

รายงานประจำปี
2565
(แบบ 56-1 ONE REPORT)



สารจากประธานกรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	05	คำอธิบายการวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน และผลดำเนินงาน	74
ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	06	โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท	77
ภาพรวมสิ่งที่เกิดขึ้นในปี 2565	08	โครงสร้างการจัดการ	78
คณะกรรมการบริษัท	10	ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท	86
กลยุทธ์ทางธุรกิจและภาพรวมโครงการ	12	โครงสร้างองค์กร	87
บทวิเคราะห์ทางเศรษฐกิจ	32	รายการระหว่างกัน	88
นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ	42	การกำกับดูแลกิจการ	93
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	46	ประวัติคณะกรรมการบริษัทและ คณะผู้บริหาร	104
ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น	51	รายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหุ้นของ กรรมการและผู้บริหารในปี 2565	121
โครงสร้างรายได้	56	รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการ ต่อรายงานทางการเงิน	122
ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน	60	รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ ประจำปี 2565	123
ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ	63	การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	125
ปัจจัยความเสี่ยง	66	รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	126
การควบคุมภายในและการบริหารจัดการ ความเสี่ยง	69	งบการเงิน	134
ความรับผิดชอบต่อสังคม	72		

สารจากประธานกรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นที่เคารพ

สถานการณ์โรคระบาดทั่วโลกที่ผ่านพ้นไปทำให้ภาวะตลาดโดยรวมเริ่มปรับตัวดีขึ้นในปี 2565 โดยยังมีผลกระทบต่อเนื่องหลงเหลืออยู่บ้างในช่วงต้นปี ถึงแม้ว่าภาวะเศรษฐกิจจะสามารถฟื้นคืนสู่ปกติได้เป็นอย่างดี แต่ประเทศไทยก็ยังคงต้องเผชิญกับอุปสรรคต่าง ๆ อาทิ การพุ่งสูงขึ้นของราคาพลังงานและวัตถุดิบในการผลิต นอกจากนี้ในปีที่ผ่านมายังมีความเสี่ยงด้านการเมืองระหว่างประเทศเพิ่มมากขึ้น อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากการณีพิพาทระหว่างรัสเซียและยูเครน อย่างไรก็ตาม ปี 2565 นับว่าเป็นปีที่บริษัทเราเติบโตและพลิกฟื้นอย่างมีนัยสำคัญ รวมถึงมีเหตุการณ์สำคัญ ๆ เกิดขึ้น ซึ่งจะนำไปสู่ผลสำเร็จทั้งดงามในอนาคตอันใกล้

ท่ามกลางความท้าทายต่าง ๆ ที่กล่าวถึงข้างต้น เรามีความยินดีอย่างยิ่งที่โรงแรมทั้งสองแห่งซึ่งตั้งอยู่ในโครงการ เจ้าพระยา เอสเตท ยังคงเติบโตและแข็งแกร่งอย่างต่อเนื่อง และได้รับรางวัลในเวทีระดับโลก กล่าวคือ ห้องอาหาร Yu Ting Yuan (โรงแรมโพธิ์ชนัส กรุงเทพฯ) และห้องอาหาร Côte (โรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ) ได้รับรางวัลมิชลิน สตาร์ 1 ดาวอีกครั้งในปีนี้อีกทั้งโรงแรมโพธิ์ชนัส กรุงเทพฯ ยังได้รับการจัดอันดับให้เป็นโรงแรมที่ดีที่สุดอันดับที่ 48 ของโลก ในการประกาศผลรางวัล The Best Hotels in the World 2022 Reader's Choice Awards ซึ่งจัดโดยนิตยสารการท่องเที่ยว Conde Nast Traveler ยิ่งไปกว่านั้น BKK Social Club ยังได้รับการประกาศให้เป็นหนึ่งในบาร์ที่ดีที่สุด 50 อันดับแรกของโลก จากการประกาศผลรางวัล The World's 50 Best Bars 2022 โดยอยู่ในอันดับที่ 14 นอกเหนือจากที่ได้รับการจัดอันดับให้เป็นบาร์ที่ดีที่สุดอันดับที่ 10 ในเอเชีย และเป็นบาร์ที่ดีที่สุดอันดับหนึ่งในประเทศไทยในงาน Asia's 50 Best Bars 2022 ความสำเร็จเหล่านี้เป็นการตอกย้ำความมุ่งมั่นสู่การเป็นร้านอาหารระดับดีเลิศในกรุงเทพฯ ของโครงการ เจ้าพระยา เอสเตท

ในปี 2565 เรามีความยินดีอย่างยิ่งที่ธุรกิจของเราฟื้นตัวกลับมาสร้างผลกำไรอย่างน่าพอใจ เราสามารถดำเนินการตามพันธสัญญาที่จะสร้างโครงการที่อยู่อาศัยสุดหรูระดับซูเปอร์ลักซ์วีรีที่เป็นผู้นำในตลาดด้วยความเป็นเลิศได้อย่างดีภายหลังจากที่สถานการณ์การระบาดของ COVID ผ่านพ้นไป ยิ่งไปกว่านั้นเรายังมีเป็นอย่างยิ่งที่เห็นการเติบโตอย่างต่อเนื่องของความต้องการที่มิต่อโครงการของเรา โครงการโพธิ์ชนัส ไพรวาท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ มีผลกำไรที่น่าพอใจ โดยโครงการคอนโดมิเนียมของเรามียอดขาย 5,800 ล้านบาทในปี 2565 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าในอัตราสูงถึงร้อยละ 80

ด้วยค่านิยมองค์กรของเราที่มุ่งมั่นพัฒนาโครงการทุกโครงการของบริษัทให้ดีที่สุดในอนาคต เราได้ต่อยอดพันธสัญญาดังกล่าวในการสร้างโครงการมาตรฐานระดับโลกและร่วมมือกับพันธมิตรชั้นนำระดับโลก ด้วยการร่วมมือกับองค์กรชั้นนำอย่าง Oxford International College Brighton ซึ่งเป็นโรงเรียนระดับ Sixth Form School อันดับหนึ่งของอังกฤษ และเป็นส่วนหนึ่งในเครือของ Nord Anglia Group โดยโครงการนี้ถูกพัฒนาบนพื้นที่ของเรานั้นคือ Ovingdean Hall ในเมืองไบรตัน สหราชอาณาจักร ซึ่งโรงเรียนจะสร้างเสร็จสมบูรณ์เร็ว ๆ นี้ และที่ผ่านมาเมื่อไม่นานนี้เราได้รับใบอนุญาตเพื่อดำเนินกิจการโรงเรียนอย่างเป็นทางการแล้ว โดยมีกำหนดจะเปิดภาคการศึกษาในเดือนกันยายน 2566

นอกจากนี้ เรากำลังเตรียมความพร้อมอย่างเต็มที่เพื่อการเปิดตัวของโครงการโรงเรียนนานาชาติและที่พักอาศัย ซึ่งตั้งอยู่บริเวณพระราม 3 โดยกำหนดเปิดตัวจะมีขึ้นในไตรมาสที่สองและสามของปี 2566 ตามลำดับ สำหรับ Discovery Centre ที่ถูกพัฒนาขึ้นมาเพื่อนำเสนอข้อมูลโครงการทั้ง 2 โครงการที่กล่าวไปข้างต้น อยู่ในช่วงการก่อสร้างและกำหนดเสร็จสมบูรณ์ในเดือนกรกฎาคม 2566 ยิ่งไปกว่านั้น เรายังมีกำหนดการที่จะริเริ่มแผนการพัฒนาที่ดินแปลงสำคัญบนพื้นที่ 80 ไร่ใจกลางจังหวัดฉะเชิงเทราในช่วงปลายปีนี้ ความมุ่งมั่นของบริษัทในการพัฒนาโครงการเหล่านี้ สะท้อนให้เห็นถึงปณิธานอันแน่วแน่ของบริษัทในการสร้างคุณค่าที่ดีเลิศให้แก่ผู้เกี่ยวข้องต่อบริษัท

ท้ายที่สุดนี้ เราขอชื่นชมในทุกการสนับสนุนจากทุกท่านที่มีต่อบริษัทของเราอย่างแน่วแน่มั่นคงตลอดช่วงเวลาที่เราต้องประสบกับความท้าทายต่าง ๆ เรายังคงมั่นใจว่าจะสามารถก้าวผ่านอุปสรรคใด ๆ ที่จะเกิดขึ้น และมุ่งดำเนินโครงการต่าง ๆ ที่กำลังจะเปิดตัวในปีนี้ด้วยความเป็นเลิศ ในนามของคณะกรรมการฯ เราขอขอบคุณที่ท่านให้ความไว้วางใจและเชื่อมั่นในการดำเนินงานของบริษัท เราหวังเป็นอย่างยิ่งว่าปี 2566 จะเป็นปีแห่งความรุ่งโรจน์และประสบความสำเร็จอย่างต่อเนื่อง

ขอแสดงความนับถือ

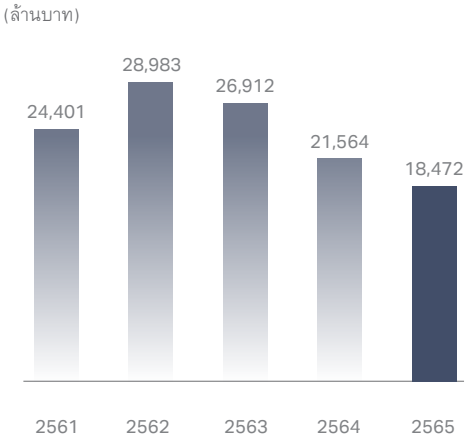
วิกรม คุ่มไพโรจน์
ประธานกรรมการ

เบน เตชะอุบล
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

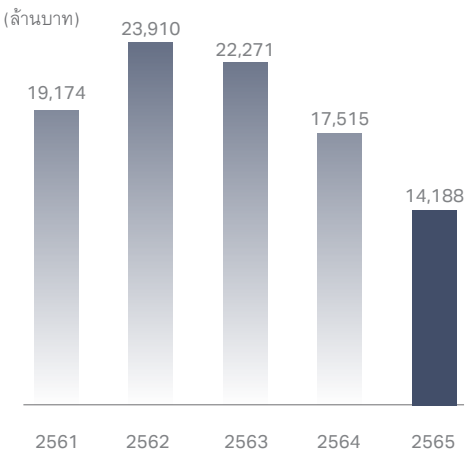
ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญเปรียบเทียบปี 2561-2565

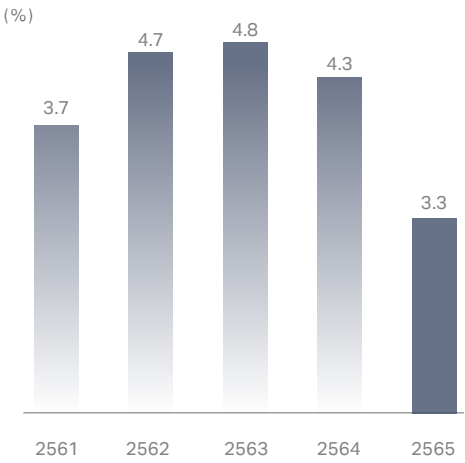
สินทรัพย์รวม



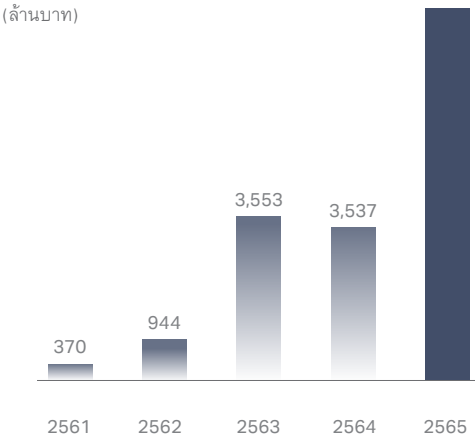
หนี้สินรวม



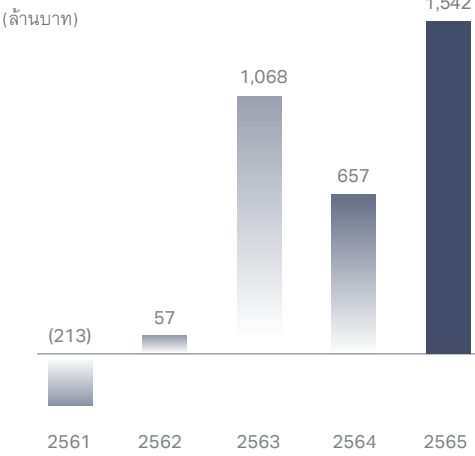
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น



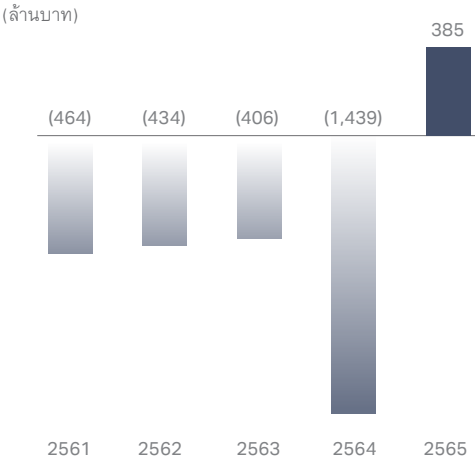
รายได้รวม



กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน



ขาดทุนสุทธิสำหรับปี



หน่วย: ล้านบาท	2561	2562	2563	2564	2565
ฐานะทางการเงิน					
สินทรัพย์รวม	24,401	28,953	26,912	21,564	18,472
หนี้สินรวม	19,174	23,910	22,271	17,515	14,188
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	5,227	5,043	4,641	4,049	4,283
ผลการดำเนินงาน					
รายได้รวม	370	944	3,553	3,537	6,190
รายได้จากการขายห้องชุด	244	412	3,263	3,176	5,753
ต้นทุนการขายห้องชุด	147	181	1,560	1,608	3,372
กำไรขั้นต้น	97	231	1,703	1,568	2,381
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	(213)	57	1,068	657	1,542
ขาดทุนสุทธิสำหรับปี	(464)	(434)	(406)	(1,439)	385
อัตราส่วนทางการเงิน					
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	39.8	56.0	52.2	49.0	41.4
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	0.6	0.6	0.6	0.5	0.5
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	3.7	4.7	4.8	4.3	3.3
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.5	3.2	3.3	2.6	1.8
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	(9.7)	(8.3)	(8.7)	(33.12)	9.24

ภาพรวมสิ่งที่เกิดขึ้นในปี 2565

กรกฎาคม 2565

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และ OXFORD INTERNATIONAL COLLEGE สถานศึกษาระดับ A-LEVEL อันดับหนึ่งของอังกฤษ ร่วมกันบริหารศูนย์การศึกษาของบริษัท ในสหราชอาณาจักร

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และ Nord Anglia Education ซึ่งเป็นหนึ่งในองค์กรการศึกษานานาชาติระดับพรีเมียมที่ใหญ่ที่สุดแห่งหนึ่งในโลก ได้ลงนามในสัญญาเพื่อร่วมกันบริหารโรงเรียน Oxford International College ("OIC") Brighton ในโครงการ Ovingdean Hall ของบริษัท ซึ่งตั้งอยู่ที่ Greenways, Brighton ประเทศอังกฤษ



ตุลาคม 2565

ร้านอาหารในโครงการเจ้าพระยา เอสเตท ได้รับการยกย่องอันทรงเกียรติ

BKK Social Club ในโรงแรมโพธิ์ชนัส กรุงเทพฯ รับเม้นเจ้าพระยา ได้รับการยกย่องให้เป็นบาร์ที่ดีที่สุดอันดับที่ 14 ของโลก ในขณะที่ยังคงอาหาร Yu Ting Yuan (โรงแรมโพธิ์ชนัส กรุงเทพฯ) และห้องอาหาร Cote (โรงแรมคาเพลลา กรุงเทพฯ) ได้รับรางวัลมิชลิน สตาร์ 1 ดาว นอกจากนี้ โรงแรมโพธิ์ชนัส กรุงเทพฯ ยังได้รับการจัดอันดับให้เป็นโรงแรมที่ดีที่สุดอันดับที่ 48 ของโลก จากการประกาศผลรางวัล Conde Nast Traveler's Reader's Choice Awards 2022



กุมภาพันธ์ 2566

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้รับใบอนุญาตสำหรับโรงเรียน OXFORD INTERNATIONAL COLLEGE, BRIGHTON อย่างเป็นทางการ

Oxford International College, Brighton ได้ดำเนินการจดทะเบียนในระบบ Register of Independent Schools เป็นที่เรียบร้อยแล้ว และได้รับอนุมัติให้เปิดรับนักเรียนสำหรับภาคการศึกษาที่นับกำหนดจะเปิดในเดือนกันยายน 2566 นี้



มกราคม 2565

CAFE MADELEINE เปิดให้บริการอย่างเป็นทางการในโรงแรม โพธิ์ ชันัส

ร้านขนมหวานที่รังสรรค์อย่างประณีตสวยงามนำโดย Andrea Bonaffini, Executive Pastry Chef ของโรงแรมโพธิ์ชนัส และทีมงาน โดยร้านตั้งอยู่บริเวณ Riverfront Promenade



กรกฎาคม 2565

โครงการขายหุ้นโรงแรมประสบผลสำเร็จ

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ประสบความสำเร็จในการขายหุ้นของโรงแรมโพธิ์ชนัส และโรงแรมคาเพลลา ให้กับ บริษัท แมด แอนด์ บียอนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของกลุ่มบริษัทคันทรี กรุ๊ป โดยขั้นตอนสุดท้ายของแผนการขายหุ้นโรงแรมดังกล่าวได้สำเร็จลุล่วงในเดือนกรกฎาคม 2565



ธันวาคม 2565

แบบในการพัฒนาโครงการโอวิงคตัน ฮอลล์ (OVINGDEAN HALL) ของ บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้รับการอนุมัติ

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้รับอนุมัติให้ดำเนินการตามแบบพัฒนาโรงเรียนใหม่ในโครงการโอวิงคตัน ฮอลล์ ซึ่งประกอบด้วยแผนการพัฒนาโครงการสองระยะด้วยกัน



คณะกรรมการบริษัท



01 นายวิกรม คุ่มไพโรจน์

- ประธานกรรมการ
- กรรมการอิสระ



02 พล.ต.อ.พัชรวาท วงษ์สุวรรณ

- รองประธานกรรมการ
- กรรมการอิสระ



03 พล.อ.อ.เพ็ญเกียรติ ลวงะมาลัย

- กรรมการอิสระ
- ประธานกรรมการตรวจสอบ



07 พล.ต.ต.อิทธิพล อิทธิสารรณชัย

- กรรมการอิสระ
- กรรมการสรรหา
และพิจารณาคำตอบแทน



08 นายเบน เตชะอุบล

- กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม
- กรรมการสรรหา
และพิจารณาคำตอบแทน
- ประธานคณะกรรมการพิจารณาการลงทุน
- ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



09 นายจิรศักดิ์ ผ่องภัยกุล

- กรรมการ



04 พล.ต.อ.วิรพงษ์ ชื่นภักดี

- กรรมการอิสระ
- กรรมการตรวจสอบ
- กรรมการสรรหา
และพิจารณาคำตอบแทน



05 นายชู เฟิง เซ

- กรรมการอิสระ
- กรรมการตรวจสอบ



06 นายกนิษฐ อดิถากร

- กรรมการอิสระ



10 นางสาวเจแอล อัง เคอเจีย

- กรรมการ



11 นายยู ซิง ซี

- กรรมการ

กลยุทธ์ทางธุรกิจและภาพรวมโครงการ

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ตั้งเป้าในการบริหารจัดการหลักทรัพย์ของบริษัทให้สมดุลกันทั้งในฝั่งของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และฝั่งการลงทุน เพื่อสร้างความยั่งยืนในการเติบโตในระยะยาวจากสินทรัพย์เพื่อขายและสินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์





ธุรกิจการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์





สินทรัพย์เพื่อขาย

การพัฒนาโครงการใหม่และการลงทุนเข้าซื้อกิจการอื่นๆ เพื่อถอนทุนคืนและสร้างรายได้มูลค่าสูงให้บริษัท ได้อย่างรวดเร็ว

สินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง

การสร้างรายได้อย่างต่อเนื่องจากการจัดการสินทรัพย์ในหลากหลายอุตสาหกรรม เช่น กลุ่มธุรกิจโรงแรม และภาคการศึกษา เป็นกลยุทธ์ที่สำคัญที่ทำให้หลักทรัพย์ของบริษัทมีความสมดุลและยังเติบโตในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างต่อเนื่อง



CHAO PHRAYA ESTATE

ลักษณะธุรกิจ: โครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน
(ที่พักอาศัยและโรงแรม)
ที่ตั้งโครงการ: กรุงเทพฯ ประเทศไทย

โครงการเจ้าพระยาเอสเตตตั้งอยู่บนพื้นที่ทำเลทองริมแม่น้ำซึ่งถือได้ว่าเป็นที่ดินล้ำค่าผืนสุดท้าย โดยการพัฒนาโครงการนี้เป็นการพัฒนาแบบผสมผสาน ตั้งอยู่บนพื้นที่ขนาด 14 เอเคอร์ ริมแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งมีโครงการที่พักอาศัยตั้งอยู่ศูนย์กลางของโครงการพร้อมทัศนียภาพที่กว้างไกลทั้งวิวเมืองและวิวแม่น้ำที่ยิ่งใหญ่สวยงาม พร้อมเชื่อมต่อด้วยทางเดินติดริมแม่น้ำที่ทอดยาวไปยังโรงแรมหรูที่มีชื่อเสียงระดับโลกที่โอบล้อมในโครงการทั้ง โรงแรมโพธิ์ชนีย์ กรุงเทพฯ และโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพฯ



สินทรัพย์เพื่อขาย

ลักษณะธุรกิจ: อาคารที่พักอาศัย (ระดับ Super-luxury)

ที่ตั้งโครงการ: กรุงเทพฯ ประเทศไทย

โครงการ โพรซีชั่นส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ ตั้งอยู่ในเมืองใจกลางโครงการเจ้าพระยา เอสเตท เมื่อเข้ามาในโครงการจะพบกับความร่มรื่นของโคงค์ต้นไม้ พร้อมอาคารที่มีความสูง 73 ชั้น ที่ออกแบบด้วยสถาปัตยกรรมที่สวยงามโดดเด่นเหนือใคร โครงการมีห้องพักทั้งหมดจำนวน 366 ห้อง โดยทุกห้องจะสามารถมองเห็นวิวแม่น้ำโดยรอบได้อย่างชัดเจนไม่มีอะไรมาบดบังทัศนียภาพ





สินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง
 ลักษณะธุรกิจ: โรงแรม
 ที่ตั้งโครงการ: กรุงเทพฯ ประเทศไทย

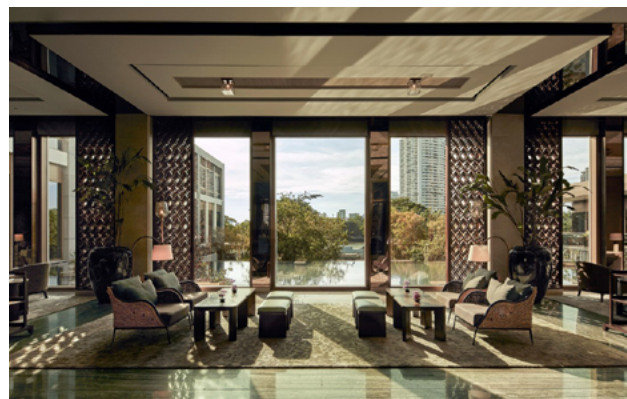
โรงแรม โฟร์ซีซั่นส์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ถูกออกแบบในรูปแบบรีสอร์ทในตัวเมือง ริมน้ำ ตั้งอยู่ใจกลางกรุงเทพในย่านที่เรียกว่าเป็นย่านที่โดดเด่นในเรื่องงานสร้างสรรค์ต่างๆ รายล้อมไปด้วยแกลลอรีร้านอาหาร และคาเฟ่ที่มีสไตล์ โดยโรงแรมโฟร์ซีซั่นส์ กรุงเทพ พร้อมมอบประสบการณ์เหนือระดับให้กับผู้เข้าพัก ซึ่งถือเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตามมาตรฐานของโรงแรมที่ได้รับการยอมรับในระดับโลก ด้วยบรรยากาศสุดพิเศษริมน้ำ พร้อมอาหารที่รังสรรค์อย่างมีคุณค่าภายในห้องอาหารของโรงแรม และสภาพแวดล้อมที่ออกแบบอย่างดีเพื่อเชื่อมต่อพื้นที่ทั้งภายในและภายนอกได้อย่างลงตัว





สินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้ได้อย่างต่อเนื่อง
 ลักษณะธุรกิจ: โรงแรม
 ที่ตั้งโครงการ: กรุงเทพฯ ประเทศไทย

โรงแรม คาเพลลา กรุงเทพ รีสอร์ทริมแม่น้ำที่ถูกออกแบบมาเพื่อการพักผ่อนอย่างสงบและผ่อนคลายท่ามกลางธรรมชาติที่งดงาม โดยการออกแบบได้รับแรงบันดาลใจจากจิตวิญญาณแห่งวิถีชีวิตริมแม่น้ำเพื่อพร้อมต้อนรับทุกท่านเข้าสู่บรรยากาศการพักผ่อนริมน้ำอย่างแท้จริง ภายในโรงแรมมีบริการที่หลากหลายเพื่อสร้างประสบการณ์ที่น่าประทับใจทั้ง บาร์ที่โดดเด่นเป็นเอกลักษณ์ ร้านเบเกอรี่ที่พิถีพิถันในการรังสรรค์ในบรรยากาศที่สวยงามริมแม่น้ำ





RAMA III PRIVATE RESIDENCES

สินทรัพย์เพื่อขาย
ลักษณะธุรกิจ: ที่พักอาศัย
ที่ตั้งโครงการ: กรุงเทพฯ ประเทศไทย (อยู่ระหว่างการพัฒนา)

โครงการที่พักอาศัย บริเวณพระราม 3 ถูกรังสรรค์มาเพื่อตอบโจทย์ความต้องการของผู้อยู่อาศัยในเมืองที่ยังต้องการความสะดวกสบายในการเดินทาง แต่ยังสามารถมีพื้นที่พักผ่อนเพื่อความผ่อนคลาย ภายในโครงการถูกออกแบบอย่างปราณีตเพื่อให้พื้นที่ส่วนกลางสามารถตอบโจทย์ให้กับสมาชิกภายในครอบครัวได้ทุกช่วงวัย เพื่อสร้างความสุขให้กับทุกคน



RAMA III

INTERNATIONAL SCHOOL

สินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้ได้อย่างต่อเนื่อง

ลักษณะธุรกิจ: การศึกษา

ที่ตั้งโครงการ: กรุงเทพฯ ประเทศไทย (อยู่ระหว่างการพัฒนา)

โรงเรียนนานาชาติ บริเวณพระราม 3 มุ่งมั่นที่จะสร้างสภาพแวดล้อมทางการศึกษาเพื่อให้เกิดความหลากหลายทางวัฒนธรรม สำหรับนักเรียนกว่า 1,700 คน โดยหลักสูตรของโรงเรียนจะมุ่งเน้นในการส่งเสริมศักยภาพและสร้างความเป็นเลิศให้กับนักเรียน พร้อมให้นักเรียนได้เรียนรู้การมีส่วนร่วมในชุมชนอย่างเต็มที่





**OXFORD
International
College**
A NORTH ANGLIA EDUCATION SCHOOL

OVINGDEAN

สินทรัพย์เพื่อขาย

ลักษณะธุรกิจ: โรงเรียน

ที่ตั้งโครงการ: เมืองไบรตัน สหราชอาณาจักร

ด้วยคุณลักษณะหลายประการที่น่าสนใจสำหรับการลงทุน ซึ่งมีแนวโน้มที่ดีสนับสนุนโดยอุปสงค์ที่แข็งแกร่งและผลตอบแทนที่สูงของตลาดการศึกษา ระดับโลก ในปี 2559 บริษัทคันทรี กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ จึงได้ลงทุนในตลาดการศึกษาเป็นครั้งแรก โดยการเข้าซื้อ โอวิงคันทันฮอลล์ ซึ่งเป็นโรงเรียนที่ตั้งอยู่ในเมืองไบรตัน สหราชอาณาจักรบนที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์การถือครองโดยสมบูรณ์ (Freehold) ครอบคลุมพื้นที่ 20.24 เอเคอร์ ซึ่งประกอบด้วย อาคารต่างๆ สำหรับสำนักงาน ที่พักอาศัย สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ สำหรับการศึกษาและสันทนาการ สามารถรองรับนักเรียนได้ถึง 450 คน



ELEMENTS

SRINAKARIN

สินทรัพย์เพื่อขาย
ลักษณะธุรกิจ: อาคารที่พักอาศัย (ระดับกลาง)
ที่ตั้งโครงการ: กรุงเทพฯ ประเทศไทย

โครงการอสังหาริมทรัพย์ สินครินทร์ได้รับการออกแบบโดยตั้งอยู่บนความคิดและความตั้งใจที่จะนำเสนอที่พักอาศัยที่ให้ความรู้สึกสดชื่นในสไตล์รีสอร์ท เหมาะสำหรับผู้ที่มองหาที่พักอาศัยที่สมบูรณ์แบบทางด้านที่ตั้งของโครงการ ผู้พักอาศัยสามารถเดินไปยังห้างสรรพสินค้าทั้งสามแห่งได้ซึ่งตั้งอยู่ไม่ไกลจากโครงการ นอกจากนี้ตัวโครงการยังตั้งอยู่ไม่ไกลจากมหาวิทยาลัยใหญ่หลายแห่งรวมถึงโรงพยาบาลต่างๆ และเส้นทางรถไฟฟ้าที่วิ่งไปยังสนามบินสุวรรณภูมิ โดยเส้นทางดังกล่าวยังเชื่อมต่อกับเส้นทางขนส่งมวลชนอีกสองเส้นทาง ด้วยการออกแบบและการวางผังโครงการอย่างสร้างสรรค์ บริษัท คันทรี กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ นอกจากให้ความสำคัญเรื่องความหนาแน่นของโครงสร้างและตัวอาคารต่างๆ (Build Density) มากขึ้นกว่าปกติพร้อมเพิ่มพื้นที่สีเขียว ซึ่งเทียบเท่าได้กับโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีขนาดใหญ่กว่านี้



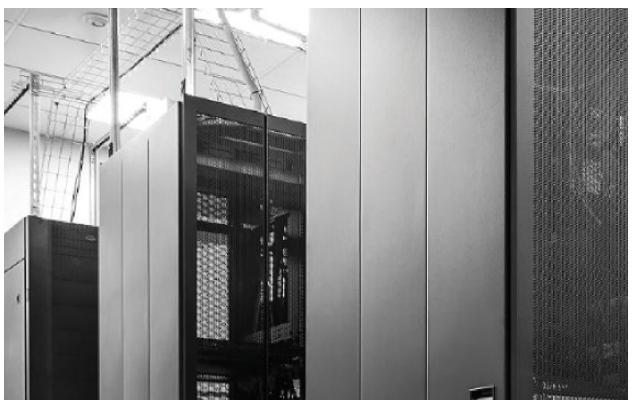
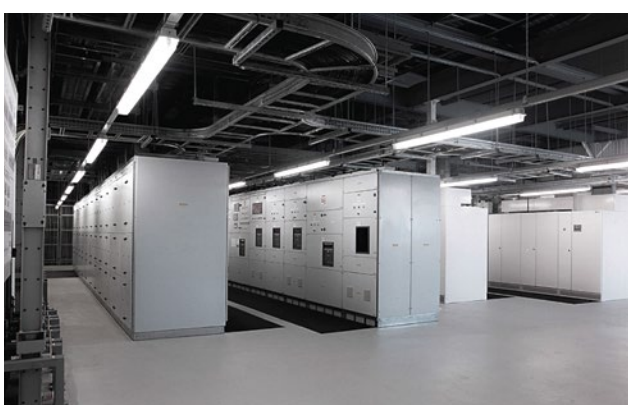


ANCHORAGE POINT

สินทรัพย์เพื่อขาย
ลักษณะธุรกิจ: ศูนย์ข้อมูลอุตสาหกรรมผสม
ที่ตั้งโครงการ: กรุงเทพมหานคร สหราชอาณาจักร

เมื่อพิจารณาจากข้อมูลในอดีตและแนวโน้มที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคตเกี่ยวกับความต้องการสถานที่จัดเก็บข้อมูลสำหรับอุตสาหกรรมต่างๆ โดยเทียบกับข้อจำกัดต่างๆ ของการก่อสร้างสถานที่จัดเก็บข้อมูล จะเห็นว่าศูนย์เก็บข้อมูลต่างๆ ที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ด้นั้นเป็นธุรกิจของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่าเติบโตเร็วที่สุดในระยะปานกลางและในระยะยาว

บริษัทคันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ ได้ตัดสินใจลงทุนกับศูนย์ข้อมูลแองเคอร์เรจ พอยท์ ซึ่งมีขนาดพื้นที่ 2,300 ตารางเมตรและมีระยะสัญญาเช่า 33 ปี พร้อมผู้เช่าอยู่แล้วหนึ่งราย โดยการลงทุนดังกล่าวเป็นการทำธุรกรรมนอกตลาด (Off-market transaction) ศูนย์ข้อมูลแห่งนี้อยู่ในกรุงเทพมหานครโดยตั้งอยู่ในทำเลที่ถือว่าเป็นหนึ่งใน 5 ทำเลที่ดีที่สุดของสหภาพยุโรป เมื่อพิจารณาจากอุปสงค์ (Demand) และการเชื่อมต่อกับส่วนที่เป็นศูนย์กลางที่สุดของโครงสร้างพื้นฐานการสื่อสารในระดับภูมิภาค โดยเมื่อธันวาคม 2558 บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ ได้ขายกิจการนี้ให้กับ MFC Industrial Real Estate Investment Trust (MIT) ซึ่งถือเป็น International Real Estate Investment Trust (REIT) แห่งแรกของประเทศไทย

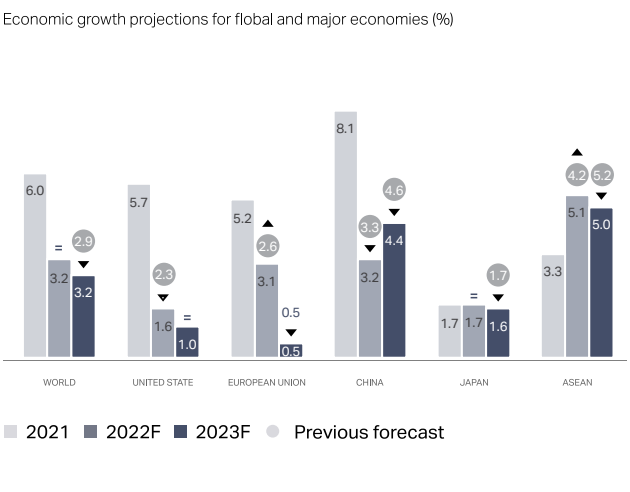


บทวิเคราะห์ทางเศรษฐกิจ

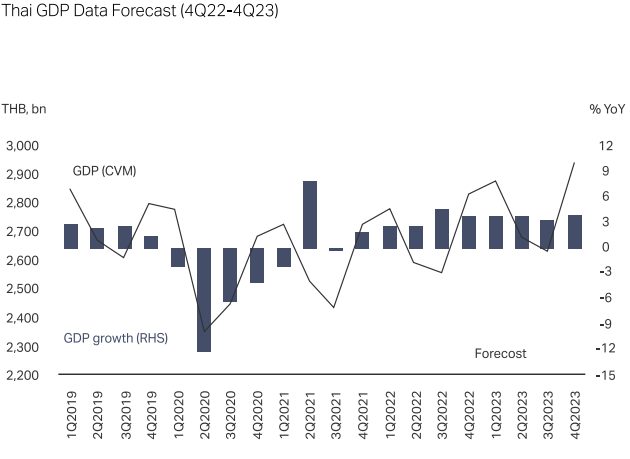


ภาวะเศรษฐกิจมหภาค

คาดว่าอัตราการขยายตัวของเศรษฐกิจโลกจะลดลงจากร้อยละ 3.4 ในปี 2565 เหลือเพียงร้อยละ 2.9 ในปี 2566' การเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศที่สำคัญ ๆ มีแนวโน้มอ่อนตัวลง อันเป็นผลกระทบของนโยบายการเงินที่เข้มงวดมากขึ้น สืบเนื่องจากภาวะเงินเฟ้อที่มีระดับสูงอย่างต่อเนื่องและเกิดขึ้นเป็นวงกว้าง แรงผลักดันให้มีการขยายตัวทางเศรษฐกิจของจีนที่ค่อนข้างอ่อนแอ รวมถึงภาวะชะงักงันของห่วงโซ่อุปทานที่มีอยู่อย่างต่อเนื่อง และความไม่มั่นคงทางอาหารอันเป็นผลมาจากการที่รัสเซียยกกองกำลังเข้าบุกรุกรานยูเครน²



กิจกรรมทางเศรษฐกิจทั่วโลกทั้งในภาคการผลิตและภาคบริการชะลอตัวลงอย่างมีนัยสำคัญ² คาดว่าภาวะชะงักงันด้านอุปทานที่ได้รับบรรเทาความรุนแรงลง และภาวะโรคระบาดที่คลี่คลายดีขึ้นจะช่วยให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจของบางประเทศกระตือรือร้น แต่ไม่น่าที่จะส่งผลให้การขยายตัวของเศรษฐกิจโลกโดยรวมดีขึ้น² สำหรับแนวโน้มในอนาคต ความต้องการซื้อที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วในประเทศที่พัฒนาแล้ว ซึ่งเป็นผลต่อเนื่องมาจากการที่ผู้บริโภคลดการจับจ่ายใช้สอยในช่วงที่เกิดสถานการณ์โรคระบาดเริ่มอ่อนกำลังลง ยิ่งไปกว่านั้น อุปสงค์และการผลิตทั่วโลกจะได้รับแรงกดดันจากผลกระทบทางอ้อม (Spillover Effects) ของสงครามระหว่างรัสเซียและยูเครนที่ยืดเยื้อ วิกฤติการณ์ด้านพลังงาน มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจในช่วงการระบาดของ COVID-19 ที่ผ่อนคลายลง และมาตรการต่อต้านเงินเฟ้อของประเทศต่าง ๆ ทั่วโลก³ ดูเหมือนว่าการทวนกระแสโลกาภิวัตน์ (Deglobalization) กำลังจะเกิดขึ้นในอนาคตอันใกล้⁴ ภายใต้สถานการณ์ที่มีการสู้รบทางการทหาร การคว่ำบาตรทางเศรษฐกิจ การทำสงครามด้านเทคโนโลยี และความตึงเครียดทางการเมืองระหว่างประเทศที่ทวีความรุนแรงยิ่งขึ้น รวมถึงความเสี่ยงที่จะเกิดการแยกออกจากกัน (Decoupling) ระหว่างประเทศมหาอำนาจทางเศรษฐกิจทั้งสองคือสหรัฐฯ และจีน²



ภาวะเศรษฐกิจของไทย

คาดว่าผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศของไทย (GDP) จะขยายตัวในอัตราร้อยละ 3.2 ในปี 2565 และอัตราการขยายตัวของ GDP ในไตรมาสที่สามของปี 2565 จะเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 2.5 ต่อปีในไตรมาสที่สองของปี 2565 เป็นร้อยละ 4.52 ทั้งนี้ ประมาณการการขยายตัวของเศรษฐกิจของไทยในปี 2566 เท่ากับร้อยละ 3.7 ซึ่งเป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวเข้ามายหลังจากการล็อกดาวน์³ การจ้างงานที่เพิ่มมากขึ้นจะเป็นปัจจัยสนับสนุนการใช้จ่ายของครัวเรือน แม้ว่าการพุ่งสูงขึ้นมากกว่าปกติของการใช้จ่ายเพื่อการบริโภคภายหลังจากที่ผู้บริโภคจำเป็นต้องชะลอการใช้จ่ายในช่วงที่ต้องหยุดกิจกรรมทางเศรษฐกิจเนื่องจากภาวะโรคระบาดได้เริ่มลดลง นอกจากนี้ การลงทุนของภาคธุรกิจเริ่มมีแนวโน้มดีขึ้นเนื่องจากการฟื้นตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจภายในประเทศและการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ²

นับตั้งแต่ต้นปี 2565 เป็นต้นมา ดัชนีการบริโภคภาคเอกชน (Private Consumption Index หรือ PCI) เริ่มพุ่งสูงขึ้นอย่างรวดเร็วเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน² นอกจากนี้ ดัชนีวัดความเชื่อมั่นของผู้บริโภค (Consumer Confidence Index หรือ CCI) ก็สูงขึ้นติดต่อกันเป็นระยะเวลา 4 เดือน สะท้อนให้เห็นถึงความเชื่อมั่นที่มีต่อการขยายตัวของเศรษฐกิจของประเทศและการจ้างงานภายในประเทศ แม้ว่าข้อมูลตัวเลขทางเศรษฐกิจทั้งสองนี้ยังห่างไกลจากระดับก่อนที่จะเกิดสถานการณ์ของโรคระบาด² ภาคเศรษฐกิจโดยส่วนใหญ่มีการจ้างงานมากขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งภาคธุรกิจค้าส่งและค้าปลีกและภาคการผลิต² อัตราว่างงานในไตรมาสที่สามของปี 2565ต่ำกว่าอัตราสูงสุดในช่วงของโรคระบาดประมาณ 2 ถึง 4 เท่า ซึ่งแสดงว่ารายได้ของประชาชนกำลังจะเพิ่มขึ้น คาดว่าตลาดแรงงานจะยังคงฟื้นตัวต่อไป โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ในภาคการท่องเที่ยวและธุรกิจบริการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะเป็นปัจจัยหลักในการผลักดันให้การบริโภคขยายตัวในปี 2566²

การส่งออก

การส่งออกของไทยในเดือนพฤศจิกายน 2565 ลดลงในอัตราร้อยละ 6.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน หลังจากที่ลดลงในอัตราร้อยละ 4.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนในเดือนตุลาคม⁴ ความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อรายได้ (Income Elasticity of Demand) สำหรับการส่งออกของไทยอยู่ที่ระดับ 1.27 ซึ่งหมายความว่า การลดลงของ GDP ทั่วโลกในอัตราร้อยละ 1.0 จะส่งผลให้มูลค่าการส่งออกของไทยลดลงในอัตราร้อยละ 1.27 ทั้งนี้ ความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อรายได้ของภาคการส่งออกของไทยมียังระดับต่ำกว่าหลาย ๆ ประเทศในภูมิภาคนี้ เช่น เวียดนาม (2.99) ฟิลิปปินส์ (1.70) และเกาหลีใต้ (1.29)² ในปี 2566 คาดว่าการส่งออกของไทยจะมีมูลค่าประมาณ 295 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ คิดเป็นอัตราเพิ่มเพียงร้อยละ 1.0 ซึ่งนับเป็นอัตราเพิ่มที่ต่ำที่สุดในรอบ 3 ปี เนื่องจากยังมีปัจจัยเสี่ยงอยู่มากมาย ซึ่งรวมถึงการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก สงครามระหว่างรัสเซียและยูเครนที่ยืดเยื้อยาวนาน ราคาพลังงานที่มีระดับค่อนข้างสูง ต้นทุนของวัตถุดิบที่พุ่งสูงขึ้น ภาวะเงินเฟ้อที่อยู่ในระดับสูง และอัตราดอกเบี้ยในสหรัฐฯ ที่คาดว่าจะเคลื่อนไหวสูงขึ้น⁴

การลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ

เศรษฐกิจที่ขยายตัวดีขึ้นหลังจากผ่านพ้นสถานการณ์โรคระบาด ประกอบกับการปรับเปลี่ยนในภาคอุตสาหกรรมโดยการนำเทคโนโลยีมาประยุกต์ใช้จะช่วยดึงดูดให้มีการลงทุนจากต่างประเทศเข้ามาสู่ประเทศไทยมากขึ้น² ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2565 มูลค่าของการลงทุนจากต่างประเทศที่ยื่นขอรับการส่งเสริมการลงทุนจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเท่ากับ 275.7พันล้านบาท ลดลงในอัตราร้อยละ 24.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน อย่างไรก็ตาม ตัวเลขสำหรับไตรมาสที่สามสูงกว่าตัวเลขเฉลี่ยในรอบระยะ 5 ปีย้อนหลัง² ในช่วงดังกล่าว การลงทุนจากต่างประเทศที่มีสัดส่วนสูงสุด ได้แก่ จีน (45.0 พันล้านบาท) ไต้หวัน (39.3 พันล้านบาท) และญี่ปุ่น (37.6 พันล้านบาท)² การลงทุนจากจีนและไต้หวันส่วนใหญ่เป็นการลงทุนในอุตสาหกรรมยานยนต์ไฟฟ้า เครื่องใช้ไฟฟ้า และอิเล็กทรอนิกส์ สำหรับโครงการลงทุนจากต่างประเทศที่ยื่นคำขอรับการส่งเสริมในโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC) มีมูลค่าเท่ากับ 218 พันล้านบาท คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.9 โดยมีการขยายตัวสูงสุดในอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์อัจฉริยะ (Smart Electronics) และอุตสาหกรรมยานยนต์สมัยใหม่ (Next-Generation Automotive Industries) ทั้งนี้ สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้ประกาศมาตรการการให้สิทธิประโยชน์ในการลงทุนระยะเวลา 5 ปี ครั้งใหม่ ตั้งแต่ปี 2566 ถึง 2570 โดยเป็นการคงมาตรการการส่งเสริมที่มีอยู่เดิมและเพิ่มเติมด้วยสิทธิประโยชน์ใหม่ ๆ เพื่อเป็นการจูงใจให้นักลงทุนจากต่างประเทศเข้ามาลงทุนในประเทศไทยมากขึ้น

ภาคการท่องเที่ยว

ภาคการท่องเที่ยวของไทยเริ่มมีแนวโน้มที่เข้มแข็งและมีแรงผลักดันไปสู่การขยายตัว กล่าวคือ จำนวนนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยมีทั้งสิ้น 11.15 ล้านคนในปี 2565 เทียบกับจำนวน 0.42 ล้านคนในปี 2564⁵ โดยนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาประเทศไทยมากที่สุด เป็นนักท่องเที่ยวจากประเทศมาเลเซีย อินเดีย สิงคโปร์ เกาหลี และลาว ตามลำดับ ทั้งนี้ ประเมินการว่าจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้าประเทศจะเพิ่มขึ้นเป็น 22.7 ล้านคน และสร้างรายได้จากการท่องเที่ยวประมาณ 1.07 ล้านล้านบาทในปี 2566 สืบเนื่องจากการเปิดพรมแดนอนุญาตให้ประชาชนเดินทางท่องเที่ยวได้ในหลายประเทศ และการใช้จ่ายเพื่อการท่องเที่ยวที่พุ่งสูงขึ้นมากเป็นพิเศษหลังจากที่นักท่องเที่ยวต้องหยุดการใช้จ่ายไปเป็นเวลานานถึง 3 ปีในช่วงที่มีการปิดประเทศเพื่อป้องกันการระบาดของ COVID-19⁶ การท่องเที่ยวที่กระตือรือร้นมากที่สุด เป็นการเดินทางท่องเที่ยวในระยะใกล้ ๆ ภายในภูมิภาคเอเชีย² คาดว่าการผ่อนคลายกฎระเบียบเกี่ยวกับการกักตัวสำหรับนักท่องเที่ยวขาเข้า และการยกเลิกการจำกัดจำนวนนักท่องเที่ยวในเที่ยวบินระหว่างประเทศของทางการจีน จะเป็นประโยชน์ต่ออุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของไทย⁶ ทั้งนี้ นักท่องเที่ยวชาวจีนมีแนวโน้มที่จะเริ่มเดินทางมายังประเทศไทยอีกครั้งในไตรมาสที่สองของปี 2566 โดยคาดว่าจะมีจำนวน 4.65 ล้านราย หรือประมาณร้อยละ 42 ของจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งหมดที่เดินทางมายังประเทศไทยในปี 2562⁶ สำหรับการท่องเที่ยวภายในประเทศ คาดว่าจำนวนทริปทั้งหมดจะเพิ่มขึ้นจาก 125 ล้านทริปในปี 2565 เป็น 145 ล้านทริปในปี 2566² และจะช่วยสร้างรายได้จากการท่องเที่ยวคิดเป็นมูลค่า 880 พันล้านบาทในปี 2566⁷

References

- "World Economic Outlook Update." International Fund Monetary, January 2023, https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2023/01/31/world-economic-outlook-up-date-january-2023 Accessed 12 February 2023.
- "Economic Outlook 2023." Krungsri Research, 22 November 2022, https://www.krungsri.com/en/research/macroeconomic/EO/Economic-Outlook-2022 Accessed 12 February 2023.
- "Thailand's 2023 GDP growth projected at 3.7% due to China's reopening." Kasikorn Research Center, 13 January 2023, https://kasikornresearch.com/en/analysis/k-econ/economy/Pages/TH-GDP-y3946.aspx Accessed 12 February 2023.
- Arunmas, Phusadee. "Exports hit by slowing demand in Q4." Bangkok Post, 11 January 2023, https://www.bangkokpost.com/business/2479639/exports-hit-by-slowing-demand-in-q4 12 February 2023.
- "International tourist arrival to Thailand in 2022." Ministry of Tourism and Sports, 23 January 2023, https://www.mots.go.th/news/category/659 Accessed 12 January 2023.
- "Chinese tourists projected to reach 4.65 million, driving rise in foreign tourist arrivals to 25.5 million in 2023." Kasikorn Research Center, 11 January 2023, https://www.kasikornresearch.com/en/analysis/k-econ/business/Pages/CH-Tourism-CIS3380-2023-01-11.aspx Accessed 15 January 2022.
- "TAT's marketing plan 2023 to revitalise Thai tourism towards high value and sustainable growth." TAT Newsroom, 18 July 2022, https://www.tatnews.org/2022/07/tats-marketing-plan-2023-to-revitalise-thai-tourism-towards-high-value-and-sustainable-growth/ Accessed 15 January 2022.

ธุรกิจคอนโดมิเนียมในกรุงเทพ

ตลาดคอนโดมิเนียมโดยรวมในกรุงเทพ ในปี 2565 ยังคงไม่แตกต่างจากปีที่ผ่านมา¹ แม้ว่าจะมีสัญญาณแห่งการฟื้นตัวสำหรับตลาดโดยรวมอย่างต่อเนื่อง แต่สัดส่วนของผู้ซื้อและนักลงทุนเพื่อเก็งกำไรในตลาดยังคงต่ำกว่าระดับที่เคยเป็นอยู่ในช่วงก่อนเกิดโรคระบาดอย่างมาก¹ การปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยและภาวะเงินเฟ้อที่พุ่งสูงทำให้จำนวนผู้ซื้อคอนโดมิเนียมในกลุ่มราคาประหยัดและผู้ซื้อเพื่อลงทุนลดลง² ผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มตลาดที่มีราคาไม่สูงเกินไป (Affordable Segment) ยังคงต้องพยายามอย่างหนักในการดำเนินกลยุทธ์เพื่อกระตุ้นอำนาจซื้อ รวมถึงต้องแบกภาระต้นทุนด้านที่ดินและการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นอุปสรรคอย่างยิ่งสำหรับการพัฒนาโครงการในกลุ่มตลาดที่เป็น Affordable Condominiums Segment²

อุปทานโดยรวมของคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ มีจำนวนทั้งสิ้น 9,821 หน่วย ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ของปี 2565² โดยจำนวนอุปทานใหม่ที่เกิดขึ้นในช่วงนี้ลดลงในอัตราร้อยละ 35.5 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่แล้ว แต่เพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 332.8 เมื่อเทียบกับระยะเดียวกันของปีก่อน² ห่วงชุดใหม่ที่ขายได้ในช่วงนี้มีจำนวน 3,018 หน่วย โดยส่วนใหญ่เป็นโครงการระดับ เกรด C ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 64 และที่เหลืออีกร้อยละ 36 เป็นโครงการเกรด B² โครงการที่เปิดใหม่โดยส่วนใหญ่เป็นโครงการของผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งรวมถึงบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทในเครือ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)³ ตลาดคอนโดมิเนียมในย่านใจกลางเมือง/ชานเมืองยังคงมีความคึกคักมากกว่าโครงการที่ตั้งอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District: CBD)¹ โดยร้อยละ 94 ของโครงการที่เปิดใหม่ตั้งอยู่ในเขตชานเมืองของกรุงเทพฯ อีกร้อยละ 6 เป็นโครงการที่ตั้งอยู่ในพื้นที่รอบนอกศูนย์กลางธุรกิจ (City Fringe Areas)² และไม่มีห้องชุดใหม่ที่เปิดขายตั้งอยู่ในย่านตัวเมืองเลย ²

แม้ว่าตลาดยังมีความไม่แน่นอน แต่ยอดขายของโครงการที่พักอาศัยระดับหรูในรูปแบบของ Branded Residences ที่บริหารโดยแบรนด์โรงแรมชั้นนำกลับมีระดับสูงมาก⁴ สาเหตุสำคัญมาจากการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้ซื้อในโครงการที่อยู่อาศัยระดับ Ultra-Luxury ที่ต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกแบบอย่างโดดเด่นและมีเอกลักษณ์เฉพาะตัว ให้บริการเป็นเลิศ มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่มีมาตรฐานระดับโลก และตั้งอยู่ในทำเลที่ดีเยี่ยม⁴ นอกจากนี้ โครงการที่เป็น Branded Residences ยังให้โอกาสในการทำกำไรในระยะยาว ซึ่งเป็นอีกปัจจัยสำคัญประกอบการพิจารณาสำหรับผู้ซื้อในกลุ่มนี้⁵

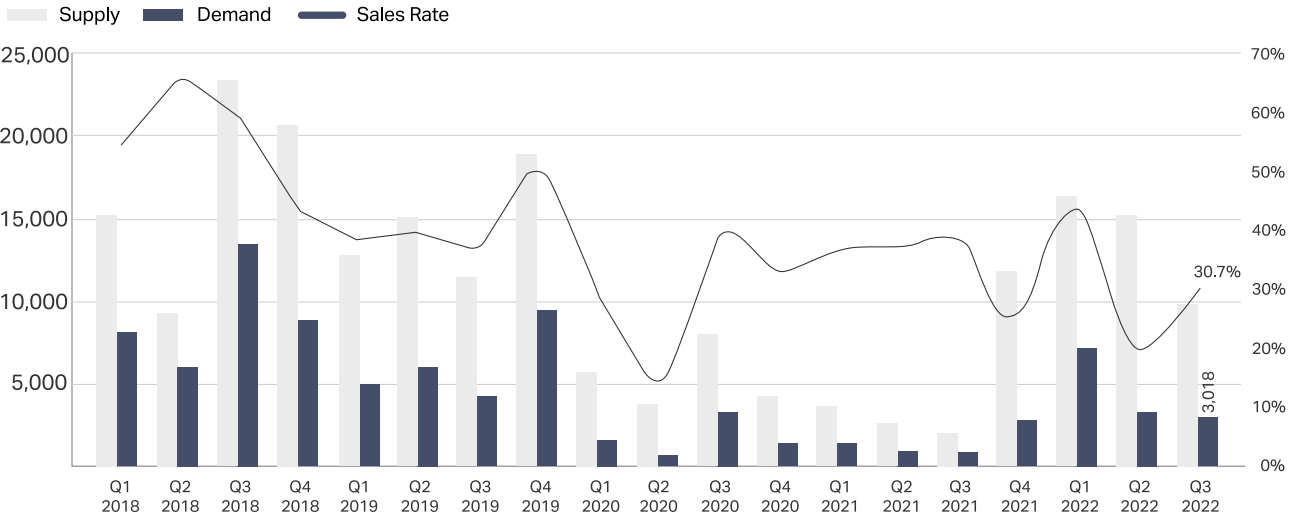
สัดส่วนเท่ากับร้อยละ 27 ของยอดขายโดยรวมของโครงการที่อยู่อาศัยทั้งหมด โดยร้อยละ 84 ของสัดส่วนดังกล่าวเป็นโครงการประเภท Branded Residences ที่บริหารโดยแบรนด์โรงแรมระดับห้าดาว และอีกร้อยละ 16 เป็นโครงการระดับ Super Luxury อื่น ๆ⁶ ข้อมูลดังกล่าวแสดงถึงอัตราการขยายตัวของยอดขายสำหรับโครงการประเภท Branded Residences ที่สูงถึงร้อยละ 503 จากยอดขายของปีก่อนหน้า สาเหตุสำคัญมาจากอุปสงค์ที่เพิ่มมากขึ้นในขณะที่อุปทานใหม่มีปริมาณจำกัด ความจงรักภักดีของลูกค้าที่มีต่อแบรนด์ที่น่าเชื่อถือ และทำเลที่ตั้งของโครงการที่ดีเยี่ยม ปัจจัยทั้งหมดนี้หนุนให้อยอดขายพุ่งสูงขึ้นเป็นประวัติการณ์⁴

ราคาของอสังหาริมทรัพย์ในปี 2566 มีแนวโน้มที่จะเพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากภาวะเงินเฟ้อ ค่าแรงขั้นต่ำที่ปรับสูงขึ้น และต้นทุนที่สูงขึ้นของวัสดุก่อสร้าง⁷ ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่คาดว่าจะสูงขึ้นประกอบด้วยค่าธรรมเนียมในการประเมินราคาที่ดินที่ประกาศอัตราใหม่และอัตราดอกเบี้ย⁸ ในด้านอุปสงค์ การตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ของผู้บริโภคมีสาเหตุหลักมาจากความต้องการพื้นที่มากขึ้น⁵ โดยร้อยละ 43 ของผู้บริโภคต้องการพื้นที่เพื่อใช้สอยส่วนตัว ในขณะที่ร้อยละ 30 ต้องการพื้นที่สำหรับบุตรหลานหรือบิดามารดา และอีกร้อยละ 29 ต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน⁵

สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2566 นั้น แนวโน้มที่กำลังมาแรงทั่วโลกคือการพัฒนาโครงการในรูปแบบ Mixed-Use ซึ่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างขึ้นเพื่อการอยู่อาศัยและพาณิชยกรรมบนพื้นที่เดียวกัน⁹ การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากรและวิวัฒนาการอย่างต่อเนื่องของตลาดอสังหาริมทรัพย์ทำให้เกิดอุปสงค์ต่อชุมชนที่มีคุณภาพสูง สมาชิกทุกคนในชุมชนสามารถมีส่วนร่วมในทุก ๆ กิจกรรม และเอื้อต่อการเดินทางสัญจรมากกว่าการขับรถยนต์¹⁰ นอกจากนี้ โครงการ Mixed-Use ที่บริหารจัดการอย่างมีประสิทธิภาพยังสร้างระบบนิเวศที่สำคัญยิ่งภายในชุมชน ซึ่งสมาชิกของแต่ละองค์ประกอบภายในระบบนิเวศนี้เอื้อประโยชน์ซึ่งกันและกัน¹⁰ จะเห็นได้ว่าในขณะนี้มีการ Mixed-Use หลายโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาในกรุงเทพฯ ซึ่งรวมถึงโครงการ Dusit Central Park โครงการ One Bangkok และโครงการ The Forestias⁹



Supply Demand and Sales Rate of Newly Launched Condominiums, Q1 2018 to Q3 2022 จากผลงานวิจัยในปี 2564 ยอดขายของโครงการที่อยู่อาศัยระดับ Ultra-Luxury มี



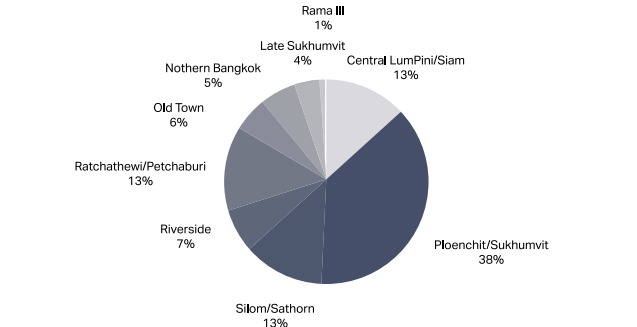
References

1. "Downtown activity still subdued, while developers focus new launches in midtown/suburban area" CBRE, Q3 2022, https://cbrevo.llnwd.net/grgservices/secure/Bangkok-Residential-Figures-Q3-2022_a1E6.pdf?e=1676647303&h=d30cb6f7651973af67b6cc09ef04b857 Accessed 18 February 2023.
2. "Bangkok Condominium Market Overview Q3 2022" Knight Frank, Q3 2022, <https://content.knightfrank.com/research/2265/documents/en/bangkok-condominium-market-q3-2022-9799.pdf> Accessed 18 February 2023.
3. "Bangkok Residential" Savills Research, 2H 2002, <https://pdf.savills.asia/asia-pacific-research/asia-pacific-research/acr---th-res-2h-2022.pdf> Accessed 18 February 2023
4. "CBRE Reveals Surge in Demand for Branded Residences in Bangkok" CBRE, 14 June 2022, <https://www.cbre.co.th/press-releases/cbre-reveals-surge-in-demand-for-branded-residences-bangkok> Accessed 18 February 2023
5. "Thailand Property Market Outlook 2023" DDProperty, https://angel-prod-public-content.s3.ap-southeast-1.amazonaws.com/wp-content/uploads/sites/6/2021/12/DDProperty-Thailand-Property-Market-Report-2023_Resize.pdf Accessed 18 February 2023
6. Aran Barnes, Liam, "Latest megaprojects set to change the face of Bangkok," PropertyGuru, 31 August 2022, <https://www.asiapropertyawards.com/en/latest-megaprojects-set-to-change-the-face-of-bangkok/> Accessed 19 February 2023.

