะเป็นตัวผลักดันให้เศรษฐกิจของประเทศขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 ต่อปี<sup>11</sup>

นอกเหนือจากการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจและการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศที่เพิ่มขึ้นแล้ว การเร่งสร้างโครงสร้างพื้นฐานทางเศรษฐกิจซึ่งเป็นโครงการขนาดใหญ่ (Mega-Projects) จะมีส่วนช่วยกระตุ้นให้เกิดคลื่นการลงทุนลูกใหม่เช่นกัน<sup>3</sup> รัฐบาลได้จัดสรรงบประมาณสำหรับการดำเนินการเพื่อบรรเทาผลกระทบจาก COVID-19 มาตั้งแต่ปี 2562 ซึ่งรวมถึงการโยกย้ายเงินลงทุนจากโครงการ Mega-Projects ต่างๆ ไปยังสัญญาร่วมลงทุนภายใต้นโยบายการร่วมลงทุนระหว่างภาครัฐและภาคเอกชน (Public-Private Partnership: PPP)<sup>3</sup> ดังนั้นกว่าร้อยละ 80 ของงบประมาณรายจ่ายในโครงการ Mega-Projects ในระยะ 5 ปี (2565-2569) จะดำเนินการภายใต้โครงการ PPP<sup>3</sup> โครงการสำคัญบางโครงการที่ไ้ลงนามในสัญญาไปแล้ว เดิมมีกำหนดจะเริ่มดำเนินการในปี 2564 แต่ต้องถูกเลื่อนออกไปเนื่องจากสถานการณ์ของโรคระบาด โครงการเหล่านี้ได้เปลี่ยนกำหนดการมาเริ่มในปี 2565 ซึ่งรวมถึงโครงการก่อสร้างทางรถไฟระบบราง และโครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อมต่อนับ EEC<sup>3</sup> ในอนาคต รัฐบาลจะขยายการก่อสร้างโครงการ Mega-Projects และเร่งดำเนินโครงการที่มีอยู่ให้เสร็จสมบูรณ์ (คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 61.3% ของงบประมาณรายจ่ายโดยรวมในระยะ 2 ปีข้างหน้า)<sup>3</sup> ความคืบหน้าของ Mega-Projects เหล่านี้คาดว่าจะช่วยอัดฉีดสภาพคล่องเข้าสู่ระบบมากขึ้น ซึ่งจะสนับสนุนให้เกิดวงจรการลงทุนขึ้นใหม่ และนำไปสู่ Crowding-In Effect ในระบบเศรษฐกิจ กล่าวคือ การลงทุนภาครัฐส่งเสริมให้การลงทุนภาคเอกชนเพิ่มขึ้นตาม<sup>3</sup>

## ภาคการท่องเที่ยว

จำนวนนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยมีทั้งสิ้น 91,255 รายในเดือนพฤศจิกายน 2564<sup>9</sup> ซึ่งยังคงเป็นตัวเลขที่ต่ำมากเมื่อเทียบกับจำนวนเฉลี่ย 3.3 ล้านรายต่อเดือนในช่วงก่อนเกิดโรคระบาด<sup>3</sup> ในขณะเดียวกันจำนวนเที่ยวบินนานาชาติที่เดินทางเข้าสู่ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 104 เที่ยวบินต่อวัน ซึ่งต่ำกว่าจำนวนเฉลี่ย 800 เที่ยวบินต่อวันเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2562 เป็นอย่างมาก<sup>3</sup> โครงการฉีดวัคซีนต้านไวรัสให้กับประชาชนทั่วไป สถานการณ์การระบาดของ COVID-19 ที่คลี่คลายดีขึ้นในหลายๆ ประเทศ และการเปิดประเทศอีกครั้งจะช่วยให้ภาคการท่องเที่ยวของไทยมีความแข็งแกร่งขึ้น<sup>3</sup> อย่างไรก็ตาม สถานการณ์น่าจะยังไม่แน่นอน เนื่องจากมาตรการจำกัดการเดินทางยังคงมีอยู่<sup>10</sup> ในปี 2565 คาดว่านักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้าประเทศไทยจะเพิ่มจากจำนวนที่ประมาณการไว้ประมาณ 350,000 รายในปี 2564 เป็น 7.5 ล้านราย แต่ก็ยังต่ำกว่าจำนวนนักท่องเที่ยวเข้า 3.9 ล้านรายในปี 2562<sup>3</sup> สำหรับการท่องเที่ยวภายในประเทศนั้น คาดว่าจำนวนทริปทั้งหมดจะเพิ่มขึ้นจาก 52 ล้านทริปในปี 2564 เป็น 90 ล้านทริปในปี 2565 เนื่องจากการดำเนินโครงการฉีดวัคซีนให้กับประชาชนทั่วประเทศ มาตรการในการสกัดกั้นโรคระบาดที่ผ่อนคลายลง มาตรการปลุกการท่องเที่ยวภายในประเทศให้พลิกฟื้นดังเดิม และอุปสงค์ต่อการท่องเที่ยวของประชาชนที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วหลังจากที่ต้องอันไว้เป็นเวลา<sup>3</sup> มีการประมาณการว่าการท่องเที่ยวภายในประเทศน่าจะฟื้นคืนสู่ระดับก่อนที่จะเกิดโรคระบาดได้ในปี 2567 ซึ่งใช้เวลาในการฟื้นตัวเร็วกว่าการท่องเที่ยวเข้าหนึ่งปี<sup>3</sup>

## References

1. "World Economic Outlook Recovery During Pandemic." International Fund Monetary, October 2021, <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2021/10/12/world-economic-outlook-october-2021> Accessed 15 January 2022.
2. "Recovering During a Pandemic." International Fund Monetary, October 2021, <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2021/10/12/world-economic-outlook-october-2021> Accessed 15 January 2022.
3. "Economic Outlook 2022." Krungsri Research, 30 November 2021, <https://www.krungsri.com/en/research/macroeconomic/EO/Economic-Outlook-2022> Accessed 15 January 2022.
4. "Press Release on the Economic and Monetary Conditions for November 2021." Bank of Thailand, 30 December 2021, [https://www.bot.or.th/English/MonetaryPolicy/Economic Conditions/PressRelease/DocPressRelease/PressEng\\_November2021\\_43s181.pdf](https://www.bot.or.th/English/MonetaryPolicy/Economic%20Conditions/PressRelease/DocPressRelease/PressEng_November2021_43s181.pdf) Accessed 22 January 2022.
5. "Thailand Economic Monitor July 2021: The Road to Recovery." The World Bank, July 2021, <https://www.worldbank.org/en/country/thailand/publication/thailand-economic-monitor-july-2021-the-road-to-recovery> Accessed 15 January 2022.
6. "KResearch revises downward Thailand's 2021 Economic Growth Forecast to -0.5% due to economic impact from the COVID-19 outbreak." Kasikorn Research Center, 16 August 2021, <https://kasikornresearch.com/en/analysis/k-econ/economy/Pages/TH-GDP-y3946.aspx> Accessed 15 January 2022.
7. "Global trade rebound beats expectations but marked by regional divergences." World Trade Organization, 4 October 2021, [https://www.wto.org/english/news\\_e/press21\\_e/pr889\\_e.htm](https://www.wto.org/english/news_e/press21_e/pr889_e.htm) Accessed 23 January 2022.
8. Sriring ,Orathai.& Staporncharnchai, Satawasin. "UPDATE 1-Thai Sept exports beats forecast, strong 2021 growth seen." Reuters, October 2021, <https://www.reuters.com/article/thailand-economy-tradefigures-idUSL1N2RM0CM> . Accessed 27 January 2020.
9. "International tourist arrival to Thailand in November 2021." Ministry of Tourism and Sports, 11 January 2022, [https://www.mots.go.th/mots\\_en/more\\_news\\_new.php?cid=330](https://www.mots.go.th/mots_en/more_news_new.php?cid=330) Accessed 23 January 2022.
10. "Domestic Travel Set to Recover in 2022 if there's no severe resurgence of Covid-19." Kasikorn Research Center, 8 November 2021, <https://kasikornresearch.com/en/analysis/k-econ/business/Pages/Thai-Travel-Thai-z3284.aspx> Accessed 23 January 2022.
11. Theparat, Chatrudee. "EEC seen as solution to middle-income trap." Bangkok Post, 8 January 2022, <https://www.bangkokpost.com/business/2243967/eeec-seen-as-solution-to-middle-income-trap> Accessed 23 January 2022.



# ธุรกิจคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ

บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ได้เลื่อนกำหนดการเปิดตัวโครงการใหม่ๆ ออกไปนับตั้งแต่ต้นปี 2564 เนื่องจากภาวะตลาดที่ซบเซาและปริมาณห้องชุดเหลือขายซึ่งมีระดับสูง<sup>1</sup> ตัวเลขอุปทานสะสมของคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ บ่งชี้ว่าตลาดนี้ยังคงอยู่ในภาวะที่มีอุปทานส่วนเกิน<sup>2</sup> โดยมีอุปทานทั้งสิ้น 659,326 หน่วย ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ของปี 2564 ในขณะที่อุปทานใหม่ที่เกิดขึ้นในไตรมาสที่ 3 ของปี 2564 ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าในอัตราร้อยละ 13.05<sup>3</sup> ทั้งนี้ บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บางแห่งได้เปลี่ยนกลยุทธ์โดยหันไปเน้นตลาดของโครงการที่อยู่อาศัยที่มีความสูงไม่เกิน 8 ชั้น (Low-Rise Housing Market) เพื่อตอบสนองความต้องการในตลาดนี้<sup>4</sup>

โครงการคอนโดมิเนียมที่เปิดใหม่ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในเขตชานเมือง ในขณะที่ไม่มีโครงการใหม่เปิดตัวในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District: CBD) เลยในช่วงครึ่งหลังของปี<sup>5</sup> โครงการที่เปิดตัวใหม่ทั้งหมดล้วนเป็นของผู้ประกอบการรายใหญ่ อย่างเช่น LPN, ORI, SENA, SIRI, PS และ PRIN<sup>6</sup> โดยส่วนใหญ่จะขายในราคา 34,000 บาทถึง 120,000 บาทต่อตารางเมตร หรือในราคา Package Price ไม่เกิน 2.5 ล้านบาทต่อยูนิต ซึ่งเป็นกลยุทธ์ ‘ราคาที่เข้าถึงได้สำหรับกลุ่มเป้าหมายระดับกลางถึงต่ำ’<sup>3</sup>

แนวโน้มของอุปสงค์เป็นผลจากสถานการณ์โรคระบาดที่อยู่เหนือการควบคุม ซึ่งนำไปสู่มาตรการป้องกันและควบคุมของรัฐบาลที่เข้มงวดตั้งแต่เริ่มเข้าสู่ไตรมาสที่ 2 ของปี<sup>3</sup> อุปสงค์ส่วนใหญ่มาจากผู้ซื้อที่มีรายได้ค่อนข้างมั่นคง ไม่ได้รับผลกระทบมากนักจนเกินไป – ซึ่งได้ประโยชน์จากข้อเสนอที่จูงใจและรายการส่งเสริมการขายต่างๆ<sup>3</sup>

แม้ว่าตลาดคอนโดมิเนียมโดยรวมจะชะลอตัวลงอย่างมาก แต่โครงการอสังหาริมทรัพย์ระดับ Luxury ยังคงได้รับแรงหนุนจากอุปสงค์ที่ต่อเนื่องและมั่นคงจากลูกค้าที่มีอำนาจซื้อสูงท่ามกลางภาวะเศรษฐกิจที่ไม่เอื้ออำนวย<sup>5</sup> ตลาดคอนโดมิเนียมระดับ Ultra-Luxury ยังคงมีความแข็งแกร่งและยืดหยุ่นต่อผลกระทบเชิงลบต่างๆ เนื่องจากมีลักษณะที่เป็นความพิเศษเฉพาะสำหรับกลุ่มผู้มีรายได้สูงเท่านั้น (Exclusivity)<sup>6</sup> ยอดขายของ

โครงการคอนโดมิเนียมเพื่ออยู่อาศัยระดับ Super Luxury ในกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้นอย่างมากในอัตราร้อยละ 59<sup>6</sup> ซึ่งอุปสงค์ของโครงการระดับ Super Luxury นั้นนับว่าเป็นตัวขับเคลื่อนการขยายตัวที่สำคัญที่สุดในตลาดอสังหาริมทรัพย์<sup>7</sup> การมีที่ตั้งในทำเลทองยังคงเป็นปัจจัยสำคัญที่สุดที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจของผู้ซื้อและนักลงทุน<sup>6</sup> ความต้องการคอนโดมิเนียมระดับ Super Luxury ที่ตั้งอยู่ในทำเลทองยังไม่เคยแผ่วลงในขณะที่อุปทานใหม่เพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อยเท่านั้น<sup>8</sup> โดยส่วนใหญ่แล้วโครงการคอนโดมิเนียมระดับหรูมักจะตั้งอยู่แถวสุขุมวิท และมีเพียงไม่กี่แห่งที่ตั้งอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา<sup>9</sup> การที่โครงการริมแม่น้ำมีน้อย เนื่องจากที่ดินที่เหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการมีจำนวนและขนาดที่จำกัด ทำให้ราคาของคอนโดมิเนียมริมแม่น้ำในกรุงเทพฯ สูงกว่าทำเลที่ตั้งอื่นๆ<sup>9</sup> และก่อให้เกิดตลาดสำหรับคอนโดมิเนียมหรูริมแม่น้ำในกรุงเทพฯ ที่บริหารโดยแบรนด์โรงแรมชั้นนำระดับโลก ห้องชุดเหล่านี้ได้กลายเป็นของสะสมที่ได้รับความนิยมอย่างมากของกลุ่มชนชั้นสูงที่มีมั่งมีในสังคม<sup>9</sup>

ช่วงระยะเวลาหลังจากที่วิกฤติการณ์โรคระบาดผ่านพ้นไป คาดว่าจะเป็นโอกาสอันดีของโครงการที่อยู่อาศัยในรูปแบบ Branded Residences<sup>10</sup> ซึ่งมีการขยายตัวทั่วโลก โดยเฉพาะอย่างยิ่งในภูมิภาคนี้<sup>10</sup> บริการชั้นเลิศจากแบรนด์โรงแรมชั้นนำของโลกคือจุดเด่นสำคัญที่สุดที่คอนโดมิเนียมในรูปแบบ Branded Residences มอบให้แก่ผู้เข้าพักอาศัย ทั้งในแง่ของมาตรฐานคุณภาพและบริการ มาตรฐานความปลอดภัย และการให้ความสำคัญกับความเป็นอยู่ที่ดีของผู้อยู่อาศัย ซึ่งสิ่งเหล่านี้เสริมสร้างความสบายใจ ไร้กังวลให้กับลูกค้ามากยิ่งขึ้น<sup>10</sup> โมเดลของ Branded Residences นี้เปิดโอกาสให้ผู้ลงทุนสามารถสร้างผลตอบแทนทั้งในระยะสั้นและระยะยาว<sup>10</sup> โดยประมาณการของราคาที่เพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยของโครงการที่มีรูปแบบ Branded Residences จะสูงกว่าโครงการที่ไม่มีรูปแบบเป็น Branded Residences ตั้งแต่ร้อยละ 35 ถึงร้อยละ 70<sup>10</sup> แนวโน้มและอุปสงค์ของ Branded Residences ระดับหรูจะยังคงเพิ่มมากขึ้นในอนาคต โดยมีการขยายตัวของตลาดระดับสูงและระดับกลางในภูมิภาคเอเชียเป็นตัวขับเคลื่อนที่สำคัญ<sup>10</sup>



ปัจจุบัน การให้ความสำคัญต่อแนวคิดในการใช้ชีวิตที่ดีขึ้นและความเป็นอยู่ที่ดีของผู้ซื้อคอนโดมิเนียมได้กลายเป็นแนวโน้มใหม่ที่เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องในกรุงเทพฯ<sup>7</sup> เทรนด์ที่เน้นเรื่องสุขภาพนี้ไม่ได้ให้ความสำคัญแค่การออกแบบของโครงการ แต่ยังครอบคลุมไปถึงการเลือกวัสดุก่อสร้าง การใช้เทคโนโลยีและนวัตกรรม และการให้บริการของนิติบุคคลของโครงการ<sup>7</sup> การมีพื้นที่มากขึ้นก็เป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่ค่อยๆทวีความสำคัญอย่างต่อเนื่อง จนอาจจะเหนือกว่าปัจจัยที่เคยสำคัญในอดีต เช่น ระยะทางที่ห่างจากระบบการขนส่งมวลชน เป็นต้น<sup>11</sup> ตลาดคอนโดมิเนียมระดับ High-End ยังคงมีความคึกคักอย่างมาก<sup>11</sup> ซึ่งความนิยมของผู้ซื้อในลักษณะนี้ดูเหมือนจะเป็นเทรนด์เดียวกันทั่วโลกในขณะนี้<sup>11</sup>

คาดว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์ของไทยจะฟื้นตัวในปี 2565 ดังนั้น บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จึงหันมาเน้นกลยุทธ์ที่ตอบโจทย์พฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป<sup>12</sup> เนื่องจากความต้องการใหม่ๆ เกี่ยวกับที่อยู่อาศัยของผู้ซื้อตัวจริง (End-Users) มีความซับซ้อนมากขึ้นกว่าเดิม จึงมีแนวโน้มว่าโครงการที่อยู่อาศัยที่ผุดขึ้นใหม่จะเน้นที่ฟังก์ชันการใช้งานที่มีความสัมพันธ์กับความต้องการของผู้อาศัยในช่วงหลังวิกฤติการณ์โรคระบาด ซึ่งประกอบด้วย การมีห้องออกกำลังกายสำหรับสมาชิกในครอบครัว การมีพื้นที่สีเขียวบริเวณบ้าน วิถีชีวิตที่สุขสมบูรณ์ (Wellness) และการอาศัยเทคโนโลยี<sup>12</sup>



## References

1. "No new launches in downtown Bangkok as market sentiment remain weak." CBRE, 2 December 2021, <https://www.cbre.co.th/research-report-list/thailand/bangkok-residential-marketview> . Accessed 18 January 2022.
2. "Buying Condos in Bangkok: A Complete Guide." Asia Property HQ, 2 May 2021, <https://www.asiapropertyhq.com/buying-condo-bangkok/>. Accessed 25 January 2022.
3. "Bangkok Condominium Market Overview." Knight Frank, Q3 2021, <https://content.knightfrank.com/research/2265/documents/en/bangkok-condominium-market-q3-2021-8653.pdf>. Accessed 25 January 2022.
4. "Residential Property market projected to be highly fragile during the remainder of 2021." Kasikorn Research Center, 6 September 2021, <https://kasikornresearch.com/en/analysis/k-econ/business/Pages/housing-market-z3262.aspx>. Accessed 18 January 2022.
5. "Bangkok Luxury House Market Overview." Knight Frank, H1 2021, <https://content.knightfrank.com/research/2131/documents/en/bangkok-luxury-house-market-1h-2021-8368.pdf>. Accessed 25 January 2022.
6. Hollis, Cheyenne. "CBRE sees a sharp rise in Bangkok superluxury condominium sales this year." Thailand Property, 12 October 2021, <https://www.thailand-property.com/blog/cbre-sees-sharp-rise-bangkok-superluxury-condominium-sales-year>. Accessed 13 January 2022.
7. "Bangkok sees strong, luxury condo demand in first half of 2021." Thaiger, 11 October 2021, <https://thethaiger.com/thai-life/property/bangkok-sees-strong-luxury-condo-demand-in-first-half-of-2021>. Accessed 22 January 2022.
8. "Super Prime and Prime Condominium Market in Bangkok, with Demand Remaining Strong Despite Economic Slowdown." Knight Frank, 22 April 2021, <https://thailand-property-news.knightfrank.co.th/2021/04/22/super-prime-and-prime-condominium-market-2020/>. Accessed 12 January 2022.
9. "Riverside Condominium in Bangkok: The Growth Factors." CBRE, <https://www.cbre.co.th/guides/riverside-condominium/>. Accessed 27 January 2022.
10. Tamthai, Micah. "New trends emerge in luxury residential market, as pandemic prompts change in lifestyle." The Nation, 9 May 2021 <https://www.nationthailand.com/pr-news/perspective/40000696>. Accessed 14 January 2022.
11. Hollis, Cheyenne. "Bangkok condominium buying driven by shifting needs and discounts." Dot Property, 1 October 2021, <https://www.dotproperty.international/blog/bangkok-condominium-buying-driven-shifting-needs-discounts>. Accessed 14 January 2022.
12. "CBRE Thailand Reveals Real Estate Trends to Watch in 2022." CBRE, 27 January 2022, <https://www.dotproperty.international/blog/bangkok-condominium-buying-driven-shifting-needs-discounts>. Accessed 27 January 2022.



# ธุรกิจโรงแรมในกรุงเทพฯ

การแพร่ระบาดของโควิด 19 ยังคงสร้างปัญหาให้กับอุตสาหกรรมโรงแรมและการบริการ โดยจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในกรุงเทพมหานครลดลงอย่างรวดเร็วนับตั้งแต่เดือนมีนาคม 2563 เป็นต้นมา<sup>1</sup> จำนวนนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศของไทยลดลงในอัตราร้อยละ 91 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เหลือเพียงประมาณ 560,000 คน 1 ในช่วงต้นไตรมาสที่สามของปี 2564 รัฐบาลได้เปิดตัวโครงการนำร่องในชื่อว่า “ภูเก็ตแซนด์บ็อกซ์” เพื่อผ่อนคลายข้อจำกัดในการเดินทางและกระตุ้นอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของไทย<sup>1</sup> อย่างไรก็ตาม ในเดือนสิงหาคม 2564 จำนวนผู้ติดเชื้อโควิดได้พุ่งสูงกว่า 20,000 รายต่อวัน ทำให้การเปิดประเทศของไทยต้องชะลอออกไป – ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของนักท่องเที่ยว<sup>1</sup>

เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2564 รัฐบาลไทยได้เปิดให้ผู้เดินทางจากประเทศที่มีความเสี่ยงต่ำและได้รับวัคซีนครบถ้วนเข้าประเทศได้โดยไม่ต้องผ่านการกักตัวภายใต้โครงการ ‘Test & Go’<sup>2</sup> มาตรการดังกล่าวส่งผลให้จำนวนผู้เดินทางจากต่างประเทศเพิ่มขึ้น จากรายงานของกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา ผู้เดินทางมาจากต่างประเทศมีจำนวน 91,255 คนในเดือนพฤศจิกายน 2564 เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 350 จากเดือนก่อนหน้า<sup>2</sup> ทั้งนี้ ผู้เดินทางมาจากต่างประเทศภายใต้โครงการนี้มีจำนวนทั้งสิ้น 346,763 คนก่อนที่รัฐบาลจะระงับโครงการดังกล่าวเป็นการชั่วคราวในเดือนธันวาคม ท่ามกลางความวิตกกังวลกับการระบาดของไวรัสสายพันธุ์โอมิครอน (Omicron)<sup>1</sup> ประเทศที่มีนักท่องเที่ยวเดินทางมาประเทศไทยสูงสุด 3 ประเทศแรกคือ สหรัฐอเมริกา สหราชอาณาจักร และอิสราเอล<sup>3</sup>

เนื่องจากข้อจำกัดในการเดินทางยังคงมีอยู่เกือบตลอดทั้งปี 2564 อุปสงค์ในธุรกิจโรงแรมและการบริการจึงยังคงตกต่ำถึงขีดสุด<sup>1</sup> อัตราการเข้าพักโดยเฉลี่ยในโรงแรมระดับหรูในกรุงเทพฯ อยู่ที่ร้อยละ 21 ลดลง 6 จุดเปอร์เซ็นต์ เมื่อเทียบกับอัตราในปี 2020<sup>1</sup> จำนวนนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศยังคงมีระดับต่ำ เนื่องจากปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับโรคระบาด ได้แก่ อัตราเพิ่มขึ้นของยอดผู้ติดเชื้อและความล่าช้าของโครงการฉีดวัคซีนต้านไวรัสให้กับประชาชน<sup>1</sup> ประเทศไทยเริ่มดำเนินโครงการฉีดวัคซีนต้านไวรัสให้กับประชาชนตั้งแต่ปลายเดือนกุมภาพันธ์ 2564 และคาดว่าจะร้อยละ 64 ของประชากรทั้งหมดจะได้รับวัคซีนครบถ้วนจำนวน 2 เข็มภายในสิ้นปี 2564<sup>1</sup>

อัตราการเข้าพักในโรงแรมเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 22 ในช่วงครึ่งหลังของปี 2564 โดยได้รับแรงผลักดันจากการขยายตัวของอุปสงค์ภายในประเทศ ซึ่งเป็นผลพวงของมาตรการสนับสนุนค่าโรงแรมโดยรัฐบาลภายใต้โครงการ ‘เราเที่ยวด้วยกัน’ และการผ่อนคลายกฎระเบียบสำหรับนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศภายใต้โครงการ ‘Test & Go’ เมื่อเดือนพฤศจิกายน 2564<sup>1</sup> สืบเนื่องจากอุปสงค์โดยรวมที่ยังอ่อนตัวและจำนวนห้องพักโรงแรมในเมืองที่มีจำนวนมาก ทำให้รายได้เฉลี่ยต่อห้องพักที่ขายได้ในแต่ละช่วงเวลา (Average Daily Rate: ADR) ของโรงแรมระดับหรูลดลงในอัตราร้อยละ 34 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เหลือเพียง 2,949 บาท<sup>1</sup>

อย่างไรก็ตาม รูปแบบการฟื้นตัวของอุปสงค์ในครั้งนี้นี้แตกต่างไปจากวิกฤติการณ์ที่เคยเกิดขึ้นในครั้งก่อนๆ<sup>4</sup> เป็นที่สังเกตว่าโรงแรมระดับหรูในอุตสาหกรรมโรงแรมทั่วโลกสามารถฟื้นตัวภายหลังวิกฤติการณ์โรคระบาดในอัตราที่รวดเร็วกว่าความคาดหมาย นอกจากนี้ โรงแรมที่บริหารโดยแบรนด์ที่มีชื่อเสียงและอยู่ในตลาดระดับหรู หรือ Luxury Segment ได้รับประโยชน์ เนื่องจากความน่าเชื่อถือและความปลอดภัยมีความสำคัญยิ่งสำหรับแขกที่มาพักในโรงแรม<sup>4</sup> มีการคาดการณ์ว่าตลาดของโรงแรมระดับหรูทั่วโลกจะเติบโตจากมูลค่า 119.55 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ ในปี 2564 เป็น 238.49 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ ในปี 2571 โดยมีอัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี (CAGR) เท่ากับร้อยละ 10.4<sup>5</sup> ในขณะเดียวกัน การเปลี่ยนแปลงไปสู่ความเป็นเมือง (Urbanization) อย่างรวดเร็ว และมาตรฐานการครองชีพของประชาชนที่ดีขึ้นก็มีอิทธิพลมากขึ้นต่อการขยายตัวของตลาดโรงแรมในระดับหรู<sup>6</sup> นอกเหนือจากนี้ ประสบการณ์ในการใช้ชีวิตแบบหรูหราในช่วงวันหยุดกำลังมีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้น ระดับรายได้ที่เพิ่งจับจ่ายใช้สอยได้ก็เพิ่มขึ้นประกอบกับวัฒนธรรมในวันหยุดสุดสัปดาห์ที่ได้รับความนิยมมากขึ้นดังกล่าว มีส่วนสนับสนุนการเติบโตของธุรกิจโรงแรม<sup>7</sup> ในตลาดของธุรกิจโรงแรมระดับหรู เทรนด์ที่นิยมที่เป็นอยู่ในขณะนี้คือการนำเสนอบริการต่างๆ ซึ่งรวมถึงบริการด้านอาหารและเครื่องดื่มที่มีคุณภาพสูงและบริการส่วนบุคคล ในขณะเดียวกันก็รักษาภาพลักษณ์ของแบรนด์โรงแรมชั้นนำ โดยอาศัยกลยุทธ์ด้านการตลาดและการสนับสนุนในรูปแบบต่างๆ<sup>7</sup>





นอกจากนี้ ตลาดของธุรกิจโรงแรมในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกได้มีการคาดการณ์ว่า ขนาดของประชากรในกลุ่มรายได้ระดับกลางถึงสูงกำลังขยายใหญ่ขึ้น ในขณะเดียวกัน มาตรฐานการครองชีพก็ปรับตัวสูงขึ้น – ปัจจัยทั้งสองประการนี้มีบทบาทในการสนับสนุนการเติบโตของตลาดอย่างมีนัยสำคัญ<sup>5</sup> ด้วยตระหนักถึงแนวโน้มที่เปลี่ยนไปของนักท่องเที่ยวเหล่านี้ และคุณลักษณะที่ยืดหยุ่นของกลุ่มนักท่องเที่ยวระดับพรีเมียมที่มีอำนาจการใช้จ่าย ใช้สอยสูง รัฐบาลไทยจึงตัดสินใจที่จะดึงดูดกลุ่มนักท่องเที่ยวคุณภาพเหล่านี้<sup>8</sup> โดยได้ออกมาตรการสนับสนุนต่างๆ ตลอดจนปรับปรุงและผ่อนคลายกฎระเบียบบางประการ – อาทิ กฎระเบียบในการแล่นเรือ และการจัดเก็บภาษีสำหรับของใช้ส่วนบุคคลและสินค้าฟุ่มเฟือย – เพื่อเป็นการยกระดับคุณภาพและกระตุ้นให้เกิดประสบการณ์สำหรับการท่องเที่ยวในระดับหรู<sup>8</sup> แม้จะมีการคาดการณ์ว่าตลาดธุรกิจโรงแรมทั่วโลกจะขยายตัว แต่จำนวนโรงแรมระดับหรูในกรุงเทพฯ ยังคงเท่าเดิมเนื่องจากไม่มีโรงแรมระดับหรูแห่งใหม่เกิดขึ้นในปี 2564<sup>1</sup> หากพิจารณาตามแหล่งที่ตั้ง เพลินจิต/สุขุมวิท ยังคงเป็นพื้นที่ที่มีอุปทานของโรงแรมมากที่สุด คิดเป็นประมาณร้อยละ 38 ของอุปทานโรงแรมทั้งหมดในกรุงเทพฯ 3 ที่เหลือกระจายไปยังพื้นที่ต่างๆ อาทิ ลุมพินี/สยาม (ร้อยละ 13) สีลม/สาทร (ร้อยละ 13) ราชเทวี/ถนนเพชรบุรี (ร้อยละ 13) ริมแม่น้ำเจ้าพระยา (ร้อยละ 7) เขตเมืองเก่า (ร้อยละ 6) กรุงเทพฯ ผังเหนือ (ร้อยละ 5) ถนนสุขุมวิทช่วงปลาย (ร้อยละ 4) และ ถนนพระรามสาม (ร้อยละ 1)<sup>3</sup> ทั้งหมดนี้ โรงแรมระดับกลางมีสัดส่วนสูงสุด หรือร้อยละ 50 ของจำนวนอุปทานทั้งหมด ตามด้วยโรงแรมชั้นหนึ่ง (First-Class) (ร้อยละ 21) โรงแรมระดับหรู (Luxury) (ร้อยละ 17%) และโรงแรมราคาประหยัด (Economy) (ร้อยละ 12<sup>3</sup>)

ธุรกิจโรงแรมในกรุงเทพฯ และความเชื่อมั่นในการเดินทางท่องเที่ยวจะยังคงกระตือรือร้นขึ้นในไตรมาสถัดๆ ไป ทั้งนี้ เนื่องจากจำนวนผู้ติดเชื้อโควิด 19 ค่อยๆ ลดลงและโครงการฉีดวัคซีนต้านไวรัสให้กับประชาชนมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง<sup>9</sup> รัฐบาลไทยกำลังผ่อนคลายกฎระเบียบในการเดินทางเข้าประเทศและส่งเสริมแคมเปญการท่องเที่ยวต่างๆ ในปี 2565 อาทิ โครงการ “เราเที่ยวด้วยกัน ระยะที่ 4” เพื่อสนับสนุนธุรกิจโรงแรมและการบริการใน

ฤดูไฮซีซั่นที่การท่องเที่ยวมีความคึกคักมากที่สุดที่กำลังจะมาถึง<sup>10</sup> โครงการดังกล่าวจะช่วยสร้างอุปสงค์จากประชาชนในเขตชนบทที่ต้องการเข้าพักในโรงแรมหรูในระดับราคาที่ไมแพงจนเกินไป<sup>11</sup> นอกจากนี้ ยังมีแคมเปญส่งเสริมการท่องเที่ยวชุดใหม่ ได้แก่ “เที่ยวเมืองไทยปี 2565” ที่จะออกมาเพื่อกระตุ้นการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว<sup>12</sup> โดยมีเป้าหมายที่จะเพิ่มอัตราการเข้าพักอีกร้อยละ 50 ให้กับโรงแรมต่างๆ ในจังหวัดเป้าหมาย และในปีหน้าจะมุ่งเน้นกลุ่มนักท่องเที่ยวเป้าหมายที่เดินทางมาจากตะวันออกกลางและประเทศอินเดีย<sup>12</sup>

ในความพยายามที่ก้าวไกลขึ้นอีกครั้ง รัฐบาลไทยกำลังวางแผนที่จะดำเนินโครงการส่งเสริมการพำนักรถยนต์ในระยะยาวเพื่อดึงดูดให้ชาวต่างชาติเข้าประเทศด้วยการออกวีซ่าประเภทผู้พำนักระยะยาว (Long-Term Resident: LTR) ซึ่งมีระยะเวลาไม่เกิน 10 ปี การให้สิทธิประโยชน์ด้านภาษีอากรและการลงทุน การผ่อนคลายกฎระเบียบเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่พำนักอาศัยของชาวต่างชาติ เป็นต้น<sup>8</sup> แคมเปญดังกล่าวมีกลุ่มเป้าหมายที่สำคัญ 4 กลุ่มหลักด้วยกันคือ ประชาชนของประเทศต่างๆ ทั่วโลกที่มีฐานะร่ำรวย ผู้ที่อยู่ในวัยเกษียณอายุที่ร่ำรวย ผู้เชี่ยวชาญในวิชาชีพที่ทำงานในประเทศไทย และผู้เชี่ยวชาญในวิชาชีพที่มีทักษะความสามารถสูง<sup>8</sup> โดยมีจุดมุ่งหมายที่จะต้อนรับกลุ่มบุคคลเหล่านี้ในจำนวนกว่าหนึ่งล้านคนให้เข้ามาพำนักรถยนต์ในไทย และกระตุ้นให้มีการใช้จ่ายเพื่อการบริโภคภายในประเทศกว่าหนึ่งล้านล้านบาทในระยะ 5 ปีข้างหน้านับตั้งแต่ปี 2565 เป็นต้นไป<sup>8</sup>

จากการคาดการณ์ว่าเศรษฐกิจโลกจะฟื้นตัวในปี 2565 และการควบคุมโรคระบาดที่ทำได้จะมีประสิทธิภาพมากขึ้น รัฐบาลไทยวางแผนที่จะกระตุ้นการบริโภคภายในประเทศ โดยจนถึงปัจจุบัน การฟื้นตัวของภาคธุรกิจมีมูลค่าเทียบเท่าร้อยละ 14.6 ของ GDP<sup>13</sup> การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย หรือ ททท. ได้กำหนดเป้าหมายสำหรับรายได้จากการท่องเที่ยวในปี 2565 ไว้ที่ 1.5 ล้านล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 50 ของรายได้จากการท่องเที่ยวในปี 2562 ซึ่งเป็นช่วงก่อนเกิดวิกฤตการณ์โรคระบาด<sup>14</sup> และคาดว่าจะเพิ่มขึ้นเป็นประมาณร้อยละ 80 ของตัวเลขเดียวกันดังกล่าว หรือ 2.4 ล้านล้านบาทในปี 2566<sup>11</sup>

## References

1. “Recap of Bangkok Luxury Hotel Market 2021 and Outlook in 2022.” Knight Frank, 11 January 2022, <https://thailand-property-news.knightfrank.co.th/2022/01/17/bangkokluxury-hotel-2021/>. Accessed 25 January 2022.
2. “สถานการณ์ท่องเที่ยว.” Ministry of Tourism & Sports, 24 December 2021, [https://www.mots.go.th/download/article/article\\_20211228211454.jpg](https://www.mots.go.th/download/article/article_20211228211454.jpg). Accessed 26 January 2022.
3. “Signs of hotel and tourism recovery although mostly domestic.” CBRE, 29 November 2021 <https://www.cbre.co.th/search-report?k=hotel&csrf=%242y%2410%24T1%2F0KNm0qE8NqrV0qGfeyuKGzRJB7x-q7l8msob3Ph1moNHD3yA6>. Accessed 27 January 2022.
4. “Luxury hotels lead industry’s faster than expected recovery post Covid” Business Standard, 10 October 2021 [https://www.business-standard.com/article/economy-policy/luxury-hotels-lead-industry-s-faster-than-expected-recovery-post-covid-121101000438\\_1.html](https://www.business-standard.com/article/economy-policy/luxury-hotels-lead-industry-s-faster-than-expected-recovery-post-covid-121101000438_1.html). Accessed 25 January 2022.
5. “Luxury hotel market size, share and covid-19 impact analysis, by room type” Fortune Business Insight” <https://www.fortunebusinessinsights.com/luxury-hotel-market-104408>. Accessed 25 January 2022.
6. “Luxury Hotel Market Share, Size, Outlook, Future Growth and Forecast 2021-2026.” Market Watch, 2 December 2021 <https://www.marketwatch.com/press-release/luxury-hotel-market-share-size-outlook-future-growth-and-forecast-2021-2026-2021-12-02>. Accessed 27 January 2022.
7. “Luxury Hotel Market.” Mordor Intelligence, 2021 <https://www.mordorintelligence.com/industry-reports/luxury-hotel-market>. Accessed 27 January 2022.
8. Saxson, Steve., Sodprasert, Jan., & Sucharitaku, Varamon “Reimagining travel: Thailand tourism after the COVID-19 pandemic.” McKinsey&Company, 30 November 2021 <https://www.mckinsey.com/industries/travel-logistics-and-infrastructure/our-insights/reimagining-travel-thailand-tourism-after-the-covid-19-pandemic>. Accessed 25 January 2022.
9. Newton, Tim. “TAT touts another rosy outlook for 2022 arrivals into Thailand.” Thaiger, 20 November 2021 <https://thethaiger.com/hot-news/tourism/tat-touts-another-rosy-outlook-for-2022-arrivals-into-thailand-videos>. Accessed 25 January 2022.
10. Chulapan, Pornpailin. “เราเที่ยวด้วยกันเฟส 4 เพิ่มสิทธิ์ 2 ล้านห้อง ของขวัญปีใหม่ 2565.” BangkokBiz, 27 January 2022 <https://www.bangkokbiznews.com/lifestyle/978844>. Accessed 27 January 2022.
11. Worrachaddejchai, Dusada. “Hoteliers keep domestic focus for Q4.” Bangkok Post, 7 October 2021 <https://www.bangkokpost.com/business/2193727/hoteliers-keep-domestic-focus-for-q4>. Accessed 27 January 2022.
12. Theparat, Chatrudee. “Cabinet approves new 2022 tourism campaign.” Bangkok Post, 17 November 2021 <https://www.bangkokpost.com/business/2217119/cabinet-approves-new-2022-tourism-campaign>. Accessed 27 January 2022.
13. Thanthong-Knight, Randy. “Thailand Sees Faster Economic Growth as Tourism Sector Reopens.” Bloomberg, 21 November 2021, <https://www.bloomberg.com/news/articles/2021-11-21/thailand-sees-faster-economic-growth-as-tourism-sector-reopens>. Accessed 25 January 2022.
14. “Tourism Ministry eyes Bt1.5 trillion revenue in 2022.” The Nation, 19 November 2021, <https://www.nationthailand.com/thai-destination/40009017>. Accessed 27 January 2022.

# ตลาดธุรกิจโรงเรียนนานาชาติในประเทศไทย

ธุรกิจโรงเรียนนานาชาติยังคงสามารถปรับตัวได้ดีทั้งๆ ที่ได้รับผลกระทบอย่างหนักหน่วงจากวิกฤติการณ์โรคระบาด<sup>1</sup> แม้ว่าโรงเรียนนานาชาติต่างๆ ไม่มีความเคลื่อนไหวด้านการพัฒนาใดๆ ตลอดทั้งปี 2564 แต่อุปสงค์ก็ยังคงกระตุ้นให้กิจกรรมในตลาดมีความคึกคักอย่างต่อเนื่อง<sup>1</sup> ธุรกิจโรงเรียนนานาชาติมีอัตราการขยายตัวร้อยละ 4.1 ต่อปีเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยจำนวนผู้ลงทะเบียนเข้าเรียนเพิ่มขึ้นจาก 79,200 รายในเดือนมกราคม 2563 เป็น 82,200 รายในเดือนมกราคม 2564<sup>1</sup> สำหรับแนวโน้มทั่วโลกนั้น ธุรกิจโรงเรียนนานาชาติมีความยืดหยุ่นในเชิงรับตลอดช่วงเวลาที่เกิดโรคระบาด โดยมีรายได้จากค่าเล่าเรียนรายปีมากกว่า 53 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ และในขณะนี้ ดูเหมือนว่าธุรกิจนี้กำลังฟื้นตัวจากสถานการณ์โรคระบาดอย่างแข็งแกร่งมากกว่าที่เคยเป็นมา<sup>2</sup> ภูมิภาคเอเชียยังคงเป็นตลาดที่สำคัญที่สุดของธุรกิจโรงเรียนนานาชาติ โดยครองส่วนแบ่งร้อยละ 64 ของจำนวนนักเรียนที่ลงทะเบียนเข้าเรียนทั้งหมด

การเติบโตอย่างต่อเนื่องของโรงเรียนนานาชาติที่มีคุณภาพสูงในประเทศไทย ประกอบกับวิธีการที่ใช้เรียนรู้โดยอาศัยนวัตกรรมใหม่ๆ ที่เกิดขึ้นอย่างหลากหลาย และอัตราค่าเล่าเรียนที่แข่งขันได้ ช่วยเสริมให้สถานะของประเทศไทยในการเป็นศูนย์กลางของการศึกษานานาชาติในเอเชียแข็งแกร่งยิ่งขึ้น<sup>4</sup>

อุปสงค์ต่อโรงเรียนนานาชาติที่มาจากครอบครัวที่มีฐานะร่ำรวย ผู้ปกครองชาวต่างชาติ และนักเรียนพุ่งสูงขึ้นอย่างมากทั่วโลกในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ในประเทศจีนและกลุ่มประเทศสมาชิกของอาเซียน ทั้งนี้ สถานศึกษาในระดับปริญญาตรีและสูงกว่าที่ตั้งอยู่ในภูมิภาคได้รับความนิยมมากกว่าสถานศึกษาในยุโรปหรือสหรัฐ ซึ่งมีค่าใช้จ่ายสูงกว่าและห่างไกลจากบ้านเกิด<sup>4</sup> นอกจากนี้ กฎระเบียบที่เข้มงวดของรัฐบาลจีนและเกาหลีใต้ที่บังคับให้ประชาชนต้องเข้าศึกษาในโรงเรียนนานาชาติภายในประเทศของตนเอง ทำให้มีการย้ายถิ่นฐานของครอบครัวต่างๆ ไปยังประเทศไทยและประเทศอื่นๆ ในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ที่การศึกษาในโรงเรียนนานาชาติเข้าถึงได้ง่ายกว่าและมีค่าใช้จ่ายที่ไม่สูงจนเกินไป<sup>1</sup> นอกจากนี้ กลุ่มบุคคลที่มีรายได้ระดับสูงมากในเอเชียหลายกลุ่มกำลังพิจารณาย้ายครอบครัวไปยังประเทศอื่นโดยมีสาเหตุที่เกี่ยวข้องกับโรคระบาด – ร้อยละ 34 ของกลุ่มบุคคลเหล่านี้เลือกที่จะย้ายมาอาศัยในประเทศไทย<sup>5</sup>

หากพิจารณาภายในประเทศ อุปสงค์ของครอบครัวคนไทยที่มีต่อโรงเรียนนานาชาติอยู่ในระดับสูง โดยมีนักเรียนจำนวนมากลาออกจากโรงเรียน

รัฐบาลเพื่อเข้าเรียนในโรงเรียนนานาชาติแทน<sup>1</sup> ยิ่งไปกว่านั้น ประเมินการว่ากลุ่มบุคคลที่มีรายได้สูง (High-Net-Worth Individuals) ในประเทศไทยจะแตะระดับ 1,140 คนภายในปี 2568<sup>6</sup> ในขณะเดียวกัน จำนวนบัญชีเงินฝากที่มีเงินฝากเกิน 25 ล้านบาทในบัญชีก็เพิ่มขึ้น – ซึ่งเห็นถึงอำนาจซื้อที่เพิ่มมากขึ้นของครอบครัวคนไทย<sup>7</sup>

ปัจจัยที่ผลักดันอุปสงค์ต่อสถาบันการศึกษาที่มีคุณภาพได้แก่นโยบายเศรษฐกิจของรัฐบาลที่เรียกว่า “แผนยุทธศาสตร์ภายใต้ไทยแลนด์ 4.0 (Thailand 4.0)” และโดยเฉพาะอย่างยิ่ง การพัฒนาโครงการระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC) และเขตเศรษฐกิจพิเศษ (Special Economic Zones: SEZs) ใน 10 จังหวัดทั่วประเทศเพื่อเชื่อมโยงด้านการค้า เศรษฐกิจ และการลงทุน กับประเทศเพื่อนบ้าน<sup>4</sup>

โรงเรียนนานาชาติ VERSO International School และ King's College International School Bangkok เป็นโรงเรียนนานาชาติชั้นนำที่เข้ามาในตลาดรายล่าสุด โดยเริ่มเปิดภาคการศึกษาแรกเมื่อเดือนสิงหาคม 2563<sup>4</sup> ส่วนโรงเรียนนานาชาติอื่นๆ ที่กำลังจะเปิดได้แก่: Hei Schools และ Mandarin International School<sup>8</sup>

โรงเรียนนานาชาติที่เปิดดำเนินการกิจการในประเทศไทยยังคงมีการเติบโตที่แข็งแกร่ง แม้ในบางช่วงจะต้องเผชิญกับความท้าทาย ยกตัวอย่าง เช่น SISB มีโรงเรียนนานาชาติในวิทยาเขตถึง 4 แห่งทั่วประเทศ และจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ณ ไตรมาสที่ 3 ของปี 2564 บริษัทดังกล่าวมีอัตรากำไรสูงถึงกว่าร้อยละ 22 หรือมากกว่า 182 ล้านบาท<sup>9</sup> ความยืดหยุ่นในการดำเนินธุรกิจของโรงเรียนนานาชาติตอกย้ำถึงสถานะของธุรกิจที่มีเสถียรภาพและเป็นทางเลือกในการลงทุนที่ดี<sup>2</sup>

การเปลี่ยนแปลงในพัฒนาการด้านการตลาดที่สำคัญได้แก่: โรงเรียนนานาชาติที่จัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับนักเรียนประจำ การขยายตัวไปยังต่างประเทศของแบรนด์การศึกษาของจีนที่มีหลักสูตรการเรียนการสอนสองภาษาและหลักสูตรนานาชาติ การสมัครเรียนที่เพิ่มขึ้นอย่างมากของนักเรียนที่มีความต้องการด้านการศึกษาเฉพาะด้าน และการขยายตัวของโรงเรียนนานาชาติที่ดำเนินการสอนแบบออนไลน์<sup>3</sup> นอกจากนี้ ยังมี การเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในตลาดของธุรกิจโรงเรียนนานาชาติที่เกี่ยวข้องกับการเรียนการสอน เทคโนโลยีทางการศึกษา และระบบการคัดเลือกผู้เข้าศึกษา โดยความเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นหลายๆ ประการ สืบเนื่องมาจากการแพร่ระบาดของไวรัส Covid-19<sup>3</sup>

## References

1. “New report helps inform the shifting international schools market.” ISC Research, 26 June 2021, <https://iscresearch.com/international-schools-market/>. Accessed 18 January 2022.
2. “New school year begins with the international school sector looking stronger than ever.” ISC Research, 7 September 2021, <https://iscresearch.com/new-school-year-trends/>. Accessed 18 January 2022.
3. Stokes, Conna. “International schools market continues to grow.” Global Connection, 16 August 2021, <https://www.global-connection.info/hr-articles/international-schools-market-continues-to-grow/>. Accessed 18 January 2022.
4. Luenguthai, Patcharee. “A destination for international education.” Thailand Now, <https://www.thailandnow.in.th/life-society/a-destination-for-international-education/>. Accessed 18 January 2022.
5. “Could tight pandemic restrictions prompt a high net-worth exodus in Asia?.” Euro Money, 27 October 2021, <https://www.euromoney.com/article/298pe4tj7bt8vxcckqg/wealth/could-tight-pandemic-restrictions-prompt-a-high-net-worth-exodus-in-asia>. Accessed 18 January 2022.
6. “Number of Ultra High Net Worth Individuals (UHNWIs) in Thailand from 2015 to 2020 with a forecast for 2025.” Statista, 8 September 2021, <https://www.statista.com/statistics/785180/thailand-number-of-uhnwis/>. Accessed 18 January 2022.
7. Bank of Thailand
8. “Bangkok Faces: Founding Head of School at Mandarin International School.” BKK Kids, 20 July 2021, <https://www.bkkkids.com/blog/bangkok-faces-founding-head-of-school-at-mandarin-international-school/>. Accessed 18 January 2022.
9. “Private schools at risk of mass closures – but international schools still endure.” International School Monitor, 24 December 2021, <https://tismonitor.com/economy/private-schools-at-risk-of-mass-closures-but-international-schools-still-endure>. Accessed 18 January 2022.

# ธุรกิจภาคการศึกษาในสหราชอาณาจักร

ธุรกิจภาคการศึกษาที่รุ่งเรืองและเฟื่องฟูในสหราชอาณาจักร ซึ่งเป็นผู้นำในตลาดธุรกิจภาคการศึกษาของโลก มีมูลค่าการส่งออกรวม 25.2 พันล้านปอนด์สเตอร์ลิงในปี 2562 โดยรายได้จากการศึกษาในระดับอุดมศึกษาคิดเป็นร้อยละ 70 ของรายได้จากการศึกษาโดยรวมของประเทศ<sup>1</sup> รัฐบาลของสหราชอาณาจักรให้การสนับสนุนภาคธุรกิจนี้ด้วยการดำเนินกลยุทธ์ International Education Strategy ซึ่งมีเป้าหมายที่จะเพิ่มมูลค่าการส่งออกด้านการศึกษาโดยรวมเป็น 35 พันล้านปอนด์สเตอร์ลิง และจำนวนนักเรียนนักศึกษาทั้งหมดเป็น 600,000 คนภายในปี 2573 โดยรัฐบาลสหราชอาณาจักรได้กำหนดนโยบายและโครงการต่างๆ เพื่อสนับสนุนการขยายตัวของตลาด<sup>2</sup>

ด้วยบริการที่มีมาตรฐานระดับโลก ชื่อเสียงอันโดดเด่น และผลการดำเนินงานด้านการส่งออกที่แข็งแกร่งในตลาดธุรกิจการศึกษาระหว่างประเทศ ทำให้อุปสงค์ต่อบริการด้านการศึกษาของสหราชอาณาจักรมีระดับสูง<sup>3</sup> นอกจากนี้ กลยุทธ์ของรัฐบาลในการส่งเสริมการขยายตัวของภาคธุรกิจนี้ยังครอบคลุมไปถึงประเทศอินเดีย อินโดนีเซีย ซาอุดีอาระเบีย เวียดนาม และไนจีเรีย<sup>2</sup>

แม้จะเกิดวิกฤติการณ์โรคระบาด แต่จำนวนนักเรียนนานาชาติในระดับอุดมศึกษายังคงขยายตัวในอัตราร้อยละ 12 ในปีที่ผ่านมา<sup>4</sup> ตัวเลขดังกล่าวแตกต่างกันเล็กน้อยในกลุ่มสถานศึกษาต่างๆ กล่าวคือ ในช่วงต้นปี 2564 อุปสงค์ต่อการศึกษารองรับระดับประถมศึกษาในสหราชอาณาจักรลดลงเล็กน้อย – จำนวนผู้สมัครเรียนลดลง 6,500 ราย – คิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 7 โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ในเมือง Birmingham อัตราลดลงถึงร้อยละ 9.5 โดยมีสาเหตุมาจาก ปัจจัยร่วมหลายอย่าง: มีการย้ายออกของครอบครัวต่างๆ เนื่องจากสถานการณ์ของโรคระบาด และการถอนตัวออกจากสหภาพยุโรปของสหราชอาณาจักร (Brexit)<sup>5</sup> อย่างไรก็ตาม ในเขตรอบนอกของกรุงลอนดอน ผลกระทบมีน้อยกว่าเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงทางโครงสร้างประชากรที่สำคัญมีไม่มากนัก<sup>6</sup>

การเปลี่ยนแปลงอย่างรุนแรงที่กำลังเกิดทั่วโลกส่งผลกระทบต่ออุปสงค์ของนานาชาติที่มีต่อโรงเรียนเอกชนในสหราชอาณาจักร โดยเฉพาะอย่างยิ่งจากประเทศจีน การดำเนินนโยบายให้แต่ละครอบครัวมีบุตรคนเดียวของทางจีนทำให้ความพลอดภัยมีลำดับความสำคัญสูงสุดสำหรับครอบครัวคนจีน และส่งผลให้นักเรียนนักศึกษาจากจีนทยอยกลับประเทศจีนนับตั้งแต่ช่วงต้นของวิกฤติการณ์โรคระบาด<sup>7</sup> จากสถิติของโรงเรียนเอกชนจำนวน 1,377 แห่งในสหราชอาณาจักรพบว่า เมื่อเดือนมกราคม 2564 มีนักเรียนที่ไม่ใช่คนอังกฤษทั้งสิ้น 24,674 คน คิดเป็นร้อยละ 4.6 ของจำนวนนักเรียนทั้งหมด ลดลงในอัตราร้อยละ 15 จากปีก่อนหน้า – ในจำนวนนักเรียนต่างชาติทั้งหมดนี้ นักเรียนชาวจีนมีสัดส่วนสูงที่สุดคือ 6,033 คน และมีอัตราการลดลงมากที่สุด<sup>7</sup>

เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการฟื้นฟูเศรษฐกิจ รัฐบาลสหราชอาณาจักรได้เพิ่มการจัดสรรงบประมาณให้กับโรงเรียนอีก 4 พันล้านปอนด์สเตอร์ลิงในปี 2565 เพื่อปรับปรุงคุณภาพการศึกษาให้สูงขึ้น และยกระดับโอกาสการศึกษาสำหรับทุกคน<sup>8</sup> งบประมาณที่เพิ่มขึ้นนี้สะท้อนถึงคำมั่นสัญญาของนายกรัฐมนตรีในการเพิ่มการให้เงินอุดหนุนแก่โรงเรียน โดยนักเรียนทุกคนในทุกโรงเรียนจะได้รับเงินอุดหนุนเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ กล่าวคือ โรงเรียนระดับประถมศึกษาทุกแห่งจะได้รับเงินอุดหนุนอย่างน้อย 4,362 ปอนด์สเตอร์ลิงต่อนักเรียนหนึ่งคน ในขณะที่โรงเรียนระดับมัธยมศึกษาทุกแห่งจะได้รับเงินอุดหนุนอย่างน้อย 5,669 ปอนด์สเตอร์ลิงต่อนักเรียนหนึ่งคน<sup>8</sup>

โรงเรียนต่างๆ ในปีการศึกษาหน้าและต่อไป มีจุดเน้นร่วมกันคือ – การกลับคืนสู่ ‘สภาพปกติ’ โดยเตรียมแผนฉุกเฉินไว้พร้อมเพื่อบริหารจัดการกับการเปลี่ยนแปลงและความไม่แน่นอนที่อาจจะเกิดขึ้น<sup>9</sup>

คาดว่าจำนวนนักเรียนจะเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยตัวเลขประมาณการของจำนวนโรงเรียนทั่วสหราชอาณาจักรเพื่อรองรับประมาณการของอุปสงค์สำหรับปีการศึกษา 2566/2567 เพียงปีเดียวจะอยู่ที่ 53,000 แห่งสำหรับโรงเรียนระดับประถมศึกษา และ 77,000 แห่งสำหรับโรงเรียนระดับมัธยมศึกษา<sup>10</sup>

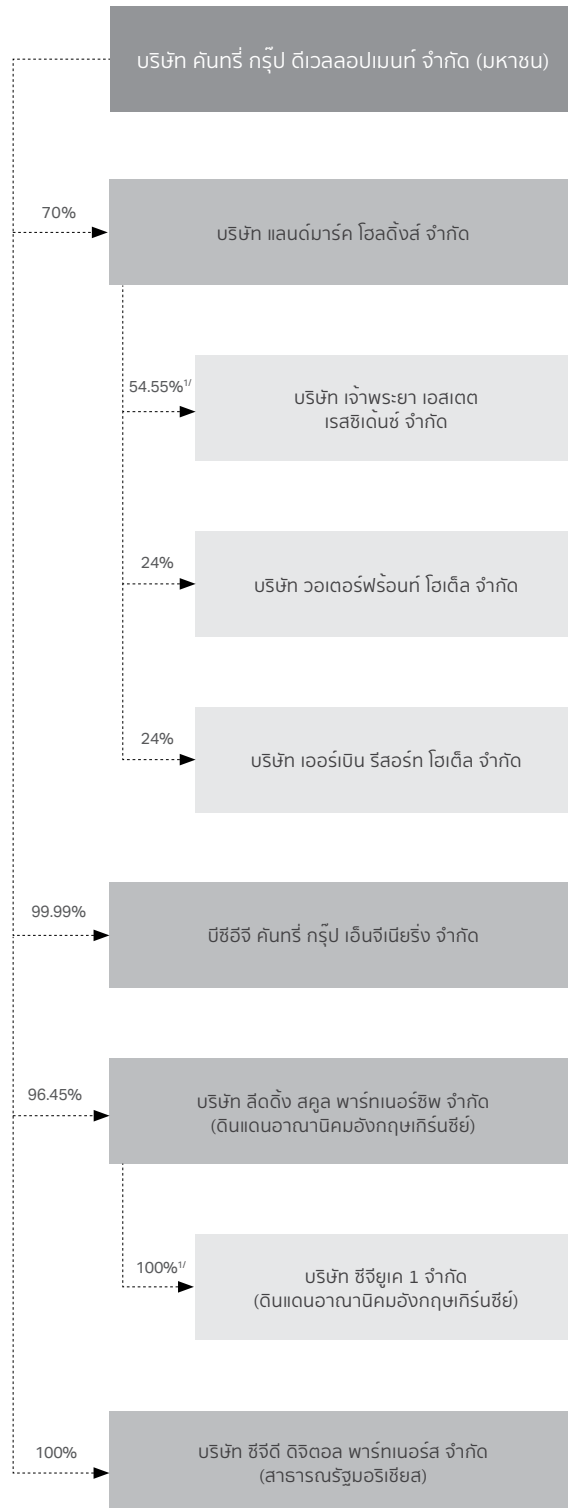
## References

1. Britten, Anna. "Higher education delivers 70% of UK's education exports revenue." University Business, 16 December 2021, <https://universitybusiness.co.uk/headlines/higher-education-delivers-70-of-uks-education-exports-revenue/>. Accessed 18 January 2022.
2. "How the International Education Strategy is championing the UK education sector overseas." The Education Hub, 8 October 2021, <https://educationhub.blog.gov.uk/2021/10/08/how-the-international-education-strategy-is-championing-the-uk-education-sector-overseas/>. Accessed 18 January 2022.
3. "UK education sector set to thrive globally following pandemic boom." FE News, 13 September 2021, <https://www.fenews.co.uk/skills/for-immediate-release-uk-education-sector-set-to-thrive-globally-following-pandemic-boom/>. Accessed 18 January 2022.
4. "International Education Strategy: 2021 update: Supporting recovery, driving growth." GOV.UK, 6 February 2021, <https://www.gov.uk/government/publications/international-education-strategy-2021-update/international-education-strategy-2021-update-supporting-recovery-driving-growth#a-changing-global-context>. Accessed 28 January 2022.
5. "Education recovery in schools: autumn 2021." GOV.UK, 16 December 2021, <https://www.gov.uk/government/publications/education-recovery-in-schools-autumn-2021/education-recovery-in-schools-autumn-2021>. Accessed 28 January 2022.
6. Hill, Dave. "Fall in demand for London primary school places looks to be smaller in the suburbs." On London, 15 July 2021, <https://www.onlondon.co.uk/fall-in-demand-for-london-primary-school-places-looks-to-be-smaller-in-the-suburbs/>. Accessed 28 January 2022.
7. Andrew, Jack. "Chinese parents lose confidence in Britain's private schools." Financial Times, 15 June 2021, <https://www.ft.com/content/28celfb5-f1a3-4bfc-bed1-954172f7200c>. Accessed 28 January 2022.
8. "School funding boosted by £4bn to level up education for young people." GOV.UK, 16 December 2021, <https://www.gov.uk/government/news/school-funding-boosted-by-4bn-to-level-up-education-for-young-people>. Accessed 28 January 2022.
9. Achiridou et al. "School Recovery Strategies: Year 1 findings." Department for Education, January 2022, [https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment\\_data/file/1045471/School\\_Recovery\\_Strategies\\_year\\_1\\_findings.pdf](https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/1045471/School_Recovery_Strategies_year_1_findings.pdf). Accessed 29 January 2022.
10. Dawson, Paul. "Pupil numbers are rising and, with them, the need to provide enough school places to meet the demand." Entrust, 9 March 2021, <https://www.entrust-ed.co.uk/insights/supporting-ever-increasing-admission-rates-best-designed-schools>. Accessed 28 January 2022.



# โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

โครงสร้างการถือหุ้นกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ดังต่อไปนี้



หมายเหตุ : <sup>1/</sup>ไม่รวมการถือหุ้นทางอ้อมโดยบริษัท

# ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

## 1. ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

ชื่อบริษัทที่ออกหลักทรัพย์	: บริษัท คันทรี่ กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ชื่อย่อ	: CGD
ที่ตั้ง	: เลขที่ 898 อาคารเฟลินจิต ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเฟลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
เลขทะเบียนบริษัท	: 0107538000177 (บมจ.540)
ประเภทธุรกิจ	: ประกอบธุรกิจการลงทุนโดยถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
ทุนจดทะเบียน	: 7,587,313,710.78 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ จำนวน 12,438,219,198 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.61 บาท
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	: 5,042,338,395.37 บาท ประกอบด้วย หุ้นสามัญ 8,266,128,517 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.61 บาท ทั้งนี้ หุ้นสามัญของบริษัทที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
มูลค่าตราสารหนี้คงค้าง	: ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีตัวแลกเงินระยะสั้นอายุไม่เกิน 270 วัน ที่ยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอน มูลค่ารวม 330 ล้านบาท และหุ้นกู้ที่ยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอน มูลค่ารวม 3,502.70 ล้านบาท
เว็บไซต์	: www.cgd.co.th
ที่ตั้งสาขา	: -ไม่มี-
ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์	: โทรศัพท์: 0-2658-7888 ต่อ 132 โทรสาร: 0-2658-7880 อีเมล: info_ir@cgd.co.th
หมายเลขติดต่อ	: โทรศัพท์: 0-2658-7888 โทรสาร: 0-2658-7880

## 2. ข้อมูลทั่วไปของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

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

**ชื่อบริษัท** : บริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเดนซ์ จำกัด  
**ประเภทธุรกิจ** : ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเจ้าพระยา เอสเตต  
**ที่ตั้ง** : เลขที่ 898 อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์ ชั้น 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330  
**ทุนจดทะเบียน** : 131,193,880 บาท ประกอบด้วย หุ้นบุริมสิทธิ จำนวน 6,690,900 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท และหุ้นสามัญ จำนวน 6,428,488 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท  
**ทุนชำระแล้ว** : 10,088,097.50 บาท (เรียกชำระแล้วหุ้นละ 2.50 บาท) และ 90,841,490.00 บาท (เรียกชำระแล้วหุ้นละ 10 บาท)  
**หมายเลขติดต่อ** : โทรศัพท์: 0-2658-7888 โทรสาร: 0-2658-7880  
**สัดส่วนการถือหุ้น** : ร้อยละ 54.55 ของหุ้นทั้งหมด (รวมหุ้นบุริมสิทธิ) (ถือหุ้นผ่านบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด)

**ชื่อบริษัท** : บริษัท บีซีอีจี คันทรี กรุป เอ็นจิเนียริง จำกัด  
**ประเภทธุรกิจ** : รับเหมาก่อสร้างอาคาร และขายส่งวัสดุอุปกรณ์และเครื่องตกแต่งที่ใช้ในงานก่อสร้าง  
**ที่ตั้ง** : เลขที่ 898 อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์ ชั้น 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330  
**ทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว** : 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 เออร์เบิน รีสอร์ท โฮเต็ล จำกัด  
**ประเภทธุรกิจ** : โรงแรม รีสอร์ทและห้องชุด  
**ที่ตั้ง** : เลขที่ 191/18-25 อาคารซีทีไอ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 26-27 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110  
**ทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว** : 3,550 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ จำนวน 355 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท  
**หมายเลขติดต่อ** : โทรศัพท์: 0-2695-9499 โทรสาร: 0-2695-9495  
**สัดส่วนการถือหุ้น** : ร้อยละ 24.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

**ชื่อบริษัท** : บริษัท วอเตอร์ฟร้อนท์ โฮเต็ล จำกัด  
**ประเภทธุรกิจ** : โรงแรม รีสอร์ทและห้องชุด  
**ที่ตั้ง** : เลขที่ 191/18-25 อาคารซีทีไอ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 26-27 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110  
**ทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว** : 1,950 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ จำนวน 195 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท  
**หมายเลขติดต่อ** : โทรศัพท์: 0-2695-9499 โทรสาร: 0-2695-9495  
**สัดส่วนการถือหุ้น** : ร้อยละ 24.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

ชื่อบริษัท : บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด  
(จดทะเบียนในดินแดนอาณานิคมอังกฤษเกิร์นซีย์)  
ประเภทธุรกิจ : ประกอบธุรกิจสังหาริมทรัพย์  
ที่ตั้ง : Anson Court, La Route des Camps, St Martin, Guernsey, GY4 6AD  
ทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว : 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

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

หมายเหตุ: \* บริษัทย่อยนี้อยู่ในระหว่างการเลิกกิจการ

### 3. บุคคลอ้างอิงอื่น

นายทะเบียนหลักทรัพย์ : บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด  
เลขที่ 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400  
โทรศัพท์: 0-2009-9000 โทรสาร: 0-2009-9991

ผู้สอบบัญชี : นายยงยุทธ เลิศสุรพิบูล  
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4301  
บริษัท ดีลอยท์ ทูช โทมัสส์ ไฮเยค สอบบัญชี จำกัด  
อาคารเอไอเอ สาทร ทาวเวอร์ ชั้นที่ 23-27 เลขที่ 11/1 ถนนสาทรใต้  
แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120  
โทรศัพท์: 0-2034-0000 โทรสาร: 0-2034-0100



## 4. การออกหลักทรัพย์อื่น

### 1) หลักทรัพย์แปลงสภาพ

#### 1.1 ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 4 (CGD-W4)

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 โดยจะดำเนินการยกเลิกใบสำคัญแสดงสิทธิคงเหลือและลดทุนจดทะเบียน
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.	
ข้อจำกัดการโอน	ตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ
ตลาดรองของใบสำคัญแสดงสิทธิ	ไม่มี
นายทะเบียน	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

สิทธิของหุ้นสามัญที่ออกตามการใช้สิทธิของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกในครั้งนี้ จะมีสิทธิและสภาพเหมือนหุ้นสามัญเดิมของบริษัทที่ออกไปก่อนหน้านี้แล้ว รวมทั้งสิทธิในการรับเงินปันผลหรือประโยชน์อื่นใดที่บริษัทให้แก่ผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ นับแต่วันที่นายทะเบียนหุ้นของบริษัทได้จัดแจ้งชื่อผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิเป็นผู้ถือหุ้นในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัท และกระทรวงพาณิชย์รับจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้ว อย่างไรก็ตามหากบริษัทได้ประกาศวันกำหนดให้สิทธิในเงินปันผล หรือผลประโยชน์อื่นใดให้แก่ผู้ถือหุ้นก่อนวันที่ยนายทะเบียนหุ้นของบริษัทได้จัดแจ้งชื่อของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่เสนอขายในครั้งนี้เป็นผู้ถือหุ้นในสมุดทะเบียน ผู้ถือหุ้นของบริษัท และก่อนวันที่กระทรวงพาณิชย์รับจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้ว ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวจะไม่มีสิทธิได้รับเงินปันผลหรือผลประโยชน์อื่นนั้น

ทั้งนี้ วันใช้สิทธิวันสุดท้ายจะตรงกับวันที่ใบสำคัญแสดงสิทธิ CGD-W4 มีอายุครบกำหนด 3 ปี ซึ่งตรงกับวันที่ 26 มิถุนายน 2564

#### 1.2 ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 5 (CGD-W5)

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

ชนิดของใบสำคัญแสดงสิทธิ	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทชนิดระบุชื่อผู้ถือและโอนเปลี่ยนมือได้
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่เสนอขาย	ไม่เกิน 1,653,225,590 หน่วย
จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิ	1,653,225,590 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.61 บาท
ราคาเสนอขายต่อหน่วย	ไม่คิดมูลค่า (ศูนย์บาท)
อายุใบสำคัญแสดงสิทธิ	2 ปี นับจากวันที่ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ
วันออกใบสำคัญแสดงสิทธิ	วันที่ 23 เมษายน 2564
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่จัดสรร/ขายได้ (หน่วย)	1,653,157,161 หน่วย โดยจะดำเนินการยกเลิกใบสำคัญแสดงสิทธิคงเหลือและลดทุนจดทะเบียน

อัตราการใช้สิทธิ	ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยต่อ 1 หุ้นสามัญใหม่ (อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ)
ราคาใช้สิทธิ	1.00 บาท ยกเว้นกรณีการปรับราคาใช้สิทธิ
วันกำหนดใช้สิทธิ	ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิได้ในวันทำการสุดท้ายของเดือนมิถุนายน และธันวาคม ของแต่ละปีปฏิทินตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ หลังจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ ระหว่างเวลา 9.00 น. ถึง 15.30 น. ตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ
ข้อจำกัดการโอน	ไม่มี
ตลาดรองของใบสำคัญแสดงสิทธิ	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
นายทะเบียน	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

สิทธิของหุ้นสามัญที่ออกตามการใช้สิทธิของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกในครั้งนี้ จะมีสิทธิและสภาพเหมือนหุ้นสามัญเดิมของบริษัทที่ออกไปก่อนหน้าแล้ว รวมทั้งสิทธิในการรับเงินปันผลหรือประโยชน์อื่นใดที่บริษัทให้แก่ผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ นับแต่วันที่น่าายทะเบียนหุ้นของบริษัทได้จัดแจ้งชื่อผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิเป็นผู้ถือหุ้นในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัท และกระทรวงพาณิชย์รับจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้ว

## 5. ยอดหนี้คงค้างในการออกหุ้นกู้หรือตั๋วแลกเงินครั้งก่อน

### 1) หุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีหุ้นกู้ประเภทชนิดระบุชื่อผู้ถือไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้, หุ้นกู้ประเภทชนิดระบุชื่อผู้ถือไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และหุ้นกู้ประเภทชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งยังไม่ไถ่ถอน มูลค่ารวมทั้งสิ้น 3,502.70 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

หุ้นกู้	วันออกหุ้นกู้	วันครบกำหนดไถ่ถอน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ยอดคงเหลือ ณ 31 ธ.ค. 2564 (ล้านบาท)
ครั้งที่ 2/2561	25 มิ.ย. 2561	25 มิ.ย. 2565	7.00 ต่อปี ใน 2 ปีแรก หลังจากนั้น 7.50 ต่อปี	800
ครั้งที่ 3/2561	19 ต.ค. 2561	19 ต.ค. 2565	7.25 ต่อปี ใน 2 ปีแรก หลังจากนั้น 7.50 ต่อปี	436.8
ครั้งที่ 1/2562	6 ก.ย. 2562	6 ก.ย. 2565	7.25 ต่อปี ในปีแรก หลังจากนั้น 7.50 ต่อปี	292.9
ครั้งที่ 1/2563	23 มี.ค. 2563	23 มี.ค. 2565	7.00 ต่อปี ในปีแรก หลังจากนั้น 7.50 ต่อปี	1,953
ครั้งที่ 1/2564	20 ส.ค. 2564	20 ส.ค. 2566	7.60 ต่อปี	20
<b>รวม</b>				<b>3,502.7</b>

### 2) ตั๋วแลกเงินระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีตั๋วแลกเงินระยะสั้นที่ยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอน มูลค่ารวม 330 ล้านบาท (ราคาหน้าตั๋ว) ทั้งนี้ ตั๋วมีระยะเวลาครบกำหนดไม่เกิน 270 วัน

## 6. ข้อมูลสำคัญอื่น

-ไม่มี-

# โครงสร้างการจัดการ

## 1. คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย กรรมการซึ่งมีคุณสมบัติตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง จำนวน 11 ท่าน ในจำนวนนี้มีกรรมการอิสระทั้งหมด 7 ท่าน

ลำดับที่	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1.	นายวิกรม คุ่มไฟโรจน์	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ
2.	พล.ต.อ.พัชรวาท วงษ์สุวรรณ	รองประธานกรรมการและกรรมการอิสระ
3.	พล.อ.อ.เพิ่มเกียรติ ลวณะมัลย์	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ
4.	พล.ต.อ.วีรพงษ์ ชื่นภักดี	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ และประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
5.	นายชู เฟิง เซ	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ
6.	นายกวินธร อดดากร	กรรมการอิสระ
7.	พล.ต.ท.อิทธิพล อิทธิสารรณชัย	กรรมการอิสระ และกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
8.	นายเบน เตชะอุบล	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ประธานคณะกรรมการพิจารณาการลงทุน และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
9.	นายจิรศักดิ์ ผ่องหทัยกุล	กรรมการ
10.	นางสาวเจแอล อัง เคอเจีย	กรรมการ
11.	นายยู ชิง ซี	กรรมการ

### หมายเหตุ

- (1) นายศุภกร พลกุล ซึ่งดำรงตำแหน่ง กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ และประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนของบริษัท ได้เสียชีวิตเมื่อวันที่ 11 มิถุนายน 2564
- (2) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2564 ประชุมเมื่อวันที่ 8 กันยายน 2564 ได้มีมติสำคัญดังนี้
- แต่งตั้ง พล.อ.อ.เพิ่มเกียรติ ลวณะมัลย์ ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง กรรมการอิสระของบริษัท ให้ดำรงตำแหน่ง กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ แทนตำแหน่งที่ว่างลงของนายศุภกร พลกุล ซึ่งพ้นจากตำแหน่งกรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 8 กันยายน 2564 เป็นต้นไป
  - แต่งตั้ง พล.ต.อ.วีรพงษ์ ชื่นภักดี ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนของบริษัท ให้ดำรงตำแหน่ง ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน แทนตำแหน่งที่ว่างลงของนายศุภกร พลกุล ซึ่งพ้นจากตำแหน่งประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 8 กันยายน 2564 เป็นต้นไป
  - แต่งตั้ง พล.ต.ท.อิทธิพล อิทธิสารรณชัย ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง กรรมการอิสระของบริษัท ให้ดำรงตำแหน่ง กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 8 กันยายน 2564 เป็นต้นไป

รายละเอียดการเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยของปี 2564 ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564 มีดังนี้

ลำดับที่	รายชื่อ	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม คณะกรรมการ บริษัท	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม คณะกรรมการ ตรวจสอบ	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม คณะกรรมการ สรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน	การเข้าร่วม การประชุมสามัญ ผู้ถือหุ้น ประจำปี 2564
1.	นายวิกรม คุ่มโพธิ์จัน	11/11	-	-	/
2.	พล.ต.อ.พัชรวาท วงษ์สุวรรณ	9/11	-	-	/
3.	พล.อ.อ.เพิ่มเกียรติ สดณะมัลย์	10/11	2/2	-	/
4.	พล.ต.อ.วีรพงษ์ ชื่นภักดี	11/11	7/7	2/2	/
5.	นายชู เฟิง เซ	11/11	7/7	-	/
6.	นายกนิษฐ อัดถากร	10/11	-	-	/
7.	พล.ต.ท.อิทธิพล อิทธิสารรณชัย	9/11	-	-	/
8.	นายเบน เตชะอุบล	11/11	-	2/2	/
9.	นายจิรศักดิ์ ผ่องหทัยกุล	2/11	-	-	-
10.	นางสาวเจแอล อัง เคอเจีย	8/11	-	-	-
11.	นายยู ชิง ซี	5/11	-	-	/

## กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท คือ นายเบน เตชะอุบลลงลายมือชื่อ และประทับตราสำคัญของบริษัท

## ขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบที่สำคัญของคณะกรรมการบริษัท มีดังนี้

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

## 2. คณะผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีคณะผู้บริหาร ตามนิยามผู้บริหารของประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ จำนวน 7 ท่าน ดังนี้

ลำดับที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายเบน เตชะอุบล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2.	นายฉัตรชัย ช่อดอกกรัก	รองกรรมการผู้จัดการ สายงานบัญชีและการเงิน
3.	นายสุทธิพันธุ์ จิตติจุรุลภ	รองกรรมการผู้จัดการ สายงานปฏิบัติการ
4.	นายวรากร เตชะมนตรีกุล	รองกรรมการผู้จัดการ สายงานพัฒนา
5.	นางสาวภัทรา กันตะสีริพิทักษ์	รองกรรมการผู้จัดการ สายงานกลยุทธ์และการลงทุน
6.	นางวาทีณี จาตุรงค์กุล	รองกรรมการผู้จัดการ สายงานโครงการ
7.	นางสาวมารีสา <sup>(3)</sup> ชลทรัพย์	รองกรรมการผู้จัดการ สายงาน Customer Relations Management

### หมายเหตุ

- (1) นายวิจิต บ้านไกรทอง ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง กรรมการผู้จัดการ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 5 พฤษภาคม 2564 เป็นต้นไป
- (2) นายวิจิต บ้านไกรทอง กรรมการผู้จัดการ ได้มีหนังสือแจ้งความประสงค์มายังบริษัท เพื่อขอลาออกจากกรรมการดำรงตำแหน่ง กรรมการผู้จัดการ เนื่องจากติดภารกิจอื่น โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2564 เป็นต้นไป
- (3) นางสาวมารีสา ชลทรัพย์ ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง รองกรรมการผู้จัดการ สายงาน Customer Relations Management โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 5 พฤษภาคม 2564 เป็นต้นไป

## ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

- เป็นผู้กำกับดูแลปฏิบัติงานของฝ่ายจัดการและการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทในเครือ ให้เป็นไปตามนโยบาย แผนงานและงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และ/หรือคณะกรรมการอื่นๆ ของบริษัท ตลอดจนกำกับดูแลการบริหารกิจการของบริษัท ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ ข้อบังคับ นโยบาย ระเบียบ ข้อกำหนด คำสั่ง มติที่ประชุมผู้ถือหุ้น และ/หรือมติที่ประชุมคณะกรรมการและคณะกรรมการอื่นๆ ของบริษัททุกประการ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์การกำกับดูแลกิจการที่ดีตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือการมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายใต้ขอบเขตแห่งการมอบอำนาจ และ/หรือให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับบริษัท คำสั่ง หรือมติที่คณะกรรมการของบริษัท และ/หรือบริษัทได้กำหนดไว้
- ติดตามและประเมินผลการดำเนินงานของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากปัจจัยต่างๆ ไม่ว่าภายในและภายนอกบริษัท และเพื่อหาแนวทางในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารงานบริษัท
- พิจารณาการเข้าทำสัญญาเกี่ยวกับธุรกิจของบริษัทและสัญญาต่างๆ ซึ่งเป็นผลประโยชน์ต่อกิจการของบริษัทรวมทั้งกำหนดขึ้นตอนและวิธีการจัดทำสัญญาดังกล่าว
- พิจารณาผลกำไรและขาดทุนของบริษัท การเสนอจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลหรือเงินปันผลประจำปี เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทอนุมัติ
- พิจารณาจัดสรร เงินบำเหน็จ เงินรางวัล หรือผลตอบแทนต่างๆ ซึ่งได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว แก่พนักงานหรือลูกจ้างของบริษัท หรือบุคคลใดๆ ที่กระทำการกิจการให้บริษัท
- มีอำนาจอนุมัติธุรกรรมของบริษัทตามรายละเอียดจำนวนเงินที่ได้กำหนดไว้ในอำนาจดำเนินการ เช่น
  - รายการประเภทสินทรัพย์หรือบริการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีขนาดรายการไม่เกิน 1 ล้านบาทหรือไม่เกินร้อยละ 0.03 ของ NTA (จำนวนที่สูงกว่า)
  - รายการประเภทให้ช่วยเหลือทางการเงินกับบุคคลที่เกี่ยวข้องหรือกิจการที่เกี่ยวข้องที่บุคคลที่เกี่ยวข้องถือหุ้นมากกว่าบริษัทถือ โดยมีขนาดรายการไม่เกิน 100 ล้านบาท หรือไม่เกินร้อยละ 3 ของ NTA (แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า)
  - การขออนุมัติซื้อคอมพิวเตอร์ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้สำนักงาน เพื่อใช้ในการปฏิบัติงานที่มีวงเงินไม่เกิน 10 ล้านบาทต่อครั้ง เป็นต้น
  - การอนุมัติในการทำลายทรัพย์สิน หรือการตัดหนี้สูง หรือการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ออกจากบัญชีโดยไม่มีมูลค่าซากในวงเงินไม่เกิน 10 ล้านบาท
- ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมาย จากคณะกรรมการบริษัทเป็นคราวๆ ไป

## 3. เลขาธิการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีมติแต่งตั้งนายฉัตรชัย ช่อคอกกรัก ดำรงตำแหน่งเลขานุการบริษัท ซึ่งบุคคลดังกล่าวเป็นบุคคลผู้ทรงคุณวุฒิ มีความรู้ความสามารถ มีประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์และเป็นผู้มีความรับผิดชอบที่จะปฏิบัติหน้าที่เลขานุการบริษัทได้ ทั้งนี้ เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทเป็นไปตามกฎหมายและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของกลุ่มบริษัท

#### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของเลขานุการบริษัท

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

#### 4. ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน (CFO)

นายฉัตรชัย ช่อคอกกรัก เป็นผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน (Chief Financial Officer) โดยเริ่มปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงินของบริษัทตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 เป็นต้นมา และเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (กลต.) กำหนด

#### 5. ผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี

นายกอบชัย ชิดเชื้อสกุลชน เป็นผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี มีประสบการณ์ในการปฏิบัติงานด้านบัญชีเป็นระยะเวลามากกว่า 17 ปี โดยเริ่มปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชีของบริษัทตั้งแต่วันที่ 22 กรกฎาคม 2564 เป็นต้นมา และเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (กลต.) กำหนด

#### 6. คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

##### 1) คำตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

##### (ก) คำตอบแทนกรรมการบริษัท

สำหรับในปี 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนได้พิจารณาแล้ว โดยคำนึงถึงความเหมาะสมกับภาระหน้าที่ ความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย และเทียบเคียงได้กับคำตอบแทนกรรมการในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่อยู่ในอุตสาหกรรมและธุรกิจที่มีขนาดใกล้เคียงกัน ตลอดจนคำนึงถึงผลประโยชน์ ผลงาน สภาพแวดล้อมทางธุรกิจ และภาวะเศรษฐกิจโดยรวมแล้ว คณะกรรมการกำหนดคำตอบแทนจึงมีมติกำหนดคำตอบแทนคณะกรรมการสำหรับปี 2564 โดยมีรายละเอียดคำตอบแทนกรรมการ ดังนี้

ลำดับที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนเงิน (บาท)
1.	นายวิกรม คุ่มไฟโรจน์	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ	662,500
2.	พล.ต.อ.พัชรวาท วงษ์สุวรรณ	รองประธานกรรมการและกรรมการอิสระ	397,500
3.	พล.อ.อ.เพิ่มเกียรติ ลวงะมาลย์	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ	450,000
4.	พล.ต.อ.วีรพงษ์ ชื่นภักดี	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ และประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	463,750
5.	นายชู เฟิง เซ	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	463,750
6.	นายกวินธร อัดถาการ	กรรมการอิสระ	397,500
7.	พล.ต.ท.อิทธิพล อิทธิสารรณชัย	กรรมการอิสระ และกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	397,500
8.	นายเบน เตชะอุบล	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ประธานคณะกรรมการพิจารณาการลงทุน และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	360,000
9.	นายจิรศักดิ์ ผ่องหทัยกุล	กรรมการ	397,500
10.	นางสาวเจแอล อัง เคอเจีย	กรรมการ	397,500
11.	นายยู ชิง ชี	กรรมการ	397,500

#### หมายเหตุ

- (1) นายศุภกร พลกุล ซึ่งดำรงตำแหน่ง กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ และประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ของบริษัท ได้เสียชีวิตเมื่อวันที่ 11 มิถุนายน 2564 ทั้งนี้ คำตอบแทนของนายศุภกร พลกุล สำหรับปี 2564 คิดเป็นเงินทั้งหมด 240,000 บาท
- (2) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2564 ประชุมเมื่อวันที่ 8 กันยายน 2564 ได้มีมติแต่งตั้ง พล.อ.อ. เพิ่มเกียรติ ลวงะมาลย์ ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง กรรมการอิสระของบริษัท ให้ดำรงตำแหน่ง กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ แทนตำแหน่งที่ว่างลงของนายศุภกร พลกุล ซึ่งพ้นจากตำแหน่งกรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 8 กันยายน 2564 เป็นต้นไป

#### (ข) คำตอบแทนผู้บริหาร

บริษัทจ่ายคำตอบแทนให้แก่ผู้บริหารในรูปของเงินเดือน โบนัส เงินตอบแทนพิเศษ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 เป็นจำนวนเงินรวม 37,817,100 บาท และ 34,959,187 บาท ตามลำดับ

#### (2) คำตอบแทนอื่นๆ

##### (ก) เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทให้เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพของกรรมการที่อยู่ในฐานะเป็นพนักงานบริษัทและผู้บริหารระดับสูงของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 เป็นจำนวนเงินรวม 1,491,888 บาท และ 1,349,370 บาท ตามลำดับ

## 7. บุคลากร

### 1) จำนวนพนักงาน (ไม่รวมผู้บริหารตามนิยามของ กสท.)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีพนักงาน 96 คน โดยจำแนกตามสายงานต่างๆ มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับที่	ฝ่าย	จำนวนพนักงาน (คน)
1.	ฝ่ายกำกับดูแลกิจการ	1
2.	ฝ่ายสำนักประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	1
3.	ฝ่ายตรวจสอบภายใน	2
4.	สายงานโครงการ	25
5.	สายงานพัฒนา	6
6.	สายงานกลยุทธ์และการลงทุน	0
7.	สายงานขาย	8
8.	สายงานการตลาด	6
9.	สายงานบริการลูกค้าสัมพันธ์	13
10.	สายงานบัญชีและการเงิน	11
11.	สายงานปฏิบัติการ	23
12.	ส่วนงานปฏิบัติการ	25
	จำนวนพนักงานทั้งหมด	96

โดยจำแนกตามเพศ อายุ และระดับ มีรายละเอียดดังนี้

จำแนกตามเพศ	จำนวนพนักงาน (คน)	สัดส่วน (ร้อยละ)
เพศชาย	44	45.83
เพศหญิง	52	54.17
รวม	96	100.00

จำแนกตามอายุ	จำนวนพนักงาน (คน)	สัดส่วน (ร้อยละ)
น้อยกว่า 30 ปี	13	13.54
30 ถึง 50 ปี	73	76.04
มากกว่า 50 ปี	10	10.42
รวม	96	100.00



จำแนกตามระดับ	จำนวนพนักงาน (คน)	สัดส่วน (ร้อยละ)
Executive Director (รองกรรมการผู้จัดการ)	-	-
Senior Director (ผู้อำนวยการอาวุโส)	4	4.17
Director (ผู้อำนวยการ)	7	7.29
Assistant Director (ผู้ช่วยผู้อำนวยการ)	12	12.50
Senior Manager (ผู้จัดการอาวุโส)	14	14.58
Manager (ผู้จัดการ)	18	18.75
Assistant Manager (ผู้ช่วยผู้จัดการ)	13	13.54
Senior Associate (เจ้าหน้าที่อาวุโส)	15	15.62
Associate (เจ้าหน้าที่)	8	8.33
Staff (พนักงาน)	5	5.22
รวม	96	100.00

ทั้งนี้ ที่ผ่านมามีบริษัทไม่เคยมีปัญหากฎหมายเกี่ยวกับข้อพิพาทด้านแรงงานแต่อย่างใด

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

ค่าตอบแทนรวมของบุคลากรของบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 ประกอบด้วย เงินเดือน โบนัส ค่าล่วงเวลา เบี้ยเลี้ยง สวัสดิการ ค่าตอบแทนพิเศษและเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ จำนวนทั้งสิ้น 102,929,999 บาท และ 108,362,399 บาท ตามลำดับ

ค่าตอบแทน (หน่วย : บาท)	ปี 2564	ปี 2563
เงินเดือน โบนัส	98,830,500	87,399,043
ค่าล่วงเวลา เบี้ยเลี้ยง สวัสดิการ	1,300,375	1,310,381
ค่าตอบแทนพิเศษ	0	1,657,086
เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	2,799,124	2,282,766
รวม	102,929,999	92,649,276

### 3) นโยบายในการพัฒนาบุคลากร

บริษัทได้เล็งเห็นถึงความสำคัญของบุคลากรซึ่งเป็นทรัพยากรที่มีค่าและเป็นกลไกสำคัญที่จะทำให้บริษัทประสบความสำเร็จ จึงมีนโยบายในการพัฒนาบุคลากรของบริษัทให้มีความเป็นมืออาชีพ สามารถทำงานในปัจจุบันได้อย่างเต็มประสิทธิภาพและมีความพร้อม มีศักยภาพในการรองรับการเจริญเติบโตทางธุรกิจของบริษัทในอนาคตนอกจากนี้ยังเน้นให้บุคลากรของบริษัทมีความสามารถในการนำ เทคโนโลยีสารสนเทศและวิทยาการที่ทันสมัยมาใช้ประโยชน์อย่างเหมาะสม โดยส่งเสริมให้บริษัทเป็นองค์กรแห่งการเรียนรู้ สนับสนุน ให้บุคลากรได้มีโอกาสในการพัฒนาความรู้ความสามารถของตนเองผ่านการจัดฝึกอบรมภายในบริษัทและการจัดส่งบุคลากรเข้ารับการฝึกอบรมภายนอกอย่างสม่ำเสมอ

โดยที่ผ่านมามีการจัดฝึกอบรมภายในบริษัทเพื่อให้พนักงานมีความเข้าใจเกี่ยวกับธุรกิจของบริษัท ความคาดหวัง รวมทั้งเสริมสร้างทัศนคติ สร้างแรงจูงใจในการปฏิบัติงานให้แก่พนักงาน นอกจากนี้ บริษัทยังได้จัดส่งพนักงานเข้าอบรมในหลักสูตรต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงาน เพื่อเป็นการเพิ่มพูนทักษะให้แก่พนักงานอย่างต่อเนื่อง

ในปี 2564 ที่ผ่านมามีการจัดอบรมให้กับพนักงานได้ตามเป้าหมายและทั่วถึง โดยเป็นการจัดอบรมสัมมนาภายในองค์กร จำนวน 1 หลักสูตร ซึ่งหลักสูตรที่จัดขึ้นนั้นมีความคำนึงถึงความเหมาะสม สอดคล้องกับลักษณะงานของพนักงาน รวมถึงการพัฒนาพนักงาน เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการเติบโตในตำแหน่งหน้าที่ตามสายงานของแต่ละบุคคล และตอบสนองต่อเป้าหมาย และการเติบโตของบริษัทอย่างยั่งยืนต่อไป

สำหรับปี 2564 บริษัทใช้งบประมาณในการพัฒนาพนักงาน จำนวน 10,000 บาท เฉลี่ยงบประมาณการฝึกอบรมประมาณ 438 บาท ต่อคน รายละเอียดจำนวนชั่วโมง ดังนี้

ชั่วโมงการฝึกอบรมปี 2564 (ข้อมูลถึง 31 ธันวาคม 2564)			
ชื่อหลักสูตร	จำนวนชั่วโมงการฝึกอบรม	จำนวนพนักงานทั้งหมด	จำนวนชั่วโมงอบรม (เฉลี่ยชั่วโมง/คน)
พัฒนาบุคลากรในการทำงาน	7	23	7

# ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท

รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่รายใหญ่ 10 อันดับแรก ณ วันที่ 15 มีนาคม 2565

ลำดับที่	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละของจำนวนหุ้นทั้งหมด
1.	นายเบน เตชะอุบล	1,897,626,424	22.96
2.	นายสดาวุธ เตชะอุบล	873,180,191	10.56
3.	บริษัท คันทรี กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	747,954,100	9.05
4.	นายทอมมี เตชะอุบล	648,373,845	7.84
5.	นายจิรศักดิ์ ผ่องหทัยกุล	268,548,385	3.25
6.	N.C.B.TRUST LIMITED-NORGES BANK 1	245,149,800	2.97
7.	LGT BANK (SINGAPORE) LTD	213,891,000	2.59
8.	นายทรงชัย อัจฉริยทรัพย์ชัย	174,440,400	2.11
9.	ผาแดงอินดิสทรี จำกัด (มหาชน)	161,299,600	1.95
10.	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	143,832,122	1.74

ที่มา: รายงานรายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ตามทะเบียนผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2565 จัดทำโดยบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

## นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทมีนโยบายจ่ายเงินปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะของบริษัทหลังหักภาษีเงินได้ นิติบุคคลเงินสำรองตามกฎหมาย และเงินสำรองต่างๆ ทั้งหมด อย่างไรก็ตาม บริษัทอาจกำหนดให้การจ่ายเงินปันผลมีอัตราน้อยกว่าอัตราที่กำหนดข้างต้นได้ โดยขึ้นอยู่กับความจำเป็นในการใช้เงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงาน การขยายธุรกิจ และปัจจัยอื่นๆที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัท ทั้งนี้ มติของคณะกรรมการบริษัทที่อนุมัติให้จ่ายเงินปันผลจะต้องถูกนำเสนอเพื่อขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่เป็นการจ่ายปันผลระหว่างกาลซึ่งคณะกรรมการบริษัทมีอำนาจอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้และจะดำเนินการรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรับทราบในการประชุมต่อไป

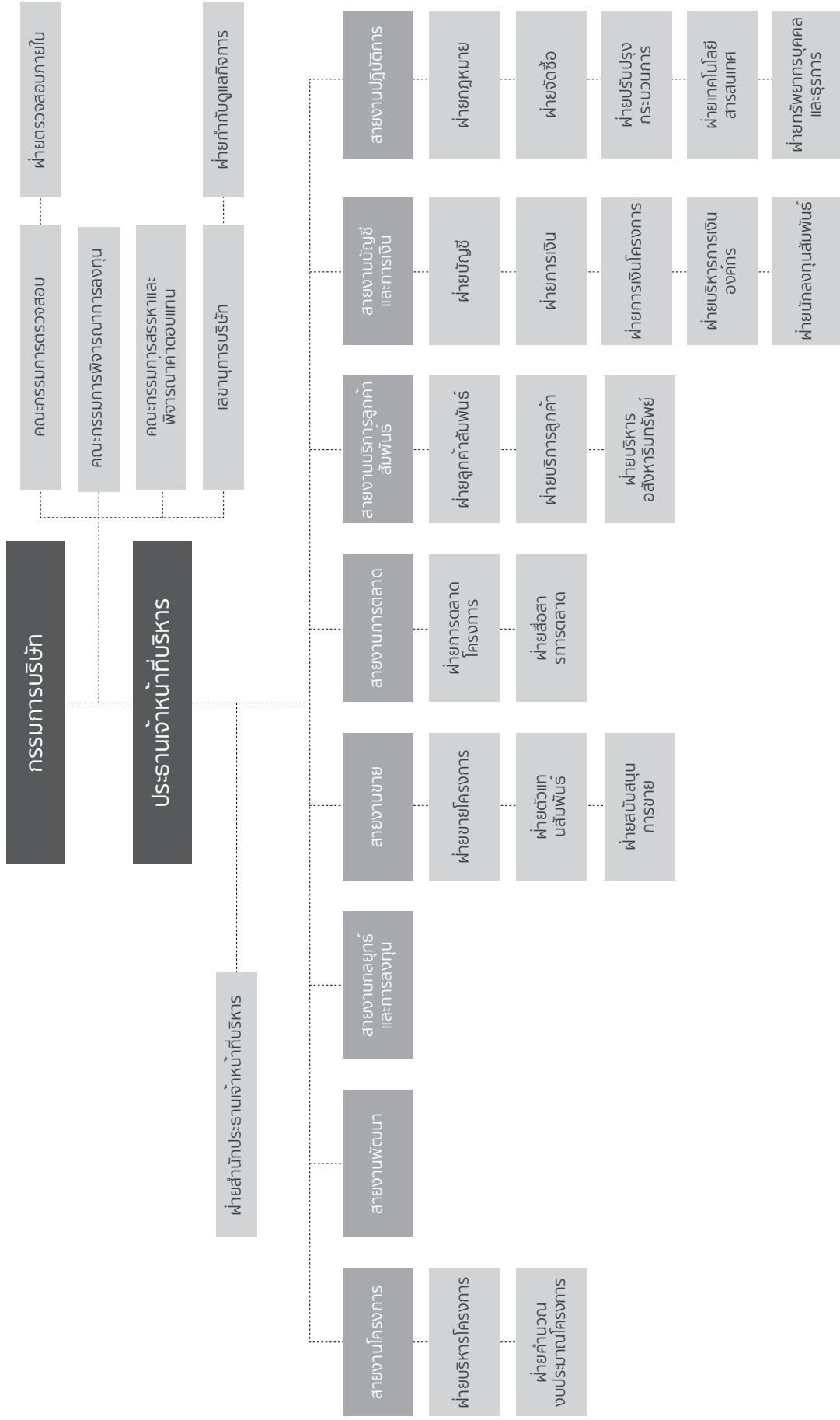
บริษัทย่อยของบริษัทมีนโยบายในการจ่ายปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินของบริษัทย่อย หลังหักภาษีเงินได้ นิติบุคคลเงินสำรองตามกฎหมาย และเงินสำรองต่างๆ ทั้งหมด โดยจะพิจารณาประกอบกับกระแสเงินสด สถานะทางการเงิน สภาพคล่อง และแผนการลงทุนในแต่ละช่วงเวลาด้วย

## ข้อมูลการจ่ายเงินปันผลย้อนหลัง 3 ปี

-ไม่มี-

# โครงสร้างองค์กร บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

โครงสร้างองค์กร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เป็นดังต่อไปนี้



# ประวัติคณะกรรมการบริษัท

## นายวิกรม คุ้มไฟโรจน์

ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ

อายุ : 75 ปี

จำนวนปีที่เป็นกรรมการ :

15 ปี 7 เดือน

(วันเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ 30 พฤษภาคม 2549)

การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564) :

ของตนเอง

คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ

- ไม่มี -

- ไม่มี -

คุณวุฒิทางการศึกษา :

- ปริญญาตรีบัณฑิตกิตติมศักดิ์ 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)
- อักษรศาสตรบัณฑิต สาขาวิชาประวัติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (2509)

ประวัติการอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่

และทักษะของการเป็นกรรมการ :

- 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 Program รุ่นที่ 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)

2558 ถึง 2559

- กรรมการบริษัท ประธานคณะกรรมการบรรษัทภิบาลและกรรมการในคณะกรรมการบริหารบริษัท บางจากปิโตรเลียม จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น :

2555 ถึง 2559

- กรรมการ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและกำหนด  
ค่าตอบแทน สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ  
ตลาดหลักทรัพย์

2550 ถึง ปัจจุบัน

- ที่ปรึกษากิตติมศักดิ์ หอการค้าอังกฤษ

2546 ถึง 2549

- เอกอัครราชทูต ณ กรุงลอนดอน สหราชอาณาจักร และ  
เอกอัครราชทูต ณ กรุงดับลิน สาธารณรัฐไอร์แลนด์

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร :

- ไม่มี -

## พล.ต.อ.พัชรวาท วงษ์สุวรรณ

รองประธานกรรมการและกรรมการอิสระ

อายุ : 72 ปี

จำนวนปีที่เป็นกรรมการ :

4 ปี 2 เดือน

(วันเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ 22 กันยายน 2560)

การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564) :

ของตนเอง

- ไม่มี -

คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ

- ไม่มี -

คุณวุฒิทางการศึกษา :

- หลักสูตรป้องกันราชอาณาจักรภาครัฐ เอกชน และการเมือง (วปม.) รุ่น 2  
- ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต (พัฒนาสังคม) มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์  
- นักเรียนนายร้อยตำรวจ รุ่นที่ 25 โรงเรียนนายร้อยตำรวจ

ประวัติการอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่

และทักษะของการเป็นกรรมการ :

- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) 2560  
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

การดำรงตำแหน่งในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น :

2559 ถึง ปัจจุบัน

- กรรมการอิสระ และประธานกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและ  
สรรหากรรมการ และกรรมการความรับผิดชอบต่อสังคมและการพัฒนา  
บริษัท เจริญโภคภัณฑ์อาหาร จำกัด (มหาชน)

2557 ถึง ปัจจุบัน

- กรรมการอิสระ และกรรมการบริหารความเสี่ยง  
บริษัท พลังงานบริสุทธิ์ จำกัด (มหาชน)

2556 ถึง ปัจจุบัน

- กรรมการอิสระ ประธานกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา  
- กรรมการ และกรรมการกำกับดูแลความยั่งยืนและบรรษัทภิบาล  
บริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น :

2557 ถึง ปัจจุบัน

- สมาชิกสภานิติบัญญัติแห่งชาติ สภานิติบัญญัติแห่งชาติ

2551

- ผู้บัญชาการตำรวจแห่งชาติ สำนักงานตำรวจแห่งชาติ

2548

- รองผู้บัญชาการตำรวจแห่งชาติ สำนักงานตำรวจแห่งชาติ

2545

- ผู้ช่วยผู้บัญชาการตำรวจแห่งชาติ สำนักงานตำรวจแห่งชาติ

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร :

- ไม่มี -

## พล.อ.อ.เพิ่มเกียรติ ลวงะมาลัย

กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ

อายุ : 69 ปี

จำนวนปีที่เป็นการกรรมการ :

8 ปี 2 เดือน

(วันเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ 29 ตุลาคม 2556)

3 เดือน

(วันเข้าดำรงตำแหน่งประธานกรรมการตรวจสอบ 8 กันยายน 2564)

การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564) :

ของตนเอง

คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ

คุณวุฒิทางการศึกษา :

- ไม่มี -

- ไม่มี -

- ปริญญาโท พัฒนบริหารศาสตรมหาบัณฑิต

สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์

- ปริญญาตรี วิทยาศาสตร์บัณฑิต โรงเรียนนายเรืออากาศ

ประวัติการอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่

และทักษะของการเป็นกรรมการ :

- ไม่มี -

การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น :

2561 ถึง ปัจจุบัน

- กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ

บริษัทหลักทรัพย์ คันทรี 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 -

## พล.ต.อ.วิรพงษ์ ชื่นภักดี

กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ  
และกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

อายุ : 63 ปี

จำนวนปีที่เป็นการกรรมการ :

12 ปี 6 เดือน

(วันเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ 18 พฤษภาคม 2552)

การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564) :

ของตนเอง

คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ

คุณวุฒิทางการศึกษา :

- ไม่มี -

- ไม่มี -

- ปริญญาโท สาขาพัฒนาบริหารศาสตร์ สถาบันบัณฑิต  
พัฒนาบริหารศาสตร์

- ปริญญาโท สาขารัฐประศาสนศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

- รัฐประศาสนศาสตร์บัณฑิต โรงเรียนนายร้อยตำรวจ

ประวัติการอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่

และทักษะของการเป็นกรรมการ :

- 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 ประธานกรรมการด้าน

การกำกับดูแลกิจการที่ดี และกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

บริษัท คันทรี กรุ๊ป โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

2557 ถึง ปัจจุบัน

- กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ

ธนาคารไอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน)

2554 ถึง ปัจจุบัน

- กรรมการ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการพิจารณาคำตอบแทน

บริษัท ไทยฮั่ว ยางพารา จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น :

2561 ถึง ปัจจุบัน

- กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ

บริษัท ไทร เบคก้า เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด

2560 ถึง ปัจจุบัน

- ประธานกรรมการ บริษัท อรินสิริ แลนด์ จำกัด

2558 ถึง ปัจจุบัน

- กรรมการ บริษัท ริชแลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

2553 ถึง ปัจจุบัน

- กรรมการ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการพิจารณาคำตอบแทน

บริษัท หนังสือพิมพ์ ชินเสียน เยอะเป้า จำกัด

2543 ถึง ปัจจุบัน

- กรรมการ บริษัท ฟุสสิน อุตสาหกรรมเหมืองแร่ (ประเทศไทย) จำกัด

2545 ถึง ปัจจุบัน

- กรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ กรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ

มูลนิธิบุญยะจินดา 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 -

## นายชู เฟิง เซ กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ

อายุ :	54 ปี
จำนวนปีที่เป็นการกรรมการ :	12 ปี 7 เดือน (วันเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ 1 พฤษภาคม 2552) กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
ตำแหน่งที่จะเสนอเลือกตั้ง	
การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564) :	
ของตนเอง	- ไม่มี -
คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	- ไม่มี -
คุณวุฒิทางการศึกษา :	- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี Science in Electrical Engineering, the Cooper Union, USA
ประวัติการอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ และทักษะของการเป็นกรรมการ :	- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 123/2552 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น :	- ไม่มี -
การดำรงตำแหน่งในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น :	
2548 ถึง ปัจจุบัน	- รองกรรมการผู้จัดการ บริษัท มาร์จินอล จำกัด
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร :	- ไม่มี -

## นายกวีธ อดตาก

กรรมการอิสระ

อายุ : 47 ปี

จำนวนปีที่เป็นการกรรมการ :

12 ปี 7 เดือน

(วันเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ 1 พฤษภาคม 2552)

การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564) :

ของตนเอง

คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ

- ไม่มี -

- ไม่มี -

คุณวุฒิทางการศึกษา :

- ปริญญาโท ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ

สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

- ปริญญาตรี Mechanical Engineering with Business Management  
(Hons), University of Sussex Brighton, UK

ประวัติการอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่

และทักษะของการเป็นกรรมการ :

- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 123/2552  
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น :

2554 ถึง ปัจจุบัน

- กรรมการ และกรรมการบริหารความเสี่ยง

บริษัท พรุเด็นเชียล ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น :

2545 ถึง ปัจจุบัน

- กรรมการ บริษัท อาร์ทลิงค์ จำกัด

2542 ถึง ปัจจุบัน

- รองประธานกรรมการ มูลนิธิศาสตราจารย์บุญชนะ –  
ท่านผู้หญิงแฉะ อดตาก เพื่อการศึกษาและวิจัย

2553 ถึง 2558

- ประธานกรรมการ บริษัท เอกโค 360 จำกัด

2549 ถึง 2553

- กรรมการผู้จัดการ บริษัท โอโซน เทคโนโลยี จำกัด

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร :

- ไม่มี -

## พล.ต.ท.อิทธิพล อิทธิสารรณชัย

กรรมการอิสระและกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

อายุ : 54 ปี

จำนวนปีที่เป็นการกรรมการ :

6 ปี 8 เดือน

(วันเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ 30 เมษายน 2558)

3 เดือน

(วันเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการสรรหาและพิจารณา)

การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564) :

ของตนเอง

- ไม่มี -

คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ

- ไม่มี -

คุณวุฒิทางการศึกษา :

- รัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยเคนทักกีสเตต สหรัฐอเมริกา

- รัฐประศาสนศาสตรบัณฑิต โรงเรียนนายร้อยตำรวจ (นรต. 43)

ประวัติการอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่  
และทักษะของการเป็นกรรมการ :

- หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักร วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร รุ่นที่ 63 (วปอ.63)

- หลักสูตรนักรับบริหาร 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 :

2564 ถึง ปัจจุบัน

- ผู้บัญชาการสำนักงานกำลังพล สำนักงานตำรวจแห่งชาติ

2563 ถึง 2564

- รองผู้บัญชาการตำรวจนครบาล สำนักงานตำรวจแห่งชาติ

2560 ถึง 2563

- รองผู้บัญชาการสำนักงานตรวจคนเข้าเมือง สำนักงานตำรวจแห่งชาติ

2559 ถึง 2560

- ผู้บังคับการตำรวจภูธรจังหวัดนครปฐม ตำรวจภูธรภาค 7  
สำนักงานตำรวจแห่งชาติ

2557 ถึง 2559

- ผู้บังคับการตำรวจภูธรจังหวัดนครนายก ตำรวจภูธรภาค 2  
สำนักงานตำรวจแห่งชาติ

2556 ถึง 2557

- ผู้บังคับการอำนวยการ สำนักงานส่งกำลังบำรุง สำนักงานตำรวจแห่งชาติ

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร :

- ไม่มี -



## นายเบน เตชะอุบล

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม  
กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน  
ประธานกรรมการพิจารณาการลงทุน  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

อายุ : 42 ปี

จำนวนปีที่เป็นการกรรมการ :

12 ปี 3 เดือน

(วันเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ 9 กันยายน 2552)

การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 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

ประวัติการอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่

และทักษะของการเป็นกรรมการ :

- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 123/2552 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น :

- ไม่มี -

การดำรงตำแหน่งในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น :

มิถุนายน 2564 ถึง ปัจจุบัน

- กรรมการ บริษัท เออร์เบิน รีสอร์ท โฮเทล จำกัด

มิถุนายน 2564 ถึง ปัจจุบัน

- กรรมการ บริษัท วอเตอร์ฟร้อนท์ โฮเทล จำกัด

2561 ถึง ปัจจุบัน

- กรรมการ บริษัท คันทรี สเตท จำกัด

2557 ถึง ปัจจุบัน

- กรรมการ บริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเดนซ์ จำกัด

2556 ถึง ปัจจุบัน

- กรรมการ บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด

2556 ถึง ปัจจุบัน

- กรรมการ บริษัท บีซีอีจี คันทรี กรุป เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด

2556 ถึง ปัจจุบัน

- กรรมการ บริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์ทเนอร์ส จำกัด

2556 ถึง 2562

- กรรมการ บริษัท ซีจีดี ดาต้า จำกัด

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร :

- ไม่มี -

## นายจิรศักดิ์ พ่องภัยกุล

กสสมการ

อายุ : 51 ปี

จำนวนปีที่เป็นการกรรมการ :

11 ปี 8 เดือน

(วันเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ 29 เมษายน 2553)

การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564) :

ของตนเอง

268,548,385 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 3.25

คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ

- ไม่มี -

คุณวุฒิทางการศึกษา :

- ปริญญาตรี สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยกรุงเทพ

ประวัติการอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่

และทักษะของการเป็นกรรมการ :

- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 89/2554  
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น :

- ไม่มี -

การดำรงตำแหน่งในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น :

- ไม่มี -

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร :

- ไม่มี -

## นางสาวเจแอล อัง เกอเจีย

กสสมการ

อายุ : 42 ปี

จำนวนปีที่เป็นการกรรมการ :

10 ปี 11 เดือน

(วันเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ 1 เมษายน 2553)

การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564) :

ของตนเอง

26,382,500 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 1.39

คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ

- ไม่มี -

คุณวุฒิทางการศึกษา :

- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ Imperial College London

- ปริญญาตรี สาขาสถาปัตยกรรมศาสตร์ University College London

ประวัติการอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่

และทักษะของการเป็นกรรมการ :

- ไม่มี -

การดำรงตำแหน่งที่สำคัญในบริษัทที่ผ่านมา :

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 ชี

กสสมการ

อายุ : 37 ปี

จำนวนปีที่เป็นการกรรมการ :

6 ปี 8 เดือน

(วันเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ 30 เมษายน 2558)

การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564) :

ของตนเอง

142,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 1.718

คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ

- ไม่มี -

คุณวุฒิทางการศึกษา :

- ปริญญาตรี Business, Marketing and Advertising,  
University of Technology, ซิดนีย์ ประเทศออสเตรเลีย

ประวัติการอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่

และทักษะของการเป็นกรรมการ :

- 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 :

2554 ถึง ปัจจุบัน

- ผู้ก่อตั้งและกรรมการ Providore Global Australia

2551 ถึง ปัจจุบัน

- ผู้ก่อตั้ง Ancardi, Hong Kong

2549 ถึง ปัจจุบัน

- กรรมการ Ancardi Capital

2561 ถึง 2563

- ผู้ก่อตั้งและกรรมการ Epic Capital

2559 ถึง 2563

- ผู้ก่อตั้งและกรรมการ ED Ventures Ltd

2558 ถึง 2563

- ผู้ก่อตั้งและกรรมการ Campfire

2555 ถึง 2563

- กรรมการ Nikuya 298

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร :

- ไม่มี -



## นายจักรชัย ช่อดอกกรัก

เลขานุการบริษัทและหัวหน้างานกำกับดูแล  
คณะกรรมการพิจารณาการลงหุ้น  
รองกรรมการผู้จัดการ ส่วนงานบัญชีและการเงิน  
ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน

อายุ : 38 ปี

จำนวนปีที่ดำรงตำแหน่ง :

9 ปี 7 เดือน

(วันเข้าดำรงตำแหน่ง 28 พฤษภาคม 2555)

การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564) :

ของตนเอง

คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ

คุณวุฒิทางการศึกษา :

- ไม่มี -

- ไม่มี -

- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยมหิดล

- ปริญญาตรี สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ

ประวัติการอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่

และทักษะของการเป็นกรรมการ :

- หลักสูตร Company Reporting Program (CRP) รุ่นที่ 14/2016  
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

- หลักสูตร Company Secretary Program (CSP) รุ่นที่ 67/2015  
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น :

- ไม่มี -

การดำรงตำแหน่งในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น :

2557 ถึง ปัจจุบัน

2556 ถึง 2562

2552 ถึง 2555

- กรรมการ บริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์تنเนอร์ส จำกัด

- กรรมการ บริษัท ซีจีดี ดาต้า จำกัด

- ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน บริษัท ออสสิริส จำกัด

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร :

- ไม่มี -

# ประวัติคณะผู้บริหาร

## นายสุกฤษฎี จิตติงจุลลาภ

รองกรรมการผู้จัดการ สายงานปฏิบัติการ

อายุ : 46 ปี

จำนวนปีที่ดำรงตำแหน่ง :

4 ปี 10 เดือน

(วันเข้าดำรงตำแหน่ง 1 กุมภาพันธ์ 2560)

การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564) :

ของตนเอง

720,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.0087

คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ

- ไม่มี -

คุณวุฒิทางการศึกษา :

- ปริญญาโท คณะบริหารธุรกิจ สาขาการจัดการ มหาวิทยาลัย  
ศรีนครินทรวิโรฒประสานมิตร

ประวัติการอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่

- ไม่มี -

และทักษะของการเป็นกรรมการ :

การดำรงตำแหน่งที่สำคัญในบริษัทที่ผ่านมา :

2557 ถึง 2560

- ผู้อำนวยการ สายงานบัญชีและการเงิน

การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น :

2551 ถึง 2557

- ผู้อำนวยการ สายงานวางแผนและวิเคราะห์ทางการเงิน  
ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น :

2560 ถึง ปัจจุบัน

- กรรมการ บริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเดนซ์ จำกัด

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร :

- ไม่มี -

## นายวรกร เตชะมนตรีกุล

### รองกรรมการผู้จัดการ ส่วนงานพัฒนา

อายุ : 42 ปี

จำนวนปีที่ดำรงตำแหน่ง :

5 ปี 11 เดือน

(วันเข้าดำรงตำแหน่ง 1 มกราคม 2559)

การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564) :

ของตนเอง

- ไม่มี -

คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ

- ไม่มี -

คุณวุฒิทางการศึกษา :

- ปริญญาโท สาขาสถาปัตยกรรมศาสตร์ Savannah College of Art and Design, USA

- ปริญญาตรี สาขาสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประวัติการอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่

- ไม่มี -

และทักษะของการเป็นกรรมการ :

การดำรงตำแหน่งที่สำคัญในบริษัทที่ผ่านมา :

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 กันตะสีริพิทักษ์

รองกรรมการผู้จัดการ สายงานกลยุทธ์และการลงทุน

อายุ : 38 ปี

จำนวนปีที่ดำรงตำแหน่ง :

5 ปี 7 เดือน

(วันเข้าดำรงตำแหน่ง 16 พฤษภาคม 2559)

การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564) :

ของตนเอง

- ไม่มี -

คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ

- ไม่มี -

คุณวุฒิทางการศึกษา :

- ปริญญาตรี Commerce, University of Melbourne, Australia

ประวัติการอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่

- ไม่มี -

และทักษะของการเป็นกรรมการ :

การดำรงตำแหน่งที่สำคัญในบริษัทที่ผ่านมา :

- ไม่มี -

การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น :

- ไม่มี -

การดำรงตำแหน่งในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น :

ธันวาคม 2560 ถึง ปัจจุบัน

- กรรมการ บริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเดนซ์ จำกัด

2557 ถึง 2559

- รองประธานกรรมการ ส่วนงานลงทุนและโครงการ

บริษัท วินเวสต์เม้นท์ จำกัด

2555 ถึง 2557

- ผู้บริหาร ส่วนงานลงทุน บริษัท แคปปิตอล แอดไวซอรี่ จำกัด

2550 ถึง 2554

- ผู้บริหาร ส่วนงานวาณิชธนกิจ

บริษัท หลักทรัพย์ แมคควอรี (ประเทศไทย) จำกัด

2549 ถึง 2550

- นักวิเคราะห์ ส่วนงานตลาดทุน บริษัทหลักทรัพย์ ไทยพาณิชย์ จำกัด

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร :

- ไม่มี -



## นางวาทินี จาตุรงคกุล

รองกรรมการผู้จัดการ ส่วนงานโครงการ

อายุ : 42 ปี

จำนวนปีที่ดำรงตำแหน่ง :

2 ปี 11 เดือน

(วันเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ 1 มกราคม 2562)

การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564) :

ของตนเอง

- ไม่มี -

คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ

- ไม่มี -

คุณวุฒิทางการศึกษา :

- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ, Texas A&M Commerce

- ปริญญาตรี วิทยาศาสตร์บัณฑิต สาขาสถาปัตยกรรม

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

ประวัติการอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่

- ไม่มี -

และทักษะของการเป็นกรรมการ :

การดำรงตำแหน่งที่สำคัญในบริษัทที่ผ่านมา :

2561 ถึง 2562

- ผู้อำนวยการอาวุโส ส่วนงานโครงการ

2558 ถึง 2561

- ผู้อำนวยการ ส่วนงานโครงการ

การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น :

- ไม่มี -

การดำรงตำแหน่งในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น :

2550 ถึง 2558

- ผู้จัดการโครงการอาวุโส บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แอ็ดไวซอรี จำกัด

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร :

- ไม่มี -

## นางสาวมารีสา ชลทรัพย์

รองกรรมการผู้จัดการ สายงาน CUSTOMER RELATIONS MANAGEMENT

อายุ : 41 ปี

จำนวนปีที่ดำรงตำแหน่ง :

7 เดือน

(วันเข้าดำรงตำแหน่งผู้บริหาร 1 พฤษภาคม 2564)

การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564) :

ของตนเอง

- ไม่มี -

คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ

- ไม่มี -

คุณวุฒิทางการศึกษา :

- Bachelor's degree in Business Administration (International Program), Thammasat University
- Accredited Studies (University Exchange Student Scholarship Program), University of Texas, Austin, USA
- Master Degree - Sasin School of Management, Chulalongkorn University
- Accredited Studies (Sasin Exchange Program), ESSEC Business School, Paris, France

ประวัติการอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่  
และทักษะของการเป็นกรรมการ :

- Executive Development Program (EDP), TLCA Executive Development Program 2016

การดำรงตำแหน่งที่สำคัญในบริษัทที่ผ่านมา :

2561 ถึง 2564

- รองกรรมการผู้จัดการ ฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์

การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น :

2554 ถึง 2561

- Senior Vice President, Sales and Marketing Department

การดำรงตำแหน่งในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น :

- ไม่มี -

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร :

- ไม่มี -

## นายกอบชัย ชิดเชื้อสกุลชน

ผู้อำนวยการ ส่วนงานบัญชีและการเงินของบริษัท  
ซึ่งเป็นผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี

อายุ : 42 ปี

จำนวนปีที่ดำรงตำแหน่ง :

5 ปี 3 เดือน

(วันเข้าดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการ 16 กันยายน 2559)

3 เดือน

(วันเข้าดำรงตำแหน่งผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี 8 กันยายน 2564)

การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564) :

ของตนเอง

คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ

- ไม่มี -

- ไม่มี -

คุณวุฒิทางการศึกษา :

- ปริญญาตรี สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

- ปริญญาโท สาขาการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประวัติการอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่

และทักษะของการเป็นกรรมการ :

- TFRS 9 เครื่องมือทางการเงิน (หลักการนำไปใช้ และตัวอย่าง  
ประกอบความเข้าใจ)

- เจาะลึกมาตรฐานการบัญชีเกี่ยวกับสินทรัพย์

- อบรมเกี่ยวกับแนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรน ชั่วคราว  
สำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์  
การแพร่ระบาด ของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)

การดำรงตำแหน่งที่สำคัญในบริษัทที่ผ่านมา :

- ไม่มี -

การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น :

- ไม่มี -

การดำรงตำแหน่งในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น :

2548 ถึง 2559

- ตำแหน่งล่าสุด ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายตรวจสอบบัญชี  
บริษัทติลอยท์ หูซ โธมัส ไซยัค สอบบัญชี จำกัด

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร :

- ไม่มี -

## นางสาวอัญชลี ศรีวิวัฒนกุล

ผู้จัดการอาวุโส สำนักตรวจสอบภายใน และ  
เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

อายุ : 46 ปี

จำนวนปีที่ดำรงตำแหน่ง :

15 ปี 7 เดือน

(วันเข้าดำรงตำแหน่ง 1 มิถุนายน 2549)

การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564) :

ของตนเอง

466 หุ้น

คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ

- ไม่มี -

คุณวุฒิทางการศึกษา :

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาการบัญชี

มหาวิทยาลัยรามคำแหง

- ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยกรุงเทพ

ประวัติการอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่

และทักษะของการเป็นกรรมการ :

พฤศจิกายน 2564

- เสวนาออนไลน์ : โครงการอบรมความรู้ด้านการบัญชีนิติวิทยา  
สภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์

พฤศจิกายน 2564

- เสวนาออนไลน์ : Practical Issues สำหรับการสอบบัญชีภายใต้ภาวะ

Work from Anywhere ในช่วง COVID-19

สภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์

ตุลาคม 2564

- เสวนาออนไลน์ : การตรวจสอบทุจริตในโลกยุคดิจิทัล

สมาคมผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย

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

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 ลาบอแรตอรีส์ จำกัด

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร :

- ไม่มี -



# รายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหุ้นของ กรรมการและผู้บริหารในปี 2564

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

	รายชื่อ	ตำแหน่ง	หุ้นสามัญ (สัดส่วน (%))		เปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น/(ลดลง) ในปี 2564
			31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	
1.	นายวิกรม คุ่มไพโรจน์ คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ	-	-	-
2.	พล.ต.อ.พัชรวาท วงษ์สุวรรณ คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	รองประธานกรรมการและกรรมการอิสระ	-	-	-
3.	พล.อ.อ.เพิ่มเกียรติ ถนอมะมาลย์ คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ	-	-	-
4.	พล.ต.อ. วีรพงษ์ ชื่นักดิ์ คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	-	-	-
5.	นายชู เฟิง เซ คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	-	-	-
6.	นายวินัย อัครถาวร คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	กรรมการอิสระ	-	-	-
7.	พล.ต.ท.อิทธิพล อิทธิสารรณชัย คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	กรรมการอิสระ	-	-	-
8.	นายเบน เตชชอุบล คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	1,897,626,424 (22.96%)	1,897,626,424 (22.96%)	-
9.	นายจิรศักดิ์ ผ่องหทัยกุล คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	กรรมการ	268,548,385 (3.25%)	268,548,385 (3.25%)	-
10.	นางสาวเจแอล อังเคอเจีย คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	กรรมการ	20,275,487 (0.24%)	15,189,287 (0.18%)	5,086,200 (0.06%)
11.	นายยู ชิง ซี คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	กรรมการ	142,000,000 (1.718%)	142,000,000 (1.718%)	-
12.	นายฉัตรชัย ช็อคอกรัก คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	เลขานุการบริษัท และรองกรรมการ ผู้จัดการ สายงานบัญชีและการเงิน	-	-	-
13.	นายสุทธิพันธุ์ จิตติจรุงลาภ คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	รองกรรมการผู้จัดการ สายงานปฏิบัติการ	720,000 (0.0087%)	720,000 (0.0087%)	-
14.	นายวรากร เตชะมนตรีกุล คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	รองกรรมการผู้จัดการ สายงานพัฒนา	-	-	-
15.	นางสาวภัทรา กันตะสิริพิทักษ์ คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	รองกรรมการผู้จัดการ สายงานลงทุน	-	-	-
16.	นางวาทีณี จาตุรงค์กุล คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	รองกรรมการผู้จัดการ สายงานโครงการ	-	-	-
17.	นางสาวมารีสา ชลทรัพย์ <sup>(1)</sup> คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	รองกรรมการผู้จัดการ สายงาน Customer Relations Management	-	-	-

## หมายเหตุ

(1) นางสาวมารีสา ชลทรัพย์ ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง รองกรรมการผู้จัดการ สายงาน Customer Relations Management โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 5 พฤษภาคม 2564 เป็นต้นไป

# นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

ความตั้งใจของเราคือ มอบประสบการณ์ที่มีความหมายมากกว่าอสังหาริมทรัพย์ ความมุ่งมั่นของเราคือ การให้โครงการของเราสร้างมาตรฐานใหม่ของความเป็นเลิศ

## 1. ประวัติความเป็นมาของ CGD

บริษัท คันทรี กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") ก่อตั้งเมื่อวันที่ 8 มิถุนายน 2525 และได้เข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (mai) ในวันที่ 25 มิถุนายน 2550 ต่อมาบริษัทเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท คันทรี กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ในเดือนพฤษภาคม 2553 หลังจากนั้นบริษัทได้ย้ายหลักทรัพย์ของบริษัทที่จดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (mai) ไปยังตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) โดยหุ้นของบริษัทเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) ในวันที่ 30 กันยายน 2557 เป็นต้นมา ชื่อย่อหลักทรัพย์ของบริษัทคือ "CGD" หมวดยุทธกิจของบริษัทคือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

## 2. การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา สรุปได้ดังนี้

ปี/เดือน	เหตุการณ์สำคัญ
<b>ปี 2562</b>	
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)
เดือนเมษายน	<p>ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562 เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2562 ได้มีมติสำคัญดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"><li>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</li><li>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</li><li>อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 826,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาทเพื่อเสนอขายต่อบุคคลในวงจำกัดตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) รวมถึงอนุมัติการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้อง</li><li>อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับของบริษัทข้อ 27 และข้อ 36 ในเรื่องการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นโดยผู้ถือหุ้นของบริษัท</li></ul>
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 และ 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
<b>ปี 2563</b>	
เดือนกุมภาพันธ์	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2563 ได้อนุมัติให้บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้ในวงเงินเพิ่มเติมจำนวน 2,000,000,000.- (สองพันบาทล้าน) บาท (เมื่อรวมกับวงเงินเดิมตามมติที่ประชุมสามัญ ผู้ถือหุ้น ประจำปี 2560 แล้ว บริษัทจะมีวงเงินสำหรับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ทั้งสิ้นไม่เกิน 7,000,000,000 (เจ็ดพันล้าน) บาท หรือในสกุลเงินอื่นในอัตราที่เทียบเท่า ณ ขณะใดขณะหนึ่ง (Revolving Basis)

ปี/เดือน	เหตุการณ์สำคัญ
ปี 2564	
เดือนมกราคม	<p>ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2564 ได้มีมติสำคัญดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>อนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ซึ่งเข้าข่ายรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยบริษัท แลนด์มาร์ค โอลด์ดิงส์ จำกัด ("LH") (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยโดยตรงที่บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 70 ของหุ้นทั้งหมด) ขายหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท ทั้ง 2 บริษัท ดังต่อไปนี้ ให้กับบริษัท ผาแดงอินดัสทรี จำกัด (มหาชน) ("PDI") ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท <ol style="list-style-type: none"> <li>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 <ul style="list-style-type: none"> <li>ณ วันที่เข้าทำรายการ ขายหุ้นจำนวน 99,450,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 51 ของหุ้นทั้งหมดของ WFH ในราคาขายหุ้นละ 10 บาท คิดเป็นมูลค่ารวม 994,500,000 บาท</li> <li>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</li> </ul> </li> </ol> </li> </ul> <p>ทั้งนี้ หลังจาก WFH จดทะเบียนจัดตั้งขึ้น และจะเข้าซื้อและรับโอนสินทรัพย์ เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพมหานคร ทั้งหมดจาก LH</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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 <ul style="list-style-type: none"> <li>ณ วันที่เข้าทำรายการ ขายหุ้นจำนวน 181,050,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 51 ของหุ้นทั้งหมดของ URH ในราคาขายหุ้นละ 10 บาท คิดเป็นมูลค่ารวม 1,810,500,000 บาท</li> <li>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</li> </ul> </li> </ol> <p>ทั้งนี้ หลังจาก URH จดทะเบียนจัดตั้งขึ้น และจะเข้าซื้อและรับโอนสินทรัพย์เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมโพธิ์ชัยเซ็นส์ กรุงเทพมหานคร ริมแม่น้ำเจ้าพระยา ทั้งหมดจาก LH</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 3,305,000,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 13,263,993,608 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 9,958,993,608 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่ยังไม่ได้จำหน่าย จำนวน 3,305,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ซึ่งเป็นหุ้นที่จัดสรรไว้เพื่อออกเสนอขายตามการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ตามที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2563 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 28 เมษายน 2563 (ยกเว้นหุ้นสามัญที่สำรองไว้ เพื่อรองรับการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทตามใบสำคัญแสดงสิทธิ CGD-W4 จำนวน 1,652,865,654 หุ้น และ CGD-ESOP จำนวน 40,000,000 หุ้น)</li> <li>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</li> <li>อนุมัติการออกและเสนอขาย CGD-W5 จำนวนไม่เกิน 1,653,225,590 หน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่คิดมูลค่าในอัตรา 5 หุ้นเดิม ต่อ 1 หน่วยของใบสำคัญแสดงสิทธิ</li> <li>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</li> </ul> <p>ทั้งนี้ บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 เรื่องทุนจดทะเบียน เพื่อให้สอดคล้องกับมติที่ประชุมดังกล่าว เกี่ยวกับการลดและการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท ที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เรียบร้อยแล้ว</p>
เดือนมีนาคม	<p>บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ในวันที่ 29 มีนาคม 2564 เปลี่ยนแปลงการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 3,884,007,507.12 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 9,958,993,608.00 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 6,074,986,100.88 บาท โดยการลดมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้น (Par Value) จากหุ้นละ 1.00 บาท เป็นหุ้นละ 0.61 บาท เรียบร้อยแล้ว</p>

ปี/เดือน	เหตุการณ์สำคัญ
เดือนเมษายน	<p>ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2564 ได้มีมติสำคัญดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 2,016,050,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 9,099,503,710.78 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 7,083,453,710.78 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่ยังไม่ได้ออกจำหน่าย จำนวน 3,305,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.61 บาท ซึ่งเป็นหุ้นที่จัดสรรไว้เพื่อออกเสนอขายตามการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ตามที่ได้รับมอบอำนาจจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2564 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 18 มกราคม 2564 (ยกเว้นหุ้นสามัญที่สำรองไว้เพื่อรองรับ (1) การใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทตามใบสำคัญแสดงสิทธิ CGD-W4 จำนวน 1,652,865,654 หุ้น (2) การใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทตามใบสำคัญแสดงสิทธิ CGD-W5 จำนวน 1,653,225,590 หุ้น และ (3) CGD-ESOP จำนวน 40,000,000 หุ้น)</li> <li>อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) โดยเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 503,860,000.00 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 7,083,453,710.78 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 7,587,313,710.78 บาท โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 826,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.61 บาท เพื่อออกเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จำนวนไม่เกิน 826,000,000 หุ้น</li> </ul> <p>ทั้งนี้ บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 เรื่องทุนจดทะเบียน เพื่อให้สอดคล้องกับมติที่ประชุมดังกล่าว เกี่ยวกับการลดและการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท ที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เรียบร้อยแล้ว</p>
เดือนพฤษภาคม	<p>บริษัทได้ทำการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 5 (“ใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 5” หรือ “CGD-W5”) จำนวนไม่เกิน 1,653,225,590 หน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่คิดมูลค่าในอัตรา 5 หุ้นเดิม ต่อ 1 หน่วยของใบสำคัญแสดงสิทธิ ราคาใช้สิทธิ 1.00 บาท มูลค่าที่ตราไว้ของหุ้น หุ้นละ 0.61 บาท ในวันที่ 23 เมษายน 2564 โดยใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 5 จะครบกำหนดอายุในวันที่ 22 เมษายน 2566</p>
เดือนกรกฎาคม	<p>เมื่อวันที่ 2 กรกฎาคม 2564 บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด (LH) (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยโดยตรงที่บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 70 ของหุ้นทั้งหมด) ได้เข้าลงทุนโดยการซื้อหุ้นสามัญในบริษัท วอเตอร์ฟร้อนท์ โฮเต็ล จำกัด (“WFH”) และบริษัท เออร์เบิน รีสอร์ท โฮเต็ล จำกัด (“URH”) ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>เข้าซื้อหุ้นสามัญใน WFH จำนวน 99,998 หุ้น ที่ถือโดยผู้ถือหุ้นรายอื่น คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของหุ้นทั้งหมดของ WFH</li> <li>เข้าซื้อหุ้นสามัญใน URH จำนวน 99,998 หุ้น ที่ถือโดยผู้ถือหุ้นรายอื่น คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของหุ้นทั้งหมดของ URH</li> </ul>
เดือนกันยายน	<p>1) เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2564 บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด (“LH”) (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยโดยตรงที่บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 70 ของหุ้นทั้งหมด) ได้เข้าลงทุนเพิ่มเติมโดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท วอเตอร์ฟร้อนท์ โฮเต็ล จำกัด (“WFH”) และบริษัท เออร์เบิน รีสอร์ท โฮเต็ล จำกัด (“URH”) ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>เข้าซื้อหุ้นสามัญใน WFH จำนวน 194,900,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของหุ้นสามัญเพิ่มทุนทั้งหมดของ WFH (ตามสัดส่วนการถือหุ้น และหุ้นที่เหลือจากการจัดสรรทั้งหมด) ทำให้ LH ถือหุ้นสามัญใน WFH เป็นจำนวนรวม 194,999,998 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของหุ้นสามัญทั้งหมดของ WFH</li> <li>เข้าซื้อหุ้นสามัญใน URH จำนวน 354,900,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของหุ้นสามัญเพิ่มทุนทั้งหมดของ URH (ตามสัดส่วนการถือหุ้น และหุ้นที่เหลือจากการจัดสรรทั้งหมด) ทำให้ LH ถือหุ้นสามัญใน URH เป็นจำนวนรวม 354,999,998 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของหุ้นสามัญทั้งหมดของ URH</li> </ul> <p>2) WFH ได้เข้าซื้อและรับโอนสินทรัพย์ทั้งหมดจาก LH เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพฯ และ URH ได้เข้าซื้อและรับโอนสินทรัพย์ทั้งหมดจาก LH เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมโพรซีซั่นส์ กรุงเทพฯ ริมน้ำเจ้าพระยา</p> <p>3) บริษัทได้แจ้งเปลี่ยนแปลงที่อยู่ของสำนักงานใหญ่ของบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 27 กันยายน 2564 เป็นต้นไป โดยมีรายละเอียดดังนี้</p> <p>เดิม: เลขที่ 898 อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์ ชั้นที่ 13 และ 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330</p> <p>ใหม่: เลขที่ 898 อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330</p>
เดือนพฤศจิกายน	<p>เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2564 บริษัท โดยบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด (LH) (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยโดยตรงที่บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 70 ของหุ้นทั้งหมด) ได้ดำเนินการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ สำหรับการขายหุ้นสามัญของบริษัท วอเตอร์ฟร้อนท์ โฮเต็ล จำกัด (WFH) และบริษัท เออร์เบิน รีสอร์ท โฮเต็ล จำกัด (URH) คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 51.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว เสร็จสิ้นสมบูรณ์แล้ว</p>
เดือนธันวาคม	<p>เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2564 บริษัท โดยบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด (LH) (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยโดยตรงที่บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 70 ของหุ้นทั้งหมด) ได้ดำเนินการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ สำหรับการขายหุ้นสามัญของบริษัท วอเตอร์ฟร้อนท์ โฮเต็ล จำกัด (WFH) และบริษัท เออร์เบิน รีสอร์ท โฮเต็ล จำกัด (URH) เพิ่มเติม คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว เสร็จสิ้นสมบูรณ์แล้ว เป็นผลให้บริษัทได้ดำเนินการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ สำหรับการขายหุ้นสามัญของ WFH และ URH คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 76.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว</p>



# ลักษณะการประกอบธุรกิจ

## นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

ความตั้งใจของเรา คือ มอบประสบการณ์ที่มีความหมายมากกว่าสังหาริมทรัพย์ ความมุ่งมั่นของเราคือการให้โครงการของเราสร้างมาตรฐานใหม่  
ของความเป็นเลิศ

## ประวัติความเป็นมาของ CGD

บริษัท คันทรี กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") ก่อตั้ง เมื่อวันที่ 8 มิถุนายน 2525 และได้เข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนใน  
ตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (mai) ในวันที่ 25 มิถุนายน 2550 ต่อมา บริษัทเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท คันทรี กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
ในเดือนพฤษภาคม 2553 หลังจากนั้นบริษัทได้ย้ายหลักทรัพย์ของบริษัทที่จดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (mai) ไปยัง  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) โดยหุ้นของบริษัทเริ่มซื้อขาย

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) ในวันที่ 30 กันยายน 2557 เป็นต้นมา ชื่อย่อหลักทรัพย์ของบริษัท

## ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัทมุ่งที่จะเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำในตลาด และผลิตสินค้า "ที่ดีที่สุดในกลุ่ม" กลยุทธ์ทางธุรกิจในการดำเนินงานของบริษัท  
และบริษัทย่อย สามารถแบ่งได้เป็น 2 ส่วนได้แก่ ธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

## ธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทพัฒนาโครงการด้วยความสามารถในการทำกำไรที่เหนือกว่าและ "ดีที่สุดในกลุ่ม" โครงการที่ถูกพัฒนามีดังนี้

### 1. โครงการเจ้าพระยาเอสเตท

เป็นโครงการขนาด 35 ไร่ 2 งาน 68 ตารางวา (14.2 เอเคอร์) มีลักษณะเป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน ตั้งอยู่ที่ถนน  
เจริญกรุง 64 เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นที่ดินริมแม่น้ำเจ้าพระยาที่เดินทางเข้าถึงได้โดยสะดวกและมีความยาวของที่ดินติดแม่น้ำ  
ถึง 350 เมตร ที่ดินของโครงการ บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นโดยตรงร้อยละ 70) ซึ่งเป็นผู้พัฒนาโครงการ  
เป็นผู้ถือสิทธิการเช่าระยะยาวจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ซึ่งปัจจุบันได้ทำการจดทะเบียนสิทธิการเช่าต่อกรมที่ดินเรียบร้อยแล้ว  
โครงการประกอบด้วย

1. โพรซีซันส์ ไพรวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา (สินทรัพย์เพื่อขาย)
2. โรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ (สินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง)
3. โรงแรมโพรซีซันส์ กรุงเทพ ริมแม่น้ำเจ้าพระยา (สินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง)

การก่อสร้างเริ่มเมื่อปี 2557 และการก่อสร้างแล้วเสร็จปี 2565

### 2. โครงการพระราม 3

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

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

การก่อสร้างเริ่มเมื่อปี 2563 ทั้งนี้ สืบเนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ที่แพร่ระบาดอย่าง  
ต่อเนื่องในประเทศไทย และมาตรการต่างๆ ที่ออกมา ส่งผลให้บริษัทชะลอการก่อสร้างโครงการดังกล่าวในช่วงที่ผ่านมา โดยบริษัทมีแผนกลับ  
มาดำเนินการก่อสร้างโครงการต่อในปี 2565 และคาดว่าจะการก่อสร้างจะแล้วเสร็จปี 2567

### 3. โครงการอะเซียงเกรา

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

ทั้งนี้ ภายใต้สถานการณ์เศรษฐกิจของประเทศไทยในปัจจุบัน บริษัทได้มีนโยบายการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ของแผนธุรกิจสำหรับที่ดินของโครงการอะเซียงเกรา จากแผนธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน (Mixed-use Development) เป็นการถือครองเพื่อหาประโยชน์จากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์ (การขาย)

### 4. โครงการอิลีเมนต์ ศรีนครินทร์

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

การก่อสร้างโครงการได้เสร็จสิ้นลงแล้ว และได้ขายหมดและปิดโครงการแล้วในปี 2561

### ธุรกิจการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

มุ่งการลงทุนไปที่โอกาสทางธุรกิจนอกตลาดซึ่งเข้าถึงได้ยากและมีศักยภาพในการสร้างมูลค่าเพิ่ม

#### 1. โครงการ OVINGDEAN

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

ทั้งนี้ บริษัทอยู่ในระหว่างการเจรจากับแบรนด์การศึกษาชั้นนำรายใหม่ของสหราชอาณาจักร เพื่อเข้ามาเช่าและบริหารจัดการโรงเรียนอิวิงคีน ฮอลล์ โดยโรงเรียนมีแผนที่จะเปิดภาคการศึกษาอีกครั้งในไตรมาสที่ 3 ของปี 2565

#### 2. โครงการ ANCHORAGE POINT

บริษัท ได้ลงทุนใน อาคารศูนย์ข้อมูล (Data Center) ตั้งอยู่ที่เมืองลอนดอน ประเทศสหราชอาณาจักร ผ่านการจัดตั้งบริษัท เอฟียูเค จำกัด ซึ่งอาคารศูนย์ข้อมูลดังกล่าวมีสัญญาเช่าระยะยาว โดยมีอัตราการใช้ 100% และเมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2558 บริษัทมีมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2558 ให้จำหน่ายเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัท เอฟียูเค จำกัด ให้แก่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล

ซึ่งเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กองแรกของประเทศไทยที่มีสินทรัพย์อยู่ในต่างประเทศ ซึ่งแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2558 และกองทรัสต์ได้มีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นวันแรกเมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2558

### สินทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยมุ่งเน้นการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และมีกลยุทธ์การลงทุนในสินทรัพย์สองประเภทซึ่งทางกลุ่มได้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้วยพอร์ตโฟลิโอที่สมดุลระหว่างสินทรัพย์เพื่อขายและสินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง

### สินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง

สินทรัพย์ประเภทนี้สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่องเพื่อมุ่งสร้างความได้เปรียบทางการแข่งขัน

#### 1) โรงแรมคาเพลลา กรุงเทพฯ

##### รายละเอียดโครงการ

บริษัท	บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด
ประเภทสินทรัพย์	สินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้ต่อเนื่อง
พื้นที่	10 ไร่ 2 งาน 80 ตารางวา (4.2 เอเคอร์)
ประเภท	โรงแรมระดับซูเปอร์ลักซ์วี่

ที่ตั้ง	ถนนเจริญกรุง 64 แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
จุดเด่นโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>โรงแรมระดับซูเปอร์ลักซ์วรีที่มีแต่ห้องสวีททั้งหมดและทุกห้องสามารถมองเห็นทิวทัศน์ของแม่น้ำเจ้าพระยาได้เป็นอย่างดี</li> <li>เป็นโรงแรมแห่งแรกในกรุงเทพฯ ที่มีวิลล่าติดริมแม่น้ำเจ้าพระยา</li> <li>โครงการมีสถาปัตยกรรมที่โดดเด่น ทันสมัย และสวยงาม รวมทั้งเน้นการตกแต่งภายในที่หรูหรา และให้ความสำคัญส่วนตัวแก่ผู้เข้าพักอย่างสูงสุด</li> </ul>
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	นักธุรกิจและนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ
การให้บริการด้านห้องพัก	มีห้องพักจำนวน 101 ห้องสวีท
การให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม	<ul style="list-style-type: none"> <li>ห้องอาหาร Phra Nakhon จำนวน 132 ที่นั่ง</li> <li>ห้องอาหาร Côte by Mauro Colagreco จำนวน 74 ที่นั่ง</li> <li>ห้องอาหาร Stella จำนวน 60 ที่นั่ง</li> <li>ห้องอาหาร Tea Lounge จำนวน 44 ที่นั่ง</li> </ul>
การให้บริการอื่นๆ	โรงแรมให้บริการสปา ห้องจัดเลี้ยงและห้องจัดสัมมนาแก่ลูกค้าที่มาพักและลูกค้าทั่วไป
วันที่เปิดให้บริการอย่างเป็นทางการ	1 ตุลาคม 2563

## 2) โรงแรมโฟร์ซีซั่นส์ กรุงเทพฯ ริมแม่น้ำเจ้าพระยา

### รายละเอียดโครงการ

บริษัท	บริษัท แลนด์มาร์ค โอลดีงส์ จำกัด
ประเภทสินทรัพย์	สินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง
พื้นที่	22 ไร่ (9 เอเคอร์)
ประเภท	โรงแรมสไตล์รีสอร์ทใจกลางเมือง
ที่ตั้ง	ถนนเจริญกรุง 64 แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
จำนวนห้องพัก	299 ห้อง
จุดเด่นโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>การออกแบบและตกแต่งสไตล์อาร์ตเดโคที่มีส่วนที่ออกแบบให้มีลักษณะต่างกันหลายรูปแบบ</li> <li>โรงแรมมีพื้นที่ประมาณ 22 ไร่ (9 เอเคอร์) และมีหน้ากว้างติดริมแม่น้ำเจ้าพระยาถึง 200 เมตร</li> <li>โครงการมีสถาปัตยกรรมที่โดดเด่น ทันสมัย และสวยงาม รวมทั้งเน้นการตกแต่งภายในที่หรูหรา และใช้วัสดุ</li> <li>ที่มีคุณภาพสูง การจัดวางที่เป็นเอกลักษณ์ มีการใช้งานพื้นที่อย่างมีประสิทธิภาพ</li> <li>ห้องแกรนด์ บอลรูมที่มีพื้นที่ประมาณ 1,400 ตารางเมตร ซึ่งจะเป็ห้องจัดเลี้ยงริมแม่น้ำขนาดใหญ่ที่สุดในกรุงเทพฯ</li> </ul>
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	นักธุรกิจและนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ
การให้บริการด้านห้องพัก	มีห้องพักจำนวน 299 ห้อง
การให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม	<ul style="list-style-type: none"> <li>ห้องอาหาร Yu Ting Yuan จำนวน 88 ที่นั่ง</li> <li>ห้องอาหาร RIVA del Fiume จำนวน 217 ที่นั่ง</li> <li>ห้องอาหาร Brasserie Palmier จำนวน 143 ที่นั่ง</li> <li>ห้องอาหาร BKK Social Club จำนวน 132 ที่นั่ง</li> <li>ห้องอาหาร Lounge จำนวน 102 ที่นั่ง</li> <li>ห้องอาหาร Café Madeleine จำนวน 37 ที่นั่ง</li> </ul>

การให้บริการอื่นๆ	โรงแรมให้บริการสปา ห้องจัดเลี้ยงและห้องจัดสัมมนาแก่ลูกค้าที่มาพักและลูกค้าทั่วไป
วันที่เปิดให้บริการอย่างเป็นทางการ	12 ธันวาคม 2563

### 3) โรงเรียนนานาชาติ ที่พระรามสาม รายละเอียดโครงการ

บริษัท	บริษัท คันทรี กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ประเภทสินทรัพย์	สินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง
พื้นที่	16 ไร่ 2 งาน 18.6 ตารางวา
ประเภท	โรงเรียนนานาชาติชั้นนำ
ที่ตั้ง	ถนนพระรามสาม แขวงอนุสาวรีย์ เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
จำนวนนักเรียนสูงสุด	1,750 คน
การก่อสร้าง	คาดว่าจะเริ่มดำเนินการก่อสร้างในปี 2565

## สินทรัพย์เพื่อขาย

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

### 1. โพรซีซั่นส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ 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 และเพนท์เฮาส์ รวมจำนวน 38 ยูนิต
จุดเด่นโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>โครงการระดับซูเปอร์ลักซ์ซัวรี่ที่มีความหรูหราในการอยู่อาศัยและมีมาตรฐานในระดับนานาชาติ</li> <li>ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพบนถนนเจริญกรุงและเป็นที่ดินติดแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็นที่ดินติดริมแม่น้ำขนาดใหญ่ที่ไม่สามารถหาที่ดินในขนาดและทำเลใกล้เคียงกันได้ อีกทั้งยังใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพ สถานีสะพานตากสิน เพียง 800 เมตรและอยู่ห่างจากจุดขึ้นลงทางด่วนเพียง 2 กิโลเมตร</li> <li>โครงการมีสถาปัตยกรรมที่โดดเด่น ทันสมัย และสวยงาม รวมทั้งเน้นการตกแต่งภายในที่หรูหราและใช้วัสดุที่มีคุณภาพสูง การจัดวางที่เป็นเอกลักษณ์ มีการใช้งานพื้นที่อย่างมีประสิทธิภาพ</li> <li>ผู้อยู่อาศัยสามารถรับบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกจากโรงแรมของโครงการที่อยู่ใกล้เคียงได้</li> <li>มีการบริหารงานโดยนักบริหารงานมืออาชีพ ซึ่งเป็นเครือโรงแรมที่มีชื่อเสียงระดับโลก</li> </ul>

พื้นที่ขาย	ประมาณ 64,000 ตารางเมตร
ราคาขายเฉลี่ย	ประมาณ 330,000 บาทต่อตารางเมตร
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 21,000 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ลูกค้าชาวไทยและชาวต่างชาติ
การก่อสร้าง	การก่อสร้างแล้วเสร็จ และทยอยรับรู้อยู่ได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดอย่างต่อเนื่อง ตั้งแต่ช่วงไตรมาสที่ 4 ปี 2562 เป็นต้นมา

## 2. โครงการที่อยู่อาศัยแนวสูงที่พระราม 3 รายละเอียดโครงการ

บริษัท	บริษัท คันทรี กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ประเภทสินทรัพย์	สินทรัพย์เพื่อขาย
ประเภท	ที่อยู่อาศัย
ที่ตั้ง	ถนนพระรามสาม-วงแหวนอุตสาหกรรม เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร
รายละเอียดโครงการ	อาคารที่อยู่อาศัย (รายละเอียดอื่นๆ อยู่ระหว่างการพัฒนา)
การก่อสร้าง	คาดว่าจะเริ่มดำเนินการก่อสร้างในปี 2565

## 3. โครงการอสังหาริมทรัพย์ ครีเนชั่น รายละเอียดโครงการ

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



4. โครงการ Ovingdean  
รายละเอียดโครงการ

บริษัท	บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด
ประเภทสินทรัพย์	สินทรัพย์เพื่อขาย
ประเภท	ที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เมืองไอร์แลนด์ ประเทศสหราชอาณาจักร
พื้นที่ให้เช่า	881,654 ตารางฟุต
รายละเอียดโครงการ	ที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้างให้เช่า เพื่อประกอบธุรกิจด้านการศึกษา ปัจจุบัน บริษัทอยู่ในระหว่างการเจรจากับแบรนด์การศึกษาชั้นนำรายใหม่ของสหราชอาณาจักร เพื่อเข้ามาเช่าและบริหารจัดการโรงเรียนโอวิงคีน ฮอลล์ โดยโรงเรียนมีแผนที่จะเปิดภาคการศึกษาอีกครั้งในไตรมาสที่ 3 ของปี 2565

5. โครงการ Anchorage Point  
รายละเอียดโครงการ

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

# โครงสร้างรายได้

## 1. โครงสร้างรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อย

(หน่วย : ล้านบาท)

รายได้ (หน่วย : ล้านบาท)	ดำเนินการโดย	สำหรับปี 2562		สำหรับปี 2563		สำหรับปี 2564	
		จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
รายได้จากการขายอาคารชุด	บริษัท	7.79	0.83	-	-	-	-
	LH	404.61	42.87	3,263.20	91.83	3,175.63	89.80
รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	CGUK1	47.36	5.02	47.91	1.35	5.13	0.14
รายได้เงินปันผล	บริษัท	-	-	-	-	5.63	0.16
กำไรจากสินทรัพย์ทางการเงินที่กำหนดให้วัดด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	บริษัท	-	-	-	-	10.35	0.29
กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน	บริษัท	(129.45)	(13.72)	(3.51)	(0.10)	-	-
	LH	601.53	63.74	234.84	6.61	-	-
	CGDDP	0.10	0.01	-	-	-	-
	BCE	(3.47)	(0.37)	(0.03)	-	-	-
	CGUK1	(0.01)	-	(0.02)	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	บริษัท	2.20	0.23	-	-	-	-
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	LH	-	-	-	-	5.93	0.17
รายได้อื่น	บริษัท	0.66	0.07	0.79	0.02	0.87	0.02
	LH	11.36	1.20	2.80	0.08	35.98	1.02
	BCE	1.13	0.12	7.42	0.21	7.61	0.22
	CER	-	-	-	-	11.97	0.34
	CGUK1	-	-	-	-	277.41	7.84
รวมรายได้		943.81	100.0	3,553.40	100.00	3,536.51	100.0

โครงสร้างรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อยแยกตามสายผลิตภัณฑ์หลัก ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายได้ (หน่วย : ล้านบาท)	สำหรับปี 2562		สำหรับปี 2563		สำหรับปี 2564	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
รายได้จากการขายอาคารชุด	412.40	43.70	3,263.20	91.83	3,175.63	89.80
รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	47.36	5.02	47.91	1.35	5.13	0.14
รายได้เงินปันผล	-	-	-	-	5.63	0.16
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	-	10.35	0.29
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	468.70	49.66	231.28	6.51	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	2.20	0.23	-	-	-	-
กำไรจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราว	-	-	-	-	-	-
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	5.93	0.17
รายได้อื่น	13.15	1.39	11.01	0.31	333.84	9.44
รวมรายได้	943.81	100.00	3,553.40	100.00	3,536.51	100.00

## 2. การตลาดและการแข่งขัน

ลักษณะการตลาดและภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทเป็น ดังนี้

### 1) การตลาด

#### ก. กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

โปรซีซั่นส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา

โครงการโปรซีซั่นส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำ เป็นคอนโดมิเนียมระดับระดับชุปเปอร์ลักซ์ซีวี ตั้งอยู่ใจกลางเมืองริมแม่น้ำเจ้าพระยา ขนาบข้างด้วยโรงแรมหรูระดับ 5 ดาวสองโรงแรม คือ โรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ และโรงแรมโปรซีซั่นส์ กรุงเทพ ริมแม่น้ำเจ้าพระยา มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นลูกค้าชาวไทยและชาวต่างชาติฐานะและรสนิยมสูง ชื่นชอบในการออกแบบที่ทันสมัย รวมไปถึงกลุ่มนักลงทุนชาวไทยและชาวต่างประเทศ ที่ต้องการลงทุนในระยะยาว โดยการซื้อเพื่อให้เช่าต่อหรือขายต่อในภายหลัง

#### ข. นโยบายราคา

บริษัทจะกำหนดราคาขายอสังหาริมทรัพย์ตามราคาตลาด เทียบเคียงกับคู่แข่งในอุตสาหกรรมและพื้นที่ใกล้เคียงและเปรียบเทียบกับต้นทุนการพัฒนาโครงการ โดยการเปลี่ยนแปลงของราคาขึ้นกับปัจจัยและภาวะตลาดและต้นทุนการก่อสร้างเป็นสำคัญ

#### ค. ช่องทางการจัดจำหน่าย

โครงการเจ้าพระยา เอสเตท

เพื่อเข้าถึงกลุ่มลูกค้าที่มีศักยภาพและประสบความสำเร็จในการดำเนินงานของโครงการ บริษัทมีการวางแผนการจำหน่ายในหลายช่องทางดังต่อไปนี้

- (ก) ร่วมงานกับบริษัทตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำที่มีชื่อเสียงและมีคุณภาพซึ่งมีความเข้าใจตลาดคอนโดหรูทั้งภายในและต่างประเทศ
- (ข) ครอบครัวยุคใหม่ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้บริหารของบริษัท เป็นที่รู้จักในแวดวงสังคมทำให้มีเครือข่ายและความสัมพันธ์อันดีกับทั้งบุคคลสำคัญทั้งในประเทศและในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกซึ่งกลุ่มคนดังกล่าวสามารถเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีศักยภาพของโครงการ
- (ค) บริษัทมีแผนที่จะทำการตลาดและร่วมมือทางธุรกิจกับธนาคาร ลักซ์วรีแบรนด์ และเครือข่ายทางธุรกิจชั้นนำต่างๆ เพื่อประชาสัมพันธ์ให้โครงการเป็นที่รู้จักแพร่หลายมากขึ้น

### 2) ภาวะอุตสาหกรรมการแข่งขัน

อุตสาหกรรมอาคารชุดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพในปีที่ผ่านมาถือเป็นปีที่มีความท้าทายอย่างมาก สืบเนื่องจากปัจจัยภายนอก อาทิเช่น เศรษฐกิจไทย ภาวะชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก การอ่อนตัวของค่าเงินหยวน รวมถึงมาตรการของธนาคารแห่งประเทศไทยในการจำกัดเพดานวงเงินสินเชื่อที่อยู่อาศัย ทั้งนี้โครงการที่อยู่อาศัยต้องหาจุดขายและทำการตลาดเพื่อแสวงหาลูกค้าที่ให้ความสนใจกับสินค้าของบริษัท ดังนั้นโครงการที่อยู่อาศัยจึงให้ความสำคัญกับเรื่องตำแหน่งที่ตั้งโครงการ ราคาขายที่เหมาะสม คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวกและจุดเด่นอื่นๆ ของโครงการเพื่อดึงดูดลูกค้า

### 3) ภาวะการแข่งขันและคู่แข่ง

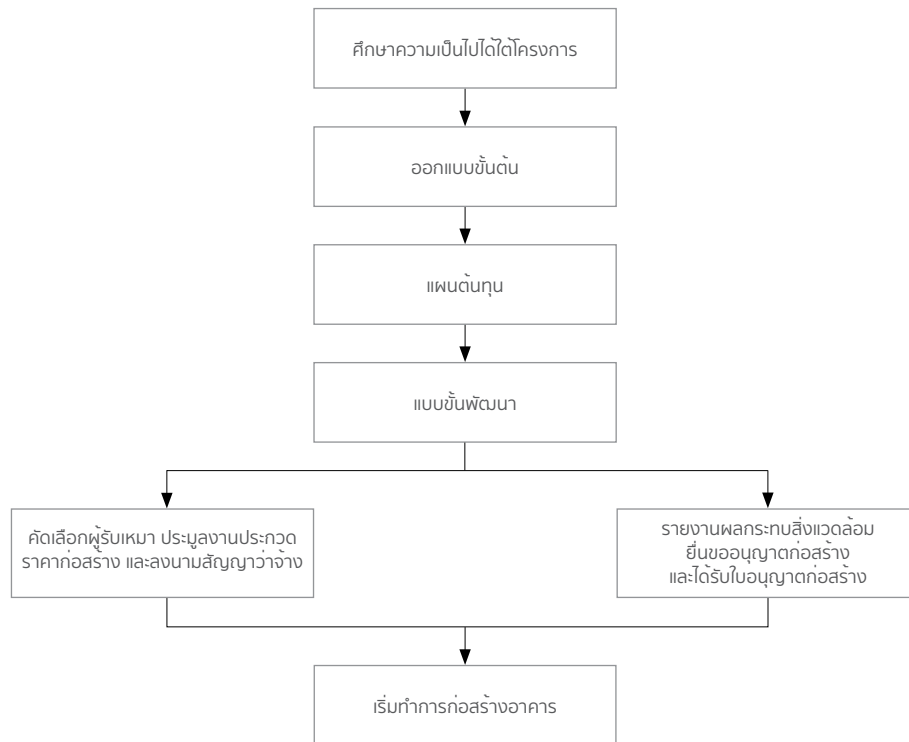
โครงการโปรซีซั่นส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา

ในปัจจุบัน สิ่งสำคัญในการแข่งขันของอุตสาหกรรมคอนโดมิเนียมระดับหรูอยู่ที่การวัดระดับในเรื่องคุณภาพและการบริหารงาน ในหลายปีที่ผ่านมาโครงการใหม่ๆ เพิ่มมูลค่าโดยการเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีอยู่ในโรงแรมหรือคอนโดมิเนียมเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยได้รับประโยชน์และความสะดวกสบายสูงสุด สำหรับโปรซีซั่นส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ มีความโดดเด่นเรื่องทีมงานบริหารที่เป็นมืออาชีพอย่างโปรซีซั่นส์ นอกจากนี้ทางโครงการยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกระดับเวสต์คลาสสิกมาก อาทิ โปรซีซั่นส์ คลับ บนชั้น 64-66 ไม่รวมถึงที่ตั้งโครงการที่อยู่ใจกลางกรุงเทพมหานคร ใกล้สถานีรถไฟฟ้า BTS สะพานตากสิน และทางขึ้น-ลงทางด่วน (ถนนจันทน์) ซึ่งนับว่ามีความคุ้มค่าในการลงทุน

ในส่วนของปริมาณคอนโดมิเนียมหรูในกรุงเทพมหานครนั้น นับว่ามีปริมาณไม่มากเมื่อเทียบกับปริมาณคอนโดมิเนียมทั้งหมดในตลาด สิ่งที่น่าสนใจก็คือ สภาพตลาดโดยรวมของคอนโดมิเนียมหรูมีความคึกคักและเติบโตอย่างต่อเนื่อง แต่มีจำนวนดีเวลลอปเปอร์น้อยรายที่สามารถพัฒนาคอนโดมิเนียมระดับลักซ์วรีได้ตามความต้องการของลูกค้า

#### 4) การจัดหาผลิตภัณฑ์

##### ก. ขั้นตอนการก่อสร้างโครงการ



##### ข. การสรรหาที่ดินเพื่อการพัฒนา

บริษัทจะพิจารณาหาที่ดินเพื่อการพัฒนาโดยการมองหาที่ดินที่มีต้นทุนต่ำ และมีศักยภาพในการพัฒนาในอนาคต โดยบริษัทมีแนวทางที่หลากหลายในการจัดหาที่ดิน เช่น บริษัทเป็นผู้ติดต่อกับเจ้าของที่ดินด้วยตัวเอง ซึ่งจะมีแหล่งที่มาจากผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดินโดยตรง และบริษัทยังมีช่องทางจากการเสนอขายจากตัวแทนขายที่ดินให้กับบริษัทเป็นระยะๆ บริษัทจะคัดเลือกจัดซื้อตามคุณสมบัติของที่ดินที่บริษัทต้องการ เปรียบเทียบกับราคาที่ดินแปลงอื่นๆ ทั้งนี้ ที่ดินที่ผ่านการคัดเลือกจะถูกนำเสนอสู่การพิจารณาของคณะกรรมการบริหาร และ/หรือคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาก่อนการลงทุนทุกครั้ง

##### ค. การคัดเลือกผู้รับเหมา

เนื่องจากโครงการเจ้าพระยา เอสเตท ของบริษัทเป็นโครงการที่มีขนาดใหญ่และเน้นในด้านคุณภาพเป็นอย่างมากดังนั้น บริษัทจึงคัดเลือกผู้รับเหมาจากบริษัทก่อสร้างชั้นนำ โดยหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกผู้รับเหมาประกอบด้วย ความสามารถทางด้านเทคนิค วิธีการดำเนินงานก่อสร้างที่รวดเร็ว และมีประสิทธิภาพ บุคลากรที่มีประสบการณ์และมีความชำนาญ และชื่อเสียงที่ไว้วางใจได้ในการส่งมอบงานที่เสร็จสมบูรณ์ภายในระยะเวลาและงบประมาณที่กำหนด รวมทั้งผู้รับเหมาที่ได้รับเลือกจะต้องเป็นบริษัทที่มีฐานะทางการเงินที่ดีและมีแหล่งเงินทุนสนับสนุนที่มั่นคง นอกเหนือจากนั้น บริษัทได้จัดจ้างที่ปรึกษาในการก่อสร้างชั้นนำเพื่อควบคุมดูแลและคอยตรวจสอบโครงการ เพื่อให้โครงการของบริษัท เป็นไปตามมาตรฐานคุณภาพและเสร็จสมบูรณ์ตามกำหนดการส่งมอบงาน

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

##### ง. การจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง

หลังจากทำการเซ็นสัญญาการก่อสร้าง ผู้รับเหมาหลักของโครงการจะเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดหาวัสดุก่อสร้าง ซึ่งในการเซ็นสัญญาเป็นแบบกำหนดราคาเหมารวมเพื่อเป็นการลดความเสี่ยงในการเพิ่มขึ้นของต้นทุนวัสดุก่อสร้างที่จะเกิดขึ้นกับบริษัท โดยจะมีการระบุมาตรฐานของวัสดุอุปกรณ์ไว้ล่วงหน้า ผู้รับเหมาจะต้องจัดหาวัสดุอุปกรณ์ให้ได้ตามมาตรฐานทั้งตามข้อกำหนดการออกแบบและมาตรฐานคุณภาพที่ตั้งไว้ อีกทั้งผู้รับเหมาจะเป็นผู้รับความเสี่ยงในการเปลี่ยนแปลงของราคาสินค้าทั้งหมด

อย่างไรก็ตามบริษัทอาจมีการสั่งซื้อวัสดุอุปกรณ์บางส่วนที่มีรายละเอียดเป็นพิเศษ ซึ่งบริษัทจะมีความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของราคาสินค้า โดยคิดเป็นมูลค่าของวัสดุอุปกรณ์ที่คาดว่าจะจัดซื้อเอง แต่ก็ยังเป็นเพียงส่วนน้อยเมื่อเทียบกับมูลค่าของโครงการ



# ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

## สรุปผลการดำเนินงานและการวิเคราะห์ทางการเงิน

ข้อมูลตามงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้ว ปี 2561 ถึง 2564

### 1. งบแสดงฐานะทางการเงิน

(หน่วย : บาท)

	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
<b>สินทรัพย์</b>				
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	971,916,675	388,328,464	274,043,223	1,517,968,181
เงินลงทุนชั่วคราว		-	-	100,502,312
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	967,521,735	1,690,993,705	2,362,812,871	1,932,820,577
สินค้าคงเหลือ	-	33,259,000		
ต้นทุนของสัญญา	206,011,048	304,760,154	308,736,672	-
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง				
และสาธารณูปโภค	8,206,551,538	8,405,445,875	8,270,383,484	5,842,742,804
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน	356,284,404	17,959,616	3,359,828	3,258,601
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	42,378,289	28,408,722	1,004,442
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนหรือกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่าย				
ที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	1,346,428,333	-	-	-
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>12,054,713,733</b>	<b>10,883,125,103</b>	<b>11,247,744,800</b>	<b>9,398,296,917</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>				
เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน	211,100	70,808,105	1,992,745,610	1,764,912,934
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	243,110,958	143,651,406	-	-
เงินลงทุนเพื่อขาย		-	169,310,676	218,969,946
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,000,000,000	-	-	-
เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าก่อสร้าง	168,335,842	172,821,951	895,501,448	895,501,448
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,847,982,228	743,031,438	743,970,530	789,158,751
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,613,612,352	11,193,952,008	10,206,087,620	7,608,076,281
ค่าความนิยม	3,614,375,768	3,614,375,768	3,614,375,768	3,614,375,768
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม	11,553,486	27,995,448	22,291,334	5,864,249
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	52,026,395	47,956,660	38,340,870
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	9,949,036	10,229,388	13,023,418	10,456,102
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>9,509,130,770</b>	<b>16,028,891,907</b>	<b>17,705,263,064</b>	<b>14,945,656,349</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>21,563,844,503</b>	<b>26,912,017,010</b>	<b>28,953,007,864</b>	<b>24,343,953,266</b>
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	8,729,296,821	7,603,400,596	3,044,389,587	717,703,167
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าที่เกิดจากสัญญา	3,479,387,929	4,187,519,552	4,442,462,544	3,863,059,642
เงินกู้ยืมระยะสั้น	131,867,564	120,996,850	7,998,450	8,312,624
ตัวแลกเงิน	323,606,196	389,454,054	380,992,887	437,071,705
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	136,044,216	-	11,374,237,507	-

	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
หุ้นกู้ระยะสั้น	1,950,291,734	1,991,017,063	-	-
ส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,521,287,849	1,895,162,666	3,682,047,015	-
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	145,928,934	12,200,526	-	-
ภาษีเงินได้นิติบุคคลได้ค้างจ่าย	-	2,612,368	1,606,885	26,935
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>16,417,711,243</b>	<b>16,202,363,675</b>	<b>22,933,734,875</b>	<b>5,026,174,073</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>				
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง	-	5,124,109,505	-	1,485,322,090
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	369,114,549	358,288,071	8,954,080,829
หุ้นกู้ระยะยาว	-	-	502,038,332	3,643,078,946
หนี้สินตามสัญญาเช่า	355,654,755	239,863,694	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	703,247,556	211,480,097	86,189,630	-
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	19,024,147	37,686,565	26,529,863	8,499,592
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	19,250,000	86,693,183	3,083,888	-
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>1,097,176,458</b>	<b>6,068,947,593</b>	<b>976,129,784</b>	<b>14,090,981,457</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>17,514,887,701</b>	<b>22,271,311,268</b>	<b>23,909,864,659</b>	<b>19,117,155,530</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 12,438,219,198 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.61 บาท	7,587,313,711			
หุ้นสามัญ 13,263,993,608 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท		13,263,993,608		
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
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ 8,266,128,517 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.61 บาท				
ชำระครบแล้ว	5,042,338,395	-	-	-
หุ้นสามัญ 8,266,127,954 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท				
ชำระครบแล้ว	-	8,266,127,954	8,266,127,954	8,266,127,954
ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้นสามัญ	1,205	(1,559,517,810)	(1,559,517,810)	(1,559,517,810)
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์	655,549,976	-	-	-
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	(1,463,342,363)	(2,075,419,821)	(1,714,846,968)	(1,358,954,122)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(173,908,556)	(341,579,224)	(343,992,042)	(422,836,205)
<b>รวมส่วนของบริษัทใหญ่</b>	<b>4,086,967,576</b>	<b>4,315,940,018</b>	<b>4,674,100,053</b>	<b>4,951,148,736</b>
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(38,010,774)	324,765,724	369,043,152	275,649,000
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>4,048,956,802</b>	<b>4,640,705,742</b>	<b>5,043,143,205</b>	<b>5,226,797,736</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>21,563,844,503</b>	<b>26,912,017,010</b>	<b>28,953,007,864</b>	<b>24,343,953,266</b>

## 2. จบกำไรขาดทุนเฉพาะกิจการของบริษัท

### จบกำไรขาดทุน

(หน่วย : บาท)

	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561
<b>การดำเนินงานต่อเนื่อง</b>				
<b>รายได้</b>				
รายได้จากการขายอาคารชุด	3,175,633,082	3,263,199,220	412,398,104	244,058,483
รายได้ค่านายหน้า	-	-	-	474,953
รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	5,126,570	47,910,364	47,363,646	51,390,715
รายได้เงินปันผล	5,625,000	-	-	5,357,163
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	-	231,275,054	468,698,080	51,157,001
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	-	-	2,200,388	-
กำไรจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราว	-	-	-	502,312
กำไรจากสินทรัพย์ทางการเงินที่กำหนดให้	10,349,877	-	-	-
วัดด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน				
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	5,934,695	-	-	-
รายได้อื่น	333,835,220	11,012,760	13,145,736	7,874,033
<b>รวมรายได้</b>	<b>3,536,504,444</b>	<b>3,553,397,398</b>	<b>943,805,954</b>	<b>360,814,660</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>				
ต้นทุนขายอาคารชุด	1,608,227,215	1,559,722,217	181,486,318	146,939,094
ค่าใช้จ่ายดำเนินงานทางตรงที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	4,306,214	2,862,952	2,789,313	3,012,279
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	181,693,103	198,981,468	182,983,795	180,459,038
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	396,694,956	306,899,911	464,418,079	209,216,400
ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร	39,240,988	40,167,188	39,936,288	42,701,304
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	649,771,401	-	-	-
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	22,111,925	15,636,400	-
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>2,879,933,517</b>	<b>2,130,745,661</b>	<b>887,250,193</b>	<b>582,328,115</b>
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน	656,570,927	1,422,651,737	56,555,761	(221,513,455)
รายได้ทางการเงิน	397,003	604,193	7,271,405	8,821,330
ต้นทุนทางการเงิน	(1,129,448,429)	(609,146,299)	(454,612,865)	(330,076,314)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(472,480,499)	814,109,631	(390,785,699)	(542,768,439)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	356,805,379	126,087,991	43,706,814	(344,685)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปีจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	(829,285,878)	688,021,640	(434,492,513)	(542,423,754)
<b>การดำเนินงานที่ยกเลิก</b>				
ขาดทุนสำหรับปีจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	(609,990,089)	(1,094,329,733)	-	-
<b>ขาดทุนสำหรับปี</b>	<b>(1,439,275,967)</b>	<b>(406,308,093)</b>	<b>(434,492,513)</b>	<b>(542,423,754)</b>

## 3. จบกระแสเงินสด

(หน่วย : บาท)

	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	(4,919,234,226)	1,140,799,371	(1,512,888,762)	358,268,704
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	6,200,773,946	654,575,721	(735,268,713)	(534,118,207)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(753,378,186)	(1,705,595,161)	877,738,294	1,316,686,268

# ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

## สรุปผลการดำเนินงานและการวิเคราะห์ทางการเงิน

ข้อมูลตามงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้ว ปี 2561 ถึง 2564

### 1. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินที่ใช้ประกอบธุรกิจของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ประกอบด้วย

#### 1.1 ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภคตามงบการเงินของบริษัท ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ประกอบด้วย

โครงการ	รายละเอียดโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่รวมของโครงการ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ 31 ธ.ค. 64 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
โครงการอิลีเมนต์ ศรีนครินทร์ <sup>1/</sup>	คอนโดมิเนียมพักอาศัย	ถนนศรีนครินทร์ แขวงหนองบอน เขตประเวศ กรุงเทพฯ	13-0-89	12.57	-
โครงการพระราม 3	คอนโดมิเนียมพักอาศัย	ถนนวงแหวนอุตสาหกรรม แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพฯ	3-1-11.8 <sup>4/</sup>	598.78	ติดภาระจำนอง <sup>2/</sup>
โครงการเจ้าพระยา เอสเตท • โพรซีชั่นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา	คอนโดมิเนียมระดับอัลตร้าลักซ์วรี	ถนนเจริญกรุง 64 แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ	35-2-68	7,595.20	ติดภาระจำนอง <sup>3/</sup>
รวม				8,206,55	

#### หมายเหตุ:

- 1/ โครงการอิลีเมนต์ ศรีนครินทร์ เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น จำนวน 7 อาคาร ซึ่งมีลักษณะเป็นห้องชุดเพื่อพักอาศัยแบบ 1-2 ห้องนอน และเพื่อการพาณิชย์รวมจำนวนรวม 1,059 ยูนิต มูลค่าขายโครงการรวมทั้งสิ้นประมาณ 2,700 ล้านบาท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดไปแล้วจำนวน 1,055 ยูนิต คงเหลือ 4 ยูนิต
- 2/ บริษัทได้จัดจำหน่ายที่ดินดังกล่าวรวมทั้งส่วนควบและส่วนต่อเติมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะถูกสร้างในอนาคต เพื่อเป็นหลักประกันการออกหุ้นกู้ระยะยาวหุ้นกู้มีประกันของบริษัท คันทรี่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565 ซึ่งให้สิทธิผู้ถือหุ้นกู้ในการไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด โดยมีวงเงินจำนวน 2,000 ล้านบาท
- 3/ บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทได้จัดจำหน่ายสิ่งปลูกสร้างโครงการ เจ้าพระยา เอสเตท เพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้ค่าง่อสร้างโครงการ เจ้าพระยา เอสเตท ภายใต้สัญญาหลักประกันแบบมีเงื่อนไข โดยการบังคับใช้สิทธิในการจัดจำหน่ายดังกล่าวจำนวน 7,427.90 ล้านบาท
- 4/ ที่ดินมูลค่าตามราคาประเมินเท่ากับ 216.45 ล้านบาท ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน กสท ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2565

1.2 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ตามงบการเงินของบริษัท ประกอบด้วย

โครงการ	รายละเอียดโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่รวมของโครงการ	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ 31 ธ.ค. 64 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
ที่ดิน จังหวัดฉะเชิงเทรา	คอนโดมิเนียมพักอาศัย		79-3-63 ไร่	1,022.82 <sup>3/</sup>	-ติดภาระจำนอง <sup>1/</sup>
Ovingdean Hall School	ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่ที่เมืองไบรตัน ประเทศอังกฤษ ปัจจุบันอยู่ในระหว่างการพิจารณาและเจรจาสำหรับโอกาสทางธุรกิจใหม่	Ovingdean Hall School, Greenways, Ovingdean, Brighton, London	881,654 ตารางฟุต	825.17 <sup>4/</sup>	ติดภาระจำนอง <sup>2/</sup>

หมายเหตุ:

- 1/ บริษัทได้จัดจำนองที่ดินดังกล่าวรวมทั้งส่วนควบและส่วนต่อเติมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะถูกสร้างในอนาคต เพื่อเป็นหลักประกันการออกหุ้นกู้ระยะยาวหุ้นกู้มีประกันของบริษัท คันทรี กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565ซึ่งให้สิทธิผู้ออกหุ้นกู้ในการไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนดโดยมีวงเงินจำนองจำนวน 1,000 ล้านบาท
- 2/ เมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2559 บริษัท ซีซียูเค 1 จำกัด ("บริษัทย่อย") ได้ทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารในต่างประเทศแห่งหนึ่งในจำนวน 9 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง โดยบริษัทย่อยดังกล่าวได้จัดจำนอง ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการ Ovingdean Hall School เพื่อเป็นหลักประกันการกู้ยืมดังกล่าว โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มียอดคงเหลือของเงินกู้ยืมจำนวน 3 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง หรือเท่ากับ 136.04 ล้านบาท
- 3/ ที่ดินมีราคาประเมินเท่ากับ 1,206.60 ล้านบาท ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน กสท ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2563
- 4/ โครงการมีมูลค่าตามราคาประเมินเท่ากับ 825.17 ล้านบาท มูลค่าประเมินโดยผู้ประเมินที่มีความเชี่ยวชาญในการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ในต่างประเทศ ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 20 ธันวาคม 2563

1.3 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ตามงบการเงินของบริษัท ประกอบด้วย

โครงการ	รายละเอียดโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่รวมของโครงการ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ 31 ธ.ค. 64 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
โครงการพระราม 3	โรงเรียนนานาชาติ	ถนนวงแหวนอุตสาหกรรม แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพฯ	19-2-13.9 <sup>1/</sup>	1,578.99	ติดภาระจำนอง <sup>2/</sup>
สินทรัพย์อื่นๆ				34.62	-ไม่มี-
รวม				1,613.61	

หมายเหตุ:

- 1/ ที่ดินมูลค่าตามราคาประเมินเท่ากับ 2,422.31 ล้านบาท ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน กสท ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2565
- 2/ บริษัทได้จัดจำนองที่ดินดังกล่าวรวมทั้งส่วนควบและส่วนต่อเติมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะถูกสร้างในอนาคต เพื่อเป็นหลักประกันการออกหุ้นกู้ระยะยาวหุ้นกู้มีประกันของบริษัท คันทรี กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565 ซึ่งให้สิทธิผู้ออกหุ้นกู้ในการไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนดโดยมีวงเงินจำนองจำนวน 2,000 ล้านบาท
- 3/ บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทได้จัดจำนองสิ่งปลูกสร้างโครงการ เจ้าพระยา เอสเตท เพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้ค่าก่อสร้างโครงการเจ้าพระยา เอสเตท ภายใต้สัญญาหลักประกันแบบมีเงื่อนไข โดยการบังคับใช้สิทธิในการจดจำนองดังกล่าว จะดำเนินการได้ก็ต่อเมื่อปรากฏเหตุตามที่ระบุไว้ในสัญญา โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มียอดคงเหลือของหนี้ค่าก่อสร้างจำนวน 11,185.53 ล้านบาท
- 4/ บริษัท และบริษัทแลนด์ มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทได้ให้สิทธิในการสวมสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าว ภายใต้สัญญาหลักประกันแบบมีเงื่อนไขเพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้ค่าก่อสร้างโครงการ เจ้าพระยา เอสเตท โดยการบังคับใช้สิทธิในการสวมสิทธิการเช่าจะดำเนินการได้ก็ต่อเมื่อปรากฏเหตุตามที่ระบุไว้ในสัญญา โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มียอดคงเหลือของหนี้ค่าก่อสร้าง จำนวน 11,185.53 ล้านบาท

#### 1.4 การเช่าทรัพย์สินเพื่อใช้ดำเนินงาน

##### ก. สัญญาเช่าอาคารสำนักงาน

บริษัททำสัญญาเช่าอาคารสำนักงานกับบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัทและบริษัทย่อย เลขที่ 898 อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร โดยมีระยะเวลาเช่า 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 พฤศจิกายน 2565 รวมค่าเช่าและค่าบริการสาธารณูปโภค ตลอดอายุสัญญา 21.12 ล้านบาท

##### ข. สัญญาเช่ารถยนต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทได้ทำสัญญาเช่ารถยนต์ 5 คัน จากบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัทและบริษัทย่อย โดยมีระยะเวลาเช่า ประมาณ 4 ปี สิ้นสุด กรกฎาคม 2568 จำนวน 1 คัน มูลค่ารวมของค่าเช่าตลอดอายุสัญญา 2.67 ล้านบาท สิ้นสุด เมษายน 2568 จำนวน 1 คัน มูลค่ารวมของค่าเช่าตลอดอายุสัญญา 2.82 ล้านบาทและ สิ้นสุดเมษายน 2566 จำนวน 3 คัน โดยมีมูลค่ารวมของค่าเช่าตลอดอายุสัญญา 2.93 ล้านบาท 2.93 ล้านบาท และ 3.16 ล้านบาท ตามลำดับ

## 2. นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทจะลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมโดยบริษัทจะลงทุนในสัดส่วนที่มากพอ ที่จะทำให้บริษัทสามารถเข้าไปมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการ และกำหนดแนวทางของธุรกิจได้นอกจากนี้จะมีการแต่งตั้งตัวแทนจากบริษัทเข้าเป็นกรรมการของบริษัทที่ลงทุนตามความเหมาะสม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อย ดังนี้

บริษัทย่อย	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	ประเภทธุรกิจ	อัตราการถือหุ้น โดยบริษัท (ร้อยละ)
<b>บริษัทย่อยทางตรง</b>			
บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด <sup>(1)</sup>	ประเทศไทย	ซื้อขายให้เช่าและดำเนินงานด้านอสังหาริมทรัพย์ และการถือหุ้นในบริษัทอื่น	70.00
บริษัท บีซีอีจี คอนกรีตกรุ๊ป เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด	ประเทศไทย	รับเหมาก่อสร้างอาคาร และซ่อมแซมอาคาร	99.99
บริษัท ซีจีดี ดิจิตอล มาร์เก็ตติ้ง จำกัด	ประเทศมอริเชียส	ลงทุนในบริษัทอื่น	100.00
บริษัท ลีดดิ้ง สคูล พาร์ตเนอร์ชิพ จำกัด	ประเทศเกิร์นซีย์	ลงทุนในบริษัทอื่น	96.45
<b>บริษัทย่อยทางอ้อม</b>			
บริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเดนซ์ จำกัด	ประเทศไทย	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเจ้าพระยา เอสเตต	54.55 <sup>(1)</sup>
บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด	ประเทศเกิร์นซีย์	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	96.45 <sup>(2)</sup>

(1) บริษัทถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด

(2) บริษัทถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท ลีดดิ้ง สคูล พาร์ตเนอร์ชิพ จำกัด

##### หมายเหตุ:

1/ ภาระผูกพันของเงินลงทุนในบริษัทย่อย: ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทได้จำหน่ายหุ้นของบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ทั้งจำนวน เพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้ค่างก่อสร้าง





## ตารางแสดงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน

หน่วย : ล้านบาท

	2560	2561	2562	2563	ไตรมาส 1 ปี 2564	ไตรมาส 2 ปี 2564	ไตรมาส 3 ปี 2564	ไตรมาส 4 ปี 2564
หนี้สิน	10,868	19,117	23,910	22,271	22,662	22,730	25,977	17,515
ทุน	5,914	5,227	5,043	4,641	4,426	3,920	3,339	4,049
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน	1.84	3.66	4.74	4.80	5.12	5.80	7.78	4.33

บริษัทรายงานอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนสูงสุดในไตรมาสที่ 3 ปี 2564 และลดลงเป็นอย่างมากในไตรมาสที่ 4 ปี 2564 จากการจ่ายชำระคืนหนี้ค่าก่อสร้างจากกระแสเงินสดจากการขายหุ้น

## แนวโน้มของบริษัท

การขายทรัพย์สินเพื่อสร้างกระแสเงินสดเพื่อการชำระคืนหนี้สินตามนโยบายของบริษัท จะทำให้ภาระหนี้ลดลงและส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ นอกจากนั้นกระแสเงินสดส่วนเกินจะเป็นที่มาของแหล่งเงินทุนที่สำคัญ เนื่องจากบริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาโครงการมิกซ์ยูสด้านการศึกษาและโครงการที่อยู่อาศัยบริเวณพระราม 3 โดยบริษัทได้ซื้อที่ดินแล้วและพร้อมที่จะดำเนินการต่อในปี 2565 โดยเฉพาะโครงการด้านสถานศึกษาบริษัทได้เร่งดำเนินโครงการพัฒนาโรงเรียนนานาชาติซึ่งเป็นโครงการที่สำคัญของบริษัทให้เร็วขึ้น ซึ่งคาดว่าจะสามารถประกาศรายชื่อแบรนด์การศึกษาที่ได้รับการคัดเลือกให้บริหารจัดการอย่างเป็นทางการได้ในเร็ววันนี้ ประกอบกับสถานการณ์ของโรคระบาดได้เข้าสู่จุดสูงสุดแล้ว ทำให้มั่นใจว่าในปี 2565 ผลประกอบการจะต้องดีกว่าปีที่ผ่านมาอย่างแน่นอน

## สรุปผลการดำเนินงานในปี 2564

หน่วย : ล้านบาท

งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	ร้อยละ
<b>รายได้</b>			
รายได้	3,322.1	3,253.2	(2.1)
รายได้พิเศษ	231.3	283.3	22.5
<b>รายได้รวม</b>	<b>3,553.4</b>	<b>3,536.5</b>	<b>(0.5)</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ต้นทุนขาย	1,559.7	1,608.2	3.1
ค่าใช้จ่ายดำเนินงานทางตรงที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2.8	4.3	53.6
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	199.0	181.7	(8.7)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	306.9	396.7	29.3
ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร	40.2	39.2	(2.5)
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	-	649.8	100.0
ขาดทุนจากการปรับมูลค่าธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	22.1	-	(100.0)
<b>ค่าใช้จ่ายรวม</b>	<b>2,130.7</b>	<b>2,879.9</b>	<b>35.2</b>
<b>กำไรจากการดำเนินงาน</b>	<b>1,422.7</b>	<b>656.6</b>	<b>(53.8)</b>
รายได้ทางการเงิน	0.6	0.4	(33.3)
ต้นทุนทางการเงิน	(609.2)	(1,129.5)	85.4
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>814.1</b>	<b>(472.5)</b>	<b>(158.0)</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	126.1	356.8	183.0
<b>กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี</b>	<b>688.0</b>	<b>(829.3)</b>	<b>(220.5)</b>
ขาดทุนสำหรับปีจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	(1,094.3)	(610.0)	(44.3)
<b>ขาดทุนสำหรับปี</b>	<b>(406.3)</b>	<b>(1,439.3)</b>	<b>254.2</b>

## รายได้

บริษัทรายงานรายได้รวมสำหรับปี 2564 จำนวน 3,536.5 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.5 จากปี 2020 ซึ่งสาเหตุหลักเกิดจาก

- รายได้จากการขายอาคารชุด FSPR สำหรับปี 2564 จำนวน 3,175.6 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 2.8 จากปี 2563 สาเหตุหลักเกิดจากบริษัทดำเนินงานภายใต้การระบาดของโควิดของประเทศไทย โดยมาตรการและข้อจำกัดของรัฐบาลส่งผลให้การส่งมอบและการโอนอาคารชุดพักอาศัยของโครงการ FSPR ต้องเลื่อนออกไป อย่างไรก็ตามหากพิจารณาอัตรากำไรขั้นต้นของโครงการ FSPR จะพบว่ายังคงอยู่ในระดับที่สูงถึง 49% และบริษัทยังมียอดขายที่รอการรับรู้รายได้ (backlog) มากกว่า 6,000 ล้านบาท ซึ่งจะทยอยรับรู้รายได้ในปีถัดไป นอกจากนี้ด้วยคุณลักษณะความพร้อมเข้าอยู่ได้ทันทีของอาคารชุด FSPR บริษัทมั่นใจว่าจะมียอดขายเพิ่มขึ้นในอนาคต
- รายได้พิเศษจากรายได้พิเศษจำนวน 283.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 22.5 จากปี 2563 ซึ่งรายได้พิเศษของปี 2564 ส่วนใหญ่ จำนวน 277.0 ล้านบาท เป็นรายได้จากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของโครงการโอวິงดินซึ่งเป็นโรงเรียนที่สหราชอาณาจักร ขณะที่ปีก่อนรายได้พิเศษได้แก่กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 231.3 ล้านบาท ปัจจุบันบริษัทได้ดำเนินการเจรจากับแบรนด์การศึกษาที่เป็นหนึ่งในแบรนด์ชั้นนำของสหราชอาณาจักร โดยโรงเรียนโอวິงดินมีแผนที่จะเปิดภาคการศึกษาอีกครั้งในไตรมาสที่ 3 ของปี 2565

## ค่าใช้จ่าย

บริษัทรายงานค่าใช้จ่ายรวมในปี 2564 จำนวน 2,879.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 35.2 จากปี 2563 สาเหตุที่สำคัญเกิดจาก

- ต้นทุนขายอาคารชุด FSPR ปี 2564 มีจำนวน 1,608.2 ล้านบาท โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 49 ซึ่งลดลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปี 2563 สาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนค่าก่อสร้าง โดยบริษัทยังคงดำเนินมาตรการควบคุมค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม
- ต้นทุนในการจัดจำหน่าย FSPR ปี 2564 จำนวน 181.7 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 8.7 จากปี 2563 ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายอาคารชุดที่ลดลง
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ปี 2564 จำนวน 396.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 29.3 จากปี 2563 ซึ่งเป็นผลมาจากการทำรายการจำหน่ายส่วนงานธุรกิจโรงแรม ทำให้ค่าที่ปรึกษาและค่าบริการทางวิชาชีพเพิ่มขึ้น
- ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน ปี 2564 จำนวน 649.8 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลจากรับรู้ผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศของหนี้สินในสกุลเงินต่างประเทศจากการอ่อนค่าลงของสกุลเงินบาท ในขณะที่ในปี 2563 มีกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 231.3 ล้านบาท บริษัทตระหนักและคำนึงถึงผลกระทบดังกล่าว ซึ่งจากการนำเสนอเงินสดที่ได้จากการจำหน่ายสินทรัพย์ไปจ่ายชำระหนี้ซึ่งจะส่งผลให้ความเสี่ยงของอัตราแลกเปลี่ยนลดลงอย่างเป็นนัยสำคัญ

## กำไรจากการดำเนินงาน

บริษัทรายงานกำไรจากการดำเนินงานในปี 2564 จำนวน 656.6 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 53.8 จากปี 2563 สาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนตามที่กล่าวไว้ในข้างต้น อย่างไรก็ตามในระหว่างปีบริษัทได้ดำเนินการขายทรัพย์สิน โดยนำเงินไปชำระหนี้สินตามนโยบายของบริษัท ทำให้ผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ

## ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทรายงานต้นทุนทางการเงินในปี 2564 จำนวน 1,129.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 85.4 จากปี 2563 ซึ่งเป็นผลจากการหยุดรับรู้ต้นทุนทางการเงินเข้าเป็นต้นทุนของโรงแรม เนื่องจากการก่อสร้างแล้วเสร็จ โดยบริษัทรับรู้ต้นทุนทางการเงินเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน นอกจากนั้นภาระหนี้ของบริษัทก็อยู่ในระดับที่สูง บริษัทตระหนักและคำนึงถึงผลกระทบดังกล่าว ซึ่งจากการนำเสนอเงินสดที่ได้จากการจำหน่ายสินทรัพย์ไปจ่ายชำระหนี้ซึ่งจะส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินลดลงอย่างเป็นนัยสำคัญในปีถัดไป

## ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

บริษัทรายงานค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในปี 2564 จำนวน 356.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 183.0 จากปี 2563 เนื่องจากในปี 2563 บริษัทรับรู้ค่าเผื่อการตัดค่าจากการขายธุรกิจโรงแรมและได้บันทึกรายได้ภาษีเงินได้จากรายการดังกล่าวไว้ 205.8 ล้านบาท

## ขาดทุนจากการดำเนินงานที่ยกเลิก

เพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน บริษัทแยกแสดงผลการดำเนินงานของส่วนงานธุรกิจโรงแรมเป็น “ขาดทุนสำหรับปีจากการดำเนินงานที่ยกเลิก” ซึ่งปี 2564 มีจำนวน 610.0 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 44.3 จากปี 2563 ทั้งนี้เนื่องจากในปี 2563 บริษัทได้รับรู้ค่าเผื่อการตัดค่าจากการขายธุรกิจโรงแรมจำนวน 739.9 ล้านบาท

## กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

บริษัทรายงานผลขาดทุนสุทธิสำหรับปี 2564 จำนวน 1,439.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 254.2 จากปี 2563 ตามเหตุผลที่ดังกล่าวไว้ในข้างต้น บริษัทคาดว่าผลประกอบการของบริษัทมีแนวโน้มที่ดีขึ้น เนื่องจากต้นทุนทางการเงิน และความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญจากนโยบายเร่งการจ่ายชำระหนี้สิน รวมถึงผลกระทบของสถานการณ์แพร่ระบาดของโรคโควิด 19 มีแนวโน้มที่ดีขึ้น

## ฐานะการเงิน

บริษัทมีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 21,563.8 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่มีสินทรัพย์รวมจำนวน 26,912.0 ล้านบาท สินทรัพย์รวมลดลง 5,348.2 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 19.9 โดยสาเหตุหลักเกิดจากการขายสินทรัพย์ธุรกิจโรงแรมในระหว่างปี 2564 ทำให้ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ลดลง จำนวน 9,580.3 ล้านบาท และทำให้ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นลดลง จำนวน 723.5 ล้านบาท เนื่องจากการนำภาษีซื้อของธุรกิจโรงแรมไปเป็นต้นทุนการขายธุรกิจโรงแรมจำนวน 356.1 ล้านบาท และเงินมัดจำจ่าย

ล่วงหน้าเพื่อซื้อสินทรัพย์ลดลงจำนวน 356.0 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามความคืบหน้าของการก่อสร้าง นอกจากนั้นที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค ลดลงจำนวน 198.9 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการทยอยรับรู้เป็นต้นทุนตามการรับรู้รายได้ของโครงการเจ้าพระยาเอสเตท อย่างไรก็ตามจากการขายสินทรัพย์ธุรกิจโรงแรมในระหว่างปี 2564 ทำให้สินทรัพย์เพิ่มขึ้นจำนวน 3,346.4 ล้านบาท ซึ่งในจำนวนนี้ประกอบด้วยการเพิ่มขึ้นของเงินให้กู้ยืมระยะยาวจำนวน 2,000 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนหรือกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายเพิ่มขึ้น 1,346.4 ล้านบาท

บริษัทมีหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 17,514.9 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่มีหนี้สินรวมจำนวน 22,271.3 ล้านบาท หนี้สินรวมลดลง 4,756.4 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 21.4 สืบเนื่องจากนโยบายการเร่งชำระหนี้สินของกลุ่มบริษัทที่บริษัทได้ดำเนินการในปี 2564 ที่ผ่าน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีหนี้สินที่ภาระดอกเบี้ยอยู่ที่ 11,471 ล้านบาท

ลดลง 4,346 ล้านบาท นอกจากนั้นหนี้สินที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 6,044 ล้านบาทมีส่วนประกอบหลักจำนวน 3,468 ล้านบาทเป็นเงินรับล่วงหน้าค่าห้องของโครงการโพธิ์ชัยชั้นสี่โพธิ์เรสซิเดนซ์ ซึ่งจะทยอยลดลงตามการรับรู้รายได้ในอนาคตต่อไป บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 4,049.0 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 4,640.7 ล้านบาท ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง 591.7 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 12.8 สาเหตุหลักเกิดจากผลขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นสำหรับปี 2564 อย่างไรก็ตามในปี 2564 คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ของแผนธุรกิจสำหรับที่ดินแปลงหนึ่ง จากแผนธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นการถือครองเพื่อหาประโยชน์จากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์ ดังนั้นบริษัทจึงได้อินแปลงที่ดินแปลงดังกล่าวจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยรับรู้ส่วนต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรมและราคาตามบัญชีจำนวน 655.55 ล้านบาท เป็นส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ในส่วนของผู้ถือหุ้น

## อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

หน่วย : ล้านบาท

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2564	2563
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)</b>		
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า) (Current Ratio)	0.73	0.67
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า) (Quick Ratio)	0.12	0.13
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า) (Operating Cash Flow Ratio)	(0.30)	0.06
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Operating Efficiency Ratio)</b>		
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า) (Accounts Receivable Turnover)	21.04	38.37
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน) (Days of Receivables)	17.11	9.38
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า) (Accounts Payable Turnover)	14.97	15.35
ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน) (Days of Payables)	24.05	23.45
ระยะเวลาการแปลงเป็นเงินสด (วัน) (Cash Conversion Cycle)	(6.94)	(14.07)
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)</b>		
อัตรากำไรขั้นต้น (%) (Gross Profit Margin)	48.03%	52.20%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%) (Operating Profit Margin)	20.12%	43.60%
อัตรากำไรสุทธิ (%) (Net Profit Margin)	(40.70%)	(11.43%)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%) (Return on Equity)	(33.13%)	(8.39%)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%) (Return on Assets)	(5.9%)	(1.50%)
อัตราหมุนเวียนของสินทรัพย์ (เท่า) (Total Assets Turnover)	0.15	0.13

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2564	2563
อัตราส่วนวิเคราะห์ความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Leverage Ratio)		
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (เท่า) (Debt to Equity Ratio)	4.33	4.80
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า) (Interest Bearing Debt to Equity Ratio)	2.83	3.41
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า) (Interest Coverage Ratio)	0.58	2.34
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%) (Dividend Payout Ratio)	-	-

### กระแสเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 971.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2563 จำนวน 583.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 150.3 โดยบริษัทมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 4,919.2 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่มาจากจ่ายชำระหนี้ค่าก่อสร้างและจ่ายต้นทุนทางการเงิน อย่างไรก็ตามบริษัทมีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมการลงทุนจำนวน 6,200.8 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่ได้มาจากเงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ของธุรกิจโรงแรมจำนวน 9,803.7 ล้านบาท แต่ในขณะเดียวกันบริษัทได้จ่ายเงินเพื่อซื้อสินทรัพย์เงินลงทุนที่ถือไว้เพื่อขาย 1,346.4 ล้านบาท และให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 2,000 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัทได้จ่ายเงินเพื่อซื้อสินทรัพย์ถาวรเพื่อการก่อสร้างโรงแรมโพธิ์ชัยชั้น 3 กรุงเทพมหานคร ริมน้ำเจ้าพระยา และโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพมหานคร จำนวน 250.6 ล้านบาท และบริษัทใช้เงินไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 753.4 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมหุ้นกู้ และตั๋วแลกเงิน จำนวน 248.2 ล้านบาท 378.7 ล้านบาท และ 65 ล้านบาท ตามลำดับ และจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวน 90.7 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 388.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 114.3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 41.7 โดยบริษัทมีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 1,140.8 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่มาจากกำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานจำนวน 900.5 ล้านบาท การลดลงของที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภคโครงการโพธิ์ชัยชั้น 3 โพรเวท เรสซิเดนซ์ จำนวน 506.1 และการลดลงของเงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างจำนวน 722.7 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัทมีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมการลงทุนจำนวน 654.7 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่ได้มาจากเงินสดรับจากเงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกันจำนวน 1,905.6 ล้านบาท แต่ในขณะเดียวกันบริษัทได้จ่ายเงินเพื่อซื้อสินทรัพย์ถาวรเพื่อการก่อสร้างโรงแรมโพธิ์ชัยชั้น 3 กรุงเทพฯ ริมน้ำเจ้าพระยา และโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพมหานคร จำนวน 1,248.5 ล้านบาท อย่างไรก็ตามบริษัทใช้เงินไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 1,705.6 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการจ่ายชำระคืนหุ้นกู้จำนวน 358.0 ล้านบาท และจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว 1,410.0 ล้านบาท แต่บริษัทได้รับเงินจากการออกตั๋วแลกเงินจำนวน 172.6 ล้านบาท

### สรุปเงินสดสุทธิได้มาและใช้ไปในกิจกรรมต่างๆ ดังนี้

รายการ	หน่วย : ล้านบาท		
	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(1,512.9)	1,140.8	(4,919.2)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(735.3)	654.7	6,200.8
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	877.7	(1,705.6)	(753.4)

### ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

บริษัทมีรายได้หลักจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น ผลประกอบการของบริษัทจะขึ้นอยู่กับการรับรู้รายได้อันเนื่องมาจากการโอนกรรมสิทธิ์จากโครงการต่างๆ ของบริษัท อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ขยายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่จะสามารถก่อให้เกิดรายได้อย่างต่อเนื่อง เช่น การลงทุนในโครงการโรงเรียนนานาชาติ นอกจากนี้ ปัจจัยสำคัญอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อรายได้ในอนาคตของบริษัท เช่น ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศและทั่วโลกในแต่ละช่วงเวลา สภาพการแข่งขัน รวมถึงต้นทุนการก่อสร้าง เป็นต้น



# ปัจจัยความเสี่ยง

บริษัทให้ความสำคัญในการบริหารความเสี่ยงในปัจจุบันต่างๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญ ให้สามารถควบคุมและอยู่ในระดับที่บริษัทสามารถยอมรับได้ ทั้งนี้ ปัจจัยความเสี่ยงหลักสามารถสรุปได้ ดังนี้

## 1. ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์

### 1.1 ความเสี่ยงจากความไม่ต่อเนื่องในการรับรู้รายได้

เนื่องจากบริษัทเริ่มดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับสังฆาริมทรัพย์ตั้งแต่ ปี 2553 ซึ่งมีการรับรู้รายได้จากสินทรัพย์เพื่อขายและสินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง ปัจจุบันมีรายได้หลักจากสินทรัพย์เพื่อขาย ได้แก่ โครงการอิลิเมนต์ ศรีนครินทร์ ที่ปัจจุบันได้ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มทยอยรับรู้รายได้ตั้งแต่ปี 2556 ซึ่งปัจจุบันได้ขายหมดและปิดโครงการแล้วในปี 2561 รวมถึงโครงการฟอร์ชีชั่นส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ที่ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มรับรู้รายได้ตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2562 เป็นต้นมา

เนื่องจากในปี 2564 บริษัทได้จำหน่ายไปซึ่งธุรกิจโรงแรม ทั้งโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพฯ และโรงแรมฟอร์ชีชั่นส์ กรุงเทพฯ รวมถึงแม่น้ำเจ้าพระยา เพื่อเป็นกระแสเงินสดในการเร่งชำระหนี้ตามนโยบายของบริษัท จึงทำให้การรับรู้รายได้ต่อเนื่องในอนาคตนั้นขาดหายไป

แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง บริษัทจึงได้มีนโยบายที่จะพัฒนาโครงการใหม่ในระยะเวลาก่อนใกล้กับที่ดินย่านพระราม 3 ขนาด 22 ไร่ 3 งาน 93.6 ตารางวา (9.1 เอเคอร์) เป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน ซึ่งจะประกอบไปด้วย โครงการอาคารที่อยู่อาศัยที่จะมีการรับรู้รายได้ในรูปแบบสินทรัพย์เพื่อขาย และโรงเรียนนานาชาติชั้นนำที่จะมีการรับรู้รายได้ในรูปแบบการรับรู้รายได้ต่อเนื่อง

ทั้งนี้ การรับรู้รายได้จากโครงการฟอร์ชีชั่นส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา รวมถึงการพัฒนาโครงการใหม่ทั้งในส่วนของอาคารที่อยู่อาศัยรวมถึงโรงเรียนนานาชาติ จะเป็นนโยบายของกลุ่มบริษัท เพื่อรองรับการรับรู้รายได้ต่อเนื่องในอนาคตต่อไป

### 1.2 ความเสี่ยงจากการลงทุนในโครงการต่างๆ

ธุรกิจหลักของบริษัทคือ พัฒนาและลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจมีความเสี่ยงจากการลงทุนแล้วไม่ได้รับผลตอบแทนตามที่คาดการณ์ไว้ ดังนั้น บริษัทจึงสรรหาโครงการที่มีศักยภาพเหมาะสมกับบริษัทและมีผลตอบแทนที่ดี เพื่อให้ได้มาซึ่งโครงการดังกล่าว บริษัทจึงมีนโยบายในการพิจารณาลงทุนที่เข้มงวด มีการจัดทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอย่างเคร่งครัด พิจารณาถึงผลตอบแทนความเสี่ยงในด้านต่างๆ ต้องมีการทำ Due Diligence อย่างละเอียด มีการว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญในด้านต่างๆ เช่น ที่ปรึกษาด้านกฎหมาย ที่ปรึกษาด้านการเงิน ที่ปรึกษาด้านการตลาด เพื่อให้ได้มาซึ่งข้อมูลประกอบการตัดสินใจในการลงทุนได้อย่างเพียงพอ นอกจากนั้นยังมีการกำหนดแผนการดำเนินงานไว้อย่างชัดเจน ซึ่งในการกำหนด

แผนงานนั้นได้คำนึงถึงปัจจัยภายนอกที่อาจส่งผลให้ไม่สามารถดำเนินการตามแผนงานและหนทางแก้ไข อีกทั้งยังมีแผนงานในการติดตามผลการดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอและเป็นระบบ

ทั้งนี้ โครงการต่างๆ ที่จะดำเนินการลงทุนนั้น จะต้องผ่านการพิจารณาจากฝ่ายบริหารเป็นอย่างดี รวมถึงผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการของบริษัทที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ เพื่อให้มั่นใจว่าโครงการนั้นๆ เป็นการลงทุนที่เหมาะสมกับบริษัท

## 2. ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน

### 2.1 ความเสี่ยงด้านการควบคุมต้นทุนการก่อสร้าง

ในการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์นั้น การควบคุมต้นทุนก่อสร้างเป็นหนึ่งในปัจจัยที่สำคัญที่จะส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนของโครงการ วัสดุก่อสร้างนั้นเป็นต้นทุนหลักที่สำคัญ โดยค่าก่อสร้างมักมีความเปลี่ยนแปลงไปมา

อย่างไรก็ดี บริษัทมีการจัดทำประมาณการค่าก่อสร้างของโครงการไว้แล้วอย่างละเอียด เพื่อให้ได้มาซึ่งค่าก่อสร้างที่ใกล้เคียงความเป็นจริงที่สุด ตั้งแต่เริ่มโครงการ และเพื่อสามารถกำหนดราคาค่าก่อสร้างรวมไว้กับสัญญาว่าจ้างรับเหมาก่อสร้าง สำหรับวัสดุก่อสร้างบางรายการซึ่งบริษัทจัดหาเองจะมีการเปรียบเทียบราคาจากผู้จำหน่ายหลายราย และกำหนดราคาซื้อขายคงที่ ณ วันทำสัญญา เพื่อให้ได้ราคาและเงื่อนไขที่ดีที่สุด ดังนั้น ทำให้ตลอดระยะเวลาการก่อสร้างโครงการแต่ละโครงการ บริษัทไม่ต้องรับความเสี่ยงจากความผันผวนดังกล่าว

### 2.2 ความเสี่ยงจากการขายโครงการไม่ได้ตามประมาณการ

บริษัทมีการทำประมาณการการขายของโครงการฟอร์ชีชั่นส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา รวมถึงประมาณการรายได้ของธุรกิจโรงแรมที่ประกอบไปด้วยทั้งยอดขายจากห้องพัก ร้านอาหาร สปา งานจัดเลี้ยงและอื่นๆ ภายใต้ภาวะเศรษฐกิจในแต่ละช่วงเพื่อให้บริษัทได้วางแผนการดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพที่สุด ถึงแม้ที่ผ่านมา บริษัทยังไม่มียอดขายที่ไม่เป็นไปตามประมาณการอย่างมีนัยสำคัญ แต่ด้วยตระหนักถึงความเสี่ยงนี้ บริษัทได้กำหนดแผนการขายโดยมีทีมงานที่ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจนั้นๆ อีกทั้งยัง มีการวางแผนการขายโดยคำนึงถึงผลกระทบต่างๆ อีกทั้งในกระบวนการขายได้จัดหาหลายช่องทางเพื่อบรรลุยอดขายตามที่ได้ตั้งไว้ อาทิเช่น ได้จัดหาบริษัทที่เป็นนายหน้าทางการขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญสูงและมีเครือข่ายลูกค้าทั้งในและต่างประเทศ ดังนั้น ทางบริษัทจึงมีความมั่นใจว่าจะสามารถดำเนินการได้ตามเป้าหมายที่วางไว้ บริษัทยังมีการติดตามผลการดำเนินการอย่างใกล้ชิด มีการวิเคราะห์สถานการณ์อย่างต่อเนื่อง และมีนโยบายในการปรับเปลี่ยนแผนการขายให้เหมาะสมต่อสภาพเศรษฐกิจในเวลานั้นๆ อย่างทันท่วงที



### 3. ความเสี่ยงด้านการเงิน

#### 3.1 ความเสี่ยงจากการเข้าถึงแหล่งเงินทุน

บริษัทมีการลงทุนในโครงการขนาดใหญ่ที่ต้องใช้เงินลงทุนสูงในการพัฒนาและก่อสร้างโครงการ จึงจำเป็นต้องพึ่งพาแหล่งเงินทุนหลากหลายทั้งเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน การออกหุ้นเพิ่มทุน การออกตราสารหนี้ต่างๆ เช่น หุ้นกู้และตั๋วแลกเงิน รวมทั้งเงินทุนหมุนเวียนจากการขายคอนโดมิเนียมก่อนสร้างเสร็จ ซึ่งหากบริษัทไม่สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนที่เพียงพอตามแผนพัฒนาโครงการที่บริษัทกำหนดไว้ อาจส่งผลกระทบต่อแผนการดำเนินงานและผลประโยชน์การได้

อย่างไรก็ตาม บริษัทมีความมั่นใจว่า บริษัทจะสามารถหาเงินลงทุนได้ตามเป้าหมาย เนื่องจากบริษัทมีการวางแผนทางการเงินอย่างรัดกุม โดยคำนึงถึงเงินสดหมุนเวียนภายในโครงการและประเมินความสามารถในการหาแหล่งเงินทุนของบริษัทอยู่เสมอ นอกจากนี้ บริษัทวางแผนทางการเงินโดยคำนึงถึงความสามารถในการชำระหนี้ รวมถึงสัดส่วนของหนี้สินต่อทุนที่จะต้องควบคุมให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมอีกด้วย

#### 3.2 ความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน

บริษัทมีนโยบายในการลงทุนในโครงการต่างๆ ทั้งในประเทศและต่างประเทศ บริษัทตระหนักดีถึงผลกระทบของความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนที่จะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ในโครงการนั้นๆ บริษัทมีนโยบายที่ชัดเจนในการป้องกันความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน โดยจะเน้นการป้องกันความเสี่ยงแบบธรรมชาติ (Natural Hedging) ให้มากที่สุด เพื่อเป็นการลดต้นทุนและความซับซ้อนในการทำธุรกรรมต่างๆ ส่วนที่เป็นความเสี่ยงที่ยังคงเหลืออยู่นั้น บริษัทมีนโยบายในการทำสัญญาซื้อขายอัตราแลกเปลี่ยนล่วงหน้า (Currency Forward Contract) โดยพิจารณาจากทิศทางแนวโน้มรวมถึงระยะเวลาของการส่งมอบของอัตราแลกเปลี่ยนนั้นๆ เพื่อให้ครอบคลุมความเสี่ยงที่มีจากการทำธุรกรรมนั้นๆ ให้ได้มากที่สุด นอกจากนี้ บริษัทมีนโยบายที่ชัดเจนในการที่ไม่ทำธุรกรรมในลักษณะเก็งกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน ที่อาจก่อให้เกิดความไม่แน่นอนต่อผลประโยชน์ของโครงการนั้นๆ

#### 3.3 ความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

ความเคลื่อนไหวของอัตราดอกเบี้ยมีผลกระทบต่อบริษัท ในกรณีที่ดอกเบี้ยปรับตัวสูงขึ้นลูกค้าจะชะลอการซื้อลง เนื่องจากต้นทุนการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของลูกค้าสูงขึ้น รวมถึงในด้านของต้นทุนทางการเงินเนื่องจากบริษัทต้องได้รับการสนับสนุนจากสถาบันการเงินในรูปแบบของเงินกู้ เพื่อนำมาก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์

อย่างไรก็ดี บริษัทมีการวางแผนงานควบคุมผลกระทบจากความเสี่ยงในภาวะอัตราดอกเบี้ยขาขึ้นอย่างใกล้ชิด โดยปัจจุบันเงินกู้ส่วนใหญ่ของบริษัทนั้นเป็นเงินกู้ที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ เพื่อหลีกเลี่ยงผลกระทบจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย และหากต้องมีการใช้ดอกเบี้ยลอยตัว บริษัทจะมีการพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเช่น Currency Swap เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว นอกจากนี้ บริษัทยังได้การสร้างพันธมิตรทางธุรกิจกับธนาคารพาณิชย์หลายแห่งเพื่อเปรียบเทียบข้อเสนอที่มีต้นทุนเหมาะสมที่สุดให้กับทั้งบริษัทและลูกค้าอีกด้วย

#### 3.4 ความเสี่ยงด้านการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทจะมีหนี้สินในการดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยหักออกด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity ratio) ตลอดอายุหุ้นกู้ เป็นอัตราส่วนไม่เกิน 5.5 : 1 (ห้าจุดห้าต่อหนึ่ง) เท่า ณ วันสิ้นสุดงวดบัญชีรายไตรมาสของผู้ถือหุ้นกู้ในแต่ละไตรมาส ตามงบการเงินรวมรายไตรมาส และ ณ วันสิ้นปีบัญชีของผู้ถือหุ้นกู้ในแต่ละปี ตามงบการเงินรวมประจำปี ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้มีประกันครั้งที่ 1/2563

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยหักออกด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ตามนิยามในข้อกำหนดสิทธิ หุ้นกู้เท่ากับ 2.6 เท่า ซึ่งยังเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิ หุ้นกู้มีประกันครั้งที่ 1/2563 อย่างไรก็ตาม หากในอนาคตบริษัทเริ่มแผนการพัฒนาโครงการเพิ่มเติมได้แก่ โครงการก่อสร้างที่พักอาศัยย่านพระราม 3 หรือการลงทุนในโครงการโรงเรียนนานาชาติ บริษัทอาจมีแผนการระดมทุนเพิ่มเติมจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินหรือการออกหุ้นกู้รุ่นใหม่เพิ่มเติม ซึ่งอาจส่งผลให้บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น และใกล้กับระดับอัตราส่วนตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้

อย่างไรก็ดี บริษัทเชื่อมั่นว่าจะสามารถรักษาอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยหักออกด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity ratio) ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิ หุ้นกู้ได้ ทั้งนี้ บริษัทมีแผนที่จะลดหนี้สินโดยการชำระคืนหุ้นกู้อย่างต่อเนื่องจากกระแสเงินสดจากการรับรู้รายได้จากโครงการไพรซ์ซินส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา

### 4. ความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมียอดคงค้างตั๋วแลกเงินระยะสั้นอายุไม่เกิน 270 วัน คงค้างมูลค่ารวม 330 ล้านบาท (ราคาหน้าตั๋ว) ซึ่งจะครบกำหนดในระหว่างวันที่ 4 มกราคม 2565 ถึง 26 สิงหาคม 2565 และมียอดคงค้างหุ้นกู้ยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอน มูลค่ารวมทั้งสิ้น 3,502.70 ล้านบาท ซึ่งจะครบกำหนดในระหว่างวันที่ 23 มีนาคม 2565 ถึง 20 สิงหาคม 2566 และบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินจำนวน 1 แห่ง จำนวนคงเหลือ 136.04 ล้านบาท เพื่อนำมาใช้สำหรับการลงทุนในโครงการโอวี่ตัน ฮอลล์ โดยที่สถาบันการเงินดังกล่าว ไม่มีการกำหนดการดำรงอัตราส่วนทางการเงินใดๆ ทั้งนี้ เงินกู้ยืม จำนวน 136.04 ล้านบาท จะครบกำหนดชำระในวันที่ 31 ธันวาคม 2565 นี้ นอกจากนี้บริษัทมีเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างของโครงการเจ้าพระยาเอสเตท จำนวน 7,427.90 ล้านบาท ซึ่งมีข้อตกลงในการจ่ายชำระคืนหนี้ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2565

ทั้งนี้ บริษัทมีแผนที่จะชำระคืนตราสารหนี้ วงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินและเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างโดยกระแสเงินสดจาก

- 1) การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินงาน โรงแรมคาเพลลา กรุงเทพฯ และโรงแรมโพธิ์ชัยชั้นส กรุงเทพฯ ริมแม่น้ำเจ้าพระยา
- 2) การขายโครงการโพธิ์ชัยชั้นส ไพรวาท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ซึ่งได้ทำการโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้มาอย่างต่อเนื่อง ตั้งแต่ไตรมาส 4 ของปี 2562 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีมูลค่าโครงการรอการโอนกรรมสิทธิ์ (Backlog) มูลค่าประมาณ 6,000 ล้านบาท และห้องชุดที่รอขายมูลค่า 7,500 ล้านบาท
- 3) การจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์เพื่อการลงทุน โครงการโอวิงตัน ฮอลล์
- 4) การจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย ที่ดินในจังหวัดฉะเชิงเทรา

## 5. ความเสี่ยงทางด้านนโยบายจากภาครัฐ

### 5.1 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย

#### ระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับและกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จะส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทและอาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการของบริษัทโดยตรง เช่น ข้อบังคับของผังเมืองเรื่องอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ที่ดิน (FAR) นโยบายการกำหนดพื้นที่ส่วนกลาง ขอบเขตการประเมินและการจัดทำรายงานผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (EIA) ฯลฯ ซึ่งหากมีการเปลี่ยนแปลงไปในทางที่เข้มงวดขึ้น ก็อาจจะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของบริษัทได้

อย่างไรก็ดี บริษัทได้ลดความเสี่ยงในเรื่องดังกล่าวโดยบริษัทมีการทำการสำรวจและจัดทำการศึกษาถึงข้อจำกัดและข้อกำหนดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้บริษัทสามารถเตรียมรับมือกับความเปลี่ยนแปลงที่อาจจะเกิดขึ้นและสามารถวางแผนการดำเนินงานให้สอดคล้องและเกิดประโยชน์สูงสุดในการดำเนินธุรกิจต่อไป

# การควบคุมภายในและการบริหาร จัดการความเสี่ยง

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

จากการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2565 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2565 โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบทั้ง 3 ท่าน เข้าร่วมประชุมด้วย ทั้งนี้ กรรมการตรวจสอบที่เข้าร่วมประชุมมีบุคคลที่มีความรู้ในด้านบัญชีและการเงินรวมอยู่ด้วย คณะกรรมการบริษัทได้ประเมินระบบการควบคุมภายใน ตามแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยได้พิจารณาประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทในด้านต่างๆ 5 ส่วน คือ การควบคุมภายในองค์กร การประเมินความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงาน ระบบสารสนเทศและการสื่อสาร ข้อมูล และระบบการติดตาม คณะกรรมการของบริษัทมีความเห็นว่า ในปัจจุบันบริษัทมีระบบการควบคุมภายในของบริษัทที่พอเพียงและเหมาะสมต่อการดำเนินธุรกิจแล้ว โดยไม่พบประเด็นปัญหาหรือข้อบกพร่องที่มีสาระสำคัญ ซึ่งสามารถสรุปผลการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัทในแต่ละส่วน ได้ดังนี้

## การควบคุมภายในองค์กร (CONTROL ENVIRONMENT)

บริษัทได้กำหนดเป้าหมายการดำเนินธุรกิจที่ชัดเจนและมีการทบทวนเป้าหมายอย่างสม่ำเสมอ ให้สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบัน เพื่อให้บรรลุเป้าหมายที่กำหนดไว้ โดยมีการกำหนดระดับผลตอบแทนของพนักงานอ้างอิงกับผลประกอบการของบริษัทและผลการปฏิบัติงานของพนักงานอย่างสมเหตุสมผลสม่ำเสมอทุกปี

นอกจากนี้ บริษัทได้กำหนดนโยบายกำกับดูแลกิจการที่ดีและข้อปฏิบัติด้านจริยธรรม รวมถึงนโยบายป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เป็นลายลักษณ์อักษร มีการจัดโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม เพื่อให้ฝ่ายบริหารสามารถดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานอย่างชัดเจน รวมทั้งมีความตระหนักถึงความสำคัญในการวางแผนสืบทอดตำแหน่ง โดยการสรรหา พัฒนา และเตรียมคนไว้ทดแทน 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 และการเปลี่ยนแปลงผู้นำองค์กร ที่อาจจะมีผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจ การควบคุมภายในและการเงิน เป็นต้น

## การควบคุมการปฏิบัติงาน (CONTROL ACTIVITIES)

บริษัทมีการกำหนดขอบเขต อำนาจหน้าที่ และวงเงินอนุมัติของผู้บริหารระดับสูงไว้เป็นลายลักษณ์อักษร และมีการแบ่งแยกหน้าที่งานอย่างชัดเจน เพื่อให้เกิดการตรวจสอบระหว่างกัน นอกจากนี้ บริษัทได้กำหนดนโยบายการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญ

## ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล (INFORMATION & COMMUNICATION)

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

## ระบบการติดตาม (MONITORING ACTIVITIES)

บริษัทจัดให้มีระบบติดตามการดำเนินงานของบริษัทและการปฏิบัติตามข้อปฏิบัติด้านจริยธรรม รวมทั้งข้อกำหนดด้านความป้องกันขัดแย้งทางผลประโยชน์ นอกจากนี้บริษัทยังมีสำนักตรวจสอบภายในเพื่อตรวจสอบการปฏิบัติตามระบบควบคุมภายในของส่วนงานต่างๆ ภายในองค์กร โดยได้กำหนดให้มีการประเมินระบบการควบคุมภายในอย่างสม่ำเสมอ โดยมีการกำหนดให้ผู้ตรวจสอบภายในรายงานผลการตรวจสอบตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบและกำหนดให้มีการติดตามความคืบหน้าในการดำเนินการปรับปรุงแก้ไขข้อบกพร่อง โดยเฉพาะในกรณีที่ตรวจพบข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญจะต้องรายงานเพื่อพิจารณาสั่งการแก้ไขภายในระยะเวลาอันสมควรโดยมิชักช้า

## หัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัท

นางสาวอัญชลี ศรีวิวัฒนกุล ดำรงตำแหน่งผู้จัดการอาวุโส สำนักตรวจสอบภายใน ซึ่งมีประสบการณ์ในการปฏิบัติงานด้านการตรวจสอบภายในของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ มาเป็นระยะเวลา 20 ปี ได้เข้ารับการอบรมในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานด้านตรวจสอบภายใน และมีความเข้าใจในกิจกรรมและการดำเนินงานของบริษัทเป็นอย่างดี

ทั้งนี้ การพิจารณาและอนุมัติ แต่งตั้ง ถอดถอนและโยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในของบริษัทจะต้องผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบ

# การกำกับดูแลกิจการ

## 1. นโยบายการกำกับกิจการ

คณะกรรมการบริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี และส่งเสริมการยกระดับหลักการกำกับดูแลกิจการของบริษัทให้มีมาตรฐานสอดคล้องกับแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เนื่องจากเห็นว่า มีความสำคัญและจำเป็นต่อการดำเนินธุรกิจที่ทำให้บริษัทมีระบบการบริหารงานที่มีประสิทธิภาพและเป็นส่วนสำคัญในการส่งเสริมกิจการของบริษัทให้มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องและมั่นคงต่อไป 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 โดยคณะกรรมการได้เผยแพร่แนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณทางธุรกิจให้กรรมการและพนักงานทุกระดับเข้าใจและถือปฏิบัติตาม ซึ่งมีเนื้อหาครอบคลุมหลักสำคัญ ดังนี้

- การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอย่างเท่าเทียมกันและเป็นธรรมต่อทุกฝ่าย
- คณะกรรมการบริษัทมีความมุ่งมั่นในการสร้างมูลค่าเพิ่มแก่กิจการในระยะยาว บริหารงานด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง รับผิดชอบต่อการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความสามารถและประสิทธิภาพที่เพียงพอ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นดูแลไม่ให้เกิดปัญหาการขัดแย้งทางผลประโยชน์และรับผิดชอบต่อการตัดสินใจและการกระทำต่อตนเอง
- การดำเนินงานเป็นไปด้วยความโปร่งใส มีคุณธรรม สามารถตรวจสอบได้ เปิดเผยมูลอย่างเพียงพอแก่ผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย
- การดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงความเสี่ยงอยู่เสมอโดยมีการควบคุมและบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสม
- คณะกรรมการบริษัทได้มีการกำหนดจรรยาบรรณของบริษัทขึ้นเพื่อให้กรรมการ ฝ่ายบริหาร และพนักงานทุกคนถือปฏิบัติ ตลอดจนเพื่อให้เป็นไปตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จึงได้กำหนดนโยบายและทิศทางในการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท โดยให้ความสำคัญกับระบบการควบคุมและการตรวจสอบภายใน กำกับดูแลฝ่ายบริหารให้ดำเนินการตามนโยบายอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อประโยชน์ในระยะยาวของผู้ถือหุ้นภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมายและจรรยาบรรณทางธุรกิจ

- ส่งเสริมและสนับสนุนให้กรรมการทุกท่านและฝ่ายบริหาร เข้าร่วมการอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการไทย (Thai Institute of Directors Association : IOD) และสถาบันอื่นๆ ในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง เพื่อเป็นการเพิ่มพูนความรู้ด้านต่างๆ เกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของกรรมการและฝ่ายบริหาร

## หมวดที่ 2 สิทธิของผู้ถือหุ้นและการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

### 1. สิทธิของผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัทได้ตระหนักถึงสิทธิความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้น บริษัทจึงมีนโยบายปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน รวมถึงปกป้องและรักษาสหสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้น ดังนี้

- 1) ผู้ถือหุ้นทุกรายมีสิทธิเท่าเทียมกัน ในการซื้อขายหรือโอนหุ้น การมีส่วนแบ่งในกำไรของบริษัทอย่างเท่าเทียมกัน การได้รับข่าวสารข้อมูลของกิจการอย่างเพียงพอ 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](mailto:info_ir@cgd.co.th)
- 4) บริษัทจัดส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมทั้งเอกสารข้อมูลประกอบการประชุมในวาระต่างๆ รวมทั้งความเห็นของคณะกรรมการบริษัทในทุกวาระ โดยส่งให้ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 7 วัน เว้นแต่กรณีที่ต้องบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น และเผยแพร่หนังสือเชิญประชุมพร้อมทั้งเอกสารข้อมูลประกอบการประชุม ทางเว็บไซต์ของบริษัทล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีเวลาศึกษาข้อมูลได้อย่างละเอียดและสามารถตัดสินใจได้อย่างเหมาะสม
- 5) บริษัทแจ้งกฎเกณฑ์ และวิธีการในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นให้ผู้ถือหุ้นทราบในหนังสือเชิญประชุม และแจ้งขั้นตอนการออกเสียงลงมติให้ผู้ถือหุ้นทราบในที่ประชุมผู้ถือหุ้น รวมทั้งในการประชุมผู้ถือหุ้นให้มีการกำหนดเป็นลำดับขั้นตอนอย่างชัดเจน มีการนำเสนอ ชักถาม ออกเสียงลงคะแนน และสรุปมติที่ประชุมอย่างชัดเจน รวมทั้งเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่งคำถามล่วงหน้าก่อนวันประชุม บริษัทได้อำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน โดยให้ผู้ถือหุ้นสามารถลงทะเบียนเข้าร่วม



ประชุมได้ล่วงหน้าก่อนเวลาประชุมอย่างน้อย 1 ชั่วโมง และต่อ  
เนื่องจนกว่าการประชุมจะแล้วเสร็จ รวมทั้งการเลี้ยงรับรองที่  
เหมาะสมแก่ผู้ถือหุ้นที่มาประชุม

- 6) บริษัทไม่ละเมิดสิทธิของผู้ถือหุ้นในการศึกษาสารสนเทศของ  
บริษัทที่ต้องเปิดเผยตามข้อกำหนดต่างๆ และการเข้าร่วมประชุม  
ผู้ถือหุ้น เช่น ไม่แจกเอกสารที่มีข้อมูลสำคัญเพิ่มเติมในที่ประชุม  
ผู้ถือหุ้นอย่างกะทันหัน ไม่เพิ่มวาระการประชุมหรือเปลี่ยนแปลง  
ข้อมูลสำคัญโดยไม่ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า ไม่จำกัดสิทธิ  
ในการเข้าประชุมของผู้ถือหุ้นที่มาสาย เป็นต้น
- 7) บริษัทได้อำนวยความสะดวกและสนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นเข้าร่วม  
ประชุมใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมผู้ถือหุ้น เช่น  
การประชุมดำเนินตามลำดับขั้นตอนที่แจ้งไว้ในหนังสือเชิญประชุม  
การเลือกตั้งกรรมการผู้ถือหุ้นสามารถลงคะแนนเสียงเลือกตั้ง  
กรรมการได้เป็นรายบุคคล มีการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถาม  
หรือแสดงความคิดเห็นโดยกรรมการที่เกี่ยวข้องตอบข้อซักถาม  
อย่างเพียงพอ
- 8) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถมาประชุมด้วยตนเอง บริษัทได้  
อำนวยความสะดวกโดยการจัดส่งแบบฟอร์มหนังสือมอบฉันทะ  
แบบ ข. ซึ่งเป็นรูปแบบที่ผู้ถือหุ้นสามารถระบุความเห็นในการ  
ลงคะแนนเสียงได้ โดยผู้ถือหุ้นของบริษัทสามารถดาวน์โหลด  
หนังสือมอบฉันทะ แบบ ก. และแบบ ข. ได้ที่เว็บไซต์ของบริษัท  
และเสนอรายชื่อกรรมการอิสระของบริษัทอย่างน้อย 1 คน  
ให้ผู้ถือหุ้นพิจารณามอบฉันทะให้เข้าร่วมประชุม
- 9) บริษัทจัดให้มีการบันทึกการรายงานการประชุมที่ชัดเจนถูกต้อง  
ครบถ้วน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบได้ ซึ่งบริษัทจะเผยแพร่  
รายงานการประชุมผ่านเว็บไซต์ของบริษัท ภายหลังจากที่  
ส่งรายงานการประชุมให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว

## 2. ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ที่ผ่านมาคณะกรรมการบริษัทและคณะผู้บริหารได้พิจารณาจัดปัญหา  
ความขัดแย้งของผลประโยชน์อย่างรอบคอบด้วยความซื่อสัตย์สุจริต  
อย่างมีเหตุมีผลและเป็นอิสระภายใต้กรอบจรรยาบรรณที่ดี เพื่อผลประโยชน์  
ของบริษัทโดยรวมเป็นสำคัญ

ดังนั้น เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและป้องกันการแสวงหาผลประโยชน์  
ส่วนตน บริษัทกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหารและผู้ที่เกี่ยวข้อง ต้อง  
เปิดเผยข้อมูลส่วนได้เสียให้คณะกรรมการทราบ โดยติดต่อกับที่  
เลขานุการบริษัท และมีหน้าที่รายงานการถือครองหลักทรัพย์ของ  
บริษัทให้คณะกรรมการบริษัททราบ ตามข้อกำหนดของสำนักงาน  
คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ อีกทั้ง ในการ  
ประชุมคณะผู้บริหารและคณะกรรมการบริษัทกำหนดให้บุคคลที่มี  
ส่วนได้ส่วนเสียในการเข้าทำรายการใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทาง  
ผลประโยชน์กับบริษัทใดให้ความเห็นและงดออกเสียงลงมติในรายการ  
ดังกล่าว

นอกจากนี้ บริษัทได้มีการกำหนดนโยบายและขั้นตอนการอนุมัติ  
รายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน  
ซึ่งให้เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับรายชื่อและความสัมพันธ์ของบุคคลที่  
เกี่ยวข้องกัน นโยบายการกำหนดราคา และมูลค่าของรายการ รวมทั้ง  
ความเห็นของคณะกรรมการเกี่ยวกับการทำรายการดังกล่าว โดยได้  
ถือปฏิบัติตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ใช้  
บังคับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันอย่างเคร่งครัด เพื่อประโยชน์ต่อ  
ผู้ถือหุ้นโดยรวมอย่างเท่าเทียมกัน

นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้เสนอคณะกรรมการบริษัท  
เพื่อรับทราบรายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการที่มีความขัดแย้งทาง  
ผลประโยชน์ ซึ่งได้มีการพิจารณาความเหมาะสมอย่างรอบคอบ และ  
ได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนดใน  
รายงานและเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวทุกไตรมาสอย่างเคร่งครัด รวมทั้งได้  
มีการเปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี  
(แบบ 56-1 One Report) ด้วย

ทั้งนี้ บริษัทมีนโยบายห้ามกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของ  
บริษัทและบริษัทย่อย นำข้อมูลภายในของบริษัท ซึ่งยังไม่เปิดเผย  
ต่อสาธารณชนไปเปิดเผย เพื่อแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตนหรือ  
เพื่อประโยชน์แก่ผู้อื่นไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม นอกจากนี้  
กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทที่ได้รับข้อมูลทางการเงิน  
ของบริษัท ต้องไม่ใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าวในระยะเวลา 1 เดือน  
ก่อนเปิดเผยสู่สาธารณะ โดยบริษัทได้แจ้งให้กรรมการ ผู้บริหาร และ  
พนักงานของบริษัทฯ ชำต้นหลีกเลี่ยงการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท  
ก่อนที่งบการเงินจะเปิดเผยสู่สาธารณะ รวมทั้งได้แจ้งให้กรรมการ  
และผู้บริหารเข้าใจถึงภาระหน้าที่การรายงานการถือครองหลักทรัพย์  
ในบริษัท ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ ต่อสำนักงาน  
คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตามมาตรา 59  
และบทลงโทษตามมาตรา 275 แห่ง พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และ  
ตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยบริษัทได้กำหนดบทลงโทษทาง  
วินัยต่อพนักงานของบริษัทที่กระทำการฝ่าฝืนระเบียบข้อบังคับ หรือ  
ประกาศของบริษัทซึ่งระบุไว้ในระเบียบข้อบังคับในการปฏิบัติงานของ  
พนักงาน

## หมวดที่ 3 การคำนึงถึงบทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

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

- |            |  |
|------------|--|
| ผู้ถือหุ้น | : บริษัทมุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจให้มีผลตอบแทนที่<br>คุ้มค่าและสร้างความพึงพอใจสูงสุดแก่ผู้ถือหุ้น<br>โดยคำนึงถึงการเติบโตของมูลค่าบริษัทในระยะยาว<br>ด้วยผลตอบแทนที่ดีและต่อเนื่อง รวมทั้งการดำเนินการ<br>เปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใสและเชื่อถือได้ |
| พนักงาน    | : บริษัทได้ส่งเสริมและพัฒนาความสามารถของ<br>พนักงานโดยมุ่งหวังให้เกิดศักยภาพในการปฏิบัติงาน<br>สูงสุด โดยจัดให้มีสภาพการทำงานที่ยืดหยุ่น รวมถึง<br>มีโอกาสดำเนินงานในบริษัทอย่างเป็นธรรม และจัดให้มี<br>สภาพแวดล้อมในการทำงานที่ดีและปลอดภัย       |
| ผู้ร่วมทุน | : บริษัทปฏิบัติงานร่วมกันอย่างมีอาชีพและโปร่งใส<br>เพื่อผลประโยชน์สูงสุดร่วมกัน  |
| ลูกค้า     | : บริษัทเน้นที่จะให้บริการตามคำมั่นสัญญาต่อลูกค้า<br>โดยให้ความสำคัญแก่ลูกค้าเป็นอันดับแรก โดยสร้าง<br>สัมพันธภาพที่ดีกับลูกค้าอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ   |



คู่ค้า	: บริษัทมีการปฏิบัติต่อคู่ค้าอย่างเสมอภาค เป็นธรรม และรักษาความลับ รวมถึงสร้างความสัมพันธ์ที่ดีและเอื้อประโยชน์ร่วมกันกับคู่ค้า
เจ้าหน้าที่	: บริษัทจะปฏิบัติตามพันธะสัญญา และให้เป็นธรรมแก่เจ้าหน้าที่ตามลำดับขั้นของหน้าที่ตามสัญญาที่ได้กระทำไว้
คู่แข่ง	: บริษัทมีการปฏิบัติที่เสมอภาค ไม่ดูหมิ่นคู่แข่งและปฏิบัติต่อกันอย่างมืออาชีพ
ชุมชน/สังคม	: บริษัทคำนึงถึงการสนับสนุนกิจกรรมทางสังคม เพื่อสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีแก่คนในสังคมและชุมชน รวมถึงส่งเสริมและปลูกฝังจิตสำนึกความรับผิดชอบต่อสังคมในหมู่พนักงานทุกระดับ
หน่วยราชการ	: บริษัทพึงปฏิบัติตามข้อกำหนดของกฎหมายและกฎระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและองค์กรที่เกี่ยวข้อง
สิ่งแวดล้อม	: บริษัทส่งเสริมให้พนักงานตระหนักถึงการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม และมีนโยบายการพัฒนาโครงการโดยคำนึงถึงผลกระทบต่อด้านสิ่งแวดล้อมตามรายงานวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (EIA)

บริษัทจึงได้มีนโยบายที่จะสร้างความคุ้มครองสิทธิและปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกัน เนื่องจากแรงสนับสนุนจากผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ มีส่วนช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันและสร้างกำไรให้กับบริษัท ถือเป็นการสร้างความสำเร็จให้กับบริษัทในระยะยาว บริษัทได้ตระหนักถึงสิทธิของแต่ละกลุ่มที่มีส่วนได้เสีย โดยปฏิบัติตามข้อกำหนดกฎหมายและกฎระเบียบต่างๆ รวมถึงสัญญาและข้อตกลงต่างๆ ที่ทำขึ้นระหว่างกันรวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอเพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียมีส่วนร่วมได้อย่างมีประสิทธิภาพ และไม่ดำเนินการใดๆ อันจะเป็นการลิดรอนสิทธิ หรือส่งผลกระทบต่อในด้านลบกับกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียต่างๆ

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

## หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

### 1) การเปิดเผยข้อมูล

บริษัทให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลสำคัญของบริษัทที่มีผลต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน และผู้มีส่วนได้เสียกับบริษัททั้งข้อมูลทางการเงินและข้อมูลที่มีใช้ข้อมูลทางการเงินอย่างถูกต้อง ครบถ้วน น่าเชื่อถือทั่วถึง ทันเวลา โปร่งใส และเป็นไปตามเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด โดยผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์แห่ง