ธุรกิจโรงแรมในกรุงเทพ

ตลาดของธุรกิจโรงแรมในกรุงเทพ ยังคงฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องด้วยแรงหนุนของอุปสงค์ที่เพิ่มขึ้น อันเป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศในตลาดท่องเที่ยวระยะใกล้ (Short-Haul Market)¹ เป็นที่น่าสังเกตว่า ในช่วงไตรมาสสามของปี 2565 จำนวนผู้โดยสารที่เดินทางจากต่างประเทศมาถึงท่าอากาศยานในกรุงเทพ มีอัตราการขยายตัวสูงกว่าจำนวนผู้โดยสารที่เดินทางภายในประเทศเป็นอย่างมาก ปรากฏการณ์เช่นนี้ไม่เคยเกิดขึ้นมาตั้งแต่ปี 2563 และเป็นสัญญาณบ่งชี้ถึงการฟื้นตัวของอุปสงค์ที่มีต่อการเดินทางของชาวต่างประเทศ² จำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศที่เดินทางมายังประเทศไทยเพิ่มขึ้นเป็น 11.15 ล้านรายในปี 25652 โดยตลาดของนักท่องเที่ยวที่ใหญ่ที่สุดในไตรมาสนี้ ได้แก่ นักท่องเที่ยวมาเลเซีย ซึ่งมีจำนวน 1.94 ล้านราย ตามมาด้วยอินเดียและสิงคโปร์ ²

ในด้านผลประกอบการของธุรกิจโรงแรม อัตราการเข้าพักในโรงแรมที่กรุงเทพ เท่ากับร้อยละ 57.2 ในไตรมาสที่สามของปี 2565 เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 35.6 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน³ รายได้เฉลี่ยต่อห้องที่ขายได้ในแต่ละช่วงเวลา (Average Daily Rate: ADR) เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 70.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน จาก 1,919 บาทเป็น 3,267 บาท เนื่องจากความต้องการเพิ่มสูงขึ้น อันเป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ⁴ รายได้ห้องพักเฉลี่ยของห้องพักที่เปิดขายทั้งหมด (Revenue per Available Room: RevPAR) สูงขึ้นตามอัตราการเข้าพักและ ADR โดยอยู่ที่ 1,870 บาท คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 351.6% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน⁵ จากจำนวนห้องพักโรงแรมในกรุงเทพ ที่เพิ่มขึ้น 579 ห้อง ทำให้อุปทานรวมของโรงแรมในกรุงเทพ มีทั้งสิ้น 399 โรงแรม จำนวนห้องพักทั้งสิ้น 77,514 ห้อง⁶ หากพิจารณาตามการแบ่งประเภทตลาดของโรงแรม โรงแรมขนาดกลางครองตลาดมากที่สุดด้วยส่วนแบ่งการตลาดร้อยละ 49 ของอุปทานโดยรวม ตามด้วยโรงแรมชั้นหนึ่ง (ร้อยละ 22) โรงแรมประเภท Luxury (ร้อยละ 17) และโรงแรมชั้นประหยัด (ร้อยละ12) การกระจายสัดส่วนของอุปทานแยกตามแต่ละเซกต์ที่เป็นไปดังต่อไปนี้:



NAME OF DELOPMENT	LOCATION	YEAR OF COMPLETION	HOTEL CHAIN	NO. OF ROOMS
The Standard Mahanakhon	Bangkok	2022	The Standard	155
Intercontinental Khao Yai Resort	Khao Yai	2022	IHG	64
Kimpton Kitlay Samui	Koh Samui	2022	IHG	138
Melia Chiang Mai	Chiang Mai	2022	Melia	260
Aman Nai Lert Bangkok, Thailand	Bangkok	2023	Aman	52
Kimpton Pattaya	Pattaya	2026	AWC	NA
InterContinental Bangkok Chinatown	Bangkok	2027	IHG & AWC	332

คาดว่าจำนวนห้องพักโรงแรมจะเพิ่มขึ้น 5,000 ห้องในปี 2565 และอีก 9,808 ห้องภายในปี 2567 ทำให้อุปทานโดยรวมของโรงแรมในกรุงเทพ เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 12.7 เป็น 87,322 ห้อง ³ คาดว่าผลประกอบการของโรงแรมในกรุงเทพ จะเป็นไปในทิศทางที่น่าพอใจในปีใหม่นี้ ตลาดการท่องเที่ยวระยะใกล้ (Short-Haul Market) จะยังคงเป็นปัจจัยหลักที่ผลักดันการขยายตัวของธุรกิจโรงแรม เนื่องจากแรงกดดันด้านการเงินอันเป็นผลกระทบของภาวะเงินเฟ้อและความวิตกกังวลเกี่ยวกับภาวะเศรษฐกิจถดถอยทั่วโลก จะเป็นข้อจำกัดสำหรับการใช้จ่ายเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ในตลาดการท่องเที่ยวที่มีการเดินทางระยะไกล (Long-Haul Market) ถึงแม้จะมีการประมาณการว่าตลาดดังกล่าวจะกระตือรือร้นอีกครั้งในช่วงปลายปี 2566 ก็ตาม¹

ผลประกอบการของโรงแรมระดับ Luxury ในกรุงเทพ ดีขึ้นอย่างมากในปี 2565 เช่นเดียวกับปีก่อนหน้า โดยมีอัตราการเข้าพักพุ่งสูงขึ้นเป็นร้อยละ 40 ในช่วงกลางปี คิดเป็นอัตราเพิ่มร้อยละ 13 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน⁴ แม้ว่าอุปสงค์จะเพิ่มขึ้น แต่ในด้านอุปทาน จำนวนห้องพักเพิ่มขึ้นเพียง 155 ห้องจากโรงแรมเดอะ สแตนดาร์ด แบงค์ค็อก มหานคร โดยบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ในดิคคิง เพาเวอร์ มหานคร ซึ่งเป็นโรงแรมระดับ Luxury เพียงแห่งเดียวที่เปิดใหม่ในปี 25655 ทั้งนี้ จำนวนห้องพักของโรงแรมระดับ Luxury เพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อยเป็น 20,709 ห้องในปี 2565⁵ โรงแรมระดับห้าดาวได้รับประโยชน์อย่างมากจากการฟื้นตัวของธุรกิจ Mice (ธุรกิจการท่องเที่ยวที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการจัดประชุมขององค์กร, การท่องเที่ยวเพื่อเป็นรางวัล การจัดประชุมนานาชาติ และการจัดงานแสดงสินค้า)ในปี 25656 โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ผู้ประกอบการโรงแรมรายใหญ่และบริหารโดยแบรนด์ชั้นนำ ซึ่งสามารถต่อรองเพื่อให้ได้รับอัตราบริการที่ดีกว่า เมื่อเทียบกับโรงแรมที่มีขนาดเล็กกว่าและโรงแรมอิสระที่ไม่เครือข่ายการบริหารร่วมกับแบรนด์ที่มีชื่อเสียง⁶

การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยได้ดำเนินกิจกรรมส่งเสริมการท่องเที่ยวภายใต้ชื่อโครงการว่า “Amazing New Chapters: Discover Luxperience in Thailand” โดยมีเป้าหมายเพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวในกลุ่ม Luxury ซึ่งจะเอื้อประโยชน์ต่อธุรกิจการท่องเที่ยวในระดับ Luxury⁷ โครงการดังกล่าวคาดว่าจะสามารถจูงใจให้ร้อยละ 70 ของนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศในช่วงก่อนที่จะมีโรคระบาดกลับมาท่องเที่ยวในประเทศไทยอีกครั้ง ตลาดธุรกิจโรงแรมมีแนวโน้มดีในปี 2565 แต่ผู้ประกอบการยังต้องดำเนินธุรกิจด้วยความรอบคอบระมัดระวัง คาดว่าทั้งจำนวนนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศและผลการดำเนินงานของโรงแรมจะค่อย ๆ กระเดื่องขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะช่วยผลักดันอุตสาหกรรมนี้ก้าวหน้าไปทิศทางที่สดใสต่อไป¹



References

1. "Hotel market sentiment continues to improve as international tourist numbers double Q-o-Q" CBRE, Q3 2022, <https://cbrevol.lnwd.net/grgservices/secure/Bangkok-Luxury-Hotel-Figures-Q3-2022.pdf?e=1676598333&h=d0634a3dac5bf5ccc662120a3566a2b0> / Accessed 15 February 2023.
2. "International tourist arrival to Thailand in 2022." Ministry of Tourism and Sports, 23 January 2023, <https://www.mots.go.th/news/category/659> / Accessed 12 February 2023.
3. "Bangkok Hotel Market Overview,2022." Knight Frank, <https://content.knightfrank.com/research/371/documents/en/bangkok-hotel-report-2022-9887.pdf> / Accessed 14 February 2023.
4. "Bangkok Luxury Hotel Market Overview, H1 2022." Knight Frank, <https://content.knightfrank.com/research/2034/documents/en/bangkok-luxury-hotel-market-1h-2022-1h-2022-9232.pdf> / Accessed 14 February 2023.
5. "Thailand Hospitality." Savills Research, 2022, <https://pdf.savills.asia/asia-pacific-research/asia-pacific-research/acr---th-hos-1h-2022.pdf> / Accessed 14 February 2023.
6. Shoo Wong, Molpasorn. "Luxury hotels thriving thanks to revival of Mice market." Bangkok Post, 10 November 2022, <https://www.bangkokpost.com/business/2434309/luxury-hotels-thriving-thanks-to-revival-of-mice-market> / Accessed 15 February 2023.
7. "TAT launches new high-end travel deal for luxury-minded South Korean travellers." TAT Newsroom, 30 November 2022, <https://www.tatnews.org/2022/11/tat-launches-new-high-end-travel-deal-for-luxury-minded-south-korean-travellers> / Accessed 15 February 2023.

ตลาดธุรกิจโรงเรียนนานาชาติในประเทศไทย

ในช่วงทศวรรษที่ผ่านมา มาเลเซีย สหรัฐอเมริกา และจีนนับเป็นตลาดสำหรับธุรกิจโรงเรียนนานาชาติที่สำคัญที่สุดของโลก' อย่างไรก็ตาม ตลาดธุรกิจโรงเรียนนานาชาติในประเทศไทยได้ค่อย ๆ ขยายตัวอย่างมีเสถียรภาพตลอดช่วงที่ผ่านมา จนเติบโตเป็นตลาดที่แข็งแกร่งในทุกวันนี้'

ปัจจุบันมีนักเรียนนานาชาติจำนวนกว่า 66,352 คนศึกษาอยู่ในโรงเรียนนานาชาติในไทย' ในขณะเดียวกัน จำนวนโรงเรียนนานาชาติก็เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเช่นกัน โดยในขณะนี้ ประเทศไทยมีโรงเรียนนานาชาติกว่า 234 แห่ง ²

ธุรกิจโรงเรียนนานาชาติในประเทศไทยมีมูลค่าตลาดเท่ากับ 6 หมื่นล้านบาทในปี 2562 และคาดว่าจะขยายตัวในอัตราร้อยละ 12 ต่อปีนับจากนั้น³ ปัจจัยสำคัญที่ผลักดันให้ตลาดธุรกิจโรงเรียนนานาชาติในไทยขยายตัวมีหลายประการด้วยกัน ประการแรก มีอุปสงค์เพิ่มขึ้นจากครอบครัวของชาวต่างชาติที่ย้ายเข้ามาตั้งถิ่นฐานในไทย' ทั้งนี้ จำนวนชาวต่างชาติในประเทศไทยพุ่งสูงขึ้นเป็น 4 ล้านคนในปี 2565 และประเทศไทยได้รับการจัดอันดับจากชาวต่างชาติให้เป็นหนึ่งในสิบประเทศที่ดีที่สุดในแง่ของการอยู่อาศัยและสถานะทางการเงินส่วนบุคคล 4 ยิ่งไปกว่านั้น มีพลเมืองของประเทศรัสเซียเป็นจำนวนมากที่อพยพมาอยู่ในประเทศไทยเป็นการชั่วคราวเนื่องจากความขัดแย้งที่เกิดขึ้นในยูเครน³

ปัจจัยขับเคลื่อนตลาดสำหรับธุรกิจโรงเรียนนานาชาติของไทยอีกประการหนึ่ง ได้แก่ การที่มีการจัดตั้งโรงเรียนเอกชนต่างชาติที่มีคุณภาพสูงซึ่งประกอบด้วยอาคารภายในวิทยาขะระดับพรีเมียมในเมืองสำคัญหลายแห่ง² โรงเรียนเหล่านี้ไม่เพียงแต่จะจูงใจให้ผู้ปกครองที่มีฐานะร่ำรวยและมีการศึกษาดำเนินบุตรหลานมาเรียนแล้ว แต่ยังสร้างกระแสความสนใจและการตระหนักรู้ของประชาชนในเรื่องของการให้การศึกษาระดับนานาชาติในเมืองเหล่านี้มากขึ้นด้วย²



References

- "Why International Schools in Thailand Are Sharply Increasing" AMSAR Thailand, 4 April 2022, https://www.amsarthailand.org/why-international-schools-thailand-are-sharply-increasing Accessed 19 February 2023.
- "International School Statistic" Office of Private Education Commission, 10 June 2022, https://opec.go.th/ Accessed 19 February 2023.
- "More international schools open while others expand as sector keeps on growing" TIS Monitor, 17 February 2022, https://tismonitor.com/general-news/more-international-schools-open-while-others-expand-as-sector-keeps-on-growing Accessed 19 February 2023.
- "Thailand in top 10 for expats" Bangkok Post, 14 July 2022, https://www.bangkokpost.com/business/2345878/thailand-in-top-10-for-expats Accessed 19 February 2023.
- Bangphphon, Thanok. "Education Sector Has High Hopes." Bangkok Post, 10 January 2023, https://www.bangkokpost.com/thailand/general/2479114/education-sector-has-high-hopes Accessed 15 February 2023.
- "Tighter regulations on international schools in China could create an opportunity for Thailand" TIS Monitor, 26 May 2022, https://tismonitor.com/general-news/tighter-regulations-on-international-schools-in-china-could-create-an-opportunity-for-thailand Accessed 19 February 2023.
- "DBS launches new buildings and world-class auditorium" The Nation, 15 December 2022, https://www.nationthailand.com/pr-news/more/pr-news/40023091 Accessed 19 February 2023.
- "BASIS International School, Bangkok is excited to announce it will be opening its Nursery from the start of the 22-23 academic year" Basis, https://basis.ac.th/blog/nursery-program/ Accessed 20 February 2023.
- "SiSB Brings Quality International School Education to Nonthaburi with 5th Campus" Bangkok Post, 11 Mar 2023, https://www.bangkokpost.com/thailand/pr/2277843/sisb-brings-quality-international-school-education-to-nonthaburi-with-5th-campus Accessed 20 February 2023.
- "Bangkok's newest international school" Bangkok Post, 21 February 2002, https://www.bangkokpost.com/business/2267543/bangkoks-newest-international-school Accessed 19 February 2023.

นอกจากนี้ ค่าเล่าเรียนของโรงเรียนนานาชาติในไทยอยู่ในระดับที่สมเหตุสมผล กล่าวคืออยู่ระหว่าง 6,000 ถึง 20,000 ดอลลาร์สหรัฐฯ ต่อภาคการศึกษา⁶ ซึ่งแม้ว่าจะเป็นอัตราที่ค่อนข้างสูงสำหรับคนไทยโดยทั่วไป แต่ก็นับว่าเป็นราคาที่ดีเมื่อเทียบกับอัตราค่าเล่าเรียนในฮ่องกง (15,000 ดอลลาร์สหรัฐฯ) จีน (35,000 ดอลลาร์สหรัฐฯ) และสหราชอาณาจักร (50,000 ดอลลาร์สหรัฐฯ)⁶

ยิ่งไปกว่านั้น โรงเรียนนานาชาติเอกชนที่ตั้งอยู่ในจีนขณะนี้กำลังอยู่ระหว่างทบทวนการดำเนินการในประเทศดังกล่าว เนื่องจากรัฐบาลจีนได้ออกกฎระเบียบที่เข้มงวดเพื่อควบคุมไม่ให้ระบบการศึกษาของจีนได้รับอิทธิพลจากต่างประเทศ⁶ สถานการณ์เช่นนี้เปิดโอกาสให้ประเทศไทยดึงดูดนักเรียนต่างชาติให้เข้ามาศึกษาในไทยมากขึ้น⁶

ประเทศไทยจะยังคงพัฒนาไปสู่การเป็นศูนย์กลางที่สำคัญสำหรับการศึกษานานาชาติ โรงเรียนนานาชาติที่มีอยู่ในปัจจุบันต่างก็มีแผนในการพัฒนาเพื่อรองรับอุปสงค์ที่เพิ่มขึ้น ซึ่งรวมถึงการขยายอาคารเรียนของ Denla British School⁷ การเปิดแผนกเนอสเซอรี่สำหรับเด็กปฐมวัยของ Basis International School⁸ และการขยายกิจการโดยเปิดวิทยาเขตการศึกษาเพิ่มขึ้นอีกสองแห่งของ SISB⁹ มีโรงเรียนนานาชาติเพียงไม่กี่แห่งที่จะเปิดในปี 2566 รวมถึง The Invictus International School ซึ่งเป็นหนึ่งในโรงเรียนนานาชาติแห่งใหม่ล่าสุดที่จะเปิดในกรุงเทพฯ¹⁰ คาดว่าการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของโรงเรียนนานาชาติในไทยจะมีส่วนในการเสริมสร้างความแข็งแกร่งของพื้นที่ในโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC) อันประกอบด้วยชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา⁶

ธุรกิจภาคการศึกษาในสหราชอาณาจักร



ปี 2565 เป็นปีที่การดำเนินงานของผู้ให้บริการด้านการศึกษาส่วนใหญ่เข้าสู่ภาวะปกติและนักเรียนต่างก็กลับเข้าศึกษาในโรงเรียนดังเดิม อย่างไรก็ตาม ธุรกิจภาคการศึกษาในปัจจุบันแตกต่างไปจากช่วงก่อนที่ จะเกิดโรคระบาดโดยสิ้นเชิง เพราะนอกจากแพลตฟอร์มการเรียนออนไลน์จะได้รับการยอมรับอย่างเป็นทางการแล้ว การเร่งพัฒนาเทคโนโลยีด้านการศึกษา ก็เพิ่มขึ้นอย่างมากมายนมหาศาล ซึ่งจะเป็นการสนับสนุนธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยีทางการศึกษา หรือที่เรียกว่า EdTech ให้เติบโตอย่างต่อเนื่อง เมื่อระบบการเรียนการสอนในห้องเรียนได้รับการพัฒนาให้ทันสมัยยิ่งขึ้น'

จำนวนนักเรียนของโรงเรียนที่ได้รับเงินอุดหนุนจากภาครัฐ (Maintained Schools) ในสหราชอาณาจักรยังคงสูงขึ้นทั่วประเทศ โดยมีจำนวนกว่า 10 ล้านคนในปี 2565 เพิ่มขึ้น 78,700 คน (ร้อยละ 0.8) จากปีก่อน² ค่าเล่าเรียนโดยเฉลี่ยของโรงเรียนเอกชนที่ไม่มีโรงเรียนประจำเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3.1 เนื่องจากค่าใช้จ่ายด้านพลังงานที่พุ่งสูงขึ้นและภาวะเงินเฟ้อที่รุนแรง โดยในปัจจุบันอยู่ที่ 5,218 ปอนด์สเตอร์ลิงต่อภาคการศึกษา หรือ 15,654 ปอนด์สเตอร์ลิงต่อปี³ แต่ถึงแม้ว่าค่าเล่าเรียนจะสูงขึ้น ทั้งยังมีการเรียกเก็บเงินส่วนเพิ่มจากนักเรียนนานาชาติ แต่อุปสงค์ทั่วโลกต่อการศึกษาในสหราชอาณาจักรยังคงมีจำนวนมากและสูงเกินกว่าจำนวนนักเรียนที่สามารถรับได้อย่างไม่น่าเชื่อ⁴ ทั้งนี้ เนื่องจากระบบการศึกษาของสหราชอาณาจักรมีมาตรฐานสูงมาก และยังคงเป็นที่ยอมรับทั่วโลก⁴ ทั้งนี้ โรงเรียนเอกชนในสหราชอาณาจักรมีส่วนสำคัญในการสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับระบบเศรษฐกิจทั้งในระดับประเทศและท้องถิ่น โดยสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มโดยรวม (GVA) เป็นจำนวน 16.5 พันล้านปอนด์สเตอร์ลิง⁴

แม้ว่าจะมีความวิตกกังวลในด้านต่าง ๆ เพิ่มขึ้นในช่วงที่เกิดโรคระบาดทั่วโลก

References

- Robinson, Richard. "UK education still a world leader with a key economic role" Barclays, 2023, https://www.barclayscorporate.com/insights/industry-expertise/2023-outlook/education/ Accessed 21 February 2023.
- "Education and training statistics for the UK" GovUK, 19 December 2022, https://explore-education-statistics.service.gov.uk/find-statistics/education-and-training-statistics-for-the-uk Accessed 20 February 2023.
- "Are UK private schools worth their soaring fees?" The National News, 28 August 2022, https://www.thenationalnews.com/world/uk-news/2022/08/28/are-uk-private-schools-worth-their-soaring-fees/ Accessed 20 February 2023.
- "The impact of independent schools on the UK economy" Oxford Economics, 12 December 2022, https://www.oxfordeconomics.com/resource/the-impact-of-independent-schools-on-the-uk-economy/ Accessed 20 February 2023.
- "UK foreign enrolment takes another leap, driven by students from China, India, and Nigeria" ICEF, 23 January 2023, https://monitor.icef.com/2023/01/uk-foreign-enrolment-takes-another-leap-driven-by-students-from-china-india-and-nigeria/ Accessed 20 February 2023.
- "International Education Strategy: global potential, global growth" GovUK, 16 February 2021, https://www.gov.uk/government/publications/international-education-strategy-global-potential-global-growth/international-education-strategy-global-potential-global-growth Accessed 20 February 2023.
- "UK transnational education expands at fastest rate ever" ICEF, 23 November 2022, https://monitor.icef.com/2022/11/uk-transnational-education-expands-at-fastest-rate-ever/ Accessed 20 February 2023.
- "WEEKEND READING: Shifts in global demand for UK higher education and their implications" HEPI, 4 February 2023, https://www.hepi.ac.uk/2023/02/04/%EF%BF%BCweekend-reading-shifts-in-global-demand-for-uk-higher-education-and-their-implications/ Accessed 20 February 2023.

รายงานประจำปี 2565 (แบบ 56-1 One Report)
บริษัท คีนอร์ กรุ๊ป ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

แต่ธุรกิจภาคการศึกษาในสหราชอาณาจักรสามารถฟื้นตัวกลับสู่สภาพปกติได้อย่างรวดเร็ว และยังคงรักษาความเป็นผู้นำของโลก อีกทั้งเป็นสถานศึกษาในดวงใจของนักเรียนนานาชาติ' ในปี 2565 การเข้าศึกษาในในสหราชอาณาจักรของนักเรียนต่างชาติเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าในอัตราร้อยละ 12.4%⁵ โดยนักเรียนเหล่านี้ส่วนใหญ่มมาจากประเทศจีน อินเดีย และไนจีเรีย⁵ ทั้งนี้ รัฐบาลของสหราชอาณาจักรมีเป้าหมายที่จะเพิ่มมูลค่าการส่งออกด้านการศึกษาเป็น 35 พันล้านปอนด์สเตอร์ลิงต่อปี และเพิ่มจำนวนนักเรียนนานาชาติในระดับอุดมศึกษา เป็น 600,000 คนต่อปีภายในปี 2573⁶

ธุรกิจประเภทใหม่ที่สนับสนุนการขยายตัวของธุรกิจภาคการศึกษาในสหราชอาณาจักร ได้แก่ การศึกษาข้ามชาติ (Transnational Education หรือ TNE) ซึ่งกำลังได้รับความนิยมมากขึ้นกว่าแต่ก่อน มีนักศึกษากว่า 510,800 คนเข้าศึกษาในหลักสูตร TNE ของสหราชอาณาจักรเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 12.7 จากปีก่อน⁷ โดยนักเรียนที่เข้าเรียนหลักสูตรนี้ในประเทศจีนมีสัดส่วนสูงที่สุดถึงร้อยละ 12 ของจำนวนทั้งหมด (61,495 คน) ตามด้วยมาเลเซีย และศรีลังกา⁸ คาดว่าธุรกิจการศึกษาในรูปแบบ TNE นี้จะขยายตัวมากขึ้น เนื่องจากค่าใช้จ่ายทั้งสิ้นจนกระทั่งสำเร็จการศึกษาดังกล่าวค่าใช้จ่ายที่ต้องเดินทางไปเข้าศึกษาในประเทศต้นทาง⁸

อุปสงค์ต่อการศึกษาในสหราชอาณาจักรจะเพิ่มขึ้นอีกในปี 2566 เนื่องจากเป็นเรื่องธรรมดาที่คนทั่วไปต้องการได้รับการศึกษา¹ จากประมาณการด้านประชากรศาสตร์ จำนวนประชากรในกลุ่มอายุที่ต่ำกว่า 18 ปีจะเพิ่มขึ้นนับตั้งแต่ปัจจุบันไปจนถึงปี 2574¹ กล่าวโดยสรุป แม้ว่าทางการอังกฤษต้องกลับมาดำเนินนโยบายที่เข้มงวด จนทำให้เกิดความไม่แน่นอนเกี่ยวกับเงินทุนอุดหนุนด้านการศึกษาที่จะได้รับการจัดสรรจากรัฐบาล แต่ธุรกิจภาคการศึกษาของสหราชอาณาจักรก็ยังคงคงความเป็นผู้นำของโลก และจะยังคงมีบทบาทสำคัญในระบบเศรษฐกิจโดยผ่านกระบวนการสร้างทักษะใหม่ที่จำเป็นต่อวิชาชีพ (Reskilling) และการฝึกอบรมและพัฒนาให้มีทักษะใหม่ ๆ ในการทำงาน (Retraining)¹

นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

ความตั้งใจของเราคือ มอบประสบการณ์ที่มีความหมายมากกว่าสั้หาริมทรัพย์ ความมุ่งมั่นของเราคือ การให้โครงการของเราสร้างมาตรฐานใหม่ของความเป็นเลิศ

1. ประวัติความเป็นมาของ CGD

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

2. 2. การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญในช่วง 4 ปีที่ผ่านมา สรุปได้ดังนี้

ปี/เดือน	เหตุการณ์สำคัญ
ปี 2562	
เดือนมกราคม	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 21 มกราคม 2562 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทลงทุนในโครงการโรงเรียนนานาชาติบนที่ดินขนาด 16 ไร่ 2 งาน 18.6 ตารางวา บริเวณถนนวงแหวนอุตสาหกรรม ตำบลช่องนนทรี อำเภอยานนาวา กรุงเทพมหานคร โดยมีเงินลงทุนจำนวนไม่เกิน 3,742 ล้านบาท (ไม่รวมมูลค่าที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท)
เดือนเมษายน	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562 เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2562 ได้มีมติสำคัญดังนี้ - อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 826,359,936 บาท จากเดิมทุนจดทะเบียนจำนวน 10,785,353,544 บาท เป็นจำนวน 9,958,993,608 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่ยังไม่ได้จำหน่ายออกจำนวน 826,359,936 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และอนุมัติแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 - อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 826,000,000 บาท จากเดิมทุนจดทะเบียนจำนวน 9,958,993,608 บาท เป็นจำนวน 10,784,993,608 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 826,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายต่อบุคคลในวงจำกัดตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) และอนุมัติแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 - อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 826,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาทเพื่อเสนอขายต่อบุคคลในวงจำกัดตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) รวมถึงอนุมัติการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้อง - อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับของบริษัทข้อ 27 และข้อ 36 ในเรื่องการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นโดยผู้ถือหุ้นของบริษัท
เดือนพฤษภาคม	บริษัทเปลี่ยนแปลงที่อยู่ของสำนักงานใหญ่ของบริษัท มีผลตั้งแต่วันที่ 16 พฤษภาคม 2562 โดยมีรายละเอียดดังนี้ เดิม: เลขที่ 898 อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 ใหม่: เลขที่ 898 อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์ ชั้นที่ 13 และ20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
ปี 2563	
เดือนกุมภาพันธ์	ที่ประชุมสามัญวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2563 ได้อนุมัติให้บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้ในวงเงินเพิ่มเติมจำนวน 2,000,000,000.-(สองพันบาทล้าน) บาท (เมื่อรวมกับวงเงินเดิมตามมติที่ประชุมสามัญ ผู้ถือหุ้นประจำปี 2560 แล้ว บริษัทจะมีวงเงินสำหรับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ทั้งสิ้นไม่เกิน 7,000,000,000 (เจ็ดพันล้าน) บาท หรือในสกุลเงินอื่นในอัตราที่เทียบเท่า ณ ขณะใดขณะหนึ่ง (Revolving Basis)

ปี/เดือน	เหตุการณ์สำคัญ
ปี 2564	
เดือนมกราคม	ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2564 ได้มีมติสำคัญดังนี้ - อนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ซึ่งเข้าข่ายรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยบริษัท แลนด์มาร์ค โอลดิงส์ จำกัด (“LH”) (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยโดยตรงที่บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 70 ของหุ้นทั้งหมด) ขายหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัททั้ง 2 บริษัท ดังต่อไปนี้ ให้กับบริษัท ผาแดงอินดัสทรี จำกัด (มหาชน) (“PDI”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท - ขายหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท วอเตอร์ฟร้อนท์ โฮเต็ล จำกัด (“WFH”) (บริษัทที่จะจดทะเบียนจัดตั้งภายในเดือนธันวาคม 2563) ที่ LH จะถืออยู่ทั้งหมดจำนวน 194,999,998 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของหุ้นทั้งหมดของ WFH ในราคาขายหุ้นละ 10 บาท มูลค่ารวม 1,949,999,980 บาท โดยแบ่งเป็น - ณ วันที่เข้าทำรายการ ขายหุ้นจำนวน 99,450,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 51 ของหุ้นทั้งหมดของ WFH ในราคาขายหุ้นละ 10 บาท คิดเป็นมูลค่ารวม 994,500,000 บาท - LH ให้สิทธิในการซื้อหุ้นที่เหลือจำนวน 95,549,998 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49 ของหุ้นทั้งหมดของ WFH ในราคาขายหุ้นละ 10 บาท คิดเป็นมูลค่ารวม 955,499,980 บาท ภายในระยะเวลา 12 เดือน หลังจากวันที่ซื้อหุ้นจำนวน 99,450,000 หุ้นแล้วเสร็จ ทั้งนี้ หลังจาก WFH จดทะเบียนจัดตั้งขึ้น และจะเข้าซื้อและรับโอนสินทรัพย์ เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ ทั้งหมดจาก LH - ขายหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท เออร์เบิน รีสอร์ท โฮเต็ล จำกัด (“URH”) (บริษัทที่จะจดทะเบียนจัดตั้งภายในเดือนธันวาคม 2563 ที่ LH จะถืออยู่ทั้งหมดจำนวน 354,999,998 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของหุ้นทั้งหมดของ URH ในราคาขายหุ้นละ 10 บาท มูลค่ารวม 3,549,999,980 บาท โดยแบ่งเป็น - ณ วันที่เข้าทำรายการ ขายหุ้นจำนวน 181,050,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 51 ของหุ้นทั้งหมดของ URH ในราคาขายหุ้นละ 10 บาท คิดเป็นมูลค่ารวม 1,810,500,000 บาท - LH ให้สิทธิในการซื้อหุ้นที่เหลือจำนวน 173,949,998 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49 ของหุ้นทั้งหมดของ URH ในราคาขายหุ้นละ 10 บาท คิดเป็นมูลค่ารวม 1,739,499,980 บาท ภายในระยะเวลา 12 เดือน หลังจากวันที่ซื้อหุ้นจำนวน 181,050,000 หุ้นแล้วเสร็จ ทั้งนี้หลังจาก URH จดทะเบียนจัดตั้งขึ้น และจะเข้าซื้อและรับโอนสินทรัพย์เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมไพรซ์ชั่นส์ กรุงเทพฯ ริมแม่น้ำเจ้าพระยา ทั้งหมดจาก LH - อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 3,305,000,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 13,263,993,608 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 9,958,993,608 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่ยังไม่ได้ออกจำหน่าย จำนวน 3,305,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ซึ่งเป็นหุ้นที่จัดสรรไว้เพื่อออกเสนอขายตามการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ตามที่ได้รับมติดอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2563 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 28 เมษายน 2563 (ยกเว้นหุ้นสามัญที่สำรองไว้ เพื่อรองรับการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทตามใบสำคัญแสดงสิทธิ CGD-W4 จำนวน 1,652,865,654 หุ้น และ CGD-ESOP จำนวน 40,000,000 หุ้น) - อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 3,884,007,507.12 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 9,958,993,608.00 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 6,074,986,100.88 บาท โดยการลดมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้น (Par Value) จากหุ้นละ 1.00 บาท เป็นหุ้นละ 0.61 บาท ซึ่งจะส่งผลให้ทุนชำระแล้วของบริษัท ลดลงจากเดิมจำนวน 8,266,127,954.00 บาท เป็นจำนวน 5,042,338,051.94 บาท เพื่อหักลบส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น จำนวน 1,559,517,810.00 บาท และชดเชยขาดทุนสะสมจำนวน 1,664,272,092.06 บาท ตามลำดับ - อนุมัติการออกและเสนอขาย CGD-W5 จำนวนไม่เกิน 1,653,225,590 หน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่คิดมูลค่าในอัตรา 5 หุ้นเดิม ต่อ 1 หน่วยของใบสำคัญแสดงสิทธิ - อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 3,024,517,609.90 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 6,074,986,100.88 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 9,099,503,710.78 บาท โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 4,958,225,590 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.61 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิของ CGD-W5 จำนวนไม่เกิน 1,653,225,590 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.61 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น และเพื่อออกเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จำนวนไม่เกิน 3,305,000,000 หุ้น ทั้งนี้ บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 เรื่องทุนจดทะเบียน เพื่อให้สอดคล้องกับมติที่ประชุมดังกล่าว เกี่ยวกับการลดและการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท ที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เรียบร้อยแล้ว
เดือนมีนาคม	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

ปี/เดือน	เหตุการณ์สำคัญ
เดือนเมษายน	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2564 ได้มีมติสำคัญดังนี้ - 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) ตามที่ได้รับมติดอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2564 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 18 มกราคม 2564 (ยกเว้นหุ้นสามัญที่สำรองไว้ เพื่อรองรับ (1) การใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ตามใบสำคัญแสดงสิทธิ CGD-W4 จำนวน 1,652,865,654 หุ้น (2) การใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทตามใบสำคัญแสดงสิทธิ CGD-W5 จำนวน 1,653,225,590 หุ้น และ (3) CGD-ESOP จำนวน 40,000,000 หุ้น) - อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) โดยเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 503,860,000.00 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 7,083,453,710.78 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 7,587,313,710.78 บาท โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 826,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.61 บาท เพื่อออกเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จำนวนไม่เกิน 826,000,000 หุ้น ทั้งนี้ บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 เรื่องทุนจดทะเบียน เพื่อให้สอดคล้องกับมติที่ประชุมดังกล่าว เกี่ยวกับการลดและการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท ที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เรียบร้อยแล้ว
เดือนพฤษภาคม	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
เดือนกรกฎาคม	เมื่อวันที่ 2 กรกฎาคม 2564 บริษัท แลนด์มาร์ค โอลดิงส์ จำกัด (LH) (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยโดยตรงที่บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 70 ของหุ้นทั้งหมด) ได้เข้าลงทุนโดยการซื้อหุ้นสามัญในบริษัท วอเตอร์ฟรอนท์ โฮเต็ล จำกัด (“WFH”) และบริษัท เออร์เบิน รีสอร์ท โฮเต็ล จำกัด (“URH”) ดังนี้ - เข้าซื้อหุ้นสามัญใน WFH จำนวน 99,998 หุ้น ที่ถือโดยผู้ถือหุ้นรายอื่น คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของหุ้นทั้งหมดของ WFH - เข้าซื้อหุ้นสามัญใน URH จำนวน 99,998 หุ้น ที่ถือโดยผู้ถือหุ้นรายอื่น คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของหุ้นทั้งหมดของ URH
เดือนกันยายน	1) เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2564 บริษัท แลนด์มาร์ค โอลดิงส์ จำกัด (“LH”) (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยโดยตรงที่บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 70 ของหุ้นทั้งหมด) ได้เข้าลงทุนเพิ่มเติมโดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท วอเตอร์ฟรอนท์ โฮเต็ล จำกัด (“WFH”) และบริษัท เออร์เบิน รีสอร์ท โฮเต็ล จำกัด (“URH”) ดังนี้ - เข้าซื้อหุ้นสามัญใน WFH จำนวน 194,900,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของหุ้นสามัญเพิ่มทุนทั้งหมดของ WFH (ตามสัดส่วนการถือหุ้น Right offering และหุ้นที่เหลือจากการจัดสรรทั้งหมด) ทำให้ LH ถือหุ้นสามัญใน WFH เป็นจำนวนรวม 194,999,998 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของหุ้นสามัญทั้งหมดของ WFH - เข้าซื้อหุ้นสามัญใน URH จำนวน 354,900,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของหุ้นสามัญเพิ่มทุนทั้งหมดของ URH (ตามสัดส่วนการถือหุ้น Right offering และหุ้นที่เหลือจากการจัดสรรทั้งหมด) ทำให้ LH ถือหุ้นสามัญใน URH เป็นจำนวนรวม 354,999,998 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของหุ้นสามัญทั้งหมดของ URH 2) WFH ได้เข้าซื้อและรับโอนสินทรัพย์ทั้งหมดจาก LH เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ และ URH ได้เข้าซื้อและรับโอนสินทรัพย์ทั้งหมดจาก LH เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมไพรซ์ซันส์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา 3) บริษัทได้แจ้งเปลี่ยนแปลงที่อยู่ของสำนักงานใหญ่ของบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 27 กันยายน 2564 เป็นต้นไป โดยมีรายละเอียดดังนี้ เดิม: เลขที่ 898 อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์ ชั้นที่ 13 และ 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 ใหม่: เลขที่ 898 อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
เดือนพฤศจิกายน	เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2564 บริษัท โดยบริษัท แลนด์มาร์ค โอลดิงส์ จำกัด (LH) (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยโดยตรงที่บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 70 ของหุ้นทั้งหมด) ได้ดำเนินการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ สำหรับการขายหุ้นสามัญของบริษัท วอเตอร์ฟรอนท์ โฮเต็ล จำกัด (WFH) และบริษัท เออร์เบิน รีสอร์ท โฮเต็ล จำกัด (URH) คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 51.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว เสร็จสิ้นสมบูรณ์แล้ว
เดือนธันวาคม	เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2564 บริษัท โดยบริษัท แลนด์มาร์ค โอลดิงส์ จำกัด (LH) (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยโดยตรงที่บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 70 ของหุ้นทั้งหมด) ได้ดำเนินการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ สำหรับการขายหุ้นสามัญของบริษัท วอเตอร์ฟรอนท์ โฮเต็ล จำกัด (WFH) และบริษัท เออร์เบิน รีสอร์ท โฮเต็ล จำกัด (URH) เพิ่มเติม คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว เสร็จสิ้นสมบูรณ์แล้ว เป็นผลให้บริษัทได้ดำเนินการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ สำหรับการขายหุ้นสามัญของ WFH และ URH คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 76.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

ปี/เดือน	เหตุการณ์สำคัญ
ปี 2565	
เดือนเมษายน	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565 เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2565 ได้มีมติสำคัญดังนี้ - อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 1,512,149,447.20 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 7,587,313,710.78 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 6,075,164,263.58 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่ยังไม่ได้ออกจำหน่าย จำนวน 2,478,933,520 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.61 บาท ซึ่งเป็นหุ้นที่จัดสรรไว้เพื่อออกเสนอขายตามการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ตามที่ได้รับมติดอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2564 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 28 เมษายน 2564 (ยกเว้นหุ้นสามัญที่สำรองไว้ เพื่อรองรับการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทตามใบสำคัญแสดงสิทธิ CGD-W5 จำนวน 1,653,157,161 หุ้น และ CGD-ESOP จำนวน 40,000,000 หุ้น) - อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 503,860,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 6,075,164,263.58 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 6,579,024,263.58 บาท โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 826,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.61 บาท เพื่อออกเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จำนวนไม่เกิน 826,000,000 หุ้น ทั้งนี้ บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 เรื่องทุนจดทะเบียน เพื่อให้สอดคล้องกับมติที่ประชุมดังกล่าว เกี่ยวกับการลดและการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท ที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เรียบร้อยแล้ว

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

ความตั้งใจของเรา คือ มอบประสบการณ์ที่มีความหมายมากกว่าสังหาริมทรัพย์ ความมุ่งมั่นของเราคือทำให้โครงการของเราสร้างมาตรฐานใหม่ของความเป็นเลิศ

ประวัติความเป็นมาของ CGD

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

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัทมุ่งที่จะเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำในตลาด และผลิตสินค้า “ที่ดีที่สุดในกลุ่ม” กลยุทธ์ทางธุรกิจในการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สามารถแบ่งได้เป็น 2 ส่วนได้แก่ ธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทพัฒนาโครงการด้วยความสามารถในการทำกำไรที่เหนือกว่าและ “ดีที่สุดในกลุ่ม” โครงการที่ถูกพัฒนามีดังนี้

1. โครงการเจ้าพระยาอศิตก

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

- โพธิ์ซีซั่นส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา (สินทรัพย์เพื่อขาย)
- โรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ (สินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง ปัจจุบันโรงแรมได้ถูกขายในปี 2564 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว)
- โรงแรมโพธิ์ซีซั่นส์ กรุงเทพ ริมแม่น้ำเจ้าพระยา (สินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง ปัจจุบันโรงแรมได้ถูกขายในปี 2564 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว)

การก่อสร้างเริ่มเมื่อปี 2557 และการก่อสร้างแล้วเสร็จปี 2565

2. โครงการพรสบา 3

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

- อาคารที่อยู่อาศัย (สินทรัพย์เพื่อขาย)
- โรงเรียนนานาชาติชั้นนำ (สินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้ต่อเนื่อง)

การก่อสร้างเริ่มเมื่อปี 2563 ทั้งนี้ สืบเนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ที่แพร่บาดอย่างต่อเนื่องในประเทศไทย และมาตรการต่างๆ ที่ออกมา ส่งผลให้บริษัทชะลอการก่อสร้างโครงการดังกล่าวในช่วงที่ผ่านมา โดยบริษัทมีแผนกลับมาดำเนินก่อสร้างโครงการต่อในปี 2566 และคาดว่าจะการก่อสร้างแล้วเสร็จปี 2569

3. โครงการฉะเชิงเทรา

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

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

4. โครงการอัสสัมภ์ ศรีนครินทร์

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

การก่อสร้างโครงการได้เสร็จสิ้นลงแล้ว และได้ขายหมดและปิดโครงการแล้วในปี 2561

ธุรกิจการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

มุ่งการลงทุนไปที่โอกาสทางธุรกิจนอกตลาดซึ่งเข้าถึงได้ยากและมีศักยภาพในการสร้างมูลค่าเพิ่ม

1. โครงการ Ovingdean

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

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

2. โครงการ Anchorage Point

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

สินทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยมุ่งเน้นการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และมีกลยุทธ์การลงทุนในสินทรัพย์สองประเภทซึ่งทางกลุ่มได้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้วยพอร์ตโฟลิโอที่สมดุลระหว่างสินทรัพย์เพื่อขายและสินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง

สินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง

สินทรัพย์ประเภทนี้สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่องเพื่อมุ่งสร้างความได้เปรียบทางการแข่งขัน

1) โรงเรียนนานาชาติ ที่พระรามสาม	
รายละเอียดโครงการ	
บริษัท	บริษัท คันทรี กรุป ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)
ประเภทสินทรัพย์	สินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้ต่อเนื่อง
พื้นที่	16 ไร่ 2 งาน 18.6 ตารางวา (6.54 เอเคอร์)

ประเภท	โรงเรียนนานาชาติชั้นนำ
ที่ตั้ง	ถนนวงแหวนอุสาหารมรม แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร
จำนวนนักเรียนสูงสุด	1,750 คน
การก่อสร้าง	คาดว่าจะเริ่มดำเนินการก่อสร้างในปี 2566

สินทรัพย์เพื่อขาย

บริษัทวางตำแหน่งสินทรัพย์เพื่อขายด้วยเอกลักษณ์โครงการ ดีที่สุดในกลุ่ม (Best in Class) และความสามารถในการสร้างผลกำไรที่เหนือกว่า และสินทรัพย์เพื่อขายทำให้การพัฒนาโครงการไม่เพียงแค่สร้างรายได้ที่สูงกว่าแต่ทำให้บริษัทเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเฉพาะ

1. โพร์ชีชั่นส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา

รายละเอียดโครงการ

บริษัท	บริษัท แลนด์มาร์ค โอลด์ิงส์ จำกัด
ประเภทสินทรัพย์	สินทรัพย์เพื่อขาย
ประเภท	ที่อยู่อาศัย
ที่ตั้ง	ถนนเจริญกรุง 64 แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
รายละเอียดโครงการ	อาคารชุดพักอาศัยสูง 73 ชั้น จำนวน 366 ยูนิต
จุดเด่นโครงการ	- โครงการระดับซูเปอร์ลักซ์ซ์วี่ร์ที่มีความหรูหราในการอยู่อาศัยและมีมาตรฐานในระดับนานาชาติ - ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพบนถนนเจริญกรุงและเป็นที่ดินติดแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็นที่ดินติดริมแม่น้ำขนาดใหญ่ที่ไม่สามารถหาที่ดินในขนาดและทำเลใกล้เคียงกันได้ อีกทั้งยังใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพ สถานีสะพานตากสิน เพียง 800 เมตรและอยู่ห่างจากจุดขึ้นลงทางด่วนเพียง 2 กิโลเมตร - โครงการมีสถาปัตยกรรมที่โดดเด่น ทันสมัย และสวยงาม รวมทั้งเน้นการตกแต่งภายในที่หรูหรา และใช้วัสดุที่มีคุณภาพสูง การจัดวางที่เป็นเอกลักษณ์ มีการใช้งานพื้นที่อย่างมีประสิทธิภาพ - ผู้อยู่อาศัยสามารถรับบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกจากโรงแรมของโครงการที่อยู่ใกล้เคียงได้ - มีการบริหารงานโดยนักบริหารงานมืออาชีพ ซึ่งเป็นเครือโรงแรมที่มีชื่อเสียงระดับโลก
พื้นที่ขาย	ประมาณ 64,000 ตารางเมตร
ราคาขายเฉลี่ย	ประมาณ 330,000 บาทต่อตารางเมตร
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 21,000 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ลูกค้าชาวไทยและชาวต่างชาติ
การก่อสร้าง	การก่อสร้างทยอยรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดอย่างต่อเนื่อง ตั้งแต่ช่วงไตรมาสที่ 4 ปี 2562 เป็นต้นมา

2. โครงการที่อยู่อาศัยแนวสูงที่พระราม 3

รายละเอียดโครงการ

บริษัท	บริษัท คันทรี กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ประเภทสินทรัพย์	สินทรัพย์เพื่อขาย
ประเภท	ที่อยู่อาศัย
ที่ตั้ง	ถนนวงแหวนอุสาหารมรม แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร
รายละเอียดโครงการ	อาคารที่อยู่อาศัย (รายละเอียดอื่นๆ อยู่ระหว่างการพัฒนา)
การก่อสร้าง	คาดว่าจะเริ่มดำเนินการก่อสร้างในปี 2566

3. โครงการอิลิเมนต์ ศรีนครินทร์

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 ห้องนอนรวม 1,059 ยูนิต
จุดเด่นโครงการ	โครงการตั้งอยู่บนถนนศรีนครินทร์ และอยู่ตรงข้ามกับห้างสรรพสินค้าซีคอนสแควร์ 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	เมืองไบรตัน ประเทศสหราชอาณาจักร
พื้นที่ให้เช่า	881,654 ตารางฟุต
รายละเอียดโครงการ	บริษัทได้บรรลุเงื่อนไขสัญญาเช่าเป็นเวลา 32 ปีกับ Oxford International College (OIC) ซึ่งเป็นโรงเรียนนานาชาติชั้นนำของสหราชอาณาจักร โดยที่ Oxford International College Brighton จะเปิดภาคการศึกษาในเดือนกันยายน 2566

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 บริษัทมีมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2558 ให้จำหน่ายเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัท เอพียูเค จำกัด ให้แก่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เอ็มเอฟซี อินด์สเตรียล ซึ่งเป็น กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กองแรกของประเทศไทยที่มีสินทรัพย์อยู่ในต่างประเทศ ซึ่งแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2558 และกองทรัสต์ได้มีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นวันแรกเมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2558

ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

1. ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

ชื่อบริษัทที่ออกหลักทรัพย์	: บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)		
ชื่อย่อ	: CGD		
ที่ตั้ง	: เลขที่ 898 อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330		
เลขทะเบียนบริษัท	: 0107538000177 (บมจ.540)		
ประเภทธุรกิจ	: ประกอบธุรกิจการลงทุนโดยถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		
ทุนจดทะเบียน	: 6,579,024,263.58 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ จำนวน 10,785,285,678 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.61 บาท		
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	: 5,042,338,395.37 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ 8,266,128,517 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.61 บาท		
มูลค่าตราสารหนี้คงค้าง	: ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีตัวแลกเงินระยะสั้นอายุไม่เกิน 270 วัน ที่ยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอน มูลค่ารวม 250 ล้านบาท และหุ้นกู้ที่ยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอน มูลค่ารวม 3,301.32 ล้านบาท		
เว็บไซต์	: www.cgd.co.th		
ที่ตั้งสาขา	: -ไม่มี-		
ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์	: โทรศัพท์: 0-2658-7888 ต่อ 199	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 อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
ทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว	: 210 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ จำนวน 21,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท
หมายเลขติดต่อ	: โทรศัพท์: 0-2658-7888

ชื่อบริษัท	: บริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเดนซ์ จำกัด
ประเภทธุรกิจที่ตั้ง	: ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเจ้าพระยา เอสเตท
	: 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	: 6,441,615 บาท (เรียกชำระแล้วหุ้นละ 2.50 บาท) และ 105,427,420 บาท (เรียกชำระแล้วหุ้นละ 10 บาท)
หมายเลขติดต่อ	: โทรศัพท์: 0-2658-7888 โทรสาร: 0-2658-7880
สัดส่วนการถือหุ้น	: ร้อยละ 67.04 ของหุ้นทั้งหมด (รวมหุ้นบุริมสิทธิ) (ถือหุ้นผ่านบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด)

ชื่อบริษัท	: บริษัท บีซีอีจี คันทรี กรุ๊ป เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด
ประเภทธุรกิจที่ตั้ง	: รับเหมาก่อสร้างอาคาร และขายส่งวัสดุอุปกรณ์และเครื่องตกแต่งที่ใช้ในงานก่อสร้าง
	: 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 ซีจียูเค 1 จำกัด (จดทะเบียนในดินแดนอาณานิคมอังกฤษเกิร์นซีย์)
ประเภทธุรกิจที่ตั้ง	: ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
	: 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)
ประเภทธุรกิจที่ตั้ง	: ประกอบธุรกิจการลงทุนโดยถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company)
	: 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)
ประเภทธุรกิจที่ตั้ง	: ประกอบธุรกิจการลงทุนโดยถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company)
	: 8 th 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 6770 บริษัท ดีลอยท์ ทูช โทมส์สุ ไซยยศ 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 1.1 ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 5 (CGD-W5)

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

ชนิดของใบสำคัญแสดงสิทธิ	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทชนิดระบุชื่อผู้ถือ และโอนเปลี่ยนมือได้
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 ในกรณีที่วันกำหนดใช้สิทธิตรงกับวันหยุด วันกำหนดใช้สิทธิจะเป็นวันทำการสุดท้ายก่อนวันกำหนดใช้สิทธิ ซึ่งจะถือว่าเป็นวันสุดท้ายของการกำหนดใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ (วันกำหนดใช้สิทธิวันสุดท้าย)
ข้อจำกัดการโอน	ไม่มี
ตลาดรองของใบสำคัญแสดงสิทธิ	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
นายทะเบียน	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