ประเทศไทย สื่อสิ่งพิมพ์ต่างๆ แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report) ด้วย รวมถึงผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัท

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

### 2) ความสัมพันธ์กับผู้ลงทุน

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลที่มีผลต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน และผู้มีส่วนได้เสียกับบริษัทเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส น่าเชื่อถือ ทั่วถึง และทันเวลา ทั้งรายงานข้อมูลทางการเงิน และข้อมูลทั่วไป ตลอดจนข้อมูลสำคัญ โดยได้เผยแพร่ข้อมูลข่าวสารต่างๆ เพื่อให้ผู้ลงทุน นักวิเคราะห์ และผู้สนใจโดยทั่วไปได้รับทราบ โดยผ่านช่องทางการเผยแพร่ข้อมูลต่างๆ ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือสื่อสิ่งพิมพ์ต่างๆ 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 ความรับผิดชอบต่อของคณะกรรมการ

### 1) ภาวะผู้นำและวิสัยทัศน์

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยผู้ที่มีประสบการณ์ มีความรู้ ความสามารถในการดำเนินธุรกิจ ทำหน้าที่เป็นผู้ชี้แนะและกำหนดนโยบาย วิสัยทัศน์ กลยุทธ์ เป้าหมาย และทิศทางการดำเนินงานของบริษัท ตลอดจนกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ภายใต้กรอบของกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น ชี้สั่งตักเตือน รับผิดชอบ รับผิดชอบ รับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น นอกจากนี้ บริษัทยังได้ให้ความสำคัญและจัดให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน การตรวจสอบภายใน การประเมิน และการบริหารงานที่รัดกุมต่อเนื่องอย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งมีการติดตามดำเนินการในเรื่องดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ โดยผ่านสำนักตรวจสอบภายในและนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบให้รับทราบทุกครั้ง

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาให้มีการกำหนดและแยกบทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการบริษัทและฝ่ายบริหาร โดยกำหนดระดับอำนาจการดำเนินการอย่างชัดเจน รวมทั้งสื่อสารบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบดังกล่าวต่อกรรมการและพนักงานอย่างสม่ำเสมอ

### 2) จรรยาบรรณธุรกิจ

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

1. ปฏิบัติหน้าที่เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท มติที่ประชุมผู้ถือหุ้น รวมทั้งการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณกรรมการบริษัท

2. บริหารงานเพื่อผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ทั้งในปัจจุบันและอนาคต ตลอดจนรักษาภาพลักษณ์ของบริษัท
3. ไม่มีส่วนได้เสียในกิจการที่กระทำกับบริษัทที่ตนเป็นกรรมการหรือในกิจการที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกับบริษัทที่ตนเป็นกรรมการอยู่ ทั้งนี้ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม
4. พึ่งบริหารงาน โดยหลีกเลี่ยงความขัดแย้งผลประโยชน์ส่วนตนต่อผลประโยชน์ของบริษัท เพื่อให้การบริหารงานเป็นไปอย่างเต็มที่และมีประสิทธิภาพ
5. บริหารงานด้วยความระมัดระวังและไม่สร้างข้อผูกมัดที่อาจขัดแย้งกับหน้าที่ของตนในภายหลัง
6. ไม่แสวงหาผลประโยชน์อันมิชอบจากการทำงาน ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม
7. ปฏิบัติหน้าที่ของตนอย่างเต็มความสามารถ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
8. ไม่เป็นผู้ประกอบการ หรือเป็นผู้ถือหุ้นสำคัญ หรือมีบุคคลในครอบครัวเป็นกรรมการ หรือเป็นผู้ถือหุ้นในกิจการหรือธุรกิจการค้าอันมีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขัน หรือทำธุรกิจกับบริษัทที่ตนเองเป็นกรรมการอยู่ ไม่ว่ากระทำเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือของผู้อื่น

ทั้งนี้ กรรมการและพนักงานของบริษัทรับทราบถึงข้อกำหนดเกี่ยวกับจรรยาบรรณ และได้ปฏิบัติตนและปฏิบัติงานอย่างมีอาชีพ มีจริยธรรมทางธุรกิจ โดยคำนึงถึงการสร้างประโยชน์สูงสุดให้แก่บริษัทและผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

### 3) องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท

1. คณะกรรมการบริษัทจะเป็นผู้สรรหาและพิจารณาผู้ที่มีทักษะประสบการณ์ วิชาชีพ คุณสมบัติเฉพาะในด้านต่างๆ และมีความจำเป็นต่อธุรกิจของบริษัทโดยข้อเสนอแนะของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน เพื่อนำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการของบริษัท
2. คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วย กรรมการจำนวนตามที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นกำหนด แต่ต้องไม่น้อยกว่า 5 คน ซึ่งมีความสามารถประสบการณ์หลากหลายด้าน โดยมีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 แต่ไม่น้อยกว่า 3 คน
3. กรรมการอิสระ มีคุณสมบัติดังต่อไปนี้
  - ก) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วมหรือบริษัทที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
  - ข) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน หรือที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท หรือผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี
  - ค) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้น

รายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมหรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบริษัทย่อย

- ง) ไม่เคยหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วมหรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ หรือผู้บริหารของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วมหรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่ง รวมถึงการทำรายการทางการเงินที่กระทำเป็นประจำ เพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค่าประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติการณ์อื่นทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทหรือคู่สัญญามีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละสามของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท หรือตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการเกี่ยวโยงกันตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ว่าด้วยการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นระหว่างหนึ่งปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

- จ) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วมหรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง และไม่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหารหรือหุ้นส่วนผู้จัดการของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี
- ฉ) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้บริการทางวิชาชีพเป็นนิติบุคคล ให้รวมถึงการเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหารหรือหุ้นส่วนผู้จัดการของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่แต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี
- ช) ไม่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเป็นตัวแทนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท

- ข) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท ภายหลังได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระแล้ว กรรมการอิสระอาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกันหรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบขององค์คณะ (Collective Decision) ได้
- ฅ) มีความรู้และเข้าใจลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทเป็นอย่างดี

4. วาระการดำรงตำแหน่ง กรรมการมีกำหนดระยะเวลาการดำรงตำแหน่งเป็นไปตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด และไม่มีข้อจำกัดจำนวนวาระที่จะดำรงตำแหน่งติดต่อกัน
5. การเป็นกรรมการที่อื่นของกรรมการ เพื่อให้กรรมการได้มีเวลาในการทำหน้าที่ได้อย่างเต็มที่ จึงกำหนดให้กรรมการแต่ละท่านดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทจดทะเบียนไม่เกิน 5 บริษัท เว้นแต่จะได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณีโดยกรรมการมีหน้าที่เปิดเผยข้อมูลการดำรงตำแหน่งกรรมการที่บริษัทอื่นให้คณะกรรมการบริษัททราบ นอกจากนี้กรณีที่ผู้บริหารระดับสูงของบริษัทไปดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการที่บริษัทอื่น ผู้บริหารมีหน้าที่เปิดเผยให้คณะกรรมการบริษัททราบ ซึ่งปัจจุบันไม่มีกรรมการที่ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทจดทะเบียนมากกว่า 5 บริษัท

#### 4) อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

รายละเอียดในขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการ ในหัวข้อเรื่องขอบเขต หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

#### 5) การประชุมคณะกรรมการบริษัท

การประชุมคณะกรรมการตามปกติให้จัดขึ้นอย่างน้อยสามเดือนต่อครั้ง ให้ประธานกรรมการหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายเป็นผู้เรียกประชุม หรือในกรณีจำเป็นกรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปอาจร้องขอให้ประธานกรรมการเรียกประชุมคณะกรรมการได้ ในกรณีที่มิมีการแต่งตั้งสองคนขึ้นไปร้องขอให้ประธานกรรมการกำหนดวันประชุมภายในสิบสี่วันนับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ

ในการเรียกประชุมคณะกรรมการแต่ละครั้ง ให้ประธานกรรมการหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายส่งหนังสือนัดประชุมไปยังกรรมการไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม เว้นแต่ในกรณีจำเป็นรีบด่วน เพื่อรักษาสิทธิหรือประโยชน์ของบริษัทจะแจ้งการนัดประชุมโดยวิธีอื่นและกำหนดวันประชุมให้เร็วกว่านั้นก็ได้ โดยประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วมกันพิจารณากำหนดวาระการประชุม โดยเปิดโอกาสให้กรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปมีสิทธิเสนอเรื่องเข้าสู่วาระการประชุมได้

ตามข้อบังคับของบริษัท ในการประชุมคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม ในกรณีประธานกรรมการไม่อยู่ในที่ประชุมหรือไม่สามารถปฏิบัติตามหน้าที่ได้ ถ้ามีรองประธานกรรมการให้รองประธานกรรมการเป็นประธาน ถ้าไม่มีรองประธานกรรมการหรือมีแต่ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือ

เสียงข้างมาก ทั้งนี้ กรรมการคนหนึ่งมีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน เว้นแต่กรรมการซึ่งมีส่วนได้เสียในเรื่องใดไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

#### 6) การประเมินผลงานของกรรมการ และผู้บริหารสูงสุด

##### 6.1 ประเมินผลงานของกรรมการ

คณะกรรมการมอบหมายให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณา คำตอบแทน เป็นผู้ประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท และคณะอนุกรรมการ โดยจัดให้มีการประเมินผลตนเองโดยกำหนดไว้ 2 แบบ ได้แก่ แบบประเมินผลคณะกรรมการทั้งคณะและแบบประเมินผลคณะกรรมการรายบุคคล (ประเมินตนเอง) เพื่อช่วยให้คณะกรรมการได้พิจารณาทบทวนผลงาน ปัญหาและอุปสรรคในปีที่ผ่านมา และ นำผลการประเมินมาวิเคราะห์การปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการและ นำข้อเสนอแนะมาพัฒนาการดำเนินงานต่อไป

##### 6.2 ประเมินผลงานผู้บริหารสูงสุด

คณะกรรมการมอบหมายให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณา คำตอบแทน เป็นผู้ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารสูงสุดของฝ่ายบริหารเป็นประจำทุกปี และรายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบ เพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทกำหนดคำตอบแทนให้แก่ผู้บริหารสูงสุดของฝ่ายบริหาร โดยประธานกรรมการจะเป็นผู้แจ้งผลการพิจารณา ให้ผู้บริหารสูงสุดของฝ่ายบริหารทราบ

#### 7) การถ่วงดุลของกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร

บริษัทกำหนดให้มีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 แต่ต้องไม่ต่ำกว่า 3 ท่าน โดยกรรมการอิสระ จำนวน 3 ท่าน ดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ ซึ่งมีคุณสมบัติครบถ้วนตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ว่าด้วยคุณสมบัติและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อมาปฏิบัติหน้าที่ตรวจสอบและถ่วงดุลการบริหารกิจการต่างๆ ของบริษัทให้เกิดความถูกต้องเป็นธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีคณะกรรมการที่มีประสบการณ์ และมีความรู้ ความสามารถ จำนวนทั้งสิ้น 11 ท่าน ประกอบด้วย

- กรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร 10 ท่าน โดยเป็นกรรมการอิสระรวม 7 ท่าน
- กรรมการที่เป็นผู้บริหาร 1 ท่าน

โดยมีกรรมการอิสระ จำนวน 3 ท่าน ดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ ซึ่งมีคุณสมบัติครบถ้วนตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ว่าด้วยคุณสมบัติและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อมาปฏิบัติหน้าที่ตรวจสอบและถ่วงดุลการบริหารกิจการต่างๆ ของบริษัทให้เกิดความถูกต้องเป็นธรรม

#### 8) การสรรหาหรือแยกตำแหน่ง

ประธานกรรมการบริษัทต้องไม่เป็นบุคคลเดียวกันกับผู้บริหารสูงสุดของฝ่ายบริหาร เพื่อเป็นการแบ่งแยกหน้าที่ในการกำหนดนโยบาย การกำกับดูแลและการบริหารงานประจำ โดยบริษัทได้กำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ของฝ่ายบริหารในแต่ละระดับไว้อย่างชัดเจน และเป็นลายลักษณ์อักษรในประกาศอำนาจดำเนินการของบริษัทซึ่งได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท บริษัทมีการแบ่งแยกหน้าที่ ความรับผิดชอบออกจากกันโดยเด็ดขาดระหว่างการอนุมัติ การบันทึก รายการทางบัญชี และการดูแลทรัพย์สิน เพื่อเป็นการตรวจสอบซึ่งกันและกันได้

ทั้งนี้ ประธานกรรมการของบริษัทเป็นกรรมการอิสระคือนายวิกรม คุ่มโพธิ์จัน ส่วนตำแหน่งผู้บริหารสูงสุดของบริษัทคือประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นกรรมการบริษัทอีกท่าน คือนายเบน เตชะอุบล ซึ่งทั้งสองตำแหน่งได้มีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบกันอย่างชัดเจน และการตัดสินใจในเรื่องที่สำคัญได้ดำเนินการผ่านที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท โปรดดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขต อำนาจ หน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้ที่โครงสร้างการจัดการ และเรื่องขอบเขตอำนาจหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

## 9) ระบบควบคุมและตรวจสอบภายใน

บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อระบบการควบคุมภายใน ทั้งในระดับบริหารและระดับปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพมีการกำหนดอำนาจ

การดำเนินการของผู้ปฏิบัติงาน ผู้บริหาร ไว้เป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจนในขั้นตอนการปฏิบัติงาน (Procedure Manual) และผังอำนาจการอนุมัติ ทั้งนี้ เพื่อเป็นการสอดส่องดูแลระบบการควบคุมภายในและตรวจสอบรายการที่สำคัญอย่างสม่ำเสมอ โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบเข้าสอบทานระบบการควบคุมภายในอีกครั้งหนึ่ง เพื่อให้อยู่ในระดับที่มีประสิทธิภาพ ตลอดจนมีการกำหนดและการประเมินความเสี่ยงของกิจการ กำหนดมาตรการป้องกันและจัดการความเสี่ยง และการกำกับดูแลการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง มีการแบ่งแยกหน้าที่ผู้ปฏิบัติงาน ผู้ติดตามควบคุมและประเมินผลออกจากกัน เพื่อให้เกิดการถ่วงดุลและตรวจสอบระหว่างกันอย่างเหมาะสม ทั้งนี้ บริษัทได้จัดตั้งสำนักตรวจสอบภายในขึ้นเฉพาะมีความอิสระในการปฏิบัติหน้าที่โดยขึ้นตรงกับคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อรับผิดชอบช่วยตรวจสอบการปฏิบัติงานของบริษัทและบริษัทย่อยให้มีประสิทธิภาพ โดยกำหนดให้สำนักงานตรวจสอบภายในรายงานผลการตรวจสอบโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

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

## 10) รายงานของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบทำหน้าที่กำกับดูแลกระบวนการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงิน ระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในเพื่อพิจารณาความเพียงพอและความเหมาะสมของระบบการควบคุมภายใน และการจัดทำทางการเงินให้ตรงต่อความเป็นจริง ครบถ้วนเพียงพอ เชื่อถือได้และมีประสิทธิภาพ 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 คู่มือกรรมการอย่างน้อย ประกอบด้วย

### คู่มือกรรมการ

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

### ข้อมูลสำหรับกรรมการ

1. ข้อเสนอแนะการให้สารสนเทศสำหรับผู้บริหารบริษัทจดทะเบียน
2. หนังสือรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจดทะเบียน
3. หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2560 ("CG Code")
4. Company Profile
5. แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี / รายงานประจำปี ("แบบ 56-1 One Report") ฉบับล่าสุด

## 13) เลขานุการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทเล็งเห็นความสำคัญของบทบาทและหน้าที่ของเลขานุการบริษัท เพื่อให้การบริหารงานของบริษัทดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุดตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบหลัก รายละเอียดในขอบเขตอำนาจหน้าที่ของเลขานุการบริษัทตามที่ระบุไว้ในหัวข้อโครงสร้างการจัดการ

## 2. คณะกรรมการชุดย่อย

บริษัทมีคณะกรรมการชุดย่อย จำนวน 3 ชุด ดังต่อไปนี้

### 1) คณะกรรมการตรวจสอบ

บริษัทมีกรรมการตรวจสอบ จำนวนทั้งสิ้น 3 ท่าน โดยทั้งหมดเป็นกรรมการอิสระ ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	พล.อ.อ.เพิ่มเกียรติ ลวดนะมาลย์	ประธานกรรมการตรวจสอบ
2.	พล.ต.อ.วีรพงษ์ ชื่นภักดิ์	กรรมการตรวจสอบ
3.	นายชู เฟิง เซ	กรรมการตรวจสอบ

โดยนายชู เฟิง เซ เป็นบุคคลที่มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอในการทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงิน และนางสาวอัญชลี ศรีวิวัฒน์กุล ดำรงตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ



#### หมายเหตุ

- (1) นายศุภกร พลกุล ซึ่งดำรงตำแหน่ง กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบของบริษัท ได้เสียชีวิตเมื่อวันที่ 11 มิถุนายน 2564
- (2) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2564 ประชุมเมื่อวันที่ 8 กันยายน 2564 ได้มีมติอนุมัติแต่งตั้ง พล.อ.อ.เพิ่มเกียรติ ลวงะมาลัย ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง กรรมการอิสระของบริษัท ให้ดำรงตำแหน่ง กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ แทนตำแหน่งที่ว่างลงของนายศุภกร พลกุล ซึ่งพ้นจากตำแหน่งกรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 8 กันยายน 2564 เป็นต้นไป

#### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานให้บริษัทมีรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ โดยประสานงานกับผู้สอบบัญชีและผู้บริหารที่รับผิดชอบจัดทำรายงานทางการเงินทั้งรายไตรมาสและประจำปี คณะกรรมการตรวจสอบอาจเสนอแนะผู้สอบบัญชีให้สอบทานหรือตรวจสอบรายการใดที่เห็นว่าจำเป็นและเป็นเรื่องสำคัญในระหว่างตรวจสอบบัญชีของบริษัทได้
2. สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่มีความเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ โดยสอบทานร่วมกับผู้สอบบัญชีและผู้ตรวจสอบภายใน นอกจากนี้ พิจารณาความเป็นอิสระของสำนักตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้งโยกย้าย เลิกจ้าง ผู้บริหารสูงสุดของสำนักตรวจสอบภายใน
3. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
4. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท รวมถึงพิจารณาเสนอคำตอบแทนของผู้สอบบัญชี โดยคำนึงถึงความน่าเชื่อถือ ความเพียงพอของทรัพยากรและปริมาณงานตรวจสอบของบริษัท ผู้สอบบัญชีนั้น รวมถึงประสบการณ์ของบุคลากรที่ได้รับมอบหมายให้ทำการตรวจสอบบัญชีของบริษัท
5. จัดให้มีการประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีของบริษัท โดยไม่มีฝ่ายบริหารเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ทั้งนี้ ในทางปฏิบัติ คณะกรรมการตรวจสอบได้ประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีในการพิจารณางบการเงินประจำปี
6. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ 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) ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย
  - 8) รายงานอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
11. รายงานผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบ
12. ในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ หากพบหรือมีข้อสงสัยว่า มีรายการหรือการกระทำซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบต้องรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อดำเนินการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควร รายการหรือการกระทำดังกล่าว ได้แก่
  - 1) รายการที่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
  - 2) การทุจริตหรือมีสิ่งผิดปกติ หรือมีความบกพร่องที่สำคัญในระบบการควบคุมภายใน
  - 3) การฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทหากคณะกรรมการของบริษัทหรือผู้บริหาร ไม่ดำเนินการให้มีการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาตามวรรคหนึ่ง กรรมการตรวจสอบรายใดคนหนึ่งอาจรายงานว่ามีรายการหรือการกระทำตามวรรคหนึ่งต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
13. ดำเนินการตรวจสอบเรื่องที่ได้รับความแจ้งจากผู้สอบบัญชีของบริษัท ในกรณีที่ผู้สอบบัญชีพบพฤติกรรมอันควรสงสัยว่า กรรมการผู้จัดการหรือบุคคลซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทได้กระทำความผิดตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงรายงานผลการตรวจสอบในเบื้องต้นให้แก่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และผู้สอบบัญชีทราบภายในเวลา 30 วันนับแต่วันที่ได้รับความแจ้งจากผู้สอบบัญชี

14. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย และคณะกรรมการตรวจสอบเห็นชอบด้วย
15. ในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวข้างต้น คณะกรรมการตรวจสอบมีความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการบริษัท โดยตรงตามหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย และคณะกรรมการบริษัทยังคงมีความรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทต่อบุคคลภายนอก

## 2) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

บริษัทมีกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท จำนวนทั้งสิ้น 3 ท่าน ดังนี้

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

### หมายเหตุ

- (1) นายศุภกร พลกุล ซึ่งดำรงตำแหน่ง ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนของบริษัท ได้เสียชีวิตเมื่อวันที่ 11 มิถุนายน 2564
- (2) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2564 ประชุมเมื่อวันที่ 8 กันยายน 2564 ได้มีมติสำคัญดังนี้
  1. พล.ต.อ.วีรพงษ์ ชื่นภักดี ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนของบริษัท ให้ดำรงตำแหน่ง ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน แทนตำแหน่งที่ว่างลงของนายศุภกร พลกุล ซึ่งพ้นจากตำแหน่งประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 8 กันยายน 2564 เป็นต้นไป
  2. พล.ต.ท.อิทธิพล อิทธิสารรณชัย ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง กรรมการอิสระของบริษัท ให้ดำรงตำแหน่ง กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 8 กันยายน 2564 เป็นต้นไป

## ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

### หน้าที่เกี่ยวกับการสรรหา

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

### หน้าที่เกี่ยวกับการพิจารณาคำตอบแทน

1. ประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. พิจารณาคำตอบแทนของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ ซึ่งรวมถึงคำตอบแทนรายเดือน ค่าเบี้ยประชุม โบนัสประจำปีและผลประโยชน์อื่นๆ ทั้งที่เป็นตัวเงินและมีใช้ตัวเงิน โดยมีหลักเกณฑ์หรือวิธีการและโครงสร้างที่เป็นธรรมและสมเหตุสมผล และเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณานุมัติ
3. พิจารณาคำตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ซึ่งรวมถึงค่าจ้างเงินรางวัลประจำปีและผลประโยชน์อื่นๆ ทั้งที่เป็นตัวเงินและมีใช้ตัวเงิน และพิจารณาโครงสร้างคำตอบแทนผู้บริหารระดับสูงโดยมีหลักเกณฑ์หรือวิธีการและโครงสร้างที่เป็นธรรมและสมเหตุสมผล และเสนอที่ประชุมคณะกรรมการเพื่อพิจารณานุมัติ
4. พิจารณาทบทวนคำตอบแทนของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และโครงสร้างคำตอบแทนผู้บริหารระดับสูง โดยพิจารณาตามผลการปฏิบัติงานผลการดำเนินงานของบริษัท แนวปฏิบัติในอุตสาหกรรมและบริษัทจดทะเบียนชั้นนำในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบ
5. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการมอบหมาย

## 3) คณะกรรมการพิจารณาการลงทุน

บริษัทมีกรรมการพิจารณาการลงทุน ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท จำนวนทั้งสิ้น 2 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายเบน เตชะอุบล	ประธานกรรมการพิจารณาการลงทุน
3.	นายฉัตรชัย ช่อคอกรัก	กรรมการพิจารณาการลงทุน

### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการพิจารณาการลงทุน

1. พิจารณานุมัติการลงทุนต่างๆ ของบริษัทในวงเงินมูลค่าทั้งโครงการไม่เกิน 100 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในนโยบายลงทุนของบริษัท
2. พิจารณากลับการลงทุนและนำเสนอขออนุมัติคณะกรรมการบริษัทในเรื่องการลงทุนที่มีวงเงินมูลค่าทั้งโครงการเกินกว่า 100 ล้านบาทขึ้นไป หรือการลงทุนที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์นโยบายลงทุนของบริษัท
3. หน้าที่อื่นๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย ทั้งนี้ บริษัทมิได้กำหนดวาระการดำรงตำแหน่งของประธานกรรมการพิจารณาการลงทุนและกรรมการพิจารณาการลงทุน

## 3. การสรรหาและแต่งตั้งผู้บริหารระดับสูง

### คณะกรรมการบริษัท

ในการคัดเลือกบุคคลที่จะแต่งตั้งเป็นคณะกรรมการบริษัท จะคัดเลือกโดยผ่านมติให้ความเห็นชอบจากคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณา



แต่งตั้ง ทั้งนี้ จะพิจารณาคัดเลือกโดยใช้หลักเกณฑ์ความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ ทัศนคติและความน่าเชื่อถือ รวมทั้งเป็นผู้มีคุณสมบัติทาง ด้านทักษะวิชาชีพ ความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านและไม่มีลักษณะต้องห้าม ตามที่กฎหมายกำหนด เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณา แต่งตั้ง โดยบริษัทได้กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการซึ่งสามารถสรุปสาระ สำคัญได้ ดังนี้

1. กรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจะต้อง มีถิ่นอยู่ในราชอาณาจักร และกรรมการของบริษัทจะต้องเป็นผู้ มีคุณสมบัติตามกฎหมายกำหนด
2. การเลือกตั้งกรรมการโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นนั้น ให้ใช้วิธีเสีย ข้างมากตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังนี้
  - (1) ผู้ถือหุ้น คนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้น ต่อ เสียงหนึ่ง
  - (2) ให้ผู้ถือหุ้นออกเสียงลงคะแนนเลือกตั้งกรรมการเป็น รายบุคคลไป
3. ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออก จากตำแหน่งเป็นจำนวนหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการในขณะ นั้น ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนที่ใกล้ที่สุดกับส่วนหนึ่งในสาม กรรมการที่จะ ต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สองภายหลังจดทะเบียนนั้น ให้จับสลากกันว่าผู้ใดจะออก ส่วนปีหลังๆ ต่อไป ให้กรรมการคน ที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้น เป็นผู้ออกจากตำแหน่งกรรมการที่ ออกจากวาระนั้นอาจถูกเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ก็ได้
4. กรรมการมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนจากบริษัทในรูปของเงินรางวัล เบี้ยประชุม บำเหน็จ โบนัส หรือผลประโยชน์ตอบแทนใน ลักษณะอื่น ตามข้อบังคับหรือตามที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะอนุมัติ ซึ่ง อาจกำหนดเป็นจำนวนแน่นอนหรือวางเป็นหลักเกณฑ์ และจะ กำหนดไว้เป็นคราวๆ ไป หรือจะให้มีผลตลอดไปจนกว่าจะมีการ เปลี่ยนแปลงก็ได้และนอกจากนั้น ให้ได้รับเบี้ยเลี้ยงและสวัสดิการ ต่างๆ ตามระเบียบของบริษัท ทั้งนี้ สิทธิดังกล่าวจะไม่กระทบ กระเทือนสิทธิของพนักงานหรือลูกจ้างของบริษัท ซึ่งได้รับเลือก ตั้งเป็นกรรมการในอันที่จะได้รับค่าตอบแทนและผลประโยชน์ใน ฐานะที่เป็นพนักงานหรือลูกจ้างของบริษัท
5. กรรมการคนใดจะลาออกจากตำแหน่งให้ยื่นใบลาออกต่อบริษัท การลาออกมีผลนับแต่วันที่ใบลาออกถึงบริษัทและจะแจ้งการ ลาออกของตนให้นายทะเบียนทราบด้วยก็ได้
6. ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราว ออกตามวาระ ให้คณะกรรมการเลือกบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติ และ ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เข้าเป็น กรรมการแทนในการประชุมคณะกรรมการคราวถัดไป เว้นแต่ วาระของกรรมการผู้นั้น จะเหลือน้อยกว่า 2 เดือน โดยบุคคล ซึ่งเข้าเป็นกรรมการแทนดังกล่าวจะอยู่ในตำแหน่งของกรรมการ ได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการที่ตนเข้ามาแทน โดยมติของคณะกรรมการดังกล่าวยังประกอบด้วยคะแนนเสียง ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนกรรมการที่ยังเหลืออยู่
7. ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจลงมติให้กรรมการคนใดออกจากตำแหน่ง ก่อนถึงคราวออกตามวาระได้ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และมีหุ้น

นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้น ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

8. ให้คณะกรรมการเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการ ใน กรณีที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควรและจะเลือกกรรมการ คนหนึ่งหรือหลายคนเป็นรองประธานกรรมการก็ได้

#### คณะกรรมการตรวจสอบ/กรรมการอิสระ

ในส่วนของการเลือกคณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริษัท หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งคณะกรรมการซึ่งจะ ประกอบด้วย คณะกรรมการตรวจสอบไม่น้อยกว่า 3 ท่าน โดยเลือก จากคณะกรรมการอิสระของบริษัท โดยกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 ท่านจะต้องมีความรู้และประสบการณ์ด้านบัญชีและการเงินที่เพียงพอ ซึ่งสามารถทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงิน บริษัทได้ อีกทั้งพิจารณาจากคุณสมบัติของผู้ทรงคุณวุฒิทางด้าน กฎหมายและรอบรู้ในธุรกิจของบริษัท

#### คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

ในส่วนของการเลือกคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน คณะกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเป็นผู้แต่งตั้ง คณะกรรมการซึ่งจะประกอบด้วยกรรมการอิสระ 2 ท่าน และ กรรมการที่เป็นผู้บริหาร 1 ท่าน โดยกรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน จะพิจารณาจากคุณสมบัติความรู้ในธุรกิจของบริษัท ทักษะความเชี่ยวชาญในด้านกฎหมาย ความเชี่ยวชาญในการกำหนด โครงสร้างการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน โดยบริษัทได้มีการใช้ ฐานข้อมูลจากบริษัทที่ปรึกษาเพื่อประกอบการสรรหาและกำหนด ค่าตอบแทนในองค์กร เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานสากล

#### การสรรหาผู้บริหารระดับสูงสุด

การสรรหาบุคลากรเพื่อบรรจุตำแหน่งผู้บริหารของบริษัทนั้น มีขั้นตอน สรรหาโดยฝ่ายทรัพยากรบุคคล และการคัดเลือกจะอยู่ในดุลยพินิจ ของผู้บริหาร โดยยึดเกณฑ์คุณสมบัติ การศึกษาและประสบการณ์ที่ เกี่ยวข้องกับสายงานเป็นสำคัญ

#### 4. การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทและ บริษัทร่วม

คณะกรรมการบริษัทมีกลไกในการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัท ร่วม เพื่อให้บริษัทสามารถเข้าไปมีส่วนร่วมในการดูแล บริหารจัดการ และควบคุมการดำเนินงานของบริษัทดังกล่าว โดยมีการส่งตัวแทน ของบริษัทเข้าไปเป็นกรรมการ หรือผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุม ตามสัดส่วนการถือหุ้น ซึ่งกรณีมีการตัดสินใจในเรื่องที่มีนัยสำคัญจะ มีการนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณานุมัติ นอกจากนี้ ยังให้ตัวแทนของบริษัทดูแลให้บริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมมี การเปิดเผยข้อมูลและการทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ หรือรายการเกี่ยวโยงให้เป็นไปตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของ หน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการจัดทำงบการเงินที่เป็นไป ตามมาตรฐานการบัญชีและทันตามกำหนดเวลาการจัดทำงบการเงิน รวมด้วย

## 5. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทกำหนดนโยบายให้กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท และบริษัทย่อย ต้องรักษาความลับของบริษัท ไม่นำข้อมูลภายในของบริษัทไปเปิดเผยหรือแสวงหาประโยชน์แก่ตนเอง หรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่นไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม และไม่ว่าจะได้รับผลประโยชน์ตอบแทนหรือไม่ก็ตาม นอกจากนี้ เพื่อมิให้บุคลากรของบริษัทนำข้อมูลภายในองค์กรไปเปิดเผยให้แก่ผู้อื่นหรือนำไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน รวมถึงเพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์ บริษัทจึงอนุมัติการกำหนดนโยบายเรื่องการใช้ข้อมูลภายในของบริษัท โดยมีสาระสำคัญ ดังนี้

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

## 6. ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชีสำหรับปี 2564

ตามที่ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 ของบริษัท ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 28 เมษายน 2564 ได้มีมติอนุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท ดีลอยท์ ทูช โรมัทสு ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และกำหนดค่าสอบบัญชี (Audit fee) สำหรับงบการเงินสำหรับปี 2564 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 เป็นจำนวนเงินไม่เกิน 2,150,000 บาท โดยค่าสอบบัญชีดังกล่าวไม่รวมถึงค่าบริการอื่น (Non-audit fee) ซึ่งบริษัทจะจ่ายตามจริง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทจ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชีให้แก่บริษัท ดีลอยท์ ทูช โรมัทสு ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 2,100,000 บาท ทั้งนี้ ไม่มีค่าบริการอื่น (Non-audit fee)

## 7. การนำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีไปปรับใช้

บริษัทได้ทบทวนและนำหลักปฏิบัติจากหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2555 ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2560 ("CG Code") ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มาประยุกต์ใช้ตามความเหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาทบทวนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ทั้งนี้ พบว่า บริษัทได้นำหลักปฏิบัติส่วนใหญ่มาปรับใช้แล้ว โดยมีบางเรื่องที่ยังไม่สามารถปฏิบัติตามหลักการดังกล่าวโดยมีเรื่องที่สำคัญ ดังนี้

- **คณะกรรมการบริษัทควรกำหนดนโยบายจำกัดจำนวนปีในการดำรงตำแหน่งของกรรมการอิสระไว้ไม่เกิน 9 ปี**

คำชี้แจง เนื่องจากบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่า ลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัท ต้องการกรรมการอิสระที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญ และประสบการณ์เฉพาะทาง อีกทั้งกรรมการอิสระของบริษัท ยังเป็นผู้มีคุณสมบัติครบถ้วนตาม नियมกรรมการอิสระของบริษัท ซึ่งยังสามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะกรรมการอิสระได้เป็นอย่างดี

- **คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนควรเป็นกรรมการอิสระทั้งคณะ**

คำชี้แจง ปัจจุบันคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนประกอบด้วยสมาชิก 3 คน ซึ่งเป็นกรรมการอิสระจำนวน 2 คน และกรรมการบริหารจำนวน 1 ท่าน ซึ่งมากกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งคณะ และประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนเป็นกรรมการอิสระ ซึ่งจากผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนที่ผ่านมา กรรมการทั้ง 3 ท่าน มีความเป็นอิสระในการปฏิบัติงานตามหน้าที่และความรับผิดชอบตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ บริษัทจึงเห็นว่าองค์ประกอบของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนในปัจจุบันมีความเหมาะสม สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้เป็นอย่างดีมีประสิทธิภาพ

## 8. ข้อพิพาททางกฎหมาย

สำหรับระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายหรือคดีใดๆ ที่ต้องด้วยกรณีดังต่อไปนี้

1. คดีที่อาจมีผลกระทบต่อสินทรัพย์ของบริษัทหรือบริษัทย่อย ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น
2. คดีที่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ แต่ไม่สามารถประเมินผลกระทบเป็นตัวเลขได้
3. คดีที่มีได้เกิดจากการประกอบธุรกิจโดยปกติของบริษัท

ข้อมูลการดำรงตำแหน่งของกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมในบริษัทที่เกี่ยวข้องของบริษัท บริษัทย่อยและบริษัทร่วม

	รายชื่อ	บริษัท	บริษัทย่อย/บริษัทร่วม/บริษัทในเครือ							
			LH	BCEGCE	CER	WFH	URH	CGDDP	CGUK1	LSPL
1.	นายวิกรม คุ่มไพโรจน์	D, ID								
2.	พล.ต.อ.พัชรวาท วงษ์สุวรรณ	VD, ID								
3.	พล.อ.อ.เพิ่มเกียรติ ลวณะมัลย์	A, ID								
4.	พล.ต.อ.วีรพงษ์ ชื่นภักดี	a, ID								
5.	นายชู เฟิง เซ	a, ID								
6.	นายกวินธร อัตถากร	ID								
7.	พล.ต.ท.อิทธิพล อิทธิสารรณชัย	ID								
8.	นายเบน เตชะอุบล	d, CEO	d	d		d	d	d		
9.	นายจิรศักดิ์ ผ่องหทัยกุล	d								
10.	นางสาวเจแอล อัง เคอเจีย	d								
11.	นายยู ชิง ชี	d								
12.	นายฉัตรชัย ช่อดอกกรัก	x						d		
13.	นายสุทธิพันธุ์ จิตติจุรุลาม	x			d					
14.	นายวรากร เตชะมนตรีกุล	x								
15.	นางสาวภัทรา กันะสิริพิทักษ์	x			d					
16.	นางวาทีณี จาตุรงค์กุล	x								
17.	นางสาวมารีสา ชลทรัพย์	x								
18.	นายสตาฐ เตชะอุบล		d							
19.	นายเจิง จิ่งหมิง		d							
20.	นางอภิญา วาร์เทอเรียน				d					
21.	Mr.Messrs Malcolm Moller							d		
22.	Mr.Gilbert Noel							d		
23.	Anson Limited								d	d
24.	Cabot Limited								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 บีซีจี คันทรี กรุ๊ป เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด

CER : บริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเดนซ์ จำกัด

WFH : บริษัท วอเตอร์ฟร้อนท์ ไฮเต็ล จำกัด

URH : บริษัท เออร์เบิน รีสอร์ท ไฮเต็ล จำกัด

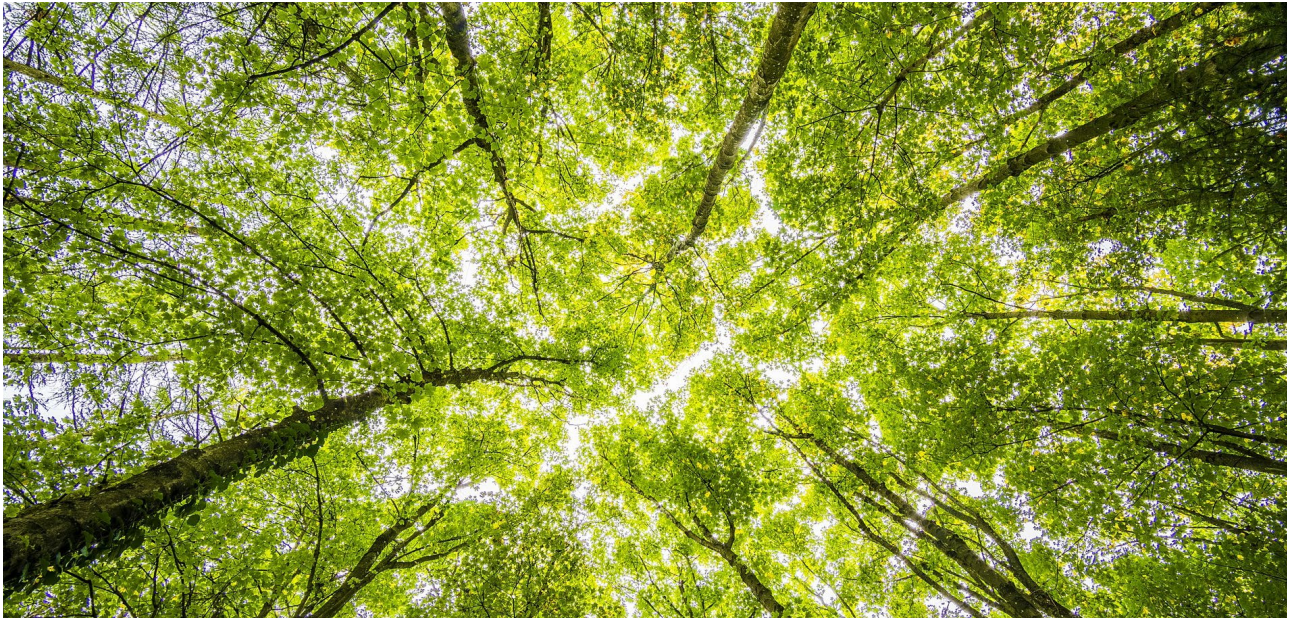
CGDDP : บริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์ทเนอร์ส จำกัด

CGUK1 : บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด

LSPL : บริษัท ลีตติ้ง สคูล พาร์ทเนอร์ชิพ จำกัด



# ความรับผิดชอบต่อสังคม



บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เชื่อมมั่นในคุณค่าของการผนวกประเด็นต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับสถานที่ทำงาน สิ่งแวดล้อม ชุมชน และสังคม ให้เข้ากับกระบวนการในการดำเนินธุรกิจ วิสัยทัศน์ และกลยุทธ์ขององค์กร ซึ่งบริษัทได้ตั้งปณิธานอย่างแน่วแน่ โดยคณะกรรมการของบริษัทได้เข้าไปมีส่วนร่วมโดยตรงและรับผิดชอบอย่างเต็มที่ในการกำหนดนโยบายของบริษัทในเรื่องเหล่านี้ เพื่อให้ความสมดุลในเรื่องต่างๆ เป็นไปอย่างถูกต้องและเหมาะสม

## สถานที่ทำงาน

บริษัทให้ผลประโยชน์ในสถานที่ทำงานในลักษณะต่างๆ อย่างมากมายแก่พนักงานทุกคน ซึ่งรวมถึงการให้ความสนับสนุนทางด้านจิตใจผ่าน การประกันสุขภาพและการสร้างเงื่อนไขในการทำงานอย่างเหมาะสมสำหรับพนักงานที่พิการ ส่งเสริมให้เกิดความหลากหลายและการมีส่วนร่วมในที่ทำงาน และให้อำนาจพนักงานทุกคนในการให้ความเคารพต่อกันในเรื่องที่เกี่ยวกับเพศสภาพ ชาติพันธุ์ ศาสนา ความพิการ และเพศวิถี

## ประเด็นที่เกี่ยวข้องกับชุมชนและสังคม

ที่บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เราเข้าใจถึงความสำคัญของการศึกษาทั้งในระดับมหาวิทยาลัยและโรงเรียนในชุมชนของเรา เรามีความมุ่งมั่นในการมอบทุนการศึกษาให้กับนักเรียนของโรงเรียนวัดสุทธิวรารามที่มีผลการเรียนดีเยี่ยมในปีการศึกษา 2564 นอกจากนี้ โรงเรียนคาเฟลลา กรุงเทพฯ ได้ให้การสนับสนุนโครงการด้านการศึกษาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการสร้างแรงบันดาลใจและการเรียนรู้



## การศึกษาที่ให้แรงบันดาลใจ

เด็กทุกคนสมควรที่จะได้รับการศึกษาที่เหมาะสม และในหลายๆ เมืองที่กำลังพัฒนาอย่างรวดเร็ว เยาวชนนับพันคนต้องอยู่ในภาวะที่ต้องดิ้นรนและยากจนตั้งแต่เกิด โรงเรียน คาเฟลลา กรุงเทพฯ ต้องการที่จะช่วยแก้ไขชีวิตความเป็นอยู่ของเด็กๆ เหล่านี้ให้ดีขึ้น ในขณะที่เดียวกันก็ช่วยเสริมสร้างความมั่นใจของพวกเขาในการก้าวสู่นาคต ด้วยการรับอุปถัมภ์โรงเรียนวัดบางช้างเหนือ ในจังหวัดนครปฐม ปัจจุบันวัดบางช้างเหนือมีครูผู้สอนเพียง 7 คน ในขณะที่มีนักเรียนอายุระหว่าง 3 ถึง 12 ปีจำนวน 101 คน นอกเหนือจากการปรับปรุงคุณภาพอาหารกลางวันของนักเรียนและการบูรณะสร้างเสริมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เพื่อสนับสนุนการศึกษาและการสำรวจเพื่อเพิ่มพูนความรู้แล้ว โรงเรียนคาเฟลลา กรุงเทพฯ ยังจะช่วยดูแลการเรียนภาษาอังกฤษและกิจกรรมต่างๆ เพื่อสร้างผู้นำที่มีความยืดหยุ่นและสามารถรับมือและปรับตัวกับปัญหาและอุปสรรคต่างๆ ได้อย่างมีประสิทธิภาพในอนาคต

## คาเฟลลา และโซลาร์บัดดี้ ร่วมกันมอบแสงสว่างให้กับ เยาวชนที่ประสบปัญหาขาดแคลนอุปกรณ์ด้านพลังงาน

โรงแรมของเครือคาเฟลลา โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ท ได้รับบริจาคหลอดไฟ  
ที่ใช้พลังงานแสงอาทิตย์จำนวน 200 ดวงให้กับจังหวัดต่าง ๆ ในชนบท  
ของประเทศอินโดนีเซีย ไทย และเวียดนาม ที่ประสบปัญหา  
ขาดแคลนอย่างหนัก โครงการนี้เป็นความร่วมมือในระยะยาวครั้งแรก  
ระหว่าง คาเฟลลา กับโซลาร์บัดดี้ ซึ่งเป็นองค์กรระดับโลกที่อุทิศตัว  
ให้กับการบรรเทาปัญหาขาดแคลนด้านพลังงานให้กับเด็กๆ ทั้งนี้  
คาเฟลลา ให้คำมั่นสัญญาที่จะช่วยเหลือเยาวชนให้สามารถศึกษา  
หาความรู้ในยามค่ำมืดและยกระดับผลการศึกษาล่าเรียนของพวกเขา  
ด้วยการส่งมอบแสงสว่างที่ยั่งยืนให้เป็นของขวัญ



## ความยั่งยืนด้านสิ่งแวดล้อม

ในฐานะที่เป็นโรงแรมที่ปลอดการใช้ผลิตภัณฑ์พลาสติก โรงแรม  
คาเฟลลา กรุงเทพ ร่วมมือกับที่ปรึกษาด้านการลดปริมาณขยะต่างๆ  
ในการหาวิธีลดปริมาณขยะฝังกลบของโรงแรมให้เหลือน้อยที่สุด  
โรงแรมได้มีการจัดสร้างโรงเรือนเพาะปลูกพืช ของตนเองเพื่อ  
ปลูกพืชสมุนไพรและผักออร์แกนิกให้กับภัตตาคารและบาร์ของ  
โรงแรมและห้องอาหารสำหรับพนักงาน ในขณะเดียวกัน โรงแรม  
โพรซีชั่นส์ กรุงเทพ มีโครงการที่จะติดตั้งโรงงานบรรจุขวดแก้ว  
เพื่อที่จะลดการใช้พลาสติกโดยการเปลี่ยนมาใช้ขวดแก้วแทน  
ขวดพลาสติกทั้งหมด นอกจากนี้ ยังมีเป้าหมายที่จะเป็นโรงแรมแห่งแรก  
ในไทยที่จะนำระบบ EcoSPIRITS มาใช้ (EcoSPIRITS เป็นเทคโนโลยี  
การจัดจำหน่ายสุราในระบบปิดที่ถูกนำมาใช้ทั่วเอเชีย โดยผนึกกำลัง  
ร่วมกับ โพรซีชั่นส์ ซึ่งเป็นเชนโรงแรมระดับหรูเพื่อจัดการใช้แก้วที่  
นำมาใช้ครั้งเดียว) ทุกห้องพักของโรงแรมโพรซีชั่นส์ กรุงเทพ ได้มี  
การติดตั้งระบบอัจฉริยะภายในห้องพัก เพื่อลดการใช้พลังงาน เช่น  
การติดตั้งม่านบังแสงอาทิตย์และเครื่องควบคุมอุณหภูมิของห้อง  
สำหรับอากาศของกรุงเทพฯ



# รายการระหว่างกัน

## 1. ลักษณะรายการระหว่างกัน

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายการระหว่างกันกับบุคคลและ/หรือนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัท และบริษัทย่อย ซึ่งผู้สอบบัญชีระบุไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีรายละเอียดในสาระสำคัญ ดังนี้

### 1) นายสตาวัธ เตชะอุบล

ลักษณะความสัมพันธ์ : เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ณ วันที่ 9 เมษายน 2564 จำนวน 873,180,191 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.56 ของทุนชำระแล้ว และเป็นบิดาของ นายเบน เตชะอุบล กรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท

ลักษณะของรายการ	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ/ยอดคงค้าง (บาท)		ความสมเหตุสมผลของรายการ
		มูลค่ารายการในปี 2564	ยอดคงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	
1. ค่าจองซื้อ ค่าทำสัญญาจะซื้อขายและค่างวด ในการซื้ออาคารชุด โครงการ อิลีเมนต์ ศรีนครินทร์ จำนวน 2 ยูนิต	เงินรับล่วงหน้า	-	1,181,244	คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า รายการดังกล่าวเป็นไปตามราคาขายห้องชุดที่กำหนดและมีเงื่อนไขที่เป็นปกติเช่นเดียวกับการทำรายการกับบุคคลที่ไม่มี ความเกี่ยวข้อง
2. ค่าจองซื้อ ค่าทำสัญญาจะซื้อขายและค่างวด ในการซื้ออาคารชุด โครงการ โพรซีชั่นส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา จำนวน 1 ยูนิต		-	11,000,000	

### 2) นายเบน เตชะอุบล

ลักษณะความสัมพันธ์ : เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ณ วันที่ 9 เมษายน 2564 จำนวน 1,897,626,424 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 22.96 ของทุนชำระแล้ว โดยดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการของบริษัท

ลักษณะของรายการ	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ/ยอดคงค้าง (บาท)		ความสมเหตุสมผลของรายการ
		มูลค่ารายการในปี 2564	ยอดคงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	
1. ค่าซื้อห้องชุด โครงการโพรซีชั่นส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา จำนวน 1 ยูนิต	เงินรับล่วงหน้า	-	98,304,648	คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า รายการดังกล่าวเป็นไปตามราคาขายห้องชุดที่กำหนดและมีเงื่อนไขที่เป็นปกติเช่นเดียวกับการทำรายการกับบุคคลที่ไม่มี ความเกี่ยวข้อง

3) บริษัทหลักทรัพย์ พาย จำกัด (มหาชน) เดิมชื่อ “บริษัทหลักทรัพย์ คันทรี กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“CGS”)

ลักษณะการประกอบธุรกิจ : นายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์

ลักษณะความสัมพันธ์ : มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท 1 คน คือ พล.อ.อ.เพิ่มเกียรติ ลวงะมาลย์

ลักษณะของรายการ	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ/ยอดคงค้าง (บาท)		ความสมเหตุสมผลของรายการ
		มูลค่ารายการในปี 2564	ยอดคงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	
1. บริษัทวางเงินประกันซื้อหลักทรัพย์ให้แก่ CGS	เงินประกันซื้อหลักทรัพย์	-	5610	คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า รายการดังกล่าวเป็นไปตามราคาขายห้องชุดที่กำหนดและมีเงื่อนไขที่เป็นปกติเช่นเดียวกับการทำรายการกับบุคคลที่ไม่มี ความเกี่ยวข้อง
2. บริษัทรับดอกเบี้ยจาก CGS เป็นดอกเบี้ยจากเงินประกันหลักทรัพย์ อัตราดอกเบี้ย 0.2%	ดอกเบี้ยรับ	15	-	
3. บริษัทได้มีการชำระเงินค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้	ค่าธรรมเนียมจ่ายล่วงหน้า ค่าธรรมเนียม	(600,000) 450,000	150,0000 -	

4) บริษัท คันทรี กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (“CGH”)

ลักษณะการประกอบธุรกิจ : การถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holdings Company)

ลักษณะความสัมพันธ์ : มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท 1 คน คือ พล.ต.ท.วีรพงษ์ ชื่นภักดี และมีผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท คือ นายสตาจูด เตชะอุบล เป็นประธานกรรมการในบริษัท คันทรี กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (CGH)

ลักษณะของรายการ	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ/ยอดคงค้าง (บาท)		ความสมเหตุสมผลของรายการ
		มูลค่ารายการในปี 2564	ยอดคงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	
1. บริษัทซื้อเงินลงทุนในหุ้นสามัญ บริษัท คันทรี กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 153,061,800 หุ้น	เงินลงทุนในหุ้นสามัญ	-	200,510,958	คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาที่ตกลงกันและมีเงื่อนไขที่เป็นปกติเช่นเดียวกับการทำรายการกับบุคคลและ/หรือนิติบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง
2. ได้รับใบสำคัญแสดงสิทธิ CGH-W5 จากบริษัท คันทรี กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)จำนวน 38,265,450 หน่วย	CGH-W5	-	-	

5) บริษัท เอ็มเอฟ โฮลดิ้งส์ จำกัด ("MFH")

ลักษณะการประกอบธุรกิจ : ลงทุนในกิจการอื่น

ลักษณะความสัมพันธ์ : ผู้ถือหุ้นของบริษัท และ บริษัท คันทรี กรุป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ("CGH") ซึ่ง CGH เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมเอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ("MFC") โดย MFH เป็นบริษัทย่อยของ MFC

ลักษณะของรายการ	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ/ยอดคงค้าง (บาท)		ความสมเหตุสมผลของรายการ
		มูลค่ารายการในปี 2564	ยอดคงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	
1. บริษัทออกตั๋วแลกเงินให้แก่ MFH <ul style="list-style-type: none"> <li>ออกวันที่ 9 เมษายน 2564 จำนวนเงิน 70 ล้านบาท เงินต้นครบกำหนด 4 มกราคม 2565 รวมระยะเวลา 270 วัน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.75 ต่อปี</li> <li>ออกวันที่ 11 พฤษภาคม 2564 จำนวนเงิน 100 ล้านบาท เงินต้นครบกำหนด 4 กุมภาพันธ์ 2564 รวมระยะเวลา 269 วัน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.75 ต่อปี</li> </ul> ชำระดอกเบี้ย ณ วันออกตั๋วแลกเงิน โดยหักเป็นส่วนลดจากมูลค่าที่ตราไว้ของตั๋วแลกเงินฉบับนั้น	ตั๋วแลกเงิน	-	170,000,000	คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาที่ตกลงกันและมีเงื่อนไขที่เป็นปกติ เช่นเดียวกับการทำรายการกับบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง
2. ดอกเบี้ยจ่ายจากตั๋วแลกเงิน	ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า ดอกเบี้ยจ่าย	9,494,605 12,518,909	655,905 -	

## 2. มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้นโดยรวม บริษัทจึงได้กำหนดมาตรการและขั้นตอนการทำรายการระหว่างกัน โดยที่คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้บริษัทปฏิบัติตามข้อกำหนด กฎระเบียบของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอย่างเคร่งครัด

หากรายการระหว่างกันของบริษัทและบริษัทย่อยเกิดกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บุคคลที่มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต บริษัทจะให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการ โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัท หากคณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทจะจัดหาผู้เชี่ยวชาญอิสระ หรือ ผู้สอบบัญชีของบริษัท เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการดังกล่าว เพื่อประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการหรือผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี และจะเปิดเผยรายการระหว่างกันไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี

## 3. นโยบายหรือแนวโน้มนำการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

บริษัทมีการกำหนดนโยบายหรือแนวโน้มในการทำรายการระหว่างกันในอนาคต โดยการเข้าทำรายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตนั้น บริษัทจะดำเนินการให้เป็นไปตามลักษณะธุรกิจการค้าปกติทั่วไป สามารถอ้างอิงได้กับเงื่อนไขทางธุรกิจประเภทเดียวกันที่บริษัททำกับบุคคลภายนอก ทั้งนี้ บริษัทจะต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการเกี่ยวโยงกัน และการได้มาหรือจำหน่ายทรัพย์สินที่สำคัญของบริษัทจดทะเบียนและบริษัทย่อย ตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสมาคมนักบัญชี และผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทยโดยเคร่งครัด

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

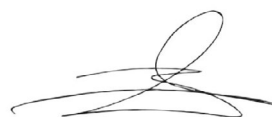
# รายงานความรับผิดชอบของ คณะกรรมการต่อรายงานการทางการเงิน

ตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีซึ่งตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้เผยแพร่ให้บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์พึงปฏิบัตินั้น คณะกรรมการบริษัทจดทะเบียนควรจัดทำรายงานแสดงถึงความรับผิดชอบต่อการจัดทำและการเปิดเผยรายงานทางการเงินของกิจการ (Statement of Directors Responsibilities) ในรายงานประจำปีของบริษัท

คณะกรรมการบริษัท คันทรี่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ขอรับรองว่า งบการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป โดยถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสมาคมนักบัญชีและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย และงบการเงินดังกล่าวได้แสดงถึงฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานในรอบปีที่ผ่านมาเป็นจริงและสมเหตุสมผล ทั้งนี้ งบการเงินดังกล่าวได้ผ่านการตรวจสอบและให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่เป็นอิสระ



วิกรม คุ่มไพโรจน์  
ประธานกรรมการ



เบน เตชะอุบล  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

# รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ ประจำปี 2564

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยกรรมการอิสระ จำนวน 3 ท่าน โดยมี พล.อ.เพิ่มเกียรติ สดณะมาลัย ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการตรวจสอบ ตั้งแต่วันที่ 8 กันยายน 2564 แทนนายศุภกร พลกุล ซึ่งพ้นจากตำแหน่งกรรมการอิสระ และ ประธานกรรมการตรวจสอบเนื่องจากเสียชีวิตเมื่อวันที่ 11 มิถุนายน 2564 พล.ต.อ.วีรพงษ์ ชื่นภักดี และนายชู เฟิง เซ เป็นกรรมการตรวจสอบ ซึ่งเป็นผู้ทรงคุณวุฒิ และมีประสบการณ์ด้านบัญชีการเงิน ด้านกฎหมาย ด้านบริหารธุรกิจ และด้านบริหารองค์กร คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างมีอิสระตามที่ระบุไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งสอดคล้องกับข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) อย่างครบถ้วน

ในปี 2564 คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประชุมทั้งสิ้น 7 ครั้ง โดยได้มีการหารือร่วมกับฝ่ายบริหาร ผู้ตรวจสอบภายใน และผู้สอบบัญชี สรุปลงสาระสำคัญในการปฏิบัติหน้าที่ได้ ดังนี้

## 1. การสอบทานรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้สอบทานความถูกต้อง ครบถ้วน และเชื่อถือได้ของงบการเงิน และงบการเงินรวมของบริษัท และบริษัทย่อย ทั้งรายได้ไตรมาส และประจำปี 2564 ซึ่งผ่านการสอบทาน และตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัทแล้ว โดยเชิญฝ่ายบริหารที่เกี่ยวข้อง และผู้สอบบัญชี เข้าร่วมประชุมในการพิจารณางบการเงิน เพื่อชี้แจง และตอบข้อซักถามของคณะกรรมการตรวจสอบ ในเรื่องความถูกต้อง ความครบถ้วน การปรับปรุงรายการบัญชีที่สำคัญ ความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน ข้อสังเกตของผู้สอบบัญชี เรื่องสำคัญที่พบจากการสอบบัญชี

นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้ประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชี เป็นการเฉพาะ โดยไม่มีฝ่ายบริหารของบริษัทเข้าร่วมประชุม เพื่อสอบถามถึงภาพรวมในการปฏิบัติงานของผู้สอบบัญชีในรอบปีที่ผ่านมา ซึ่งผู้สอบบัญชีได้รับความร่วมมือเป็นอย่างดีจากฝ่ายบริหาร มีความเป็นอิสระในการปฏิบัติงาน และไม่ได้มีข้อสังเกตที่มีนัยสำคัญต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบ มีความเห็นว่า รายงานทางการเงินของบริษัท จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป ได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของบริษัทอย่างถูกต้องตามที่ควร ในสาระสำคัญ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ เป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้น นักลงทุน และผู้ใช้งบการเงิน

## 2. การสอบทานระบบการควบคุมภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้พิจารณาผลการประเมินระบบการควบคุมภายในของฝ่ายบริหาร โดยใช้แบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ

ตลาดหลักทรัพย์ (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. การพิจารณาให้ความเห็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้สอบทานความเหมาะสมเกี่ยวกับนโยบาย และขั้นตอนการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งมีขนาดรายการที่มีนัยสำคัญตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอันได้แก่ รายการรับความช่วยเหลือทางการเงิน เพื่อให้มั่นใจว่า การทำรายการดังกล่าวเป็นไปอย่างสมเหตุสมผลเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท มีความเหมาะสมของเงื่อนไขในการทำรายการ และมีความเหมาะสมด้านราคา รวมถึงมีการเปิดเผยข้อมูลของรายการอย่างถูกต้องและครบถ้วนตามข้อกำหนดของหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง

## 5. การสอบทานการปฏิบัติตามกฎหมาย

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้สอบทาน และกำกับดูแลให้บริษัท ดำเนินกิจการอย่างถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ฯ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท อย่างเคร่งครัด ซึ่งไม่พบรายการที่ขัดต่อกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

## 6. การกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้กำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน เพื่อให้มั่นใจว่า การดำเนินกิจกรรมตรวจสอบภายในเป็นไปอย่างอิสระและมีประสิทธิภาพ โดยได้อนุมัติแผนงานการตรวจสอบ ประจำปี 2564 ซึ่งจัดทำขึ้นตามความเสี่ยงที่สำคัญ และ ปรับแผนงานการตรวจสอบ ให้เหมาะสมกับสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 รวมถึงพิจารณาประเด็นสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ พร้อมทั้งให้คำแนะนำ



ที่เป็นประโยชน์ เพื่อนำเสนอต่อฝ่ายบริหาร ตลอดจน ประเมินผลการปฏิบัติงานของหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในตาม KPI ที่กำหนดไว้ เพื่อนำไปเป็นแนวทางในการปรับปรุงพัฒนางานตรวจสอบภายในให้มีประสิทธิภาพและมีประสิทธิผล

## 7. การติดตามปัญหา และ อุปสรรคต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการดำเนินโครงการ

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้ติดตามปัญหา และอุปสรรคต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการดำเนินโครงการ พร้อมทั้งให้ข้อเสนอแนะ และแนวทางการปฏิบัติที่พอเหมาะ เพื่อรองรับผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต 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 2564 เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทให้ความเห็นชอบก่อนเสนอขออนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น โดยพิจารณาจากความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี ผลการปฏิบัติงาน ทักษะความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ของผู้สอบบัญชี ตลอดจนความเหมาะสมของค่าสอบบัญชี

คณะกรรมการตรวจสอบมีมติเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบและนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2564 เพื่อพิจารณาอนุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัส ไซยยส สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชี ประจำปี 2564

โดยสรุป ในรอบปีที่ผ่านมา คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติตามหน้าที่ และความรับผิดชอบที่ได้รับไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ โดยใช้ความรู้ ความสามารถ ความระมัดระวังรอบคอบ และมีความเป็นอิสระอย่างเพียงพอ ตลอดจนให้ความเห็นและข้อเสนอแนะต่างๆ ต่อฝ่ายบริหาร และคณะกรรมการบริษัท เพื่อประโยชน์สูงสุดต่อผู้มีส่วนได้เสียอย่างเท่าเทียมกัน รายงานทางการเงินของบริษัทมีความถูกต้อง เชื่อถือได้ สอดคล้องตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป บริษัทมีการปฏิบัติงานที่สอดคล้องตามกฎหมาย ข้อผูกพันต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ รวมถึงมีระบบการกำกับดูแลกิจการที่ดี มีระบบการบริหารความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ และมีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอกับการดำเนินธุรกิจ

ในนามคณะกรรมการตรวจสอบ



พล.อ.อ. เพิ่มเกียรติ ลวณะมัลย์

ประธานกรรมการตรวจสอบ

วันที่ 17 มกราคม 2565

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการ

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และงบกำไรขาดทุน และกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการ รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของบริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของบริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดของจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

## เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม และในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบที่สำคัญ
<p><b>ค่าความนิยม</b></p> <p>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีค่าความนิยมจำนวน 3,614.38 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับซึ่งมีบริษัทเป็นบริษัทใหญ่ตามกฎหมายแต่เป็นผู้ถูกซื้อในทางบัญชี ค่าความนิยมเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบของข้าพเจ้า เนื่องจากค่าความนิยมดังกล่าวมีจำนวนเงินที่เป็นสาระสำคัญต่องบการเงินรวมของกลุ่มบริษัท ในการประเมินการค้ำของค่าความนิยมดังกล่าวผู้บริหารต้องใช้ดุลยพินิจอย่างมากในการกำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนจากแต่ละหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด ซึ่งเกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่ายุติธรรม การประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต รวมถึงการกำหนดอัตราคิดลดและอัตราการเติบโตในระยะยาวที่เหมาะสม ซึ่งมีผลกระทบโดยตรงต่อมูลค่าของค่าความนิยมที่แสดงอยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน</p> <p>ทั้งนี้ รายละเอียดของค่าความนิยม นโยบายการบัญชีและการประเมินการค้ำของค่าความนิยมได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.2.4 ข้อ 3.16 และข้อ 3.24.2 ตามลำดับ</p>	<p>วิธีการตรวจสอบที่สำคัญรวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ทำความเข้าใจและประเมินการออกแบบและการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการประเมินการค้ำของค่าความนิยม</li> <li>• ทดสอบความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการประเมินการค้ำของค่าความนิยม</li> <li>• ทดสอบเนื้อหาสาระ โดยวิธีดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>- ตรวจสอบหลักฐานประกอบการพิจารณาของผู้บริหารเกี่ยวกับการประเมินการค้ำของค่าความนิยม</li> <li>- ประเมินความเหมาะสมของสมมติฐานที่สำคัญและวิธีการที่ผู้บริหารใช้ในการประเมินการค้ำของค่าความนิยม</li> <li>- พิจารณาการแสดงรายการค่าความนิยมและประเมินความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในหมายเหตุประกอบงบการเงิน</li> </ul> </li> </ul>

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบที่สำคัญ
<p><b>การดำเนินงานต่อเนื่อง</b></p> <p>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนรวมจำนวน 16,417.71 ล้านบาท และ 6,286.54 ล้านบาท ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่เป็นเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง หุ้นกู้ระยะสั้นและ ส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีที่ออกโดยบริษัท อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทเห็นว่าการจัดทางการเงินโดยใช้เกณฑ์การดำเนินงานต่อเนื่องนั้นยังคงเหมาะสม เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีแผนธุรกิจและแผนการเงินในอนาคต ซึ่งประกอบด้วย ข้อตกลงเกี่ยวกับการจ่ายชำระหนี้ ในส่วนของเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างและบันทึกความเข้าใจกับผู้ร่วมทุนเกี่ยวกับเงื่อนไขการชำระหนี้ กระแสเงินสดที่จะได้รับจากการโอนอาคารชุดในโครงการของบริษัทย่อย และแผนการจำหน่ายสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับส่วนงานธุรกิจโรงแรมของบริษัทย่อย โดยแผนการจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทแล้วเมื่อวันที่ 18 มกราคม 2564 ทั้งนี้ ความเป็นไปได้ของแผนธุรกิจและแผนการเงินในอนาคตดังกล่าวมีผลอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถในการจ่ายชำระหนี้สินตามกำหนด และความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทและบริษัท ซึ่งต่อมาในระหว่างปี 2564 บริษัทย่อยดังกล่าวได้ดำเนินการจำหน่ายสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับส่วนงานธุรกิจโรงแรมให้กับบริษัทย่อยสองแห่งที่มีการจัดตั้งขึ้นใหม่เพื่อรองรับการดำเนินงานธุรกิจโรงแรม และได้ดำเนินการขายหุ้นสามัญ ร้อยละ 76 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของบริษัทย่อยทั้งสองแห่งดังกล่าวให้กับบริษัท</p>	<p>วิธีการตรวจสอบที่สำคัญ ในการประเมินความเหมาะสมของผลการประเมินของผู้บริหารเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทและบริษัท รวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• สอบทานแผนธุรกิจและแผนการเงินในอนาคตของกลุ่มบริษัท รวมถึงข้อตกลงเกี่ยวกับการจ่ายชำระหนี้ในส่วนของเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างและบันทึกความเข้าใจกับผู้ร่วมทุนเกี่ยวกับเงื่อนไขการชำระหนี้ กระแสเงินสดที่จะได้รับจากการโอนอาคารชุดในโครงการของบริษัทย่อย และแผนการจำหน่ายสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับส่วนงานธุรกิจโรงแรมของบริษัทย่อย ซึ่งเกี่ยวข้องกับการประเมินความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทและบริษัทที่จัดทำโดยผู้บริหาร ซึ่งรวมถึงวิธีการดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>- สอบถามผู้บริหารเกี่ยวกับแผนการดำเนินงานในอนาคต</li> <li>- อ่านรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการตรวจสอบ ที่เกี่ยวข้องกับการอนุมัติแผนธุรกิจและแผนการเงินในอนาคตของกลุ่มบริษัท</li> <li>- พิจารณาความเพียงพอของหลักฐานสนับสนุนเกี่ยวกับการดำเนินการตามแผนการจำหน่ายสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับส่วนงานธุรกิจโรงแรมและแผนในการจ่ายชำระหนี้สินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี</li> </ul> </li> </ul>

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบที่สำคัญ
<p>ที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง ซึ่งผู้บริหารของกลุ่มบริษัท คาดว่าจะสามารถดำเนินการขายหุ้นสามัญส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 24 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของบริษัทย่อยทั้งสองแห่งดังกล่าวได้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาอันใกล้ (ดูหมายเหตุข้อ 10)</p> <p>การดำเนินงานต่อเนื่องเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบของข้าพเจ้า เนื่องจากความเป็นไปได้ของแผนธุรกิจและแผนการเงินในอนาคตดังกล่าวมีผลอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถในการจ่ายชำระหนี้สินตามกำหนด และความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทและบริษัท</p> <p>ทั้งนี้ รายละเอียดของการประเมินความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทและบริษัท ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 1.4</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- พิจารณาข้อกำหนดที่สำคัญของหุ้นกู้และสัญญาเงินกู้ และตรวจสอบการปฏิบัติตามข้อกำหนดดังกล่าว</li> <li>• วิเคราะห์และตรวจสอบประมาณการกระแสเงินสดที่จัดทำโดยผู้บริหาร รวมถึง             <ul style="list-style-type: none"> <li>- ประเมินความเชื่อถือได้ของข้อมูลซึ่งใช้ในการจัดทำประมาณการกระแสเงินสด</li> <li>- สอบถามและพิจารณาข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำประมาณการกระแสเงินสดและเหตุผลสนับสนุนข้อสมมติดังกล่าว</li> <li>- พิจารณาข้อเท็จจริงหรือข้อมูลเพิ่มเติมนับจากวันที่ผู้บริหารจัดทำประมาณการกระแสเงินสด</li> </ul> </li> <li>• ตรวจสอบเหตุการณ์ภายหลังวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานเพื่อพิจารณาเหตุการณ์ที่ช่วยบรรเทาปัญหาการดำเนินงานต่อเนื่อง หรือมีผลกระทบต่อความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทและบริษัท</li> <li>• ขอหนังสือรับรองเกี่ยวกับแผนธุรกิจและแผนการเงินของผู้บริหารและความเป็นไปได้ของแผนดังกล่าวจากผู้บริหาร</li> <li>• พิจารณาและประเมินความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในหมายเหตุประกอบงบการเงิน</li> </ul>



## ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือการอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้บริหารหรือผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเพื่อดำเนินการแก้ไขให้เหมาะสมต่อไป

## ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

### ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อกำหนดวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้น โดยผู้บริหาร

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้สังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้และประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

- 8 -

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2565

ขงยุทธ เลิศสุรพิบูล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 6770

บริษัท ดีลอยท์ ทูช โทมัทสு ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

หน่วย : บาท

สินทรัพย์	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2564	2563	2564	2563
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	971,916,675	388,328,464	389,394,898	119,906,927
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	6	967,521,735	1,690,993,705	334,105,931	461,166,137
สินค้าคงเหลือ	7	-	33,259,000	-	-
ต้นทุนของสัญญา	8	206,011,048	304,760,154	-	-
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง และสาธารณูปโภค	9	8,206,551,538	8,405,445,875	611,349,537	608,558,067
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	33.2	-	-	1,814,678,083	1,760,884,124
สินทรัพย์ภายใต้เงินได้ของงวดปัจจุบัน	10	356,284,404	17,959,616	4,012,508	2,572,085
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		-	42,378,289	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนหรือกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่าย ที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	10	1,346,428,333	-	-	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		12,054,713,733	10,883,125,103	3,153,540,957	2,953,087,340
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน	11	211,100	70,808,105	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	12	243,110,958	143,651,406	243,110,958	143,651,406
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	33.3	2,000,000,000	-	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	33.1	-	-	4,695,237,021	4,695,237,021
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	13	-	-	-	226,426,328
เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง		168,335,842	172,821,951	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	14	1,847,982,228	743,031,438	1,022,816,000	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	15	1,613,612,352	11,193,952,008	1,596,509,006	1,809,428,349
ค่าความนิยม	2.2.4	3,614,375,768	3,614,375,768	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม	16	11,553,486	27,995,448	9,005,495	7,362,085
สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชี	17	-	52,026,395	-	52,026,395
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		9,949,036	10,229,388	3,471,489	3,766,808
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		9,509,130,770	16,028,891,907	7,570,149,969	6,937,898,392
รวมสินทรัพย์		21,563,844,503	26,912,017,010	10,723,690,926	9,890,985,732

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท คันทรี กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2564	2563	2564	2563
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	18	8,729,296,821	7,603,400,596	1,879,331,303	888,728,022
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าที่เกิดจากสัญญา		3,479,387,929	4,187,519,552	1,261,244	1,401,244
เงินกู้ยืมระยะสั้น	19	131,867,564	120,996,850	122,748,614	112,773,215
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	33.4	-	-	479,685,140	467,588,815
ตั๋วแลกเงิน	20	323,606,196	389,454,054	323,606,196	389,454,054
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22	136,044,216	-	-	-
หุ้นกู้ระยะสั้น	24	1,950,291,734	1,991,017,063	1,950,291,734	1,991,017,063
ส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	24	1,521,287,849	1,895,162,666	1,521,287,849	1,895,162,666
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	23	145,928,934	12,200,526	8,326,575	8,431,505
ภาษีเงินได้คืนติดคลังค้างจ่าย		-	2,612,368	-	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน		16,417,711,243	16,202,363,675	6,286,538,655	5,754,556,584
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง	21	-	5,124,109,505	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	22	-	369,114,549	-	-
หุ้นกู้ระยะยาว	24	-	-	20,000,000	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	23	355,654,755	239,863,694	8,623,224	234,437,817
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	17	703,247,556	211,480,097	131,078,452	-
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	25	19,024,147	37,686,565	17,571,468	19,954,632
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		19,250,000	86,693,183	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		1,097,176,458	6,068,947,593	177,273,144	254,392,449
รวมหนี้สิน		17,514,887,701	22,271,311,268	6,463,811,799	6,008,949,033

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2564	2563	2564	2563
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)					
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น	26				
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 12,438,219,198 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.61 บาท		7,587,313,711		7,587,313,711	
หุ้นสามัญ 13,263,993,608 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท			13,263,993,608		13,263,993,608
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ 8,266,128,517 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.61 บาท					
ชำระครบแล้ว		5,042,338,395	-	5,042,338,395	-
หุ้นสามัญ 8,266,127,954 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท					
ชำระครบแล้ว		-	8,266,127,954	-	8,266,127,954
ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้นสามัญ	27.1	1,205	(1,559,517,810)	1,205	(1,559,517,810)
ส่วนเกินทุนจากการตราคาสินทรัพย์	14	655,549,976	-	655,549,976	-
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	-	-
		5,724,218,495	6,732,939,063	4,878,452,106	5,887,172,674
ขาดทุนสะสม	26.2	(1,463,342,363)	(2,075,419,821)	(525,639,930)	(1,832,635,284)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	29	(173,908,556)	(341,579,224)	(92,933,049)	(172,500,691)
รวมส่วนของบริษัทใหญ่		4,086,967,576	4,315,940,018	4,259,879,127	3,882,036,699
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(38,010,774)	324,765,724	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		4,048,956,802	4,640,705,742	4,259,879,127	3,882,036,699
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		21,563,844,503	26,912,017,010	10,723,690,926	9,890,985,732

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

**บริษัท กันทร่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**  
**งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น**  
**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564**

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2564	2563	2564	2563
<b>การดำเนินงานต่อเนื่อง</b>					
<b>รายได้</b>					
รายได้จากการขายอาคารชุด		3,175,633,082	3,263,199,220	-	-
รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	14	5,126,570	47,910,364	-	-
รายได้เงินปันผลรับ		5,625,000	-	5,625,000	-
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ		-	231,275,054	-	-
กำไรจากสินทรัพย์ทางการเงินที่กำหนดให้วัดด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน		10,349,877	-	10,349,877	-
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย		5,934,695	-	-	-
รายได้อื่น	14	333,835,220	11,012,760	54,867,803	54,793,114
<b>รวมรายได้</b>		<b>3,536,504,444</b>	<b>3,553,397,398</b>	<b>70,842,680</b>	<b>54,793,114</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>					
ต้นทุนขายอาคารชุด	9	1,608,227,215	1,559,722,217	-	-
ค่าใช้จ่ายดำเนินงานทางตรงที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	14	4,306,214	2,862,952	-	-
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย		181,693,103	198,981,468	2,706,511	5,350,127
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		396,694,956	306,899,911	176,602,941	155,580,098
ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร	31	39,240,988	40,167,188	39,240,988	40,167,188
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ		649,771,041	-	14,914,088	3,514,425
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	14	-	22,111,925	-	-
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>		<b>2,879,933,517</b>	<b>2,130,745,661</b>	<b>233,464,528</b>	<b>204,611,838</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน</b>		<b>656,570,927</b>	<b>1,422,651,737</b>	<b>(162,621,848)</b>	<b>(149,818,724)</b>
รายได้ทางการเงิน		397,003	604,193	173,024,217	168,549,799
ต้นทุนทางการเงิน		(1,129,448,429)	(609,146,299)	(374,669,145)	(416,191,007)
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้</b>		<b>(472,480,499)</b>	<b>814,109,631</b>	<b>(364,266,776)</b>	<b>(397,459,932)</b>
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	17	356,805,379	126,087,991	(1,937,653)	(836,911)
<b>กำไร (ขาดทุน) สำหรับปีจากการดำเนินงานต่อเนื่อง</b>		<b>(829,285,878)</b>	<b>688,021,640</b>	<b>(362,329,123)</b>	<b>(396,623,021)</b>
<b>การดำเนินงานที่ยกเลิก</b>					
ขาดทุนสำหรับปีจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	10	(609,990,089)	(1,094,329,733)	-	-
<b>ขาดทุนสำหรับปี</b>		<b>(1,439,275,967)</b>	<b>(406,308,093)</b>	<b>(362,329,123)</b>	<b>(396,623,021)</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น</b>					
รายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุน					
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงินต่างประเทศ	29.2	88,103,026	18,440,234	-	-
<b>รวมรายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง</b>		<b>88,103,026</b>	<b>18,440,234</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
รายการที่จะ ไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้		5,052,385	576,366	5,052,385	(1,236,496)
ผลกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่า					
ด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	29.1	79,567,642	(16,027,416)	79,567,642	(16,027,416)
ผลกำไรจากการตราตราสินทรัพย์ใหม่	14	655,549,976	-	655,549,976	-
<b>รวมรายการที่จะ ไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไร</b>					
<b>หรือขาดทุนในภายหลัง</b>		<b>740,170,003</b>	<b>(15,451,050)</b>	<b>740,170,003</b>	<b>(17,263,912)</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี</b>		<b>828,273,029</b>	<b>2,989,184</b>	<b>740,170,003</b>	<b>(17,263,912)</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>		<b>(611,002,938)</b>	<b>(403,318,909)</b>	<b>377,840,880</b>	<b>(413,886,933)</b>

บริษัท คันทรี กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (ต่อ)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
<b>การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)</b>				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่				
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานต่อเนื่อง	(630,253,957)	405,964,748	(362,329,123)	(396,623,021)
ขาดทุนจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	(426,993,062)	(766,030,813)	-	-
	(1,057,247,019)	(360,066,065)	(362,329,123)	(396,623,021)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม				
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานต่อเนื่อง	(199,031,921)	282,056,892	-	-
ขาดทุนจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	(182,997,027)	(328,298,920)	-	-
	(382,028,948)	(46,242,028)	-	-
	(1,439,275,967)	(406,308,093)	(362,329,123)	(396,623,021)
<b>การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม</b>				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่				
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานต่อเนื่อง	198,019,072	408,953,932	377,840,880	(413,886,933)
ขาดทุนจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	(426,993,062)	(766,030,813)	-	-
	(228,973,990)	(357,076,881)	377,840,880	(413,886,933)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม				
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานต่อเนื่อง	(199,031,921)	282,056,892	-	-
ขาดทุนจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	(182,997,027)	(328,298,920)	-	-
	(382,028,948)	(46,242,028)	-	-
	(611,002,938)	(403,318,909)	377,840,880	(413,886,933)
<b>กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นจากการดำเนินงานต่อเนื่อง</b>				
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	32 บาท (0.076)	0.049	(0.044)	(0.048)
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	32 หุ้น 8,266,128,236	8,266,127,954	8,266,128,236	8,266,127,954
<b>ขาดทุนต่อหุ้นจากการดำเนินงานต่อเนื่องและการดำเนินงานที่ยกเลิก</b>				
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	32 บาท (0.128)	(0.044)	(0.044)	(0.048)
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	32 หุ้น 8,266,128,236	8,266,127,954	8,266,128,236	8,266,127,954

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท คันทรี ธิปไตย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของผู้ถือหุ้น  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

[illegible]

หมายเหตุประกอบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะกิจการ						หน่วย : บาท
	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินทุนจากการ ตีราคาสิทธิประโยชน์	ส่วนต่ำกว่าทุนจาก การรวมธุรกิจภายใต้ การควบคุมเดียวกัน	ขาดทุนสะสม	องค์ประกอบอื่นของ ผลกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุน ในตราสารทุนที่กำกับโดย วัตถุประสงค์ด้วยมูลค่า ยุติธรรมผ่านกำไร ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	8,266,127,954	(1,559,517,810)	-	(819,437,470)	(1,434,775,767)	(156,473,275)	4,295,923,632
	-	-	-	-	(397,859,517)	(16,027,416)	(413,886,933)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	8,266,127,954	(1,559,517,810)	-	(819,437,470)	(1,832,635,284)	(172,500,691)	3,882,036,699
<b>ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563</b>							
27.1	8,266,127,954	(1,559,517,810)	-	(819,437,470)	(1,832,635,284)	(172,500,691)	3,882,036,699
	343	1,205	-	-	-	-	1,548
26.2	(3,223,789,902)	1,559,517,810	-	-	1,664,272,092	-	-
	-	-	655,549,976	-	(357,276,738)	79,567,642	377,840,880
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	5,042,338,395	1,205	655,549,976	(819,437,470)	(525,639,930)	(92,933,049)	4,259,879,127
<b>ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564</b>							

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นด้านหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
<b>การดำเนินงานต่อเนื่องและการดำเนินงานที่ยกเลิก</b>				
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>				
ขาดทุนสำหรับปี	(1,439,275,967)	(406,308,093)	(362,329,123)	(396,623,021)
ปรับปรุงด้วย				
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	356,805,379	126,087,991	(1,937,653)	(836,911)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	24,058,893	32,716,951	13,325,963	14,419,082
ขาดทุนจากการขายและตัดจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร	104,485,757	276,312	2,733,943	-
(กำไร) ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	636,342,792	(234,718,100)	14,914,088	3,514,425
ขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์	-	739,898,310	-	-
ขาดทุนจากการปรับมูลค่าสุทธิรวมของ				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	22,111,925	-	-
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน (โอนกลับ)	(12,346,937)	11,877,159	3,932,317	3,469,253
รายได้เงินปันผล	(5,625,000)	-	(5,625,000)	-
รายได้ดอกเบี้ย	(397,003)	(604,193)	(173,024,217)	(168,549,799)
ต้นทุนทางการเงิน	1,129,448,429	609,146,299	374,669,145	416,191,007
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	793,496,343	900,484,561	(133,340,537)	(128,415,964)
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	370,470,272	(995,960,048)	(89,071,051)	(32,201,516)
สินค้าคงเหลือ	33,259,000	(33,259,000)	-	-
ต้นทุนของสัญญา	98,749,106	3,976,518	-	-
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค	1,317,317,239	506,063,407	(2,791,470)	(3,686,407)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	42,378,289	(13,969,567)	-	-
เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าก่อสร้าง	4,486,109	722,679,497	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	280,352	2,794,030	295,319	(334,564)

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน (ต่อ)</b>				
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(4,913,629,082)	988,865,907	996,861,458	802,849,469
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าที่เกิดจากสัญญา	(708,131,623)	(254,942,992)	(140,000)	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(67,443,183)	83,609,295	-	-
กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) จากการดำเนินงาน	(3,028,767,178)	1,910,341,608	771,813,719	638,211,018
เงินสดรับจากเงินปันผล	5,625,000	-	5,625,000	-
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	397,003	604,193	396,177,994	174,873,322
เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน	(1,540,204,647)	(751,096,987)	(357,822,797)	(306,331,722)
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้	(356,284,404)	(19,049,443)	(4,012,508)	(2,572,085)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(4,919,234,226)	1,140,799,371	811,781,408	504,180,533
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>				
เงินสดรับคืนจากเงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน	-	1,905,643,663	-	-
เงินสดรับคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	4.1.3	-	43,179,412	800,000
เงินสดจ่ายสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	4.1.3	-	(72,800,000)	(168,000,000)
เงินสดจ่ายสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน		(2,000,000,000)	-	-
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุน		(1,346,428,333)	-	-
เงินสดรับจากการลดมูลค่าหน่วยลงทุนของสินทรัพย์				
ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	5,625,000	-	5,625,000
เงินสดรับจากลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	-	-	-	9,800,000
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ถาวร	9,803,738,318	22,000	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ถาวร	4.1.1	(250,625,599)	(503,297)	(20,502,388)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	4.1.2	(5,910,440)	(2,068,284)	(2,423,665)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	6,200,773,946	654,575,721	(32,192,169)	(174,701,053)

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2564	2563	2564	2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน					
เงินสวรับจากการออกหุ้นกู้ระยะสั้น	4.2	-	1,960,856,388	-	1,960,856,388
เงินสวจ่ายชำระคืนหุ้นกู้ระยะสั้น	4.2	(47,000,000)	-	(47,000,000)	-
เงินสวจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น	4.1.5 และ 4.2	-	(10,000,000)	-	(10,000,000)
เงินสวรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้น	4.1.5 และ 4.2	10,000,000	23,307,534	10,000,000	23,307,534
เงินสวรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	4.1.4 และ 4.2	-	-	-	200,100,000
เงินสวจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	4.1.4 และ 4.2	-	-	(35,000,000)	(219,459,829)
เงินสวรับจากการออกตั๋วแลกเงิน	4.2	-	172,606,226	-	172,606,226
เงินสวจ่ายชำระคืนตั๋วแลกเงิน	4.2	(65,000,000)	(97,804,558)	(65,000,000)	(97,804,558)
เงินสวรับจากการออกหุ้นกู้ระยะยาว	4.2	-	-	20,000,000	-
เงินสวจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	4.2	(201,242,457)	(1,409,905,154)	-	-
เงินสวจ่ายชำระคืนหุ้นกู้ระยะยาว	4.2	(378,700,000)	(2,318,818,904)	(378,700,000)	(2,318,818,904)
เงินสวจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	4.2	(90,689,727)	(27,801,293)	(14,402,816)	(21,942,894)
เงินสวรับค่าหุ้น		1,548	-	1,548	-
เงินสวรับค่าหุ้นของบริษัทย่อย					
จากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		19,252,450	1,964,600	-	-
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		(753,378,186)	(1,705,595,161)	(510,101,268)	(311,156,037)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ					
ก่อนผลกระทบของอัตราแลกเปลี่ยน		528,161,534	89,779,931	269,487,971	18,323,443
ผลกระทบของอัตราแลกเปลี่ยนที่มีต่อเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		55,426,677	24,505,310	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม		388,328,464	274,043,223	119,906,927	101,583,484
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	5	971,916,675	388,328,464	389,394,898	119,906,927

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

#### หมายเหตุ สารบัญ

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

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

หมายเหตุ สารบัญ

27. ใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ
28. ทุนสำรองตามกฎหมาย
29. องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น
30. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ
31. ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร
32. กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น
33. รายการบัญชีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
34. การเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน
35. สัญญาที่สำคัญ
36. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น
37. การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงิน
38. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
39. การอนุมัติงบการเงิน

## บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

#### 1. การดำเนินงานและข้อมูลทั่วไปของบริษัทและบริษัทย่อยและการดำเนินงานต่อเนื่อง

##### 1.1 ข้อมูลทั่วไปและการดำเนินงานของบริษัท

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศไทย เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2538 ต่อมาบริษัทได้จดทะเบียนแปลงสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2540 และได้เข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ เมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2550 และได้เข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“SET”) เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2557 สำนักงานใหญ่ของบริษัท ตั้งอยู่เลขที่ 898 อาคารเพลินิจิตทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินิจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ธุรกิจหลักของบริษัทคือการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

##### 1.2 ข้อมูลทั่วไปและการดำเนินงานของบริษัทย่อย

1.2.1 บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศไทย เมื่อวันที่ 5 กรกฎาคม 2556 โดยมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 898 อาคารเพลินิจิตทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินิจิต 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 คันทรี กรุ๊ป เอ็นจิเนียริง จำกัด เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศไทย เมื่อวันที่ 5 กรกฎาคม 2556 โดยมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 898 อาคารเพลินิจิตทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินิจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เพื่อประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้างอาคาร และขายส่งวัสดุอุปกรณ์และเครื่องตกแต่งที่ใช้ในงานก่อสร้าง



- 1.2.3 บริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเดนซ์ จำกัด เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศไทย เมื่อวันที่ 20 ตุลาคม 2557 โดยมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 898 อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เพื่อประกอบธุรกิจเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเจ้าพระยา เอสเตต
- 1.2.4 บริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์تنอร์ จำกัด เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศมอริเชียส เมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2556 โดยมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 8<sup>th</sup> Floor, Medine Mews, La Chaussee Street, Port Louis, Mauritius เพื่อประกอบธุรกิจการลงทุน โดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company)
- ปัจจุบัน บริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์تنอร์ จำกัด อยู่ระหว่างการชำระบัญชี (ดูหมายเหตุ ข้อ 33.1)
- 1.2.5 บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศกัวเตมา เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2558 โดยมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ Anson Court, La Route des Camps, St Martin, Guernsey, GY4 6AD เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- 1.2.6 บริษัท ลีดดิ้ง สกูล พาร์تنอร์จีฟ จำกัด เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศกัวเตมา 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 การดำเนินงานต่อเนื่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนรวมจำนวน 16,417.71 ล้านบาท และ 6,286.54 ล้านบาท ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่เป็นเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง หนี้ผู้ระยะสั้นและส่วนของหนี้ผู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีที่ออกโดยบริษัท อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทเห็นว่าการจัดทำงานการเงินโดยใช้เกณฑ์การดำเนินงานต่อเนื่องนั้นยังคงเหมาะสม เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีแผนธุรกิจและแผนการเงินในอนาคตซึ่งประกอบด้วย ข้อตกลงเกี่ยวกับการจ่ายชำระหนี้ในส่วนของผู้หนี้ค่าก่อสร้างและบันทึกความเข้าใจกับผู้ร่วมทุนเกี่ยวกับเงื่อนไขการชำระหนี้ กระแสเงินสดที่จะได้รับการโอนอาคารชุดในโครงการของบริษัทย่อย และแผนการจำหน่ายสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับส่วนงานธุรกิจโรงแรมของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง โดยแผนการจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทแล้วเมื่อวันที่ 18 มกราคม 2564 ทั้งนี้ ความเป็นไปได้ของแผนธุรกิจและแผนการเงินในอนาคตดังกล่าวมีผลอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถในการจ่ายชำระหนี้สินตามกำหนด และความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทและบริษัท ซึ่งต่อมาในระหว่างปี 2564 บริษัทย่อยดังกล่าวได้ดำเนินการจำหน่ายสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับส่วนงานธุรกิจโรงแรมให้กับบริษัทย่อยสองแห่งที่มีการจัดตั้งขึ้นใหม่เพื่อรองรับการดำเนินงานธุรกิจโรงแรม และได้ดำเนินการขายหุ้นสามัญร้อยละ 76 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของบริษัทย่อยทั้งสองแห่งดังกล่าวให้กับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง ซึ่งผู้บริหารของกลุ่มบริษัทคาดว่าจะสามารถดำเนินการขายหุ้นสามัญส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 24 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของบริษัทย่อยทั้งสองแห่งดังกล่าวได้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาอันใกล้ (ดูหมายเหตุข้อ 10)

## 2. เกณฑ์การจัดทำและนำเสนองบการเงินระหว่างกาลรวมและงบการเงินระหว่างกาลเฉพาะกิจการ

### 2.1 เกณฑ์การจัดทำงานการเงิน

- 2.1.1 กลุ่มบริษัทและบริษัทจัดทำบัญชีเป็นเงินบาทและจัดทำงานการเงินตามกฎหมายเป็นภาษาไทยตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและวิธีปฏิบัติทางการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย
- 2.1.2 งบการเงินรวมและเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาที่แตกต่างกัน ให้ใช้งบการเงินรวมและเฉพาะกิจการที่เป็นภาษาไทยเป็นหลัก

- 2.1.3 งบการเงินของกลุ่มบริษัทได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 เรื่อง “การนำเสนอ งบการเงิน” ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือ หลังวันที่ 1 มกราคม 2564 เป็นต้นไป และตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ลงวันที่ 2 ตุลาคม 2560 เรื่อง “การจัดทำและส่งงบการเงินและรายการ เกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทจดทะเบียน พ.ศ. 2560” และ ตามประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เรื่อง “กำหนดรายการย่อที่ต้องมีในงบการเงิน (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2562” ลงวันที่ 26 ธันวาคม 2562
- 2.1.4 งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งนำมาแสดงเปรียบเทียบได้มาจากงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปี สิ้นสุดวันเดียวกันซึ่งได้ตรวจสอบแล้ว
- 2.1.5 งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของ งบการเงิน ยกเว้นตามที่ได้เปิดเผยในนโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ดูหมายเหตุข้อ 3)

## 2.2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงินรวม

- 2.2.1 งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้น โดยรวมงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย ดังต่อไปนี้

บริษัทย่อย	จดทะเบียนใน	ประเภทธุรกิจ	อัตราการถือหุ้น	
			โดยบริษัท (ร้อยละ)	
			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
บริษัทย่อยทางตรง				
บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด	ประเทศไทย	ซื้อขาย ให้เช่าและดำเนินงาน ค้าอสังหาริมทรัพย์ และถือหุ้น ในบริษัทอื่น	70.00	70.00
บริษัท บีซีอีจี คอนกรีต กรุ๊ป เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด	ประเทศไทย	รับเหมาก่อสร้างอาคาร และขายส่ง เครื่องตกแต่งที่ใช้ในงานก่อสร้าง	99.99	99.99
บริษัท ซีจีดี คิวดิจิตอล พาร์ตเนอร์ จำกัด	มอริเชียส	ถือหุ้นในบริษัทอื่น	100.00	100.00
บริษัท ลีคิง สตูด พาร์ตเนอร์ชิฟ จำกัด	เยอรมนี	ถือหุ้นในบริษัทอื่น	96.45	96.45
บริษัทย่อยทางอ้อม				
บริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเดนซ์ จำกัด	ประเทศไทย	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ โครงการเจ้าพระยา เอสเตต	54.55 <sup>(1)</sup>	66.70 <sup>(1)</sup>
บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด	เยอรมนี	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	96.45 <sup>(2)</sup>	96.45 <sup>(2)</sup>

(1) บริษัทถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท แลนด์มาร์ค โอลด์ส จำกัด อัตราการถือหุ้นได้รวมหุ้นบุริมสิทธิซึ่งมีสิทธิออกเสียงได้หนึ่งเสียงต่อหุ้น  
บุริมสิทธิ 50 หุ้นที่ถืออยู่

(2) บริษัทถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท ลีคิง สตูด พาร์ตเนอร์ จำกัด

บริษัทนำงบการเงินของบริษัทย่อย (รวมบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นทางอ้อม) มาจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทมีอำนาจควบคุมทั้งทางตรงและทางอ้อมในการกำหนดนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานของบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น

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 สิทธิหน้าที่ และภาระผูกพัน) จากกลุ่มบริษัท แลนด์มาร์ค ดีเวลลอปเม้นท์ กรุ๊ป จำกัด (“LDG”) ภายหลังการรวมกิจการและโอนกิจการทั้งหมดแล้ว บริษัท แลนด์มาร์ค ดีเวลลอปเม้นท์ กรุ๊ป จำกัด ได้จดทะเบียนเลิกกิจการและได้ดำเนินการจดทะเบียนชำระบัญชีแล้วในวันเดียวกัน ทำให้ผู้ถือหุ้นกลุ่ม LDG เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทซึ่งถือหุ้นของบริษัทเกินกว่าร้อยละ 50 ของทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว และมีอำนาจควบคุมบริษัท จึงถือเป็นการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ (Reverse Takeover) ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 เรื่องการรวมธุรกิจ ซึ่งมีบริษัทเป็นบริษัทใหญ่ตามกฎหมายแต่เป็นผู้ถูกซื้อในทางบัญชี ทั้งนี้ ส่วนต่างของต้นทุนการรวมธุรกิจที่สูงกว่าส่วนได้เสียของผู้ถูกซื้อทางบัญชีในมูลค่ายุติธรรมสุทธิแสดงเป็นค่าความนิยมจำนวน 3,614.38 ล้านบาทในงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัท

2.3 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลต่อการรายงานและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินสำหรับงวดบัญชีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงและกรอบแนวคิดสำหรับการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงการอ้างอิงกรอบแนวคิดในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน การปรับปรุงคำนิยามของธุรกิจ การปรับปรุงคำนิยามของความสัมพันธ์สำคัญ และข้อกำหนดทางการบัญชีเกี่ยวกับการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

2.4 มาตรฐานการรายงานทางการเงินซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว แต่ยังไม่มียกบังคับใช้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า (“IFRS 16”) ได้เพิ่มข้อกำหนดเกี่ยวกับข้อยกเว้นชั่วคราวสำหรับการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง ระยะที่ 2 โดยกิจการต้องถือปฏิบัติตามการปรับปรุงดังกล่าวกับงบการเงินประจำปีสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565 เป็นต้นไป ทั้งนี้ อนุญาตให้กิจการถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ได้ ซึ่ง IFRS 16 ฉบับปรับปรุงนี้ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วเมื่อวันที่ 27 มกราคม 2564

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศเกี่ยวกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง ได้แก่ มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 4 เรื่อง สัญญาประกันภัย มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน และมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน ซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วเมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2564 และจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565 เป็นต้นไป ทั้งนี้ อนุญาตให้กิจการถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าว สืบเนื่องมาจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง ระยะที่ 2 โดยได้เพิ่มข้อผ่อนปรนสำหรับการเปลี่ยนแปลงในกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงิน ที่เกิดจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง รวมทั้งข้อยกเว้นสำหรับการถือปฏิบัติตามข้อกำหนดของการบัญชีป้องกันความเสี่ยงโดยเฉพาะเป็นการชั่วคราว และการเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมตาม IFRS 7

ทั้งนี้ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทจะนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องมาเริ่มถือปฏิบัติกับงบการเงินของบริษัทเมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมีผลบังคับใช้ โดยผู้บริหารของกลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวที่มีต่องบการเงินของกลุ่มบริษัทในงวดที่จะเริ่มถือปฏิบัติ

### 3. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

#### 3.1 กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้

3.1.1 รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยรับรู้เป็นรายได้ทั้งจำนวนเมื่อการควบคุมหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยถูกโอนให้แก่ลูกค้าแล้ว การวัดมูลค่าของรายได้จะพิจารณาจากข้อกำหนดในสัญญาที่ทำกับลูกค้า

3.1.2 รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

3.1.3 รายได้เงินปันผลบันทึกในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในวันที่บริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล ในกรณีเงินปันผลที่ได้รับจากหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดจะพิจารณาจากวันที่มีการประกาศสิทธิการรับปันผล

3.1.4 รายได้ค่านายหน้า รายได้ดอกเบี้ย รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

#### 3.2 รายการส่งเสริมการขายที่ระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีการรับรู้รายการส่งเสริมการขายที่ระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า โดยให้กับลูกค้าเมื่อมีการจดทะเบียนโอนหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย ดังนี้

##### 3.2.1 การให้สินค้า (ที่เป็นของแถม) เช่น เฟอร์นิเจอร์ เครื่องตกแต่ง

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีการให้สินค้ากับลูกค้าเมื่อลูกค้าจดทะเบียนโอนหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทพิจารณาว่าสินค้าที่ให้เหล่านี้เป็นส่วนควบของหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยซึ่งเป็นภาระหลักที่กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องส่งมอบให้ลูกค้าตามสัญญา ดังนั้นกลุ่มบริษัทและบริษัทจึงบันทึกต้นทุนของรายการเหล่านี้เป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนขายอาคารชุด



### 3.2.2 สิ่งตอบแทนที่จ่ายให้ลูกค้า

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีการจ่ายค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน โอนหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยหรือจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางนิติบุคคลของโครงการอาคารชุดพักอาศัย โดยจ่ายแทนลูกค้าเมื่อลูกค้าจดทะเบียน โอนบ้านหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทพิจารณาว่ารายการเหล่านี้เป็นสิ่งตอบแทนที่จ่ายให้ลูกค้า ดังนั้นกลุ่มบริษัทและบริษัทจึงบันทึกรายการดังกล่าวเป็นส่วนหักจากมูลค่ารายได้จากการขายอาคารชุด

### 3.3 ต้นทุนขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

บริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิด (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ให้กับหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ขายได้ตามเกณฑ์พื้นที่ขายและพิจารณาประกอบกับราคาขายแล้วรับรู้เป็นต้นทุนขายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

### 3.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ได้แก่ เงินสดในมือและเงินฝากธนาคารไม่รวมเงินฝากธนาคารซึ่งมีกำหนดคืนเกินกว่า 3 เดือน และเงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน

### 3.5 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น แสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเปิดเผยไว้หมายเหตุข้อ 3.11

### 3.6 สินค้าคงเหลือ

สินค้านคงเหลือวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ต้นทุนของสินค้าคำนวณโดยใช้วิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ต้นทุนสินค้าประกอบด้วยราคาทุนที่ซื้อต้นทุนแปลงสภาพหรือต้นทุนอื่นเพื่อให้สินค้าอยู่ในสถานที่และสภาพปัจจุบัน

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติหักด้วยค่าใช้จ่ายที่จำเป็นโดยประมาณในการขาย

- 3.7 กลุ่มสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก  
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน และกลุ่มสินทรัพย์ที่ยกเลิกจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ในระดับสูงมากที่มูลค่าที่จะได้รับคืนส่วนใหญ่มาจากการขายมากกว่ามาจากการใช้สินทรัพย์นั้นต่อไป โดยมีเงื่อนไขว่าสินทรัพย์หรือกลุ่มสินทรัพย์นั้นต้องมีไว้พร้อมขายในสภาพปัจจุบัน ซึ่งขึ้นอยู่กับข้อตกลงที่เป็นปกติและถือปฏิบัติกันทั่วไปสำหรับการขายกลุ่มสินทรัพย์เหล่านั้น และการขายต้องมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ในระดับสูงมาก

หากกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายส่งผลให้บริษัทสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย บริษัทจะจัดประเภทรายการสินทรัพย์และหนี้สินของบริษัทย่อยเหล่านั้นเป็นสินทรัพย์และหนี้สินที่ถือไว้เพื่อขายเมื่อเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ โดยไม่คำนึงถึงว่าบริษัทยังคงมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยดังกล่าวหลังการขายหรือไม่

หากกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายเกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทร่วมหรือการร่วมค้า เงินลงทุนดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายเมื่อเป็นไปได้ค่อนข้างแน่และหยุดใช้วิธีส่วนได้เสียเมื่อจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนหรือส่วนประกอบของกลุ่มสินทรัพย์ที่ยกเลิกที่ถือไว้เพื่อขาย วัดมูลค่าด้วยจำนวนที่ต่ำกว่าระหว่างมูลค่าตามบัญชีกับมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย

- 3.8 ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค  
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภคแสดงในราคาทุนของแต่ละโครงการหรือมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับแล้วแต่อย่างไรก็ตามต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วยที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้างอาคารชุด ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการและต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะหยุดบันทึกต้นทุนการกู้ยืมเข้ามาเป็นต้นทุนเมื่อพร้อมที่จะขายหรือโครงการหยุดพัฒนา

- 3.9 ต้นทุนของสัญญา  
กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า เช่นค่านายหน้าในการขาย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในลักษณะเดียวกันเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ

### 3.10 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลาในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการกู้ยืมนั้น

### 3.11 เครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินรวมของกลุ่มบริษัท เมื่อกลุ่มบริษัทเป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของสัญญาของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการซื้อ การออกตราสารสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน (นอกจากสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน) เพิ่มหรือหักจากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินตามความเหมาะสม เมื่อรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก ต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการซื้อสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน รับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

#### 3.11.1 สินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่รับรู้ทั้งหมดวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือมูลค่ายุติธรรม ขึ้นอยู่กับการจัดประเภทรายการของสินทรัพย์ทางการเงิน

*การจัดประเภทรายการของสินทรัพย์ทางการเงิน*

สินทรัพย์ทางการเงินที่เข้าเงื่อนไขการวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

- สินทรัพย์ทางการเงินที่ถือครองตาม โมเดลธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์การถือครองสินทรัพย์ทางการเงินเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และ
- ข้อกำหนดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน ซึ่งทำให้เกิดกระแสเงินสดซึ่งเป็นการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่กำหนดไว้

สินทรัพย์ทางการเงินที่เข้าเงื่อนไขการวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

- สินทรัพย์ทางการเงินถูกถือตามโมเดลธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้สำเร็จทั้งรับกระแสเงินสดตามสัญญาและเพื่อขายสินทรัพย์ทางการเงิน
- ข้อกำหนดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน ซึ่งทำให้เกิดกระแสเงินสดซึ่งเป็นการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่กำหนดไว้

โดยปกติ สินทรัพย์ทางการเงินอื่นทั้งหมดวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มบริษัทปฏิบัติดังต่อไปนี้กับสินทรัพย์ทางการเงินที่เมื่อเลือกรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกแล้วไม่สามารถยกเลิกได้

ตราสารทุนที่เลือกกำหนดให้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก กลุ่มบริษัทอาจเลือกให้เงินลงทุนในตราสารทุนแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (เป็นรายตราสาร) ทั้งนี้เมื่อเลือกแล้วไม่สามารถยกเลิกได้

เงินลงทุนในตราสารทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมรวมต้นทุนการทำรายการ

รายการดังกล่าววัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมกับกำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและสำรองการวัดมูลค่าเงินลงทุนสะสม ผลสะสมกำไรหรือขาดทุนจะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่เป็นกำไรหรือขาดทุนเมื่อตัดจำหน่ายเงินลงทุนในตราสารทุน รายการดังกล่าวจะโอนไปกำไรสะสมแทน

เงินปันผลจากเงินลงทุนในตราสารทุนเหล่านี้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตาม TFRS 9 เว้นแต่เงินปันผลดังกล่าวจะแสดงอย่างชัดเจนว่าเป็นส่วนหนึ่งในการชดเชยต้นทุนของเงินลงทุน เงินปันผลรวมอยู่ในรายการรายได้ทางการเงินในกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มบริษัทเลือกกำหนดให้เงินลงทุนในตราสารทุนทั้งหมดที่ไม่ใช่ถือไว้เพื่อการค้า แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ณ วันที่นำ TFRS 9 มาปฏิบัติ ใช้ครั้งแรก

#### *การค้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน*

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนสำหรับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับ ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า ลูกหนี้การค้า และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา จำนวนเงินของ ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจะถูกลดมูลค่าใหม่ทุกวันที่รายงานเพื่อให้ สะท้อนการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงด้านเครดิตจากที่เคยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก ของเครื่องมือทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มบริษัทต้องรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุเสมอ สำหรับลูกหนี้การค้า สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา และลูกหนี้ตามสัญญาเช่า ผลขาดทุน ด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับสินทรัพย์ทางการเงินเหล่านี้ ประมาณการโดยใช้ ตารางการตั้งสำรองขึ้นอยู่กับข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ของกลุ่มบริษัทปรับปรุงด้วยปัจจัยเฉพาะของผู้กู้ยืม สภาพการณ์ทางเศรษฐกิจทั่วไป และการประเมินทิศทางทั้งในปัจจุบันและในอนาคต ณ วันที่รายงาน รวมถึงมูลค่า เงินตามเวลาตามความเหมาะสม

#### *การตัดรายการของสินทรัพย์ทางการเงิน*

กลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินเมื่อมีข้อมูลที่บ่งชี้ว่าลูกหนี้มีปัญหา ด้านการเงินอย่างร้ายแรงและไม่มีความเป็นไปได้ที่จะได้รับคืน เช่น เมื่อลูกหนี้อยู่ ระหว่างชำระบัญชี หรือล้มละลาย หรือคาดว่าจะไม่ได้รับชำระ สินทรัพย์ทางการเงิน ที่ถูกตัดรายการอาจขึ้นอยู่กับวิธีการบังคับภายใต้กระบวนการทวงถามของกลุ่ม บริษัทโดยใช้คำปรึกษาทางกฎหมายตามความเหมาะสม เงินที่ได้รับคืนรับรู้ในกำไร หรือขาดทุน

### *การวัดมูลค่าและการรับรู้รายการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น*

การวัดมูลค่าของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเป็นการคำนวณความน่าจะเป็นของการปฏิบัติผิดสัญญา ร้อยละของความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญา (เช่น ผลกระทบของความเสียหายหากมีการผิดสัญญา) และยอดหนี้เมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญา การประเมินคำนวณความน่าจะเป็นของการปฏิบัติผิดสัญญาและร้อยละของความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญาขึ้นอยู่กับข้อมูลในอดีตปรับปรุงด้วยการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต สำหรับยอดหนี้เมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินแสดงโดยมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ ณ วันที่รายงาน

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงิน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นประมาณการด้วยผลต่างระหว่างกระแสเงินสดตามสัญญาทั้งหมดซึ่งกลุ่มบริษัทต้องได้รับและกระแสเงินสดทั้งหมดซึ่งกลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเมื่อเริ่มแรก สำหรับลูกหนี้ตามสัญญาเช่า กระแสเงินสดที่ใช้เพื่อระบุผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นควรสอดคล้องกับกระแสเงินสดที่ใช้ในการวัดมูลค่าลูกหนี้ตามสัญญาเช่าตามที่กำหนดใน TFRS 16 เรื่อง สัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนจากการด้อยค่าในกำไรหรือขาดทุนสำหรับเครื่องมือทางการเงินทั้งหมดเพื่อปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีที่เกี่ยวข้องผ่านบัญชีค่าเผื่อผลขาดทุน

#### 3.11.2 หนี้สินทางการเงิน

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงหรือด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

#### *หนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย*

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



วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงเป็นวิธีการคำนวณราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สินทางการเงิน และปันส่วนดอกเบี้ยจ่ายตลอดช่วงระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงคือ อัตราที่ใช้ในการคิดลดประมาณการเงินสดจ่ายในอนาคต (รวมถึงค่าธรรมเนียม และต้นทุนในการรับและจ่ายทั้งหมด ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ต้นทุนการทำรายการ และส่วนเกินหรือส่วนลดมูลค่าอื่นๆ) ตลอดอายุที่คาดไว้ของ หนี้สินทางการเงินหรือ (ตามความเหมาะสม) ระยะเวลาที่สั้นกว่า เพื่อให้ได้ราคาทุน ตัดจำหน่ายของหนี้สินทางการเงิน

#### *การตัดรายการของหนี้สินทางการเงิน*

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงิน เฉพาะเมื่อภาระผูกพันของกลุ่มบริษัทได้มีการปฏิบัติตามแล้ว ได้มีการยกเลิก หรือสิ้นสุด ผลแตกต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินทางการเงินที่ตัดรายการและสิ่งตอบแทนที่จ่ายและค้างจ่ายรับรู้ในกำไร หรือขาดทุน

### 3.12 เงินลงทุน

เงินลงทุนในบริษัทย่อยแสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการด้วยราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) บริษัทจะบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าว เป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทมีอำนาจควบคุมทั้งทางตรงหรือทางอ้อม โดยอำนาจในการควบคุม หมายถึง อำนาจในการกำหนดนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานของกิจการ เพื่อให้ได้มาซึ่งประโยชน์จาก กิจกรรมของกิจการนั้น

### 3.13 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ ค่าเช่าหรือจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นหรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการหรือใช้ในการบริหารงาน

กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุน รวมถึงต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้อง และหลังจากนั้นกลุ่มบริษัทและบริษัทจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม ซึ่งมีการประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ได้มาโดยการซื้อ ประกอบด้วย ราคาซื้อและรายจ่ายทางตรงใด ๆ ที่เกี่ยวกับการจัดหาสินทรัพย์ ได้แก่ ค่าธรรมเนียมวิชาชีพสำหรับบริการทางกฎหมาย ค่าภาษีในการโอนสินทรัพย์ และต้นทุนในการทำรายการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่เกิดขึ้น

### 3.14 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

3.15 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยมแสดงด้วยราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ซึ่งจะมีการทดสอบการด้อยค่าเป็นประจำทุกปี โดยค่าเพื่อการด้อยค่าจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ค่าตัดจำหน่ายบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น จำนวนโดยวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่น ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจแสดงได้ดังนี้

โปรแกรมคอมพิวเตอร์

5 ปี

3.16 การรวมธุรกิจและค่าความนิยม

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

บริษัทบันทึกต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อธุรกิจเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่ต้นทุนดังกล่าวเกิดขึ้นและเมื่อได้รับบริการ

บริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของค่าความนิยมในราคาทุน ซึ่งเท่ากับต้นทุนการรวมธุรกิจส่วนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิของกิจการที่ได้มา

บริษัทแสดงค่าความนิยมหักค่าเพื่อการด้อยค่า โดยจะทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยมทุกปี หรือเมื่อใดก็ตามที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้น

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

### 3.17 ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ ประกอบด้วยจำนวนรวมของภาษีเงินได้ในปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

#### ภาษีเงินได้ในปัจจุบัน

ภาษีเงินได้ในปัจจุบัน คือ จำนวนภาษีเงินได้ที่ต้องชำระโดยคำนวณจากกำไรทางภาษีสำหรับปีกำไรทางภาษีแตกต่างจากกำไรที่แสดงในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเนื่องจากกำไรทางภาษีไม่ได้รวมรายการที่สามารถถือเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายทางภาษีในปีอื่นๆ และไม่ได้รวมรายการที่ไม่สามารถถือเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายทางภาษี ภาษีเงินได้ในปัจจุบันคำนวณโดยใช้อัตราภาษีที่บังคับใช้อยู่ ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน

#### ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นการรับรู้ผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินกับมูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สินที่ใช้ในการคำนวณกำไรทางภาษี (ฐานภาษี) กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวทุกรายการและรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากำไรทางภาษีจะมีจำนวนเพียงพอที่จะนำผลแตกต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์ได้ โดยมีกรอบทบทวนมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ในรายงาน สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกปรับลดลงเมื่อกำไรทางภาษีที่จะนำมาใช้ประโยชน์ลดลง การกลับรายการจะทำเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทและบริษัทจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบางส่วนหรือทั้งหมดมาใช้ประโยชน์ได้

กลุ่มบริษัทและบริษัทคำนวณมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีด้วยอัตราภาษีที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีหรือในปีที่คาดว่าจะจ่ายชำระหนี้สินภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่ หรือที่คาดได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน

รายการสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้ในปัจจุบันจะหักกลบกันได้เมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทมีสิทธิตามกฎหมายในการนำสินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าวมาหักกลบกัน กลุ่มบริษัทและบริษัทตั้งใจจะชำระหนี้สินดังกล่าวด้วยยอดสุทธิหรือตั้งใจจะรับชำระสินทรัพย์และหนี้สินในเวลาเดียวกันและทั้งสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกี่ยวข้องกับหน่วยงานการจัดเก็บภาษีเดียวกัน

กลุ่มบริษัทและบริษัทแสดงรายการค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้หรือรายได้ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับกำไรหรือขาดทุนไว้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกโดยตรงไปยังงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น ถ้าภาษีเงินได้ที่เกิดขึ้นนั้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

### 3.18 ผลประโยชน์พนักงาน

#### 3.18.1 ผลประโยชน์ระยะสั้น

กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกเงินสมทบกองทุนทดแทนเป็นค่าใช้จ่ายของรอบระยะเวลาบัญชี

กลุ่มบริษัทและบริษัทจ่ายเงินสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพโดยบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายของรอบระยะเวลาบัญชี

#### 3.18.2 ผลประโยชน์ระยะยาว

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งกลุ่มบริษัทและบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

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

ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

3.19 ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้เป็นหนี้สินในงบแสดงฐานะการเงินเมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทมีการผูกพันในปัจจุบัน ซึ่งเกิดจากเหตุการณ์ในอดีต และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะสูญเสียทรัพยากรที่มีประโยชน์เชิงเศรษฐกิจเพื่อจ่ายชำระภาระผูกพันดังกล่าว โดยสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันได้อย่างน่าเชื่อถือ

3.20 กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกรายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนดังนี้

3.20.1 รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

- รายการที่เกิดขึ้นระหว่างปีแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการหรืออัตราแลกเปลี่ยนตัวเฉลี่ยที่เหมาะสมสำหรับรอบระยะเวลาปัจจุบัน
- สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานแปลงค่าเป็นเงินบาท โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย
- กำไรหรือขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศที่เกิดจากการจ่ายชำระเงินและการแปลงค่ารับรู้เป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

3.20.2 หน่วยงานในต่างประเทศ

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



### 3.21 สัญญาเช่า

#### 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
- จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายชำระภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ
- ราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อ หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่ผู้เช่าจะใช้สิทธิเลือกนั้น
- การจ่ายชำระค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่าผู้เช่าจะใช้สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าแยกแสดงบรรทัดในงบแสดงฐานะการเงิน

การวัดมูลค่าภายหลังของหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยการเพิ่มมูลค่าตามบัญชีเพื่อสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่า (ใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง) และลดมูลค่าตามบัญชีเพื่อสะท้อนการชำระการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระ

กลุ่มบริษัทมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ (โดยการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้อง)  
เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้

- มีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า หรือมีเหตุการณ์สำคัญ หรือการเปลี่ยนแปลงในสถานการณ์ที่ส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกในการซื้อสินทรัพย์อ้างอิง ในกรณีดังกล่าวหนี้สินตามสัญญาเช่ามูลค่าใหม่โดยคิดลดการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ปรับปรุงโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับปรุง
- มีการเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดัชนีหรืออัตรา หรือการเปลี่ยนแปลงจำนวนเงินที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ ในกรณีดังกล่าวหนี้สินตามสัญญาเช่ามูลค่าใหม่โดยคิดลดการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ปรับปรุงโดยใช้อัตราคิดลดเดิม (เว้นแต่การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยลอยตัว ในกรณีดังกล่าวใช้อัตราคิดลดที่ปรับปรุง)
- มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าและหรือการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าไม่บันทึกเป็นสัญญาเช่าแยกต่างหาก ในกรณีนี้หนี้สินตามสัญญาเช่ามูลค่าใหม่ขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่าของสัญญาเช่าที่เปลี่ยนแปลงโดยคิดลดการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ปรับปรุงด้วยอัตราคิดลดที่ปรับปรุง ณ วันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญามีผล

กลุ่มบริษัทไม่มีรายการปรับใด ๆ ดังกล่าวแสดงในระหว่างงวด

สินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยการวัดมูลค่าเริ่มแรกกับหนี้สินตามสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าใด ๆ ที่จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเริ่มมีผล หักสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับใด ๆ และต้นทุนทางตรงเริ่มแรกใด ๆ การวัดมูลค่าภายหลังของสินทรัพย์สิทธิการใช้โดยใช้ราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม

เมื่อกลุ่มบริษัทมีประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นในการรื้อและการขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิง การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิงหรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงให้อยู่ในสภาพตามที่กำหนดไว้ในข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาเช่า ประมาณการดังกล่าวรับรู้และวัดมูลค่าตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 37 เรื่อง ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น เพื่ออธิบายต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ ต้นทุนรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่ต้นทุนเหล่านั้นเกิดขึ้นเพื่อผลิตสินค้าคงเหลือ

สินทรัพย์สิทธิการใช้คิดค่าเสื่อมราคาตลอดช่วงเวลาที่สูงกว่าของอายุสัญญาเช่าและอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หากสัญญาเช่าโอนความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงหรือราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ สะท้อนว่า กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้องคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้ การคิดค่าเสื่อมราคาเริ่ม ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล

สินทรัพย์สิทธิการใช้แสดงรวมอยู่ในรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในงบแสดงฐานะการเงิน

กลุ่มบริษัทปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 เรื่อง การค้ำค่าของสินทรัพย์ เพื่อประเมินว่าสินทรัพย์สิทธิการใช้ค้ำค่าหรือไม่และบันทึกสำหรับผลขาดทุนจากการค้ำค่าใด ๆ ที่ระบุได้ตามที่กล่าวในนโยบายเรื่อง “ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์”

#### กลุ่มบริษัทที่เป็นผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าซึ่งกลุ่มบริษัทเป็นผู้ให้เช่าจัดประเภทรายการเป็นสัญญาเช่าการเงินหรือดำเนินงานเมื่อเงื่อนไขของสัญญาเช่าโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของความเป็นเจ้าของให้แก่ผู้เช่า สัญญาดังกล่าวจัดประเภทรายการเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าอื่น ๆ ทั้งหมดจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

เมื่อกลุ่มบริษัทเป็นผู้ให้เช่าช่วง รายการดังกล่าวบันทึกสัญญาเช่าหลักและสัญญาเช่าช่วงเป็นสองสัญญาแยกจากกัน ผู้ให้เช่าช่วงจัดประเภทสัญญาเช่าช่วงเป็นสัญญาเช่าการเงินหรือสัญญาเช่าดำเนินงานโดยอ้างอิงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกิดขึ้นจากสัญญาเช่าหลัก

รายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการเจรจาและเข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานถูกรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เช่าและรับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

จำนวนเงินที่จะได้รับจากผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าการเงินรับรู้เป็นลูกหนี้ด้วยจำนวนที่เท่ากับเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า รายได้จากสัญญาเช่าการเงินปันส่วนตลอดวงบัญชีเพื่อสะท้อนถึงอัตราผลตอบแทนรายงวดของเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่าของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่า

เมื่อสัญญาที่ประกอบด้วยส่วนประกอบที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่า กลุ่มบริษัท นำมาตรวจสอบการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า เพื่อเป็นส่วน ข้อพิจารณาภายใต้สัญญากับแต่ละส่วนประกอบ

3.22 กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น

- กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปีด้วยจำนวน หุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ถือโดยบุคคลภายนอกที่ออกในระหว่างปี
- กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปีด้วยผลรวม ของจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในระหว่างปี กับจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญ ที่ออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้น (ใบสำคัญแสดงสิทธิ) ให้เป็นหุ้นสามัญ

3.23 การวัดมูลค่ายุติธรรม

ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของรายการสินทรัพย์หรือหนี้สินรายการใดรายการหนึ่ง กลุ่มบริษัท และบริษัทจะพิจารณาถึงลักษณะของสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น ซึ่งผู้ซื้อหรือผู้ขายในตลาด ที่ให้ประโยชน์สูงสุดจะนำมาพิจารณาในการกำหนดราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์ หรือ จะจ่ายเพื่อโอนหนี้สิน ณ วันที่วัดมูลค่า ไม่ว่าราคานั้นจะสามารถสังเกตได้โดยตรงหรือประมาณ มาจากเทคนิคการประเมินมูลค่า โดยมูลค่ายุติธรรมที่ได้เปิดเผยในงบการเงินจะถูกกำหนดลำดับชั้น เป็นระดับที่ 1 ระดับที่ 2 หรือระดับที่ 3 ตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ยุติธรรม ดังนี้

ระดับที่ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์ หรือหนี้สินอย่างเดียวกันและกิจการสามารถเข้าถึงตลาดนั้น ณ วันที่วัดมูลค่า

ระดับที่ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้ไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อมสำหรับสินทรัพย์นั้น หรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับที่ 1

ระดับที่ 3 เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น

3.24 การใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารและแหล่งข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการ

3.24.1 การใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารที่สำคัญในการกำหนดนโยบายบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทต้องอาศัยดุลยพินิจหลายประการในการกำหนดนโยบายการบัญชี ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างเป็นนัยสำคัญต่อการรับรู้รายการและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน โดยดุลยพินิจที่สำคัญในการกำหนดนโยบายการบัญชี มีดังต่อไปนี้

(1) สินทรัพย์ภายในได้รื้อการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทและบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ภายในได้รื้อการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้ เมื่อมีความเป็นไปได้ก่อนข้างแร่ว่าบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น โดยผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้พิจารณาจากจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลาเพื่อประมาณการจำนวนสินทรัพย์ภายในได้รื้อการตัดบัญชีที่กลุ่มบริษัทและบริษัทควรรับรู้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

(2) ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

มูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยโดยมีข้อสมมติหลายอย่าง รวมถึงอัตราคิดลด การเปลี่ยนแปลงของข้อสมมติเหล่านี้จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของประมาณการหนี้สินดังกล่าว

กลุ่มบริษัทและบริษัทได้พิจารณาอัตราคิดลดที่เหมาะสมในแต่ละปี ซึ่งได้แก่อัตราดอกเบี้ยที่ควรใช้ในการกำหนดมูลค่าปัจจุบันของประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะต้องจ่ายประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานในการพิจารณาอัตราคิดลดที่เหมาะสม กลุ่มบริษัทและบริษัทพิจารณาใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินที่ต้องจ่ายชำระผลประโยชน์ และมีอายุครบกำหนดใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องจ่ายชำระประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้อง ข้อมูลเพิ่มเติมได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 25

ต้นทุนบริการในอดีตที่เกี่ยวข้องกับการแก้ไขโครงการจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเมื่อการแก้ไขโครงการมีผลบังคับใช้

(3) การค้ำยค่า

ยอดสินทรัพย์คงเหลือตามบัญชีของกลุ่มบริษัทและบริษัทที่มีอายุการใช้งานที่แน่นอนจะทำการทดสอบการค้ำยค่าเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นอาจมีการค้ำยค่าสำหรับสินทรัพย์ที่ไม่มีอายุการใช้งานที่แน่นอน กลุ่มบริษัทและบริษัทจะทำการทดสอบการค้ำยค่าทุกปีหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นอาจมีการค้ำยค่า โดยการประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์

(4) การประเมินโมเดลธุรกิจ

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินขึ้นอยู่กับผลจากการทดสอบการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นและโมเดลธุรกิจ (กรุณาดูหัวข้อสินทรัพย์ทางการเงินในหมายเหตุข้อ 3.11) กลุ่มบริษัทพิจารณาโมเดลธุรกิจในระดับที่สะท้อนวิธีการจัดการกลุ่มของสินทรัพย์ทางการเงินที่ถูกบริหารร่วมกันเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์อย่างใดอย่างหนึ่งของธุรกิจ การประเมินนี้รวมถึงดุลยพินิจที่สะท้อนหลักฐานที่เกี่ยวข้องทั้งหมดรวมถึงวิธีการประเมินผลการดำเนินงานของสินทรัพย์และวิธีการวัดผลการดำเนินงาน ความเสี่ยงที่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของสินทรัพย์ และวิธีการบริหารจัดการสินทรัพย์ทางการเงินและวิธีการตอบแทนกับผู้จัดการสินทรัพย์ กลุ่มบริษัทติดตามสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นที่ถูกตัดรายการก่อนกำหนดเพื่อทำความเข้าใจเหตุผลสำหรับการตัดรายการและเหตุผลสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของธุรกิจสำหรับการถือสินทรัพย์หรือไม่ การติดตามเป็นส่วนหนึ่งของการประเมินอย่างต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทว่าโมเดลธุรกิจสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่เหลือยู่ถูกต้องอย่างเหมาะสมต่อไป และหากไม่เหมาะสมว่ามีการเปลี่ยนแปลงในโมเดลธุรกิจและเปลี่ยนแปลงทันทีกับการจัดประเภทรายการของสินทรัพย์เหล่านั้นหรือไม่ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวที่จำเป็นระหว่างรอบระยะเวลาที่นำเสนอ



3.24.2 แหล่งข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการ  
กลุ่มบริษัทและบริษัทมีประมาณการทางบัญชีซึ่งใช้ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ในอนาคต ถึงแม้ว่าการประมาณการของผู้บริหารได้พิจารณาอย่างสมเหตุสมผลภายใต้เหตุการณ์ ณ ขณะนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างไปจากประมาณการนั้น ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและข้อสมมติฐานที่มีความเสี่ยงอย่างเป็นสาระสำคัญที่อาจเป็นเหตุให้เกิดการปรับปรุงยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินในรอบระยะเวลาบัญชีหน้า มีดังนี้

(1) การวัดมูลค่ายุติธรรมและกระบวนการประเมินมูลค่า

กลุ่มบริษัทและบริษัทใช้ข้อมูลในตลาดที่สามารถสังเกตได้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของรายการสินทรัพย์หรือหนี้สิน กรณีที่ข้อมูลระดับที่ 1 ไม่สามารถหาได้ กลุ่มบริษัทและบริษัทจะว่าจ้างผู้ประเมินมูลค่าภายนอกที่ได้รับการรับรองมาเป็นผู้ประเมินมูลค่า เพื่อกำหนดเทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมรวมทั้งข้อมูลที่ต้องใช้

ข้อมูลเกี่ยวกับเทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินรายการต่าง ๆ ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 37.5

(2) การคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทประมาณการกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตจะคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนคำนึงภาษีเงินได้เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบัน ซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์ สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดรับโดยอิสระจากสินทรัพย์อื่น จะพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนรวมกับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่สินทรัพย์นั้นเกี่ยวข้องด้วย

(3) การด้อยค่าของค่าความนิยม

การประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยมจำเป็นต้องใช้การประมาณการมูลค่าจากการใช้ของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดซึ่งมีการปันส่วนค่าความนิยมให้ในการคำนวณมูลค่าจากการใช้นั้น ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้ประมาณกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดและคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดที่เหมาะสม หากกระแสเงินสดในอนาคตที่เกิดขึ้นจริงน้อยกว่าที่คาดการณ์ไว้ แสดงว่าอาจมีขาดทุนจากการด้อยค่าในจำนวนที่เป็นสาระสำคัญเกิดขึ้น

#### 4. การเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกระแสเงินสด

##### 4.1 รายการที่ไม่เกี่ยวข้องกับเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

##### 4.1.1 เจ้าหนี้ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวร

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
เจ้าหนี้ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวรยกมา				
ณ วันที่ 1 มกราคม	31,500	1,029,300	-	236,314
บวก ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวร	256,121,552	1,621,000,914	5,994,750	20,266,074
หัก รายการที่ไม่เกี่ยวข้องกับเงินสดอื่น	(5,491,453)	-	(5,491,453)	-
หัก ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวรส่วนที่ชำระด้วยเงินกู้ยืมระยะยาว	-	(373,467,157)	-	-
หัก ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวรส่วนที่จ่ายเป็นเงินสด	(250,625,599)	(1,248,531,557)	(503,297)	(20,502,388)
เจ้าหนี้ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวรยกไป				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	36,000	31,500	-	-

##### 4.1.2 เจ้าหนี้ค่าซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
เจ้าหนี้ค่าซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นยกมา				
ณ วันที่ 1 มกราคม	-	787,653	-	-
บวก ค่าซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	5,910,440	7,395,732	2,068,284	2,423,665
หัก ค่าซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นส่วนที่จ่ายเป็นเงินสด	(5,910,440)	(8,183,385)	(2,068,284)	(2,423,665)
เจ้าหนี้ค่าซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นยกไป				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	-	-	-	-

#### 4.1.3 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	1,760,884,124	1,587,632,758
<u>บวก</u> เงินสดจ่ายสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	72,800,000	168,000,000
<u>หัก</u> เงินสดรับชำระคืน	(43,179,412)	(800,000)
<u>บวก</u> กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	24,173,371	6,051,366
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันยกไป ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>1,814,678,083</u>	<u>1,760,884,124</u>

#### 4.1.4 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	467,588,815	475,102,955
<u>บวก</u> เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	200,100,000
<u>หัก</u> เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	(35,000,000)	(219,459,829)
<u>บวก</u> ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	47,096,325	11,845,689
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันยกไป ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>479,685,140</u>	<u>467,588,815</u>

#### 4.1.5 เงินกู้ยืมระยะสั้น

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
เงินกู้ยืมระยะสั้นยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	120,996,850	7,998,450	112,773,215	-
<u>บวก</u> เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้น	10,000,000	23,307,534	10,000,000	23,307,534
<u>บวก</u> ชำระคืนตัวแลกเงินด้วยการทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะสั้น	-	95,000,000	-	95,000,000
<u>หัก</u> เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น	-	(10,000,000)	-	(10,000,000)
<u>บวก</u> ค่าธรรมเนียมและดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้าตัดจำหน่าย	(24,601)	4,465,681	(24,601)	4,465,681
<u>บวก</u> ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	895,315	225,185	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นยกไป ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>131,867,564</u>	<u>120,996,850</u>	<u>122,748,614</u>	<u>112,773,215</u>

#### 4.1.6 เจ้าหนี้ค่าก่อสร้างและเงินกู้ยืมระยะยาว

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีรายการที่ไม่เกี่ยวกับเงินสดที่เกี่ยวข้องกับเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 8,929.66 ล้านบาท และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 เงินกู้ยืมระยะยาวซึ่งเป็นผลมาจากข้อตกลงและเงื่อนไขในการจ่ายชำระเงินตามสัญญาก่อสร้าง เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 2,791.77 ล้านบาท ทั้งนี้เจ้าหนี้ค่าก่อสร้างและเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวเป็นรายการที่ไม่เกี่ยวกับเงินสดของที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค และอาคารระหว่างก่อสร้าง (2564 : ไม่มี)

#### 4.2 การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

							(หน่วย : บาท)
	ยอดต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	กระแสเงินสดจาก กิจกรรมจัดหาเงิน		งบการเงินรวม การเปลี่ยนแปลงที่ไม่ใช่เงินสด			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
		เงินสดรับ	เงินสดจ่าย	ขาดทุนจากอัตรา แลกเปลี่ยนที่ยัง ไม่เกิดขึ้น	ตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยจ่าย ล่วงหน้า/ รอตัดบัญชี	อื่น ๆ	
หุ้นกู้ระยะสั้น	1,991,017,063	-	(47,000,000)	-	-	6,274,671	1,950,291,734
เงินกู้ยืมระยะสั้น	120,996,850	10,000,000	-	-	(24,601)	895,315	131,867,564
ตั๋วแลกเงิน	389,454,054	-	(65,000,000)	-	(847,858)	-	323,606,196
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาว							
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	-	136,044,216	136,044,216
หนี้สินตามสัญญาเช่า	252,064,220	-	(90,689,727)	-	12,312,077	327,897,119	501,583,689
หุ้นกู้ระยะยาว	1,895,162,666	-	(378,700,000)	-	-	4,825,183	1,521,287,849
เงินกู้ยืมระยะยาว	369,114,549	-	(201,242,457)	-	-	(167,872,092)	-
รวม	5,017,809,402	10,000,000	(782,632,184)	-	11,439,618	308,064,412	4,564,681,248

							(หน่วย : บาท)
	ยอดต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	กระแสเงินสดจาก กิจกรรมจัดหาเงิน		งบการเงินรวม การเปลี่ยนแปลงที่ไม่ใช่เงินสด			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
		เงินสดรับ	เงินสดจ่าย	ขาดทุนจากอัตรา แลกเปลี่ยนที่ยัง ไม่เกิดขึ้น	ตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยจ่าย ล่วงหน้า/ 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
รวม	16,551,797,060	2,156,770,148	(3,864,329,909)	285,297,287	64,797,147	(10,176,522,331)	5,017,809,402

							(หน่วย : บาท)
งบการเงินเฉพาะกิจการ							
ยอดต้นปี ณ วันที่	กระแสเงินสด		การเปลี่ยนแปลงที่ไม่ใช่เงินสด			ยอดคงเหลือ ณ วันที่	
1 มกราคม	จากกิจกรรมจัดหาเงิน					31 ธันวาคม	
2564	เงินสดรับ	เงินสดจ่าย	ขาดทุนจากอัตรา แลกเปลี่ยนที่ยัง ไม่เกิดขึ้น	ตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยจ่าย ล่วงหน้า/ รอตัดบัญชี	อื่น ๆ	2564	
หุ้นกู้ระยะสั้น	1,991,017,063	-	(47,000,000)	-	6,274,671	1,950,291,734	
เงินกู้ยืมระยะสั้น	112,773,215	10,000,000	-	(24,601)	-	122,748,614	
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	467,588,815	-	(35,000,000)	47,096,325	-	479,685,140	
ตั๋วแลกเงิน	389,454,054	-	(65,000,000)	-	(847,858)	323,606,196	
หนี้สินตามสัญญาเช่า	242,869,322	-	(14,402,816)	-	12,877,129	16,949,799	
หุ้นกู้ระยะยาว	1,895,162,666	20,000,000	(378,700,000)	-	4,825,183	1,541,287,849	
รวม	5,098,865,135	30,000,000	(540,102,816)	47,096,325	(213,293,982)	4,434,569,332	

							(หน่วย : บาท)
งบการเงินเฉพาะกิจการ							
ยอดต้นปี ณ วันที่	กระแสเงินสด		การเปลี่ยนแปลงที่ไม่ใช่เงินสด			ยอดคงเหลือ ณ วันที่	
1 มกราคม	จากกิจกรรมจัดหาเงิน					31 ธันวาคม	
2563	เงินสดรับ	เงินสดจ่าย	ขาดทุนจากอัตรา แลกเปลี่ยนที่ยัง ไม่เกิดขึ้น	ตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยจ่าย ล่วงหน้า/ รอตัดบัญชี	อื่น ๆ	2563	
หุ้นกู้ระยะสั้น	-	1,960,856,388	-	-	30,160,675	1,991,017,063	
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	23,307,534	(10,000,000)	-	4,465,681	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	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	
รวม	5,286,375,987	2,356,870,148	(2,668,026,185)	11,845,689	62,055,646	5,098,865,135	

## 5. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย

				(หน่วย : บาท)
งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	
31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	
2564	2563	2564	2563	
เงินสด	194,995	3,676,416	40,000	36,718
เงินฝากออมทรัพย์	961,997,798	356,650,208	379,661,016	91,250,389
เงินฝากกระแสรายวัน	9,723,882	28,001,840	9,693,882	28,619,820
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	971,916,675	388,328,464	389,394,898	119,906,927

## 6. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2564	2563	2564	2563
<b>ลูกหนี้การค้า</b>				
ลูกหนี้การค้า - บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (ดูหมายเหตุข้อ 33.5)	98,304,648	98,304,648	-	-
ลูกหนี้การค้า - อื่นๆ	43,194,481	62,127,575	-	-
รวมลูกหนี้การค้า	141,499,129	160,432,223	-	-
<b>ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น</b>				
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	5,617,720	28,184,955	1,221,489	2,487,410
เงินทดรองจ่าย	56,116,218	18,416,880	38,174,908	3,366,766
เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้า	127,974,895	483,950,651	-	-
เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	229,314,951	253,574,092	15,989,492	17,124,676
ลูกหนี้อื่น - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ดูหมายเหตุข้อ 33.5)	1,732,794	-	119,889,340	50,991,163
ลูกหนี้อื่น - บริษัทอื่น	150,157,446	119,833,487	-	-
ดอกเบี้ยค้างรับ - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ดูหมายเหตุข้อ 33.5)	-	-	124,350,890	350,880,744
ภาษีซื้อรอขอคืน	50,829,607	577,485,738	1,196,206	264,175
ภาษีซื้อที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	10,096,574	6,517,178	493,806	284,820
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่ายรอขอคืน	43,149,486	28,616,803	24,887,496	28,042,615
เงินมัดจำค่าซื้อสินทรัพย์	6,762,150	7,348,117	6,762,150	7,348,117
ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุน (ดูหมายเหตุข้อ 10 และข้อ 33.5)	140,250,000	-	-	-
อื่นๆ	4,020,765	6,633,581	1,140,154	375,651
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	967,521,735	1,690,993,705	334,105,931	461,166,137

สำหรับลูกหนี้การค้า กลุ่มบริษัทได้ใช้วิธีการอย่างง่ายตาม TFRS9 เพื่อวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ กลุ่มบริษัทพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากรายการเหล่านี้โดยใช้ตารางการตั้งสำรองซึ่งประมาณการจากประสบการณ์การขาดทุนด้านเครดิตในอดีต โดยพิจารณาจากสถานการณ์ที่เกินกำหนดชำระของลูกหนี้และปรับปรุงเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพปัจจุบัน และการประมาณการภาวะเศรษฐกิจในอนาคตตามความเหมาะสม ดังนั้นข้อมูลความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์เหล่านี้จึงถูกนำเสนอโดยพิจารณาจากสถานะที่เกินกำหนดชำระในรูปแบบตารางการตั้งสำรอง



ลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม สามารถวิเคราะห์ตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2564	2563	2564	2563
ลูกหนี้การค้า				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	127,706,047	155,709,531	-	-
เกินกำหนดชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	13,793,082	4,396,127	-	-
3 - 6 เดือน	-	326,565	-	-
รวมลูกหนี้การค้า	141,499,129	160,432,223	-	-

## 7. สินค้ำคงเหลือ

สินค้ำคงเหลือ ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวม	
	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2564	2563
อาหารและเครื่องดื่ม	-	25,812,876
สินค้าอื่นและวัสดุสิ้นเปลือง	-	7,446,124
รวมสินค้ำคงเหลือ	-	33,259,000

## 8. ต้นทุนของสัญญา

ต้นทุนของสัญญา ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวม	
	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2564	2563
ยอดต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม	304,760,154	308,736,672
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	58,513,093	97,518,597
ลดลงระหว่างปี	(157,262,199)	(101,495,115)
ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม	206,011,048	304,760,154

9. ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค

ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2564	2563	2564	2563
ที่ดิน	553,771,241	553,771,242	553,771,241	553,771,242
ค่าก่อสร้างและอื่นๆ	6,491,137,814	6,788,684,450	57,495,061	54,703,590
ต้นทุนการกู้ยืม	1,161,642,483	1,062,990,183	83,235	83,235
รวมที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่าง ก่อสร้างและสาธารณูปโภค	8,206,551,538	8,405,445,875	611,349,537	608,558,067
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและ สาธารณูปโภคที่บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายและ ได้รวมในบัญชีต้นทุนขาย				
- ต้นทุนขายอาคารชุด	1,608,227,215	1,559,722,217	-	-

กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันวงเงิน  
สินเชื่อและการออกหุ้นกู้ (ดูหมายเหตุข้อ 21 และข้อ 24.4) โดยมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2564	2563	2564	2563
มูลค่าตามบัญชีสุทธิ	8,194	8,393	599	596

**10. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนหรือกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก**

เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2564 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ได้มีมติเห็นชอบให้บริษัท แลนด์มาร์ค โฮเทลส์ จำกัด (“LH”) (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยโดยตรงที่บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 70 ของหุ้นทั้งหมด) ขายหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัทที่จะจัดตั้งขึ้นใหม่ 2 บริษัท เพื่อรองรับการเข้าซื้อและการรับโอนสินทรัพย์เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพฯ และโรงแรมโพธิ์ชัยชั้นใต้ดิน กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ทั้งหมดจาก LH โดย LH จะนำเงินที่ได้จากรายการดังกล่าวไปจ่ายชำระหนี้ค่าก่อสร้าง (ดูหมายเหตุข้อ 21)

ต่อมาในเดือนสิงหาคม 2564 LH ได้ทำสัญญาให้เช่าอาคารระยะยาว และสัญญาซื้อขายสินทรัพย์กับบริษัท เออร์เบิน รีสอร์ท โฮเทล จำกัด (“URH”) และบริษัท วอเตอร์ฟรอนท์ โฮเทล จำกัด (“WFH”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่มีการจัดตั้งขึ้นเพื่อรองรับการทำรายการดังกล่าว โดยได้ดำเนินการขายสินทรัพย์ และ โอนสินทรัพย์ และหนี้สินส่วนใหญ่ของธุรกิจโรงแรมให้กับบริษัทย่อยทั้ง 2 บริษัทแล้วในเดือนกันยายน 2564 ทั้งนี้ LH มีภาษีที่ถูกหัก ณ ที่จ่ายจากการให้เช่าอาคารดังกล่าวจำนวน 350 ล้านบาท ซึ่งแสดงเป็นส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันในงบแสดงฐานะการเงินรวมของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

นอกจากนั้น ในเดือนสิงหาคม 2564 LH ได้ทำสัญญาให้กู้ยืมเงินแก่ URH และ WFH จำนวนรวม 5,000 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยตามที่ตกลงกัน ต่อมาเมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2564 WFH และ URH ได้เบิกเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่ง รวม 3,000 ล้านบาท โดยนำเงินดังกล่าวมาจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจาก LH ในวันเดียวกัน

ในเดือนพฤศจิกายนและธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทได้ดำเนินการขายหุ้นสามัญรวมร้อยละ 76 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของ WFH และ URH ซึ่งคิดเป็นมูลค่ารวม 4,180 ล้านบาท โดยรับชำระเงินค่าหุ้นแล้วจำนวน 4,039.75 ล้านบาท สำหรับส่วนที่เหลืออีก 140.25 ล้านบาท (ดูหมายเหตุข้อ 6) จะได้รับชำระหลังจากบรรลุเงื่อนไขตามสัญญาภายในระยะเวลาอันใกล้

เพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 เรื่อง สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก กลุ่มบริษัทแสดงสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายโรงแรม เป็นรายการแยกต่างหากภายใต้หัวข้อ “สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนหรือกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย” ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และแยกแสดงผลการดำเนินงานของส่วนงานธุรกิจโรงแรมเป็น “ขาดทุนสำหรับปีจากการดำเนินงานที่ยกเลิก” ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จก่อนรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนหรือกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิกมีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย : บาท)
งบการเงินรวม	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
2564	
สินทรัพย์	
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	1,346,428,333
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนหรือกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	1,346,428,333

	(หน่วย : บาท)	
งบการเงินรวม		
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
31 ธันวาคม		
2564	2563	
รายได้รวม	361,378,925	257,213,178
ค่าใช้จ่ายรวม	(971,369,014)	(1,351,542,911)
ขาดทุนสำหรับปีจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	(609,990,089)	(1,094,329,733)

#### 11. เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน

เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)	
งบการเงินรวม		
ณ วันที่	ณ วันที่	
31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	
2564	2563	
เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกันสำหรับบริการรับชำระเงิน	209,907	209,492
เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 22)	1,193	70,598,613
รวมเงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน	211,100	70,808,105

## 12. สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)	
งบการเงินรวม	
และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
ณ วันที่	ณ วันที่
31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
2564	2563
มูลค่ายุติธรรม	
เงินลงทุนในตราสารทุนที่เลือกกำหนดให้แสดงด้วย	
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	
ตราสารทุนในความต้องการของตลาด	
หุ้นสามัญ	200,510,958 102,551,406
หน่วยทรัสต์	42,600,000 41,100,000
รวมสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	243,110,958 143,651,406

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นที่เกิดขึ้นในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

(หน่วย : บาท)	
งบการเงินรวม	
และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
2564	2563
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม	143,651,406 169,310,676
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	99,459,552 (25,659,270)
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม	243,110,958 143,651,406

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 บริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญบางส่วนและเงินลงทุนในหน่วยทรัสต์ทั้งหมดจำนวน 127.75 ล้านบาท และ 84.65 ล้านบาท ตามลำดับ เพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันการออกหุ้นกู้ระยะยาว และได้จำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญบางส่วนจำนวน 104.80 ล้านบาท และ 53.60 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะสั้น

### 13. ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2564	2563
การรับชำระตามสัญญาเช่าโดยไม่คิดลด		
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 (ดูหมายเหตุข้อ 33.5)	-	226,426,328

ในเดือนสิงหาคม 2564 บริษัท ได้ยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวกับบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ซึ่งเป็นผลมาจากการจำหน่ายธุรกิจโรงแรม (ดูหมายเหตุข้อ 10)

### 14. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

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

ต่อมาเมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2564 บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด ได้ทำข้อตกลงยกเลิกสัญญาเช่ากับผู้เช่า โดยในการยกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าว บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด จะได้รับค่าตอบแทนจำนวนหนึ่ง โดยในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด ได้รับชำระเงินค่าตอบแทนบางส่วนแล้วจำนวน 4.00 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง (ดูหมายเหตุข้อ 22) ส่วนที่เหลือจะทยอยได้รับชำระภายในปี 2565 ตามที่ระบุไว้ในสัญญา ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทได้รับรู้รายได้ค่าตอบแทนดังกล่าวในบัญชีรายได้อื่นในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 276.99 ล้านบาท และบันทึกเงินค้างรับในบัญชีลูกหนี้หมุนเวียนอื่นในงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ปัจจุบันผู้เช่าเดิมอยู่ระหว่างการปรับปรุงสถานที่เช่าเพื่อส่งมอบคืนพื้นที่แก่บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด โดยในขณะเดียวกันทางบริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด อยู่ระหว่างการพิจารณาและเจรจาสำหรับโอกาสทางธุรกิจใหม่ในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว



ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2563 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวได้มีการประเมินราคาใหม่ โดยผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นจำนวน 18.48 ล้านบาท สเตอร์ลิง (ราคาดังกล่าวรวมต้นทุนในการทำรายการจำนวน 1.33 ล้านบาทสเตอร์ลิงแล้ว)

ในเดือนกันยายน 2564 คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ของแผนธุรกิจสำหรับที่ดินแปลงหนึ่ง จากแผนธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นการถือครองเพื่อหาประโยชน์จากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์ ดังนั้นบริษัทจึงได้โอนเปลี่ยนประเภทที่ดินแปลงดังกล่าวจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยรับรู้ส่วนต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรมและราคาตามบัญชีในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่นในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 655.55 ล้านบาท และเป็นส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ในส่วนของผู้ถือหุ้น

รายการกระทบยอดของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวม	
	2564	2563
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม	743,031,438	743,970,530
บวก โอนเปลี่ยนประเภทจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,022,816,000	-
หัก ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	(22,111,925)
บวก ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าเงินตราต่างประเทศ	82,134,790	21,172,833
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม	1,847,982,228	743,031,438

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม	-	-
บวก โอนเปลี่ยนประเภทจากที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	1,022,816,000	-
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม	1,022,816,000	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด ได้จัดจำหน่ายที่ดินและอาคารดังกล่าว เพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินต่างประเทศแห่งหนึ่ง (ดูหมายเหตุข้อ 22)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทได้จัดจำหน่ายที่ดินซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 1,022.82 ล้านบาท รวมทั้ง ส่วนควบและส่วนต่อเติมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะถูกสร้างในอนาคตเพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน การออกหุ้นกู้ระยะยาว (ดูหมายเหตุข้อ 24.1)

รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นซึ่งเกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวม	
	สำหรับปี	
	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2564	2563
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		
รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	5,126,570	47,910,364
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรงที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์		
เพื่อการลงทุนซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับปี	4,306,214	2,862,952
ผลกำไรจากการตีราคาสินทรัพย์ใหม่	655,549,976	-
	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปี	
	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2564	2563
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		
ผลกำไรจากการตีราคาสินทรัพย์ใหม่	655,549,976	-

## 15. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

### ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ประกอบด้วย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย : บาท)					
ประเภทสินทรัพย์	ยอดคงเหลือ	เพิ่มขึ้น	งบการเงินรวม		ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่		ขาย/	โอนเข้า (ออก)	ณ วันที่
	31 ธันวาคม		ตัดจำหน่าย		31 ธันวาคม
	2563				2564
ราคาทุน					
ที่ดิน	1,635,747,577	-	-	(203,378,530)	1,432,369,047
อาคารและอุปกรณ์โรงแรม	10,098,158,277	236,987,071	(10,335,145,348)	-	-
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	17,477,799	94,785	(3,480,569)	-	14,092,015
สินทรัพย์สิทธิการใช้อาคาร	22,305,029	-	(4,190,170)	-	18,114,859
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	137,526,441	9,689,078	(371,764)	3,316,724	150,160,479
เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์	38,755,580	1,575,604	(18,762,775)	(13,985,641)	7,582,768
สินทรัพย์สิทธิการใช้เครื่องใช้สำนักงาน และอุปกรณ์	208,924	-	-	-	208,924
คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์	-	367,642	-	10,652,643	11,020,285
อุปกรณ์อื่น	1,244,801	1,915,919	(374,174)	16,274	2,802,820
ยานพาหนะ	250,000	-	-	-	250,000
สินทรัพย์สิทธิการใช้ยานพาหนะ	22,982,467	5,491,453	-	-	28,473,920
รวม	11,974,656,895	256,121,552	(10,362,324,800)	(203,378,530)	1,665,075,117
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	(14,585,279)	(740,740)	2,512,656	99,189	(12,714,174)
สินทรัพย์สิทธิการใช้อาคาร	(6,122,339)	(5,773,158)	2,444,267	-	(9,451,230)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(128,456,076)	(4,591,740)	240,151	(3,222,216)	(136,029,881)
เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์	(22,596,989)	(1,933,500)	6,955,662	10,972,125	(6,602,702)
สินทรัพย์สิทธิการใช้เครื่องใช้สำนักงาน และอุปกรณ์	(100,284)	(100,284)	-	-	(200,568)
อุปกรณ์อื่น	-	(1,018,362)	-	(7,749,630)	(8,767,992)
คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์	(348,334)	(492,802)	43,350	-	(797,786)
ยานพาหนะ	(249,999)	-	-	-	(249,999)
สินทรัพย์สิทธิการใช้ยานพาหนะ	(7,932,800)	(8,301,067)	-	-	(16,233,867)
รวม	(180,392,100)	(22,951,653)	12,196,086	99,468	(191,048,199)
อาคารระหว่างก่อสร้าง	139,585,523	-	(89)	-	139,585,434
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์	(739,898,310)	(101,751,814)	841,650,124	-	-
รวมที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	11,193,952,008				1,613,612,352

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ได้ส่งผลกระทบเป็นวงกว้างต่อการประกอบกิจการโรงแรมทั่วโลก บริษัท แลนด์มาร์ค โฮเทลส์ จำกัด (“บริษัทย่อย”) ก็ได้รับผลกระทบเช่นเดียวกัน ประกอบกับในระหว่างปี 2563 การก่อสร้างโรงแรมของบริษัทย่อยมีความล่าช้าไปมากจนเกือบจะแล้วเสร็จ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีภาระหนี้จากการก่อสร้างดังกล่าวคงเหลือเป็นจำนวน 11,185.53 ล้านบาท (ดูหมายเหตุข้อ 21) ทำให้กลุ่มบริษัทมีภาระดอกเบี้ยเป็นจำนวนมาก ดังนั้นเพื่อเป็นการลดภาระดอกเบี้ยและเพิ่มสภาพคล่อง อีกทั้งเพื่อรองรับแผนการสำหรับการขยายธุรกิจและการดำเนินโครงการในอนาคตของกลุ่มบริษัท ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2563 จึงมีมติอนุมัติเห็นสมควรเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติเข้าทำรายการจำหน่ายสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับส่วนงานธุรกิจโรงแรมของบริษัทย่อยดังกล่าว และได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นแล้วเมื่อวันที่ 18 มกราคม 2564

ทั้งนี้กลุ่มบริษัทและผู้เสนอซื้อได้มีการลงนามข้อตกลงในบันทึกความเข้าใจเกี่ยวกับการจำหน่ายสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับส่วนงานธุรกิจโรงแรมดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2563 โดยมีการกำหนดราคาขายและเงื่อนไขที่สำคัญต่าง ๆ ภายใต้นี้ความเข้าใจดังกล่าว

ดังนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทได้พิจารณาประมาณการค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับส่วนงานธุรกิจโรงแรม ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์ โดยพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับส่วนงานธุรกิจโรงแรมจากมูลค่ายุติธรรมหักด้วยต้นทุนในการจำหน่ายเนื่องจากเป็นกระแสเงินสดสุทธิที่จะได้รับการสินทรัพย์นั้นเป็นสำคัญตามแผนการจำหน่ายสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับส่วนงานธุรกิจโรงแรมดังกล่าวข้างต้น โดยผู้บริหารได้ทำการทดสอบการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับส่วนงานธุรกิจโรงแรมดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และได้รับรู้ประมาณการค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายในงบการเงินรวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 739.90 ล้านบาท ซึ่งผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวถือเป็นผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีได้ในอนาคต ดังนั้นกลุ่มบริษัทจึงได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรายการดังกล่าวจำนวน 205.79 ล้านบาท ส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนสุทธิรายการดังกล่าวในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 534.11 ล้านบาท ทั้งนี้ ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทเห็นว่าภาระที่จะเข้าทำรายการดังกล่าวจะทำให้กลุ่มบริษัทสามารถลดภาระดอกเบี้ยที่เกิดจากเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น ต่อมาในปี 2564 กลุ่มบริษัทได้เข้าทำรายการจำหน่ายสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับส่วนงานธุรกิจโรงแรมดังกล่าวแล้ว (ดูหมายเหตุข้อ 10)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย : บาท)

ประเภทสินทรัพย์	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	การเปลี่ยนแปลงจาก การนำมาตรฐานการ รายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเข้ามา ใช้เป็นครั้งแรก	งบการเงินรวม			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
			เพิ่มขึ้น	ขาย/ ตัดจำหน่าย	โอนเข้า (ออก)	
<b>ราคาทุน</b>						
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
สินทรัพย์สิทธิการใช้เครื่องใช้สำนักงาน และอุปกรณ์	-	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
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>						
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)
สินทรัพย์สิทธิการใช้เครื่องใช้สำนักงาน และอุปกรณ์	-	-	(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
						<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม</b>
						<b>2564                      2563</b>
ค่าเสื่อมราคา						22,951,653                      31,025,333

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย : บาท)

ประเภทสินทรัพย์	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ยอดคงเหลือ	เพิ่มขึ้น	ขาย/	โอนเข้า (ออก)	ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่		ตัดจำหน่าย		ณ วันที่
	31 ธันวาคม				31 ธันวาคม
	2563				2564
ราคาทุน					
ที่ดิน	1,635,747,577	-	-	(203,378,530)	1,432,369,047
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	17,477,799	94,785	(3,480,569)	-	14,092,015
สินทรัพย์สิทธิการใช้อาคาร	22,305,029	-	(4,190,170)	-	18,114,859
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	9,966,193	34,386	(60,220)	-	9,940,359
เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์	15,953,873	6,484	-	(10,668,917)	5,291,440
คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์	-	367,642	-	10,652,643	11,020,285
อุปกรณ์อื่น	-	-	(13,054)	16,274	3,220
สินทรัพย์สิทธิการใช้เครื่องใช้สำนักงาน					
และอุปกรณ์	208,924	-	-	-	208,924
ยานพาหนะ	250,000	-	-	-	250,000
สินทรัพย์สิทธิการใช้ยานพาหนะ	7,686,167	5,491,453	-	-	13,177,620
รวม	1,709,595,562	5,994,750	(7,744,013)	(203,378,530)	1,504,467,769
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	(14,585,279)	(740,740)	2,512,656	99,189	(12,714,174)
สินทรัพย์สิทธิการใช้อาคาร	(6,122,339)	(5,773,157)	2,444,266	-	(9,451,230)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(3,500,194)	(2,008,799)	53,238	-	(5,455,755)
เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์	(12,360,607)	(57,171)	-	7,749,909	(4,667,869)
คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์	-	(1,018,362)	-	(7,749,630)	(8,767,992)
อุปกรณ์อื่น	-	(276)	-	-	(276)
สินทรัพย์สิทธิการใช้เครื่องใช้สำนักงาน					
และอุปกรณ์	(100,284)	(100,284)	-	-	(200,568)
ยานพาหนะ	(249,999)	-	-	-	(249,999)
สินทรัพย์สิทธิการใช้ยานพาหนะ	(2,834,034)	(3,202,300)	-	-	(6,036,334)
รวม	(39,752,736)	(12,901,089)	5,010,160	99,468	(47,544,197)
อาคารระหว่างก่อสร้าง	139,585,523	-	(89)	-	139,585,434
รวมที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,809,428,349				1,596,509,006





16. สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม ประกอบด้วย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย : บาท)				
	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ	เพิ่มขึ้น	ขาย/	ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่		ตัดจำหน่าย	ณ วันที่
	31 ธันวาคม			31 ธันวาคม
	2563			2564
ราคาทุน				
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	13,755,285	398,872	(6,743,688)	7,410,469
รวม	13,755,285	398,872	(6,743,688)	7,410,469
ค่าตัดจำหน่ายสะสม				
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	(7,765,007)	(1,107,240)	2,183,369	(6,688,878)
รวม	(7,765,007)	(1,107,240)	2,183,369	(6,688,878)
โปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง	22,005,170	5,511,568	(16,684,843)	10,831,895
รวมสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม	27,995,448			11,553,486

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

	งบการเงินรวม			(หน่วย : บาท)
	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

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2564	2563
ค่าตัดจำหน่าย	1,107,240	1,691,618

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย : บาท)				
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	งบการเงินเฉพาะกิจการ เพิ่มขึ้น	ขาย/ ตัดจำหน่าย	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
<b>ราคาทุน</b>				
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	6,732,996	8,818	-	6,741,814
รวม	6,732,996	8,818	-	6,741,814
<b>ค่าตัดจำหน่ายสะสม</b>				
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	(5,679,190)	(424,874)	-	(6,104,064)
รวม	(5,679,190)	(424,874)	-	(6,104,064)
โปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง	6,308,279	2,059,466	-	8,367,745
รวมสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม	7,362,085			9,005,495

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย : บาท)				
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	งบการเงินเฉพาะกิจการ เพิ่มขึ้น	ขาย/ ตัดจำหน่าย	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
<b>ราคาทุน</b>				
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	6,732,996	-	-	6,732,996
รวม	6,732,996	-	-	6,732,996
<b>ค่าตัดจำหน่ายสะสม</b>				
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

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2564	2563
ค่าตัดจำหน่าย	424,874	645,634

ราคาทุนของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยมซึ่งหักค่าตัดจำหน่ายสะสมทั้งจำนวนแล้วแต่ยังคงใช้งานอยู่ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 5.13 ล้านบาท และ 4.65 ล้านบาท ตามลำดับ และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ราคาทุนของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยมซึ่งหักค่าตัดจำหน่ายสะสมทั้งจำนวนแล้วแต่ยังคงใช้งานอยู่มีจำนวน 5.07 ล้านบาท และ 4.59 ล้านบาท ตามลำดับ

17. สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี/ภาษีเงินได้นิติบุคคล

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกิดขึ้นระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	รายการที่รับรู้ ในกำไรหรือขาดทุน	รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	
<b>สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>				
ค่าเผื่อนี้สงตั้งจะสูญ	5,850,390	-	-	5,850,390
ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์	205,793,510	(60,447,003)	-	145,346,507
หนี้สินตามสัญญาเช่า	(847,702)	1,154,071	-	306,369
ต้นทุนของสัญญา	(40,470,606)	13,798,981	-	(26,671,625)
กำไรจากการขายอาคารชุดภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	(380,441,780)	(310,788,015)	-	(691,229,795)
ผลขาดทุนจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้				
วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	43,125,172	-	(19,891,910)	23,233,262
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	(163,887,494)	(163,887,494)
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	7,537,314	(2,469,388)	(1,263,096)	3,804,830
<b>รวม</b>	<b>(159,453,702)</b>	<b>(358,751,354)</b>	<b>(185,042,500)</b>	<b>(703,247,556)</b>
<b>การแสดงรายการในงบแสดงฐานะการเงิน</b>				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	52,026,395			-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(211,480,097)			(703,247,556)
<b>รวม</b>	<b>(159,453,702)</b>			<b>(703,247,556)</b>

(หน่วย : บาท)					
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ผลกระทบ สะสมจากการ นำมาตราฐาน การรายงานทาง การเงิน ฉบับที่ 16 มาใช้ครั้งแรก	งบการเงินรวม รายการที่รับรู้ ในกำไรหรือ ขาดทุน	รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี					
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	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)
ผลขาดทุนจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้ วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	39,118,318	-	-	4,006,854	43,125,172
กำไรจากการขายอาคารชุดภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	(45,058,816)	-	(335,382,964)	-	(380,441,780)
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					
สินทรัพย์ภาษีเงิน ได้รอการตัดบัญชี	47,956,660				52,026,395
หนี้สินภาษีเงิน ได้รอการตัดบัญชี	(86,189,630)				(211,480,097)
รวม	(38,232,970)				(159,453,702)

</

(หน่วย : บาท)					
งบการเงินเฉพาะกิจการ					
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ผลกระทบ สะสมจากการ นำมาตรฐาน การรายงานทาง การเงิน ฉบับที่ 16 มาใช้ครั้งแรก	รายการที่รับรู้ ในกำไรหรือ ขาดทุน	รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	
สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี					
ค่าเผื่อนี้สงสัจะสูญ	5,850,390	-	-	-	5,850,390
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	(1,083,154)	143,060	-	(940,094)
ผลขาดทุนจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้ วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย : บาท)				
งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	
31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	
2564	2563	2564	2563	
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	5,333,773,719	6,130,319,796	1,498,521,621	1,268,565,351

อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทและบริษัทไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ เนื่องจากยังไม่เป็นไปตามเงื่อนไขการบันทึกของมาตรฐานการบัญชี

ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)			
งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
2564	2563	2564	2563
ภาษีเงินได้ในปัจจุบัน	(1,945,975)	2,087,650	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับผลแตกต่างชั่วคราว	358,751,354	124,000,341	(1,937,653)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงในงบกำไรขาดทุนและ กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	356,805,379	126,087,991	(1,937,653)
			(836,911)

ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม					
	2564			2563		
	ก่อนภาษี	(รายได้) ค่าใช้จ่าย ภาษีเงินได้	สุทธิจาก ภาษี	ก่อนภาษี	(รายได้) ค่าใช้จ่าย ภาษีเงินได้	สุทธิจาก ภาษี
ผล (กำไร) ขาดทุนจากการปรับมูลค่า จากเงินลงทุนในตราสารทุนที่ กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยวิธีอื่น	(99,459,552)	19,891,910	(79,567,642)	20,034,270	(4,006,854)	16,027,416
ผลกำไรจากการตีราคาสินทรัพย์ใหม่	(819,437,470)	163,887,494	(655,549,976)	-	-	-
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจาก การแปลงค่าเงินต่างประเทศ	(88,103,026)	-	(88,103,026)	(18,440,234)	-	(18,440,234)
ผล (กำไร) ขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	(6,315,481)	1,263,096	(5,052,385)	(720,457)	144,091	(576,366)
รวม	(1,013,315,529)	185,042,500	(828,273,029)	873,579	(3,862,763)	(2,989,184)

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	2564			2563		
	ก่อนภาษี	(รายได้) ค่าใช้จ่าย ภาษีเงินได้	สุทธิจาก ภาษี	ก่อนภาษี	(รายได้) ค่าใช้จ่าย ภาษีเงินได้	สุทธิจาก ภาษี
ผล (กำไร) ขาดทุนจากการปรับมูลค่า จากเงินลงทุนในตราสารทุนที่ กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยวิธีอื่น	(99,459,552)	19,891,910	(79,567,642)	20,034,270	(4,006,854)	16,027,416
ผลกำไรจากการตีราคาสินทรัพย์ใหม่	(819,437,470)	163,887,494	(655,549,976)	-	-	-
ผล (กำไร) ขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	(6,315,481)	1,263,096	(5,052,385)	1,545,620	(309,124)	1,236,496
รวม	(925,212,503)	185,042,500	(740,170,003)	21,579,890	(4,315,978)	17,263,912



รายการกระทบยอดจำนวนเงินระหว่างภาษีเงินได้กับผลคูณของกำไรสุทธิทางบัญชีกับอัตราภาษีที่ใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สามารถแสดงได้ดังนี้

	งบการเงินรวม			
	2564		2563	
	จำนวน บาท	อัตราภาษี ร้อยละ	จำนวน บาท	อัตราภาษี ร้อยละ
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(1,082,470,588)		(280,220,120)	
รายได้ภาษีเงินได้คำนวณในอัตรา ณ วันที่ในรายงาน	(216,494,118)	20.00	(56,044,024)	20.00
ภาษีเงินได้ของบริษัทย่อยในต่างประเทศซึ่งคำนวณจากรายได้	(1,945,975)		2,087,650	
ผลกระทบทางภาษีของค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถนำมาหักภาษีได้	236,902,806		8,516,253	
ผลกระทบทางภาษีของรายได้ที่ได้รับยกเว้นทางภาษีและค่าใช้จ่ายที่หักได้เพิ่มขึ้น	(578,138,459)		(679,137)	
ผลกระทบของขาดทุนทางภาษีที่คาดว่าจะไม่ได้ใช้และผลประโยชน์ของขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้รับรู้ในงวดก่อนแต่นำมาใช้ลดค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงวดปัจจุบัน	557,729,771		48,206,908	
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกี่ยวกับผลแตกต่างชั่วคราว	358,751,354		124,000,341	
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	356,805,379	32.96	126,087,991	45.00

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2564		2563	
	จำนวน บาท	อัตราภาษี ร้อยละ	จำนวน บาท	อัตราภาษี ร้อยละ
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(364,266,776)		(397,459,932)	
รายได้ภาษีเงินได้คำนวณในอัตรา ณ วันที่ในรายงาน	(72,853,355)	20.00	(79,491,986)	20.00
ผลกระทบทางภาษีของค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถนำมาหักภาษีได้	1,808,835		938,652	
ผลกระทบทางภาษีของรายได้ที่ได้รับยกเว้นทางภาษีและค่าใช้จ่ายที่หักได้เพิ่มขึ้น	(89,464)		(124,840)	
ผลกระทบของขาดทุนทางภาษีที่คาดว่าจะไม่ได้ใช้และผลประโยชน์ของขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้รับรู้ในงวดก่อนแต่นำมาใช้ลดค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงวดปัจจุบัน	71,133,984		78,678,174	
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกี่ยวกับผลแตกต่างชั่วคราว	(1,937,653)		(836,911)	
รายได้ภาษีเงินได้ที่แสดงในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(1,937,653)	(0.53)	(836,911)	(0.21)

กลุ่มบริษัทและบริษัทใช้อัตราภาษีเงินได้ร้อยละ 20 ในการคำนวณภาษีเงินได้และภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563

# 18. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2564	2563	2564	2563
<b>เจ้าหนี้การค้า</b>				
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง (ดูหมายเหตุข้อ 21)	7,407,842,993	5,898,868,203	-	-
เจ้าหนี้การค้าในประเทศ	56,856,234	132,063,149	3,494,943	6,997,851
เจ้าหนี้การค้าต่างประเทศ	5,512,062	20,479,289	-	2,027,828
รวมเจ้าหนี้การค้า	7,470,211,289	6,051,410,641	3,494,943	9,025,679
<b>เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น</b>				
เจ้าหนี้จากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน - เงินตรงรับ	-	-	1,783,512,323	756,989,641
(ดูหมายเหตุข้อ 33.5)				
เจ้าหนี้ - บริษัทอื่น	32,173,424	25,661,596	7,605,985	9,347,725
เจ้าหนี้ - นิติบุคคลอาคารชุด	155,463	155,463	155,463	155,463
เจ้าหนี้กรมสรรพากร	11,088	312,879	-	25,460
ภาษีขายที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	8,863,043	-	6,938,139	-
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	204,356,813	165,366,572	35,921,663	42,205,656
ต้นทุนโครงการค้างจ่าย	161,453,535	137,005,607	-	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	92,604,947	228,075,189	17,708,397	18,536,803
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	112,086,239	395,961,470	13,073,163	15,920,902
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ดูหมายเหตุข้อ 33.5)	-	-	174,904	632,917
เงินประกันผลงาน	512,265,672	490,788,136	7,322,613	7,322,613
รายได้รับล่วงหน้า	39,619,160	30,106,165	-	-
รายได้รับล่วงหน้า - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ดูหมายเหตุข้อ 33.5)	26,642,724	-	-	-
อื่น ๆ	68,853,424	78,556,878	3,423,710	28,565,163
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	8,729,296,821	7,603,400,596	1,879,331,303	888,728,022

# 19. เงินกู้ยืมระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 บริษัทได้จำนำเงินลงทุนในหุ้นสามัญบางส่วนจำนวน 104.80 ล้านบาท และ 53.60 ล้านบาท ตามลำดับ เพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะสั้น โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.00 - 9.50 ต่อปี

## 20. <sup>\*</sup>ตั๋วแลกเงิน

ตั๋วแลกเงิน ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวมและ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2564	2563
ตั๋วแลกเงิน	330,000,000	395,000,000
<u>หัก</u> ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกตั๋วแลกเงินรอตัดจ่าย	(884,758)	(237,919)
<u>หัก</u> ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	(5,509,046)	(5,308,027)
รวมตั๋วแลกเงิน	323,606,196	389,454,054

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 2/2557 ของบริษัท เมื่อวันที่ 17 มกราคม 2557 ได้มีมติอนุมัติให้ขยายวงเงินการออกและจำหน่ายตั๋วเงินระยะสั้น (ตั๋วแลกเงิน) จากเดิม 650 ล้านบาทเป็น 1,000 ล้านบาทให้แก่บุคคลในวงจำกัดไม่เกิน 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 ล้านบาทเสนอขายกรณีทั่วไปหรือกรณีวงจำกัดประเภทผู้ลงทุนรายใหญ่และ/หรือผู้ลงทุนสถาบัน โดยไม่จำกัดจำนวนฉบับ หรือกรณีวงจำกัด ณ ขณะใดขณะหนึ่งไม่เกิน 10 ฉบับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 บริษัทออกและเสนอขายตั๋วแลกเงินระยะสั้นให้แก่นักลงทุนในวงจำกัด โดยออกตั๋วแลกเงินชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีประกัน ดังนี้

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564				
วันที่ออกตั๋วแลกเงิน	มูลค่าคงเหลือ	อัตราดอกเบี้ยต่อปี	อายุคงเหลือ (วัน)	วันครบกำหนดไถ่ถอน
	(บาท)	(ร้อยละ)		
9 เมษายน 2564 -	330,000,000	6.50 - 7.25	4 - 238	4 มกราคม 2565 -
30 พฤศจิกายน 2564				26 สิงหาคม 2565

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563				
วันที่ออกตั๋วแลกเงิน	มูลค่า คงเหลือ (บาท)	อัตราดอกเบี้ย ต่อปี (ร้อยละ)	อายุคงเหลือ (วัน)	วันครบกำหนด ไถ่ถอน
9 มิถุนายน 2563 - 21 กันยายน 2563	395,000,000	6.00 - 7.00	15 - 131	15 มกราคม 2564 - 11 พฤษภาคม 2564

ในวันที่ยื่นตั๋วแลกเงิน บริษัทได้ถูกหักดอกเบี้ยไว้ล่วงหน้าและบริษัทได้ทยอยรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้าเป็นต้นทุนทางการเงินตามระยะเวลาของตั๋วแลกเงิน

## 21. เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง

เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง ประกอบด้วย

		(หน่วย : บาท)	
		งบการเงินรวม	
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง		7,427,904,381	11,185,530,892
หัก ค่าใช้จ่ายทางตรงในการรับโอนสิทธิเรียกร้อง		(20,061,388)	(162,553,184)
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง		7,407,842,993	11,022,977,708
หัก ส่วนของเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี (ดูหมายเหตุข้อ 18)		(7,407,842,993)	(5,898,868,203)
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 ทั้งนี้บริษัทย่อยจะเป็นผู้รับผิดชอบภาระดอกเบี้ยตามที่ตกลงกันในสัญญาและเพื่อเป็นหลักประกันให้กับผู้รับจ้าง บริษัทย่อยได้วางหลักประกันต่อผู้รับจ้าง โดยมีรายละเอียดของหลักประกันดังนี้

- จำนำหุ้นในบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ทั้งจำนวน
- สิทธิในการสวมสิทธิการเช่าที่ดิน และการจดจำนองสิ่งปลูกสร้างของโครงการ เจ้าพระยา เอสเตต ภายใต้สัญญาหลักประกันแบบมีเงื่อนไข โดยการบังคับใช้สิทธิในการสวมสิทธิและการจดจำนองดังกล่าวจะดำเนินการได้ก็ต่อเมื่อปรากฏเหตุตามที่ระบุไว้ในสัญญา (ดูหมายเหตุข้อ 9)

เมื่อวันที่ 16 กันยายน 2563 เงินกู้จากธนาคารในต่างประเทศของบริษัทย่อยที่นำมาใช้ในการก่อสร้างโครงการเจ้าพระยาเอสเตด จำนวน 375 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือ 11,754.75 ล้านบาท ได้ถูกชำระคืนแล้วทั้งจำนวนก่อนวันครบกำหนด บริษัทและผู้ร่วมทุนในโครงการซึ่งมีฐานะเป็นผู้ถือหุ้นส่วนน้อยในบริษัทย่อย และในฐานะของผู้รับเหมาหลักของโครงการระหว่างก่อสร้างได้ตกลงร่วมกันเพื่อดำเนินการจ่ายชำระหนี้ และรับโอนสิทธิเรียกร้องในหนี้ค่าก่อสร้างคืนจากธนาคารซึ่งให้การสนับสนุนทางการเงินสำหรับค่าก่อสร้างก่อนวันครบกำหนดชำระหนี้ ทั้งนี้เงินกู้ยืมจำนวน 45.50 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ถูกชำระโดยเงินฝากธนาคารของบริษัทย่อยที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระเงินตามสัญญาก่อสร้างและเงินกู้ยืมส่วนที่เหลือจำนวน 329.50 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ถูกชำระโดยเงินทุนที่จัดหาโดยผู้ร่วมทุนของโครงการ ส่งผลให้ผู้ร่วมทุนของโครงการกลับมาเป็นเจ้าของหนี้ค่าก่อสร้างภายใต้สัญญาก่อสร้างระหว่างบริษัทย่อยและผู้ร่วมทุน โดยบริษัทย่อยและผู้ร่วมทุนได้บรรลุข้อตกลงในสัญญาการจ่ายชำระหนี้โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญ ดังนี้

1. บริษัทย่อยตกลงชำระค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินให้กับผู้ร่วมทุน ในการจัดหาแหล่งเงินทุนที่ผู้ร่วมทุนได้จ่ายไปเพื่อนำเงินมาจ่ายชำระหนี้ให้กับธนาคารต่างประเทศ ซึ่งเมื่อรวมกับเงินที่ผู้ร่วมทุนจ่ายชำระให้กับธนาคารต่างประเทศ และหนี้ค่าก่อสร้างส่วนที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ บริษัทย่อยมีหนี้ทั้งหมดจำนวน 369.54 ล้านดอลลาร์สหรัฐ
2. บริษัทย่อยจะจ่ายชำระหนี้ไม่น้อยกว่า 200 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ส่วนหนี้ที่เหลืออีกจำนวน 169.54 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา จ่ายชำระภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ต่อมาในระหว่างปี 2564 บริษัทย่อยได้ทำบันทึกความเข้าใจกับผู้ร่วมทุนโดยมีการกำหนดเงื่อนไขการชำระหนี้ ซึ่งได้รับความร่วมมือเป็นอย่างดีจากผู้ร่วมทุนในการเจรจาเพื่อให้บรรลุข้อตกลงในการชำระหนี้คืน โดยเงื่อนไขการชำระหนี้คืนจะสอดคล้องกับแผนธุรกิจของบริษัทย่อยเป็นสำคัญ และปัจจุบันบริษัทย่อยได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขในบันทึกความเข้าใจดังกล่าวในส่วนที่เป็นสาระสำคัญแล้วและบริษัทย่อยมีความมั่นใจที่จะปฏิบัติตามเงื่อนไขที่เหลือได้ครบถ้วนในระยะเวลาอันใกล้ นอกจากนี้ในระหว่างปี 2564 บริษัทย่อยและผู้ร่วมทุนได้ทำข้อตกลงแปลงหนี้ทั้งเงินต้น และดอกเบี้ยค้างจ่ายที่เหลือในสกุลเหรียญสหรัฐอเมริกา เป็นหนี้ที่เป็นไทยบาท ด้วยอัตราแลกเปลี่ยนซึ่งตกลงร่วมกัน ซึ่งทำให้บริษัทย่อยมีกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 495.57 ล้านบาท
3. ผู้ร่วมทุนคิดดอกเบี้ยในอัตราที่ตกลงร่วมกันตลอดระยะเวลาที่ยังค้างชำระ
4. บริษัทย่อยตกลงให้หลักประกันกับผู้ร่วมทุน เช่นเดียวกับที่เคยให้หลักประกันต่อธนาคารในต่างประเทศแห่งหนึ่ง ปัจจุบันธนาคารในต่างประเทศอยู่ระหว่างการดำเนินการคืนหลักประกันที่บริษัทย่อยได้เคยวางไว้กับธนาคาร
5. ในกรณีที่บริษัทย่อยได้เงินจากการจำหน่ายสินทรัพย์ในส่วนงานธุรกิจโรงแรม บริษัทย่อยจะจ่ายชำระหนี้ที่ได้ทั้งหมดให้กับผู้ร่วมทุนเพื่อชำระหนี้ค่าก่อสร้าง