สิทธิของหุ้นสามัญที่ออกตามการใช้สิทธิของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกในครั้งนี้ จะมีสิทธิและสภาพเหมือนหุ้นสามัญเดิมของบริษัทที่ออกไปก่อนหน้านี้แล้ว รวมทั้งสิทธิในการรับเงินปันผลหรือประโยชน์อื่นใดที่บริษัทให้แก่ผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ นับแต่วันที่นายทะเบียนหุ้นของบริษัทได้จัดแจ้งชื่อผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิเป็นผู้ถือหุ้นในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัท และกระทรวงพาณิชย์รับจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้ว

5. ยอดหนี้คงค้างในการออกหุ้นกู้หรือตัวแลกเงินครั้งก่อน

1) หุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีหุ้นกู้ประเภทชนิดระบุชื่อผู้ถือไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้, หุ้นกู้ประเภทชนิดระบุชื่อผู้ถือไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และหุ้นกู้ประเภทชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งยังไม่ไถ่ถอน มูลค่ารวมทั้งสิ้น 3,301.32 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

หุ้นกู้	วันออกหุ้นกู้	วันครบกำหนดไถ่ถอน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ยอดคงเหลือ ณ 31 ธ.ค. 2565 (ล้านบาท)
ครั้งที่ 2/2561	25 มิ.ย. 2561	25 มิ.ย. 2566	7.00 ต่อปี ใน 2 ปีแรก หลังจากนั้น 7.50 ต่อปี	793.92
ครั้งที่ 3/2561	19 ต.ค. 2561	19 ต.ค. 2566	7.25 ต่อปี ใน 3 ปีแรก 7.50 ต่อปี ในปีี่ 4 หลังจากนั้น 7.75 ต่อปี	436.80
ครั้งที่ 1/2562	6 ก.ย. 2562	6 ก.ย. 2566	7.25 ต่อปี ใน 2 ปีแรก 7.50 ต่อปี ในปีี่ 3 หลังจากนั้น 7.75 ต่อปี	292.90
ครั้งที่ 1/2563	23 มี.ค. 2563	23 มี.ค. 2567	7.00 ต่อปี ในปีแรก 7.50 ต่อปี ในปีี่ 2 หลังจากนั้น 7.75 ต่อปี	1,757.70
ครั้งที่ 1/2564	20 ส.ค. 2564	20 ส.ค. 2566	7.60 ต่อปี	20.00
รวม				3,301.32

2) ตัวแลกเงินระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีตัวแลกเงินระยะสั้นที่ยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอน มูลค่ารวม 250 ล้านบาท (ราคาหน้าตัว) ทั้งนี้ ตัวมีระยะเวลาคงกำหนดไม่เกิน 270 วัน

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

-ไม่มี-

โครงสร้างรายได้

1. โครงสร้างรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อย

(หน่วย : ล้านบาท)

รายได้	ดำเนินการโดย	สำหรับปี 2563		สำหรับปี 2564		สำหรับปี 2565	
		จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
รายได้จากการขายอาคารชุด	LH	3,263.20	91.83	3,175.63	89.80	5,752.86	92.93
รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	CGUK1	47.91	1.35	5.13	0.14	37.87	0.61
รายได้เงินปันผล	บริษัท	-	-	5.63	0.16	3.08	0.05
กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน	บริษัท	(3.51)	(0.10)	-	-	-	-
	LH	234.84	6.61	-	-	-	-
	BCE	(0.03)	-	-	-	-	-
	CGUK1	(0.02)	-	-	-	-	-
กำไรจากสินทรัพย์ทางการเงินที่กำหนดให้วัด ด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	บริษัท	-	-	10.35	0.29	-	-
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	LH	-	-	5.93	0.17	-	-
กำไร(ขาดทุน)จากการปรับมูลค่า ยุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	บริษัท	-	-	-	-	255.70	4.13
	CGUK1	-	-	-	-	(73.58)	(1.19)
รายได้อื่น	บริษัท	0.79	0.02	0.87	0.02	0.21	-
	LH	2.80	0.08	35.98	1.02	140.32	2.27
	BCE	7.42	0.21	7.61	0.22	2.25	0.04
	CER	-	-	11.97	0.34	71.31	1.15
	CGUK1	-	-	277.41	7.84	0.42	0.01
รวมรายได้		3,553.40	100.00	3,536.51	100.00	6,190.44	100.00

โครงสร้างรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อยแยกตามสายผลิตภัณฑ์หลัก ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายได้	สำหรับปี 2563		สำหรับปี 2564		สำหรับปี 2565	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
รายได้จากการขายอาคารชุด	3,263.20	91.83	3,175.63	89.80	5,752.86	92.93
รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	47.91	1.35	5.13	0.14	37.87	0.61
รายได้เงินปันผล	-	-	5.63	0.16	3.08	0.05
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	231.28	6.51	-	-	-	-
กำไรจากสินทรัพย์ทางการเงินที่กำหนดให้วัด ด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	-	10.35	0.29	-	-
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	5.93	0.17	-	-
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	-	182.12	2.94
รายได้อื่น	11.01	0.31	333.84	9.44	214.51	3.47
รวมรายได้	3,553.40	100.00	3,536.51	100.00	6,190.44	100.00

2. การตลาดและการแข่งขัน

ลักษณะการตลาดและภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทเป็น ดังนี้

1) การตลาด

ก. กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ไพรซ์ซันส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา

โครงการไพรซ์ซันส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำ เป็นคอนโดมิเนียมระดับระดับชูปเปอร์ลักซ์ชีวรี ตั้งอยู่ใจกลางเมืองริมแม่น้ำเจ้าพระยา ขนาบข้างด้วยโรงแรมหรูระดับ 5 ดาวสองโรงแรม คือ โรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ และ โรงแรมไพรซ์ซันส์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นลูกค้าชาวไทยและชาวต่างชาติที่มีฐานะและมีรสนิยม ชื่นชอบในการออกแบบที่ทันสมัย รวมไปถึงกลุ่มนักลงทุนชาวไทยและชาวต่างประเทศที่ต้องการลงทุนในระยะยาว โดยการซื้อเพื่อให้เช่าต่อหรือขายต่อในภายหลัง

ข. นโยบายราคา

บริษัทจะกำหนดราคาขายอสังหาริมทรัพย์ตามราคาตลาด เทียบเคียงกับคู่แข่งในอุตสาหกรรมและพื้นที่ใกล้เคียงและเปรียบเทียบกับต้นทุนการพัฒนาโครงการ โดยการเปลี่ยนแปลงของราคาขึ้นกับปัจจัยและภาวะตลาดและต้นทุนการก่อสร้างเป็นสำคัญ

ค. ช่องทางการจัดจำหน่าย

เพื่อเข้าถึงกลุ่มลูกค้าที่มีศักยภาพและประสบความสำเร็จในการดำเนินงานของโครงการ บริษัทมีการวางแผนการจำหน่ายในหลายช่องทางดังต่อไปนี้

- (ก) ร่วมงานกับบริษัทตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำที่มีชื่อเสียงและมีคุณภาพซึ่งมีความเข้าใจตลาดคอนโดหรูทั้งภายในและต่างประเทศ
- (ข) ครอบครัวเดอะฮอลล์ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้บริหารของบริษัท เป็นที่รู้จักในแวดวงสังคมทำให้มีเครือข่ายและความสัมพันธ์อันดีกับบุคคลสำคัญทั้งในประเทศและในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกซึ่งกลุ่มคนดังกล่าวสามารถเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีศักยภาพของโครงการ
- (ค) บริษัทมีแผนที่จะทำการตลาดและร่วมมือทางธุรกิจกับธนาคาร ลักซ์วรีแบรנד และเครือข่ายทางธุรกิจชั้นนำต่างๆ เพื่อประชาสัมพันธ์โครงการไปยังกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่มีศักยภาพ

2) ภาวะอุตสาหกรรมการแข่งขัน

อุตสาหกรรมอาคารชุดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพในปีที่ผ่านมาถือเป็นปีที่มีความท้าทายอย่างมาก สืบเนื่องจากปัจจัยภายนอก อาทิเช่น การแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ภาวะชะลอตัวของเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจภายในประเทศ รวมถึงมาตรการของธนาคารแห่งประเทศไทยในการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบาย ทั้งนี้โครงการที่อยู่อาศัยต้องหาจุดขายและทำการตลาดเพื่อหากลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่สนใจกับสินค้าของบริษัท ดังนั้นโครงการที่อยู่อาศัยต่างๆจึงให้ความสำคัญกับเรื่องตำแหน่งที่ตั้งโครงการ การตั้งราคาขายที่เหมาะสม คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ของโครงการเพื่อดึงดูดลูกค้า

3) ภาวะการแข่งขันและคู่แข่ง

โครงการไพรซ์ซันส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา

ในปัจจุบันสิ่งสำคัญในการแข่งขันของอุตสาหกรรมคอนโดมิเนียมระดับหรูคือเรื่องคุณภาพและการบริหารงาน ในหลายปีที่ผ่านมา โครงการใหม่ๆเพิ่มมูลค่าโดยการเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีอยู่ในโรงแรมหรือคอนโดมิเนียมเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยได้รับประสบการณ์ในการอยู่อาศัยที่สะดวกสบายและมีความพึงพอใจสูงสุด สำหรับไพรซ์ซันส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ มีความโดดเด่นเรื่องทีมงานบริหารที่เป็นมืออาชีพอย่างไพรซ์ซันส์ นอกจากนี้ทางโครงการยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกระดับเวิลด์คลาสอีกมาก อาทิ ไพรซ์ซันส์ คลับ บนชั้น 64-66 รวมไปถึงที่ตั้งโครงการที่อยู่ใจกลางกรุงเทพมหานคร ใกล้สถานีรถไฟฟ้า BTS สะพานตากสิน และทางขึ้น-ลงทางด่วน (ถนนจันทน์) ซึ่งนับว่ามีความคุ้มค่าในการลงทุน

ในส่วนของปริมาณคอนโดมิเนียมหรูในกรุงเทพมหานครนั้น นับว่ามีปริมาณไม่มากเมื่อเทียบกับปริมาณคอนโดมิเนียมทั้งหมดในตลาด สิ่งที่น่าสนใจคือ สภาพตลาดโดยรวมของคอนโดมิเนียมหรูยังมีโอกาสเติบโตอย่างต่อเนื่อง แต่ยังมีจำนวนดีเวลลอปเปอร์น้อยรายที่สามารถพัฒนาคอนโดมิเนียมระดับลักซ์วรีที่สามารถตอบโจทย์การใช้ชีวิตของกลุ่มลูกค้าระดับบนได้อย่างครบถ้วน

4) การจัดหาผลิตภัณฑ์

ก. ขั้นตอนการก่อสร้างโครงการ



ข. การสรรหาที่ดินเพื่อการพัฒนา

บริษัทจะพิจารณาหาที่ดินเพื่อการพัฒนาโดยการมองหาที่ดินที่มีต้นทุนต่ำ และมีศักยภาพในการพัฒนาในอนาคต โดยบริษัทมีแนวทางที่หลากหลายในการจัดหาที่ดิน เช่น บริษัทเป็นผู้ติดต่อกับเจ้าของที่ดินด้วยตัวเอง ซึ่งจะมีแหล่งที่มาจาก ผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดินโดยตรง และบริษัทยังมีช่องทางจากการเสนอขายจากตัวแทนขายที่ดินให้กับบริษัทเป็นระยะๆ บริษัทจะคัดเลือกจัดซื้อตามคุณสมบัติของที่ดินที่บริษัทต้องการ เปรียบเทียบกับราคาที่ดินแปลงอื่นๆ ทั้งนี้ ที่ดินที่ผ่านการคัดเลือกจะถูกนำเสนอสู่การพิจารณาของคณะกรรมการบริหาร และ/หรือคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณา ก่อนการลงทุนทุกครั้ง

ค. การคัดเลือกผู้รับเหมา

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

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

ง. การจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง

หลังจากทำการเซ็นสัญญาการก่อสร้าง ผู้รับเหมาหลักของโครงการจะเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดหาวัสดุก่อสร้าง ซึ่งในการเซ็นสัญญาเป็นแบบกำหนดราคาเหมารวมเพื่อเป็นการลดความเสี่ยงในการเพิ่มขึ้นของต้นทุนวัสดุก่อสร้างที่จะเกิดขึ้นกับบริษัท โดยจะมีการระบุมาตรฐานของวัสดุอุปกรณ์ไว้ล่วงหน้า ผู้รับเหมาจะต้องจัดหาวัสดุอุปกรณ์ให้ได้มาตรฐานทั้งตามข้อกำหนดการออกแบบและมาตรฐานคุณภาพที่ตั้งไว้ อีกทั้งผู้รับเหมาจะเป็นผู้รับผิดชอบในการเปลี่ยนแปลงของราคาสินค้าทั้งหมด

อย่างไรก็ตามบริษัทอาจมีการสั่งซื้อวัสดุอุปกรณ์บางส่วนที่มีรายละเอียดเป็นพิเศษ ซึ่งบริษัทจะมีความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของราคาสินค้า โดยคิดเป็นมูลค่าของวัสดุอุปกรณ์ที่คาดว่าจะจัดซื้อเอง แต่ก็ยังเป็นเพียงส่วนน้อยเมื่อเทียบกับมูลค่าของโครงการ

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

สรุปผลการดำเนินงานและการวิเคราะห์ทางการเงิน

ข้อมูลตามงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้ว ปี 2562 ถึง 2565

1. งบแสดงฐานะทางการเงิน

	(หน่วย : บาท)			
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	274,043,223	388,328,464	971,916,675	1,879,786,621
เงินฝากที่มีข้อจำกัดในการใช้	-	-	-	350,732,912
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	2,362,812,871	1,690,993,705	967,521,735	1,316,487,757
สินค้าคงเหลือ	-	33,259,000	-	-
ต้นทุนของสัญญา	308,736,672	304,760,154	206,011,048	120,553,972
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค	8,270,383,484	8,405,445,875	8,206,551,538	5,259,896,045
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน	3,359,828	17,959,616	356,284,404	16,925,175
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	28,408,722	42,378,289	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนหรือกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	-	-	1,346,428,333	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	11,247,744,800	10,883,125,103	12,054,713,733	8,944,382,482
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน	1,992,745,610	70,808,105	211,100	212,055
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	143,651,406	243,110,958	130,001,406
เงินลงทุนเมื่อขาย	169,310,676	-	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	2,000,000,000	2,000,000,000
ลูกหนี้การค้าไม่หมุนเวียน	-	-	-	91,791,776
เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	895,501,448	172,821,951	168,335,842	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	743,970,530	743,031,438	1,847,982,228	2,045,461,580
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	10,206,087,620	11,193,952,008	1,613,612,352	1,623,851,148
ค่าความนิยม	3,614,375,768	3,614,375,768	3,614,375,768	3,614,375,768
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม	22,291,334	27,995,448	11,553,486	12,610,751
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	47,956,660	52,026,395	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	13,023,418	10,229,388	9,949,036	9,018,909
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	17,705,263,064	16,028,891,907	9,509,130,770	9,527,323,393
รวมสินทรัพย์	28,953,007,864	26,912,017,010	21,563,844,503	18,471,705,875
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	3,044,389,587	7,603,400,596	8,729,296,821	6,730,476,148
ภาษีเงินได้นิติบุคคลได้ค้างจ่าย	1,606,885	2,612,368	-	-
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าที่เกิดจากสัญญา	4,442,462,544	4,187,519,552	3,479,387,929	1,771,478,048
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	11,374,237,507	-	136,044,216	-
ส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,682,047,015	1,895,162,666	1,521,287,849	1,515,561,579
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	12,200,526	145,928,934	6,288,224

	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565
เงินกู้ยืมระยะสั้น	7,998,450	120,996,850	131,867,564	621,673,677
ตัวแลกเงิน	380,992,887	389,454,054	323,606,196	243,254,658
หุ้นกู้ระยะสั้น	-	1,991,017,063	1,950,291,734	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน	22,933,734,875	16,202,363,675	16,417,711,243	10,888,732,334
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง	-	5,124,109,505	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	358,288,071	369,114,549	-	-
หุ้นกู้ระยะยาว	502,038,332	-	-	1,752,593,793
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	239,863,694	355,654,755	347,945,067
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	86,189,630	211,480,097	703,247,556	1,161,348,393
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	26,529,863	37,686,565	19,024,147	18,537,761
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	3,083,888	86,693,183	19,250,000	19,250,000
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	976,129,784	6,068,947,593	1,097,176,458	3,299,675,014
รวมหนี้สิน	23,909,864,659	22,271,311,268	17,514,887,701	14,188,407,348
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 10,785,285,678 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.61 บาท				6,579,024,264
หุ้นสามัญ 12,438,219,198 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.61 บาท			7,587,313,711	
หุ้นสามัญ 13,263,993,608 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท		13,263,993,608		
หุ้นสามัญ 10,784,993,608 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท	10,784,993,608			
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	(1,559,517,810)	(1,559,517,810)	1,205	1,205
ส่วนเกินทุนจากการตราตราสินทรัพย์	-	-	655,549,976	655,549,976
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	(819,437,470)	(819,437,470)	(819,437,470)	(819,437,470)
ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ	(732,872,059)	(732,872,059)	(732,872,059)	(732,872,059)
ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย	1,578,638,448	1,578,638,448	1,578,638,448	1,578,638,448
ขาดทุนสะสม	(1,714,846,968)	(2,075,419,821)	(1,463,342,363)	(1,229,791,136)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(343,992,042)	(341,579,224)	(173,908,556)	(343,252,358)
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	4,674,100,053	4,315,940,018	4,086,967,576	4,151,175,001
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	369,043,152	324,765,724	(38,010,774)	132,123,526
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	5,043,143,205	4,640,705,742	4,048,956,802	4,283,298,527
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	28,953,007,864	26,912,017,010	21,563,844,503	18,471,705,875

2. จบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

(หน่วย : บาท)				
	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565
การดำเนินงานต่อเนื่อง				
รายได้				
รายได้จากการขายอาคารชุด	412,398,104	3,263,199,220	3,175,633,082	5,752,862,258
รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	47,363,646	47,910,364	5,126,570	37,867,165
รายได้เงินปันผล	-	-	5,625,000	3,075,000
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	468,698,080	231,275,054	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	2,200,388	-	-	-
กำไรจากสินทรัพย์ทางการเงินที่กำหนดให้				
วัดด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	-	10,349,877	-
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	5,934,695	-
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	182,123,741
รายได้อื่น	13,145,736	11,012,760	333,835,220	214,515,355
รวมรายได้	943,805,954	3,553,397,398	3,536,504,444	6,190,443,519
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายอาคารชุด	181,486,318	1,559,722,217	1,608,227,215	3,371,968,081
ค่าใช้จ่ายดำเนินงานทางตรงที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,789,313	2,862,952	4,306,214	3,663,599
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	182,983,795	198,981,468	181,693,103	422,894,032
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	464,418,079	306,899,911	396,694,956	796,620,647
ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร	39,936,288	40,167,188	39,240,988	50,726,216
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	15,636,400	22,111,925	-	-
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	-	-	649,771,041	2,654,754
รวมค่าใช้จ่าย	887,250,193	2,130,745,661	2,879,933,517	4,648,527,329
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	56,555,761	1,422,651,737	656,570,927	1,541,916,190
รายได้ทางการเงิน	7,271,405	604,193	397,003	58,173,750
ต้นทุนทางการเงิน	(454,612,865)	(609,146,299)	(1,129,448,429)	(730,356,555)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(390,785,699)	814,109,631	(472,480,499)	869,733,385
ค่าใช้จ่าย ภาษีเงินได้	43,706,814	126,087,991	356,805,379	479,821,638
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปีจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	(434,492,513)	688,021,640	(829,285,878)	389,911,747

3. จบกระแสเงินสด

(หน่วย : บาท)				
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	(1,512,888,762)	1,140,799,371	(4,919,234,226)	(186,985,827)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	(735,268,713)	654,575,721	6,200,773,946	1,209,280,133
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	877,738,294	(1,705,595,161)	(753,378,186)	(90,506,019)

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

สรุปผลการดำเนินงานและการวิเคราะห์ทางการเงิน

ข้อมูลตามงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้ว ปี 2562 ถึง 2565

1. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินที่ใช้ประกอบธุรกิจของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ประกอบด้วย

1.1 ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภคตามงบการเงินของบริษัท ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ประกอบด้วย

โครงการ	รายละเอียดโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่รวมของโครงการ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ 31 ธ.ค. 65 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
โครงการอิลีเมนต์ ศรีนครินทร์ ^{1/}	คอนโดมิเนียมพักอาศัย	ถนนศรีนครินทร์ แขวงหนองบอน เขตประเวศ กรุงเทพฯ	13-0-89	11.95	-
โครงการพระราม 3	คอนโดมิเนียมพักอาศัย	ถนนวงแหวนอุตสาหกรรม แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพฯ	3-1-11.8 ^{4/}	610.38	ติดภาระจำนอง ^{2/}
โครงการเจ้าพระยา เอสเตท • โพรซีชั่นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา	คอนโดมิเนียมระดับอัลตร้าลักซ์วรี	ถนนเจริญกรุง 64 แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ	35-2-68	4,637.56	ติดภาระจำนอง ^{3/}
รวม				5,259.89	

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 2565 มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดไปแล้วจำนวน 1,055 ยูนิต คงเหลือ 4 ยูนิต
- 2/ บริษัทได้จดจำนองที่ดินดังกล่าวรวมทั้งส่วนควบและส่วนต่อเติมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะถูกสร้างในอนาคต เพื่อเป็นหลักประกันการออกหุ้นกู้ระยะยาวหุ้นกู้มีประกันของบริษัท คันทรี่ กรู๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2563 ซึ่งให้สิทธิผู้ออกหุ้นกู้ในการไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567 โดยมีวงเงินจำนวนจำนวน 2,000 ล้านบาท
- 3/ บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทได้จดจำนองสิ่งปลูกสร้างโครงการ เจ้าพระยา เอสเตท เพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้ค่างก่อสร้างโครงการ เจ้าพระยา เอสเตท ภายใต้สัญญาหลักประกันแบบมีเงื่อนไข โดยการบังคับใช้สิทธิในการจดจำนองดังกล่าวจำนวน 5,484.65 ล้านบาท
- 4/ ที่ดินมูลค่าตามราคาประเมินเท่ากับ 216.45 ล้านบาท ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน กสท ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2565

1.2 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ตามงบการเงินของบริษัท ประกอบด้วย

โครงการ	รายละเอียดโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่รวมของโครงการ	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ 31 ธ.ค. 65 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
ที่ดิน จังหวัดฉะเชิงเทรา	-		79-3-63 ไร่	1,278.52 ^{3/}	-ติดภาระจำนอง ^{1/}
Ovingdean Hall School	ที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง ตั้งอยู่ที่เมืองไบรตัน ประเทศอังกฤษ ปัจจุบันอยู่ในระหว่าง การพิจารณาและ เจริญสำหรับโอกาส ทางธุรกิจใหม่	Ovingdean Hall School, Greenways, Ovingdean, Brighton, London	881,564 ตารางฟุต	766.94 ^{4/}	ติดภาระจำนอง ^{2/}

หมายเหตุ:
1/ บริษัทได้จัดจ้างของที่ดินดังกล่าวรวมทั้งส่วนควบและส่วนต่อเติมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะถูกสร้างในอนาคต เพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันการออกหุ้นกู้ระยะยาวหุ้นกู้มี ประกันของบริษัท คันทรี่ กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2561 ครบกำหนดไ้ก่อนปี พ.ศ. 2566 ซึ่งให้สิทธิผู้ออกหุ้นกู้ในการไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด โดยมีวงเงินจำนองจำนวน 1,000 ล้านบาท
2/ เมื่อวันที่ 12 กันยายน 2565 บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด ("บริษัทย่อย") ได้ทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารในประเทศสองแห่งในจำนวน 13.38 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง โดยบริษัทย่อย ดังกล่าวได้จัดจ้างอง ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการ Ovingdean Hall School เพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมดังกล่าว โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มียอดคงเหลือของเงินกู้ยืมจำนวน 12.38 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง หรือเท่ากับ 521.36 ล้านบาท
3/ ที่ดินมีราคาประเมินเท่ากับ 1,278.52 ล้านบาท ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน กสท ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2565
4/ โครงการมีมูลค่าตามราคาประเมินเท่ากับ 18.60 ล้านปอนด์สเตอร์ลิงหรือเทียบเท่ากับ 766.94 ล้านบาท มูลค่าประเมินโดยผู้ประเมินที่มีความเชี่ยวชาญในการประเมินมูลค่า สินทรัพย์ในต่างประเทศ ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

1.3 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ตามงบการเงินของบริษัท ประกอบด้วย

โครงการ	รายละเอียดโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่รวมของโครงการ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ 31 ธ.ค. 65 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
โครงการพระราม 3	โรงเรียนนานาชาติ	ถนนวงแหวนอุตสาหกรรม แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพฯ	19-2-13.9 ^{1/}	1,602.77	ติดภาระจำนอง ^{2/}
สินทรัพย์อื่นๆ				21.08	-ไม่มี-
รวม				1,623.85	

หมายเหตุ:
1/ ที่ดินมูลค่าตามราคาประเมินเท่ากับ 2,422.31 ล้านบาท ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน กสท ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2565
2/ บริษัทได้จัดจ้างของที่ดินดังกล่าวรวมทั้งส่วนควบและส่วนต่อเติมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะถูกสร้างในอนาคต เพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันการออกหุ้นกู้ระยะยาวหุ้นกู้มี ประกันของบริษัท คันทรี่ กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2563 ครบกำหนดไ้ก่อนปี พ.ศ. 2567 ซึ่งให้สิทธิผู้ออกหุ้นกู้ในการไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด โดยมีวงเงินจำนองจำนวน 2,000 ล้านบาท

1.4 การเช่าทรัพย์สินเพื่อใช้ดำเนินงาน

ก. สัญญาเช่าอาคารสำนักงาน

บริษัททำสัญญาเช่าอาคารสำนักงานกับบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัทและบริษัทย่อย เลขที่ 898 อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร โดยมีระยะเวลาเช่า 3 ปี (ขยายเวลาอีก 1 ปี) สิ้นสุดวันที่ 15 พฤศจิกายน 2566 รวมค่าเช่าและค่าบริการสาธารณูปโภคตลอดอายุสัญญา 31.34 ล้านบาท

ข. สัญญาเช่ารถยนต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทได้ทำสัญญาเช่ารถยนต์ 4 คัน จากบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัทและบริษัทย่อย โดยมีระยะเวลาเช่า ประมาณ 4 ปี สิ้นสุด กรกฎาคม 2568 จำนวน 1 คัน มูลค่ารวมของค่าเช่าตลอดอายุสัญญา 3.16 ล้านบาท สิ้นสุด เมษายน 2568 จำนวน 1 คัน มูลค่ารวมของค่าเช่าตลอดอายุสัญญา 3.33 ล้านบาทและ สิ้นสุดเมษายน 2566 จำนวน 2 คัน โดยมีมูลค่ารวมของค่าเช่าตลอดอายุสัญญา 2.93 ล้านบาท และ 3.16 ล้านบาท ตามลำดับ

2. นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษักร่วม

บริษัทจะเข้าลงทุนในบริษัทย่อยและบริษักร่วมโดยบริษัทจะลงทุนในสัดส่วนที่มากพอ ที่จะทำให้บริษัทสามารถเข้าไปมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการ และกำหนดแนวทางของธุรกิจได้นอกจากนี้จะมีการแต่งตั้งตัวแทนจากบริษัทเข้าเป็นกรรมการของบริษัทที่ลงทุนตามความเหมาะสม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อย ดังนี้

บริษัทย่อย	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	ประเภทธุรกิจ	อัตราการถือหุ้นโดยบริษัท (ร้อยละ)
บริษัทย่อยทางตรง			
บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ^{1/}	ประเทศไทย	ซื้อขายให้เช่าและดำเนินงานด้านอสังหาริมทรัพย์ และการถือหุ้นในบริษัทอื่น	70.00
บริษัท บีซีอีจี คันทรี่กรุป เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด	ประเทศไทย	รับเหมาก่อสร้างอาคาร และซ่อมแซมอาคาร	99.99
บริษัท ซีจิติ ดิจิตอล พาร์ทเนอร์ จำกัด	ประเทศมอริเชียส	ลงทุนในบริษัทอื่น	100.00
บริษัท ลีดดิ้ง สคูล พาร์ทเนอร์ชิพ จำกัด	ประเทศเกิร์นซีย์	ลงทุนในบริษัทอื่น	96.45
บริษัทย่อยทางอ้อม			
บริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเดนซ์ จำกัด	ประเทศไทย	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเจ้าพระยา เอสเตท	46.93 ⁽¹⁾
บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด	ประเทศเกิร์นซีย์	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	96.45 ⁽²⁾

(1) บริษัทถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด
(2) บริษัทถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท ลีดดิ้ง สคูล พาร์ทเนอร์ชิพ จำกัด

หมายเหตุ:
1/ ภาระผูกพันของเงินลงทุนในบริษัทย่อย: ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทได้จำนำหุ้นของบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ทั้งจำนวน เพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้ค่าก่อสร้าง

ปัจจัยความเสี่ยง

บริษัทให้ความสำคัญในการบริหารความเสี่ยงในปัจจัยต่างๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญ ให้สามารถควบคุมและอยู่ในระดับที่บริษัทสามารถยอมรับได้ ทั้งนี้ ปัจจัยความเสี่ยงหลักสามารถสรุปได้ ดังนี้

1. ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์

1.1 ความเสี่ยงจากความไม่ต่อเนื่องในการรับรู้อย่างไ้

เนื่องจากบริษัทเริ่มดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ ปี 2553 ซึ่งมีการรับรู้รายได้จากสินทรัพย์เพื่อขายและสินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง ปัจจุบันมีรายได้หลักจากสินทรัพย์เพื่อขาย ได้แก่ โครงการอิลีเมนต์ ศรีนครินทร์ ที่ปัจจุบันได้ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มทยอยรับรู้รายได้ตั้งแต่ปี 2556 ซึ่งปัจจุบันได้ขายหมดและปิดโครงการแล้วในปี 2561 รวมถึงโครงการไพร์ชีซันส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ที่ทำการก่อสร้างและเริ่มรับรู้รายได้ตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2562 เป็นต้นมา

เนื่องจากในปี 2564 บริษัทได้จำหน่ายไปซึ่งธุรกิจโรงแรม ทั้งโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพฯ และโรงแรมไพร์ชีซันส์ กรุงเทพฯ รีมแม่น้ำเจ้าพระยา เพื่อเป็นกระแสเงินสดในการเร่งชำระคืนหนี้ตามนโยบายของบริษัท จึงทำให้การรับรู้รายได้ต่อเนื่องในอนาคตนั้นขาดหายไป

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

ทั้งนี้ การรับรู้รายได้จากโครงการไพร์ชีซันส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา รวมถึงการพัฒนาโครงการใหม่ทั้งในส่วนของอาคารที่อยู่อาศัยรวมถึงโรงเรียนนานาชาติ จะเป็นนโยบายของกลุ่มบริษัทเพื่อรองรับการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่องในอนาคตต่อไป

1.2 ความเสี่ยงจากการลงทุนในโครงการต่างๆ

ธุรกิจหลักของบริษัทคือ พัฒนาและลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจมีความเสี่ยงจากการลงทุนแล้วไม่ได้รับผลตอบแทนตามที่คาดการณ์ไว้ ดังนั้น บริษัทจึงสรรหาโครงการที่มีศักยภาพเหมาะสมแก่บริษัทและมีผลตอบแทนที่ดี เพื่อให้ได้มาซึ่งโครงการดังกล่าว บริษัทจึงมีนโยบายในการพิจารณาลงทุนที่เข้มงวด มีการจัดทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอย่างเคร่งครัด พิจารณาถึงผลตอบแทน ความเสี่ยงในด้านต่างๆ ต้องมีการทำ Due Diligence อย่างละเอียด มีการว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญในด้านต่างๆ เช่น ที่ปรึกษาด้านกฎหมาย ที่ปรึกษาด้านการเงิน

ที่ปรึกษาด้านการตลาด เพื่อให้ได้มาซึ่งข้อมูลประกอบการตัดสินใจในการลงทุนได้อย่างเพียงพอ นอกจากนั้น ยังมีการกำหนดแผนการดำเนินงานไว้อย่างชัดเจน ซึ่งในการกำหนดแผนงานนั้นได้คำนึงถึงปัจจัยภายนอกที่อาจส่งผลให้ไม่สามารถดำเนินการตามแผนงานและหนทางแก้ไข อีกทั้งยังมีแผนงานในการติดตามผลการดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอและเป็นระบบ

ทั้งนี้ โครงการต่างๆ ที่จะดำเนินการลงทุนนั้น จะต้องผ่านการพิจารณาจากฝ่ายบริหารเป็นอย่างดี รวมถึงผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการของบริษัทที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ เพื่อให้มั่นใจว่าโครงการนั้นๆ เป็นการลงทุนที่เหมาะสมแก่บริษัท

2. ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน

2.1 ความเสี่ยงด้านการควบคุมต้นทุนการก่อสร้าง

ในการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์นั้น การควบคุมต้นทุนก่อสร้างเป็นหนึ่งในปัจจัยที่สำคัญที่จะส่งผลต่อผลตอบแทนของโครงการ วัสดุก่อสร้างนั้นเป็นต้นทุนหลักที่สำคัญ โดยค่าก่อสร้างมักมีความเปลี่ยนแปลงไปมา

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

2.2 ความเสี่ยงจากการขายโครงการโม้ได้ตามประมาณการ

บริษัทมีการทำประมาณการการยอดของโครงการไพร์ชีซันส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา โดยบริษัทได้กำหนดแผนการขายโดยมีทีมงานที่ประสบการณ์และมีความเชี่ยวชาญในธุรกิจนั้นๆ อีกทั้งยัง มีการวางแผนการขายโดยคำนึงถึงผลกระทบต่างๆ อีกทั้งในกระบวนการขายได้จัดหาหลายช่องทางเพื่อบรรลุยอดขายตามที่ได้ตั้งไว้ อาทิเช่น ได้จัดหาบริษัทที่เป็นนายหน้าทางด้านการขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญสูงและมีเครือข่ายลูกค้าทั้งในและต่างประเทศ ดังนั้น ทางบริษัทจึงมีความมั่นใจว่าจะสามารถดำเนินการได้ตามเป้าหมายที่วางไว้ บริษัทยังมีการติดตามผลการดำเนินการอย่างใกล้ชิด มีการวิเคราะห์สถานการณ์อย่างต่อเนื่อง และมีนโยบายในการปรับเปลี่ยนแผนการขายให้เหมาะสมต่อสภาพเศรษฐกิจในเวลานั้นๆ อย่างทันท่วงที

3. ความเสี่ยงด้านการเงิน

3.1 ความเสี่ยงจากการเข้าถึงแหล่งเงินทุน

บริษัทมีการลงทุนในโครงการขนาดใหญ่ที่ต้องใช้เงินลงทุนสูงในการพัฒนาและก่อสร้างโครงการ จึงจำเป็นต้องพึ่งพาแหล่งเงินทุนหลากหลาย ทั้งเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน การออกหุ้นเพิ่มทุน การออกตราสารหนี้ต่างๆ เช่น หุ้นกู้และตั๋วแลกเงิน รวมทั้งเงินทุนหมุนเวียนจากการขายคอนโดมีเนียมก่อนสร้างเสร็จ ซึ่งหากบริษัทไม่สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนที่เพียงพอตามแผนพัฒนาโครงการที่บริษัทกำหนดไว้ อาจส่งผลกระทบต่อแผนการดำเนินงานและผลประกอบการได้

อย่างไรก็ตาม บริษัทมีความมั่นใจว่า บริษัทจะสามารถหาเงินทุนได้ตามเป้าหมาย เนื่องจากบริษัทมีการวางแผนทางการเงินอย่างรัดกุม โดยคำนึงถึงเงินสดหมุนเวียนภายในโครงการและประเมินความสามารถในการหาแหล่งเงินทุนของบริษัทอยู่เสมอ นอกจากนี้ บริษัทวางแผนทางการเงินโดยคำนึงถึงความสามารถในการชำระหนี้ รวมถึงสัดส่วนของหนี้สินต่อทุนที่จะต้องควบคุมให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมอีกด้วย

3.2 ความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน

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

3.3 ความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

ความเคลื่อนไหวของอัตราดอกเบี้ยมีผลกระทบต่อบริษัท ในกรณีที่ดอกเบี้ยปรับตัวสูงขึ้นลูกค้าจะชะลอการซื้อลง เนื่องจากต้นทุนการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของลูกค้าสูงขึ้น รวมถึงในด้านของต้นทุนทางการเงินเนื่องจากบริษัทต้องได้รับการสนับสนุนจากสถาบันการเงินในรูปของเงินกู้ เพื่อนำมาก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์

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

3.4 ความเสี่ยงด้านการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทจะมีหน้าที่ในการดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยหักออกด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity ratio) ตลอดจนอายุหุ้นกู้ เป็นอัตราส่วนไม่เกิน 5.5 : 1 (ห้าจุดห้าต่อหนึ่ง) เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาสของผู้ถือหุ้นในแต่ละไตรมาส ตามงบการเงินรวมรายไตรมาส และ ณ วันสิ้นปีบัญชีของผู้ถือหุ้นในแต่ละปี ตามงบการเงินรวมประจำปี ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิฯ หุ้นกู้มีประกันครั้งที่ 1/2563

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยหักออกด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามนิยามในข้อกำหนดสิทธิฯ หุ้นกู้เท่ากับ 1.8 เท่า ซึ่งยังเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิฯ หุ้นกู้มีประกันครั้งที่ 1/2563 อย่างไรก็ดีตาม หากในอนาคตบริษัทเริ่มแผนการพัฒนาโครงการเพิ่มเติม ได้แก่ โครงการก่อสร้างที่พักอาศัยย่านพระราม 3 หรือการลงทุนในโครงการโรงเรียนนานาชาติ บริษัทอาจมีแผนการระดมทุนเพิ่มเติมจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินหรือการออกหุ้นกู้รุ่นใหม่เพิ่มเติม ซึ่งอาจส่งผลให้บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น และใกล้กับระดับอัตราส่วนตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิฯ หุ้นกู้

อย่างไรก็ดี บริษัทเชื่อมั่นว่าจะสามารถรักษ้อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยหักออกด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity ratio) ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิฯ หุ้นกู้ได้ ทั้งนี้ บริษัทมีแผนที่จะลดหนี้สินโดยการชำระคืนหุ้นกู้อย่างต่อเนื่องจากกระแสเงินสดจากการรับรู้รายได้จากโครงการไพร์ชีซันส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา

4. ความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมียอดคงค้างตั๋วแลกเงินระยะสั้นอายุไม่เกิน 270 วัน คงค้างมูลคัรวม 250 ล้านบาท (ราคาด่วนั่ว) ซึ่งจะครบกำหนดในระหว่างวันที่ 6 มกราคม 2566 ถึง 28 กรกฎาคม 2566 และมียอดคงค้างหุ้นกู้ยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอน มูลคัรวมทั้งสิ้น 3,301.32 ล้านบาท ซึ่งจะครบกำหนดในระหว่างวันที่ 25 มิถุนายน 2566 ถึง 23 มีนาคม 2567 และบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินจำนวน 2 แห่ง จำนวนคงเหลือ 521.36 ล้านบาท เพื่อนำมาใช้สำหรับการลงทุนในโครงการโอวิงตัน ฮอลล์ โดยที่สถาบันการเงินดังกล่าว ไม่มีการกำหนดการดำรงอัตราส่วนทางการเงินใดๆ นอกจากนี้ บริษัทมีเจ้าหนี้ค้่าก่อสร้างและดอกเบี้ยค้างจ่ายระหว่างบริษัทย่อยและผู้รับเหมาโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 5,484.65 ล้านบาท และ 155.55 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งตามข้อตกลงเกี่ยวกับการจ่ายชำระหนี้ หนี้ดังกล่าวมีกำหนดชำระภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2565 แต่เนื่องจากผู้รับเหมาโครงการไม่สามารถส่งมอบงานก่อสร้างโครงการเจ้าพระยา เอสเตทได้ภายในวันที่ครบกำหนดเมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2561 ส่งผลให้ผู้รับเหมาโครงการไม่สามารถปฏิบัติตามภาระที่ระบุไว้ในสัญญาก่อสร้าง ทั้งนี้ ตามความเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัท สัญญาก่อสร้างดังกล่าวมีลักษณะเป็นสัญญา

ต่างตอบแทน ดังนั้น บริษัทย่อยย่อมไม่ตกอยู่ในฐานะลูกหนี้ผิ่กดดันในสถานการณ์ข้างต้นที่บริษัทย่อยไม่ต้องรับผิดชอบ นอกจากนี้ บริษัทย่อยได้ทำการประเมินในเบื้องต้นและพบว่ามูลค่าความเสียหายที่เป็นผลจากความล่าช้าและความผิดอื่นในการผิดสัญญาก่อสร้างของผู้รับเหมาโครงการมีมูลค่าเกินกว่าจำนวนรวมของเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างและดอกเบี้ยค้างจ่ายดังกล่าว

ทั้งนี้ บริษัทมีแผนที่จะชำระคืนตราสารหนี้ วงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินและเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างโดยกระแสเงินสดจาก

- 1) การขายโครงการฟอร์ชีชั่นส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ
- 2) การจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์เพื่อการลงทุน โครงการโอริงดิน ฮอลล์

5. ความเสี่ยงทางด้านนโยบายจากภาครัฐ

5.1 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมายระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับและกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จะส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทและอาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการของบริษัทโดยตรง เช่น ข้อบังคับของผังเมืองเรื่องอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ที่ดิน (FAR) นโยบายการกำหนดพื้นที่ส่วนกลางขอบเขตการประเมินและการจัดทำรายงานผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (EIA) ฯลฯ ซึ่งหากมีการเปลี่ยนแปลงไปในทางที่เข้มงวดขึ้น ก็อาจจะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของบริษัทได้

อย่างไรก็ดี บริษัทได้ลดความเสี่ยงในเรื่องดังกล่าวโดยบริษัทมีการทำการสำรวจและจัดทำการศึกษาถึงข้อจำกัดและข้อกำหนดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้บริษัทสามารถเตรียมรับมือกับความเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นและสามารถวางแผนการดำเนินงานให้สอดคล้องและเกิดประโยชน์สูงสุดในการดำเนินธุรกิจต่อไป

การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

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

จากการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 19 มกราคม 2566 โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบทั้ง 4 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 ที่อาจจะมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ การควบคุมภายในและการเงิน เป็นต้น

การควบคุมการปฏิบัติงาน (CONTROL ACTIVITIES)

บริษัทมีการกำหนดขอบเขต อำนาจหน้าที่ และวงเงินอนุมัติของผู้บริหารระดับสูงไว้เป็นลายลักษณ์อักษร และมีการแบ่งแยกหน้าที่งานอย่างชัดเจน เพื่อให้เกิดการตรวจสอบระหว่างกัน นอกจากนี้ บริษัทได้กำหนดนโยบายการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญ

ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล (INFORMATION & COMMUNICATION)

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

ระบบการติดตาม

(MONITORING ACTIVITIES)

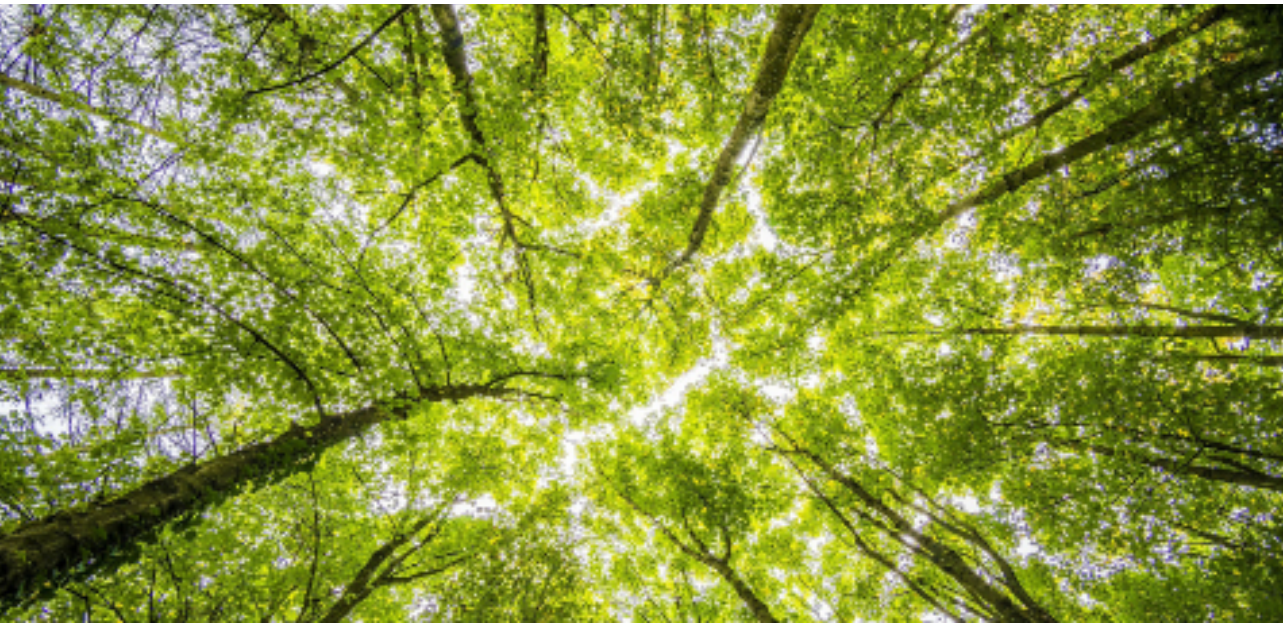
บริษัทจัดให้มีระบบติดตามการดำเนินงานของบริษัทและการปฏิบัติตามข้อปฏิบัติด้านจริยธรรม รวมทั้งข้อกำหนดด้านความป้องกันขัดแย้งทางผลประโยชน์ นอกจากนี้บริษัทยังมีสำนักตรวจสอบภายในเพื่อตรวจสอบการปฏิบัติตามระบบควบคุมภายในของส่วนงานต่างๆ ภายในองค์กร โดยได้กำหนดให้มีการประเมินระบบการควบคุมภายในอย่างสม่ำเสมอ โดยมีการกำหนดให้ผู้ตรวจสอบภายในรายงานผลการตรวจสอบตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ และกำหนดให้มีการติดตามความคืบหน้าในการดำเนินการปรับปรุงแก้ไขข้อบกพร่อง โดยเฉพาะในกรณีที่ตรวจพบข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญจะต้องรายงานเพื่อพิจารณาสั่งการแก้ไขภายในระยะเวลาอันสมควรโดยมีชักช้า

หัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัท

นางสาวอัญชลี ศรีวิวัฒนกุล ดำรงตำแหน่งผู้จัดการอาวุโส สำนักตรวจสอบภายใน ซึ่งมีประสบการณ์ในการปฏิบัติงานด้านการตรวจสอบภายในของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ มาเป็นระยะเวลา 20 ปี ได้เข้ารับการอบรมในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานด้านการตรวจสอบภายใน และมีความเข้าใจในกิจกรรมและการดำเนินงานของบริษัทเป็นอย่างดี

ทั้งนี้ การพิจารณาและอนุมัติ แต่งตั้ง ถอดถอนและโยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในของบริษัทจะต้องผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบ

ความรับผิดชอบต่อสังคม



บริษัท คันทรี กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้เสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีกับชุมชนที่อาศัยอยู่ตามริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยามาเสมอ และได้มอบทุนการศึกษาเป็นประจำทุกปีให้กับนักเรียนของโรงเรียนวัดสุทธิวราราม ซึ่งเป็นตั้งอยู่ในแขวงยานนาวา เขตสาทร โดยที่บริษัทถือว่าการให้ความสนับสนุนด้านการศึกษาเป็นความรับผิดชอบต่อสังคมที่สำคัญยิ่งของบริษัท จึงได้บริจาคทุนการศึกษาให้นักเรียนที่มีผลการเรียนดีแต่ขาดแคลนทุนทรัพย์รายละ 5,000 บาท รวมเป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 100,000 บาท

ทุนการศึกษานี้จะช่วยสนับสนุนเยาวชนของเราให้สามารถพัฒนาศักยภาพของตนได้อย่างเป็นอิสระ และมอบโอกาสอันดีงามในการพัฒนาทรัพยากรด้านการศึกษาในกับเด็กๆ ที่จะเติบโตเป็นผู้ใหญ่ในชุมชนในรุ่นต่อไป

บริษัท คันทรี กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ยังคงมุ่งมั่นในการอุทิศตนเพื่อสนับสนุนวงการศึกษาของไทย โดยการดำเนินโครงการต่างๆ อย่างต่อเนื่องและยั่งยืน และมีความปรารถนาที่จะส่งเสริมความร่วมมือกับประชาชนในแถบบ้านใกล้เคียง เพื่อให้บริษัทสามารถมีส่วนร่วมในการสร้างคุณประโยชน์ให้กับชุมชนริมแม่น้ำเจ้าพระยาได้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้



โรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ ร่วมฉลองเทศกาลปีใหม่ด้วยการจัดโครงการการกุศลเพื่อสนับสนุนเด็ก ๆ ที่ต้องการความช่วยเหลือ

โรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ ส่งมอบความสุขในช่วงเทศกาลส่งท้ายปีเก่าต้อนรับปีใหม่ด้วยการจัดกิจกรรมบริจาคเพื่อการกุศลให้กับโรงเรียนบ้านคลองมหาสวัสดิ์ ในจังหวัดนครปฐม กิจกรรมนี้จัดขึ้นด้วยแรงบันดาลใจจากพันธสัญญาในระยะยาวของโรงแรมที่จะสนับสนุนและสร้างเสริมความสำเร็จให้กับเยาวชนในท้องถิ่น โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะยกระดับและส่งเสริมชีวิตความเป็นอยู่ของเด็กๆ ที่ต้องการความช่วยเหลือ และปลูกฝังให้พวกเขาเหล่านี้มีความสามารถและความมั่นใจเพื่อก้าวสู่ออนาคตที่สดใสต่อไป

ทีมงานของโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ ได้เดินทางไปยังโรงเรียนบ้านคลองมหาสวัสดิ์ เพื่อมอบสิ่งของบริจาคต่างๆ ทั้งที่เป็นทุนการศึกษา อาหาร ของเล่น และอุปกรณ์เครื่องใช้อื่น ๆ ที่จำเป็นสำหรับโรงเรียน ให้กับนักเรียนจำนวน 75 คนซึ่งมีอายุระหว่าง 3 ถึง 11 ปี การบริจาคเพื่อการกุศลในครั้งนี้เป็นความคิดริเริ่มของโรงแรม โดยรวบรวมมาจากสิ่งของต่าง ๆ ที่แขกและพนักงานนำมาประดับตกแต่งต้นคริสต์มาสของโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ

โรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ ยินดีที่มีส่วนร่วมในกิจกรรมเพื่อการกุศลอีกครั้งหนึ่งในปีนี้ และร่วมเฉลิมฉลองเจตนารมณ์ที่แท้จริงของเทศกาลต้อนรับปีใหม่ด้วยความส่งมอบความสุขกลับคืนให้กับชุมชน

โรงแรมโฟร์ซีซั่นส์ กรุงเทพฯ ริมแม่น้ำเจ้าพระยา ลดการใช้พลังงานและการปล่อยก๊าซคาร์บอน

โรงแรมโฟร์ซีซั่นส์ตระหนักดีว่าการเปลี่ยนแปลงของสภาพภูมิอากาศเป็นภัยคุกคามที่สำคัญต่อโลกและมวลมนุษยชาติ สาเหตุหลักของการปล่อยมลพิษในสิ่งแวดล้อมมาจากพลังงานที่ใช้ไปในการดำเนินกิจกรรมต่างๆ ของโรงแรม รีสอร์ท และบ้านพักอาศัย โครงการอสังหาริมทรัพย์ทั่วโลกต่างก็กำลังดำเนินการเพื่อลดการใช้พลังงาน โดยผ่านโครงการการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งเน้นการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้งานและการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมในการใช้พลังงานที่มีต้นทุนต่ำหรือไม่มีต้นทุน รวมถึงโครงการลงทุนขนาดใหญ่เพื่อพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน เช่น ระบบการก่อสร้างอาคารที่ใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ เป็นต้น ทั้งนี้ โครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดของเราก็ต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบที่กำหนดให้ต้องมีการตรวจสอบด้านการใช้พลังงานและน้ำอย่างละเอียด เพื่อผลักดันให้มีการระบุโอกาสในการอนุรักษ์พลังงานและการนำโอกาสเหล่านี้ไปปฏิบัติเพื่อให้เป็นผลสำเร็จ

โรงแรมโฟร์ซีซั่นส์ กรุงเทพฯ ริมแม่น้ำเจ้าพระยา ได้ดำเนินมาตรการสำคัญๆ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงาน ซึ่งรวมถึงการจัดให้มีหลอดไฟส่องสว่างแบบ LED การติดตั้งระบบอัจฉริยะที่ควบคุมการใช้พลังงาน และการใช้เทคโนโลยีอันชาญฉลาดที่สามารถตรวจสอบตนเอง ตลอดจนวิเคราะห์และรายงานผลได้ตลอดเวลา (Smart Technology) ซึ่งประกอบด้วยม่านกันแสงอัตโนมัติ ระบบการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงานภายในห้องพัก ฯลฯ นอกจากนี้ ยังมีการออกแบบภูมิทัศน์ด้วยการใช้น้ำอย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งรวมถึงการติดตั้งระบบการบำบัดน้ำเสียภายในที่ตั้งของโรงแรมอย่างเต็มรูปแบบเพื่อนำน้ำทิ้งที่ผ่านการใช้งานในโรงแรมแต่ไม่มีการปนเปื้อนของสิ่งปฏิกูล (Grey Water) กลับมาใช้ประโยชน์อีกครั้งหนึ่ง

การยกเลิกการใช้บรรจุภัณฑ์พลาสติกแบบใช้ครั้งเดียวแล้วทิ้ง

โรงแรมโฟร์ซีซั่นส์ กรุงเทพฯ ได้ร่วมมือกับซัพพลายเออร์ของโรงแรมในการยกเลิกการใช้อุปกรณ์ของใช้ในห้องพักโรงแรมที่ผลิตจากพลาสติกแบบใช้ครั้งเดียวแล้วทิ้ง

ในขณะเดียวกัน โรงแรมโฟร์ซีซั่นส์ กรุงเทพฯ ริมแม่น้ำเจ้าพระยา กำลังดำเนินการเพื่อให้แขกที่เข้าพักในโรงแรมยกเลิกการใช้พลาสติกเพียงครั้งเดียวแล้วทิ้ง ซึ่งรวมถึงการยกเลิกการให้บริการน้ำดื่มที่บรรจุในขวดพลาสติก และจัดเตรียมอุปกรณ์ของใช้ในห้องน้ำที่มีขนาดใหญ่



คำอธิบายการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

ภาพรวมธุรกิจ

กลุ่มบริษัทดำเนินการขายโรงแรมเพื่อเร่งสร้างกระแสเงินสดเพื่อการชำระคืนหนี้สินตามนโยบายระยะสั้นของกลุ่มบริษัทตามที่ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้น โดยในเดือนกรกฎาคม 2565 การขายเสร็จสิ้นแล้ว 100% โดยกลุ่มบริษัทนำเงินที่ได้จากการขายโรงแรมไปชำระหนี้ค่าก่อสร้างอย่างต่อเนื่อง ทำให้ปัจจุบันอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 1.8 เท่า เปรียบเทียบกับจำนวน 2.8 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

สำหรับปี 2565 กลุ่มบริษัทรายงานผลกำไรสุทธิ 385.5 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากการขายและการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการไพรซ์ชั้นส์ไพรเวทเรสซิเดนซ์ การผ่อนคลายนโยบายต่างๆ ของภาครัฐ ส่งผลให้กลุ่มบริษัทประสบความสำเร็จอย่างมากในการสร้างยอดขายใหม่ และเพิ่มยอดโอนกรรมสิทธิ์ โดยรวมในปี 2565 กลุ่มบริษัทมียอดขายและโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 5.8 พันล้านบาท ซึ่งสูงกว่ารายได้ทั้งปีของปี 2564 ที่มีจำนวน 3.2 พันล้าน โดยอัตรากำไรขั้นต้นของโครงการไพรซ์ชั้นส์ไพรเวทเรสซิเดนซ์สำหรับปี 2565 อยู่ในระดับ 41.4%

การจัดการภาระหนี้

กลุ่มบริษัทยังคงดำเนินงานตามแผนงานระยะสั้นของกลุ่มบริษัทเพื่อเร่งลดระดับภาระหนี้สินและภาระดอกเบี้ยอย่างเป็นนัยสำคัญและอยู่ในระดับที่เหมาะสมกับสถานะของกลุ่มบริษัทและรองรับการเติบโตและพัฒนาโครงการใหม่ในอนาคตต่อไป

ปัจจุบันกลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ในระดับ 1.8 เท่า ซึ่งลดลงจากสิ้นปี 2564 ที่อยู่ที่ระดับ 2.8 เท่า และปัจจุบันอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนอยู่ที่ 3.3 เท่า ลดลงจาก 4.3 เท่า ณ สิ้นปี 2564

ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงิน	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	เปลี่ยนแปลง
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน (เท่า)	1.8	2.8	(1.0)
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อทุน (เท่า)	3.3	4.3	(1.0)

ธุรกิจการขายสินทรัพย์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทรายงานรายได้จากการขายอาคารชุดจำนวน 5.8 พันล้านบาท ซึ่งสูงกว่ารายได้ทั้งปีของปี 2564 ที่มีจำนวน 3.2 พันล้าน โดยอัตรากำไรขั้นต้นของโครงการไพรซ์ชั้นส์ไพรเวทเรสซิเดนซ์สำหรับปี 2565 อยู่ในระดับ 41.4%

โดยรวมในปี 2565 กลุ่มบริษัทประสบความสำเร็จเป็นอย่างมากในการสร้างยอดขายและการรับรู้รายได้ สาเหตุหลักเกิดจากการผ่อนคลายมาตรการควบคุมโควิดของภาครัฐ โดยกลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่เป็นนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ นอกจากนั้นกลุ่มลูกค้าของบริษัทยังมาจากลูกค้าที่มาใช้บริการที่โรงแรม การผ่อนคลายมาตรการของภาครัฐทำให้ลูกค้าที่มาใช้บริการโรงแรมเพิ่มขึ้นส่งผลให้ลูกค้าโครงการของกลุ่มบริษัทก็เพิ่มขึ้นด้วยเช่นกัน

แนวโน้มของบริษัท

การผ่อนปรนมาตรการต่างๆ อย่างต่อเนื่องของภาครัฐจะส่งผลดีอย่างมากต่อผลประกอบการของบริษัท โดยจะส่งผลให้ยอดขายใหม่และยอดโอนกรรมสิทธิ์ของกลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติเพิ่มขึ้น นอกจากนั้นในเดือนพฤษภาคม 2565 กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าระยะยาว 32 ปี กับผู้เช่ารายใหม่ Oxford International School Limited ภายใต้กลุ่ม Nord Anglia Education Limited โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะประกอบกิจการโรงเรียนเเกรดทกที่มีชื่อเสียง ซึ่งจะส่งผลให้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและรายได้ค่าเช่าของกลุ่มบริษัทมีมูลค่าเพิ่มขึ้น

กลุ่มบริษัทจะนำกระแสเงินสดที่ได้จากยอดขายใหม่และยอดโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการไพรซ์ชั้นส์ไพรเวทเรสซิเดนซ์ และกระแสเงินสดที่ได้จากการขายโรงแรม ไปจ่ายชำระคืนหนี้สินเพื่อให้ภาระหนี้สินลดลง ซึ่งจะส่งผลให้ภาระต้นทุนทางการเงินลดลงไปด้วย นอกจากนั้นกระแสเงินสดส่วนเกินจะเป็นที่มาของแหล่งเงินทุนที่สำคัญในการพัฒนาโครงการใหม่ โดยบริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาโครงการมิกซ์ยูสด้านการศึกษาและโครงการที่อยู่อาศัยบริเวณพระราม 3

สรุปผลการดำเนินงาน

ภาพรวมของผลประกอบการของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย : ล้านบาท		
ตารางแสดงสรุปผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	เปลี่ยนแปลง
รายได้			
รายได้	6,190.4	3,536.5	75.0%
รายได้รวม	6,190.4	3,536.5	75.0%
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนขาย	3,372.0	1,608.2	109.7%
ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,273.9	621.9	104.8%
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	2.6	649.8	(99.6%)
ค่าใช้จ่ายรวม	4,648.5	2,879.9	61.4%
กำไรจากการดำเนินงาน	1,541.9	656.6	134.8%
รายได้ทางการเงิน	58.2	0.4	14,450.0%
ต้นทุนทางการเงิน	(730.4)	(1,129.5)	(35.3%)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	479.8	356.8	34.5%
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวดจากการดำเนินการต่อเนื่อง	389.9	(829.3)	147.0%
ขาดทุนสำหรับงวดจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	(4.4)	(610.0)	99.3%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับงวด	385.5	(1,439.3)	126.8%

รายได้

กลุ่มบริษัทมีรายได้รวมจำนวน 6,190.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 75.0 จากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนซึ่งรายได้หลักของกลุ่มบริษัทยังคงมาจากการโอนกรรมสิทธิ์และการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่องของห้องชุดโครงการไพรซ์ชั้นส์ไพรเวทเรสซิเดนซ์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย : ล้านบาท		
ตารางแสดงรายได้และต้นทุนของโครงการไพรซ์ชั้นส์ไพรเวทเรสซิเดนซ์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	เปลี่ยนแปลง
รายได้	5,752.9	3,175.6	81.2%
ต้นทุน	3,372.0	1,608.2	109.7%
อัตรากำไรขั้นต้น	41.4%	49.4%	

กำไรจากการดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานจำนวนรวม 1,541.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 134.8 จากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ตามที่ได้กล่าวไว้ในข้างต้นและเมื่อพิจารณาต้นทุนการจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหาร เพิ่มขึ้น 1,768.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 61.4 ซึ่งสอดคล้องกับรายได้ที่เพิ่มขึ้น

ต้นทุนทางการเงิน

กลุ่มบริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 730.4 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 35.3 จากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลจากหนี้สินรวมที่ลดลงอย่างมากจากผลการดำเนินงานและการขายกิจการโรงแรม

ผลการดำเนินงานจากการดำเนินงานที่ยกเลิก

ขาดทุนจากการดำเนินงานที่ยกเลิกจำนวน 4.4 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากกำไรจากการรับรู้รายได้ของโรงแรมในส่วนที่บริษัทเคยรับเงินล่วงหน้าค่าห้องก่อนที่จะขายเงินลงทุนใน URH และ WFH และการรับรู้ขาดทุนจากการขายเงินลงทุน ในขณะที่ปีก่อนมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานโรงแรมซึ่งได้รับผลกระทบจากนโยบายควบคุมการแพร่ระบาดของโรคโควิด

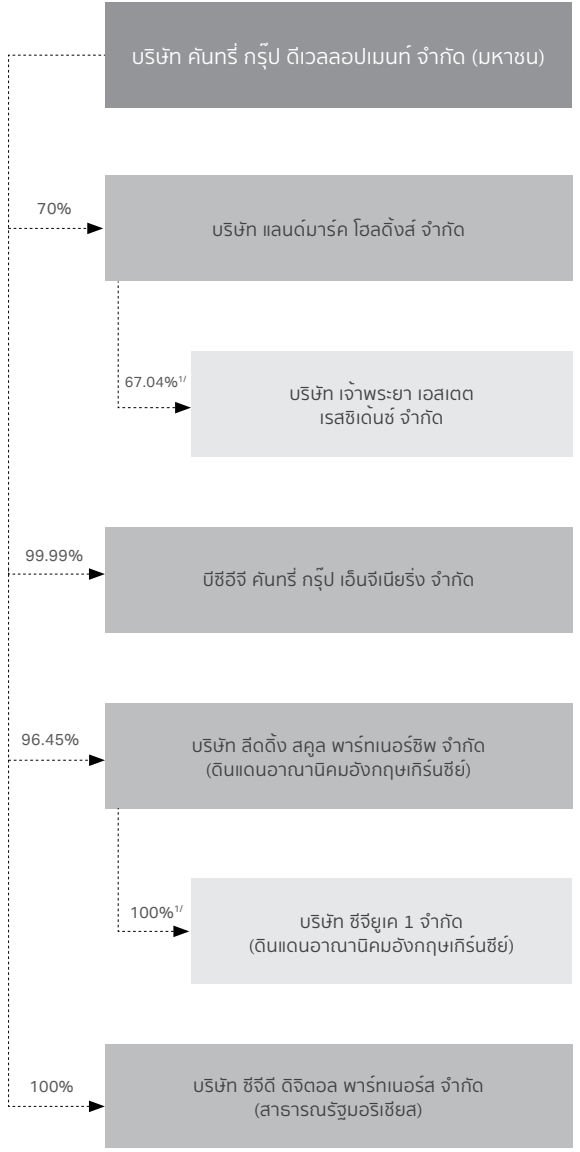
ผลการดำเนินงานสุทธิ

กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 385.5 ล้านบาท เทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนที่มีขาดทุนสุทธิ 1,439.3 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจาก

- 1) การเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอาคารชุด
- 2) การลดลงของขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน
- 3) การลดลงของผลขาดทุนจากการดำเนินงานที่ยกเลิก
- 4) การลดลงของต้นทุนทางการเงิน

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

โครงสร้างการถือหุ้นกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ดังต่อไปนี้



หมายเหตุ : ^{1/}ไม่รวมการถือหุ้นทางอ้อมโดยบริษัท

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	ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
4.	พล.ต.อ.วีรพงษ์ ชื่นภักดี	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ และประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
5.	นายชู เฟิง เซ	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ
6.	นายกวินธร อัดถากร	กรรมการอิสระ
7.	พล.ต.ท.อิทธิพล อิทธิสารรณชัย	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
8.	นายเบน เตชะอุบล	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ประธานคณะกรรมการพิจารณาการลงทุน และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
9.	นายจรงค์ดี ผ่องหทัยกุล	กรรมการ
10.	นางสาวเจนแอล อัง เคอเจีย	กรรมการ
11.	นายยู ชิง ซี	กรรมการ

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

รายละเอียดการเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยของปี 2565 ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

ลำดับที่	รายชื่อ	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม คณะกรรมการบริษัท	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม คณะกรรมการตรวจสอบ	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม คณะกรรมการสรรหาและพิจารณา คำตอบแทน	การเข้าร่วม การประชุมสามัญ ผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565
1.	นายวิกรม คุ่มไฟโรจน์	6/7	-	-	/
2.	พล.ต.อ.พัชรวาท วงษ์สุวรรณ	0/7	-	-	-
3.	พล.อ.อ.เพิ่มเกียรติ ลวณะมัลย์	6/7	8/8	-	/
4.	พล.ต.อ.วีรพงษ์ ชื่นภักดี	7/7	8/8	2/2	/
5.	นายชู เฟิง เซ	7/7	8/8	-	/
6.	นายกวินธร อัดถากร	6/7	-	-	/
7.	พล.ต.ท.อิทธิพล อิทธิสารรณชัย	6/7	3/3	2/2	/
8.	นายเบน เตชะอุบล	6/7	-	2/2	/
9.	นายจรงค์ดี ผ่องหทัยกุล	4/7	-	-	-
10.	นางสาวเจนแอล อัง เคอเจีย	3/7	-	-	/
11.	นายยู ชิง ซี	5/7	-	-	-

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท คือ นายเบน เตชะอุบลลงลายมือชื่อ และประทับตราสำคัญของบริษัท

ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบที่สำคัญของคณะกรรมการบริษัท มีดังนี้

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

2. คณะผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีคณะผู้บริหาร ตามนินยามผู้บริหารของประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์จำนวน 7 ท่าน ดังนี้

ลำดับที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายเบน เตชะอุบล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2.	นางสาวเพ็ญภา ศักดิ์ชัยเจริญกุล ⁽¹⁾	รองกรรมการผู้จัดการ สายงานบัญชีและการเงิน
3.	นายสุทธินัฐ จิตติจรุงลาภ ⁽²⁾	รองกรรมการผู้จัดการ สายงานปฏิบัติการ
4.	นายวรากร เตชะมนตรีกุล	รองกรรมการผู้จัดการ สายงานพัฒนา
5.	นางสาวภัทรา กันตะสิริพิทักษ์	รองกรรมการผู้จัดการ สายงานกลยุทธ์และการลงทุน
6.	นางวาทีณี จาตุรงค์กุล	รองกรรมการผู้จัดการ สายงานโครงการ
7.	นางสาวมารีสา ชลทรัพย์	รองกรรมการผู้จัดการ สายงาน Customer Relations Management

หมายเหตุ

(1) นางสาวเพ็ญภา ศักดิ์ชัยเจริญกุล ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง รองกรรมการผู้จัดการ สายงานบัญชีและการเงิน โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2565 เป็นต้นไป

(2) นายสุทธินัฐ จิตติจรุงลาภ ได้ลาออกจากตำแหน่ง รองกรรมการผู้จัดการ สายงานปฏิบัติการ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2566 เป็นต้นไป

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

- เป็นผู้กำกับดูแลปฏิบัติงานของฝ่ายจัดการและการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทในเครือ ให้เป็นไปตามนโยบาย แผนงานและงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และ/หรือคณะกรรมการอื่นๆ ของบริษัท ตลอดจนกำกับดูแลการบริหารกิจการของบริษัทให้เป็นตามวัตถุประสงค์ 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 ซึ่งเป็นผลประโยชน์ต่อกิจการของบริษัทรวมทั้งกำหนดขั้นตอนและวิธีการจัดทำสัญญาดังกล่าว
- พิจารณาผลกำไรและขาดทุนของบริษัท การเสนอจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลหรือเงินปันผลประจำปี เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทอนุมัติ
- พิจารณาจัดสรร เงินบำเหน็จ เงินรางวัล หรือผลตอบแทนต่างๆ ซึ่งได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว แก่พนักงานหรือลูกจ้างของบริษัท หรือบุคคลใดๆ ที่กระทำการกิจการให้บริษัท
- มีอำนาจอนุมัติธุรกรรมของบริษัทตามรายละเอียดจำนวนเงินที่ได้กำหนดไว้ในอำนาจดำเนินการ เช่น
 - รายการประเภทสินทรัพย์หรือบริกรกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน 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 หรือการตัดหนี้สูญ หรือการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ออกจากบัญชีโดยไม่มีมูลค่าซากในวงเงินไม่เกิน 10 ล้านบาท
- ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมาย จากคณะกรรมการบริษัทเป็นคราวๆ ไป

3. เลขาธิการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีมติแต่งตั้งนางสาวเพ็ญภา ศักดิ์ชัยเจริญกุล ดำรงตำแหน่งเลขาธิการบริษัท ซึ่งบุคคลดังกล่าวเป็นบุคคลผู้ทรงคุณวุฒิ มีความรู้ความสามารถ มีประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์และเป็นผู้มีความรับผิดชอบที่จะปฏิบัติหน้าที่เลขาธิการบริษัทได้ ทั้งนี้ เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทเป็นไปตามกฎหมายและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของกลุ่มบริษัท

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของเลขาธิการบริษัท

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

4. ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน (CFO)

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

5. ผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี

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

6. คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

1) คำตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

(ก) คำตอบแทนกรรมการบริษัท

สำหรับในปี 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนได้พิจารณาแล้ว โดยคำนึงถึงความเหมาะสมกับภาระหน้าที่ความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย และเทียบเคียงได้กับคำตอบแทนกรรมการในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่อยู่ในอุตสาหกรรมและธุรกิจที่มีขนาดใกล้เคียงกัน ตลอดจนคำนึงถึงผลประโยชน์ ผลงาน สภาพแวดล้อมทางธุรกิจ และภาวะเศรษฐกิจโดยรวมแล้ว คณะกรรมการกำหนดคำตอบแทนจึงมีมติกำหนดคำตอบแทนคณะกรรมการสำหรับปี 2565 โดยมีรายละเอียดคำตอบแทนกรรมการ ดังนี้

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

หมายเหตุ

* คณะกรรมการชุดย่อย หมายถึง คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน และคณะกรรมการพิจารณาการลงทุน

** กรณีที่กรรมการดำรงตำแหน่งมากกว่า 1 ตำแหน่ง ให้ได้รับคำตอบแทนสำหรับตำแหน่งที่ได้รับคำตอบแทนสูงสุดเพียงตำแหน่งเดียว
ทั้งนี้ คำตอบแทนกรรมการบริษัทและกรรมการชุดย่อย สำหรับปี 2565 รวมกับคำตอบแทนพิเศษ (ถ้ามี) เป็นจำนวนไม่เกิน 6,000,000 บาท
ซึ่งเป็นอัตราเดียวกับปีที่ผ่านมา โดยส่วนคำตอบแทนพิเศษให้มอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาจัดสรรตามความเหมาะสมจากผลประโยชน์ของบริษัท
หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการแต่ละท่านเป็นสำคัญ โดยไม่มีสิทธิประโยชน์อื่นๆ สำหรับกรรมการบริษัทและกรรมการชุดย่อย

คำตอบแทนของคณะกรรมการบริษัทที่เป็นตัวเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เป็นจำนวน 4,865,000 บาท ซึ่งแบ่งเป็นคำตอบแทนรายเดือนและโบนัสคณะกรรมการโดยมีรายละเอียด ดังนี้

ลำดับที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนเงิน (บาท)
1.	นายวิกรม คุ่มไพโรจน์	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ	662,500
2.	พล.ต.อ.พัชรวาท วงษ์สุวรรณ	รองประธานกรรมการและกรรมการอิสระ	397,500
3.	พล.อ.อ.เพิ่มเกียรติ ลวงะมัลย์	ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ	530,000
4.	พล.ต.อ.วีรพงษ์ ชื่นภักดี	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ และประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	463,750
5.	นายชู เฟิง เซ	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	463,750
6.	นายกวินธร อัดถากร	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 ซี	กรรมการ	397,500

(ข) คำตอบแทนผู้บริหาร

บริษัทจ่ายคำตอบแทนให้แก่ผู้บริหารในรูปของเงินเดือน โบนัส เงินตอบแทนพิเศษ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 เป็นจำนวนเงินรวม 40,294,800 บาท และ 37,817,100 บาท ตามลำดับ

(2) คำตอบแทนอื่นๆ

(ก) เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทให้เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพของกรรมการที่อยู่ในฐานะเป็นพนักงานบริษัทและผู้บริหารระดับสูงของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 เป็นจำนวนเงินรวม 1,558,757 บาท และ 1,491,888 บาท ตามลำดับ

7. บุคลากร

1) จำนวนพนักงาน (ไม่รวมผู้บริหารตามนิยามของ ก.ล.ด.)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีพนักงาน 84 คน โดยจำแนกตามสายงานต่างๆ มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับที่	ฝ่าย	จำนวนพนักงาน (คน)
1.	ฝ่ายสำนักประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	1
2.	ฝ่ายงานกำกับดูแลกิจการ	1
3.	สำนักตรวจสอบภายใน	2
4.	สายงานโครงการ	19
5.	สายงานพัฒนา	6
6.	สายงานกลยุทธ์และการลงทุน	4
7.	สายงานขาย	8
8.	สายงานการตลาด	5
9.	สายงานบริหารลูกค้าสัมพันธ์	11
10.	สายงานบัญชีและการเงิน	11
11.	สายงานปฏิบัติการ	16
จำนวนพนักงานทั้งหมด		84

โดยจำแนกตามเพศ อายุ และระดับ มีรายละเอียดดังนี้

จำแนกตามเพศ	จำนวนพนักงาน (คน)	สัดส่วน (ร้อยละ)
เพศชาย	39	46.43
เพศหญิง	45	53.57
รวม	84	100.00

จำแนกตามอายุ	จำนวนพนักงาน (คน)	สัดส่วน (ร้อยละ)
น้อยกว่า 30 ปี	15	17.86
30 ถึง 50 ปี	62	73.81
มากกว่า 50 ปี	7	8.33
รวม	84	100.00

จำแนกตามระดับ	จำนวนพนักงาน (คน)	สัดส่วน (ร้อยละ)
Senior Director (ผู้อำนวยการอาวุโส)	3	3.57
Director (ผู้อำนวยการ)	8	9.52
Assistant Director (ผู้ช่วยผู้อำนวยการ)	11	13.10
Senior Manager (ผู้จัดการอาวุโส)	12	14.29
Manager (ผู้จัดการ)	15	17.86
Assistant Manager (ผู้ช่วยผู้จัดการ)	8	9.52
Senior Associate (เจ้าหน้าที่อาวุโส)	13	15.48
Associate (เจ้าหน้าที่)	9	10.71
Staff (พนักงาน)	5	5.95
รวม	84	100.00

ทั้งนี้ ที่ผ่านมามีบริษัทไม่เคยมีปัญหากฎหมายเกี่ยวกับข้อพิพาทด้านแรงงานแต่อย่างใด

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

ค่าตอบแทนรวมของบุคลากรของบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วย เงินเดือน โบนัส ค่าล่วงเวลา เบี้ยเลี้ยง สวัสดิการ ค่าตอบแทนพิเศษและเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ จำนวนทั้งสิ้น 97,082,637 บาท และ 102,929,999 บาท ตามลำดับ

ค่าตอบแทน (หน่วย : บาท)	ปี 2565	ปี 2564
เงินเดือน โบนัส	93,307,140	98,830,500
ค่าล่วงเวลา เบี้ยเลี้ยง สวัสดิการ	1,193,800	1,300,375
ค่าตอบแทนพิเศษ	0	0
เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	2,581,697	2,799,124
รวม	97,082,637	102,929,999

3) นโยบายในการพัฒนาบุคลากร

บริษัทได้เล็งเห็นถึงความสำคัญของบุคลากรซึ่งเป็นทรัพยากรที่มีค่าและเป็นกลไกสำคัญที่จะทำให้บริษัทประสบความสำเร็จ จึงมีนโยบายในการพัฒนาบุคลากรของบริษัทให้มีความเป็นมืออาชีพ สามารถทำงานในปัจจุบันได้อย่างเต็มประสิทธิภาพและมีความพร้อม มีศักยภาพในการรองรับการเจริญเติบโตทางธุรกิจของบริษัทในอนาคตนอกจากนี้ยังเน้นให้บุคลากรของบริษัทมีความสามารถในการนำเทคโนโลยีสารสนเทศและวิทยาการที่ทันสมัยมาใช้ประโยชน์อย่างเหมาะสม โดยส่งเสริมให้บริษัทเป็นองค์กรแห่งการเรียนรู้ สนับสนุนให้บุคลากรได้มีโอกาสในการพัฒนาความรู้ความสามารถของตนเองผ่านการจัดฝึกอบรมภายในบริษัทและการจัดส่งบุคลากรเข้ารับการฝึกอบรมภายนอกอย่างสม่ำเสมอ

โดยที่ผ่านมามีบริษัทได้มีการจัดฝึกอบรมภายในบริษัทเพื่อให้พนักงานมีความเข้าใจเกี่ยวกับธุรกิจของบริษัท ความคาดหวัง รวมทั้งเสริมสร้างทัศนคติ สร้างแรงจูงใจในการปฏิบัติงานให้แก่พนักงาน นอกจากนี้ บริษัทยังได้จัดส่งพนักงานเข้าอบรมในหลักสูตรต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงาน เพื่อเป็นการเพิ่มพูนทักษะให้แก่พนักงานอย่างต่อเนื่อง

ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท

รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่รายใหญ่ 10 อันดับแรก ณ วันที่ 16 มีนาคม 2566

ลำดับที่	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละของจำนวนหุ้นทั้งหมด
1.	นายเบน เตชะอุบล	1,897,626,424	22.96
2.	นายสดาวุธ เตชะอุบล	815,861,900	9.87
3.	บริษัท คันทรี กรุป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	606,052,600	7.33
4.	นายจิรศักดิ์ ผ่องหทัยกุล	268,548,385	3.25
5.	LGT BANK (SINGAPORE) LTD	191,963,900	2.32
6.	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	168,819,214	2.04
7.	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อผู้ฝาก	148,609,121	1.80
8.	PHILLIP SECURITIES (HONG KONG) LIMITED	142,000,000	1.72
9.	นายสำเริง มนูญผล	125,000,000	1.51
10.	นางสาวเพ็ญศรี รัตนสุนทรากุล	115,509,800	1.40

ที่มา: รายงานรายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ตามทะเบียนผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2566 จัดทำโดยบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทมีนโยบายจ่ายเงินปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะของบริษัทหลังหักภาษีเงินได้ นิติบุคคลเงินสำรองตามกฎหมาย และเงินสำรองต่างๆ ทั้งหมด อย่างไรก็ตาม บริษัทอาจกำหนดให้การจ่ายเงินปันผลมีอัตราน้อยกว่าอัตราที่กำหนดข้างต้นได้ โดยขึ้นอยู่กับความจำเป็นในการใช้เงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงาน การขยายธุรกิจ และปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัท ทั้งนี้ มติของคณะกรรมการบริษัทที่อนุมัติให้จ่ายเงินปันผลจะต้องถูกนำเสนอเพื่อขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่เป็นการจ่ายปันผลระหว่างกาลซึ่งคณะกรรมการบริษัทมีอำนาจอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้และจะดำเนินการรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรับทราบในการประชุมต่อไป

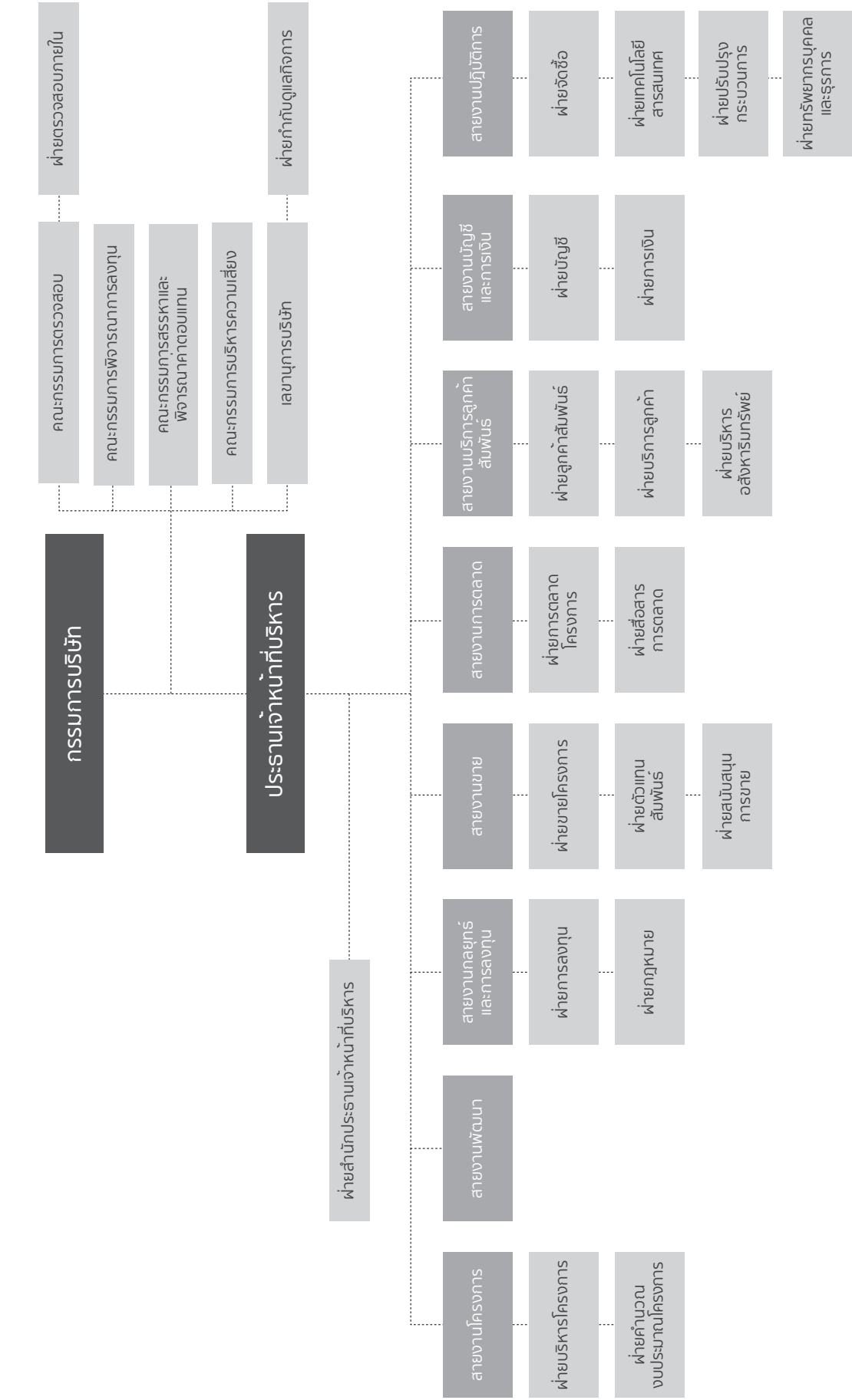
บริษัทย่อยของบริษัทมีนโยบายในการจ่ายปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินของบริษัทย่อย หลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคล เงินสำรองตามกฎหมาย และเงินสำรองต่างๆ ทั้งหมด โดยจะพิจารณาประกอบกับกระแสเงินสด ฐานะทางการเงิน สภาพคล่อง และแผนการลงทุนในแต่ละช่วงเวลาด้วย

ข้อมูลการจ่ายเงินปันผลย้อนหลัง 3 ปี

-ไม่มี-

โครงสร้างองค์กร บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

โครงสร้างองค์กร ณ วันที่ 1 มกราคม 2566 เป็นต้นไป



รายการระหว่างกัน

1. ลักษณะรายการระหว่างกัน

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายการระหว่างกันกับบุคคลและ/หรือนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งผู้สอบบัญชีระบุไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีรายละเอียดในสาระสำคัญ ดังนี้

1) นายสตาวูร เตชะอุบล

ลักษณะความสัมพันธ์ : เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ณ วันที่ 27 เมษายน 2565 จำนวน 843,124,191 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.20 ของทุนชำระแล้ว และเป็นบิดาของ นายเบน เตชะอุบล กรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท

ลักษณะของรายการ	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ/ยอดคงค้าง (บาท)		ความสมเหตุสมผลของรายการ
		มูลค่ารายการในปี 2565	ยอดคงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	
1. ค่าจองซื้อ ค่าทำสัญญาจะซื้อจะขาย และค่างวด ในการซื้ออาคารชุด โครงการอิลิเมนต์ ศรีนครินทร์ จำนวน 2 ยูนิต	เงินรับล่วงหน้า	-	1,181,244	คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า รายการดังกล่าวเป็นไปตามราคาขายห้องชุดที่กำหนดและมีเงื่อนไขที่เป็นปกติเช่นเดียวกับการทำรายการกับบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง โดยเป็นไปตามหลักการที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
2. ค่าจองซื้อ ค่าทำสัญญาจะซื้อจะขายและค่างวด ในการซื้ออาคารชุด โครงการ ไพร์ชชั่นส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา จำนวน 1 ยูนิต	เงินรับล่วงหน้า	-	11,000,000	

2) นายเบน เตชะอุบล

ลักษณะความสัมพันธ์ : เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ณ วันที่ 27 เมษายน 2565 จำนวน 1,897,626,424 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 22.96 ของทุนชำระแล้ว โดยดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการของบริษัท

ลักษณะของรายการ	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ/ยอดคงค้าง (บาท)		ความสมเหตุสมผลของรายการ
		มูลค่ารายการในปี 2565	ยอดคงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	
1. ลูกหนี้ค่าซื้อห้องชุด โครงการ ไพร์ชชั่นส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา จำนวน 1 ยูนิต ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2565 ได้ทำบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาเพื่อผ่อนชำระเป็นระยะเวลา 3 ปี อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.35 ต่อปี	ลูกหนี้การค้า ลูกหนี้การค้าไม่หมุนเวียน	- -	13,167,934 85,136,714	คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า รายการดังกล่าวเป็นไปตามราคาขายห้องชุดที่กำหนดและมีเงื่อนไขที่เป็นปกติเช่นเดียวกับการทำรายการกับบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง โดยเป็นไปตามหลักการที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ ดอกเบี้ยจากการผ่อนชำระดังกล่าวถือเป็นอัตราปกติ เช่นเดียวกับการทำรายการกับบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง และเมื่อคำนวณดอกเบี้ยย้อนหลังตั้งแต่วันที่มียอดคงค้างจะมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.21 ซึ่งเทียบเท่าได้กับอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัยกับสถาบันการเงิน

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

ลักษณะการประกอบธุรกิจ : นายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์

ลักษณะความสัมพันธ์ : มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท 1 คน คือ พล.อ.อ.เพิ่มเกียรติ ถวนะมัลย์ และผู้ถือหุ้นของบริษัท และบริษัท คันทรี กรุป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (“CGH”) ซึ่ง CGH เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของหลักทรัพย์ พาย จำกัด (มหาชน) (“PI”)

ลักษณะของรายการ	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ/ยอดคงค้าง (บาท)		ความสมเหตุสมผลของรายการ
		มูลค่ารายการในปี 2565	ยอดคงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	
1. บริษัทได้มีการชำระเงินค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้	ค่าธรรมเนียม จ่ายล่วงหน้า ค่าธรรมเนียม	- 120,000	480,000 -	คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า รายการดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาที่ตกลงกัน และมีเงื่อนไขที่เป็นปกติ เช่นเดียวกับการทำรายการกับบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง

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

ลักษณะการประกอบธุรกิจ : การถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holdings Company)

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

ลักษณะของรายการ	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ/ยอดคงค้าง (บาท)		ความสมเหตุสมผลของรายการ
		มูลค่ารายการในปี 2565	ยอดคงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	
1. บริษัทซื้อเงินลงทุนในหุ้นสามัญ บริษัท คันทรี กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 153,061,800 หุ้น	เงินลงทุนในหุ้นสามัญ	-	102,551,406	คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาที่ตกลงกันและมีเงื่อนไขที่เป็นปกติ เช่นเดียวกับการทำรายการกับบุคคลและ/หรือนิติบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง

5) บริษัท เอ็มเอฟ โฮลดิ้งส์ จำกัด (“MFH”)

ลักษณะการประกอบธุรกิจ : ลงทุนในกิจการอื่น

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

ลักษณะของรายการ	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ/ยอดคงค้าง (บาท)		ความสมเหตุสมผลของรายการ
		มูลค่ารายการในปี 2565	ยอดคงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	
1. บริษัทออกตั๋วแลกเงินให้แก่ MFH - ออกวันที่ 30 กันยายน 2565 จำนวนเงิน 70 ล้านบาท เงินต้นครบกำหนด 27 มิถุนายน 2566 รวมระยะเวลา 270 วัน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 ต่อปี - ออกวันที่ 1 พฤศจิกายน 2565 จำนวนเงิน 100 ล้านบาท เงินต้นครบกำหนด 28 กรกฎาคม 2566 รวมระยะเวลา 269 วัน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 ต่อปี ชำระดอกเบี้ย ณ วันออกตั๋วแลกเงิน โดยหักเป็นส่วนลดจากมูลค่าที่ตราไว้ของตั๋วแลกเงินฉบับนั้น	ตั๋วแลกเงิน	-	170,000,000	คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาที่ตกลงกันและมีเงื่อนไขที่เป็นปกติ เช่นเดียวกับการทำรายการกับบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง
2. ดอกเบี้ยจ่ายจากตั๋วแลกเงิน	ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า ดอกเบี้ยจ่าย	- 11,007,335	6,083,529 -	

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

ลักษณะการประกอบธุรกิจ : ลงทุนในธุรกิจโรงแรมและอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจอื่นๆ

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

ลักษณะของรายการ	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ/ยอดคงค้าง (บาท)		ความสมเหตุสมผลของรายการ
		มูลค่ารายการในปี 2565	ยอดคงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	
1. บริษัทออกตั๋วแลกเงินให้แก่ BEYOND ออกวันที่ 11 สิงหาคม 2565 จำนวนเงิน 60 ล้านบาท เงินต้นครบกำหนด 6 มกราคม 2566 รวมระยะเวลา 148 วัน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.25 ต่อปี ชำระดอกเบี้ย ณ วันออกตั๋วแลกเงิน โดยหักเป็นส่วนลดจากมูลค่าที่ตราไว้ของตั๋วแลกเงินฉบับนั้น	ตั๋วแลกเงิน	-	60,000,000	คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาที่ตกลงกันและมีเงื่อนไขที่เป็นปกติ เช่นเดียวกับการทำรายการกับบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง
2. ดอกเบี้ยจ่ายจากตั๋วแลกเงิน	ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า ดอกเบี้ยจ่าย	- 4,178,486	69,465 -	
3. ลูกหนี้จากการขายหุ้นสามัญของ WFH และ URH	ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุน	-	140,250,000	

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

ลักษณะการประกอบธุรกิจ : โรงแรม รีสอร์ทและห้องชุด

ลักษณะความสัมพันธ์ : มีการรวมร่วมกันกับบริษัท 1 คน คือ นายเบน เตชะอุบล

ลักษณะของรายการ	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ/ยอดคงค้าง (บาท)		ความสมเหตุสมผลของรายการ
		มูลค่ารายการในปี 2565	ยอดคงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	
1. บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด (“LH”) ให้ URH กู้ยืมเงิน สัญญากู้เงิน ลงวันที่ 26 สิงหาคม 2564 วงเงิน 1,710 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.5 ต่อปี ค่าประกันโดยบริษัท เบาต์ แอนด์ บียอนด์ จำกัด (มหาชน) และมีกำหนดชำระคืนในวันที่ 26 สิงหาคม 2569	เงินให้กู้ยืมระยะยาว	-	1,710,000,000	คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาที่ตกลงกันและมีเงื่อนไขที่เป็นปกติ เช่นเดียวกับการทำรายการกับบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง
2. ดอกเบี้ยรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	ลูกหนี้อื่น ดอกเบี้ยรับ	- 47,411,487	47,411,487 -	
3. รายได้จากการเรียกเก็บค่าสาธารณูปโภค และค่าบริการพื้นที่ส่วนกลาง และอื่นๆ	ลูกหนี้อื่น รายได้อื่น	- 87,991,695	11,112,415 -	
4. รายได้รับล่วงหน้าจากค่านายหน้าจัดหาลูกค้าห้องจัดเลี้ยง	รายได้รับล่วงหน้า	-	3,037,869	
5. ค่าใช้จ่ายในการใช้บริการโรงแรมเกี่ยวกับ โปรโมชันลูกค้า การจัดกิจกรรมส่งเสริมการขาย คาร์บริงลูกค้า การจัดประชุมและอื่นๆ	เจ้าหนี้อื่น ค่าใช้จ่าย	- 13,578,969	5,772,628 -	

8) บริษัท วอเตอร์ฟร้อนท์ โฮเต็ล จำกัด (“WFH”)

ลักษณะการประกอบธุรกิจ : โรงแรม รีสอร์ทและห้องชุด

ลักษณะความสัมพันธ์ : มีการร่วมกันกับบริษัท 1 คน คือ นายเบน เตชะอุบล

ลักษณะของรายการ	ประเภทรายการ	มูลค่ารายการ/ยอดคงค้าง (บาท)		ความสมเหตุสมผลของรายการ
		มูลค่ารายการในปี 2565	ยอดคงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	
1. บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด(“LH”) ให้ WFH กู้ยืมเงินสัญญากู้เงิน ลงวันที่ 26 สิงหาคม 2564 วงเงิน 290 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.5 ต่อปี ค่าประกันโดยบริษัท เบาต์ แอนด์ บียอนด์ จำกัด (มหาชน)และมีกำหนดชำระคืนในวันที่ 26 สิงหาคม 2569	เงินให้กู้ยืมระยะยาว		290,000,000	คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาที่ตกลงกันและมีเงื่อนไขที่เป็นปกติ เช่นเดียวกับการทำรายการกับบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง
2. ดอกเบี้ยรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	ลูกหนี้อื่น ดอกเบี้ยรับ	- 8,040,579	8,040,579 -	
3. รายได้จากการเรียกเก็บค่าสาธารณูปโภค และค่าบริการพื้นที่ส่วนกลาง และอื่นๆ	ลูกหนี้อื่น รายได้อื่น	- 36,941,467	5,386,221 -	
4. รายได้รับล่วงหน้าจากค่านายหน้าจัดหาลูกค้าห้องจัดเลี้ยง	รายได้รับล่วงหน้า	-	1,285,859	
5. ค่าใช้จ่ายในการใช้บริการโรงแรมเกี่ยวกับ โปรโมชันลูกค้า การจัดกิจกรรมส่งเสริมการขาย ค่ารับรองลูกค้า การจัดประชุมและอื่นๆ	เจ้าหนี้อื่น ค่าใช้จ่าย	- 1,788,933	1,105,016 -	

2. มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้นโดยรวม บริษัทจึงได้กำหนดมาตรการและขั้นตอนการทำรายการระหว่างกัน โดยที่คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้บริษัทปฏิบัติตามข้อกำหนด กฎระเบียบของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอย่างเคร่งครัด

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

3. นโยบายหรือแนวโ้มนการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

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

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

การกำกับดูแลกิจการ

1. นโยบายการกำกับกิจการ

คณะกรรมการบริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี และส่งเสริมการยกระดับหลักการกำกับดูแลกิจการของบริษัทให้มีมาตรฐานสอดคล้องกับแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เนื่องจากเห็นว่า มีความสำคัญและจำเป็นต่อการดำเนินธุรกิจที่ทำให้บริษัทมีระบบการบริหารงานที่มีประสิทธิภาพ และเป็นส่วนสำคัญในการส่งเสริมกิจการของบริษัทให้มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องและมั่นคงต่อไป ซึ่งจะก่อให้เกิดความเชื่อมั่นแก่ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน และผู้ที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งยังก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทในระยะยาว โดยบริษัทได้แบ่งออกเป็น 5 หมวด ดังนี้

หมวดที่ 1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี

หมวดที่ 2 สิทธิของผู้ถือหุ้นและการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

หมวดที่ 3 การคำนึงถึงบทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

หมวดที่ 1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี

คณะกรรมการบริษัทกำหนดนโยบายสนับสนุนการกำกับดูแลกิจการที่ดีภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมายและจรรยาบรรณทางธุรกิจเป็นลายลักษณ์อักษร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการกำกับดูแลกิจการของบริษัทและบริษัทย่อย โดยคณะกรรมการได้เผยแพร่นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณทางธุรกิจให้กรรมการและพนักงานทุกระดับเข้าใจและถือปฏิบัติตาม ซึ่งมีเนื้อหาครอบคลุมหลักสำคัญ ดังนี้

- การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอย่างเท่าเทียมกันและเป็นธรรมต่อทุกฝ่าย
- คณะกรรมการบริษัทมีความมุ่งมั่นในการสร้างมูลค่าเพิ่มแก่กิจการในระยะยาว บริหารงานด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง รับผิดชอบต่อการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความสามารถและประสิทธิภาพที่เพียงพอ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นดูแลไม่ให้เกิดปัญหาการขัดแย้งทางผลประโยชน์และรับผิดชอบต่อการตัดสินใจและการกระทำต่อตนเอง
- การดำเนินงานเป็นไปด้วยความโปร่งใส มีคุณธรรม สามารถตรวจสอบได้ เปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอแก่ผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย
- 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

คณะกรรมการบริษัทได้ตระหนักถึงสิทธิความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นบริษัทจึงมีนโยบายปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน รวมถึงปกป้องและรักษาสีทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้น ดังนี้

- ผู้ถือหุ้นทุกรายมีสิทธิเท่าเทียมกัน ในการซื้อขายหรือโอนหุ้น การมีส่วนแบ่งในกำไรของบริษัทอย่างเท่าเทียมกัน การได้รับข่าวสารข้อมูลของกิจการอย่างเพียงพอ การเข้าร่วมประชุมเพื่อใช้สิทธิออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการ การแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และเรื่องที่มีผลกระทบต่อบริษัท เช่น การจัดสรรเงินปันผล การกำหนดหรือแก้ไขข้อบังคับและหนังสือบริคณห์สนธิ การลดทุนหรือเพิ่มทุน และการอนุมัติรายการพิเศษ เป็นต้น
- หุ้นประเภทเดียวกัน มีสิทธิออกเสียงที่เท่าเทียมกัน หนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
- บริษัทเผยแพร่ข้อมูลข่าวสารของบริษัทให้แก่ผู้ถือหุ้นโดยสม่ำเสมอ โดยผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งเว็บไซต์ของบริษัท นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นยังสามารถติดต่อขอข้อมูลเกี่ยวกับสิทธิของตนหรือข้อมูลต่างๆ ของบริษัทได้โดยตรงทาง E-mail : info_ir@cgd.co.th
- บริษัทจัดส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมทั้งเอกสารข้อมูลประกอบการประชุมในวาระต่างๆ รวมทั้งมีความเห็นของคณะกรรมการบริษัทในทุกวาระ โดยส่งให้ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 7 วัน เว้นแต่กรณีที่ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น และเผยแพร่หนังสือเชิญประชุมพร้อมทั้งเอกสารข้อมูลประกอบการประชุม ทางเว็บไซต์ของบริษัทล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีเวลาศึกษาข้อมูลได้อย่างละเอียดและสามารถตัดสินใจได้อย่างเหมาะสม
- บริษัทแจ้งกฎเกณฑ์ และวิธีการในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นให้ผู้ถือหุ้นทราบในหนังสือเชิญประชุม และแจ้งขั้นตอนการออกเสียงลงมติให้ผู้ถือหุ้นทราบในที่ประชุมผู้ถือหุ้น รวมทั้งในการประชุมผู้ถือหุ้นให้มีการกำหนดเป็นลำดับขั้นตอนอย่างชัดเจน มีการนำเสนอ ชักถาม ออกเสียงลงคะแนน และสรุปมติที่ประชุมอย่างชัดเจน รวมทั้งเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่งคำถามล่วงหน้าก่อนวันประชุม บริษัทได้อำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน โดยให้ผู้ถือหุ้นสามารถลงทะเบียนเข้าร่วม

- ประชุมได้ล่วงหน้าก่อนเวลาประชุมอย่างน้อย 1 ชั่วโมง และต่อเนื่องจนกว่าการประชุมจะแล้วเสร็จ รวมทั้งการเลี้ยงรับรองที่เหมาะสมแก่ผู้ถือหุ้นที่มาประชุม
- 6) บริษัทไม่ลิดรอนสิทธิของผู้ถือหุ้นในการศึกษาสารสนเทศของบริษัทที่ต้องเปิดเผยตามข้อกำหนดต่างๆ และการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น เช่น ไม่แจกเอกสารที่มีข้อมูลสำคัญเพิ่มเติมในที่ประชุม ผู้ถือหุ้นอย่างกะทันหัน ไม่เพิ่มวาระการประชุมหรือเปลี่ยนแปลงข้อมูลสำคัญโดยไม่ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า ไม่จำกัดสิทธิในการเข้าประชุมของผู้ถือหุ้นที่มาสาย เป็นต้น
- 7) บริษัทได้อำนวยความสะดวกและสนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมผู้ถือหุ้น เช่น การประชุมดำเนินตามลำดับขั้นตอนที่แจ้งไว้ในหนังสือเชิญประชุม การเลือกตั้งกรรมการผู้ถือหุ้นสามารถลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการได้เป็นรายบุคคล มีการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงความคิดเห็นโดยกรรมการที่เกี่ยวข้องตอบข้อซักถามอย่างเพียงพอ
- 8) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถมาประชุมด้วยตนเอง บริษัทได้อำนวยความสะดวกโดยการจัดส่งแบบฟอร์มหนังสือมอบฉันทะแบบ ข. ซึ่งเป็นรูปแบบที่ผู้ถือหุ้นสามารถระบุความเห็นในการลงคะแนนเสียงได้ โดยผู้ถือหุ้นของบริษัทสามารถดาวน์โหลดหนังสือมอบฉันทะแบบ ก. และแบบ ข. ได้ที่เว็บไซต์ของบริษัท และเสนอรายชื่อกรรมการอิสระของบริษัทอย่างน้อย 1 คนให้ผู้ถือหุ้นพิจารณามอบฉันทะให้เข้าร่วมประชุม
- 9) บริษัทจัดให้มีการบันทึกรายงานการประชุมที่ชัดเจนถูกต้องครบถ้วน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบได้ ซึ่งบริษัทจะเผยแพร่รายงานการประชุมผ่านเว็บไซต์ของบริษัท ภายหลังจากที่ส่งรายงานการประชุมให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว

2. ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ที่ผ่านมาคณะกรรมการบริษัทและคณะผู้บริหารได้พิจารณาจัดปัญหาความขัดแย้งของผลประโยชน์อย่างรอบคอบด้วยความซื่อสัตย์สุจริตอย่างมีเหตุมีผลและเป็นอิสระภายใต้กรอบจรรยาบรรณที่ดี เพื่อผลประโยชน์ของบริษัทโดยรวมเป็นสำคัญ

ดังนั้น เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและป้องกันการแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตน บริษัทกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหารและผู้ที่เกี่ยวข้อง ต้องเปิดเผยข้อมูลส่วนได้เสียให้คณะกรรมการทราบ โดยติดต่อแจ้งที่เลขานุการบริษัท และมีหน้าที่รายงานการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทให้คณะกรรมการบริษัททราบ ตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ อีกทั้ง ในการประชุมคณะผู้บริหารและคณะกรรมการบริษัทกำหนดให้บุคคลที่มีส่วนได้ส่วนเสียในการเข้าทำรายการใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัททั้งให้ความเห็นและงดออกเสียงลงมติในรายการดังกล่าว

นอกจากนี้ บริษัทได้มีการกำหนดนโยบายและขั้นตอนการอนุมัติรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งให้เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับรายชื่อและความสัมพันธ์ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน นโยบายการกำหนดราคา และมูลค่าของรายการ รวมทั้งความเห็นของคณะกรรมการเกี่ยวกับการทำรายงานดังกล่าว โดยได้ถือปฏิบัติตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ใช้อย่างเคร่งครัด เพื่อประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นโดยรวมอย่างเท่าเทียมกัน

นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้เสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อรับทราบรายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งได้มีการพิจารณาความเหมาะสมอย่างรอบคอบ และได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนดในรายงานและเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวทุกไตรมาสอย่างเคร่งครัด รวมทั้งได้มีการเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report) ด้วย ทั้งนี้ บริษัทมีนโยบายห้ามกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย นำข้อมูลภายในของบริษัท ซึ่งยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนไปเปิดเผย เพื่อแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตนหรือเพื่อประโยชน์แก่ผู้อื่นไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม นอกจากนี้ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทที่ได้รับข้อมูลทางการเงินของบริษัท ต้องไม่ใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าวในระยะเวลา 1 เดือนก่อนเปิดเผยสู่สาธารณะ โดยบริษัทได้แจ้งให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ ชำต้นหลีกเลี่ยงการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท ก่อนที่งบการเงินจะเปิดเผยสู่สาธารณะ รวมทั้งได้แจ้งให้กรรมการและผู้บริหารเข้าใจถึงภาระหน้าที่การรายงานการถือครองหลักทรัพย์ในบริษัท ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 และบทลงโทษตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยบริษัทได้กำหนดบทลงโทษทางวินัยต่อพนักงานของบริษัทที่กระทำการฝ่าฝืนระเบียบข้อบังคับ หรือประกาศของบริษัทซึ่งระบุไว้ในระเบียบข้อบังคับในการปฏิบัติงานของพนักงาน

หมวดที่ 3 การคำนึงถึงบทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

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

ผู้ถือหุ้น : บริษัทมุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจให้มีผลตอบแทนที่คุ้มค่าและสร้างความพึงพอใจสูงสุดแก่ผู้ถือหุ้น โดยคำนึงถึงการเติบโตของมูลค่าบริษัทในระยะยาว ด้วยผลตอบแทนที่ดีและต่อเนื่อง รวมทั้งการดำเนินการเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใสและเชื่อถือได้

พนักงาน : บริษัทได้ส่งเสริมและพัฒนาความสามารถของพนักงานโดยมุ่งหวังให้เกิดศักยภาพในการปฏิบัติงานสูงสุด โดยจัดให้มีสภาพการจ้างงานที่ยุติธรรม รวมถึงมีโอกาask้าวหน้าในบริษัทอย่างเป็นธรรม และจัดให้มีสภาพแวดล้อมในการทำงานที่ดีและปลอดภัย

ผู้ร่วมทุน : บริษัทปฏิบัติงานร่วมกันอย่างมีอาชีพและโปร่งใสเพื่อผลประโยชน์สูงสุดร่วมกัน

ลูกค้า : บริษัทเน้นที่จะให้บริการตามคำมั่นสัญญาต่อลูกค้า โดยให้ความสำคัญแก่ลูกค้าเป็นอันดับแรก โดยสร้างสัมพันธ์ภาพที่ดีกับลูกค้าอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ

คู่ค้า : บริษัทมีการปฏิบัติต่อคู่ค้าอย่างเสมอภาค เป็นธรรม และรักษาความลับ รวมถึงสร้างความสัมพันธ์ที่ดีและเอื้อประโยชน์ร่วมกันกับคู่ค้า

เจ้าหนี้ : บริษัทจะปฏิบัติตามพันธะสัญญา และให้เป็นธรรมแก่เจ้าหนี้ตามลำดับชั้นของหนี้ตามสัญญาที่ได้กระทำไว้

คู่แข่ง : บริษัทมีการปฏิบัติที่เสมอภาค ไม่ดูหมิ่นคู่แข่งและปฏิบัติตามกันอย่างมีอาชีพ

ชุมชน/สังคม : บริษัทคำนึงถึงการสนับสนุนกิจกรรมทางสังคมเพื่อสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีแก่คนในสังคมและชุมชน รวมถึงส่งเสริมและปลูกฝังจิตสำนึกความรับผิดชอบต่อสังคมในหมู่พนักงานทุกระดับ

หน่วยราชการ : บริษัทพึงปฏิบัติตามข้อกำหนดของกฎหมายและกฎระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและองค์กรที่เกี่ยวข้อง

สิ่งแวดล้อม : บริษัทส่งเสริมให้พนักงานตระหนักถึงการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม และมีนโยบายการพัฒนาโครงการโดยคำนึงถึงผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมตามรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA)

บริษัทจึงได้มีนโยบายที่จะสร้างความคุ้มครองสิทธิและปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกัน เนื่องจากแรงสนับสนุนจากผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆมีส่วนช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันและสร้างกำไรให้กับบริษัท ถือเป็นการสร้างความสำเร็จให้กับบริษัทในระยะยาว บริษัทได้ตระหนักถึงสิทธิของแต่ละกลุ่มที่มีส่วนได้เสีย โดยปฏิบัติตามข้อกำหนดกฎหมายและกฎระเบียบต่างๆ รวมถึงสัญญาและข้อตกลงต่างๆ ที่ทำขึ้นระหว่างกันรวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอเพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียมีส่วนร่วมได้อย่างมีประสิทธิภาพ และไม่ดำเนินการใดๆ อันจะเป็นการลิดรอนสิทธิ หรือส่งผลกระทบต่อด้านลบกับกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียต่างๆ

กรณีที่ผู้มีส่วนได้เสียมีข้อร้องเรียน ข้อเสนอแนะหรือข้อสงสัยใดๆ เกี่ยวกับการกระทำผิดกฎหมายหรือจรรยาบรรณ รายงานทางการเงินที่ไม่ถูกต้อง หรือระบบควบคุมภายในที่บกพร่อง สามารถแจ้งหรือสอบถามได้โดยตรงถึงคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท โดยติดต่อผ่านเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ ทางอีเมล InternalAudit@cgd.co.th หรือ ส่งจดหมายมาที่ สำนักตรวจสอบภายใน บริษัท ดันทรี กรุ๊ป 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 บริษัทจัดให้มีรายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงินแสดงควบคู่กับรายงานของผู้สอบบัญชีในรายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report)

2) ความสัมพันธ์กับผู้ลงทุน

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

หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการ

1) กาวะผู้นำแะวิสัยทัศน์

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยผู้ที่มีประสบการณ์ มีความรู้ ความสามารถในการดำเนินธุรกิจ ทำหน้าที่เป็นผู้ชี้แนะและกำหนดนโยบายวิสัยทัศน์ กลยุทธ์ เป้าหมาย และทิศทางการดำเนินงานของบริษัท ตลอดจนกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ภายใต้กรอบของกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความรับผิดชอบต่อสัตย์สุจริต ะมัดระวัง ตามหลักการข้อพึงปฏิบัติที่ดี เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทและสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้น นอกจากนี้ บริษัทยังได้ให้ความสำคัญและจัดให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน การตรวจสอบภายใน การประเมิน และการบริหารงานที่รัดกุมต่อเนื่องอย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งมีการติดตามดำเนินการในเรื่องดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ โดยผ่านสำนักตรวจสอบภายในและนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบให้รับทราบทุกครั้ง

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาให้มีการกำหนดและแยกบทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการบริษัทและฝ่ายบริหาร โดยกำหนดระดับอำนาจการดำเนินการอย่างชัดเจน รวมทั้งสื่อสารบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบดังกล่าวต่อกรรมการและพนักงานอย่างสม่ำเสมอ

2) จรรยาบรรณธุรกิจ

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

- ปฏิบัติหน้าที่เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท มติที่ประชุมผู้ถือหุ้น รวมทั้งการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณกรรมการบริษัท

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

ทั้งนี้ กรรมการและพนักงานของบริษัทรับทราบถึงข้อกำหนดเกี่ยวกับจรรยาบรรณ และได้ปฏิบัติตามและปฏิบัติงานอย่างมีอาชีพ 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 บริษัทร่วมหรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณ์อย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ หรือผู้บริหารของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วมหรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ได้รับแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่ง รวมถึงการทำรายการทางการค้าที่กระทำเป็นปกติ เพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค่าประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติการณ์อื่นที่ตนเองเดียวกัน 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 เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่แต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี

- ช) ไม่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเป็นตัวแทนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท

- ช) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท ภายหลังได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระแล้ว กรรมการอิสระอาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกันหรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบขององค์คณะ (Collective Decision) ได้
- ฉ) มีความรู้และเข้าใจลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทเป็นอย่างดี

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

4) อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

ดูรายละเอียดในขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการ ในหัวข้อเรื่องขอบเขต หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

5) การประชุมคณะกรรมาการบริษัท

การประชุมคณะกรรมาการตามปกติให้จัดขึ้นอย่างน้อยสามเดือนต่อครั้ง ให้ประธานกรรมการหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายเป็นผู้เรียกประชุม หรือในกรณีจำเป็นกรรมการแต่งตั้งสองคนขึ้นไปอาจร้องขอให้ประธานกรรมการเรียกประชุมคณะกรรมาการได้ ในกรณีที่มิมีการแต่งตั้งสองคนขึ้นไปร้องขอให้ประธานกรรมการกำหนดวันประชุมภายในสิบสี่วันนับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ

ในการเรียกประชุมคณะกรรมาการแต่ละครั้ง ให้ประธานกรรมการหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายส่งหนังสือนัดประชุมไปยังกรรมการไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม เว้นแต่ในกรณีจำเป็นรีบด่วน เพื่อรักษาสีทธิหรือประโยชน์ของบริษัทจะแจ้งการนัดประชุมโดยวิธีอื่นและกำหนดวันประชุมให้เร็วกว่านั้นก็ได้ โดยประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วมกันพิจารณากำหนดวาระการประชุม โดยเปิดโอกาสให้กรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปมีสิทธิเสนอเรื่องเข้าสู่วาระการประชุมได้

ตามข้อบังคับของบริษัท ในการประชุมคณะกรรมาการต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม ในกรณีประธานกรรมการไม่อยู่ในที่ประชุมหรือไม่สามารถปฏิบัติตามหน้าที่ได้ ถ้ามีรองประธานกรรมการให้รองประธานกรรมการเป็นประธาน ถ้าไม่มีรองประธานกรรมการหรือมีแต่ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือ

เสียงข้างมาก ทั้งนี้ กรรมการคนหนึ่งมีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน เว้นแต่กรรมการซึ่งมีส่วนได้เสียในเรื่องใดไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

6) การประเ็นผลงานของกรรมการ และผู้บริหารสูงสุด

6.1 ประเมินผลงานของกรรมการ

คณะกรรมการมอบหมายให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณา คำตอบแทน เป็นผู้ประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท และคณะอนุกรรมการ โดยจัดให้มีการประเมินผลตนเองโดยกำหนดไว้ 2 แบบ ได้แก่ แบบประเมินผลคณะกรรมการทั้งคณะและแบบประเมินผลคณะกรรมการรายบุคคล (ประเมินตนเอง) เพื่อช่วยให้คณะกรรมการได้พิจารณาทบทวนผลงาน ปัญหาและอุปสรรคในปีที่ผ่านมา และนำผลการประเมินมาวิเคราะห์การปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการและนำข้อเสนอแนะมาพัฒนาการดำเนินงานต่อไป

6.2 ประเมินผลงานผู้บริหารสูงสุด

คณะกรรมการมอบหมายให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณา คำตอบแทน เป็นผู้ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารสูงสุดของฝ่ายบริหารเป็นประจำทุกปี และรายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบ เพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทกำหนดคำตอบแทนให้แก่ผู้บริหารสูงสุดของฝ่ายบริหาร โดยประธานกรรมการจะเป็นผู้แจ้งผลการพิจารณาให้ผู้บริหารสูงสุดของฝ่ายบริหารทราบ

7) การถ่วงดุลของกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร

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

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565 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) การรวบหรือแยกตำแหน่ง

ประธานกรรมการบริษัทต้องไม่เป็นบุคคลเดียวกันกับผู้บริหารสูงสุดของฝ่ายบริหาร เพื่อเป็นการแบ่งแยกหน้าที่ในการกำหนดนโยบาย การกำกับดูแลและการบริหารงานประจำ โดยบริษัทได้กำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ของฝ่ายบริหารในแต่ละระดับไว้อย่างชัดเจน และเป็นลายลักษณ์อักษรในประกาศอำนาจดำเนินการของบริษัทซึ่งได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท บริษัทมีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบออกจากกันโดยเด็ดขาดระหว่างการอนุมัติ การบันทึก รายการทางบัญชี และการดูแลทรัพย์สิน เพื่อเป็นการตรวจสอบซึ่งกันและกันได้

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

9) ระบบควบคุมและตรวจสอบภายใน

บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อระบบการควบคุมภายใน ทั้งในระดับบริหารและระดับปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพมีการกำหนดอำนาจ

การดำเนินการของผู้ปฏิบัติงาน ผู้บริหาร ว่าเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจนในขั้นตอนการปฏิบัติงาน (Procedure Manual) และผังอำนาจการอนุมัติ ทั้งนี้ เพื่อเป็นการสอดส่องดูแลระบบการควบคุมภายในและตรวจสอบรายการที่สำคัญอย่างสม่ำเสมอ โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบเข้าสอบทานระบบการควบคุมภายในอีกครั้งหนึ่ง เพื่อให้อยู่ในระดับที่มีประสิทธิภาพ ตลอดจนมีการกำหนดและการประเมินความเสี่ยงของกิจการ กำหนดมาตรการป้องกันและจัดการความเสี่ยง และการกำกับดูแลการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง มีการแบ่งแยกหน้าที่ผู้ปฏิบัติงาน ผู้ติดตามควบคุมและประเมินผลออกจากกัน เพื่อให้เกิดการถ่วงดุลและตรวจสอบระหว่างกันอย่างเหมาะสม

ทั้งนี้ บริษัทได้จัดตั้งสำนักตรวจสอบภายในขึ้นเฉพาะมีความอิสระในการปฏิบัติหน้าที่โดยขึ้นตรงกับคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อรับผิดชอบช่วยตรวจสอบการปฏิบัติงานของบริษัทและบริษัทย่อยให้มีประสิทธิภาพ โดยกำหนดให้สำนักงานตรวจสอบภายในรายงานผลการตรวจสอบโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการทบทวนความเหมาะสมและความเพียงพอของระบบควบคุมภายในอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง และเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาเพื่อให้ความเห็นเรื่องความเพียงพอของระบบควบคุมภายในไว้ในรายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report)

10) รายงานของคณะกรรมาการ

คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบทำหน้าที่กำกับดูแลกระบวนการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงิน ระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายใน เพื่อพิจารณาความเพียงพอและความเหมาะสมของระบบการควบคุมภายใน และการจัดทำงบการเงินให้ตรงต่อความเป็นจริง ครบถ้วนเพียงพอ เชื่อถือได้และมีประสิทธิภาพ โดยให้เลขานุการบริษัทเป็นผู้จัดเก็บรายงานการประชุมของคณะกรรมการ

11) การพัฒนาความรู้และทักษะของคณะกรรมาการและฝ่ายบริหาร

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

- พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535
- หนังสือรับรองบริษัท
- วัตถุประสงค์ของบริษัท
- ข้อบังคับบริษัท
- คู่มือการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท
- คู่มือกรรมการบริษัทจดทะเบียนของ สำนักงาน ก.ล.ต.

ข้อมูลสำหรับกรรมการ

- ข้อแนะนำการให้สารสนเทศสำหรับผู้บริหารบริษัทจดทะเบียน
- หนังสือรายการที่เกี่ยวข้องโยกันของบริษัทจดทะเบียน
- หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2560 ("CG Code")
- Company Profile
- รายงานประจำปีล่าสุด

13) เลขาณูการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทเล็งเห็นความสำคัญของบทบาทและหน้าที่ของเลขานุการบริษัท เพื่อให้การบริหารงานของบริษัทดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุดตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบหลัก รายละเอียดในขอบเขตอำนาจหน้าที่ของเลขานุการบริษัทตามที่ระบุไว้ในหัวข้อโครงสร้างการจัดการ

2. คณะกรรมาการชุดย่อย

บริษัทมีคณะกรรมการชุดย่อย จำนวน 3 ชุด ดังต่อไปนี้

1) คณะกรรมาการตรวจสอบ

บริษัทมีกรรมการตรวจสอบ จำนวนทั้งสิ้น 4 ท่าน โดยทั้งหมดเป็นกรรมการอิสระ ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	พล.อ.อ.เพิ่มเกียรติ ลวงะมาลย์	ประธานกรรมการตรวจสอบ
2.	พล.ต.อ.วีรพงษ์ ชื่นภักดี	กรรมการตรวจสอบ
3.	นายชู เฟิง เซ	กรรมการตรวจสอบ
4.	พล.ต.ท.อิทธิพล อิทธิสารรณชัย	กรรมการตรวจสอบ

โดยนายชู เฟิง เซ เป็นบุคคลที่มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอในการทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงิน และนางสาวอัญชลี ศรีวิวัฒนกุล ดำรงตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

หมายเหตุ

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

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการตรวจสอบ

- สอบทานให้บริษัทมีรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอโดยประสานงานกับผู้สอบบัญชีและผู้บริหารที่รับผิดชอบจัดทำรายงานทางการเงินทั้งรายไตรมาสและประจำปี คณะกรรมการตรวจสอบอาจเสนอแนะผู้สอบบัญชีให้สอบทานหรือตรวจสอบรายการใดที่เห็นว่าจำเป็นและเป็นเรื่องสำคัญในระหว่างการตรวจสอบบัญชีของบริษัทได้
- สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่มีความเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ โดยสอบทานร่วมกับผู้สอบบัญชีและผู้ตรวจสอบภายใน นอกจากนี้ พิจารณาความเป็นอิสระของสำนักตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้งโยกย้าย เลิกจ้าง ผู้บริหารสูงสุดของสำนักตรวจสอบภายใน
- สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
- พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท รวมถึงพิจารณาเสนอคำตอบแทนของผู้สอบบัญชี โดยคำนึงถึงความน่าเชื่อถือ ความเพียงพอของทรัพยากรและปริมาณงานตรวจสอบของบริษัท ผู้สอบบัญชีนั้น รวมถึงประสบการณ์ของบุคลากรที่ได้รับมอบหมายให้ทำการตรวจสอบบัญชีของบริษัท
- จัดให้มีการประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีของบริษัท โดยไม่มีฝ่ายบริหารเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ทั้งนี้ ในทางปฏิบัติ คณะกรรมการตรวจสอบได้ประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีในการพิจารณางบการเงินประจำปี
- พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
- พิจารณารายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของ บริษัท ซึ่งมีขนาดรายการที่ต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบตามที่กำหนดในกฎหมาย ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- อนุมัติแผนการตรวจสอบภายใน ตลอดจนพิจารณารับทราบการรายงานผลการปฏิบัติงานของสำนักตรวจสอบภายใน
- ทบทวนและปรับปรุงกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ และเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติ

- จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท
 - ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท
 - ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
 - ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
 - ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
 - ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย
 - รายงานอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายได้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
- รายงานผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบให้คณะกรรมการบริษัททราบ
- ในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ หากพบหรือมีข้อสงสัยว่า มีรายการหรือการกระทำซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบต้องรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อดำเนินการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควร รายการหรือการกระทำดังกล่าว ได้แก่
 - รายการที่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - การทุจริตหรือมีสิ่งผิดปกติ หรือมีความบกพร่องที่สำคัญในระบบการควบคุมภายใน
 - การฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท หากคณะกรรมการของบริษัทหรือผู้บริหาร ไม่ดำเนินการให้มีการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาตามวรรคหนึ่ง กรรมการตรวจสอบรายใดนายหนึ่งอาจรายงานว่ามีรายการหรือการกระทำตามวรรคหนึ่งต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- ดำเนินการตรวจสอบเรื่องที่ได้รับความแจ้งจากผู้สอบบัญชีของบริษัท ในกรณีที่ผู้สอบบัญชีพบพฤติกรรมอันควรสงสัยว่า กรรมการผู้จัดการหรือบุคคลซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทได้กระทำความผิดตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงรายงานผลการตรวจสอบในเบื้องต้นให้แก่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และผู้สอบบัญชีทราบภายในเวลา 30 วันนับแต่วันที่ได้รับความแจ้งจากผู้สอบบัญชี
- 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

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการสรรหา

และพิจารณาคำตอบแทน

หน้าที่เกี่ยวกับการสรรหา

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

หน้าที่เกี่ยวกับการพิจารณาคำตอบแทน

- ประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- พิจารณาคำตอบแทนของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ ซึ่งรวมถึงคำตอบแทนรายเดือน ค่าเบี้ยประชุม โบนัสประจำปีและผลประโยชน์อื่นๆ ทั้งที่เป็นตัวเงินและมีใช้ตัวเงิน โดยมีหลักเกณฑ์หรือวิธีการและโครงสร้างที่เป็นธรรมและสมเหตุสมผล และเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ
- พิจารณาคำตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ซึ่งรวมถึงค่าจ้างเงินรางวัลประจำปีและผลประโยชน์อื่นๆ ทั้งที่เป็นตัวเงินและมีใช้ตัวเงิน และพิจารณาโครงสร้างคำตอบแทนผู้บริหารระดับสูง โดยมีหลักเกณฑ์หรือวิธีการและโครงสร้างที่เป็นธรรมและสมเหตุสมผล และเสนอที่ประชุมคณะกรรมการเพื่อพิจารณาอนุมัติ
- พิจารณาทบทวนคำตอบแทนของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และโครงสร้างคำตอบแทนผู้บริหารระดับสูง โดยพิจารณาตามผลการปฏิบัติงานผลการดำเนินงานของบริษัท แนวปฏิบัติในอุตสาหกรรมและบริษัทจดทะเบียนชั้นนำในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบ
- ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการมอบหมาย

3) คณะกรรมาการพิจารณาการลงทุน

บริษัทมีกรรมการพิจารณาการลงทุน ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท จำนวนทั้งสิ้น 2 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายเบน เตชะอุบล	ประธานกรรมการพิจารณาการลงทุน
3.	นางสาวเพ็ญภา คักดีชัยเจริญกุล	กรรมการพิจารณาการลงทุน

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการพิจารณาการลงทุน

- พิจารณาอนุมัติการลงทุนต่างๆ ของบริษัทในวงเงินมูลค่าทั้งโครงการไม่เกิน 100 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในนโยบายลงทุนของบริษัท
- พิจารณากลับการลงทุนและนำเสนอขออนุมัติคณะกรรมการบริษัทในเรื่องการลงทุนที่มีวงเงินมูลค่าทั้งโครงการเกินกว่า 100 ล้านบาท ขึ้นไป หรือการลงทุนที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์นโยบายลงทุนของบริษัท
- หน้าที่อื่นๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย ทั้งนี้ บริษัทมิได้กำหนดวาระการดำรงตำแหน่งของประธานกรรมการพิจารณาการลงทุนและกรรมการพิจารณาการลงทุน

3. การสรรหาและแต่งตั้งผู้บริหารระดับสูง

คณะกรรมการบริษัท

ในการคัดเลือกบุคคลที่จะแต่งตั้งเป็นคณะกรรมการบริษัท จะคัดเลือกโดยผ่านมติให้ความเห็นชอบจากคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำผลตอบแทน ก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาแต่งตั้ง ทั้งนี้ จะพิจารณาคัดเลือกโดยใช้หลักเกณฑ์ความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ วิสัยทัศน์และความน่าเชื่อถือ รวมทั้งเป็นผู้มีคุณสมบัติทางด้านทักษะวิชาชีพ ความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้ง โดยบริษัทได้กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการซึ่งสามารถสรุปสาระสำคัญได้ ดังนี้

- กรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจะต้องมีถิ่นอยู่ในราชอาณาจักร และกรรมการของบริษัทจะต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติตามกฎหมายกำหนด
- การเลือกตั้งกรรมการโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นนั้น ให้ใช้วิธีเสียงข้างมากตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังนี้
 - ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อเสียงหนึ่ง
 - ให้ผู้ถือหุ้นออกเสียงลงคะแนนเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคลไป
- ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่งเป็นจำนวนหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการในขณะนั้น ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนที่ใกล้ที่สุดกับส่วนหนึ่งในสาม กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สองภายหลังจดทะเบียนนั้น ให้จับสลากกันว่าผู้ใดจะออก ส่วนปีหลังๆ ต่อไป ให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้น เป็นผู้ออกจากตำแหน่งกรรมการที่ออกตามวาระนั้นอาจถูกเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ก็ได้

- กรรมการมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนจากบริษัทในรูปของเงินรางวัล เบี้ยประชุม บำเหน็จ โบนัส หรือผลประโยชน์ตอบแทนในลักษณะอื่น ตามข้อบังคับหรือตามที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะอนุมัติ ซึ่งอาจกำหนดเป็นจำนวนแน่นอนหรือวางเป็นหลักเกณฑ์ และจะกำหนดไว้เป็นคราวๆ ไป หรือจะให้มีผลตลอดไปจนกว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงก็ได้และนอกจากนั้น ให้ได้รับเบี้ยเลี้ยงและสวัสดิการต่างๆ ตามระเบียบของบริษัท ทั้งนี้ สิทธิดังกล่าวจะไม่กระทบกระเทือนสิทธิของพนักงานหรือลูกจ้างของบริษัท ซึ่งได้รับเลือกตั้งเป็นกรรมการในอันที่จะได้รับค่าตอบแทนและผลประโยชน์ในฐานะที่เป็นพนักงานหรือลูกจ้างของบริษัท
- กรรมการคนใดจะลาออกจากตำแหน่งให้ยื่นใบลาออกต่อบริษัท การลาออกมีผลนับแต่วันที่ใบลาออกถึงบริษัทและจะแจ้งการลาออกของตนให้นายทะเบียนทราบด้วยก็ได้
- ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระ ให้คณะกรรมการเลือกบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เข้าเป็นกรรมการแทนในการประชุมคณะกรรมการคราวถัดไป เว้นแต่วาระของกรรมการผู้นั้น จะเหลือน้อยกว่า 2 เดือน โดยบุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการแทนดังกล่าวจะอยู่ในตำแหน่งของกรรมการได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการที่ตนเข้ามาแทน โดยมติของคณะกรรมการดังกล่าวยังประกอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนกรรมการที่ยังเหลืออยู่
- ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจลงมติให้กรรมการคนใดออกจากตำแหน่ง ก่อนถึงคราวออกตามวาระได้ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- ให้คณะกรรมการเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการ ในกรณีที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควรและจะเลือกกรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนเป็นรองประธานกรรมการก็ได้

คณะกรรมการตรวจสอบ/กสรรมการอิสระ

ในส่วนของการเลือกคณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งคณะกรรมการซึ่งจะประกอบด้วย คณะกรรมการตรวจสอบไม่น้อยกว่า 3 ท่าน โดยเลือกจากคณะกรรมการอิสระของบริษัท โดยกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 ท่านจะต้องมีความรู้และประสบการณ์ด้านบัญชีและการเงินที่เพียงพอซึ่งสามารถทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินบริษัทได้ อีกทั้งพิจารณาจากคุณสมบัติของผู้ทรงคุณวุฒิทางด้านกฎหมายและรอบรู้ในธุรกิจของบริษัท

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

ในส่วนของการเลือกคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน คณะกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งคณะกรรมการซึ่งจะประกอบด้วยกรรมการอิสระ 2 ท่าน และกรรมการที่เป็นผู้บริหาร 1 ท่าน โดยกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน จะพิจารณาจากคุณสมบัติความรอบรู้ในธุรกิจของบริษัท ทักษะความเชี่ยวชาญในด้านกฎหมาย ความเชี่ยวชาญในการกำหนดโครงสร้างการสรรหาและกำหนดคำตอบแทน โดยบริษัทได้มีการใช้ฐานข้อมูลจากบริษัทที่ปรึกษาเพื่อประกอบการสรรหาและกำหนดคำตอบแทนในองค์กร เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานสากล

การสรรหาผู้บริหารระดับสูงสุด

การสรรหาบุคลากรเพื่อกำหนดตำแหน่งผู้บริหารของบริษัทนั้น มีขั้นตอนสรรหาโดยฝ่ายทรัพยากรบุคคล และการคัดเลือกจะอยู่ในดุลยพินิจของผู้บริหาร โดยยึดเกณฑ์คุณสมบัติ การศึกษาและประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับสายงานเป็นสำคัญ

4. การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทร่วม

คณะกรรมการบริษัทมีกลไกในการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม เพื่อให้บริษัทสามารถเข้าไปมีส่วนร่วมในการดูแล บริหารจัดการ และควบคุมการดำเนินงานของบริษัทดังกล่าว โดยมีการส่งตัวแทนของบริษัทเข้าไปเป็นกรรมการ หรือผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมตามสัดส่วนการถือหุ้น ซึ่งกรณีการตัดสินใจในเรื่องที่มีนัยสำคัญจะมีการนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ นอกจากนี้ ยังให้ตัวแทนของบริษัทดูแลให้บริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมมีการเปิดเผยข้อมูลและการทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ หรือรายการเกี่ยวโยงให้เป็นไปตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการจัดทำงบการเงินที่เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีและทันตามกำหนดเวลาการจัดทำงบการเงินรวมด้วย

5. การดูแลเรื่องการใช้อข้อมูลภายใน

บริษัทกำหนดนโยบายให้กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย ต้องรักษาความลับของบริษัท ไม่นำข้อมูลภายในของบริษัทไปเปิดเผยหรือแสวงหาประโยชน์แก่ตนเอง หรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่นไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม และไม่ว่าจะได้รับผลประโยชน์ตอบแทนหรือไม่ก็ตาม นอกจากนี้ เพื่อมิให้บุคลากรของบริษัทนำข้อมูลภายในองค์กรไปเปิดเผยให้แก่ผู้อื่นหรือนำไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน รวมถึงเพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์ บริษัทจึงอนุมัติการกำหนดนโยบายเรื่องการใช้อข้อมูลภายในของบริษัท โดยมีสาระสำคัญ ดังนี้

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

6. คำตอบแทนจากการสอบบัญชี สำหรับปี 2565

ตามที่ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 ของบริษัท ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2565 ได้มีมติอนุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัทสு ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และกำหนดค่าสอบบัญชี (Audit fee) สำหรับงบการเงินสำหรับปี 2565 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เป็นจำนวนเงินไม่เกิน 2,100,000 บาท โดยค่าสอบบัญชีดังกล่าวไม่รวมถึงค่าบริการอื่น (Non-audit fee) ซึ่งบริษัทจะจ่ายตามจริง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทจ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชีให้แก่บริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัทสு 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 โดยมีบางเรื่องที่ยังไม่สามารถปฏิบัติตามหลักการดังกล่าว โดยมีเรื่องที่สำคัญ ดังนี้

- **คณะกรรมการบริษัทควรกำหนดนโยบายจำกัดจำนวนปีในการดำรงตำแหน่งของกรรมการอิสระไว้ไม่เกิน 9 ปี**
คำชี้แจง เนื่องจากบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่า ลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัท ต้องการกรรมการอิสระที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญ และประสบการณ์เฉพาะทาง อีกทั้งกรรมการอิสระของบริษัท ยังเป็นผู้มีคุณสมบัติครบถ้วนตามนิยามกรรมการอิสระของบริษัท ซึ่งยังสามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะกรรมการอิสระได้เป็นอย่างดี
- **คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนควรเป็นกรรมการอิสระทั้งคณะ**

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

8. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ข้อพิพาททางกฎหมายที่ บริษัท หรือบริษัทย่อย เป็นคู่ความหรือคู่กรณี ซึ่งเป็นคดีหรือข้อพิพาทที่ยังไม่สิ้นสุดและเป็นคดีที่อาจมีผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจของ บริษัท อย่างมีนัยสำคัญ และเป็นคดีที่ไม่ได้เกิดจากการประกอบธุรกิจโดยตรงของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(1) บริษัท บีซีอีจี ไทย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ใช้สิทธิตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1195 ยื่นคำร้องต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้

เมื่อวันที่ 19 กันยายน 2565 บริษัท บีซีอีจี ไทย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ยื่นคำร้องต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ เพื่อขอเพิกถอนมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2565 ของ บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้ง จำกัด (“บริษัทย่อย”) ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 16 กันยายน 2565 ซึ่งบริษัทเห็นว่าการใช้สิทธิเรียกร้องดังกล่าวนอกจากไม่ถูกต้องตามสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นและบันทึกแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น รวมทั้งข้อบังคับบริษัทย่อยแล้ว นายทะเบียนห้างหุ้นส่วนบริษัท กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ยังได้รับพิจารณาคำขอจดทะเบียนการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2565 ของบริษัทย่อย ตลอดจนได้มีคำสั่งให้รับจดทะเบียนมติที่ประชุมวิสามัญ ดังกล่าวตามขั้นตอนของกฎหมายโดยชอบแล้ว และไม่มีเหตุให้ระงับการจดทะเบียนมติที่ประชุมวิสามัญ และการจดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลงอำนาจกรรมการของบริษัทย่อยแต่อย่างใด แสดงให้เห็นว่าการประชุมวิสามัญ นี้เป็นไปโดยชอบด้วยกฎหมายทุกประการแล้ว ปัจจุบัน คำร้องอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลแพ่งกรุงเทพใต้

ข้อมูลการดำรงตำแหน่งของกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมในบริษัทที่เกี่ยวข้องของบริษัท บริษัทย่อยและบริษัทร่วม

	รายชื่อ	บริษัท	บริษัทย่อย/บริษัทร่วม/บริษัทในเครือ							
			LH	BCEGCE	CER	WFH	URH	CGDDP	CGUK1	LSPL
1.	นายวิกรม คุ้มไพโรจน์	D, ID								
2.	พล.ต.อ.พัชรวาท วงษ์สุวรรณ	VD, ID								
3.	พล.อ.อ.เพิ่มเกียรติ ลวงะมาลย์	A, ID								
4.	พล.ต.อ.วีรพงษ์ ชื่นภักดี	a, ID								
5.	นายชู เฟิง เซ	a, ID								
6.	นายกวินธร อัดถากร	ID								
7.	พล.ต.ท.อิทธิพล อิทธิสารรณชัย	a, ID								
8.	นายเบน เตชะอุบล	d, CEO	d	d		d	d	d		
9.	นายจិតศักดิ์ ผ่องหทัยกุล	d								
10.	นางสาวเจแอล อัง เคอเจีย	d								
11.	นายยู ชิง ซี	d								
12.	นายสุทธิณัฐ จิตติจุรุลลาภ	x			d					
13.	นายวรากร เตชะมนตรีกุล	x								
14.	นางสาวภัทรา กันะสิริพิทักษ์	x			d					
15.	นางวาทีณี จาตุรงคกุล	x								
16.	นางสาวมาริสา ชลทรัพย์	x								
17.	นายสตาฐ เตชะอุบล		d							
18.	นายเจิง จิ่งหมิง		d							
19.	นางสาวปวีณา ไชยสาร				d					
20.	Mr.Messrs Malcolm Moller							d		
21.	Mr.Gilbert Noel							d		
22.	Anson Limited								d	d
23.	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 บีซีอีจี คันทรี กรุ๊ป เอ็นจิเนียริง จำกัด

CER : บริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเดนซ์ จำกัด

WFH : บริษัท วอเตอร์ฟรอนท์ โฮเต็ล จำกัด

URH : บริษัท เออร์เบิน รีสอร์ท โฮเต็ล จำกัด

CGDDP : บริษัท ซีจีดี ดีจิตอล พาร์ทเนอร์ส จำกัด

CGUK1 : บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด

LSPL : บริษัท ลีดดิ้ง สตูล พาร์ทเนอร์ชิพ จำกัด

ประวัติคณะกรรมการบริษัท

นายวิกรม คุ้มไฟโรจน์

ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ

อายุ : 77 ปี

จำนวนปีที่เป็นกรรมการ : 16 ปี 8 เดือน

(วันเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ 30 พฤษภาคม 2549)

การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565) :

ของตนเอง

คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ

คุณวุฒิทางการศึกษา :

- ไม่มี -

- ไม่มี -

- ปริญญาคุษฎิบัณฑิตกิตติมศักดิ์ สาขามานุษยวิทยา (Humanities) จาก Schiller International University ประเทศอังกฤษ (2546)
- ปริญญาเอก (Ph.D.) สาขาวิชาประวัติศาสตร์ ความสัมพันธ์ระหว่างประเทศ Michigan State University ประเทศสหรัฐอเมริกา (2515)
- ปริญญาโท สาขาวิชาประวัติศาสตร์ ความสัมพันธ์ระหว่างประเทศ Michigan State University ประเทศสหรัฐอเมริกา (2511)
- ปริญญาตรี อักษรศาสตรบัณฑิต สาขาวิชาประวัติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (2509)

ประวัติการอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่

และทักษะของการเป็นกรรมการ :

จัดโดย สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 63/2550
- หลักสูตร Anti-Corruption for Executive Program (ACEP) รุ่นที่ 7/2556
- หลักสูตร Successful Formulation & Execution of Strategy (SFE) รุ่นที่ 22/2557
- หลักสูตร Role of the Chairman Program (RCP) รุ่นที่ 39/2559
- หลักสูตร Advanced Audit Committee Program (AACP) รุ่นที่ 23/2559
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง รุ่นที่ 14/2555 จัดโดยสถาบันวิทยาการตลาดทุน (วตท.) ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สถาบันอื่นๆ :

การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น :

ปัจจุบัน

2559 ถึง ปัจจุบัน

2557 ถึง ปัจจุบัน

- กรรมการอิสระ บมจ. ธนบุรี เฮลท์แคร์ กรุ๊ป
- กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
- กรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี บริษัท โออิชิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
- กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการสรรหา และกรรมการกำหนดค่าตอบแทน บริษัท โออิชิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
- ประธาน บริษัท มาสด้า ชลบุรี จำกัด (มหาชน)
- กรรมการอิสระ และประธานคณะกรรมการตรวจสอบ บริษัท ฟอลคอนประกันภัย จำกัด (มหาชน)
- กรรมการบริษัท ประธานคณะกรรมการบริษัทภิบาลและกรรมการในคณะกรรมการบริหารบริษัท บริษัท บางจากปิโตรเลียม จำกัด (มหาชน)

2557 ถึง ปัจจุบัน

2550 ถึง ปัจจุบัน

2559 ถึง ปัจจุบัน

2564 ถึง ปัจจุบัน

ที่ผ่านมา

2556 ถึง 2559

การดำรงตำแหน่งในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น :

ปัจจุบัน

2553 ถึง ปัจจุบัน

2550 ถึง ปัจจุบัน

ที่ผ่านมา

2555 ถึง 2559

- กรรมการ บริษัท สपोर्ट แอนด์ รีครีเอชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด
- ที่ปรึกษากิตติมศักดิ์ หอการค้าอังกฤษ

- กรรมการ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร :

- ไม่มี -

พล.ต.อ.พัชรวาท วงษ์สุวรรณ

รองประธานกรรมการและกรรมการอิสระ

อายุ : 73 ปี 11 เดือน

จำนวนปีที่เป็นกรรมการ : 5 ปี 5 เดือน

(วันเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ 22 กันยายน 2560)

การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565) :

ของตนเอง

คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ

คุณวุฒิทางการศึกษา :

- ไม่มี -

- ไม่มี -

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

ประวัติการอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่

และทักษะของการเป็นกรรมการ :

การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น :

2559 ถึง ปัจจุบัน

- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) 2560 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

2557 ถึง ปัจจุบัน

2556 ถึง ปัจจุบัน

- กรรมการอิสระ และประธานกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหากรรมการ และกรรมการความรับผิดชอบต่อสังคมและการพัฒนาบริษัท เจริญโภคภัณฑ์อาหาร จำกัด (มหาชน)
- กรรมการอิสระ และกรรมการบริหารความเสี่ยง บริษัท พลังงานบริสุทธิ์ จำกัด (มหาชน)
- กรรมการอิสระ ประธานกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา
- กรรมการ และกรรมการกำกับดูแลความยั่งยืนและบรรษัทภิบาล บริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น :

2557 ถึง ปัจจุบัน

2551

2548

2545

- สมาชิกสภานิติบัญญัติแห่งชาติ สภานิติบัญญัติแห่งชาติ
- ผู้บัญชาการตำรวจแห่งชาติ สำนักงานตำรวจแห่งชาติ
- รองผู้บัญชาการตำรวจแห่งชาติสำนักงานตำรวจแห่งชาติ
- ผู้ช่วยผู้บัญชาการตำรวจแห่งชาติ สำนักงานตำรวจแห่งชาติ

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร :

- ไม่มี -

พล.อ.อ.เพิ่มเกียรติ ลวงะมาลย์

กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ

อายุ : 70 ปี

จำนวนปีที่เป็นการกรรมการ :

9 ปี 3 เดือน

(วันเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ 29 ตุลาคม 2556)

1 ปี 5 เดือน

(วันเข้าดำรงตำแหน่งประธานกรรมการตรวจสอบ 8 กันยายน 2564)

การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565) :

ของตนเอง

- ไม่มี -

คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ

- ไม่มี -

คุณวุฒิทางการศึกษา :

- ปริญญาโท พัฒนบริหารศาสตรมหาบัณฑิต

สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์

- ปริญญาตรี วิทยาศาสตร์บัณฑิต โรงเรียนนายเรืออากาศ

ประวัติการอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่

- ไม่มี -

และทักษะของการเป็นกรรมการ :

การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น :

2561 ถึง ปัจจุบัน

- กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ

บริษัทหลักทรัพย์ คันทรี กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น :

2555 ถึง 2556

- รองผู้อำนวยการทหารอากาศ กองทัพอากาศ

2554 ถึง 2555

- เสนาธิการทหารอากาศ กองทัพอากาศ

2552 ถึง 2554

- รองเสนาธิการทหารอากาศ กองทัพอากาศ

2551 ถึง 2552

- ผู้ช่วยเสนาธิการทหารอากาศ ฝ่ายยุทธบริการ กองทัพอากาศ

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร :

- ไม่มี -

พล.ต.อ.วีรพงษ์ ชื่นภักดี

กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ

และกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

อายุ : 65 ปี

จำนวนปีที่เป็นการกรรมการ :

13 ปี 8 เดือน

(วันเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ 18 พฤษภาคม 2552)

การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565) :

ของตนเอง

- ไม่มี -

คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ

- ไม่มี -

คุณวุฒิทางการศึกษา :

- ปริญญาโท สาขาพัฒนบริหารศาสตร์ สถาบันบัณฑิต

พัฒนบริหารศาสตร์

- ปริญญาโท สาขารัฐประศาสนศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

- รัฐประศาสนศาสตรบัณฑิต 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)

2560 ถึง ปัจจุบัน

- ประธานกรรมการ บริษัท อรินสิริ แลนด์ จำกัด (มหาชน)

2557 ถึง ปัจจุบัน

- กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการด้าน

การกำกับดูแลกิจการที่ดี และกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

บริษัท คันทรี กรุ๊ป โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

2557 ถึง ปัจจุบัน

- กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ

ธนาคารไอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน)

2554 ถึง ปัจจุบัน

- กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการพิจารณา

ค่าตอบแทนบริษัท ไทยอัส ยางพารา จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น :

2561 ถึง ปัจจุบัน

- กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ

บริษัท ไทร เบคก้า เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด

2558 ถึง ปัจจุบัน

- กรรมการ บริษัท ริชแลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

2553 ถึง ปัจจุบัน

- กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการพิจารณา

ค่าตอบแทนบริษัท หนังสือพิมพ์ ชินเสียน เยอะเป้า จำกัด

2554 ถึง ปัจจุบัน

- กรรมการ บริษัท พูลิน 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 : ตำแหน่งที่จะเสนอเลือกตั้ง จำนวนปีที่เป็นการกรรมการ :	อายุ 55 ปี 4 เดือน กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ 13 ปี 9 เดือน (วันเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ 1 พฤษภาคม 2552)
การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565) : ของตนเอง คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ คุณวุฒิทางการศึกษา :	- ไม่มี - - ไม่มี - - ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี Science in Electrical Engineering, the Cooper Union, USA - หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 123/2552 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย - ไม่มี -
ประวัติการอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ และทักษะของการเป็นกรรมการ :	
การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น :	
การดำรงตำแหน่งในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น : 2548 ถึง ปัจจุบัน	- รองกรรมการผู้จัดการ บริษัท มาร์จินอล จำกัด
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร :	- ไม่มี -

นายวินธร อดตาก

กรรมการอิสระ

อายุ : จำนวนปีที่เป็นการกรรมการ :	48 ปี 13 ปี 8 เดือน (วันเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ 1 พฤษภาคม 2552)
การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565) : ของตนเอง คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ คุณวุฒิทางการศึกษา :	- ไม่มี - - ไม่มี - - 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 พรูเด็นเชียล ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น : 2545 ถึง ปัจจุบัน 2542 ถึง ปัจจุบัน	- กรรมการ บริษัท อาร์ทลิงค์ จำกัด - รองประธานกรรมการ มูลนิธิศาสตราจารย์บุญชนะ – ท่านผู้หญิงแส อดตากร เพื่อการศึกษาและวิจัย - ประธานกรรมการ บริษัท เอกโค้ 360 จำกัด - กรรมการผู้จัดการ บริษัท โอโซน เทคโนโลยี จำกัด
2553 ถึง 2558 2549 ถึง 2553	
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร :	- ไม่มี -

พล.ต.ท.อิทธิพล อิทธิสารรณชัย

กรรมการอิสระและกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

อายุ : 54 ปี

จำนวนปีที่เป็นการกรรมการ : 7 ปี 10 เดือน
(วันเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ 30 เมษายน 2558)
1 ปี 5 เดือน
(วันเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
5 กันยายน 2564)

การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565) :

ของตนเอง - ไม่มี -
คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ - ไม่มี -

คุณวุฒิทางการศึกษา :

- รัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยเคนทักกีสเตต
สหรัฐอเมริกา
- รัฐประศาสนศาสตรบัณฑิต โรงเรียนนายร้อยตำรวจ (นรต. 43)

ประวัติการอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่

และทักษะของการเป็นกรรมการ :

- หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักร วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร
รุ่นที่ 63 (วปอ.63)
- หลักสูตรนักบริหาร การยุติธรรมทางปกครองระดับสูง รุ่นที่ 6 (บยป.6)
- หลักสูตรการเมืองการปกครองในระบอบประชาธิปไตย
สำหรับนักบริหารระดับสูง สถาบันพระปกเกล้า รุ่นที่ 13 (ปปร.13)
- หลักสูตร Supervisory Criminal Investigation Course
สถาบัน ILEA (International Law Enforcement Academy)
ประเทศสหรัฐอเมริกา

การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น :

2561 ถึง ปัจจุบัน

- กรรมการอิสระ บริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น :

2564 ถึง ปัจจุบัน

2563 ถึง 2564

2560 ถึง 2563

2559 ถึง 2560

- ผู้บัญชาการสำนักงานกำลังพล สำนักงานตำรวจแห่งชาติ
- รองผู้บัญชาการตำรวจนครบาล สำนักงานตำรวจแห่งชาติ
- รองผู้บัญชาการสำนักงานตรวจคนเข้าเมือง สำนักงานตำรวจแห่งชาติ
- ผู้บังคับการตำรวจภูธรจังหวัดนครปฐม ตำรวจภูธรภาค 7
สำนักงานตำรวจแห่งชาติ
- ผู้บังคับการตำรวจภูธรจังหวัดนครนายก ตำรวจภูธรภาค 2
สำนักงานตำรวจแห่งชาติ
- ผู้บังคับการอำนวยการ สำนักงานส่งกำลังบำรุง สำนักงานตำรวจแห่งชาติ

2557 ถึง 2559

2556 ถึง 2557

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร :

- ไม่มี -

นายเบน เตชะอุบล

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

ประธานกรรมการพิจารณาการลงทุน

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

อายุ : 43 ปี

จำนวนปีที่เป็นการกรรมการ : 13 ปี 4 เดือน
(วันเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ 9 กันยายน 2552)

การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565) :

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 :

การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น :

2565 ถึง ปัจจุบัน

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

- กรรมการ บริษัท เบาต์ แอนด์ บียอนด์ จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น :

มิถุนายน 2564 ถึง ปัจจุบัน

มิถุนายน 2564 ถึง ปัจจุบัน

2561 ถึง ปัจจุบัน

2557 ถึง ปัจจุบัน

2556 ถึง ปัจจุบัน

2556 ถึง ปัจจุบัน

2556 ถึง 2562

- กรรมการ บริษัท เออร์เบิน รีสอร์ท โฮเต็ล จำกัด
- กรรมการ บริษัท วอเตอร์ฟร้อนท์ โฮเต็ล จำกัด
- กรรมการ บริษัท คันทรี สเตท จำกัด
- กรรมการ บริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเดนซ์ จำกัด
- กรรมการ บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด
- กรรมการ บริษัท บีซีอีจี คันทรี กรุป เอ็นจิเนียริง จำกัด
- กรรมการ บริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์ทเนอร์ส จำกัด
- กรรมการ บริษัท ซีจีดี ดาต้า จำกัด

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร :

- ไม่มี -

นายจิรศักดิ์ พ่องภัยกุล

กสสมการ

อายุ : อายุ 52 ปี 11 เดือน

จำนวนปีที่เป็นการกรรมการ : 12 ปี 10 เดือน
(วันเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ 29 เมษายน 2553)

การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565) :
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 เคอเจีย

กสสมการ

อายุ : 42 ปี 9 เดือน

จำนวนปีที่เป็นการกรรมการ : 12 ปี 11 เดือน
(วันเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ 1 เมษายน 2553)

การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565) :
ของตนเอง 26,382,500 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.32
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 ซี

กรรมการ

อายุ : 39 ปี 1 เดือน

จำนวนปีที่เป็นการกรรมการ : 7 ปี 8 เดือน
(วันเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ 30 เมษายน 2558)

การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565) :

ของตนเอง 142,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 1.718

คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ - ไม่มี -

คุณวุฒิทางการศึกษา :

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

ประวัติการอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่

และทักษะของการเป็นกรรมการ : - ไม่มี -

การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น : - ไม่มี -

การดำรงตำแหน่งในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น :

2554 ถึง ปัจจุบัน - ผู้ก่อตั้งและกรรมการ Providore Global Australia

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 -

ประวัติคณะผู้บริหาร

นายสุทธิณัฐ จิตติจุรุลาก

รองกรรมการผู้จัดการ สายงานปฏิบัติการ

อายุ : 47 ปี

จำนวนปีที่ดำรงตำแหน่ง : 5 ปี 11 เดือน

(วันเข้าดำรงตำแหน่ง 1 กุมภาพันธ์ 2560)

การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565) :

ของตนเอง 720,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.0087

คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ - ไม่มี -

คุณวุฒิทางการศึกษา :

- ปริญญาโท คณะบริหารธุรกิจ สาขาการจัดการ มหาวิทยาลัย
ศรีนครินทรวิโรฒประสานมิตร

ประวัติการอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่

และทักษะของการเป็นกรรมการ : - ไม่มี -

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 -

หมายเหตุ: นายสุทธิณัฐ จิตติจุรุลาก ได้ลาออกจากตำแหน่ง รองกรรมการผู้จัดการ สายงานปฏิบัติการ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2566 เป็นต้นไป

นายวรากร เตชะมนตรีกุล

รองกรรมการผู้จัดการ ส่วนงานพัฒนา

อายุ : 43 ปี

จำนวนปีที่ดำรงตำแหน่ง : 6 ปี 11 เดือน
(วันเข้าดำรงตำแหน่ง 1 มกราคม 2559)

การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565) :

ของตนเอง - ไม่มี -
คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ - ไม่มี -

คุณวุฒิทางการศึกษา :

- ปริญญาโท สาขาสถาปัตยกรรมศาสตร์ Savannah College of Art and Design, USA
- ปริญญาตรี สาขาสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประวัติการอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่
และทักษะของการเป็นกรรมการ :

- ไม่มี -

การดำรงตำแหน่งที่สำคัญในบริษัทที่ผ่านมา :

2557 ถึง 2559 - ผู้อำนวยการ ส่วนงานพัฒนา

การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น :

2555 ถึง 2557 - ผู้อำนวยการ ฝ่ายออกแบบและพัฒนาสินค้า
บริษัท เอฟ ไทยแลนด์ จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น :

2549 ถึง 2555 - Senior Architect, Smallwood, Reynolds, Stewart, Stewart, and Associates Atlanta, GA, USA

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร :

- ไม่มี -

นางสาวภักตรา กันตะสีริพิทักษ์

รองกรรมการผู้จัดการ สายงานกลยุทธ์และการลงทุน

อายุ : 39 ปี

จำนวนปีที่ดำรงตำแหน่ง : 6 ปี 7 เดือน
(วันเข้าดำรงตำแหน่ง 16 พฤษภาคม 2559)

การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565) :

ของตนเอง - ไม่มี -
คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ - ไม่มี -

คุณวุฒิทางการศึกษา :

- ปริญญาตรี Commerce, University of Melbourne, Australia

ประวัติการอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่
และทักษะของการเป็นกรรมการ :

- ไม่มี -

การดำรงตำแหน่งที่สำคัญในบริษัทที่ผ่านมา :

2557 ถึง 2560 - ผู้อำนวยการสายงานบัญชีและการเงิน

การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น :

- ไม่มี -

การดำรงตำแหน่งในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น :

ธันวาคม 2564 ถึง ปัจจุบัน - กรรมการ บริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเดนซ์ จำกัด
- รองประธานกรรมการ ส่วนงานลงทุนและโครงการ
บริษัท วินเวสต์เม้นท์ จำกัด

2555 ถึง 2557

- ผู้บริหาร ส่วนงานลงทุน บริษัท แคปปิตอล แอดไวซอรี จำกัด

2550 ถึง 2554

- ผู้บริหาร ส่วนงานวาณิชธนกิจ
บริษัท หลักทรัพย์ แมคควอรี (ประเทศไทย) จำกัด

2549 ถึง 2550

- นักวิเคราะห์ ส่วนงานตลาดทุน บริษัทหลักทรัพย์ ไทยพาณิชย์ จำกัด

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร :

- ไม่มี -

นางวาทิณี จาตุรงคกุล

รองกรรมการผู้จัดการ ส่วนงานโครงการ

อายุ : 43 ปี

จำนวนปีที่ดำรงตำแหน่ง : 3 ปี 11 เดือน
(วันเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ 1 มกราคม 2562)

การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565) :

ของตนเอง - ไม่มี -
คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ - ไม่มี -

คุณวุฒิทางการศึกษา :

- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ, Texas A&M Commerce
- ปริญญาตรี วิทยาศาสตร์บัณฑิต สาขาสถาปัตยกรรม
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

ประวัติการอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่
และทักษะของการเป็นกรรมการ : - ไม่มี -

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 : 43 ปี

จำนวนปีที่ดำรงตำแหน่ง : 1 ปี 8 เดือน
(วันเข้าดำรงตำแหน่งผู้บริหาร 1 พฤษภาคม 2564)

การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565) :

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 - ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์
2554 ถึง 2561 - ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายขายและการตลาด

การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น : - ไม่มี -

การดำรงตำแหน่งในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น : - ไม่มี -

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : - ไม่มี -

นางสาวเพ็ญภา ศักดิ์ชัยเจริญกุล
รองกรรมการผู้จัดการ ส่วนงานบัญชีและการเงิน

อายุ : 50 ปี
จำนวนปีที่ดำรงตำแหน่ง : 1 เดือน
(วันเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ 1 ธันวาคม 2565)

การถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565) :

ของตนเอง - ไม่มี -
คู่สมรส/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ - ไม่มี -

คุณวุฒิทางการศึกษา :

- ปริญญาโท สาขาการจัดการ การเงินองค์กร University of Dallas, USA
- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ การจัดการระหว่างประเทศ University of Dallas, USA
- ปริญญาตรี สาขาบริหารธุรกิจ ธุรกิจระหว่างประเทศ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประวัติการอบรมเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่
และทักษะของการเป็นกรรมการ :

- หลักสูตร Fundamentals for Corporate Secretaries Program by Thai Listed Companies Association 3-5 พฤศจิกายน 2563
- หลักสูตร CFO's Orientation Course for New IPOs#4 1-2 กุมภาพันธ์ 2563

การดำรงตำแหน่งในกิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอื่น :
2563 ถึง 2565

2558 ถึง 2563

การดำรงตำแหน่งในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอื่น :
2553 ถึง 2557
2545 ถึง 2553

- รองประธาน หัวหน้าส่วนงานบัญชีและการเงิน บริษัททีทีซีแอล จำกัด (มหาชน)
- ผู้ช่วยผู้จัดการทั่วไป หัวหน้าฝ่ายสนับสนุนนวัตกรรม บริษัทไทยยูเนียน จำกัด (มหาชน)
- ผู้จัดการฝ่ายการตลาด บริษัทอินกริดิออน (ไทยแลนด์) จำกัด
- ผู้จัดการภูมิภาคฝ่ายวางแผนการเงิน บริษัทอินกริดิออน (ไทยแลนด์) จำกัด

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : - ไม่มี -

รายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหุ้นของ
กรรมการและผู้บริหารในปี 2565

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

	รายชื่อ	ตำแหน่ง	หุ้นสามัญ (สัดส่วน (%))		เปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น/(ลดลง) ในปี 2565
			31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	
1.	นายวิกรม คุ่มโพธิ์จณ์ คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ	-	-	-
2.	พล.ต.อ.พัชรวาท วงษ์สุวรรณ คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	รองประธานกรรมการและกรรมการอิสระ	-	-	-
3.	พล.อ.อ.เพิ่มเกียรติ ลวงะมัลย์ คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ	-	-	-
4.	พล.ต.อ. วีรพงษ์ ชื่นภักดี คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	-	-	-
5.	นายชู เฟิง เซ คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	-	-	-
6.	นายกวินธร อัดดากร คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	กรรมการอิสระ	-	-	-
7.	พล.ต.ท.อิทธิพล อิทธิสารรณชัย คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	-	-	-
8.	นายเบน เตชะอุบล 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.	นางสาวเจนอล อังเคอเจีย คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	กรรมการ	15,189,287(0.18%)	26,382,500 (0.32%)	11,193,213 (0.14%)
11.	นายยู ชิง ซี คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	กรรมการ	142,000,000(1.718%)	142,000,000(1.718%)	-
12.	นายฉัตรชัย ช่อตอกรัก คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	เลขานุการบริษัท และรองกรรมการ ผู้จัดการ สายงานบัญชีและการเงิน	-	-	-
13.	นายสุทธินันฐ จิตติจรงลาภ 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 ⁽¹⁾ คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	รองกรรมการผู้จัดการ สายงาน Customer Relations Management	-	-	-

หมายเหตุ

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

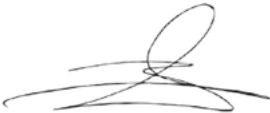
รายงานความรับผิดชอบของ คณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

ตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีซึ่งตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้เผยแพร่ให้บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์พึงปฏิบัตินั้น คณะกรรมการบริษัทจดทะเบียนควรจัดทำรายงานแสดงถึงความรับผิดชอบต่อการจัดทำและการเปิดเผยรายงานทางการเงินของกิจการ (Statement of Directors Responsibilities) ในรายงานประจำปีของบริษัท

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



วิกรม คุ่มไพโรจน์
ประธานกรรมการ



เบน เตชะอุบล
กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ ประจำปี 2565

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท คันทรี่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยกรรมการอิสระ จำนวน 4 ท่าน โดยมี พล.อ.อ.เพิ่มเกียรติ ลวงะมัลย์ ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการตรวจสอบ พล.ต.อ. วีรพงษ์ ชื่นภักดี นายชู เฟิง เซ และ พล.ต.ท. อิทธิพล อิทธิสารรณชัย เป็นกรรมการตรวจสอบ โดย พล.ต.ท. อิทธิพล อิทธิสารรณชัย เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ ตั้งแต่วันที่ 11 สิงหาคม 2565 คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ทรงคุณวุฒิ และมีประสบการณ์ด้านบัญชีการเงิน ด้านกฎหมาย ด้านบริหารธุรกิจ และด้านบริหารองค์กร คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างมีอิสระตามที่ระบุไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งสอดคล้องกับข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (กลต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) อย่างครบถ้วน

ในปี 2565 คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประชุมทั้งสิ้น 8 ครั้ง โดยได้มีการหารือร่วมกับฝ่ายบริหาร ผู้ตรวจสอบภายใน และผู้สอบบัญชีสุจริตสำคัญในการปฏิบัติหน้าที่ได้ ดังนี้

1. การสอบทานรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้สอบทานความถูกต้อง ครบถ้วน และเชื่อถือได้ของงบการเงิน และงบการเงินรวมของบริษัท และบริษัทย่อย ทั้งรายไตรมาส และประจำปี 2565 ซึ่งผ่านการสอบทาน และตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัทแล้ว โดยเชิญฝ่ายบริหารที่เกี่ยวข้อง และผู้สอบบัญชีเข้าร่วมประชุมในการพิจารณางบการเงิน เพื่อชี้แจง และตอบข้อซักถามของคณะกรรมการตรวจสอบ ในเรื่องความถูกต้อง ความครบถ้วน การปรับปรุงรายการบัญชีที่สำคัญ ความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน ข้อสังเกตของผู้สอบบัญชี เรื่องสำคัญที่พบจากการสอบบัญชี

นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้ประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีเป็นการเฉพาะ โดยไม่มีฝ่ายบริหารของบริษัทเข้าร่วมประชุมเพื่อปรึกษาหารือกันอย่างอิสระถึงการได้รับข้อมูล ความเป็นอิสระในการปฏิบัติงาน การตรวจสอบข้อมูลที่มีความสำคัญในการจัดทำงบการเงิน และข้อเสนอแนะต่อระบบการควบคุมภายในในกระบวนการจัดทำรายงานทางการเงิน ซึ่งผู้สอบบัญชีได้รับความร่วมมือเป็นอย่างดีจากฝ่ายบริหาร ความเป็นอิสระในการปฏิบัติงาน และไม่ได้มีข้อสังเกตที่มีนัยสำคัญต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบ มีความเห็นว่า รายงานทางการเงินของบริษัท จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป ได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของบริษัทอย่างถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ เป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้น นักลงทุน และผู้ใช้งบการเงิน

2. การสอบทานระบบการควบคุมภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้พิจารณาผลการประเมินระบบการควบคุมภายในของฝ่ายบริหาร โดยใช้ แบบประเมินความเพียงพอของระบบ

การควบคุมภายใน ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ผลการตรวจสอบของหน่วยงานตรวจสอบภายใน และข้อสังเกตของผู้สอบบัญชี ซึ่งไม่พบประเด็นหรือข้อบกพร่องที่อาจส่งผลกระทบต่อบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ ตลอดจนฝ่ายบริหารได้ดำเนินการปรับปรุงแก้ไขตามข้อเสนอแนะของคณะกรรมการตรวจสอบ ผู้สอบบัญชี และหน่วยงานตรวจสอบภายในอย่างต่อเนื่อง แสดงให้เห็นถึงการให้ความสำคัญต่อการควบคุมภายใน ซึ่งสามารถสร้างความเชื่อมั่นได้ว่า ระบบการควบคุมภายในของบริษัทมีความเหมาะสมเพียงพอ และไม่พบประเด็นที่เป็นสาระสำคัญอันอาจจะกระทบต่อการบรรลุวัตถุประสงค์หรือเป้าหมายของบริษัท

3. การสอบทานการบริหารความเสี่ยง

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

4. การพิจารณาให้ความเห็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้สอบทาน กำกับดูแล และให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัทเป็นประจำทุกไตรมาส รวมถึงรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีขนาดรายการอันมีนัยสำคัญที่ต้องเปิดเผยข้อมูลตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้มั่นใจว่าการทำรายการดังกล่าวเป็นไปอย่างสมเหตุสมผลเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท มีความเหมาะสมของเงื่อนไขในการทำรายการ และมีความเหมาะสมด้านราคา รวมถึงมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอเป็นปกติทางธุรกิจ และครบถ้วนตามข้อกำหนดของหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง

5. การสอบทานการปฏิบัติตามกฎหมาย

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้สอบทาน และกำกับดูแลให้บริษัทดำเนินการอย่างถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท รวมถึงภาระผูกพันที่อาจจะเกิดขึ้นจากสัญญาที่กระทำกับบุคคลภายนอกและข้อเรียกร้องอื่นๆ ซึ่งไม่พบรายการที่ขัดต่อกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท และผู้บริหารมีการติดตามภาระผูกพันดังกล่าวอย่างใกล้ชิด รวมถึงให้มีการเปิดเผยข้อมูลที่มีสาระสำคัญในหมายเหตุประกอบงบการเงินอย่างครบถ้วนเหมาะสม

6. การกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้กำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน เพื่อให้มั่นใจว่า การดำเนินกิจกรรมตรวจสอบภายในเป็นไปอย่างอิสระและมีประสิทธิภาพ โดยได้อนุมัติแผนงานการตรวจสอบ ประจำปี 2565 ซึ่งจัดทำขึ้นตามความเสี่ยงที่สำคัญ รวมถึงพิจารณาประเด็นสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ พร้อมทั้งให้คำแนะนำที่เป็นประโยชน์ เพื่อนำเสนอต่อฝ่ายบริหาร ตลอดจน ประเมินผลการปฏิบัติงานของหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในตาม KPI ที่กำหนดไว้ เพื่อนำไปเป็นแนวทางในการปรับปรุงพัฒนางานตรวจสอบภายในให้มีประสิทธิภาพและมีประสิทธิภาพ

7. การติดตามปัญหา และ อุปสรรคต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการดำเนินโครงการ

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้ติดตามปัญหา และ อุปสรรคต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการดำเนินโครงการ พร้อมทั้งให้ข้อเสนอแนะ และแนวทาง การปฏิบัติที่พอเหมาะ เพื่อรองรับผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต พร้อมทั้งติดตามความคืบหน้าอย่างสม่ำเสมอ

8. การพิจารณาบทวนกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้พิจารณา กฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบเป็นประจำทุกปี เพื่อทบทวนกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบให้มีความเหมาะสม เป็นปัจจุบัน และสอดคล้องกับหลักเกณฑ์และแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) รวมถึงแนวทางพึงปฏิบัติที่ดี

9. การพิจารณาเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และค่าสอบบัญชี

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้พิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอคำตอบแทนของผู้สอบบัญชี ประจำปี 2565 โดยพิจารณาคุณสมบัติของผู้สอบบัญชี ทักษะความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ในการตรวจสอบ ความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี

ตามจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี และข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และความเหมาะสมของค่าสอบบัญชี คณะกรรมการตรวจสอบมีมติเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบและนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ให้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัส ไซยัค สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชี ประจำปี 2565

โดยสรุป ในรอบปีที่ผ่านมา คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติตามหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ 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 19 มกราคม 2566

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

บริษัทได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้ว ด้วยความระมัดระวัง บริษัทขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วนไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ นอกจากนี้ บริษัทขอรับรองว่า

- 1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินที่สรุปมาในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี ได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อยแล้ว
- 2) บริษัทได้จัดให้มีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดี เพื่อให้แน่ใจว่าบริษัทได้เปิดเผยข้อมูลในส่วนที่เป็นสาระสำคัญทั้งของบริษัทและบริษัทย่อยอย่างถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้ง ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว
- 3) บริษัทได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ดี และควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว รวมทั้งบริษัทได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบการควบคุมภายใน ณ วันที่ 19 มกราคม 2566 ต่อผู้สอบบัญชีและกรรมการตรวจสอบของบริษัท และได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 19 มกราคม 2566 แล้วโดยระบบการควบคุมภายในได้ครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ รวมทั้งการกระทำที่มีชอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่บริษัทได้รับรองความถูกต้องแล้ว บริษัทได้มอบหมายให้ นางสาวเพ็ญภา ศักดิ์ชัยเจริญกุล เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ นางสาวเพ็ญภา ศักดิ์ชัยเจริญกุล กำกับไว้ บริษัทจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่บริษัทได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
1. นายเบน เตชะอุบล	กรรมการ	- ลายมือชื่อ -
ผู้รับมอบอำนาจ		
ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
1. นางสาวเพ็ญภา ศักดิ์ชัยเจริญกุล	เลขานุการบริษัท	- ลายมือชื่อ -

รายงานของ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการ
บริษัท กันทรี่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท กันทรี่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท กันทรี่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และงบกำไรขาดทุน และกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการ รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของบริษัท กันทรี่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของบริษัท กันทรี่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

Deloitte Touche Tohmatsu Jaiyos Audit
ดีลอยท์ ทูเช่ โทมัทสู ไชโยส สอบบัญชี

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม และในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบที่สำคัญ
ค่าความนิยม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีค่าความนิยมจำนวน 3,614.38 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับซึ่งมีบริษัทเป็นบริษัทใหญ่ ตามกฎหมายแต่เป็นผู้ถูกซื้อในทางบัญชี ค่าความนิยมเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบของข้าพเจ้า เนื่องจากค่าความนิยมดังกล่าวมีจำนวนเงินที่เป็นสาระสำคัญต่องบการเงินรวมของกลุ่มบริษัท ในการประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยมดังกล่าวผู้บริหารต้องใช้ดุลยพินิจอย่างมากในการกำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนจากแต่ละหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด ซึ่งเกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่ายุติธรรม การประมาณ การกระแสเงินสดในอนาคต รวมถึงการกำหนดอัตราคิดลดและอัตราการเติบโตในระยะยาวที่เหมาะสม ซึ่งมีผลกระทบโดยตรงต่อมูลค่าของค่าความนิยมที่แสดงอยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ทั้งนี้ รายละเอียดของค่าความนิยม นโยบายการบัญชีและการประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยมได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 2.2.4 ข้อ 3.15 และข้อ 3.23.2 ตามลำดับ	วิธีการตรวจสอบที่สำคัญรวมถึง - ทำความเข้าใจและประเมินการออกแบบและการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยม - ทดสอบความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยม - ทดสอบเนื้อหาสาระ โดยวิธีดังต่อไปนี้ - ตรวจสอบหลักฐานประกอบการพิจารณาของผู้บริหารเกี่ยวกับการประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยม - ประเมินความเหมาะสมของสมมติฐานที่สำคัญและวิธีการที่ผู้บริหารใช้ในการประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยม - พิจารณาการแสดงรายการค่าความนิยมและประเมินความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบที่สำคัญ
การดำเนินงานต่อเนื่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนรวมจำนวน 10,888.73 ล้านบาท และ 4,861.87 ล้านบาท ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่เป็นเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างและดอกเบี้ยค้างจ่ายโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง และส่วนของหุ้นระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีนี้ออกโดยบริษัท ทั้งนี้ในระหว่างปี 2565 บริษัทย่อยได้มีการชำระหนี้ค่าก่อสร้างและดอกเบี้ยค้างจ่ายโครงการแล้วบางส่วนจากกระแสเงินสดที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับส่วนงานธุรกิจโรงแรมของบริษัทย่อยดังกล่าว (ดูหมายเหตุข้อ 9) ทำให้ยอดคงเหลือเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างและดอกเบี้ยค้างจ่ายระหว่างบริษัทย่อยและผู้รับเหมาโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 5,484.65 ล้านบาท และ 155.55 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งตามข้อตกลงเกี่ยวกับการชำระหนี้หนี้ดังกล่าวมีกำหนดชำระภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2565 แต่เนื่องจากผู้รับเหมาโครงการไม่สามารถส่งมอบงานก่อสร้างโครงการดังกล่าวได้ภายในวันที่ครบกำหนดตามสัญญาก่อสร้าง ส่งผลให้ผู้รับเหมาโครงการไม่สามารถปฏิบัติตามภาระที่ระบุไว้ในสัญญาก่อสร้าง ทั้งนี้ ตามความเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัท สัญญาก่อสร้างดังกล่าวมีลักษณะเป็นสัญญาต่างตอบแทน ดังนั้นบริษัทย่อยย่อมไม่ตกอยู่ในฐานะถูกหนี้ผิดนัดในสถานการณ์ข้างต้น	วิธีการตรวจสอบที่สำคัญ ในการประเมินความเหมาะสมของผลการประเมินของผู้บริหารเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทและบริษัท รวมถึง • สอบทานแผนธุรกิจและแผนการเงินในอนาคตของกลุ่มบริษัท รวมถึงข้อตกลงเกี่ยวกับการชำระหนี้ในส่วนของผู้รับเหมาโครงการและกระแสเงินสดที่จะได้รับการโอนอาคารชุดในโครงการของบริษัทย่อย ซึ่งเกี่ยวข้องกับการประเมินความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทและบริษัทที่จัดทำโดยผู้บริหาร ซึ่งรวมถึงวิธีการดังต่อไปนี้ - สอบถามผู้บริหารเกี่ยวกับแผนการดำเนินงานในอนาคต - อ่านรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการตรวจสอบ ที่เกี่ยวข้องกับการอนุมัติแผนธุรกิจและแผนการเงินในอนาคตของกลุ่มบริษัท - พิจารณาข้อกำหนดที่สำคัญของหุ้นกู้และสัญญาเงินกู้ และตรวจสอบการปฏิบัติตามข้อกำหนดดังกล่าว • วิเคราะห์และตรวจสอบประมาณการกระแสเงินสดที่จัดทำโดยผู้บริหาร รวมถึง - ประเมินความเชื่อถือได้ของข้อมูลซึ่งใช้ในการจัดทำประมาณการกระแสเงินสด - สอบถามและพิจารณาข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำประมาณการกระแสเงินสดและเหตุผลสนับสนุนข้อสมมติดังกล่าว

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธี/การตรวจสอบที่สำคัญ
นอกจากนี้ บริษัทย่อยได้ทำการประเมินในเบื้องต้นและพบว่ามูลค่าความเสียหายที่เป็นผลจากความล่าช้าและความผิดอื่นในการผิดสัญญาก่อสร้างของผู้รับเหมาโครงการมีมูลค่าเกินกว่าจำนวนรวมของเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างและดอกเบี้ยค้างจ่ายดังกล่าว ซึ่งปัจจุบันบริษัทย่อยอยู่ระหว่างการเตรียมข้อมูลเพื่อดำเนินการตามกฎหมายกับผู้รับเหมาโครงการและ/หรือ บุคคลอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการผิดสัญญาก่อสร้างและสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง (ดูหมายเหตุข้อ 19) ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทเห็นว่าการจัดการทางการเงินโดยใช้เกณฑ์การดำเนินงานต่อเนื่องนั้นยังคงเหมาะสม เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีแผนธุรกิจและแผนการเงินในอนาคตที่จะได้รับกระแสเงินสดจากการโอนอาคารชุดในโครงการของบริษัทย่อยเพื่อนำมาชำระหนี้สินตามกำหนด การดำเนินงานต่อเนื่องเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบของข้าพเจ้า เนื่องจากความเป็นไปได้ของแผนธุรกิจและแผนการเงินในอนาคตดังกล่าวมีผลอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถในการชำระหนี้สินตามกำหนด และความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทและบริษัท ทั้งนี้ รายละเอียดของการประเมินความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1.3	- พิจารณาข้อเท็จจริงหรือข้อมูลเพิ่มเติมนับจากวันที่ผู้บริหารจัดทำประมาณการกระแสเงินสด • ให้ผู้เชี่ยวชาญทางกฎหมายของผู้สอบบัญชี มีส่วนร่วมในการพิจารณาสถานะการไม่เป็นลูกหนี้ผิดนัดตามสัญญาก่อสร้างของบริษัทย่อยโดยการตีความสัญญาและข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง • ตรวจสอบเหตุการณ์ภายหลังวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานเพื่อพิจารณาเหตุการณ์ที่ช่วยบรรเทาปัญหาการดำเนินงานต่อเนื่อง หรือมีผลกระทบต่อความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทและบริษัท • ขอหนังสือรับรองเกี่ยวกับแผนธุรกิจและแผนการเงินของผู้บริหารและความเป็นไปได้ของแผนดังกล่าวจากผู้บริหาร • พิจารณาและประเมินความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือการอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้บริหารหรือผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเพื่อดำเนินการแก้ไขให้เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องวันแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

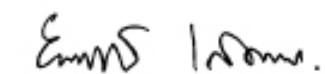
- ระบุนและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้สังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้และประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว



ยงยุทธ เลิศสุริพินุล

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2566

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 6770

บริษัท ดีลอยท์ ทูเช่ โทมัทสு ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย					
งบแสดงฐานะการเงิน					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565					
หน่วย : บาท					
	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2565	2564	2565	2564
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	1,879,786,621	971,916,675	318,907,553	389,394,898
เงินฝากที่มีข้อจำกัดในการใช้	17	350,732,912	-	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	6	1,316,487,757	967,521,735	453,018,417	334,105,931
ต้นทุนของสัญญา	7	120,553,972	206,011,048	-	-
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค	8	5,259,896,045	8,206,551,538	622,334,798	611,349,537
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	31.2	-	-	1,752,281,551	1,814,678,083
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน	9	16,925,175	356,284,404	759,242	4,012,508
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนหรือกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่าย					
ที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	9	-	1,346,428,333	-	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		8,944,382,482	12,054,713,733	3,147,301,561	3,153,540,957
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน	10	212,055	211,100	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	11	130,001,406	243,110,958	130,001,406	243,110,958
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	31.3	2,000,000,000	2,000,000,000	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	31.1	-	-	4,684,999,927	4,695,237,021
ลูกหนี้การค้าไม่หมุนเวียน	6	91,791,776	-	-	-
เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง		-	168,335,842	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	12	2,045,461,580	1,847,982,228	1,278,520,000	1,022,816,000
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	13	1,623,851,148	1,613,612,352	1,614,714,126	1,596,509,006
ค่าความนิยม	2.2.4	3,614,375,768	3,614,375,768	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม	14	12,610,751	11,553,486	10,098,756	9,005,495
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		9,018,909	9,949,036	2,873,010	3,471,489
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		9,527,323,393	9,509,130,770	7,721,207,225	7,570,149,969
รวมสินทรัพย์		18,471,705,875	21,563,844,503	10,868,508,786	10,723,690,926

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย					
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565					
หน่วย : บาท					
	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2565	2564	2565	2564
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	16	6,730,476,148	8,729,296,821	2,509,302,270	1,879,331,303
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าที่เกิดจากสัญญา		1,771,478,048	3,479,387,929	1,261,244	1,261,244
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	-	136,044,216	-	-
ส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22	1,515,561,579	1,521,287,849	1,535,561,579	1,521,287,849
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	6,288,224	145,928,934	6,288,224	8,326,575
เงินกู้ยืมระยะสั้น	17	621,673,677	131,867,564	122,841,343	122,748,614
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	31.4	-	-	443,365,334	479,685,140
ตัวแลกเงิน	18	243,254,658	323,606,196	243,254,658	323,606,196
หุ้นกู้ระยะสั้น	22	-	1,950,291,734	-	1,950,291,734
รวมหนี้สินหมุนเวียน		10,888,732,334	16,417,711,243	4,861,874,652	6,286,538,655
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
หนี้สินตามสัญญาเช่า	21	347,945,067	355,654,755	2,355,843	8,623,224
หุ้นกู้ระยะยาว	22	1,752,593,793	-	1,752,593,793	20,000,000
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	15	1,161,348,393	703,247,556	159,749,827	131,078,452
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	23	18,537,761	19,024,147	17,076,665	17,571,468
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		19,250,000	19,250,000	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		3,299,675,014	1,097,176,458	1,931,776,128	177,273,144
รวมหนี้สิน		14,188,407,348	17,514,887,701	6,793,650,780	6,463,811,799

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย				
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565				
หน่วย : บาท				
	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ
		2565	2564	2565
				2564
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)				
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น	24			
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 10,785,285,678 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.61 บาท		6,579,024,264		6,579,024,264
หุ้นสามัญ 12,438,219,198 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.61 บาท			7,587,313,711	7,587,313,711
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ 8,266,128,517 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.61 บาท				
ชำระครบแล้ว		5,042,338,395	5,042,338,395	5,042,338,395
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	24	1,205	1,205	1,205
ส่วนเกินทุนจากการตราคาสินทรัพย์	12	655,549,976	655,549,976	655,549,976
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน		(819,437,470)	(819,437,470)	(819,437,470)
ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ		(732,872,059)	(732,872,059)	-
ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย		1,578,638,448	1,578,638,448	-
		5,724,218,495	5,724,218,495	4,878,452,106
ขาดทุนสะสม		(1,229,791,136)	(1,463,342,363)	(620,173,409)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	27	(343,252,358)	(173,908,556)	(183,420,691)
รวมส่วนของบริษัทใหญ่		4,151,175,001	4,086,967,576	4,074,858,006
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		132,123,526	(38,010,774)	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		4,283,298,527	4,048,956,802	4,074,858,006
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		18,471,705,875	21,563,844,503	10,868,508,786
				10,723,690,926

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงินนี้

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย				
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565				
หน่วย : บาท				
	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ
		2565	2564	2565
				2564
การดำเนินงานต่อเนื่อง				
รายได้				
รายได้จากการขายอาคารชุด		5,752,862,258	3,175,633,082	-
รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	12	37,867,165	5,126,570	-
รายได้เงินปันผลรับ		3,075,000	5,625,000	3,075,000
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ - สุทธิ		-	-	10,057,640
กำไรจากสินทรัพย์ทางการเงินที่กำหนดให้วัดด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน		-	10,349,877	-
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย		-	5,934,695	-
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	12	182,123,741	-	255,704,000
รายได้อื่น	12.1	214,515,355	333,835,220	54,206,630
รวมรายได้		6,190,443,519	3,536,504,444	323,043,270
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายอาคารชุด	8	3,371,968,081	1,608,227,215	-
ค่าใช้จ่ายดำเนินงานทางตรงที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	12	3,663,599	4,306,214	-
ต้นทุนในการจัดหาหน่วย		422,894,032	181,693,103	2,765,792
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		796,620,647	396,694,956	158,572,283
ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร	29	50,726,216	39,240,988	50,726,216
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ - สุทธิ		2,654,754	649,771,041	-
รวมค่าใช้จ่าย		4,648,527,329	2,879,933,517	212,064,291
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน		1,541,916,190	656,570,927	110,978,979
รายได้ทางการเงิน		58,173,750	397,003	156,243,305
ต้นทุนทางการเงิน		(730,356,555)	(1,129,448,429)	(314,643,872)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้		869,733,385	(472,480,499)	(47,421,588)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	15	479,821,638	356,805,379	50,457,006
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปีจากการดำเนินงานต่อเนื่อง		389,911,747	(829,285,878)	(97,878,594)
การดำเนินงานที่ยกเลิก				
ขาดทุนสำหรับปีจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	9	(4,419,876)	(609,990,089)	-
กำไร (ขาดทุน) ขาดทุนสำหรับปี		385,491,871	(1,439,275,967)	(97,878,594)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น				
รายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุน				
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงินต่างประเทศ	27.2	(78,856,160)	88,103,026	-
รวมรายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง		(78,856,160)	88,103,026	-
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลกำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้		3,604,436	5,052,385	3,345,115
ผลกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่า				
ด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	27.1	(90,487,642)	79,567,642	(90,487,642)
ผลกำไรจากการตราคาสินทรัพย์ใหม่	12	-	655,549,976	-
รวมรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไร				
หรือขาดทุนในภายหลัง		(86,883,206)	740,170,003	(87,142,527)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี		(165,739,366)	828,273,029	(87,142,527)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		219,752,505	(611,002,938)	(185,021,121)

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะกิจการ						หน่วย : บาท	
	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินทุนจากการ ตีราคาสินทรัพย์	ส่วนต่ำกว่าทุนจาก การรวมธุรกิจภายใต้ การควบคุมเดียวกัน	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
					องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น ผลกำไร (ขาดทุน) จาก เงินลงทุนในตราสารทุน ที่กำหนดให้ วัดมูลค่าด้วย มูลค่ายุติธรรมผ่าน กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	รวม องค์ประกอบอื่น ของส่วนของผู้ถือหุ้น		
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 เพิ่มทุน ลดมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นเพื่อหักลบส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น และชดเชยผลขาดทุนสะสมของบริษัท ขาดทุนส่วนสำหรับปี กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	8,266,127,954	(1,559,517,810)	-	(819,437,470)	(1,832,635,284)	(172,500,691)	3,882,036,699	1,548
	343	1,205	-	-	-	-	-	
24	(3,223,789,902)	1,559,517,810	-	-	1,664,272,092	-	-	(362,329,123)
	-	-	-	-	(362,329,123)	-	-	
24	-	-	655,549,976	-	5,052,385	79,567,642	79,567,642	740,170,003
	5,042,338,395	1,205	655,549,976	(819,437,470)	(525,639,930)	(92,933,049)	(92,933,049)	
ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	5,042,338,395	1,205	655,549,976	(819,437,470)	(525,639,930)	(92,933,049)	(92,933,049)	4,259,879,127
	-	-	-	-	(97,878,594)	-	-	
24	-	-	-	-	3,345,115	(90,487,642)	(90,487,642)	(97,878,594)
	5,042,338,395	1,205	655,549,976	(819,437,470)	(620,173,409)	(183,420,691)	(183,420,691)	
ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	5,042,338,395	1,205	655,549,976	(819,437,470)	(620,173,409)	(183,420,691)	(183,420,691)	4,074,858,006
	-	-	-	-	-	-	-	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
การดำเนินงานต่อเนื่องและการดำเนินงานที่ยกเลิก				
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	385,491,871	(1,439,275,967)	(97,878,594)	(362,329,123)
ปรับปรุงด้วย				
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	479,821,638	356,805,379	50,457,006	(1,937,653)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	20,097,724	24,058,893	11,785,289	13,325,963
ขาดทุนจากการขายและตัดจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร	-	104,485,757	-	2,733,943
กำไรจากการยกเลิกสัญญาเช่า	(47,707)	-	(47,707)	-
ขาดทุนจากการขายสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนหรือกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่าย ที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	26,994,562	-	-	-
(กำไร) ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	(615,250)	636,342,792	(18,422,148)	14,914,088
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	10,237,094	-
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(182,123,741)	-	(255,704,000)	-
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน (โอนกลับ)	4,019,158	(12,346,937)	3,686,590	3,932,317
รายได้เงินปันผล	(3,075,000)	(5,625,000)	(3,075,000)	(5,625,000)
รายได้ดอกเบี้ย	(58,173,750)	(397,003)	(156,243,305)	(173,024,217)
ต้นทุนทางการเงิน	730,356,555	1,129,448,429	314,643,872	374,669,145
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	1,402,746,060	793,496,343	(140,560,903)	(133,340,537)
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
เงินฝากที่มีข้อจำกัดในการใช้	(350,732,912)	-	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	54,377,151	370,470,272	(33,364,660)	(89,071,051)
สินค้าคงเหลือ	-	33,259,000	-	-
ต้นทุนของสัญญา	85,457,076	98,749,106	-	-
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค	2,954,760,791	1,317,317,239	(10,985,261)	(2,791,470)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	42,378,289	-	-
เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	168,335,842	4,486,109	-	-
ลูกหนี้การค้าไม่หมุนเวียน	(91,791,776)	-	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	930,127	280,352	598,479	295,319

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย				
งบกระแสเงินสด (ต่อ)				
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565				
หน่วย : บาท				
	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ
		2565	2564	2565 2564
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน (ต่อ)				
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		(1,963,821,566)	(4,913,629,082)	633,283,246 996,861,458
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าที่เกิดจากสัญญา		(1,707,909,881)	(708,131,623)	- (140,000)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		-	(67,443,183)	- -
กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) จากการดำเนินงาน		552,350,912	(3,028,767,178)	448,970,901 771,813,719
เงินสดรับจากเงินปันผล		3,075,000	5,625,000	3,075,000 5,625,000
เงินสดรับจากดอกเบี้ย		2,371,875	397,003	75,414,812 396,177,994
เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน		(727,858,439)	(1,540,204,647)	(319,132,712) (357,822,797)
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้		(16,925,175)	(356,284,404)	(759,242) (4,012,508)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน		(186,985,827)	(4,919,234,226)	207,568,759 811,781,408
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินสดรับคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	4.1.2	-	-	63,792,049 43,179,412
เงินสดจ่ายสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	4.1.2	-	-	(20,000,000) (72,800,000)
เงินสดจ่ายสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน		-	(2,000,000,000)	- -
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุน		-	(1,346,428,333)	- -
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนหรือกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่าย				
ที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย		1,319,433,771	-	- -
เงินสดจ่ายเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	12	(78,568,775)	-	- -
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ถาวร		-	9,803,738,318	- -
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ถาวร	4.1.1	(30,193,863)	(250,625,599)	(29,764,725) (503,297)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น		(1,391,000)	(5,910,440)	(1,391,000) (2,068,284)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน		1,209,280,133	6,200,773,946	12,636,324 (32,192,169)

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย				
งบกระแสเงินสด (ต่อ)				
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565				
หน่วย : บาท				
	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ
		2565	2564	2565 2564
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดจ่ายชำระคืนหุ้นกู้ระยะสั้น	4.2	-	(47,000,000)	- (47,000,000)
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น	4.2	(41,331,500)	-	- -
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้น	4.2	517,598,166	10,000,000	- 10,000,000
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	4.2	-	-	- (35,000,000)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ระยะยาว	4.2	-	-	- 20,000,000
เงินสดจ่ายชำระคืนหุ้นกู้ระยะยาว	4.2	(201,380,000)	(378,700,000)	(201,380,000) (378,700,000)
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	4.2	(127,387,411)	(201,242,457)	- -
เงินสดรับจากการออกตั๋วแลกเงิน	4.2	20,000,000	-	20,000,000 -
เงินสดจ่ายชำระคืนตั๋วแลกเงิน	4.2	(100,000,000)	(65,000,000)	(100,000,000) (65,000,000)
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	4.2	(172,594,494)	(90,689,727)	(9,312,428) (14,402,816)
เงินสดรับค่าหุ้น		-	1,548	- 1,548
เงินสดรับค่าหุ้นของบริษัทย่อยจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		14,589,220	19,252,450	- -
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		(90,506,019)	(753,378,186)	(290,692,428) (510,101,268)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ				
ก่อนผลกระทบของอัตราแลกเปลี่ยน		931,788,287	528,161,534	(70,487,345) 269,487,971
ผลกระทบของอัตราแลกเปลี่ยนที่มีต่อเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		(23,918,341)	55,426,677	- -
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม		971,916,675	388,328,464	389,394,898 119,906,927
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	5	<u>1,879,786,621</u>	<u>971,916,675</u>	<u>318,907,553</u> <u>389,394,898</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท คันทรี กรุป ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

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

บริษัท คันทรี กรุป ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

1.	การดำเนินงานและข้อมูลทั่วไปของบริษัทและบริษัทย่อยและการดำเนินงานต่อเนื่อง	
1.1	ข้อมูลทั่วไปและการดำเนินงานของบริษัท	บริษัท คันทรี กรุป ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด(มหาชน) ("บริษัท")เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศไทย เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2538 ต่อมาบริษัทได้จดทะเบียนแปลงสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2540 และได้เข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ เมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2550 และได้เข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ("SET") เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2557 สำนักงานใหญ่ของบริษัท ตั้งอยู่เลขที่ 898 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ธุรกิจหลักของบริษัทคือการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
1.2	ข้อมูลทั่วไปและการดำเนินงานของบริษัทย่อย	
1.2.1	บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศไทย เมื่อวันที่ 5 กรกฎาคม 2556 โดยมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 898 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เพื่อประกอบธุรกิจซื้อขายให้เช่า และดำเนินงานด้านอสังหาริมทรัพย์ และการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2562 บริษัท แลนด์มาร์คโฮลดิ้งส์ จำกัด ได้จดทะเบียนเพิ่มสาขาจำนวน 2 สาขา เพื่อรองรับการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรม	
1.2.2	บริษัท บีซีอีจี คันทรี กรุป เอ็นจิเนียริง จำกัด เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศไทย เมื่อวันที่ 5 กรกฎาคม 2556 โดยมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 898 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เพื่อประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้างอาคาร และขายส่งวัสดุอุปกรณ์และเครื่องตกแต่งที่ใช้ในงานก่อสร้าง	
1.2.3	บริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเดนซ์ จำกัด เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศไทย เมื่อวันที่ 20 ตุลาคม 2557 โดยมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 898 อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เพื่อประกอบธุรกิจเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเจ้าพระยา เอสเตต	
1.2.4	บริษัท ซีจีดี ดีจิตอล พาร์ทเนอร์ จำกัด เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศมอริเชียสเมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2556 โดยมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 8 th Floor, Medine Mews, La Chaussee Street, Port Louis, Mauritius เพื่อประกอบธุรกิจการลงทุน โดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company)	ปัจจุบัน บริษัท ซีจีดี ดีจิตอล พาร์ทเนอร์ จำกัด อยู่ระหว่างการชำระบัญชี (ดูหมายเหตุข้อ 31.1)
1.2.5	บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศเกิร์นซีย์ เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2558 โดยมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ Anson Court, La Route des Camps, St Martin, Guernsey, GY4 6AD เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	
1.2.6	บริษัท ลีดดิ้ง สคูล พาร์ทเนอร์ชิพ จำกัด เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศเกิร์นซีย์ เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2559 โดยมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ Anson Court, La Route des Camps, St Martin, Guernsey, GY4 6AD เพื่อประกอบธุรกิจการลงทุน โดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company)	

1.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนรวมจำนวน 10,888.73 ล้านบาทและ 4,861.87 ล้านบาท ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่เป็นเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างและดอกเบี้ยค้างจ่ายโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง และส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีที่ออกโดยบริษัท

ในระหว่างปี 2565 บริษัทย่อยได้มีการชำระหนี้ค่าก่อสร้างและดอกเบี้ยแล้วบางส่วนจากกระแสเงินสดที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับส่วนงานธุรกิจโรงแรมของบริษัทย่อยดังกล่าว(ดูหมายเหตุข้อ 9) ทำให้ยอดคงเหลือเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างและดอกเบี้ยค้างจ่ายระหว่าง บริษัทย่อยและผู้รับเหมาโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 5,484.65 ล้านบาท และ 155.55 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งตามข้อตกลงเกี่ยวกับการจ่ายชำระหนี้ หนี้ดังกล่าวมีกำหนดชำระภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2565 แต่เนื่องจากผู้รับเหมาโครงการไม่สามารถส่งมอบงานก่อสร้างโครงการเจ้าพระยา เอสเตทได้ภายในวันที่ครบกำหนดเมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2561 ส่งผลให้ผู้รับเหมาโครงการไม่สามารถปฏิบัติตามภาระที่ระบุไว้ในสัญญาก่อสร้าง ทั้งนี้ตามความเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัท สัญญาก่อสร้างดังกล่าวมีลักษณะเป็นสัญญาต่างตอบแทน ดังนั้น บริษัทย่อยย่อมไม่ตกอยู่ในฐานะลูกหนี้ผิดนัดในสถานการณ์ข้างต้นที่บริษัทย่อยไม่ต้องรับผิดชอบ นอกจากนี้ บริษัทย่อยได้ทำการประเมินในเบื้องต้นและพบว่ามูลค่าความเสียหายที่เป็นผลจากความล่าช้าและความผิดอื่นในการผิดสัญญาก่อสร้างของผู้รับเหมาโครงการมีมูลค่าเกินกว่าจำนวนรวมของเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างและดอกเบี้ยค้างจ่ายดังกล่าว (ดูหมายเหตุข้อ 19)

เมื่อวันที่ 16 กันยายน 2565 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยมีมติอนุมัติให้บริษัทย่อยใช้สิทธิเรียกร้อง/ดำเนินการตามกฎหมาย/ดำเนินคดีกับผู้รับเหมาโครงการและ/หรือ บุคคลอื่นใดที่เกี่ยวข้องสำหรับการผิดสัญญาก่อสร้างและสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมถึงให้แต่งตั้งทนายความเพื่อสนับสนุนบริษัทย่อยในเรื่องดังกล่าว ปัจจุบันบริษัทย่อยได้แต่งตั้งทนายความแล้ว และอยู่ระหว่างการเตรียมข้อมูลเพื่อดำเนินการตามกฎหมาย/ดำเนินคดีกับผู้รับเหมาโครงการและ/หรือ บุคคลอื่นใดที่เกี่ยวข้องสำหรับการผิดสัญญาก่อสร้างและสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 19 กันยายน 2565 ผู้รับเหมาโครงการซึ่งมีฐานะเป็นผู้ถือหุ้นส่วนน้อยในบริษัทย่อย ได้ยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อขอให้ศาลมีคำสั่งเพิกถอนมติการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นดังกล่าว โดยศาลได้นัดไต่สวนคำร้องแล้วเมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2565 ซึ่งศาลกำหนดประเด็นคำร้องและกำหนดนัดสืบพยานในระหว่างวันที่ 16 - 18 สิงหาคม 2566 นอกจากนี้เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2566 บริษัทย่อยได้ส่งหนังสือเรียกร้องค่าเสียหายจากงานก่อสร้างล่าช้าให้กับผู้รับเหมาแล้ว

ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทเห็นว่าการจัดทำงบการเงินโดยใช้เกณฑ์การดำเนินงานต่อเนื่องนั้นยังคงเหมาะสมเนื่องจากกลุ่มบริษัทมีแผนธุรกิจและแผนการเงินในอนาคตที่จะได้รับกระแสเงินสดจากการโอนอาคารชุดในโครงการของบริษัทย่อย เพื่อนำมาจ่ายชำระหนี้สินตามกำหนด

2. **เกณฑ์การจัดทำและนำเสนองบการเงิน**

- 2.1 **เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน**
- 2.1.1 **กลุ่มบริษัทและบริษัทจัดทำบัญชีเป็นเงินบาทและจัดทำงบการเงินตามกฎหมายเป็นภาษาไทยตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและวิธีปฏิบัติทางการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย**
- 2.1.2 **งบการเงินรวมและเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทยในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาที่แตกต่างกัน ให้ใช้งบการเงินรวมและเฉพาะกิจการที่เป็นภาษาไทยเป็นหลัก**
- 2.1.3 **งบการเงินของกลุ่มบริษัทได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 เรื่อง “การนำเสนองบการเงิน” ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564 เป็นต้นไป และตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ลงวันที่ 2 ตุลาคม 2560 เรื่อง “การจัดทำและส่งงบการเงินและรายการเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทจดทะเบียน พ.ศ. 2560” และตามประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เรื่อง “กำหนดรายการย่อที่ต้องมีในงบการเงิน (ฉบับที่ 3)พ.ศ. 2562” ลงวันที่ 26 ธันวาคม 2562**

- 2.1.4 **งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ซึ่งนำมาแสดงเปรียบเทียบได้มาจากงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันซึ่งได้ตรวจสอบแล้ว**
- 2.1.5 **งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นตามที่ได้เปิดเผยในนโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ดูหมายเหตุข้อ 3)**

- 2.2 **เกณฑ์การจัดทำงบการเงินรวม**
- 2.2.1 **งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย ดังต่อไปนี้**

บริษัทย่อย	จดทะเบียนใน	ประเภทธุรกิจ	อัตราการถือหุ้น	
			โดยบริษัท (ร้อยละ)	
			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
บริษัทย่อยทางตรง				
บริษัท แลนด์มาร์ค โอลด์ดิงส์ จำกัด	ประเทศไทย	ซื้อขาย ให้เช่าและดำเนินงานด้านอสังหาริมทรัพย์ และถือหุ้นในบริษัทอื่น	70.00	70.00
บริษัท บีซีอีจี คันทรี กรุ๊ป เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด	ประเทศไทย	รับเหมาก่อสร้างอาคาร และขายส่งวัสดุอุปกรณ์เครื่องตกแต่งที่ใช้ในงานก่อสร้าง	99.99	99.99
บริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์ทเนอร์ จำกัด	มอริเชียส	ถือหุ้นในบริษัทอื่น	100.00	100.00
บริษัท ลิตดิง สตูด พาร์ทเนอร์ชิฟ จำกัด	เกิร์นซีย์	ถือหุ้นในบริษัทอื่น	96.45	96.45
บริษัทย่อยทางอ้อม				
บริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเดนซ์ จำกัด	ประเทศไทย	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเจ้าพระยา เอสเตต	46.93 ⁽¹⁾	54.55 ⁽¹⁾
บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด	เกิร์นซีย์	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	96.45 ⁽²⁾	96.45 ⁽²⁾
⁽¹⁾ บริษัทถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท แลนด์มาร์ค โอลด์ดิงส์ จำกัด อัตราการถือหุ้นได้รวมหุ้นบุริมสิทธิซึ่งมีสิทธิออกเสียงได้หนึ่งเสียงต่อหุ้นบุริมสิทธิ 50 หุ้น ที่ถืออยู่ บริษัทมีอำนาจควบคุมในบริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเดนซ์ จำกัด ตามข้อกำหนดของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 10 เรื่อง “งบการเงินรวม”				
⁽²⁾ บริษัทถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท ลิตดิง สตูด พาร์ทเนอร์ชิฟ จำกัด				

2.2.2 บริษัทนำงบการเงินของบริษัทย่อย (รวมบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นทางอ้อม) มาจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทมีอำนาจควบคุมทั้งทางตรงและทางอ้อมในการกำหนดนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานของบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น

2.2.3 งบการเงินรวมเป็นการรวมรายการบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อย โดยได้ตัดรายการค้าและยอดคงเหลือระหว่างกัน ตลอดจนกำไรขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นออกจากงบการเงินนี้แล้ว งบการเงินของบริษัทย่อยได้ปรับปรุงให้มีการใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทในการจัดทำงบการเงินรวม ข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมได้แสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบแสดงฐานะการเงินรวม และงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวม

2.2.4 **ค่าความนิยม**
เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2556 บริษัทได้ซื้อและรับโอนกิจการทั้งหมด (ทรัพย์สิน หนี้สิน สิทธิ หน้าที่ และภาระผูกพัน) จากกลุ่มบริษัท แลนด์มาร์ค ดีเวลลอปเม้นท์ กรุป จำกัด (“LDG”) ภายหลังการรวมกิจการและโอนกิจการทั้งหมดแล้ว บริษัท แลนด์มาร์ค ดีเวลลอปเม้นท์ กรุป จำกัด ได้จดทะเบียนเลิกกิจการและได้ดำเนินการจดทะเบียนชำระบัญชีแล้วในวันเดียวกัน ทำให้ผู้ถือหุ้นกลุ่ม LDG เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ซึ่งถือหุ้นของบริษัทเกินกว่าร้อยละ 50 ของทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว และมีอำนาจควบคุมบริษัท จึงถือเป็นการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ (Reverse Takeover) ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 เรื่อง การรวมธุรกิจ ซึ่งมีบริษัทเป็นบริษัทใหญ่ตามกฎหมายแต่เป็นผู้ถูกซื้อในทางบัญชี ทั้งนี้ ส่วนต่างของต้นทุนการรวมธุรกิจที่สูงกว่าส่วนได้เสียของผู้ถูกซื้อทางบัญชีในมูลค่ายุติธรรมสุทธิแสดงเป็นค่าความนิยมจำนวน 3,614.38 ล้านบาท ในงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัท

2.3 **มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลต่อการรายงานและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินสำหรับงวดบัญชีปัจจุบัน**
ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ และข้อกำหนดทางบัญชีเกี่ยวกับการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง ระยะที่ 2 การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อการเงินของกลุ่มบริษัท

2.4 **มาตรฐานการรายงานทางการเงินซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว แต่ยังไม่มีผลบังคับใช้**
เมื่อวันที่ 19 สิงหาคม 2565 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาประกันภัย ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว และจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 เป็นต้นไป
เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2565 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่มีการปรับปรุงได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว โดยจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566 เป็นต้นไป ซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่มีการปรับปรุงและเกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัท มีดังนี้
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์
การปรับปรุงดังกล่าวกำหนดให้กิจการรับรู้สิ่งตอบแทนที่ได้รับจากการขายสินค้าที่ผลิตได้ก่อนที่สินทรัพย์จะใช้ได้ตามประสงค์ในกำไรหรือขาดทุน แทนการนำไปหักออกจากต้นทุนของสินทรัพย์นั้น การปรับปรุงดังกล่าวต้องถือปฏิบัติตามปรับย้อนหลัง เฉพาะกับรายการของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่มีการทำให้อยู่ในสถานะที่พร้อมจะใช้งานได้ตามความประสงค์ของฝ่ายบริหารที่เริ่มในหรือหลังวันเริ่มต้นของรอบระยะเวลาแรกสุดที่นำเสนอในงบการเงินที่กิจการถือปฏิบัติตามการปรับปรุงนี้เป็นครั้งแรก กิจการต้องรับรู้ผลกระทบสะสมของการเริ่มต้นถือปฏิบัติตามการปรับปรุงนี้ให้เป็นรายการปรับปรุงในกำไรสะสมยกมา (หรือองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น ตามความเหมาะสม) ณ วันเริ่มต้นของรอบระยะเวลาแรกสุดที่นำเสนอ

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 37 เรื่อง ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น

การปรับปรุงนี้ได้อธิบายให้ชัดเจนว่า “ต้นทุนการปฏิบัติครบตามสัญญา” ประกอบด้วย “ต้นทุนที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสัญญา” ซึ่งต้นทุนที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสัญญา ประกอบด้วยต้นทุนส่วนเพิ่มในการปฏิบัติครบตามสัญญา (ตัวอย่างเช่น ค่าแรงงาน หรือค่าวัสดุทางตรง) และการปันส่วนต้นทุนอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรงในการปฏิบัติครบตามสัญญา (ตัวอย่างเช่น การปันส่วนค่าเสื่อมราคาของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ใช้ในการปฏิบัติครบตามสัญญานั้น)การปรับปรุงดังกล่าวต้องถือปฏิบัติกับสัญญาซึ่งยังปฏิบัติไม่ครบตามภาระผูกพันทั้งหมด ณ วันเริ่มต้นของรอบระยะเวลารายงานประจำปี ซึ่งกิจการถือปฏิบัติตามการปรับปรุงนี้เป็นครั้งแรก โดยไม่ต้องปรับปรัญย้อนหลังข้อมูลเปรียบเทียบ แต่ต้องรับรู้ผลกระทบสะสมของการเริ่มต้น ถือปฏิบัติตามการปรับปรุงนี้ให้เป็นรายการปรับปรุงในกำไรสะสมยกมา หรือองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น (ตามความเหมาะสม)

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 เรื่อง การรวมธุรกิจ

การปรับปรุง TFRS 3 เพื่อให้สอดคล้องตามกรอบแนวคิดฯ ฉบับที่มีผลบังคับใช้อยู่ ณ ปัจจุบันนอกจากนี้ ยังมีการเพิ่มข้อกำหนดเกี่ยวกับภาระผูกพันภายในขอบเขตของ TAS 37 โดยกำหนดให้ผู้ซื้อต้องถือปฏิบัติตาม TAS 37 ในการกำหนดว่า ณ วันซื้อ มีการะผูกพันปัจจุบันซึ่งเป็นผลจากเหตุการณ์ในอดีตหรือไม่ และเพิ่มข้อกำหนดสำหรับเงินที่นำส่งรัฐที่อยู่ภายในขอบเขตของ TFRIC 21 โดยผู้ซื้อต้องถือปฏิบัติตาม TFRIC 21 ในการกำหนดว่ามีเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดภาระผูกพันที่ทำให้เกิดหนี้สินที่จะจ่ายเงินที่นำส่งรัฐเกิดขึ้นไม่เกินวันที่ซื้อหรือไม่ และมีการเพิ่มคำอธิบายให้ชัดเจนว่าผู้ซื้อต้องไม่รับรู้สินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้นในการรวมธุรกิจ

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน

การปรับปรุงนี้ได้อธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับการพิจารณาตัดรายการหนี้สินทางการเงินด้วยวิธี ร้อยละ 10 โดยให้กิจการรวมเฉพาะค่าธรรมเนียมจ่ายหรือรับระหว่างกิจการ (ผู้กู้ยืม) และผู้ให้กู้ยืม โดยรวมค่าธรรมเนียมจ่ายหรือรับที่กิจการหรือผู้ให้กู้ยืมกระทำในนามของผู้อื่นด้วย การปรับปรุงดังกล่าวให้ถือปฏิบัติแบบเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไปกับการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขและการแลกเปลี่ยนที่เริ่มในหรือหลังวันที่ที่กิจการถือปฏิบัติตามการปรับปรุงดังกล่าวครั้งแรก

ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทจะนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องมาเริ่มถือปฏิบัติกับงบการเงินของกลุ่มบริษัทเมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมีผลบังคับใช้ โดยผู้บริหารของกลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวที่มีต่องบการเงินของกลุ่มบริษัทในงวดที่จะเริ่มถือปฏิบัติ

3. **นโยบายการบัญชีที่สำคัญ**

- 3.1 **กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรัยรายได้และค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้**

3.1.1 **รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยรับรู้เป็นรายได้ทั้งจำนวนเมื่อการควบคุมหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยถูกโอนให้แก่ลูกค้าแล้ว การวัดมูลค่าของรายได้จะพิจารณาจากข้อกำหนดในสัญญาที่ทำกับลูกค้า**

3.1.2 **รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้ในกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า**

3.1.3 **รายได้เงินปันผลบันทึกในกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในวันที่บริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล 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 กลุ่มบริษัทและบริษัทที่มีการจ่ายค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยหรือจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางนิติบุคคลของโครงการอาคารชุดพักอาศัย โดยจ่ายแทนลูกค้าเมื่อลูกค้าจดทะเบียนโอนบ้านหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทพิจารณาว่ารายการเหล่านี้เป็นสิ่งตอบแทนที่จ่ายให้ลูกค้า ดังนั้นกลุ่มบริษัทและบริษัทจึงบันทึกรายการดังกล่าวเป็นส่วนหักจากมูลค่ารายได้จากการขายอาคารชุด
3.3	ต้นทุนขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย บริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิด (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ให้กับหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ขายได้ตามเกณฑ์พื้นที่ขายและพิจารณาประกอบกับราคาขาย แล้วรับรู้เป็นต้นทุนขายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย
3.4	เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ได้แก่ เงินสดในมือและเงินฝากธนาคารไม่รวมเงินฝากธนาคาร ซึ่งมีกำหนดคืนเกินกว่า 3 เดือน และเงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน
3.5	ลูกหนี้การค้า ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น แสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเปิดเผยไว้หมายเหตุข้อ 3.10
3.6	กลุ่มสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน และกลุ่มสินทรัพย์ที่ยกเลิกจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ในระดับสูงมากที่มูลค่าที่จะได้รับคืนส่วนใหญ่มาจากการขายมากกว่ามาจากการใช้สินทรัพย์นั้นต่อไป โดยมีเงื่อนไขว่าสินทรัพย์หรือกลุ่มสินทรัพย์นั้นต้องมีไว้พร้อมขายในสภาพปัจจุบัน ซึ่งขึ้นอยู่กับข้อตกลงที่เป็นปกติและถือปฏิบัติกันทั่วไปสำหรับการขายกลุ่มสินทรัพย์เหล่านั้น และการขายต้องมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ในระดับสูงมาก หากกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายส่งผลให้บริษัทสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย บริษัทจะจัดประเภทรายการสินทรัพย์และหนี้สินของบริษัทย่อยเหล่านั้นเป็นสินทรัพย์และหนี้สินที่ถือไว้เพื่อขายเมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขข้างต้น โดยไม่คำนึงถึงว่าบริษัทยังคงมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยดังกล่าวหลังการขายหรือไม่ หากกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายเกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทร่วมหรือการร่วมค้า เงินลงทุนดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายเมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขข้างต้นและหยุดใช้วิธีส่วนได้เสียเมื่อจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนหรือส่วนประกอบของกลุ่มสินทรัพย์ที่ยกเลิกที่ถือไว้เพื่อขาย วัดมูลค่าด้วยจำนวนที่ต่ำกว่าระหว่างมูลค่าตามบัญชีกับมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย
3.7	ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภคแสดงในราคาทุนของแต่ละโครงการหรือมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับแล้วแต่อย่างใดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วยที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้างอาคารชุด ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการและต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะหยุดบันทึกต้นทุนการกู้ยืมเข้ามาเป็นต้นทุนเมื่อพร้อมที่จะขายหรือโครงการหยุดพัฒนา

3.8	ต้นทุนของสัญญา กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า เช่นค่านายหน้าในการขาย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในลักษณะเดียวกันเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า ของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ
3.9	ต้นทุนการกู้ยืม ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการกู้ยืมนั้น
3.10	เครื่องมือทางการเงิน สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินรวมของกลุ่มบริษัทเมื่อกลุ่มบริษัทเป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของสัญญาของเครื่องมือทางการเงิน สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการซื้อ การออกตราสารสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน (นอกจากสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน) เพิ่มหรือหักจากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินตามความเหมาะสม เมื่อรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก ต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการซื้อสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน รับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน
3.10.1	สินทรัพย์ทางการเงิน สินทรัพย์ทางการเงินที่รับรู้ทั้งหมดวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือมูลค่ายุติธรรม ขึ้นอยู่กับการจัดประเภทรายการของสินทรัพย์ทางการเงิน <i>การจัดประเภทรายการของสินทรัพย์ทางการเงิน</i> สินทรัพย์ทางการเงินที่เข้าเงื่อนไขการวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย • สินทรัพย์ทางการเงินที่ถือครองตามโมเดลธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์การถือครองสินทรัพย์ทางการเงินเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และ • ข้อกำหนดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน ซึ่งทำให้เกิดกระแสเงินสดซึ่งเป็นการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่กำหนดไว้ สินทรัพย์ทางการเงินที่เข้าเงื่อนไขการวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น • สินทรัพย์ทางการเงินถูกถือตามโมเดลธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์เพื่อทำให้สำเร็จทั้งรับกระแสเงินสดตามสัญญาและเพื่อขายสินทรัพย์ทางการเงิน • ข้อกำหนดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน ซึ่งทำให้เกิดกระแสเงินสดซึ่งเป็นการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่กำหนดไว้ โดยปกติ สินทรัพย์ทางการเงินอื่นทั้งหมดวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน กลุ่มบริษัทปฏิบัติตามนี้กับสินทรัพย์ทางเงินที่เมื่อเลือกรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกแล้วไม่สามารถยกเลิกได้

ตราสารทุนที่เลือกกำหนดให้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ณ วันที่รับรายการเมื่อเริ่มแรก กลุ่มบริษัทอาจเลือกให้เงินลงทุนในตราสารทุนแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (เป็นรายตราสาร) ทั้งนี้เมื่อเลือกแล้วไม่สามารถยกเลิกได้

เงินลงทุนในตราสารทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น วัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมรวมต้นทุนการทำรายการ

รายการดังกล่าววัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมกับกำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและสำรองการวัดมูลค่าเงินลงทุนสะสม ผลสะสมกำไรหรือขาดทุนจะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่เป็นกำไรหรือขาดทุนเมื่อตัดจำหน่ายเงินลงทุนในตราสารทุน รายการดังกล่าวจะโอนไปกำไรสะสมแทน

เงินปันผลจากเงินลงทุนในตราสารทุนเหล่านี้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตาม TFRS 9 เว้นแต่เงินปันผลดังกล่าวจะแสดงอย่างชัดเจนว่าเป็นส่วนหนึ่งในการชดเชยต้นทุนของเงินลงทุน เงินปันผลรวมอยู่ในรายการรายได้ทางการเงินในกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มบริษัทเลือกกำหนดให้เงินลงทุนในตราสารทุนทั้งหมดที่ไม่ใช่ถือไว้เพื่อการค้าแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ณ วันที่นำ TFRS 9 มาปฏิบัติใช้ครั้งแรก

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนสำหรับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับลูกหนี้ตามสัญญาเช่า ลูกหนี้การค้า และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา จำนวนเงินของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจะถูกวัดมูลค่าใหม่ทุกวันที่ยังรายงานเพื่อให้สะท้อนการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงด้านเครดิตจากที่เคยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของเครื่องมือทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มบริษัทต้องรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุเสมอสำหรับลูกหนี้การค้าสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา และลูกหนี้ตามสัญญาเช่า ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับสินทรัพย์ทางการเงินเหล่านี้ ประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองขึ้นอยู่กับข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของกลุ่มบริษัทปรับปรุงด้วยปัจจัยเฉพาะของผู้กู้ยืม สภาพการณ์ทางเศรษฐกิจทั่วไป และการประเมินทิศทางทั้งในปัจจุบันและในอนาคต ณ วันที่รายงาน รวมถึงมูลค่าเงินตามเวลาตามความเหมาะสม

การตัดรายการของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินเมื่อมีข้อมูลที่บ่งชี้ว่าลูกหนี้มีปัญหาด้านการเงินอย่างร้ายแรงและไม่มีความเป็นไปได้ที่จะได้รับคืน เช่น เมื่อลูกหนี้อยู่ระหว่างชำระบัญชี หรือล้มละลาย หรือคาดว่าจะไม่ได้รับชำระ สินทรัพย์ทางการเงินที่ถูกตัดรายการอาจขึ้นอยู่กับวิธีการบังคับบักภายใต้กระบวนการทวงถามของกลุ่มบริษัทโดยใช้คำปรึกษาทางกฎหมายตามความเหมาะสม เงินที่ได้รับคืนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

การวัดมูลค่าและการรับรู้รายการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

การวัดมูลค่าของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเป็นการคำนวณความน่าจะเป็นของการปฏิบัติผิดสัญญา ร้อยละของความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญา (เช่น ผลกระทบของความเสียหายหากมีการผิดสัญญา) และยอดหนี้เมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญา การประเมินคำนวณความน่าจะเป็นของการปฏิบัติผิดสัญญาและร้อยละของความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญาขึ้นอยู่กับข้อมูลในอดีตปรับปรุงด้วยการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต สำหรับยอดหนี้เมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินแสดงโดยมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ ณ วันที่รายงาน

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงิน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นประมาณการด้วยผลต่างระหว่างกระแสเงินสดตามสัญญาทั้งหมดซึ่งกลุ่มบริษัทต้องได้รับและกระแสเงินสดทั้งหมดซึ่งกลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเมื่อเริ่มแรก สำหรับลูกหนี้ตามสัญญาเช่า กระแสเงินสดที่ใช้เพื่อระบุผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นควรสอดคล้องกับกระแสเงินสดที่ใช้ในการวัดมูลค่าลูกหนี้ตามสัญญาเช่าตามที่กำหนดใน TFRS 16 เรื่อง สัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนจากการด้อยค่าในกำไรหรือขาดทุนสำหรับเครื่องมือทางการเงินทั้งหมดเพื่อปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีที่เกี่ยวข้องผ่านบัญชีค่าเผื่อผลขาดทุน

3.10.2 หนี้สินทางการเงิน
หนี้สินทางการเงินทั้งหมดวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงหรือด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

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

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

การตัดรายการของหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงิน เฉพาะเมื่อภาระผูกพันของกลุ่มบริษัทได้มีการปฏิบัติตามแล้วได้มีการยกเลิก หรือสิ้นสุด ผลแตกต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินทางการเงินที่ตัดรายการและสิ่งตอบแทนที่จ่ายและค้างจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

3.11 เงินลงทุนในบริษัทย่อย
เงินลงทุนในบริษัทย่อยแสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการด้วยราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) บริษัทจะบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าว เป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทมีอำนาจควบคุมทั้งทางตรงหรือทางอ้อม โดยอำนาจในการควบคุม หมายถึงอำนาจในการกำหนดนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานของกิจการ เพื่อให้ได้มาซึ่งประโยชน์จากกิจกรรมของกิจการนั้น

3.12 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นหรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการหรือใช้ในการบริหารงาน

กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุน รวมถึงต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้อง และหลังจากนั้นกลุ่มบริษัทและบริษัทจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม ซึ่งมีการประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ได้มาโดยการซื้อ ประกอบด้วย ราคาซื้อและรายจ่ายทางตรงใด ๆ ที่เกี่ยวกับการจัดหาสินทรัพย์ ได้แก่ ค่าธรรมเนียมวิชาชีพสำหรับบริการทางกฎหมาย ค่าภาษีในการโอนสินทรัพย์ และต้นทุนในการทำรายการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง													
กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่เกิดขึ้น													
3.13	ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ที่ดิน แสดงด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) อาคารและอุปกรณ์ของกลุ่มบริษัทและบริษัทแสดงด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์ ดังต่อไปนี้ <table><tr><td>ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า</td><td>5 ปี</td></tr><tr><td>เครื่องตกแต่งและติดตั้ง</td><td>3 และ 5 ปี</td></tr><tr><td>เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์</td><td>3 และ 5 ปี</td></tr><tr><td>คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์</td><td>5 ปี</td></tr><tr><td>อุปกรณ์อื่น</td><td>5 ปี</td></tr><tr><td>ยานพาหนะ</td><td>5 ปี</td></tr></table> กำไรหรือขาดทุนจากการขายหรือตัดจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่มีการขายหรือตัดจำหน่ายสินทรัพย์นั้น ราคาทุนรวมถึงต้นทุนทางตรง ที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์ ต้นทุนของการก่อสร้างสินทรัพย์ที่กิจการก่อสร้างเอง รวมถึงต้นทุนของวัสดุ แรงงานทางตรง และต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ตามวัตถุประสงค์ ราคาทุนรวมถึงต้นทุนในการรื้อถอน การขนย้าย การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์และต้นทุนการกู้ยืม ต้นทุนที่เกิดขึ้นในการซ่อมบำรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเมื่อเกิดขึ้น	ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	5 ปี	เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	3 และ 5 ปี	เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์	3 และ 5 ปี	คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์	5 ปี	อุปกรณ์อื่น	5 ปี	ยานพาหนะ	5 ปี
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	5 ปี												
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	3 และ 5 ปี												
เครื่องใช้สำนักงานและอุปกรณ์	3 และ 5 ปี												
คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์	5 ปี												
อุปกรณ์อื่น	5 ปี												
ยานพาหนะ	5 ปี												
3.14	สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยมแสดงด้วยราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและ ค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ซึ่งจะมีการทดสอบการด้อยค่าเป็นประจำทุกปี โดยค่าเผื่อการด้อยค่าจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ค่าตัดจำหน่ายบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น คำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่น ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจแสดงได้ดังนี้ <table><tr><td>โปรแกรมคอมพิวเตอร์</td><td>5 ปี</td></tr></table>	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	5 ปี										
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	5 ปี												
3.15	การรวมธุรกิจและค่าความนิยม บริษัทบันทึกบัญชีสำหรับการรวมธุรกิจโดยถือปฏิบัติตามวิธีซื้อ โดยบริษัท (ผู้ซื้อ) วัดมูลค่าต้นทุนการซื้อธุรกิจด้วยผลรวมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้ซึ่งวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อ สำหรับจำนวนของส่วนของผู้ที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อ ในการรวมธุรกิจแต่ละครั้ง ผู้ซื้อจะวัดมูลค่าส่วนของผู้ที่ไม่มีอำนาจควบคุม (ถ้ามี) ในผู้ถูกซื้อด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือมูลค่าของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ของผู้ถูกซื้อตามสัดส่วนของหุ้นที่ถือโดยผู้ที่ไม่มีอำนาจควบคุมนั้น												