## 22. เงินกู้ยืมระยะยาว

เงินกู้ยืมระยะยาว ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม	
	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2564	2563
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินต่างประเทศ	136,044,216	369,114,549
หัก ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(136,044,216)	-
รวมเงินกู้ยืมระยะยาว	-	369,114,549

เมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2559 บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด (“บริษัทย่อย”) ได้ทำสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินในต่างประเทศแห่งหนึ่งจำนวน 9 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง เงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ Base Rate บวกร้อยละ 3 ต่อปี กำหนดชำระคืนเงินต้นทั้งหมดในวันที่ 17 ตุลาคม 2564 โดยบริษัทย่อยได้จดจำนองที่ดินและอาคาร ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 จำนวน 825.17 ล้านบาท และ 743.03 ล้านบาท ตามลำดับ เพื่อเป็นหลักประกันค้ำประกันเงินกู้ยืมดังกล่าว (ดูหมายเหตุข้อ 14)

ต่อมาเมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2562 บริษัทย่อยได้ทำสัญญาเพิ่มเติมกับสถาบันการเงินในต่างประเทศดังกล่าว โดยได้ตกลงให้นำเงินฝากธนาคารจำนวน 1.75 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงิน ซึ่งได้แสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของเงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกันในงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 70.60 ล้านบาท (ดูหมายเหตุข้อ 11) ต่อมาเมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2564 บริษัทย่อยได้ทำสัญญาเพิ่มเติมกับสถาบันการเงินในต่างประเทศดังกล่าว โดยได้ตกลงให้ขยายวันครบกำหนดชำระคืนเงินต้นเป็นภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เพื่อให้สอดคล้องกับข้อตกลงยกเลิกสัญญาเช่า (ดูหมายเหตุข้อ 14) ทั้งนี้ ในระหว่างปี 2564 บริษัทย่อยได้จ่ายชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมจำนวน 6 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง โดยได้นำเงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกันและเงินค่าตอบแทนที่ได้รับจากการยกเลิกสัญญาเช่า (ดูหมายเหตุข้อ 14) มาชำระคืนหนี้เงินกู้ดังกล่าว

## 23. หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่า ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม	
	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2564	2563
หนี้สินตามสัญญาเช่า	501,583,689	252,064,220
<u>หัก</u> ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระ		
ภายในหนึ่งปี	(145,928,934)	(12,200,526)
รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า	355,654,755	239,863,694

การวิเคราะห์การครบกำหนดของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าโดยไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน

ภายใน 1 ปี	172,722,694	27,335,843
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	69,921,607	66,484,422
เกินกว่า 5 ปี	3,178,601,620	1,317,441,783
	3,421,245,921	1,411,262,048
<u>หัก</u> ดอกเบี้ยรอตัดบัญชี	(2,919,662,232)	(1,159,197,828)
รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า	501,583,689	252,064,220

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2564	2563
หนี้สินตามสัญญาเช่า	16,949,799	242,869,322
<u>หัก</u> ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระ		
ภายในหนึ่งปี	(8,326,575)	(8,431,505)
รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า	8,623,224	234,437,817



(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2564	2563
การวิเคราะห์การครบกำหนดของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าโดยไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน		
ภายใน 1 ปี	9,440,630	21,477,443
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	9,113,287	60,626,022
เกินกว่า 5 ปี	-	1,317,441,783
	18,553,917	1,399,545,248
<u>หัก ดอกเบี้ยรอตัดบัญชี</u>	(1,604,118)	(1,156,675,926)
รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า	16,949,799	242,869,322

## 24. หุ้นกู้

หุ้นกู้ ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม	
	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2564	2563
หุ้นกู้ระยะสั้น	1,953,000,000	2,000,000,000
<u>หัก ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย</u>	(2,708,266)	(8,982,937)
รวมหุ้นกู้ระยะสั้น	1,950,291,734	1,991,017,063
หุ้นกู้ระยะยาว	1,529,700,000	1,908,400,000
<u>หัก ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย</u>	(8,412,151)	(13,237,334)
	1,521,287,849	1,895,162,666
<u>หัก ส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี</u>	(1,521,287,849)	(1,895,162,666)
รวมหุ้นกู้ระยะยาว	-	-

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2564	2563
หุ้นกู้ระยะสั้น	1,953,000,000	2,000,000,000
หัก ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย	(2,708,266)	(8,982,937)
รวมหุ้นกู้ระยะสั้น	1,950,291,734	1,991,017,063
หุ้นกู้ระยะยาว	1,549,700,000	1,908,400,000
หัก ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย	(8,412,151)	(13,237,334)
	1,541,287,849	1,895,162,666
หัก ส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(1,521,287,849)	(1,895,162,666)
รวมหุ้นกู้ระยะยาว	20,000,000	-

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

24.1 เมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2561 บริษัทออกจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 2 ปี จำนวน 1,000 ล้านบาท ให้แก่นักลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ โดยเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกันและมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งบริษัทมีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.00 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน กำหนดจ่ายดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 25 กันยายน 2561 โดยหุ้นกู้ครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 25 มิถุนายน 2563 โดยบริษัทได้จัดจำนวนที่ดินบางส่วนซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 จำนวน 1,022.82 ล้านบาท (ดูหมายเหตุข้อ 14) และ 203.38 ล้านบาท (ดูหมายเหตุข้อ 15) ตามลำดับ รวมทั้งส่วนควบและส่วนต่อเติมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะถูกสร้างในอนาคตเพื่อเป็นหลักประกัน โดยมีวงเงินจำนองจำนวน 1,000 ล้านบาท

นอกจากนั้นบริษัทได้จำนำเงินลงทุนในหุ้นสามัญบางส่วนเพื่อเป็นหลักประกัน ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 จำนวน 85.15 ล้านบาท และ 43.55 ล้านบาท ตามลำดับ

เมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2563 บริษัทได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นให้ขยายระยะเวลาครบกำหนดชำระคืนออกไปอีก 1 ปี โดยผู้ถือหุ้นกำหนดชำระคืนในวันที่ 25 มิถุนายน 2564 และอนุมัติให้เปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยของผู้ถือหุ้นเป็นร้อยละ 7.50 ต่อปี รวมทั้งอนุมัติให้คืนเงินต้นก่อนวันครบกำหนดชำระจำนวน 200 ล้านบาท โดยกำหนดชำระคืนเงินต้นบางส่วนในวันที่ 25 มิถุนายน 2563 จำนวน 100 ล้านบาท และวันที่ 25 ธันวาคม 2563 จำนวน 100 ล้านบาท

ต่อมาเมื่อวันที่ 8 มิถุนายน 2564 บริษัทได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นให้ขยายระยะเวลาครบกำหนดชำระคืนออกไปอีก 1 ปี โดยผู้ถือหุ้นกำหนดชำระคืนในวันที่ 25 มิถุนายน 2565 ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 บริษัทมียอดคงค้างของผู้ถือหุ้นดังกล่าวจำนวน 800 ล้านบาท

- 24.2 เมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2561 บริษัทออกจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 2 ปี จำนวน 700 ล้านบาท ให้แก่นักลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ โดยเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันและมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งบริษัทมีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.25 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน กำหนดจ่ายดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 19 มกราคม 2562 โดยผู้ถือหุ้นกำหนดชำระคืนในวันที่ 19 ตุลาคม 2563 ต่อมาเมื่อวันที่ 6 ตุลาคม 2563 บริษัทได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นให้ขยายระยะเวลาครบกำหนดชำระคืนออกไปอีก 1 ปี โดยผู้ถือหุ้นกำหนดชำระคืนในวันที่ 19 ตุลาคม 2564 รวมทั้งอนุมัติให้ชำระคืนเงินต้นบางส่วนก่อนกำหนดจำนวน 210 ล้านบาท โดยแบ่งชำระเป็น 2 งวด คืองวดวันที่ 19 ตุลาคม 2563 จำนวน 105 ล้านบาท และวันที่ 19 เมษายน 2564 จำนวน 105 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 17 กันยายน 2564 บริษัทได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นให้ขยายระยะเวลาครบกำหนดชำระคืนออกไปอีก 1 ปี โดยผู้ถือหุ้นกำหนดชำระคืนในวันที่ 19 ตุลาคม 2565

ในระหว่างปี 2564 บริษัทได้ซื้อคืนหุ้นกู้จากตลาดรองบางส่วนจำนวน 53.20 ล้านบาท ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 บริษัทมียอดคงค้างของผู้ถือหุ้นดังกล่าวจำนวน 436.80 ล้านบาท และ 595 ล้านบาท ตามลำดับ

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

ในระหว่างปี 2564 บริษัทได้ซื้อคืนหุ้นกู้จากตลาดรองบางส่วนจำนวน 220.50 ล้านบาท ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 บริษัทมียอดคงค้างของหุ้นกู้ดังกล่าวจำนวน 292.90 ล้านบาท และ 513.40 ล้านบาท ตามลำดับ

- 24.4 เมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2563 บริษัทออกจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 1 ปี จำนวน 2,000 ล้านบาท ให้แก่นักลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ โดยเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกันและมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งบริษัทมีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.00 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน กำหนดจ่ายดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 23 มิถุนายน 2563 โดยหุ้นกู้ครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 23 มีนาคม 2564 ภายใต้เงื่อนไขที่บริษัทต้องชำระอัตราส่วนของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายหักออกด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 5.5 : 1 ณ วันสิ้นงวดปีบัญชีของแต่ละปี ตลอดจนอายุของหุ้นกู้ โดยบริษัทได้จดทะเบียนที่ดินบางส่วนซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 จำนวน 1,984.32 ล้านบาท รวมทั้งส่วนควบและส่วนต่อเติมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะถูกสร้างในอนาคตเพื่อเป็นหลักประกัน โดยมีวงเงินจำนองจำนวน 2,000 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2564 บริษัทได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นกู้ให้ขยายระยะเวลาครบกำหนดชำระคืนออกไปอีก 1 ปี โดยหุ้นกู้ครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 23 มีนาคม 2565 และอนุมัติให้เปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้เป็นร้อยละ 7.50 ต่อปี

ในระหว่างปี 2564 บริษัทได้ซื้อคืนหุ้นกู้จากตลาดรองบางส่วนจำนวน 47 ล้านบาท ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 บริษัทมียอดคงค้างของหุ้นกู้ดังกล่าวจำนวน 1,953 ล้านบาท และ 2,000 ล้านบาท ตามลำดับ

24.5 เมื่อวันที่ 20 สิงหาคม 2564 บริษัทออกจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 2 ปี จำนวน 20 ล้านบาท ให้แก่บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (ดูหมายเหตุข้อ 33.5) โดยเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันและไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งบริษัทมีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.6 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุก 6 เดือน กำหนดจ่ายดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2565 โดยหุ้นกู้ครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 20 สิงหาคม 2566 ภายใต้เงื่อนไขที่บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายหักออกด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 5.5 : 1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละปี ตลอดอายุของหุ้นกู้

## 25. ประเมินการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

บริษัทมีโครงการผลประโยชน์ของพนักงานหลังจากงานตามพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน ซึ่งจัดเป็นโครงการผลประโยชน์เพื่อวัตถุประสงค์ดังกล่าว

ค่าใช้จ่ายที่บันทึกในกำไรขาดทุนตามโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ต้นทุนบริการในอดีต (โอนกลับ)	(17,625,345)	-	-	-
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	4,930,104	11,374,237	3,604,443	3,202,770
ต้นทุนดอกเบี้ย	348,304	502,922	327,874	266,483
รวม	(12,346,937)	11,877,159	3,932,317	3,469,253

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2564	2563	2564	2563
ยอดยกมาของประมาณการหนี้สินตามโครงการ				
ผลประโยชน์ที่กำหนดไว้	37,686,565	26,529,863	19,954,632	14,939,759
ต้นทุนบริการในอดีต (โอนกลับ)	(17,625,345)	-	-	-
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	4,930,104	11,374,237	3,604,443	3,202,770
ต้นทุนดอกเบี้ย	348,304	502,922	327,874	266,483
	25,339,628	38,407,022	23,886,949	18,409,012
ผล (กำไร) ขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่				
ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้				
ที่รับรู้เป็นรายการ (กำไร) ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
- จากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน	(3,031,733)	11,785	(3,031,733)	11,785
- จากการเปลี่ยนแปลงด้านประชากรศาสตร์	-	(1,246,395)	-	517,555
- จากการปรับปรุงประสบการณ์	(3,283,748)	514,153	(3,283,748)	1,016,280
ยอดยกไปของประมาณการหนี้สินตามโครงการ				
ผลประโยชน์ที่กำหนดไว้	19,024,147	37,686,565	17,571,468	19,954,632

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้ในการคำนวณประมาณการหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2564	2563	2564	2563
	ร้อยละต่อปี	ร้อยละต่อปี	ร้อยละต่อปี	ร้อยละต่อปี
ข้อสมมติทางการเงิน				
อัตราคิดลด	1.81 - 2.85	1.81 - 1.82	1.81	1.81
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	3.50 - 6.00	3.50 - 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	105 ของ	105 ของ	105 ของ
	TMO2017**	TMO2017**	TMO2017**	TMO2017**

\* ขึ้นอยู่กับช่วงอายุของพนักงาน

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

ข้อสมมติที่สำคัญในการกำหนดประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ประกอบด้วย อัตราคิดลด อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน อัตราการลาออกของพนักงาน และอัตรามรณะ การวิเคราะห์ความอ่อนไหวดังต่อไปนี้ได้พิจารณาจากการเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องที่อาจเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานในขณะที่ข้อสมมติอื่นคงที่

(หน่วย : บาท)

ผลกระทบต่อมูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สิน				
ผลประโยชน์พนักงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2564	2563	2564	2563
อัตราคิดลด - เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	(2,477,372)	(5,189,501)	(2,440,498)	(2,837,895)
อัตราคิดลด - ลดลงร้อยละ 1	3,004,448	6,325,637	2,959,350	3,453,397
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน - เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	2,852,839	6,010,873	2,809,913	3,238,794
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน - ลดลงร้อยละ 1	(2,411,047)	(6,169,809)	(2,375,113)	(2,733,478)
อัตราการลาออกของพนักงาน - เพิ่มขึ้นร้อยละ 20	(2,614,088)	(5,094,514)	(2,586,632)	(2,996,329)
อัตราการลาออกของพนักงาน - ลดลงร้อยละ 20	3,219,469	5,879,501	3,187,918	3,734,546
อัตรามรณะ - เพิ่มขึ้นร้อยละ 20	(258,098)	(543,764)	(253,796)	(285,910)
อัตรามรณะ - ลดลงร้อยละ 20	262,750	553,138	258,360	290,985

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นอาจไม่ได้แสดงถึงการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจริงในประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน เนื่องจากเป็นการยากที่การเปลี่ยนแปลงข้อสมมติต่าง ๆ จะเกิดขึ้นแยกต่างหากจากข้อสมมติอื่นซึ่งอาจมีความสัมพันธ์กัน

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

การวิเคราะห์การครบกำหนดของการจ่ายชำระผลประโยชน์ของประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์ของพนักงานหลังออกจากงานโดยไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ภายใน 1 ปี	1,881,000	1,856,000	1,881,000	1,840,000
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	642,294	335,229	642,294	-
เกินกว่า 5 ปี	25,670,627	47,918,461	25,295,292	24,922,029
รวม	28,193,921	50,109,690	27,818,586	26,762,029

## 26. ทุนเรือนหุ้น

เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2564 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทมีมติเกี่ยวกับทุนที่สำคัญ ดังนี้

- 26.1 อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท โดยการตัดหุ้นที่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 3,305,000,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 13,263,993,608 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 9,958,993,608 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่ยังไม่ได้ออกจำหน่ายจำนวน 3,305,000,000 หุ้น มูลค่าที่ ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ซึ่งเป็นหุ้นที่จัดสรรไว้เพื่อออกเสนอขายตามการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ตามที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น 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 โดยเมื่อวันที่ 19 มกราคม 2564 บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนลดทุน และแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 กับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ตามมติดังกล่าวแล้ว



- 26.2 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 ซึ่งจะส่งผลให้ทุนชำระแล้วของบริษัทลดลงจากเดิมจำนวน 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 โดยเมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2564 บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนลดทุน และแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 กับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ตามมติดังกล่าวแล้ว
- 26.3 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 เพื่รองรับการใช้สิทธิของ CGD-W5 จำนวนไม่เกิน 1,653,225,590 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.61 บาท ให้แก่ ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น 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 โดยเมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2564 บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุน และแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 กับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ตามมติดังกล่าวแล้ว
- 26.4 อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 1,653,225,590 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.61 บาท เพื่รองรับการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 5 จำนวนไม่เกิน 1,653,225,590 หุ้น ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น และจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 3,305,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.61 บาท ตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering) จำนวนไม่เกิน 2,479,000,000 หุ้น และเพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) จำนวนไม่เกิน 826,000,000 หุ้น

เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2564 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทมีมติเกี่ยวกับหุ้นที่สำคัญ ดังนี้

- 26.5 อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจากจำนวน 9,099,503,710.78 บาท เป็นจำนวน 7,083,453,710.78 บาท โดยการยกเลิกหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 3,305,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.61 บาท และอนุมัติแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท โดยเมื่อวันที่ 6 พฤษภาคม 2564 บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนลดทุน และแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 กับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ตามมติดังกล่าวแล้ว
- 26.6 อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนเพื่อเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปทั้งสิ้นจำนวน 503,860,000 บาท จากจำนวน 7,083,453,710.78 บาท เป็นจำนวน 7,587,313,710.78 บาท โดยการออกหุ้นสามัญจำนวน 826,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.61 บาท โดยเมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2564 บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุน และแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 กับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ตามมติดังกล่าวแล้ว
- 26.7 อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 826,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.61 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัดตามแบบมอบอำนาจทั่วไป

## 27. ใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ

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

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

\* ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิได้ในวันทำการสุดท้ายของเดือนที่ 6 หลังจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 ใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมดยังไม่ได้มีการใช้สิทธิ

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีผู้ถือหุ้นใช้สิทธิจำนวน 563 สิทธิ ซึ่งแปลงเป็นหุ้นสามัญจำนวน 563 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 2.75 บาท โดยบริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนจดทะเบียน และทุนชำระแล้ว กับกรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 2 กรกฎาคม 2564 ส่งผลให้จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักเพิ่มขึ้นจาก 8,266,127,954 หุ้น เป็น 8,266,128,236 หุ้น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ใบสำคัญแสดงสิทธิหมดอายุแล้ว

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

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

\* ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิได้ในวันทำการสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและธันวาคมของแต่ละปีปฏิทินตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมดยังไม่ได้มีการใช้สิทธิ

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

ใบสำคัญ แสดงสิทธิ	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 2564 และ 2563 ใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมดยังไม่ได้มีการใช้สิทธิ

## 28. ทูลสำรองตามกฎหมาย

ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด บริษัทต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปี หักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทุกคราวที่จ่ายเงินปันผลบริษัทต้องจัดสรรเงินไว้เป็นทุนสำรองอย่างน้อยหนึ่งในสี่สิบส่วนของจำนวนผลกำไร ซึ่งได้รับจากกิจการของบริษัทย่อยจนกว่าทุนสำรองนั้นจะมีจำนวนถึงหนึ่งในสี่สิบของทุนของบริษัทย่อย ทุนสำรองนี้จะนำมาจัดสรรเงินปันผลไม่ได้จนกว่าจะเลิกกิจการ

## 29. องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น

องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น ประกอบด้วย

29.1 ผลกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม
	2564	2563
ยอดคงเหลือต้นปี	(172,500,691)	(156,473,275)
ผลกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	99,459,552	(20,034,270)
ภาษีเงินได้เกี่ยวกับขาดทุนจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(19,891,910)	4,006,854
ยอดคงเหลือปลายปี	(92,933,049)	(172,500,691)

ผลกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น แสดงผลสะสมของกำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ผลสะสมกำไรหรือขาดทุนจะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่เป็นกำไรหรือขาดทุนเมื่อตัดจำหน่ายเงินลงทุนในตราสารทุน รายการดังกล่าวจะโอนไปกำไรสะสมแทน

## 29.2 ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงินต่างประเทศ

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวม	
	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2564	2563
ยอดคงเหลือต้นปี	(169,078,533)	(187,518,767)
ลดลงระหว่างปี	88,103,026	18,440,234
ยอดคงเหลือปลายปี	(80,975,507)	(169,078,533)

ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงินต่างประเทศให้เป็นสกุลเงินบาทได้รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และผลสะสมแสดงแยกเป็นรายการต่างหากในส่วนของผู้ถือหุ้นภายใต้องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น

## 30. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

ข้อมูลเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามลักษณะสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 ที่สำคัญดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนพัฒนาที่ดิน	198,894,337	(135,062,391)	(2,791,470)	3,686,408
จ่ายค่างานก่อสร้าง	1,409,332,878	1,694,784,608	2,791,470	(3,686,408)
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	139,572,584	169,393,659	129,715,633	115,371,946
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	24,058,893	32,716,951	13,325,963	14,419,082
ค่าที่ปรึกษาและค่าบริการทางวิชาชีพ	28,200,731	26,848,475	10,587,744	7,367,169
ค่าธรรมเนียมการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	5,280,420	4,829,478	5,280,420	4,829,478
ค่าเช่า ค่าบริการและค่าสาธารณูปโภค	59,608,462	39,693,561	5,787,907	6,511,967
ค่านายหน้าในการขาย	84,035,338	30,795,831	-	-
ค่าธรรมเนียมการใช้สิทธิ	79,471,763	74,916,942	-	-
ค่าโฆษณาและประชาสัมพันธ์	5,173,568	12,223,178	116,183	26,696
ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา	1,095,177	1,738,708	145,750	1,452,542
ค่าเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม	26,740,368	15,921,748	2,891,125	3,646,243
ค่าปรับและค่าความเสียหาย	83,539,604	72,633,443	-	-
ค่าเบี้ยประกันภัยทรัพย์สิน	8,170,536	4,728,909	86,799	78,735
ค่าภาษีอากรและค่าธรรมเนียมอื่น	2,402,261	1,632,591	1,152,464	506,794
ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร	39,240,988	40,167,188	39,240,988	40,167,188

### 31. ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

- 31.1 ค่าตอบแทนกรรมการนี้เป็นผลประโยชน์ที่จ่ายให้แก่กรรมการของบริษัทตามมาตรา 90 ของพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด โดยไม่รวมเงินเดือนและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องที่จ่ายให้กับกรรมการซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารของบริษัทด้วย
- 31.2 ค่าตอบแทนผู้บริหารนี้เป็นค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน ได้แก่ เงินเดือน โบนัส และกองทุนสำรองเลี้ยงชีพที่จ่ายให้แก่ผู้บริหารของบริษัท ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 24 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563
ค่าตอบแทนกรรมการ	5,050,000	5,208,000
ค่าตอบแทนผู้บริหารที่สำคัญ		
ผลประโยชน์ระยะสั้น	33,170,345	34,093,146
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	1,020,643	866,042
รวม	39,240,988	40,167,188

### 32. กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน คำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญด้วยจำนวนหุ้นเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ถือโดยบุคคลภายนอกที่ออกในระหว่างปี ดังนี้

	งบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
กำไร (ขาดทุน) สุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่				
จากการดำเนินงานต่อเนื่อง (บาท)	(630,253,957)	405,964,748	(362,329,123)	(396,623,021)
ขาดทุนสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่				
จากการดำเนินงานต่อเนื่องและการดำเนินงานที่ยกเลิก (บาท)	(1,057,247,019)	(360,066,065)	(362,329,123)	(396,623,021)
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	8,266,128,236	8,266,127,954	8,266,128,236	8,266,127,954
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานจากการดำเนินงานต่อเนื่อง (บาท)	(0.076)	0.049	(0.044)	(0.048)
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานจากการดำเนินงานต่อเนื่องและการดำเนินงานที่ยกเลิก (บาท)	(0.128)	(0.044)	(0.044)	(0.048)

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลด

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 คำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญด้วยผลรวมของจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกจำหน่ายแล้วในระหว่างปี บวกด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกเพื่อแปลงสภาพหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญโดยมิได้รับสิ่งตอบแทนใดๆ ทั้งสิ้น ภายใต้ข้อสมมติว่าผู้ถือหุ้นจะแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดเป็นหุ้นสามัญ เมื่อราคาตามสิทธิต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญอย่างไรก็ตาม มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 ต่ำกว่าราคาตามสิทธิเป็นเหตุให้บริษัทไม่นำผลของหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดมารวมคำนวณเพื่อหากำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลด

### 33. รายการบัญชีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัทและบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกลุ่มบริษัทและบริษัท หรือถูกควบคุมโดยกลุ่มบริษัทและบริษัทไม่ว่าจะเป็นโดยตรงหรือทางอ้อมหรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกลุ่มบริษัทและบริษัท

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับกลุ่มบริษัทและบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของกลุ่มบริษัทและบริษัทที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทและบริษัท ตลอดจนทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่บุคคลดังกล่าวมีอำนาจควบคุมหรือมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญไม่ว่าโดยตรงหรือทางอ้อม

กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่มีรายการระหว่างกันที่สำคัญกับกลุ่มบริษัทและ/หรือบริษัท มีดังต่อไปนี้

บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด

บริษัท บีซีอีจี คันทรี กรุ๊ป เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด

บริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์ตเนอร์ จำกัด

บริษัท ลีคดิง สตูด พาร์ตเนอร์ชิพ จำกัด

บริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเดนซ์ จำกัด

บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด

บริษัท หลักทรัพย์ คันทรี กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

บริษัท คันทรี กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)

บริษัท เบาต์ แอนด์ บียอนด์ จำกัด (มหาชน) (เดิมชื่อ “บริษัท ผาแดงอินดัสทรี จำกัด (มหาชน)”)

บริษัท เอ็มเอฟ โฮลดิ้งส์ จำกัด

บริษัททอเดอร์ฟรอนท์ โฮเต็ล จำกัด

บริษัท เออร์เบิน รีสอร์ทโฮเต็ล จำกัด



### 33.1 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

(หน่วย : บาท)

ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	จดทะเบียนใน	งบการเงินเฉพาะกิจการ						เงินปันผลรับ	
			ทุน	ทุน	ส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)		วิธีการลงทุน			
			ชำระแล้ว	ชำระแล้ว	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	31 ธันวาคม
			31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม		
			2564	2563	2564	2563	2564	2563		
บริษัทย่อย										
บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด	ซื้อขาย ให้เช่าและดำเนินงานด้านอสังหาริมทรัพย์ และถือหุ้นในบริษัทอื่น	ประเทศไทย	210,000,000	210,000,000	70.00	70.00	3,928,994,366	3,928,994,366	-	-
บริษัท บีซีอีจี คันทรี กรุ๊ป เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด	รับเหมาก่อสร้างอาคาร และขายส่งวัสดุอุปกรณ์และเครื่องตกแต่งที่ใช้ในงานก่อสร้าง	ประเทศไทย	1,000,000	1,000,000	99.99	99.99	999,970	999,970	-	-
บริษัท ซีจีดี คิจิตอล พาร์ทเนอร์ จำกัด	ถือหุ้นในบริษัทอื่น	มอริเชียส	547,579,834	547,579,834	100.00	100.00	547,579,834	547,579,834	-	-
บริษัท ลีคคิง สตูด พาร์ตเนอร์ชิพ จำกัด	ถือหุ้นในบริษัทอื่น	เกิร์นซีย์	225,641,944	225,641,944	96.45	96.45	217,662,851	217,662,851	-	-
รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย							4,695,237,021	4,695,237,021	-	-

เมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติให้เลิกบริษัท ซีจีดี คิจิตอล พาร์ตเนอร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย เนื่องจากบริษัทย่อยดังกล่าวได้ยกเลิกการประกอบกิจการแล้ว โดยปัจจุบันบริษัท ซีจีดี คิจิตอล พาร์ตเนอร์ จำกัด ยังอยู่ระหว่างการชำระบัญชี

### 33.2 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย : บาท)

ลักษณะความสัมพันธ์	ยอดต้นงวด ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	เพิ่มขึ้น	งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการคิดต้นทุนเงินให้กู้ยืมระหว่างกัน
			ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	
บริษัทย่อย					
บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด	เป็นผู้ถือหุ้นและ มีกรรมกรร่วมกัน	1,475,000,000	-	(43,179,412)	1,431,820,588 ร้อยละ 9.25 ต่อปี
บริษัท บีซีอีจี้ คันทรี กรุ๊ป เอ็นจิเนียริง จำกัด	เป็นผู้ถือหุ้นและ มีกรรมกรร่วมกัน	67,200,000	72,800,000	-	140,000,000 ร้อยละ 7.00 ต่อปี
บริษัท ลีคคิง สตูด พาร์ตเนอร์ชิพ จำกัด	เป็นผู้ถือหุ้นและ มีกรรมกรร่วมกัน	218,684,124	24,173,371	-	242,857,495 ร้อยละ 7.00 ต่อปี
รวม		1,760,884,124	96,973,371	(43,179,412)	1,814,678,083

(หน่วย : บาท)

		งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ลักษณะความสัมพันธ์	ยอดต้นงวด ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	นโยบายการคิดต้นทุนเงินให้กู้ยืมระหว่างกัน
บริษัทย่อย						
บริษัท แลนด์มาร์ค โสດငီးခံ့ จำกัด	เป็นผู้ถือหุ้นและมีการรวมร่วมกัน	1,375,000,000	100,000,000	-	1,475,000,000	ร้อยละ 9.25 ต่อปี
บริษัท บีซีอีจี คันทรี กรุ๊ป เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด	เป็นผู้ถือหุ้นและมีการรวมร่วมกัน	-	68,000,000	(800,000)	67,200,000	ร้อยละ 7.00 ต่อปี
บริษัท ลีคคิง สตูด พาร์ตเนอร์ชิพ จำกัด	เป็นผู้ถือหุ้นและมีการรวมร่วมกัน	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	

- (1) เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2557 บริษัทได้ทำสัญญาให้กู้ยืมเงินกับบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ในวงเงิน 800 ล้านบาท โดยมีระยะเวลาในการเบิกเงินกู้ยืมภายใน 18 เดือนนับจากวันที่ลงนามในสัญญากู้ยืมเงิน โดยบริษัทสามารถเรียกชำระคืนเงินได้โดยการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนล่วงหน้า 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 โดยมีระยะเวลาในการเบิกเงินกู้ยืมภายใน วันที่ 12 พฤศจิกายน 2563 เงินกู้ดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันและคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 9.25 ต่อปี และกำหนดชำระคืนภายใน 3 เดือน โดยบริษัทย่อยสามารถขอขยายระยะเวลาในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยได้ แต่ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับการตัดสินใจของบริษัทเพียงฝ่ายเดียว โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทย่อยขอกู้ยืมจากวงเงินดังกล่าวแล้วจำนวน 375 ล้านบาท คงเหลือวงเงินที่ยังไม่เบิกอีกจำนวน 125 ล้านบาท

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

ต่อมาเมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2563 บริษัทได้ทำสัญญาให้กู้ยืมเงินกับบริษัท บีซีอีจี กันทรี่ กรุ๊ป เอ็นจิเนียริง จำกัด (“บริษัทย่อย”) เพิ่มเติมในวงเงิน 200 ล้านบาทโดยมีระยะเวลาในการเบิกเงินกู้ยืมภายในวันที่ 27 พฤศจิกายน 2564 เงินกู้ดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันและคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.00 ต่อปี และกำหนดชำระคืนภายใน 3 เดือน โดยบริษัทย่อยสามารถขอขยายระยะเวลาในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยได้ แต่ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับการตัดสินใจของบริษัทเพียงฝ่ายเดียว

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

### 33.3 เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

ลักษณะความสัมพันธ์	ยอดต้นงวด ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	เพิ่มขึ้น	งบการเงินรวม		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	นโยบายการคิดต้นทุนเงินให้กู้ยืมระหว่างกัน
			ลดลง			
<b>บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน</b>						
บริษัท วอเตอร์ฟรอนท์ โฮเต็ล จำกัด	เป็นผู้ถือหุ้นและมีกรรมกรร่วมกัน	-	290,000,000	-	290,000,000	ร้อยละ 5.50 ต่อปี
บริษัท เออร์เบิน รีสอร์ท โฮเต็ล จำกัด	เป็นผู้ถือหุ้นและมีกรรมกรร่วมกัน	-	1,710,000,000	-	1,710,000,000	ร้อยละ 5.50 ต่อปี
รวม	-	2,000,000,000	-	-	2,000,000,000	

เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2564 บริษัท แลนด์มาร์ค โฮเต็ลดิ้งส์ จำกัด (ผู้ให้กู้) ได้ทำสัญญาให้กู้ยืมเงินแก่บริษัท วอเตอร์ฟรอนท์โฮเต็ล จำกัด และบริษัท เออร์เบิน รีสอร์ท โฮเต็ล จำกัด (ผู้กู้) จำนวน 290 ล้านบาท 1,710 ล้านบาท ตามลำดับ เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยบริษัท เบาต์ แอนด์ บียอนด์ จำกัด (มหาชน) และคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5.50 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนในวันที่ 26 สิงหาคม 2569 โดยผู้กู้สามารถขอขยายระยะเวลาในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยได้ แต่ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับการตัดสินใจของผู้ให้กู้เพียงฝ่ายเดียว (2563 : ไม่มี)

### 33.4 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย : บาท)

		งบการเงินเฉพาะกิจการ				
ลักษณะ ความสัมพันธ์	ยอดต้นงวด	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ	นโยบายการคิด ต้นทุนเงินกู้ยืม ระหว่างกัน	
	ณ วันที่			ณ วันที่		
	1 มกราคม			31 ธันวาคม		
	2564			2564		
บริษัทย่อย						
บริษัท เจ้าพระยา เอสเตต	บริษัทย่อย					
เรสซิเดนซ์ จำกัด	ทางอ้อม	35,000,000	-	(35,000,000)	-	
บริษัท ซีจีดี ดิจิตอล	เป็นผู้ถือหุ้นและ					
พาร์ทเนอร์ จำกัด	มีกรรมกรร่วมกัน	432,588,815	47,096,325	-	479,685,140	
รวม		467,588,815	47,096,325	(35,000,000)	479,685,140	

(หน่วย : บาท)

ลักษณะ ความสัมพันธ์	ยอดต้นงวด ณ วันที่ 1 มกราคม	งบการเงินเฉพาะกิจการ				นโยบายการคิด ต้นทุนเงินกู้ยืม ระหว่างกัน
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2563				2563	
บริษัทย่อย						
บริษัท บีซีจี คันทรี กรุ๊ป เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด	เป็นผู้ถือหุ้นและ มีกรรมกรร่วมกัน	54,000,000	165,100,000	(219,100,000)	-	ร้อยละ 7.00 ต่อปี
บริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเดนซ์ จำกัด	บริษัทย่อย ทางอ้อม	-	35,000,000	-	35,000,000	ร้อยละ 7.00 ต่อปี
บริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์ทเนอร์ จำกัด	เป็นผู้ถือหุ้นและ มีกรรมกรร่วมกัน	421,102,955	11,845,430	(359,570)	432,588,815	-
รวม		475,102,955	211,945,430	(219,459,570)	467,588,815	

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

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

- (2) เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทได้ทำสัญญากู้ยืมเงินกับบริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเดนซ์ จำกัด (“บริษัทย่อย”) ในวงเงิน 35 ล้านบาท โดยมีระยะเวลาในการเบิกเงินกู้ยืมภายในวันที่ 30 กันยายน 2563 เงินกู้ดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันและคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.00 ต่อปี และกำหนดชำระคืนภายใน 3 เดือน โดยบริษัทสามารถขอขยายระยะเวลาในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยได้ แต่ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับการตัดสินใจของบริษัทย่อยเพียงฝ่ายเดียว

### 33.5 ยอดคงเหลืออื่น ๆ และรายการค้ากับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้และค่าใช้จ่าย ส่วนหนึ่งของกลุ่มบริษัทและบริษัทเกิดจากรายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน บุคคลหรือกิจการเหล่านี้เกี่ยวข้องกันโดยการมีกรรมกรร่วมกันและการถือหุ้นทั้งทางตรงหรือทางอ้อม นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการแต่ละประเภทมีดังนี้

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
ค่าธรรมเนียมบริการ	ราคาที่ตกลงตามสัญญาโดยเทียบกับเคียงราคาตลาด

รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวที่มีนัยสำคัญ ดังนี้

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
<b>ยอดคงเหลือ</b>				
<b>บริษัทย่อย</b>				
ลูกหนี้อื่น (ดูหมายเหตุข้อ 6)	-	-	119,889,340	50,991,163
ดอกเบี้ยค้างรับ (ดูหมายเหตุข้อ 6)	-	-	124,350,890	350,880,744
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า (ดูหมายเหตุข้อ 13)	-	-	-	226,426,328
เจ้าหนี้อื่น - เงินทดรองรับ (ดูหมายเหตุข้อ 18)	-	-	1,783,512,323	756,989,641
ดอกเบี้ยค้างจ่าย (ดูหมายเหตุข้อ 18)	-	-	174,904	632,917
หุ้นกู้ระยะยาว (ดูหมายเหตุข้อ 24.5)	-	-	20,000,000	-
<b>ยอดคงเหลือ</b>				
<b>บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
ลูกหนี้อื่น (ดูหมายเหตุข้อ 6)	1,732,794	-	-	-
ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุน (ดูหมายเหตุข้อ 6)	140,250,000	-	-	-
เงินฝากสถาบันการเงิน	5,610	5,595	5,610	5,595
ค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้จ่ายล่วงหน้า	-	2,738,273	-	2,738,273
เงินลงทุนในหุ้นสามัญ	200,510,958	102,551,406	200,510,958	102,551,406
รายได้รับล่วงหน้า (ดูหมายเหตุข้อ 18)	26,642,724	-	-	-
ตัวแลกเปลี่ยน	230,000,000	295,000,000	230,000,000	295,000,000
ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	1,464,442	4,220,403	1,464,442	4,220,403
<b>บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
ลูกหนี้การค้า (ดูหมายเหตุข้อ 6)	98,304,648	98,304,648	-	-
เงินรับล่วงหน้า	12,181,244	12,181,244	1,181,244	1,181,244

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุด		สำหรับปีสิ้นสุด	
	วันที่ 31 ธันวาคม		วันที่ 31 ธันวาคม	
	2564	2563	2564	2563
<b>รายได้และค่าใช้จ่าย</b>				
<b>บริษัทย่อย</b>				
ดอกเบีรับ	-	-	161,518,219	151,658,203
ดอกเบีรับ-ลูกหนี้คานสัญญาเช่า	-	-	11,398,430	16,775,877
รายได้ค่าบริการอื่น	-	-	54,000,000	54,000,000
ดอกเบีจ่าย	-	-	558,027	6,827,625
<b>บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
ดอกเบีรับ	16	29	16	29
ค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้	2,738,274	9,151,619	2,738,274	9,151,619
ดอกเบีจ่าย	19,000,067	16,758,870	19,000,067	16,758,870
<b>บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
รายได้ค่าขายคอนโด	-	322,181,700	-	322,181,700

### 34. การเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

กลุ่มบริษัทดำเนินกิจการหลักในหลายส่วนงาน คือธุรกิจลงทุนถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding company) และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม			
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564			
	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		รายการตัด	รวม
	พัฒนา	ลงทุนใน	บัญชี	
	อสังหาริมทรัพย์	อสังหาริมทรัพย์		
	ภายในประเทศ	ต่างประเทศ		
<b>การดำเนินงานต่อเนื่อง</b>				
<b>รายได้</b>				
รายได้จากภายนอก				
รายได้หลัก				
รายได้ที่รับรู้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง				
รายได้จากการขายอาคารชุด	3,175,633,082	-	-	3,175,633,082
รายได้ที่รับรู้ตลอดช่วงเวลา				
รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	5,126,570	-	5,126,570
รายได้อื่น	78,331,558	277,413,234	-	355,744,792
รวมรายได้จากภายนอก	3,253,964,640	282,539,804	-	3,536,504,444
<b>ค่าใช้จ่าย</b>				
ต้นทุนขายอาคารชุด	1,608,227,215	-	-	1,608,227,215
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรงที่เกิดจาก				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	4,306,214	-	4,306,214
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	181,693,103	-	-	181,693,103
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	391,491,391	5,203,565	-	396,694,956
ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร	39,240,988	-	-	39,240,988
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	649,771,041	-	-	649,771,041
รวมค่าใช้จ่าย	2,870,423,738	9,509,779	-	2,879,933,517
กำไรจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	383,540,902	273,030,025	-	656,570,927
รายได้ทางการเงิน	16,934,252	49,052	(16,586,301)	397,003
ต้นทุนทางการเงิน	(1,121,520,187)	(24,855,689)	16,927,447	(1,129,448,429)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(721,045,033)	248,223,388	341,146	(472,480,499)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	358,751,354	(1,945,975)	-	356,805,379
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินการต่อเนื่องสำหรับปี	(1,079,796,387)	250,169,363	341,146	(829,285,878)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากรายการกับลูกค้าภายนอกภายใต้รายหนึ่งที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 ของรายได้รวม



(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม			
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563			
	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		รายการตัด	รวม
	พัฒนา	ลงทุนใน	บัญชี	
	อสังหาริมทรัพย์	อสังหาริมทรัพย์		
	ภายในประเทศ	ต่างประเทศ		
การดำเนินงานต่อเนื่อง				
รายได้				
รายได้จากภายนอก				
รายได้หลัก				
รายได้ที่รับรู้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง				
รายได้จากการขายอาคารชุด	3,263,199,220	-	-	3,263,199,220
รายได้ที่รับรู้ตลอดช่วงเวลา				
รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	47,910,364	-	47,910,364
รายได้อื่น	242,287,814	-	-	242,287,814
รวมรายได้จากภายนอก	3,505,487,034	47,910,364	-	3,553,397,398
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายอาคารชุด	1,559,722,217	-	-	1,559,722,217
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรงที่เกิดจาก				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	2,862,952	-	2,862,952
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	198,981,468	-	-	198,981,468
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	301,592,209	5,307,702	-	306,899,911
ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร	40,167,188	-	-	40,167,188
ขาดทุนจากการปรับมูลค่าสุทธิของอสังหาริมทรัพย์				
เพื่อการลงทุน	-	22,111,925	-	22,111,925
รวมค่าใช้จ่าย	2,100,463,082	30,282,579	-	2,130,745,661
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	1,405,023,952	17,627,785	-	1,422,651,737
รายได้ทางการเงิน	15,603,826	160,554	(15,160,187)	604,193
ต้นทุนทางการเงิน	(596,018,758)	(28,580,149)	15,452,608	(609,146,299)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	824,609,020	(10,791,810)	292,421	814,109,631
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	124,000,340	2,087,651	-	126,087,991
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานต่อเนื่องสำหรับปี	700,608,680	(12,879,461)	292,421	688,021,640

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากรายการกับลูกค้าภายนอก รายใดรายหนึ่ง ที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 ของรายได้รวม

(หน่วย : บาท)				
	งบการเงินรวม			รวม
	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		รายการตัด บัญชี	
	พัฒนา	ลงทุนใน		
	อสังหาริมทรัพย์ ภายในประเทศ	อสังหาริมทรัพย์ ต่างประเทศ		
	สินทรัพย์รวม			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	22,053,363,046	1,082,211,927	(1,571,730,470)	21,563,844,503
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	27,088,878,918	1,299,285,085	(1,476,146,993)	26,912,017,010
หนี้สินรวม				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	17,842,877,806	494,828,598	(822,818,703)	17,514,887,701
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	22,308,050,894	689,652,777	(726,392,403)	22,271,311,268

### 35. สัญญาที่สำคัญ

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

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

ในเดือนสิงหาคม 2564 บริษัทได้มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขสัญญาเช่าที่ดินกับผู้ให้เช่า และยกเลิกสัญญาให้ผู้เช่าช่วงที่ดินกับบริษัทย่อย ทั้งนี้เพื่อรองรับการขายธุรกิจโรงแรม (ดูหมายเหตุข้อ 10)

- 35.2 เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2564 บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด (“ผู้เช่า”) ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินกับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (“ผู้ให้เช่า”) อายุสัญญา 50 ปี เพื่อประกอบธุรกิจเพื่อการพาณิชย์ โดยเมื่อครบกำหนดระยะเวลา 50 ปีแล้ว ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเสนอและผู้ให้เช่าให้สิทธิผู้เช่าเช่าที่ดินต่อจากกำหนดระยะเวลา 50 ปีแรก โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่าอีก 25 ปี โดยคู่สัญญาจะคงเงื่อนไขสัญญาเช่าให้เป็นไปตามเดิม เว้นแต่ค่าเช่าซึ่งกำหนดวิธีการคำนวณไว้ล่วงหน้า โดยขึ้นอยู่กับราคาตลาดของที่ดินในวันที่พิจารณาการต่ออายุของสัญญาเช่า
- 35.3 เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2556 บริษัทได้ทำสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) กับบริษัท บีซีอีจี ไทย อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล จำกัด เพื่อให้บริษัทดังกล่าวร่วมลงทุนในบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด (“บริษัทย่อย”) โดยจะร่วมกันพัฒนาโครงการเจ้าพระยา เอสเตท ภายใต้เงื่อนไขที่บริษัท บีซีอีจี ไทย อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล จำกัด จะต้องชำระเงินค่าหุ้นสามัญเป็นเงินสดทั้งสิ้นจำนวน 60 ล้านดอลลาร์สหรัฐให้แก่บริษัทย่อยเพื่อใช้พัฒนาโครงการนี้โดยเฉพาะ ซึ่งต่อมาบริษัทย่อยได้รับชำระค่าหุ้นสามัญจากบริษัทดังกล่าวตามที่บริษัทได้มีการทำสัญญาตกลงไว้ และได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์แล้ว โดยภายหลังการเพิ่มทุนดังกล่าว บริษัทและบริษัท บีซีอีจี ไทย อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล จำกัด ถือหุ้นในบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 70 และร้อยละ 30 ตามลำดับ
- 35.4 บริษัทได้ทำสัญญาการให้บริการดำเนินงานกับบริษัทย่อยสองแห่งเพื่อให้บริการเกี่ยวกับการจัดการและการดำเนินงานแก่บริษัทย่อยดังกล่าว โดยค่าบริการคำนวณจากต้นทุนบวกส่วนเพิ่ม และเงื่อนไขการเลิกสัญญาเป็นไปตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญา
- 35.5 เมื่อวันที่ 19 พฤศจิกายน 2557 บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ได้เข้าทำสัญญาการใช้สิทธิกับ Four Seasons Hotel & Resorts Asia Pacific Pte Ltd. เพื่อใช้สิทธิการใช้ชื่อ “Four Seasons” ในส่วนของการเป็นเจ้าของและการดำเนินงานซึ่งรวมถึงบริการและกิจกรรมที่เกี่ยวข้องและจำเป็นทั้งหมดในการดำเนินงานด้านที่พักอาศัยภายใต้โครงการเจ้าพระยา เอสเตท ตั้งแต่วันที่ 19 พฤศจิกายน 2557 จนกว่าจะปิดการขาย ทั้งนี้ Four Seasons Hotel & Resorts Asia Pacific Pte Ltd. มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการใช้สิทธิ ซึ่งคำนวณเป็นอัตราร้อยละของยอดขายได้ขั้นต้นของโครงการ นอกจากนั้นตามเงื่อนไขของสัญญากับบริษัทย่อย มีสิทธิได้รับเงินค่าสนับสนุนในการดำเนินงานจำนวนหนึ่ง

- 35.6 บริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเดนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยเข้าทำสัญญาเพื่อรับบริการดำเนินงานกับ Hotel Management Company Bangkok Limited เพื่อรับบริการเกี่ยวกับการจัดการและดำเนินงานด้านที่พักอาศัยภายใต้โครงการเจ้าพระยา เอสเตต โดยค่าบริการ ระยะเวลา และเงื่อนไขการต่ออายุสัญญาบริการเป็นไปตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญา
- 35.7 บริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเดนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยเข้าทำสัญญาเพื่อรับบริการที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องและจำเป็นทั้งหมดในการดำเนินงานด้านที่พักอาศัยภายใต้โครงการเจ้าพระยา เอสเตตกับ Four Seasons Hotel & Resorts Asia Pacific Pte Ltd. โดยค่าบริการ ระยะเวลา และเงื่อนไขการต่ออายุสัญญาบริการเป็นไปตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญา
- 36. การผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น**
- 36.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 บริษัทมีหนังสือค้ำประกันการชำระหนี้ของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง
- 36.2 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีการผูกพันตามสัญญาการขายเงินลงทุน (ดูหมายเหตุข้อ 10) ที่จะต้องจัดตั้งบัญชีทุนสำรองโดยใช้เงินของบริษัทย่อยเองจำนวน 350 ล้านบาท ภายในวันที่ 11 พฤศจิกายน 2565
- 36.3 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งถูกฟ้องเป็นจำเลยในคดีแพ่งเป็นจำนวน 4 คดี และถูกฟ้องร่วมกับบริษัทเป็นจำเลยในคดีแพ่งเป็นจำนวน 3 คดี ซึ่งโจทก์ได้เรียกร้องให้ชดเชยค่าเสียหายเป็นจำนวนที่มีสาระสำคัญ โดยปัจจุบันคดียังอยู่ระหว่างขั้นตอนการพิจารณาของศาล ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทไม่สามารถประเมินผลของคดีความได้จนกว่าศาลจะมีคำพิพากษาในอนาคต ดังนั้น บริษัทจึงยังไม่ได้รับรู้ประมาณการหนี้สินจากคดีความดังกล่าวในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564
- 37. การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงิน**
- 37.1 การบริหารความเสี่ยงด้านเครดิต
- หมายเหตุข้อ 6 ให้รายละเอียดเกี่ยวกับความเสี่ยงสูงสุดของกลุ่มบริษัทจากความเสี่ยงด้านเครดิต และวิธีการวัดมูลค่าที่ใช้ในการพิจารณาเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มูลค่าสูงสุดของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อของกลุ่มบริษัทและบริษัทเท่ากับมูลค่าของลูกค้าหนี้การค้าสุทธิจากค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ (ถ้ามี)

### 37.2 การบริหารความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย

ความเคลื่อนไหวของอัตราดอกเบี้ยมีผลกระทบต่อกลุ่มบริษัท ในกรณีที่ดอกเบี้ยปรับตัวสูงขึ้น ลูกค้าน่าจะชะลอการซื้อลง เนื่องจากต้นทุนการซื้อสังหาริมทรัพย์ของลูกค้าสูงขึ้น รวมถึงในด้านของต้นทุนทางการเงิน เนื่องจากกลุ่มบริษัทต้องได้รับการสนับสนุนจากสถาบันการเงินในรูปของเงินกู้เพื่อนำมาก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตามบริษัทมีการวางแผนงานควบคุมผลกระทบจากความเสี่ยงในภาวะอัตราดอกเบี้ยขาขึ้นอย่างใกล้ชิดโดยปัจจุบันเงินกู้ส่วนใหญ่ของบริษัทนั้นเป็นเงินกู้ที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ เพื่อหลีกเลี่ยงผลกระทบจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย และหากต้องมีการใช้ดอกเบี้ยลอยตัวกลุ่มบริษัทจะมีการพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเช่น Currency Swap เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว นอกจากนี้กลุ่มบริษัทยังได้การสร้างพันธมิตรทางธุรกิจกับธนาคารพาณิชย์หลายแห่งเพื่อเปรียบเทียบข้อเสนอที่มีต้นทุนเหมาะสมที่สุดให้กับทั้งกลุ่มบริษัทและลูกค้าอีกด้วย

### 37.3 การบริหารความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทและบริษัทมียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2564	2563	2564	2563
สินทรัพย์ทางการเงิน	21.77	21.87	7.53	7.15
หนี้สินทางการเงิน	3.33	9.63	10.53	10.53

(หน่วย : ล้านบาทต่อตาราง)

(หน่วย : ล้านดอลลาร์สหรัฐ)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม
	2564	2563	2564	2563
สินทรัพย์ทางการเงิน	0.46	3.98	-	-
หนี้สินทางการเงิน	0.65	391.48	-	0.07

#### การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของสกุลเงินต่างประเทศ

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

(หน่วย : ล้านบาท)

ผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564			
	ผลกระทบสกุลเงิน ปอนด์สเตอร์ลิง กำไร (ขาดทุน)	ผลกระทบสกุลเงิน ดอลลาร์สหรัฐ กำไร (ขาดทุน)	ผลกระทบสกุลเงิน ปอนด์สเตอร์ลิง กำไร (ขาดทุน)	ผลกระทบสกุลเงิน ดอลลาร์สหรัฐ กำไร (ขาดทุน)
เงินบาทแข็งค่าขึ้น 5%	(41.01)	0.32	7.17	-
เงินบาทอ่อนตัวลง 5%	41.01	(0.32)	(7.17)	-

(หน่วย : ล้านบาท)

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

37.4 การบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัท บริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องด้วยการรักษาระดับเงินทุนสำรองให้เพียงพอ โดยติดตามการคาดการณ์กระแสเงินสดและกระแสเงินสดที่แท้จริงอย่างต่อเนื่อง โดยการจับคู่อายุครบกำหนดของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน รายละเอียดของวงเงินที่ยังใช้ที่กลุ่มบริษัทมีอยู่เพื่อลดความเสี่ยงด้านสภาพคล่องมีดังต่อไปนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
<b>วงเงินออกหุ้นกู้</b>		
จำนวนเงินที่ใช้ไป	3,502.70	3,908.40
จำนวนเงินที่ไม่ได้เบิกใช้	3,497.30	3,091.60
	<u>7,000.00</u>	<u>7,000.00</u>

37.5 มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทและบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นและมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ ดังนั้นฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทจึงเชื่อว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าที่เกิดจากสัญญา เงินกู้ยืมระยะสั้น ตัวแลกเงิน หุ้นกู้ระยะสั้น และส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี แสดงมูลค่าไม่แตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ สำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินระยะยาว ได้แก่ ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น เงินกู้ยืมระยะยาว หุ้นกู้ระยะยาว และหนี้สินตามสัญญาเช่า ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทเชื่อว่ามูลค่ายุติธรรมโดยประมาณถือตามจำนวนที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน เนื่องจากมีการจ่ายอัตราดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด

อย่างไรก็ตาม รายการสินทรัพย์บางรายการของกลุ่มบริษัทและบริษัทมีการวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานโดยตารางต่อไปนี้แสดงถึงข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ดังกล่าว



(หน่วย : บาท)

สินทรัพย์	งบการเงินรวม			เทคนิคการประเมินมูลค่า และ ข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม	ข้อมูลที่ไม่สามารถ สังเกตได้ ที่มี นัยสำคัญ ไม่เกี่ยวข้อง
	มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่	มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่	ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม		
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563			
1. เงินลงทุนในหุ้นสามัญและใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	200,510,958	102,551,406	ระดับ 1	ราคาเสนอซื้อครั้งสุดท้ายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ณ สิ้นวันทำการสุดท้ายของรอบระยะเวลารายงาน	ไม่เกี่ยวข้อง
2. เงินลงทุนในหน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	42,600,000	41,100,000	ระดับ 1	ราคาเสนอซื้อครั้งสุดท้ายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ณ สิ้นวันทำการสุดท้ายของรอบระยะเวลารายงาน	ไม่เกี่ยวข้อง
3. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - ที่ดิน	1,022,816,000	-	ระดับ 3	เปรียบเทียบราคาที่เป็นไปได้โดยสาธารณะทั่วไประหว่างสินทรัพย์ที่ประเมินราคากับสินทรัพย์ที่มีลักษณะคล้ายกัน	ไม่เกี่ยวข้อง
4. อสังหาริมทรัพย์เพื่อ - ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	825,166,228	743,031,438	ระดับ 3	ประมาณการกระแสเงินสดคิดลด โดยใช้วิธีรายได้ ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม คือ ประมาณการรายได้และอัตราคิดลด	ประมาณการกระแสเงินสดและอัตราคิดลด

(หน่วย : บาท)

สินทรัพย์	งบการเงินเฉพาะกิจการ			เทคนิคการประเมินมูลค่า และ ข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม	ข้อมูลที่ไม่สามารถ สังเกตได้ ที่มีนัยสำคัญ
	มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่	มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่	ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม		
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563			
1. เงินลงทุนในหุ้นสามัญและใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	200,510,958	102,551,406	ระดับ 1	ราคาเสนอซื้อครั้งสุดท้ายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ณ สิ้นวันทำการสุดท้ายของรอบระยะเวลารายงาน	ไม่เกี่ยวข้อง
2. เงินลงทุนในหน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	42,600,000	41,100,000	ระดับ 1	ราคาเสนอซื้อครั้งสุดท้ายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ณ สิ้นวันทำการสุดท้ายของรอบระยะเวลารายงาน	ไม่เกี่ยวข้อง
3. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - ที่ดิน	1,022,816,000	-	ระดับ 3	เปรียบเทียบราคาที่เป็นไปได้โดยสาธารณะทั่วไประหว่างสินทรัพย์ที่ประเมินราคากับสินทรัพย์ที่มีลักษณะคล้ายกัน	ไม่เกี่ยวข้อง

### 38. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท มีมติอนุมัติเรื่องที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

- 38.1 อนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 1,512,149,447.20 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 7,587,313,710.78 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 6,075,164,263.58 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่ยังไม่ได้ออกจำหน่าย จำนวน 2,478,933,520 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.61 บาท (ยกเว้นหุ้นสามัญที่สำรองไว้เพื่อรองรับ (1) การใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทตามใบสำคัญแสดงสิทธิ CGD-W5 จำนวน 1,653,157,161 หุ้น และ (2) CGD-ESOP จำนวน 40,000,000 หุ้น) และอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทและอนุมัติแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท
- 38.2 อนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณา อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 503,860,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 6,075,164,263.58 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 6,579,024,263.58 บาท โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 826,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.61 บาท เพื่อเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จำนวนไม่เกิน 826,000,000 หุ้น และอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท
- 38.3 อนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 826,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.61 บาท ตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) (คิดเป็นร้อยละ 9.99 ของทุนชำระแล้วของบริษัท ณ วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2565) เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ซึ่งบุคคลดังกล่าวไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) โดยจะออกและเสนอขายครั้งเดียวเต็มจำนวนหรือแต่บางส่วนก็ได้ และโดยเสนอขายในคราวเดียวกันหรือเป็นคราวๆ ไปก็ได้ ทั้งนี้ การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดนี้จะไม่เป็นการเสนอขายหุ้นในราคาต่ำตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 72/2558 เรื่อง การอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

### 39. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินโดยคณะกรรมการของบริษัท เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2565