บริษัทบันทึกต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อธุรกิจเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่ต้นทุนดังกล่าวเกิดขึ้นและเมื่อได้รับบริการ	
บริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของค่าความนิยมในราคาทุน ซึ่งเท่ากับต้นทุนการรวมธุรกิจส่วนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิของกิจการที่ได้มา	
บริษัทแสดงค่าความนิยมหักค่าเผื่อการด้อยค่า โดยจะทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยมทุกปีหรือเมื่อใดก็ตามที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้น	
เพื่อวัตถุประสงค์ในการทดสอบการด้อยค่า บริษัทจะปันส่วนค่าความนิยมที่เกิดขึ้นจากการรวมกิจการให้กับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด (หรือกลุ่มของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด) ที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เพิ่มขึ้นจากการรวมกิจการ และบริษัทจะทำการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแต่ละรายการ (หรือกลุ่มของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด) หากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี บริษัทจะรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และบริษัทไม่สามารถกลับบัญชีขาดทุนจากการด้อยค่าของค่าความนิยมได้ในอนาคต	
3.16	ภาษีเงินได้ ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ ประกอบด้วยจำนวนรวมของภาษีเงินได้ในปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้ในปัจจุบัน ภาษีเงินได้ในปัจจุบัน คือ จำนวนภาษีเงินได้ที่ต้องชำระโดยคำนวณจากกำไรทางภาษีสำหรับปี กำไรทางภาษีแตกต่างจากกำไรที่แสดงในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเนื่องจากกำไรทางภาษีไม่ได้รวมรายการที่สามารถถือเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายทางภาษีในปีอื่นๆ และไม่ได้รวมรายการที่ไม่สามารถถือเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายทางภาษี ภาษีเงินได้ในปัจจุบันคำนวณโดยใช้อัตราภาษีที่บังคับใช้อยู่ ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นการรับรู้ผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินกับมูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สินที่ใช้ในการคำนวณกำไรทางภาษี (ฐานภาษี) กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวทุกรายการ และรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากำไรทางภาษีจะมีจำนวนเพียงพอที่จะนำผลแตกต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์ได้โดยมีการทบทวนมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ในรายงาน สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกปรับลดลง เมื่อกำไรทางภาษีที่จะนำมาใช้ประโยชน์ลดลง การกลับรายการจะทำเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทและบริษัทจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบางส่วนหรือทั้งหมดมาใช้ประโยชน์ได้ กลุ่มบริษัทและบริษัทคำนวณมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีด้วยอัตราภาษีที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีหรือในปีที่คาดว่าจะจ่ายชำระหนี้สินภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน รายการสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้ในปัจจุบันจะหักกลบกันได้เมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทมีสิทธิตามกฎหมายในการนำสินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าวมาหักกลบกัน กลุ่มบริษัทและบริษัทตั้งใจจะชำระหนี้สินดังกล่าวด้วยยอดสุทธิหรือตั้งใจจะรับชำระสินทรัพย์และหนี้สินในเวลาเดียวกันและทั้งสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกี่ยวข้องกับหน่วยงานการจัดเก็บภาษีเดียวกัน กลุ่มบริษัทและบริษัทแสดงรายการค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้หรือรายได้ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับกำไรหรือขาดทุนไว้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกโดยตรงไปยังงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น ถ้าภาษีเงินได้ที่เกิดขึ้นนั้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

3.17	ผลประโยชน์พนักงาน
3.17.1	ผลประโยชน์ระยะสั้น กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกเงินสมทบกองทุนทดแทนเป็นค่าใช้จ่ายของรอบระยะเวลาบัญชี กลุ่มบริษัทและบริษัทจ่ายเงินสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพโดยบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายของรอบระยะเวลาบัญชี
3.17.2	ผลประโยชน์ระยะยาว กลุ่มบริษัทและบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งกลุ่มบริษัทและบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน บริษัทบันทึกภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานหลังจากออกจากงานตามพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน โดยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) ซึ่งคำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระ จากข้อสมมติฐานทางคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน โดยใช้ปัจจัยต่าง ๆ รวมทั้งการประเมินถึงอายุและจำนวนปีการทำงานโดยเฉลี่ยของพนักงาน อัตราการลาออกจากงานของพนักงาน สมมติฐานในการปรับเงินเดือนขึ้นในอนาคต และอัตราภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานได้พิจารณาคิดลดให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน ภายใต้สมมติฐานที่พนักงานในแต่ละช่วงอายุจะทำงานกับบริษัทจนครบอายุเกษียณ ทั้งนี้ อัตราคิดลดที่ใช้ในการคำนวณภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงานหลังจากออกจากงานนั้น อ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาล ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังจากออกจากงานของพนักงานรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
3.18	ประมาณการหนี้สิน ประมาณการหนี้สินจะรับรู้เป็นหนี้สินในงบแสดงฐานะการเงินเมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทมีภาระผูกพันในปัจจุบัน ซึ่งเกิดจากเหตุการณ์ในอดีต และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะสูญเสียทรัพยากรที่มีประโยชน์เชิงเศรษฐกิจเพื่อจ่ายชำระภาระผูกพันดังกล่าว โดยสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันได้อย่างน่าเชื่อถือ
3.19	กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกรายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนดังนี้ 3.19.1 รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ - รายการที่เกิดขึ้นระหว่างปีแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการหรืออัตราแลกเปลี่ยนถ่วงเฉลี่ยที่เหมาะสมสำหรับรอบระยะเวลาปัจจุบัน - สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน แปลงค่าเป็นเงินบาท โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย - กำไรหรือขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศที่เกิดจากการจ่ายชำระเงินและการแปลงค่ารับรู้เป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น 3.19.2 หน่วยงานในต่างประเทศ - สินทรัพย์และหนี้สินของหน่วยงานในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาท โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่รายงาน - รายได้และค่าใช้จ่ายของหน่วยงานในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาท โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนซึ่งใกล้เคียงกับอัตราแลกเปลี่ยนจริง ณ วันที่เกิดรายการ

	- ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดจากการแปลงค่างบการเงินต่างประเทศ บันทึกในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงเป็นรายการผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงินต่างประเทศในองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น จนกว่ามีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้นออกไป - เมื่อมีการชำระหนี้รายการที่เป็นตัวเงินที่เป็นลูกหนี้หรือเจ้าหนี้กับหน่วยงานในต่างประเทศ ซึ่งรายการดังกล่าวมิได้คาดว่าจะมีแผนการชำระหนี้หรือไม่มีความเป็นไปได้ว่าจะชำระเงินในอนาคต อันใกล้ กำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนจากรายการทางการเงินดังกล่าวจะถูกพิจารณาเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ และรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงเป็นรายการผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนในส่วนของผู้ถือหุ้นจนกว่ามีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้นออกไป
3.20	สัญญาเช่า <i>กลุ่มบริษัทที่เป็นผู้เช่า</i> 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) หักลูกหนี้สิ่งสูงใจตามสัญญาเช่าใด ๆ • การจ่ายชำระค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา ซึ่งการวัดมูลค่าเริ่มแรกใช้ดัชนีหรืออัตรา ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล • จำนวนเงินที่คาดว่าจะผู้เช่าจะจ่ายชำระภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ • ราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อ หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่ผู้เช่าจะใช้สิทธิเลือกนั้น • การจ่ายชำระค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่าผู้เช่าจะใช้สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า หนี้สินตามสัญญาเช่าแยกแสดงบรรทัดในงบแสดงฐานะการเงิน การวัดมูลค่าภายหลังของหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยการเพิ่มมูลค่าตามบัญชีเพื่อสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่า (ใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง) และลดมูลค่าตามบัญชีเพื่อสะท้อนการชำระการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระ กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ (โดยการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้อง) เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ • มีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า หรือมีเหตุการณ์สำคัญ หรือการเปลี่ยนแปลงในสถานการณ์ ที่ส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกในการซื้อสินทรัพย์อ้างอิง ในกรณีดังกล่าวหนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าใหม่โดยคิดลดการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ปรับปรุงโดยใช้อัตราคิดลดเดิม (เว้นแต่การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยลอยตัว ในกรณีดังกล่าวใช้อัตราคิดลดที่ปรับปรุง) • มีการเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดัชนีหรืออัตรา หรือการเปลี่ยนแปลงจำนวนเงินที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ ในกรณีดังกล่าวหนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าใหม่โดยคิดลดการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ปรับปรุงโดยใช้อัตราคิดลดเดิม (เว้นแต่การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยลอยตัว ในกรณีดังกล่าวใช้อัตราคิดลดที่ปรับปรุง)

- มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าและหรือการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าไม่บันทึกเป็นสัญญาเช่าแยกต่างหาก ในกรณีนี้หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าใหม่ขึ้นอยู่กับการอายุสัญญาเช่าของสัญญาเช่าที่เปลี่ยนแปลงโดยคิดลดการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ปรับปรุงด้วยอัตราคิดลดที่ปรับปรุง ณ วันที่การเปลี่ยนแปลงสัญญามีผล

กลุ่มบริษัทไม่มีรายการปรับใด ๆ ดังกล่าวแสดงในระหว่างงวด

สินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วย การวัดมูลค่าเริ่มแรกกับหนี้สินตามสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าใด ๆ ที่จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเริ่มมีผลหักสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับใด ๆ และต้นทุนทางตรงเริ่มแรกใด ๆ การวัดมูลค่าภายหลังของสินทรัพย์สิทธิการใช้โดยใช้ราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม

เมื่อกลุ่มบริษัทมีประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นในการรื้อและการขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิง การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิงหรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงให้อยู่ในสภาพตามที่กำหนดไว้ในข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาเช่าประมาณการดังกล่าวรับรู้และวัดมูลค่าตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 37 เรื่อง ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น เพื่ออธิบายต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ ต้นทุนรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่ต้นทุนเหล่านั้นเกิดขึ้นเพื่อผลิตสินค้าคงเหลือ

สินทรัพย์สิทธิการใช้คิดค่าเสื่อมราคาตลอดช่วงเวลาที่สั้นกว่าของอายุสัญญาเช่าและอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หากสัญญาเช่าโอนความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงหรือราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ สะท้อนว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิเลือกซื้อ สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้องคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้ การคิดค่าเสื่อมราคาเริ่ม ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล

สินทรัพย์สิทธิการใช้แสดงรวมอยู่ในรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในงบแสดงฐานะการเงิน

กลุ่มบริษัทปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์ เพื่อประเมินว่าสินทรัพย์สิทธิการใช้ด้อยค่าหรือไม่และบันทึกสำหรับผลขาดทุนจากการด้อยค่าใด ๆ ที่ระบุได้ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายเรื่อง “ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์”

กลุ่มบริษัทที่เป็นผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าซึ่งกลุ่มบริษัทเป็นผู้ให้เช่าจัดประเภทรายการเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือดำเนินงาน เมื่อเงื่อนไขของสัญญาเช่าโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของความเป็นเจ้าของให้แก่ผู้เช่า สัญญาดังกล่าวจัดประเภทรายการเป็นสัญญาเช่าเงินทุน สัญญาเช่าอื่น ๆ ทั้งหมดจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

เมื่อกลุ่มบริษัทเป็นผู้ให้เช่าช่วง รายการดังกล่าวบันทึกสัญญาเช่าหลักและสัญญาเช่าช่วงเป็นสองสัญญาแยกจากกัน ผู้ให้เช่าช่วงจัดประเภทสัญญาเช่าช่วงเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงานโดยอ้างอิงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกิดขึ้นจากสัญญาเช่าหลัก

รายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการเจรจาและเช่าทำสัญญาเช่าดำเนินงานถูกรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เช่าและรับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

จำนวนเงินที่จะได้รับจากผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าเงินทุนรับรู้เป็นลูกหนี้ด้วยจำนวนที่เท่ากับเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า รายได้จากสัญญาเช่าเงินทุนปันส่วนตลอดงวดบัญชีเพื่อสะท้อนถึงอัตราผลตอบแทนรายงวดคงที่ของเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่าของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่า

เมื่อสัญญาที่ประกอบด้วยส่วนประกอบที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่า กลุ่มบริษัทนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า เพื่อปันส่วนข้อพิจารณาภายใต้สัญญากับแต่ละส่วนประกอบ

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

- 3.22 การวัดมูลค่ายุติธรรม
- ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของรายการสินทรัพย์หรือหนี้สินรายการใดรายการหนึ่ง กลุ่มบริษัทและบริษัทจะพิจารณาถึงลักษณะของสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น ซึ่งผู้ซื้อหรือผู้ขายในตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุดจะนำมาพิจารณาในการกำหนดราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์ หรือจะจ่ายเพื่อโอนหนี้สิน ณ วันที่วัดมูลค่า ไม่ว่าราคานั้นจะสามารถสังเกตได้โดยตรงหรือประมาณมาจากเทคนิคการประเมินมูลค่า โดยมูลค่ายุติธรรมที่ได้เปิดเผยในงบการเงินจะถูกกำหนดลำดับชั้นเป็นระดับที่ 1 ระดับที่ 2 หรือระดับที่ 3 ตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม ดังนี้
- ระดับที่ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์ หรือหนี้สินอย่างเดียวกันและกิจการสามารถเข้าถึงตลาดนั้น ณ วันที่วัดมูลค่า
- ระดับที่ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้ไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อมสำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับที่ 1
- ระดับที่ 3 เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น

- 3.23 การใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารและแหล่งข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการ
- 3.23.1 การใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารที่สำคัญในการกำหนดนโยบายบัญชี
- ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทต้องอาศัยดุลยพินิจหลายประการในการกำหนดนโยบายการบัญชี ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างเป็นนัยสำคัญต่อการรับรู้รายการและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน โดยดุลยพินิจที่สำคัญในการกำหนดนโยบายการบัญชี มีดังต่อไปนี้

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

กลุ่มบริษัทและบริษัทได้พิจารณาอัตราคิดลดที่เหมาะสมในแต่ละปี ซึ่งได้แก่อัตราดอกเบี้ยที่ควรจะใช้ในการกำหนดมูลค่าปัจจุบันของประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะต้องจ่ายประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน ในการพิจารณาอัตราคิดลดที่เหมาะสม กลุ่มบริษัทและบริษัทพิจารณาใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินที่ต้องจ่ายชำระผลประโยชน์ และมีอายุครบกำหนดใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องจ่ายชำระประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้อง ข้อมูลเพิ่มเติมได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 23

ต้นทุนบริการในอดีตที่เกี่ยวข้องกับการแก้ไขโครงการจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเมื่อการแก้ไขโครงการมีผลบังคับใช้

- (3) การด้อยค่า
- ยอดสินทรัพย์คงเหลือตามบัญชีของกลุ่มบริษัทและบริษัทที่มีอายุการใช้งานที่แน่นอนจะทำการทดสอบการด้อยค่าเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นอาจมีการด้อยค่า สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่มีอายุการใช้งานที่แน่นอน กลุ่มบริษัทและบริษัทจะทำการทดสอบการด้อยค่าทุกปีหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นอาจมีการด้อยค่าโดยการประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์
- (4) การประเมินโมเดลธุรกิจ
- การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินขึ้นอยู่กับผลจากการทดสอบการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นและโมเดลธุรกิจ (กรุณาดูหัวข้อสินทรัพย์ทางการเงินในหมายเหตุข้อ 3.10) กลุ่มบริษัทพิจารณาโมเดลธุรกิจในระดับที่สะท้อนวิธีการจัดการกลุ่มของสินทรัพย์ทางการเงินที่ถูกบริหารร่วมกันเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์อย่างใดอย่างหนึ่งของธุรกิจ การประเมินนี้รวมถึงดุลยพินิจที่สะท้อนหลักฐานที่เกี่ยวข้องทั้งหมดรวมถึงวิธีการประเมินผลการดำเนินงานของสินทรัพย์และวิธีการวัดผลการดำเนินงาน ความเสี่ยงที่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของสินทรัพย์ และวิธีการบริหารจัดการสินทรัพย์ทางการเงินและวิธีการตอบแทนกับผู้จัดการสินทรัพย์ กลุ่มบริษัทติดตามสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นที่ถูกตัดรายการก่อนกำหนดเพื่อทำความเข้าใจเหตุผลสำหรับการตัดรายการและเหตุผลสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของธุรกิจสำหรับการถือสินทรัพย์หรือไม่ การติดตามเป็นส่วนหนึ่งของการประเมินอย่างต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทว่าโมเดลธุรกิจสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่เหลืออยู่ถูกต้องอย่างเหมาะสมต่อไป และหากไม่เหมาะสมว่ามีการเปลี่ยนแปลงในโมเดลธุรกิจและเปลี่ยนแปลงทันทีกับการจัดประเภทรายการของสินทรัพย์เหล่านั้นหรือไม่ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวที่จำเป็นระหว่างรอบระยะเวลาที่นำเสนอ

3.23.2 แหล่งข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการ

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีประมาณการทางบัญชีซึ่งใช้ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ในอนาคต ถึงแม้ว่าการประมาณการของผู้บริหารได้พิจารณาอย่างสมเหตุสมผลภายใต้เหตุการณ์ ณ ขณะนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างไปจากประมาณการนั้น ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและข้อสมมติฐานที่มีความเสี่ยงอย่างเป็นสาระสำคัญที่อาจเป็นเหตุให้เกิดการปรับปรุงยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินในรอบระยะเวลาบัญชีหน้า มีดังนี้

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

ข้อมูลเกี่ยวกับเทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินรายการต่าง ๆ ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 35.5

- (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

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
(หน่วย : บาท)				
เจ้าหนี้ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวรยกมา				
ณ วันที่ 1 มกราคม	36,000	31,500	-	-
<u>บวก</u> ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวร	30,681,737	256,121,552	30,117,691	5,994,750
<u>หัก</u> รายการที่ไม่เกี่ยวข้องกับเงินสดอื่น	(352,966)	(5,491,453)	(352,966)	(5,491,453)
<u>หัก</u> ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวร				
ส่วนที่จ่ายเป็นเงินสด	<u>(30,193,863)</u>	<u>(250,625,599)</u>	<u>(29,764,725)</u>	<u>(503,297)</u>
เจ้าหนี้ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวรยกไป				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>170,908</u>	<u>36,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

4.1.2 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564
(หน่วย : บาท)		
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	1,814,678,083	1,760,884,124
<u>บวก</u> เงินสดจ่ายสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	20,000,000	72,800,000
<u>หัก</u> เงินสดรับชำระคืน	(63,792,049)	(43,179,412)
<u>บวก</u> กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	<u>(18,604,483)</u>	<u>24,173,371</u>
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันยกไป ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>1,752,281,551</u>	<u>1,814,678,083</u>

4.2 การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	ยอดต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	กระแสเงินสดจาก กิจกรรมจัดหาเงิน		งบการเงินรวม การเปลี่ยนแปลงที่ไม่ใช่เงินสด			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
		เงินสดรับ	เงินสดจ่าย	ขาดทุนจากอัตรา แลกเปลี่ยนที่ยัง ไม่เกิดขึ้น	ตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยจ่าย ล่วงหน้า/ รอตัดบัญชี	อื่น ๆ	
หุ้นกู้ระยะสั้น	1,950,291,734	-	-	-	-	(1,950,291,734) *	-
เงินกู้ยืมระยะสั้น	131,867,564	517,598,167	(41,331,500)	(8,592,110)	18,316,380	3,815,176	621,673,677
ตัวแลกเปลี่ยน	323,606,196	20,000,000	(100,000,000)	-	20,670,616	(21,022,154)	243,254,658
เงินกู้ยืมระยะยาว	136,044,216	-	(127,387,411)	(8,656,805)	-	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	501,583,689	-	(172,594,494)	-	-	25,244,096	354,233,291
หุ้นกู้ระยะยาว	1,521,287,849	-	(201,380,000)	-	-	1,948,247,523*	3,268,155,372
รวม	4,564,681,248	537,598,167	(642,693,405)	(17,248,915)	38,986,996	5,992,907	4,487,316,998

* การเปลี่ยนแปลงเกิดจากการขยายระยะเวลาครบกำหนดชำระคืนของหุ้นกู้ (ดูหมายเหตุข้อ 22.4)

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

* การเปลี่ยนแปลงเกิดจากการขยายระยะเวลาครบกำหนดชำระคืนของหุ้นกู้ (ดูหมายเหตุข้อ 22.4)

(หน่วย : บาท)

	ยอดต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	งบการเงินเฉพาะกิจการ					ยอดคงเหลือ
		กระแสเงินสด		การเปลี่ยนแปลงที่ไม่ใช่เงินสด			ณ วันที่
		จากกิจกรรมจัดหาเงิน		ขาดทุนจากอัตรา แลกเปลี่ยนที่ยัง ไม่เกิดขึ้น	ตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยจ่าย ล่วงหน้า/ รอตัดบัญชี	อื่น ๆ	31 ธันวาคม 2564
		เงินสดรับ	เงินสดจ่าย				
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
ตัวแลกเปลี่ยน	389,454,054	-	(65,000,000)	-	(847,858)	-	323,606,196
หนี้สินตามสัญญาเช่า	242,869,322	-	(14,402,816)	-	12,877,129	(224,393,836)	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	12,004,670	(213,293,982)	4,434,569,332

5. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม
	2565	2564	2565	2564
เงินสด	234,776	194,995	27,431	40,000
เงินฝากออมทรัพย์	1,875,561,649	961,997,798	314,544,786	379,661,016
เงินฝากกระแสรายวัน	3,990,196	9,723,882	4,335,336	9,693,882
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,879,786,621	971,916,675	318,907,553	389,394,898

6. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2565	2564	2565	2564
ลูกหนี้การค้า				
ลูกหนี้การค้า - บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน-สุทธิ				
(ดูหมายเหตุข้อ 31.5)	13,167,934	98,304,648	-	-
ลูกหนี้การค้า - อื่นๆ	52,978,657	43,194,481	-	-
รวมลูกหนี้การค้า	66,146,591	141,499,129	-	-
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	7,981,351	5,617,720	1,254,826	1,221,489
เงินทดรองจ่าย	49,795,984	56,116,218	34,498,843	38,174,908
เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้า	81,993,671	127,974,895	-	-
เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	386,386,080	229,314,951	17,187,892	15,989,492
ลูกหนี้อื่น - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ดูหมายเหตุข้อ 31.5)	73,382,430	17,519,181	185,701,984	119,889,340
ลูกหนี้อื่น - บริษัทอื่น	70,101,202	134,371,059	-	-
ดอกเบี้ยค้างรับ - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
(ดูหมายเหตุข้อ 31.5)	-	-	197,411,458	124,350,890
ภาษีซื้อรอขอคืน	47,138,951	50,829,607	2,031,601	1,196,206
ภาษีซื้อที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	7,206,964	10,096,574	501,845	493,806
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่ายรอขอคืน	379,911,365	43,149,486	9,477,929	24,887,496
เงินมัดจำค่าซื้อสินทรัพย์	4,577,747	6,762,150	4,577,747	6,762,150
ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุน				
(ดูหมายเหตุข้อ 9 และข้อ 31.5)	140,250,000	140,250,000	-	-
อื่น ๆ	1,615,421	4,020,765	374,292	1,140,154
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	1,316,487,757	967,521,735	453,018,417	334,105,931

ลูกหนี้การค้าประกอบด้วยลูกหนี้ค่าขายอาคารชุดและลูกหนี้จากการขายส่งวัสดุอุปกรณ์เครื่องตกแต่งที่ใช้ในงานก่อสร้าง โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ลูกหนี้ค่าขายอาคารชุดประกอบด้วยลูกหนี้ที่มีการผ่อนผันและขยายระยะเวลาชำระหนี้ค่าอาคารชุด ซึ่งมีการคิดดอกเบี้ยในอัตราที่ตกลงร่วมกัน โดยมีกำหนดชำระตั้งแต่ปี 2566 – 2568 ลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

	ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี	ครบกำหนดชำระเกินกว่า 1 ปี
ลูกหนี้การค้าที่มีการผ่อนผันและขยายระยะเวลาชำระหนี้ค่าอาคารชุด		
ลูกหนี้การค้า - บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	20,000,000	94,000,000
ลูกหนี้การค้า - บุคคลอื่น	18,279,433	6,655,062
<u>หัก ดอกเบี้ยรอตัดบัญชี</u>	<u>(6,832,066)</u>	<u>(8,863,286)</u>
รวม	31,447,367	91,791,776
ลูกหนี้การค้าอื่น	34,699,224	-
รวม	66,146,591	91,791,776

สำหรับลูกหนี้การค้า กลุ่มบริษัทได้ใช้วิธีการอย่างง่ายตาม TFRS 9 เพื่อวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ กลุ่มบริษัทพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากรายการเหล่านี้โดยใช้ตารางการตั้งสำรองซึ่งประมาณการจากประสบการณ์การขาดทุนด้านเครดิตในอดีต โดยพิจารณาจากสถานการณ์ที่เกินกำหนดชำระของลูกหนี้และปรับปรุงเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพปัจจุบันและการประมาณการภาวะเศรษฐกิจในอนาคตตามความเหมาะสม ดังนั้นข้อมูลความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์เหล่านี้จึงถูกนำเสนอโดยพิจารณาจากสถานะที่เกินกำหนดชำระในรูปแบบตารางการตั้งสำรอง

ลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 สามารถวิเคราะห์ตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2565	2564	2565	2564
ลูกหนี้การค้า				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	40,043,839	121,748,322	-	-
เกินกำหนดชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	16,570,392	14,984,627	-	-
3 - 6 เดือน	1,191,545	1,191,545	-	-
6 - 12 เดือน	2,383,090	2,383,090	-	-
เกิน 12 เดือน	5,957,725	1,191,545	-	-
รวมลูกหนี้การค้า	66,146,591	141,499,129	-	-

7. **ต้นทุนของสัญญา**

ต้นทุนของสัญญา ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวม	
	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2565	2564
ยอดต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม	206,011,048	304,760,154
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	334,178,390	58,513,093
ลดลงระหว่างปี	(419,635,466)	(157,262,199)
ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม	120,553,972	206,011,048

8. ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค

ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2565	2564	2565	2564
ที่ดิน	553,771,241	553,771,241	553,771,241	553,771,241
ค่าก่อสร้างและอื่นๆ	3,929,945,120	6,491,137,814	68,480,322	57,495,061
ต้นทุนการกู้ยืม	776,179,684	1,161,642,483	83,235	83,235
รวมที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค	5,259,896,045	8,206,551,538	622,334,798	611,349,537

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2565	2564	2565	2564
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและ				
สาธารณูปโภคที่บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายและ				
ได้รวมในบัญชีต้นทุนขาย				
- ต้นทุนขายอาคารชุด	3,371,968,081	1,608,227,215	-	-

กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อและการออกหุ้นกู้ระยะยาว (ดูหมายเหตุข้อ 19 และข้อ 22.4) โดยมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิดังนี้

	(หน่วย : ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2565	2564	2565	2564
มูลค่าตามบัญชีสุทธิ	5,248	8,194	610	599

9. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนหรือกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก

เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2564 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทได้มีมติเห็นชอบให้บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด (“LH”) (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยโดยตรงที่บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 70 ของหุ้นทั้งหมด) ขายหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัทที่จะจัดตั้งขึ้นใหม่ 2 บริษัท เพื่อรองรับการเข้าซื้อและการรับโอนสินทรัพย์เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ และโรงแรมไพรซ์ซันส์ กรุงเทพ ณ เมื่อน้ำเจ้าพระยา ทั้งหมดจาก LH โดย LH จะนำเงินที่ได้จากรายการดังกล่าวไปจ่ายชำระหนี้ค่าก่อสร้าง (ดูหมายเหตุข้อ 19)

ต่อมาในเดือนสิงหาคม 2564 LH ได้ทำสัญญาให้เช่าอาคารระยะยาว และสัญญาซื้อขายสินทรัพย์กับบริษัท เออร์เบิน รีสอร์ท โฮเต็ล จำกัด (“URH”) และบริษัท วอเตอร์ฟร้อนท์ โอเต็ล จำกัด (“WFH”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ที่มีการจัดตั้งขึ้นเพื่อรองรับการทำรายการดังกล่าว โดยได้ดำเนินการขายสินทรัพย์ และโอนสินทรัพย์และหนี้สินส่วนใหญ่ของธุรกิจโรงแรมให้กับบริษัทย่อยทั้ง 2 บริษัทแล้วในเดือนกันยายน 2564 ทั้งนี้ LH มีภาษีที่ถูกหัก ณ ที่จ่ายจากการให้เช่าอาคารดังกล่าวจำนวน 350 ล้านบาท ซึ่งแสดงเป็นส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันในงบแสดงฐานะการเงินรวมของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทได้ดำเนินการขายหุ้นสามัญทั้งหมดของ WFH และ URH แล้วซึ่งคิดเป็นมูลค่ารวม 5,500 ล้านบาท โดยได้รับชำระเงินค่าหุ้นแล้วจำนวน 5,359.75 ล้านบาท สำหรับส่วนที่เหลืออีก 140.25 ล้านบาท (ดูหมายเหตุข้อ 6) จะได้รับชำระหลังจากบรรลุเงื่อนไขตามสัญญาภายในระยะเวลาอันใกล้

เพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 เรื่อง สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก กลุ่มบริษัทแสดงสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายโรงแรม เป็นรายการแยกต่างหากภายใต้หัวข้อ “สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนหรือกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย” ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และแยกแสดงผลการดำเนินงานของส่วนงานธุรกิจโรงแรมเป็น “ขาดทุนสำหรับปีจากการดำเนินงานที่ยกเลิก” ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนหรือกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิกมีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวม	
	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2565	2564
สินทรัพย์		
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	1,346,428,333
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนหรือกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายที่จัดประเภทเป็น สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	-	1,346,428,333

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวม	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
	31 ธันวาคม	
	2565	2564
รายได้รวม	22,574,686	361,378,925
ค่าใช้จ่ายรวม	-	(971,369,014)
ขาดทุนจากการขายสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนหรือกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	(26,994,562)	-
ขาดทุนสำหรับปีจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	(4,419,876)	(609,990,089)

10. เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน

เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวม	
	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2565	2564
เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกันสำหรับบริการรับชำระเงิน	210,218	209,907
เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงิน	1,837	1,193
รวมเงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน	212,055	211,100

11. สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวม	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2565	2564
	มูลค่ายุติธรรม	
เงินลงทุนในตราสารทุนที่เลือกกำหนดให้แสดงด้วย		
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		
ตราสารทุนในความต้องการของตลาด		
หุ้นสามัญ	102,551,406	200,510,958
หน่วยทรัสต์	27,450,000	42,600,000
รวมสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	130,001,406	243,110,958

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นที่เกิดขึ้นในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวม	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม	243,110,958	143,651,406
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	(113,109,552)	99,459,552
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม	130,001,406	243,110,958

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 บริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญบางส่วนและเงินลงทุนในหน่วยทรัสต์มีมูลค่าตามบัญชีทั้งหมดจำนวน 71.00 ล้านบาท และ 127.75 ล้านบาท ตามลำดับ เพื่อเป็นหลักทรัพยค้ำประกันการออกหุ้นกู้ระยะยาว และได้จำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญบางส่วนมีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 53.60 ล้านบาท และ 104.80 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นหลักทรัพยค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะสั้น

12. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

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

เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2564 บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด ได้ทำข้อตกลงยกเลิกสัญญาเช่ากับผู้เช่า โดยในการยกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าว บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด จะได้รับค่าตอบแทนเป็นจำนวนเงิน 6.50 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง กลุ่มบริษัทได้รับรู้รายได้ค่าตอบแทนดังกล่าวแล้วเป็นจำนวนเงิน 276.99 ล้านบาท ในบัญชีรายได้อื่นในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัดได้รับชำระเงินค่าตอบแทนครบทั้งจำนวนแล้ว

ต่อมาเมื่อวันที่ 6 พฤษภาคม 2565 บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด ได้ทำสัญญาเช่าระยะยาวฉบับใหม่กับผู้เช่า (“Oxford International School Limited” ภายใต้กลุ่ม Nord Anglia Education Limited) ที่ประกอบกิจการด้านการศึกษาเป็นระยะเวลาเช่า 32 ปี โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวได้มีการประเมินราคาใหม่โดยผู้ประเมินราคาอิสระเมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนใหม่มีจำนวน 18.60 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง หรือเทียบเท่ากับ 766.94 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด ได้จัดจำหน่ายที่ดินและอาคารดังกล่าว เพื่อเป็นหลักทรัพยค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในต่างประเทศแห่งหนึ่ง (ดูหมายเหตุข้อ 20) ต่อมาเมื่อวันที่ 12 กันยายน 2565 หลักประกันทั้งหมดได้ถูกไถ่ถอนและนำไปเป็นหลักประกันสำหรับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินในต่างประเทศอีกสองแห่ง (ดูหมายเหตุข้อ 17)

12.2 ในเดือนกันยายน 2564 คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ของแผนธุรกิจสำหรับที่ดินแปลงหนึ่ง จากแผนธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เป็นการถือครองเพื่อหาประโยชน์จากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์ ดังนั้นบริษัทจึงได้โอนเปลี่ยนประเภทที่ดินแปลงดังกล่าวจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยรับรู้ส่วนต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรมและราคาตามบัญชีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 655.55 ล้านบาท และเป็นส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ในส่วนของผู้ถือหุ้น

เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2565 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวได้มีการประเมินราคาใหม่โดยผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนใหม่มีจำนวน 1,278.52 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 บริษัทได้จัดจำหน่ายที่ดินแปลงดังกล่าวซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี จำนวน 1,278.52 ล้านบาท และ 1,022.82 ล้านบาท ตามลำดับ รวมทั้งส่วนควบและส่วนต่อเติมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะถูกสร้างในอนาคตเพื่อเป็นหลักประกันการออกหุ้นกู้ระยะยาว โดยมีวงเงินจำนวน 1,000 ล้านบาท (ดูหมายเหตุข้อ 22.1)

รายการกระทบยอดของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวม	
	2565	2564
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม	1,847,982,228	743,031,438
<u>บวก</u> โอนเปลี่ยนประเภทจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	1,022,816,000
<u>บวก</u> เงินสดจ่ายเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	78,568,775	-
<u>บวก</u> กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	182,123,741	-
<u>บวก</u> ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าเงินตราต่างประเทศ	(63,213,164)	82,134,790
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2,045,461,580	1,847,982,228

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม	1,022,816,000	-
<u>บวก</u> โอนเปลี่ยนแปลงจากที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	-	1,022,816,000
<u>บวก</u> กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	255,704,000	-
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม	1,278,520,000	1,022,816,000

รายการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นซึ่งเกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวม	
	สำหรับปีสิ้นสุด	
	วันที่ 31 ธันวาคม	
	2565	2564

งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

รับรู้ในกำไรขาดทุน

รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	37,867,165	5,126,570
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรงที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์		
เพื่อการลงทุนซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับปี	3,663,599	4,306,214
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		

รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ผลกำไรจากการตีราคาสินทรัพย์ใหม่	-	655,549,976
---------------------------------	---	-------------

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุด	
	วันที่ 31 ธันวาคม	
	2565	2564

งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

รับรู้ในกำไรขาดทุน

กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	255,704,000	-
---	-------------	---

รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ผลกำไรจากการตีราคาสินทรัพย์ใหม่	-	655,549,976
---------------------------------	---	-------------

13. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ประกอบด้วย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ประเภทสินทรัพย์	(หน่วย : บาท)				
	งบการเงินรวม				
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	เพิ่มขึ้น	ขาย/ ตัดจำหน่าย	โอนเข้า (ออก)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 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)
คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์	-	(1,018,362)	-	(7,749,630)	(8,767,992)
อุปกรณ์อื่น	(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

ค่าเสื่อมราคา	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2565	2564
	20,135,882	22,951,653

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

	(หน่วย : บาท)			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	งบการเงินเฉพาะกิจการ เพิ่มขึ้น	ขาย/ ตัดจำหน่าย	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
ราคาทุน				
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	6,741,814	-	-	6,741,814
รวม	6,741,814	-	-	6,741,814
ค่าตัดจำหน่ายสะสม				
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	(6,104,064)	(297,739)	-	(6,401,803)
รวม	(6,104,064)	(297,739)	-	(6,401,803)
โปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง	8,367,745	1,391,000	-	9,758,745
รวมสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม	9,005,495			10,098,756

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

	(หน่วย : บาท)			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	งบการเงินเฉพาะกิจการ เพิ่มขึ้น	ขาย/ ตัดจำหน่าย	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
ราคาทุน				
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	6,732,996	8,818	-	6,741,814
รวม	6,732,996	8,818	-	6,741,814
ค่าตัดจำหน่ายสะสม				
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

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2565	2564
ค่าตัดจำหน่าย	297,739	424,874

ราคาทุนของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยมซึ่งหักค่าตัดจำหน่ายสะสมทั้งจำนวนแล้วแต่ยังคงใช้งานอยู่ในงบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 5.15 ล้านบาท และ 4.67 ล้านบาท ตามลำดับ และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 5.13 ล้านบาท และ 4.65 ล้านบาท ตามลำดับ

15. สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี/ภาษีเงินได้นิติบุคคล

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกิดขึ้นระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	งบการเงินรวม รายการที่รับรู้ ในกำไรหรือ ขาดทุน	งบการเงินรวม รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเมื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	5,850,390	-	-	5,850,390
ค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์	145,346,507	(2,001,209)	-	143,345,298
หนี้สินตามสัญญาเช่า	306,369	(148,797)	-	157,572
ต้นทุนของสัญญา	(26,671,625)	12,787,930	-	(13,883,695)
กำไรจากการขายอาคารชุดภายใต้สัญญาเช่าเงินทุน	(691,229,795)	(440,122,594)	-	(1,131,352,389)
ผลขาดทุนจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้				
วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	23,233,262	-	22,621,910	45,855,172
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(163,887,494)	(51,140,800)	-	(215,028,294)
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	3,804,830	803,832	(901,109)	3,707,553
รวม	(703,247,556)	(479,821,638)	21,720,801	(1,161,348,393)

	(หน่วย : บาท)			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	งบการเงินรวม รายการที่รับรู้ ในกำไรหรือ ขาดทุน	งบการเงินรวม รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเมื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	5,850,390	-	-	5,850,390
ค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์	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)
กำไรจากการขายอาคารชุดภายใต้สัญญาเช่าเงินทุน	(380,441,780)	(310,788,015)	-	(691,229,795)
ผลขาดทุนจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้				
วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	43,125,172	-	(19,891,910)	23,233,262
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	(163,887,494)	(163,887,494)
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	7,537,314	(2,469,388)	(1,263,096)	3,804,830
รวม	(159,453,702)	(358,751,354)	(185,042,500)	(703,247,556)

	(หน่วย : บาท)			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	งบการเงินเฉพาะกิจการ รายการที่รับรู้ ในกำไรหรือ ขาดทุน	งบการเงินรวม รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเมื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	5,850,390	-	-	5,850,390
หนี้สินตามสัญญาเช่า	211,096	(53,524)	-	157,572
ผลขาดทุนจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้				
วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	23,233,262	-	22,621,910	45,855,172
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(163,887,494)	(51,140,800)	-	(215,028,294)
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	3,514,294	737,318	(836,279)	3,415,333
สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(131,078,452)	(50,457,006)	21,785,631	(159,749,827)

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่	รายการที่รับรู้ ในกำไรหรือ ขาดทุน	รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2563			31 ธันวาคม 2564
สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	5,850,390	-	-	5,850,390
หนี้สินตามสัญญาเช่า	(940,094)	1,151,190	-	211,096
ผลขาดทุนจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้				
วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	43,125,172	-	(19,891,910)	23,233,262
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	(163,887,494)	(163,887,494)
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	3,990,927	786,463	(1,263,096)	3,514,294
สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	52,026,395	1,937,653	(185,042,500)	(131,078,452)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้
(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2565	2564	2565	2564
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	6,333,481,460	5,333,773,719	1,781,673,718	1,498,521,621

อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทและบริษัทไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ เนื่องจากยังไม่เป็นไปตามเงื่อนไขการบันทึกของมาตรฐานการบัญชี

ทั้งนี้ ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ดังกล่าวจะทยอยสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ภายในปี 2566 – 2570

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ภาษีเงินได้ในปัจจุบัน	-	(1,945,975)	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับผลแตกต่างชั่วคราว	479,821,638	358,751,354	50,457,006	(1,937,653)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงในงบกำไรขาดทุนและ				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	479,821,638	356,805,379	50,457,006	(1,937,653)

ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย
(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม					
	2565			2564		
	ก่อนภาษี	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	สุทธิจาก ภาษี	ก่อนภาษี	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	สุทธิจาก ภาษี
ผล (กำไร) ขาดทุนจากการปรับมูลค่า						
จากเงินลงทุนในตราสารทุนที่						
กำหนดให้วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไร						
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(113,109,552)	22,621,910	(90,487,642)	99,459,552	(19,891,910)	79,567,642
ผลกำไรจากการตีราคาสินทรัพย์ใหม่	-	-	-	819,437,470	(163,887,494)	655,549,976
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจาก						
การแปลงค่างบการเงินต่างประเทศ	(78,856,160)	-	(78,856,160)	88,103,026	-	88,103,026
ผล (กำไร) ขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่						
ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	4,505,545	(901,109)	3,604,436	6,315,481	(1,263,096)	5,052,385
รวม	(187,460,167)	21,720,801	(165,739,366)	1,013,315,529	(185,042,500)	828,273,029

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	2565			2564		
	ก่อนภาษี	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	สุทธิจาก ภาษี	ก่อนภาษี	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	สุทธิจาก ภาษี
ผล (กำไร) ขาดทุนจากการปรับมูลค่า						
จากเงินลงทุนในตราสารทุนที่						
กำหนดให้วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไร						
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(113,109,552)	22,621,910	(90,487,642)	99,459,552	(19,891,910)	79,567,642
ผลกำไรจากการตีราคาสินทรัพย์ใหม่	-	-	-	819,437,470	(163,887,494)	655,549,976
ผล (กำไร) ขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่						
ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	4,181,393	(836,279)	3,345,114	6,315,481	(1,263,096)	5,052,385
รวม	(108,928,159)	21,785,631	(87,142,526)	925,212,503	(185,042,500)	740,170,003

รายการกระทบยอดจำนวนเงินระหว่างภาษีเงินได้กับผลคูณของกำไรสุทธิทางบัญชีกับอัตราภาษีที่ใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สามารถแสดงได้ดังนี้

	งบการเงินรวม			
	2565		2564	
	จำนวน	อัตราภาษี	จำนวน	อัตราภาษี
	บาท	ร้อยละ	บาท	ร้อยละ
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	865,313,509		(1,082,470,588)	
รายได้ภาษีเงินได้คำนวณในอัตรา ณ วันที่ในรายงาน	173,062,702	20.00	(216,494,118)	20.00
ผลกระทบจากรายการตัดบัญชีในการจัดทำงบการเงินรวม	(12,152,410)		548,014	
ผลกระทบทางภาษีของค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถนำมาหักภาษีได้	63,739,859		24,352,053	
ผลกระทบทางภาษีของรายได้ที่ได้รับยกเว้นทางภาษีและค่าใช้จ่ายที่หักได้เพิ่มขึ้น	(6,254,121)		(52,759,301)	
ผลกระทบของขาดทุนทางภาษีที่คาดว่าจะไม่ได้ใช้และผลประโยชน์ของ				
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้รับรู้ในงวดก่อนแต่นำมาใช้ลดค่าใช้จ่ายภาษี				
เงินได้ในงวดปัจจุบัน	261,425,608		601,158,731	
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุน				
เบ็ดเสร็จอื่น	479,821,638	55.45	356,805,379	32.96

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2565		2564	
	จำนวน	อัตราภาษี	จำนวน	อัตราภาษี
	บาท	ร้อยละ	บาท	ร้อยละ
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(47,421,588)		(364,266,776)	
รายได้ภาษีเงินได้คำนวณในอัตรา ณ วันที่ในรายงาน	(9,484,318)	20.00	(72,853,355)	20.00
ผลกระทบทางภาษีของค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถนำมาหักภาษีได้	2,835,108		928,875	
ผลกระทบทางภาษีของรายได้ที่ได้รับยกเว้นทางภาษี				
และค่าใช้จ่ายที่หักได้เพิ่มขึ้น	(53,904)		(1,147,157)	
ผลกระทบของขาดทุนทางภาษีที่คาดว่าจะไม่ได้ใช้และผลประโยชน์ของ				
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้รับรู้ในงวดก่อนแต่นำมาใช้ลดค่าใช้จ่ายภาษี				
เงินได้ในงวดปัจจุบัน	57,160,120		71,133,984	
รายได้ภาษีเงินได้ที่แสดงในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	50,457,006	106.40	(1,937,653)	(0.53)

กลุ่มบริษัทและบริษัทใช้อัตราภาษีเงินได้ร้อยละ 20 ในการคำนวณภาษีเงินได้และภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564

16. **เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น**

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
เจ้าหนี้การค้า				
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง (ดูหมายเหตุข้อ 19)	5,484,651,122	7,407,842,993	-	-
เจ้าหนี้การค้าในประเทศ	17,854,890	56,856,234	2,873,886	3,494,943
เจ้าหนี้การค้าต่างประเทศ	31,124,687	5,512,062	-	-
รวมเจ้าหนี้การค้า	5,533,630,699	7,470,211,289	2,873,886	3,494,943
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
เจ้าหนี้อื่นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน - เงินตรองรับ				
(ดูหมายเหตุข้อ 31.5)	-	-	2,429,554,507	1,783,512,323
เจ้าหนี้อื่น - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
(ดูหมายเหตุข้อ 31.5)	7,048,816	-	95,240	-
เจ้าหนี้อื่น - บริษัทอื่น	42,880,983	32,173,424	9,681,497	7,605,985
เจ้าหนี้ - นิติบุคคลอาคารชุด	155,463	155,463	155,463	155,463
เจ้าหนี้กรมสรรพากร	1,295,815	11,088	135,921	-
ภาษีขายที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	12,507,528	8,863,043	10,710,000	6,938,139
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	8,056,138	204,356,813	6,809,091	35,921,663
ต้นทุนโครงการค้างจ่าย	84,096,953	161,453,535	-	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	273,424,517	92,604,947	23,696,371	17,708,397
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	173,378,697	112,086,239	13,075,991	13,073,163
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ดูหมายเหตุข้อ 31.5)	-	-	174,904	174,904
เงินประกันผลงาน	466,994,904	512,265,672	6,496,500	7,322,613
รายได้รับล่วงหน้า	41,181,161	39,619,160	-	-
รายได้รับล่วงหน้า - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ดูหมายเหตุข้อ 31.5)	4,323,728	26,642,724	-	-
อื่น ๆ	81,500,746	68,853,424	5,842,899	3,423,710
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	6,730,476,148	8,729,296,821	2,509,302,270	1,879,331,303

17. **เงินกู้ยืมระยะสั้น**

เงินกู้ยืมระยะสั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	
	อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย	
	ต่อปี (ร้อยละ)	บาท	ต่อปี (ร้อยละ)	บาท
เงินกู้ยืมระยะสั้นสกุลเงินบาท	8.00 - 9.50	125,000,000	8.00 - 9.50	125,000,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นสกุลเงินปอนด์สเตอร์ลิง	7.00 - 10.80	529,784,276	7.00	9,082,950
		654,784,276		134,082,950
หัก ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า		(33,110,599)		(2,215,386)
รวม		621,673,677		131,867,564

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	
	อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย	
	ต่อปี (ร้อยละ)	บาท	ต่อปี (ร้อยละ)	บาท
เงินกู้ยืมระยะสั้นสกุลเงินบาท	8.00 - 9.50		8.00 - 9.50	
		125,000,000		125,000,000
หัก ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า		(2,158,657)		(2,215,386)
รวม		122,841,343		122,784,614

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 บริษัทได้จำนำเงินลงทุนในหุ้นสามัญบางส่วนจำนวน 53.60 ล้านบาท และ 104.8 ล้านบาท ตามลำดับ เพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะสั้นสกุลเงินบาท

เมื่อวันที่ 12 กันยายน 2565 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินในต่างประเทศ สองแห่งจำนวน 13.38 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นเงินทุนระยะสั้นสำหรับงานก่อสร้างของผู้เช่า (“Oxford International School Limited” ภายใต้กลุ่ม Nord Anglia Education Limited) ตามสัญญาเช่าและเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมที่มีอยู่ เงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 10.80 ต่อปี ซึ่ง ณ วันที่ทำสัญญา บริษัทได้ถูกหักดอกเบี้ยไว้ล่วงหน้าและทยอยรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้าเป็นต้นทุนทางการเงินตามระยะเวลาของเงินกู้ โดยกำหนดชำระคืนเงินต้นภายใน 9 เดือนนับแต่วันที่ทำสัญญา ซึ่งสอดคล้องกับการเริ่มต้นดำเนินการของโรงเรียน Oxford International Brighton ของผู้เช่า ในเดือนกันยายน 2566 เงินกู้ยืมดังกล่าวมีหลักประกันเป็นที่ดินและอาคารซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 18.60 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง หรือเทียบเท่ากับ 766.94 ล้านบาท (ดูหมายเหตุข้อ 12.1) หุ่นและสินทรัพย์ของบริษัทย่อย และบัญชีธนาคารแห่งหนึ่ง โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เงินกู้ยืมตามวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ยังไม่ได้เบิกใช้แสดงเป็นเงินฝากที่มีข้อจำกัดในการใช้ในงบแสดงฐานะการเงิน จำนวน 8.51 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง หรือเท่ากับ 350.73 ล้านบาท

18. **ตัวแลกเงิน**

ตัวแลกเงิน ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวมและ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2565	2564
ตัวแลกเงิน	250,000,000	330,000,000
หัก ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกตัวแลกเงินรอตัดจ่าย	(102,602)	(884,758)
หัก ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	(6,642,740)	(5,509,046)
รวมตัวแลกเงิน	243,254,658	323,606,196

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

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 บริษัทออกและเสนอขายตัวแลกเงินระยะสั้นให้แก่ักลงทุนในวงจำกัด โดยออกตัวแลกเงินชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีประกัน ดังนี้

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565				
วันที่ออกตัวแลกเงิน	มูลค่า	อัตราดอกเบี้ย	อายุคงเหลือ	วันครบกำหนด
	คงเหลือ	ต่อปี	(วัน)	ไถ่ถอน
	(บาท)	(ร้อยละ)		
11 สิงหาคม 2565 -	250,000,000	6.75 - 7.25	6 - 209	6 มกราคม 2566 -
1 พฤศจิกายน 2565				28 กรกฎาคม 2566

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564				
วันที่ออกตัวแลกเงิน	มูลค่า	อัตราดอกเบี้ย	อายุคงเหลือ	วันครบกำหนด
	คงเหลือ	ต่อปี	(วัน)	ไถ่ถอน
	(บาท)	(ร้อยละ)		
9 เมษายน 2564 -	330,000,000	6.50 - 7.25	4 - 238	4 มกราคม 2565 -
30 พฤศจิกายน 2564				26 สิงหาคม 2565

ในวันที่ยกตัวแลกเงิน บริษัทได้ถูกหักดอกเบี้ยไว้ล่วงหน้าและบริษัทได้ทยอยรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้าเป็นต้นทุนทางการเงินตามระยะเวลาของตัวแลกเงิน

19. **เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง**

เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวม	
	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2565	2564
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง	5,484,651,122	7,427,904,381
หัก ค่าใช้จ่ายทางตรงในการรับโอนสิทธิเรียกร้อง	-	(20,061,388)
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง	5,484,651,122	7,407,842,993
หัก ส่วนของเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี (ดูหมายเหตุข้อ 16)	(5,484,651,122)	(7,407,842,993)
รวม	-	-

เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2559 บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ("บริษัทย่อย") ("ผู้ว่าจ้าง") ได้ทำสัญญาก่อสร้างโครงการเจ้าพระยา เอสเตท กับบริษัท บีอีจี ไทย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ("ผู้รับเหมาโครงการ") ซึ่งตามสัญญาดังกล่าวผู้รับเหมาโครงการมีสิทธิในการโอนสิทธิเรียกร้องในหนี้ค่าก่อสร้างพร้อมดอกเบี้ยให้กับธนาคารในต่างประเทศแห่งหนึ่งที่ได้ให้การสนับสนุนทางการเงินในโครงการนี้ นอกจากนั้นตามสัญญาดังกล่าว บริษัทย่อยจะจ่ายชำระหนี้ให้แก่ผู้รับเหมาโครงการและ/หรือธนาคารในต่างประเทศแห่งหนึ่งตามคำสั่งของผู้รับเหมาโครงการทั้งจำนวนเมื่อครบกำหนดชำระในวันที่ 20 กันยายน 2563 บริษัทย่อยได้วางหลักประกันต่อผู้รับเหมาโครงการโดยมีรายละเอียดของหลักประกันดังนี้

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

เมื่อวันที่ 16 กันยายน 2563 เงินกู้จากธนาคารในต่างประเทศของบริษัทย่อยที่นำมาใช้ในการก่อสร้างโครงการเจ้าพระยา เอสเตท จำนวน 375 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือ 11,754.75 ล้านบาท ได้ถูกชำระคืนแล้วทั้งจำนวนก่อนวันครบกำหนด บริษัทย่อยและผู้รับเหมาโครงการซึ่งมีฐานะเป็นผู้ถือหุ้นส่วนน้อยในบริษัทย่อยและในฐานะของผู้รับเหมาหลักของโครงการระหว่างก่อสร้างซึ่งเป็นผู้ค้าประกันได้ตกลงร่วมกันเพื่อดำเนินการจ่ายชำระหนี้ และรับโอนสิทธิเรียกร้องในหนี้ค่าก่อสร้างคืนจากธนาคารซึ่งให้การสนับสนุนทางการเงินสำหรับค่าก่อสร้างก่อนวันครบกำหนดชำระหนี้ ทั้งนี้เงินกู้ยืมจำนวน 45.50 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ถูกชำระโดยเงินฝากธนาคารของบริษัทย่อยที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระเงินตามสัญญาก่อสร้างและเงินกู้ยืมส่วนที่เหลือจำนวน 329.50 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ถูกชำระโดยเงินทุนที่จัดหาโดยผู้รับเหมาโครงการ ส่งผลให้ ผู้รับจ้างกลับมาเป็นเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างภายใต้สัญญาก่อสร้างระหว่างบริษัทย่อยและผู้รับเหมาโครงการ โดยบริษัทย่อยและผู้รับจ้างได้บรรลุข้อตกลงในสัญญาการจ่ายชำระคืนหนี้โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญ ดังนี้

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

ในระหว่างปี 2565 บริษัทย่อยได้มีการชำระหนี้ค่าก่อสร้างและดอกเบี้ยแล้วบางส่วนจากกระแสเงินสดที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับส่วนงานธุรกิจโรงแรมของบริษัทย่อยดังกล่าว (ดูหมายเหตุข้อ 9) ทำให้ยอดคงเหลือเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างและดอกเบี้ยค้างจ่ายระหว่างบริษัทย่อยและผู้รับเหมาโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 5,484.65 ล้านบาท และ 155.55 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งตามข้อตกลงเกี่ยวกับการจ่ายชำระหนี้ หนี้ดังกล่าวมีกำหนดชำระภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2565 แต่เนื่องจากผู้รับเหมาโครงการไม่สามารถส่งมอบงานก่อสร้างโครงการเจ้าพระยา เอสเตทได้ภายในวันที่ครบกำหนดเมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2561 ส่งผลให้ผู้รับเหมาโครงการไม่สามารถปฏิบัติตามภาระที่ระบุไว้ในสัญญาก่อสร้าง ทั้งนี้ ตามความเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัท สัญญาก่อสร้างดังกล่าวมีลักษณะเป็นสัญญาต่างตอบแทน ดังนั้น บริษัทย่อยย่อมไม่ตกอยู่ในฐานะลูกหนี้ผิดนัดในสถานการณ์ข้างต้นที่บริษัทย่อยไม่ต้องรับผิดชอบ นอกจากนี้ บริษัทย่อยได้ทำการประเมินในเบื้องต้นและพบว่ามูลค่าความเสียหายที่เป็นผลจากความล่าช้าและความผิดอื่นในการผิดสัญญาก่อสร้างของผู้รับเหมาโครงการมีมูลค่าเกินกว่าจำนวนรวมของเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างและดอกเบี้ยค้างจ่ายดังกล่าว

เมื่อวันที่ 16 กันยายน 2565 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยมีมติอนุมัติให้บริษัทย่อยใช้สิทธิเรียกร้อง/ดำเนินการตามกฎหมาย/ดำเนินคดีกับผู้รับเหมาโครงการและ/หรือ บุคคลอื่นใดที่เกี่ยวข้องสำหรับการผิดสัญญาก่อสร้างและสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมถึงให้แต่งตั้งทนายความเพื่อสนับสนุนบริษัทย่อยในเรื่องดังกล่าว ปัจจุบันบริษัทย่อยได้แต่งตั้งทนายความแล้ว และอยู่ระหว่างการเตรียมข้อมูลเพื่อดำเนินการตามกฎหมาย/ดำเนินคดีกับผู้รับเหมาโครงการและ/หรือ บุคคลอื่นใดที่เกี่ยวข้องสำหรับการผิดสัญญา ก่อสร้างและสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 19 กันยายน 2565 ผู้รับเหมาโครงการซึ่งมีฐานะเป็นผู้ถือหุ้นส่วนน้อยในบริษัทย่อย ได้ยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อขอให้ศาลมีคำสั่งเพิกถอนมติการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นดังกล่าว โดยศาลได้นัดได้ส่วนคำร้องแล้ว เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2565 ซึ่งศาลกำหนดประเด็นคำร้องและกำหนดนัดสืบพยานในระหว่างวันที่ 16 - 18 สิงหาคม 2566 นอกจากนี้เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2566 บริษัทย่อยได้ส่งหนังสือเรียกร้องค่าเสียหายจากงานก่อสร้างล่าช้าให้กับผู้รับเหมาแล้ว

20. เงินกู้ยืมระยะยาว

เงินกู้ยืมระยะยาว ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวม	
	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2565	2564
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินต่างประเทศ	-	136,044,216
<u>หัก</u> ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	(136,044,216)
รวมเงินกู้ยืมระยะยาว	-	-

เมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2559 บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด ("บริษัทย่อย") ได้ทำสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินในต่างประเทศแห่งหนึ่งจำนวน 9 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง เงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ Base Rate บวกร้อยละ 3 ต่อปี กำหนดชำระคืนเงินต้นทั้งหมดในวันที่ 17 ตุลาคม 2564 โดยบริษัทย่อยได้จดจำนองที่ดินและอาคาร เพื่อเป็นหลักประกันค้ำประกันเงินกู้ยืมดังกล่าว (ดูหมายเหตุข้อ 12.1)

ต่อมาเมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2562 บริษัทย่อยได้ทำสัญญาเพิ่มเติมกับสถาบันการเงินในต่างประเทศดังกล่าว โดยได้ตกลงให้นำเงินฝากธนาคารจำนวน 1.75 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงิน และเมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2564 บริษัทย่อยได้ทำสัญญาเพิ่มเติมกับสถาบันการเงินในต่างประเทศดังกล่าว โดยได้ตกลงให้ขยายวันครบกำหนดชำระคืนเงินต้นเป็นภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เพื่อให้สอดคล้องกับข้อตกลงยกเลิกสัญญาเช่า (ดูหมายเหตุข้อ 12) ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทย่อยได้จ่ายชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมแล้วทั้งจำนวน โดยได้นำเงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน เงินค่าตอบแทนที่ได้รับจากการยกเลิกสัญญาเช่าและเงินกู้ยืมระยะสั้นบางส่วนมาชำระคืนหนี้เงินกู้ดังกล่าว หลักประกันทั้งหมดได้ถูกไถ่ถอนและนำไปเป็นหลักประกันสำหรับเงินกู้ยืมระยะสั้น (ดูหมายเหตุข้อ 17)

21. หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่า ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวม	
	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2565	2564
หนี้สินตามสัญญาเช่า	354,233,291	501,583,689
<u>หัก</u> ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(6,288,224)	(145,928,934)
รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า	347,945,067	355,654,755

การวิเคราะห์การครบกำหนดของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าโดยไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวม	
	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2565	2564
ภายใน 1 ปี	18,544,654	172,722,694
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	65,094,444	69,921,607
เกินกว่า 5 ปี	3,165,023,060	3,178,601,620
	3,248,662,158	3,421,245,921
<u>หัก</u> ดอกเบี้ยรอดัดบัญชี	(2,894,428,867)	(2,919,662,232)
รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า	354,233,291	501,583,689

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2565	2564
หนี้สินตามสัญญาเช่า	8,644,067	16,949,799
<u>หัก</u> ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(6,288,224)	(8,326,575)
รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า	2,355,843	8,623,224

การวิเคราะห์การครบกำหนดของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าโดยไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2565	2564
ภายใน 1 ปี	6,737,213	9,440,630
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	2,515,004	9,113,287
เกินกว่า 5 ปี	-	-
	9,252,217	18,553,917
<u>หัก</u> ดอกเบี้ยรอดัดบัญชี	(608,150)	(1,604,118)
รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า	8,644,067	16,949,799

22. **หุ้นกู้**
หุ้นกู้ ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)		
งบการเงินรวม		
	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2565	2564
หุ้นกู้ระยะสั้น	-	1,953,000,000
<u>หัก</u> ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย	-	(2,708,266)
รวมหุ้นกู้ระยะสั้น	-	1,950,291,734
หุ้นกู้ระยะยาว	3,281,320,000	1,529,700,000
<u>หัก</u> ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย	(13,164,628)	(8,412,151)
	3,268,155,372	1,521,287,849
<u>หัก</u> ส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(1,515,561,579)	(1,521,287,849)
รวมหุ้นกู้ระยะยาว	1,752,593,793	-

(หน่วย : บาท)		
งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2565	2564
หุ้นกู้ระยะสั้น	-	1,953,000,000
<u>หัก</u> ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย	-	(2,708,266)
รวมหุ้นกู้ระยะสั้น	-	1,950,291,734
หุ้นกู้ระยะยาว	3,301,320,000	1,549,700,000
<u>หัก</u> ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย	(13,164,628)	(8,412,151)
	3,288,155,372	1,541,287,849
<u>หัก</u> ส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(1,535,561,579)	(1,521,287,849)
รวมหุ้นกู้ระยะยาว	1,752,593,793	20,000,000

เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2560 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นมีมติให้บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้โดยมูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ถอน ณ ขณะใดขณะหนึ่ง กำหนดไว้ไม่เกิน 5,000 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2563 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติ วงเงินสำหรับการออกและเสนอขายหุ้นกู้เพิ่มเติมอีกจำนวน 2,000 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีวงเงินออกและเสนอขายหุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ถอน ณ ขณะใดขณะหนึ่ง ไม่เกิน 7,000 ล้านบาท โดยบริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้ ดังนี้

22.1 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 2561โดยหุ้นกู้ครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 25 มิถุนายน 2563 โดยบริษัทได้จัดจำนวนที่ดินบางส่วนซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 จำนวน 1,278.52 ล้านบาท และ1,022.82 ล้านบาท ตามลำดับ(ดูหมายเหตุข้อ 12) รวมทั้งส่วนควบและส่วนต่อเติมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะถูกสร้างในอนาคตเพื่อเป็นหลักประกัน โดยมีวงเงินจำนวน 1,000 ล้านบาท

นอกจากนั้นบริษัทได้จำนำเงินลงทุนในหุ้นสามัญบางส่วนเพื่อเป็นหลักประกัน ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 จำนวน 43.55 ล้านบาท และ 85.15 ล้านบาท ตามลำดับ ภายใต้เงื่อนไขที่บริษัทต้องดำรงมูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นประกันตามสัญญาหลักประกันต่อหนี้เงินต้นหุ้นกู้ในอัตราส่วนไม่น้อยกว่า 1.20 เท่า โดยทำการคำนวณอัตราส่วนดังกล่าว ณ วันที่ออกหุ้นกู้ ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 บริษัทสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ต้องดำรงอัตราส่วนดังกล่าวได้

เมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2563 บริษัทได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นกู้ให้ขยายระยะเวลาครบกำหนดชำระคืนออกไปอีก 1 ปี โดยหุ้นกู้ครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 25 มิถุนายน 2564 และอนุมัติให้เปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้เป็นร้อยละ 7.50 ต่อปี รวมทั้งอนุมัติให้คืนเงินต้นก่อนวันครบกำหนดชำระจำนวน 200 ล้านบาท โดยกำหนดชำระคืนเงินต้นบางส่วนในวันที่ 25 มิถุนายน 2563 จำนวน 100 ล้านบาท และวันที่ 25 ธันวาคม 2563 จำนวน 100 ล้านบาท

ต่อมาเมื่อวันที่ 8 มิถุนายน 2564 บริษัทได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้ให้ขยายระยะเวลาครบกำหนดชำระคืนออกไปอีก 1 ปี โดยหุ้นกู้ครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 25 มิถุนายน 2565 และเมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2565 บริษัทได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้ให้ขยายระยะเวลาครบกำหนดชำระคืนออกไปอีก 1 ปี โดยหุ้นกู้ครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 25 มิถุนายน 2566

ในระหว่างปี 2565 บริษัทได้ซื้อคืนหุ้นกู้จากตลาดรองบางส่วนจำนวน 6.08 ล้านบาท ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 บริษัทมียอดคงค้างของหุ้นกู้อย่างง่่าวจำนวน 793.92 ล้านบาท และ 800 ล้านบาท ตามลำดับ

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

ในระหว่างปี 2564 บริษัทได้ซื้อคืนหุ้นกู้จากตลาดรองบางส่วนจำนวน 53.20 ล้านบาท ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 บริษัทมียอดคงค้างของหุ้นกู้อย่างง่่าวจำนวน 436.80 ล้านบาท

22.3 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 รวมทั้งอนุมัติเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้เป็นร้อยละ 7.50 ต่อปี ในระหว่างปี 2564 บริษัทได้ซื้อคืนหุ้นกู้จากตลาดรองบางส่วนจำนวน 220.50 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2565 บริษัทได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้ให้ขยายระยะเวลาครบกำหนดชำระคืนออกไปอีก 1 ปี โดยหุ้นกู้ครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 6 กันยายน 2566 ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 บริษัทมียอดคงค้างของหุ้นกู้ดังกล่าวจำนวน 292.90 ล้านบาท

22.4 เมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2563 บริษัทออกจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 1 ปี จำนวน 2,000 ล้านบาท ให้แก่นักลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ โดยเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกันและมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งบริษัทมีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.00 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน กำหนดจ่ายดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 23 มิถุนายน 2563 โดยหุ้นกู้ครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 23 มีนาคม 2564 ภายใต้เงื่อนไขที่บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายหักออกด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 5.5 : 1 ณ วันสิ้นงวดปีบัญชีของแต่ละปี ตลอดจนอายุของหุ้นกู้ โดยบริษัทได้จัดจำนวนที่ดินบางส่วนซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 จำนวน 1,984.58 ล้านบาท รวมทั้งส่วนควบและส่วนต่อเติมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะถูกสร้างในอนาคตเพื่อเป็นหลักประกัน โดยมีวงเงินจำนวนจำนวน 2,000 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2564 บริษัทได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นกู้ให้ขยายระยะเวลาครบกำหนดชำระคืนออกไปอีก 1 ปี โดยหุ้นกู้ครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 23 มีนาคม 2565 และอนุมัติให้เปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้เป็นร้อยละ 7.50 ต่อปี

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

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

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

22.5 เมื่อวันที่ 20 สิงหาคม 2564 บริษัทออกจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 2 ปี จำนวน 20 ล้านบาท ให้แก่บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (ดูหมายเหตุข้อ 31.5) โดยเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันและไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งบริษัทมีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.60 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุก 6 เดือน กำหนดจ่ายดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2565 โดยหุ้นกู้ครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 20 สิงหาคม 2566 ภายใต้เงื่อนไขที่บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายหักออกด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 5.5 : 1 ณ วันสิ้นงวดปีบัญชีของแต่ละปี ตลอดจนอายุของหุ้นกู้ ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 บริษัทยังสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ต้องดำรงอัตราส่วนดังกล่าวได้

23. **ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน**

บริษัทมีโครงการผลประโยชน์ของพนักงานหลังจากออกจากงานตามพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน ซึ่งจัดเป็นโครงการผลประโยชน์เพื่อวัตถุประสงค์ดังกล่าว

ค่าใช้จ่ายที่บันทึกในกำไรขาดทุนตามโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ
	2565	2564	2565 2564
ต้นทุนบริการในอดีต (โอนกลับ)	-	(17,625,345)	- -
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	3,538,588	4,930,104	3,239,412 3,604,443
ต้นทุนดอกเบี้ย	480,570	348,304	447,178 327,874
รวม	4,019,158	(12,346,937)	3,686,590 3,932,317

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ มีดังนี้

(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
ยอดยกมาของประมาณการหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้	19,024,147	37,686,565	17,571,468 19,954,632
ต้นทุนบริการในอดีต (โอนกลับ)	-	(17,625,345)	- -
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	3,538,588	4,930,104	3,239,412 3,604,443
ต้นทุนดอกเบี้ย	480,570	348,304	447,178 327,874
	23,043,305	25,339,628	21,258,058 23,886,949
ผลกำไรจากการวัดมูลค่าใหม่			
ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้			
ที่รับรู้เป็นรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น			
- จากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน	(1,646,152)	(3,031,733)	(1,474,016) (3,031,733)
- จากการปรับปรุงประสิทธิภาพ	(2,859,392)	(3,283,748)	(2,707,377) (3,283,748)
ยอดยกไปของประมาณการหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้	18,537,761	19,024,147	17,076,665 17,571,468

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้ในการคำนวณประมาณการหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2565	2564	2565	2564
	ร้อยละต่อปี	ร้อยละต่อปี	ร้อยละต่อปี	ร้อยละต่อปี
ข้อสมมติทางการเงิน				
อัตราคิดลด	2.87 - 3.45	1.81 - 2.85	3.45	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 วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานในขณะข้อสมมติอื่นคงที่

	(หน่วย : บาท)			
	ผลกระทบต่อมูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สิน			
	ผลประโยชน์พนักงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2565	2564	2565	2564
อัตราคิดลด - เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	(2,390,193)	(2,477,372)	(2,186,301)	(2,440,498)
อัตราคิดลด - ลดลงร้อยละ 1	2,856,005	3,004,448	2,609,938	2,959,350
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน - เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	2,750,466	2,852,839	2,494,030	2,809,913
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน - ลดลงร้อยละ 1	(2,353,341)	(2,411,047)	(2,138,071)	(2,375,113)
อัตราการลาออกของพนักงาน - เพิ่มขึ้นร้อยละ 20	(2,316,724)	(2,614,088)	(2,157,546)	(2,586,632)
อัตราการลาออกของพนักงาน - ลดลงร้อยละ 20	2,760,430	3,219,469	2,570,368	3,187,918
อัตรามรณะ - เพิ่มขึ้นร้อยละ 20	(254,635)	(258,098)	(234,695)	(253,796)
อัตรามรณะ - ลดลงร้อยละ 20	328,959	262,750	238,685	258,360

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นอาจไม่ได้แสดงถึงการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจริงในประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน เนื่องจากการยากที่การเปลี่ยนแปลงข้อสมมติต่างๆ จะเกิดขึ้นแยกต่างหากจากข้อสมมติอื่นซึ่งอาจมีความสัมพันธ์กัน

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

การวิเคราะห์การครบกำหนดของการจ่ายชำระผลประโยชน์ของประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์ของพนักงานหลังจากออกจากงานโดยไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ภายใน 1 ปี	1,915,000	1,881,000	1,915,000	1,881,000
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	540,326	642,294	540,326	642,294
เกินกว่า 5 ปี	27,880,441	25,670,627	26,049,700	25,295,292
รวม	30,335,767	28,193,921	28,505,026	27,818,586

24. **ทุนเรือนหุ้น**

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	จำนวนหุ้น	มูลค่าต่อหุ้น	ทุนจดทะเบียน	วันที่จดทะเบียนกับ กระทรวงพาณิชย์
	(หุ้น)	(บาท)	(บาท)	(วันที่)
<u>หุ้นสามัญจดทะเบียน</u>				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	13,263,993,608	1.00	13,263,993,608	
ลดทุน ⁽¹⁾	(3,305,000,000)	1.00	(3,305,000,000)	19 มกราคม 2564
ลดทุน ⁽²⁾	-	-	(3,884,007,507)	29 มีนาคม 2564
เพิ่มทุน ⁽³⁾	4,958,225,590	0.61	3,024,517,610	30 มีนาคม 2564
ลดทุน ⁽⁴⁾	(3,305,000,000)	0.61	(2,016,050,000)	6 พฤษภาคม 2564
เพิ่มทุน ⁽⁴⁾	826,000,000	0.61	503,860,000	7 พฤษภาคม 2564
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	12,438,219,198	0.61	7,587,313,711	
ลดทุน ⁽⁵⁾	(2,478,933,520)	0.61	(1,512,149,447)	28 เมษายน 2565
เพิ่มทุน ⁽⁶⁾	826,000,000	0.61	503,860,000	29 เมษายน 2565
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	10,785,285,678	0.61	6,579,024,264	

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	จำนวนหุ้น	มูลค่าต่อหุ้น	ทุนชำระแล้ว	ส่วนเกิน(ต่ำ)มูลค่า หุ้นสามัญ
	(หุ้น)	(บาท)	(บาท)	
<u>หุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้ว</u>				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	8,266,127,954	1.00	8,266,127,954	(1,559,517,810)
ลดทุน ⁽²⁾	-	-	(3,223,789,902)	1,559,517,810
เพิ่มทุนจากการใช้สิทธิตาม				
ใบสำคัญแสดงสิทธิ CGD-W4	563	0.61	343	1,205
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	8,266,128,517	0.61	5,042,338,395	1,205
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	8,266,128,517	0.61	5,042,338,395	1,205

⁽¹⁾ เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2564 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นได้อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท โดยการตัดหุ้นที่ยังไม่ได้จำหน่ายซึ่งเป็นหุ้นที่จัดสรรไว้เพื่อออกเสนอขายตามการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)

⁽²⁾ เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2564 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นได้อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท ด้วยการลดมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้น เพื่อหักลบส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นส่งผลให้ทุนชำระแล้วของบริษัทลดลง 3,223,789,902 บาท เพื่อหักลบส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นจำนวน 1,559,517,810 บาท และเพื่อชดเชยผลขาดทุนสะสมของบริษัทจำนวน 1,664,272,092 บาท ตามลำดับ

⁽³⁾ อนุมัติโดยมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2564

⁽⁴⁾ อนุมัติโดยมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2564

⁽⁵⁾ เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2565 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นได้อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทโดยการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่ยังไม่ได้ออกจำหน่าย (ยกเว้นหุ้นสามัญที่สำรองไว้ เพื่อรองรับ (1) การใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทตามใบสำคัญแสดงสิทธิ CGD-W5 จำนวน 1,653,157,161 หุ้น และ (2) CGD-ESOP จำนวน 40,000,000 หุ้น)

⁽⁶⁾ เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2565 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นได้อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท และจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัดตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)

25. **ใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ**

25.1 ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2564 ได้มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 5 (“CGD-W5”) โดยเมื่อวันที่ 23 เมษายน 2564 บริษัทได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ CGD-W5 ที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่คิดมูลค่าในอัตรา 5 หุ้นเดิมต่อ 1 หน่วยของใบสำคัญแสดงสิทธิ ซึ่งใบสำคัญแสดงสิทธิจดทะเบียนชนิดระบุชื่อและสามารถโอนให้บุคคลอื่นได้โดยไม่มีราคาเสนอขาย อัตราการใช้สิทธิสำหรับซื้อหุ้นสามัญคือ 1 หน่วยสามารถซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น และรายการใช้สิทธิมีรายละเอียดดังนี้

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

* ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิได้ในวันทำการสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและธันวาคมของแต่ละปีปฏิทินตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมดยังไม่ได้มีการใช้สิทธิ

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

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

* ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิได้ในวันทำการสุดท้ายของทุกเดือนที่ 6 หลังจากวัน到期ใบสำคัญแสดงสิทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมดยังไม่ได้มีการใช้สิทธิ

26. **ทุนสำรองตามกฎหมาย**

ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด บริษัทต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปี หักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทุกคราวที่จ่ายเงินปันผลบริษัทย่อยต้องจัดสรรเงินไว้เป็นทุนสำรองอย่างน้อยร้อยละ 5 ของจำนวนผลกำไร ซึ่งได้รับจากกิจการของบริษัทย่อยจนกว่าทุนสำรองนั้นจะมีจำนวนถึงร้อยละ 10 ของทุนของบริษัทย่อย ทุนสำรองนี้จะนำมาจัดสรรเงินปันผลไม่ได้จนกว่าจะเลิกกิจการ

27. องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น

องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น ประกอบด้วย

27.1 ผลกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

(หน่วย : บาท)		
งบการเงินรวมและ		
งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
ยอดคงเหลือต้นปี	(92,933,049)	(172,500,691)
ผลกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่า		
ยุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(113,109,552)	99,459,552
ภาษีเงินได้เกี่ยวกับขาดทุนจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วย		
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	22,621,910	(19,891,910)
ยอดคงเหลือปลายปี	(183,420,691)	(92,933,049)

ผลกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น แสดงผลสะสมของกำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ผลสะสมกำไรหรือขาดทุนจะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่เป็นกำไรหรือขาดทุนเมื่อตัดจำหน่ายเงินลงทุนในตราสารทุน รายการดังกล่าวจะโอนไปกำไรสะสมแทน

27.2 ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงินต่างประเทศ

(หน่วย : บาท)		
งบการเงินรวม		
	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2565	2564
ยอดคงเหลือต้นปี	(80,975,507)	(169,078,533)
(เพิ่มขึ้น) ลดลงระหว่างปี	(78,856,160)	88,103,026
ยอดคงเหลือปลายปี	(159,831,667)	(80,975,507)

ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงินต่างประเทศให้เป็นสกุลเงินบาทได้รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และผลสะสมแสดงแยกเป็นรายการต่างหากในส่วนของผู้ถือหุ้นภายใต้องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น

28. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

ข้อมูลเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามลักษณะสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ที่สำคัญดังนี้

(หน่วย : บาท)				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนพัฒนาที่ดิน	2,946,655,493	198,894,337	(10,985,261)	(2,791,470)
จ่ายค่างานก่อสร้าง	425,312,588	1,409,332,878	10,985,261	2,791,470
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	177,454,645	139,572,584	115,729,315	129,715,633
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	20,097,724	24,058,893	11,785,289	13,325,963
ค่าที่ปรึกษาและค่าบริการทางวิชาชีพ	49,962,589	28,200,731	8,903,887	10,587,744
ค่าธรรมเนียมการเป็นบริษัท				
จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	3,404,024	5,280,420	3,404,024	5,280,420
ค่าเช่า ค่าบริการและค่าสาธารณูปโภค	160,130,226	59,608,462	5,502,020	5,787,907
ค่านายหน้าในการขาย	264,285,770	84,035,338	-	-
ค่าธรรมเนียมการใช้สิทธิ	145,417,056	79,471,763	21,166	-
ค่าโฆษณาและประชาสัมพันธ์	8,261,042	5,173,568	200,843	116,183

(หน่วย : บาท)				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา	2,191,105	1,095,177	56,507	145,750
ค่าเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม	15,880,585	26,740,368	348,274	2,891,125
ค่าปรับและค่าความเสียหาย	128,713,272	83,539,604	182,729	-
ค่าเบี้ยประกันภัยสินทรัพย์	7,197,100	8,170,536	87,043	86,799
ค่าภาษีอากรและค่าธรรมเนียมอื่น	6,216,093	2,402,261	796,160	1,152,464
ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร	50,726,216	39,240,988	50,726,216	39,240,988
ค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งบัญชีทุนสำรอง	176,438,356	-	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย				
(ดูหมายเหตุข้อ 31.1)	-	-	10,237,094	-

29. ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

29.1 ค่าตอบแทนกรรมการนี้เป็นผลประโยชน์ที่จ่ายให้แก่กรรมการของบริษัทตามมาตรา 90 ของพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด โดยไม่รวมเงินเดือนและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องที่จ่ายให้กับกรรมการซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารของบริษัทด้วย

29.2 ค่าตอบแทนผู้บริหารนี้เป็นค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน ได้แก่ เงินเดือน โบนัส และกองทุนสำรองเลี้ยงชีพที่จ่ายให้แก่ผู้บริหารของบริษัท ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 24 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

(หน่วย : บาท)		
	งบการเงินรวมและ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564
ค่าตอบแทนกรรมการ	5,225,000	5,050,000
ค่าตอบแทนผู้บริหารที่สำคัญ		
ผลประโยชน์ระยะสั้น	44,325,005	33,170,345
ผลประโยชน์หลังออกจางาน	1,176,211	1,020,643
รวม	50,726,216	39,240,988

30. **กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น**

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน คำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญด้วยจำนวนหุ้นถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ถือโดยบุคคลภายนอกที่ออกในระหว่างปี ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2565	2564	2565	2564
กำไร (ขาดทุน) สุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่				
จากการดำเนินงานต่อเนื่อง (บาท)	233,040,704	(630,253,957)	(97,878,594)	(362,329,123)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่				
จากการดำเนินงานต่อเนื่องและการดำเนินงานที่ยกเลิก (บาท)	229,946,791	(1,057,247,019)	(97,878,594)	(362,329,123)
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	8,266,128,517	8,266,128,236	8,266,128,517	8,266,128,236
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานจากการดำเนินงานต่อเนื่อง (บาท)	0.028	(0.076)	(0.012)	(0.044)
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานจากการดำเนินงานต่อเนื่องและการดำเนินงานที่ยกเลิก (บาท)	0.028	(0.128)	(0.012)	(0.044)

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลด

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 คำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญด้วยผลรวมของจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกจำหน่ายแล้วในระหว่างปี บวกด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกเพื่อแปลงสภาพหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญโดยมิได้รับสิ่งตอบแทนใดๆ ทั้งสิ้น ภายใต้ข้อสมมติว่าผู้ถือหุ้นจะแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดเป็นหุ้นสามัญ เมื่อราคาตามสิทธิต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญอย่างไรก็ตาม มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ต่ำกว่าราคาตามสิทธิเป็นเหตุให้บริษัทไม่นำผลของหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดมารวมคำนวณเพื่อหากำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลด

31. **รายการบัญชีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัทและบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกลุ่มบริษัทและบริษัท หรือถูกควบคุมโดยกลุ่มบริษัทและบริษัทไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกลุ่มบริษัทและบริษัท

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับกลุ่มบริษัทและบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของกลุ่มบริษัทและบริษัท ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทและบริษัท ตลอดทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่บุคคลดังกล่าวมีอำนาจควบคุมหรือมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่มีรายการระหว่างกันที่สำคัญกับกลุ่มบริษัทและ/หรือบริษัท มีดังต่อไปนี้

บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด

บริษัท บีซีโอจี คันทรี กรุ๊ป เอ็นจิเนียริง จำกัด

บริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์ทเนอร์ จำกัด

บริษัท ลีดดิ้ง สตูล พาร์ทเนอร์ชิพ จำกัด

บริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเดนซ์ จำกัด

บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด

บริษัทหลักทรัพย์ พาย จำกัด (มหาชน)(ชื่อเดิม "บริษัทหลักทรัพย์ คันทรี กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)")

บริษัท คันทรี กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)

บริษัท เบาต์ แอนด์ บียอนด์ จำกัด (มหาชน)

บริษัท เอ็มเอฟ โฮลดิ้งส์ จำกัด

บริษัททอเดอร์ฟรอนท์ โฮเต็ล จำกัด

บริษัท เออร์เบิน รีสอร์ทไฮเต็ล จำกัด

31.1 **เงินลงทุนในบริษัทย่อย**

ชื่อบริษัท	งบการเงินเฉพาะกิจการ												(หน่วย : บาท)
	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ				งบการเงินรวม				
	งบกำไรขาดทุนสุทธิ		(ต่อหน้า)		งบกำไรขาดทุนสุทธิ		(ต่อหน้า)		งบกำไรขาดทุนสุทธิ		(ต่อหน้า)		
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	
บริษัทแม่													
บริษัท แคมมัล กรุ๊ป โฮลดิ้ง จำกัด	210,000,000	210,000,000	70.00	70.00	3,928,994,366	3,928,994,366	-	-	3,928,994,366	3,928,994,366	-	-	
บริษัท บีอีซี ดีเวลอปเมนท์ จำกัด	1,000,000	1,000,000	99.99	99.99	999,970	999,970	-	-	999,970	999,970	-	-	
บริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์ทเนอร์ จำกัด	547,579,834	547,579,834	100.00	100.00	547,579,834	547,579,834	(10,237,094)	-	537,342,740	547,579,834	-	-	
บริษัท ลีดดิ้ง สตูล พาร์ทเนอร์ชิพ จำกัด	225,641,944	225,641,944	96.45	96.45	217,662,851	217,662,851	-	-	217,662,851	217,662,851	-	-	
รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย					4,685,237,021	4,685,237,021	(10,237,094)	-	4,684,999,927	4,685,237,021	-	-	

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

31.2 **เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน**

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

	ลักษณะความสัมพันธ์	งบการเงินเฉพาะกิจการ				นโยบายการคิดต้นทุนเงินให้กู้ยืมระหว่างกัน
		ยอดต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	
บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด	บริษัทย่อย	1,475,000,000	-	(43,179,412)	1,431,820,588	ร้อยละ 9.25 ต่อปี
บริษัท บีซีโอจี คันทรี กรุ๊ป เอ็นจิเนียริง จำกัด	บริษัทย่อย	67,200,000	72,800,000	-	140,000,000	ร้อยละ 7.00 ต่อปี
บริษัท ลีดดิ้ง สตูล พาร์ทเนอร์ชิพ จำกัด	บริษัทย่อย	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	

- (1) เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2557 บริษัทได้ทำสัญญาให้กู้ยืมเงินกับบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ในวงเงิน 800 ล้านบาท โดยมีระยะเวลาในการเบิกเงินกู้ยืมภายใน 18 เดือนนับจากวันที่ลงนามในสัญญากู้ยืมเงิน โดยบริษัทสามารถเรียกชำระเงินคืนได้โดยการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนล่วงหน้า 15 วัน เงินกู้ยืมดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันและคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 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 เงินกู้ยืมดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันและคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 9.25 ต่อปี และกำหนดชำระคืนภายใน 3 เดือน โดยบริษัทย่อยสามารถขอขยายระยะเวลาในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยได้ แต่ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับการตัดสินใจของบริษัทเพียงฝ่ายเดียว

ต่อมาเมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2562 บริษัทได้ทำสัญญาให้กู้ยืมเงินกับบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด (“บริษัท ย่อย”) เพิ่มเติมในวงเงิน 500 ล้านบาทโดยมีระยะเวลาในการเบิกเงินกู้ยืมภายในวันที่ 12 พฤศจิกายน 2563 เงิน กู้ยืมดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันและคิดดอกเบี้ยในอัตรา ร้อยละ 9.25 ต่อปี และกำหนดชำระคืนภายใน 3 เดือน โดยบริษัทย่อยสามารถขอขยายระยะเวลาในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยได้ แต่ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับการตัดสินใจ ของบริษัทเพียงฝ่ายเดียว โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 บริษัทย่อยขอเบิกเงินกู้ยืมจากวงเงินดังกล่าว แล้วจำนวน 375 ล้านบาท คงเหลือวงเงินที่ยังไม่เบิกอีกจำนวน 125 ล้านบาท

- (2) เมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2563 บริษัทได้ทำสัญญาให้กู้ยืมเงินกับบริษัท บีซีอีจี คันทรี กรุป เอ็นจิเนียริง จำกัด (“บริษัท ย่อย”) ในวงเงิน 50 ล้านบาทโดยมีระยะเวลาในการเบิกเงินกู้ยืมภายในวันที่ 22 ตุลาคม 2564 เงินกู้ยืมดังกล่าวไม่มี หลักทรัพย์ค้ำประกันและคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7 ต่อปี และกำหนดชำระคืนภายใน 3 เดือน โดยบริษัทย่อย สามารถขอขยายระยะเวลาในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยได้ แต่ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับการตัดสินใจของบริษัทเพียงฝ่าย เดียว โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทย่อยเบิกเงินกู้ยืมจากวงเงินดังกล่าวแล้วทั้งจำนวน

ต่อมาเมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2563 บริษัทได้ทำสัญญาให้กู้ยืมเงินกับบริษัท บีซีอีจี คันทรี กรุป เอ็นจิเนียริง จำกัด (“บริษัทย่อย”) เพิ่มเติมในวงเงิน 200 ล้านบาทโดยมีระยะเวลาในการเบิกเงินกู้ยืมภายในวันที่ 27 พฤศจิกายน 2564 เงิน กู้ยืมดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันและ คิดดอกเบี้ยในอัตรา ร้อยละ 7.00 ต่อปี และกำหนดชำระคืนภายใน 3 เดือน โดยบริษัทย่อยสามารถขอขยายระยะเวลาในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยได้ แต่ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับการตัดสินใจของ บริษัทเพียงฝ่ายเดียว

และบริษัทได้ทำสัญญาแก้ไขสัญญาเงินกู้ยืมฉบับลงวันที่ 27 พฤศจิกายน 2563 โดยขยายระยะเวลาในการเบิกเงินกู้ยืม กับบริษัทย่อยในวงเงิน 200 ล้านบาท ออกไปจนถึงวันที่ 27 พฤศจิกายน 2566 โดยเงื่อนไขอื่นๆ ของสัญญาเงินกู้ ดังกล่าวยังคงเหมือนเดิม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทย่อยเบิกเงินกู้ยืมจากวงเงินดังกล่าวแล้วจำนวน 160 ล้าน บาท คงเหลือวงเงินที่ยังไม่เบิกอีกจำนวน 40 ล้านบาท

- (3) เมื่อวันที่ 23 กันยายน 2559 บริษัทได้ทำสัญญาให้กู้ยืมเงินกับบริษัท ลิตดิง் สคูล พาร์ทเนอร์ชิพ จำกัด (“บริษัท ย่อย”) ในวงเงิน 10.55 ล้านบาทโดยมีระยะเวลาในการเบิกเงินกู้ยืมภายในวันที่ 30 กันยายน 2559 เงิน กู้ยืมดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันและคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.00 ต่อปี กำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม และในวันเดียวกันบริษัทย่อยดังกล่าวได้เบิกเงินกู้จำนวน 10.55 ล้านบาทโดยมีระยะเวลาชำระคืนหรือเทียบเท่ากับ 472.82 ล้านบาท โดยในวันดังกล่าวบริษัทได้ทำสัญญาให้บริษัทย่อยดังกล่าวแปลงหนี้เงินกู้ยืมเป็นทุนจำนวน 217.66 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวเพิ่มขึ้นด้วยจำนวนเดียวกัน

31.3 เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

	ลักษณะ ความสัมพันธ์	งบการเงินรวม				
		ยอดต้นปี	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ	นโยบายการคิด
		ณ วันที่ 1 มกราคม 2565			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ต้นทุน เงินให้กู้ยืม ระหว่างกัน
บริษัท วอเตอร์ฟร้อนท์						
ไฮเต็ล จำกัด	มีการรวมการร่วมกัน	290,000,000	-	-	290,000,000	ร้อยละ 5.50 ต่อปี
บริษัท เออร์เบิน รีสอร์ท						
ไฮเต็ล จำกัด	มีการรวมการร่วมกัน	1,710,000,000	-	-	1,710,000,000	ร้อยละ 5.50 ต่อปี
รวม		2,000,000,000	-	-	2,000,000,000	

	ลักษณะ ความสัมพันธ์	ยอดต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	เพิ่มขึ้น	งบการเงินรวม		
				ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	นโยบายการคิด ต้นทุน เงินให้กู้ยืม ระหว่างกัน
บริษัท วอเตอร์ฟร้อนท์						
ไฮเต็ล จำกัด	มีการรวมการร่วมกัน	-	290,000,000	-	290,000,000	ร้อยละ 5.50 ต่อปี
บริษัท เออร์เบิน รีสอร์ท						
ไฮเต็ล จำกัด	มีการรวมการร่วมกัน	-	1,710,000,000	-	1,710,000,000	ร้อยละ 5.50 ต่อปี
รวม		-	2,000,000,000	-	2,000,000,000	

เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2564 บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด (ผู้ให้กู้) ได้ทำสัญญาให้กู้ยืมเงินแก่บริษัท วอเตอร์ฟ ร้อนท์ไฮเต็ล จำกัด และบริษัท เออร์เบิน รีสอร์ท ไฮเต็ล จำกัด (ผู้กู้) จำนวน 290 ล้านบาท และ 1,710 ล้านบาท ตามลำดับ เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดย บริษัท เบาต์ แอนด์ บียอนด์ จำกัด (มหาชน) คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อย ละ 5.50 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนในวันที่ 26 สิงหาคม 2569 โดยผู้กู้สามารถขอขยายระยะเวลาในการชำระคืนเงิน ต้นและดอกเบี้ยได้ แต่ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับการตัดสินใจของผู้ให้กู้เพียงฝ่ายเดียว

31.4 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

	ลักษณะ ความสัมพันธ์	ยอดต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	เพิ่มขึ้น	งบการเงินเฉพาะกิจการ			(หน่วย : บาท)
				ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	นโยบายการคิด ต้นทุนเงินกู้ยืม ระหว่างกัน	
บริษัท ซีจีดี ดิจิตอล							
พาร์ทเนอร์ จำกัด	บริษัทย่อย	479,685,140	-	(36,319,806)	443,365,334	-	
รวม		479,685,140	-	(36,319,806)	443,365,334		

	ลักษณะ ความสัมพันธ์	ยอดต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	เพิ่มขึ้น	งบการเงินเฉพาะกิจการ			นโยบายการคิด ต้นทุนเงินกู้ยืม ระหว่างกัน
				ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564		
บริษัท เจ้าพระยา เอสเตต							
เรสซิเดนซ์ จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	35,000,000	-	(35,000,000)	-	ร้อยละ 7.00 ต่อปี	
บริษัท ซีจีดี ดิจิตอล							
พาร์ทเนอร์ จำกัด	บริษัทย่อย	432,588,815	47,096,325	-	479,685,140	-	
รวม		467,588,815	47,096,325	(35,000,000)	479,685,140		

- (1) เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2559 บริษัทได้ทำสัญญากู้ยืมเงินกับบริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์ทเนอร์ จำกัด จำนวน 15 ล้านบาทโดยมีระยะเวลาในการเบิกเงินกู้ยืมภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2559 เงินกู้ยืมดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และไม่คิดดอกเบี้ยระหว่างกัน กำหนด ชำระคืนเมื่อทวงถาม ต่อมาเมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2559 บริษัทได้ชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าว จำนวน 4.81 ล้าน ปอนด์สเตอร์ลิง โดยสุทธิด้วยเงินปันผลรับที่ประกาศจ่ายจากบริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์ทเนอร์ จำกัด แทนการจ่าย ชำระเป็นเงินสด

ต่อมาเมื่อวันที่ 22 มิถุนายน 2560 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมกับบริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์ทเนอร์ จำกัด เพิ่มเติม จำนวน 0.38 ล้านบาทโดยมีระยะเวลาในการเบิกเงินกู้ยืมภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2560 เงินกู้ยืมดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และไม่คิดดอกเบี้ยระหว่าง กัน กำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

(2) เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทได้ทำสัญญากู้ยืมเงินกับบริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเดนซ์ จำกัด ("บริษัท ย่อย") ในวงเงิน 35 ล้านบาทโดยมีระยะเวลาในการเบิกเงินกู้ยืมภายในวันที่ 30 กันยายน 2563 เงินกู้ดังกล่าว ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันและคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.00 ต่อปี และกำหนดชำระคืนภายใน 3 เดือน โดยบริษัท สามารถขอขยายระยะเวลาในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยได้ แต่ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับการตัดสินใจของบริษัทย่อยเพียง ฝ่ายเดียว

31.5 ยอดคงเหลืออื่น ๆ และรายการค้ากับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้และค่าใช้จ่าย ส่วนหนึ่งของกลุ่มบริษัทและบริษัทเกิดจากรายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน บุคคลหรือกิจการเหล่านี้เกี่ยวข้องกันโดยการมีกรรมกรร่วมกันและการถือหุ้นทั้งทางตรงหรือทางอ้อม นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการแต่ละประเภทมีดังนี้

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
ค่าธรรมเนียมบริการ	ราคาที่ตกลงตามสัญญาโดยเทียบเคียงราคาตลาด

รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวที่มีนัยสำคัญ ดังนี้

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
ยอดคงเหลือ				
บริษัทย่อย				
ลูกหนี้อื่น (ดูหมายเหตุข้อ 6)	-	-	185,701,984	119,889,340
ดอกเบี้ยค้างรับ (ดูหมายเหตุข้อ 6)	-	-	197,411,458	124,350,890
เจ้าหนี้อื่น - เงินทดรองรับ (ดูหมายเหตุข้อ 16)	-	-	2,429,554,507	1,783,512,323
ดอกเบี้ยค้างจ่าย (ดูหมายเหตุข้อ 16)	-	-	174,904	174,904
หุ้นกู้ระยะยาว (ดูหมายเหตุข้อ 22.5)	-	-	20,000,000	20,000,000
ยอดคงเหลือ				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
ลูกหนี้อื่น (ดูหมายเหตุข้อ 6)	73,382,430	17,519,181	-	-
ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุน (ดูหมายเหตุข้อ 6)	140,250,000	140,250,000	-	-
เงินลงทุนในหุ้นสามัญ	102,551,406	200,510,958	102,551,406	200,510,958
เจ้าหนี้อื่น (ดูหมายเหตุข้อ 16)	7,048,816	-	95,240	-
รายได้รับล่วงหน้า (ดูหมายเหตุข้อ 16)	4,323,728	26,642,724	-	-
ตัวแลกเงิน	230,000,000	230,000,000	230,000,000	230,000,000
ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	6,152,994	1,464,442	6,152,994	1,464,442
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน				
ลูกหนี้การค้าหมุนเวียน (ดูหมายเหตุข้อ 6)	13,167,934	98,304,648	-	-
ลูกหนี้การค้าไม่หมุนเวียน (ดูหมายเหตุข้อ 6)	85,136,714	-	-	-
เงินรับล่วงหน้า	12,181,244	12,181,244	1,181,244	1,181,244

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564
รายได้และค่าใช้จ่าย				
บริษัทย่อย				
ดอกเบี้ยรับ	-	-	155,848,631	161,518,219
ดอกเบี้ยรับ-ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	-	-	-	11,398,430
รายได้ค่าบริการอื่น	-	-	54,000,000	54,000,000
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	1,520,000	558,027
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
รายได้อื่น	124,933,162	-	-	-
ดอกเบี้ยรับ	55,452,066	-	-	-
ค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้	120,000	2,738,274	120,000	2,738,274
ดอกเบี้ยจ่าย	15,185,821	19,000,067	15,185,821	19,000,067
ค่าใช้จ่ายอื่น	15,367,902	-	498,526	-

32. การเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน
กลุ่มบริษัทดำเนินการหลักในหลายส่วนงาน คือธุรกิจลงทุนถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding company) และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

งบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

รายการตัด

รวม

พัฒนา

ลงทุนใน

บัญชี

อสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์

ภายในประเทศ

ต่างประเทศ

การดำเนินงานต่อเนื่อง

รายได้

รายได้จากภายนอก

รายได้หลัก

รายได้ที่รับรู้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง

รายได้จากการขายอาคารชุด

รายได้ที่รับรู้ตลอดช่วงเวลา

รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กำไร (ขาดทุน) จากการปรับมูลค่ายุติธรรมของ

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

รายได้อื่น

รวมรายได้จากภายนอก

ค่าใช้จ่าย

ต้นทุนขายอาคารชุด

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรงที่เกิดจาก

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

รวมค่าใช้จ่าย

กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานต่อเนื่อง

รายได้ทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงิน

กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินการต่อเนื่องสำหรับปี

5,752,862,258

-

-

5,752,862,258

-

37,867,165

-

37,867,165

255,704,000

(73,580,259)

-

182,123,741

217,171,264

419,091

-

217,590,355

6,225,737,522

(35,294,003)

-

6,190,443,519

3,371,968,081

-

-

3,371,968,081

-

3,663,599

-

-

422,894,032

-

-

422,894,032

770,870,715

25,749,932

-

796,620,647

50,726,216

-

-

50,726,216

2,631,803

22,951

-

2,654,754

4,619,090,847

29,436,482

-

4,648,527,329

1,606,646,675

(64,730,485)

-

1,541,916,190

73,548,035

890,339

(16,264,624)

58,173,750

(709,529,717)

(37,460,260)

16,633,422

(730,356,555)

970,664,993

(101,300,406)

368,798

869,733,385

479,821,638

-

-

479,821,638

490,843,355

(101,300,406)

368,798

389,911,747

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากรายการกับลูกค้านอกรายใดรายหนึ่งที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 ของรายได้รวม

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม			
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564			
	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		รายการตัด	รวม
	พัฒนา	ลงทุนใน	บัญชี	
	อสังหาริมทรัพย์	อสังหาริมทรัพย์		
	ภายในประเทศ	ต่างประเทศ		
การดำเนินงานต่อเนื่อง				
รายได้				
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
ค่าใช้จ่าย				
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 - สุทธิ	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 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากรายการกับลูกค้าภายนอกรายใดรายหนึ่งที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 ของรายได้รวม

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม			
	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		รายการตัด	รวม
	พัฒนา	ลงทุนใน	บัญชี	
	อสังหาริมทรัพย์	อสังหาริมทรัพย์		
	ภายในประเทศ	ต่างประเทศ		
สินทรัพย์รวม				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	18,390,825,155	1,606,483,740	(1,525,603,020)	18,471,705,875
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	22,053,363,046	1,082,211,927	(1,571,730,470)	21,563,844,503
หนี้สินรวม				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	14,125,827,649	839,042,564	(776,462,865)	14,188,407,348
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	17,842,877,806	494,828,598	(822,818,703)	17,514,887,701

33. สัญญาที่สำคัญ

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

ต่อมาวันที่ 1 ตุลาคม 2557 บริษัทเข้าทำสัญญาให้เช่าช่วงที่ดิน และดำเนินการจดทะเบียนให้เช่าช่วงสิทธิการเช่ากับบริษัท แลนด์มาร์ค โอลดิงส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย เพื่อดำเนินโครงการเจ้าพระยา เอสเตท ให้เหมาะสมกับโครงสร้างธุรกิจและเป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการดำเนินงานของบริษัท โดยหลักการกำหนดค่าตอบแทนการเช่าช่วงและเงื่อนไขการชำระค่าตอบแทนการเช่าช่วงที่ดินดังกล่าวให้องตามสัญญาเช่าที่ดินที่บริษัทได้ทำไว้กับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

ในเดือนสิงหาคม 2564 บริษัทได้มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขสัญญาเช่าที่ดินกับผู้ให้เช่าและยกเลิกสัญญาให้เช่าช่วงที่ดินกับบริษัทย่อย ทั้งนี้เพื่อรองรับการขยายธุรกิจโรงแรม (ดูหมายเหตุข้อ 9)

33.2 เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2564 บริษัท แลนด์มาร์ค โอลดิงส์ จำกัด (“ผู้เช่า”) ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินกับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (“ผู้ให้เช่า”) อายุสัญญา 50 ปี เพื่อประกอบธุรกิจเพื่อการพาณิชย์ โดยเมื่อครบกำหนดระยะเวลา 50 ปีแล้ว ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเสนอและผู้ให้เช่าให้สิทธิผู้เช่า เช่าที่ดินต่อกจากกำหนดระยะเวลา 50 ปีแรก โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่าอีก 25 ปี โดยคู่สัญญาจะคงเงื่อนไขสัญญาเช่าให้เป็นไปตามเดิม เว้นแต่ค่าเช่าซึ่งกำหนดวิธีการคำนวณไว้ล่วงหน้า โดยขึ้นอยู่กับราคาตลาดของที่ดินในวันที่พิจารณาการต่ออายุของสัญญาเช่า

33.3	เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2556 บริษัทได้ทำสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) กับบริษัท บีซีอีจี ไทย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เพื่อให้บริษัทดังกล่าวร่วมลงทุนในบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด (“บริษัทย่อย”) โดยจะร่วมกันพัฒนาโครงการเจ้าพระยา เอสเตท ภายใต้เงื่อนไขที่บริษัท บีซีอีจี ไทย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด จะต้องชำระเงินทุนสามัญเป็นเงินสดทั้งสิ้นจำนวน 60 ล้านดอลลาร์สหรัฐให้แก่บริษัทย่อยเพื่อใช้พัฒนาโครงการนี้โดยเฉพาะ ซึ่งต่อมาบริษัทย่อยได้รับชำระค่าหุ้นสามัญจากบริษัทดังกล่าวตามที่บริษัทได้มีการทำสัญญาตกลงไว้และได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์แล้ว โดยภายหลังการเพิ่มทุนดังกล่าว บริษัทและบริษัท บีซีอีจี ไทย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ถือหุ้นในบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 70 และร้อยละ 30 ตามลำดับ
33.4	เมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2551 บริษัทได้ทำสัญญาการให้บริการดำเนินงานกับบริษัทย่อยสองแห่ง เพื่อให้บริการเกี่ยวกับการจัดการและการดำเนินงานแก่บริษัทย่อยดังกล่าว โดยค่าบริการคำนวณจากต้นทุนบวกส่วนเพิ่ม และเงื่อนไขการเลิกสัญญาเป็นไปตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญา
33.5	เมื่อวันที่ 19 พฤศจิกายน 2557 บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทได้เข้าทำสัญญาการใช้สิทธิกับ Four Seasons Hotel & Resorts Asia Pacific Pte Ltd. เพื่อใช้สิทธิการใช้ชื่อ “Four Seasons” ในส่วนของการเป็นเจ้าของและการดำเนินงานซึ่งรวมถึงบริการและกิจกรรมที่เกี่ยวข้องและจำเป็นทั้งหมดในการดำเนินงานด้านที่พักอาศัยภายใต้โครงการเจ้าพระยา เอสเตท ตั้งแต่วันที่ 19 พฤศจิกายน 2557 จนกว่าจะปิดการขาย ทั้งนี้ Four Seasons Hotel & Resorts Asia Pacific Pte Ltd. มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการใช้สิทธิซึ่งคำนวณเป็นอัตราร้อยละของยอดขายได้ขั้นต้นของโครงการ นอกจากนั้นตามเงื่อนไขของสัญญาบริษัทย่อยมีสิทธิได้รับเงินค่านับสนุนในการดำเนินงานจำนวนหนึ่ง
33.6	บริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเดนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยเข้าทำสัญญาเพื่อรับบริการดำเนินงานกับ Hotel Management Company Bangkok Limited เพื่อรับบริการเกี่ยวกับการจัดการและการดำเนินงานด้านที่พักอาศัยภายใต้โครงการเจ้าพระยา เอสเตท โดยค่าบริการ ระยะเวลา และเงื่อนไขการต่ออายุสัญญาบริการเป็นไปตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญา
33.7	บริษัท เจ้าพระยา เอสเตต เรสซิเดนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยเข้าทำสัญญาเพื่อรับบริการที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องและจำเป็นทั้งหมดในการดำเนินงานด้านที่พักอาศัยภายใต้โครงการเจ้าพระยา เอสเตทกับ Four Seasons Hotel & Resorts Asia Pacific Pte Ltd. โดยค่าบริการ ระยะเวลา และเงื่อนไขการต่ออายุสัญญาบริการเป็นไปตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญา

34. การระบุพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น

34.1	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 บริษัทมีหนังสือค้ำประกันในการชำระหนี้ของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง
34.2	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 บริษัทมีวงเงินบัตรเครดิตซึ่งยังไม่ได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงิน 3.19 ล้านบาท และ 2.92 ล้านบาท ตามลำดับ
34.3	บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีการะผูกพันตามสัญญาการขายเงินลงทุนที่จะต้องจัดตั้งบัญชีทุนสำรองเพื่อชำระค่าเช่าที่ดินสำหรับปีที่ 26 ถึง 75 แก่สำนักทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์โดยใช้เงินของบริษัทย่อยเองจำนวน 350 ล้านบาท ภายในวันที่ 11 พฤศจิกายน 2565 ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการจัดตั้งบัญชีทุนสำรองดังกล่าว และบริษัทย่อยจะต้องเพิ่มเงินที่จะจัดตั้งบัญชีทุนสำรองดังกล่าวอีกร้อยละ 6 นับจากวันที่ครบกำหนดจนถึงวันที่จัดตั้งบัญชีทุนสำรองแล้วเสร็จ อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทย่อยดังกล่าวได้บันทึกประมาณการสำหรับจัดการบัญชีสำรองดังกล่าวแล้วจำนวน 176.44 ล้านบาท

34.4	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งถูกฟ้องเป็นจำเลยในคดีแพ่งเป็นจำนวน 4 คดี และถูกฟ้องร่วมกับบริษัทเป็นจำเลยในคดีแพ่งเป็นจำนวน 2 คดี และ 3 คดีตามลำดับ ซึ่งโจทก์ได้เรียกร้องให้ชดใช้ค่าเสียหายเป็นจำนวนที่มีสาระสำคัญ โดยปัจจุบันคดียังอยู่ระหว่างขั้นตอนการพิจารณาของศาล ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทไม่สามารถประเมินผลของคดีความได้จนกว่าศาลจะมีคำพิพากษาในอนาคต ดังนั้น บริษัทจึงยังไม่ได้รับรู้ประมาณการหนี้สินจากคดีความดังกล่าวในงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564
------	---

35. การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงิน

35.1	การบริหารความเสี่ยงด้านเครดิต หมายเหตุข้อ 6 ให้รายละเอียดเกี่ยวกับความเสียหายสูงสุดของกลุ่มบริษัทจากความเสี่ยงด้านเครดิต และวิธีการวัดมูลค่าที่ใช้ในการพิจารณาค่าเมื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มูลค่าสูงสุดของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อของกลุ่มบริษัทและบริษัทเท่ากับมูลค่าของลูกหนี้การค้าสุทธิจากค่าเมื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (ถ้ามี)	
35.2	การบริหารความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย ความเคลื่อนไหวของอัตราดอกเบี้ยมีผลกระทบต่อกลุ่มบริษัท ในกรณีที่ดอกเบี้ยปรับตัวสูงขึ้นลูกค้าจะชะลอการซื้อลงเนื่องจากต้นทุนการซื้อสังหาริมทรัพย์ของลูกค้าสูงขึ้น รวมถึงในด้านของต้นทุนทางการเงิน เนื่องจากกลุ่มบริษัทต้องได้รับการสนับสนุนจากสถาบันการเงินในรูปของเงินกู้เพื่อนำมาก่อสร้างและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตามบริษัทมีการวางแผนงานควบคุมผลกระทบจากความเสียในภาวะอัตราดอกเบี้ยขาขึ้นอย่างใกล้ชิดโดยปัจจุบันเงินกู้ส่วนใหญ่ของบริษัทนั้นเป็นเงินกู้ที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ เพื่อหลีกเลี่ยงผลกระทบจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย และหากต้องมีการใช้ดอกเบี้ยลอยตัวกลุ่มบริษัทจะมีการพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเช่น Currency Swap เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว นอกจากนี้กลุ่มบริษัทยังได้การสร้างพันธมิตรทางธุรกิจกับธนาคารพาณิชย์หลายแห่งเพื่อเปรียบเทียบข้อเสนอที่มีต้นทุนเหมาะสมที่สุดให้กับทั้งกลุ่มบริษัทและลูกค้าอีกด้วย	
35.3	การบริหารความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน บริษัทมีนโยบายในการลงทุนในโครงการต่างๆ ทั้งในประเทศและต่างประเทศ บริษัทตระหนักดีถึงผลกระทบของความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนที่จะส่งผลกระทบต่อผลการในโครงการนั้นๆ บริษัทมีนโยบายที่ชัดเจนในการป้องกันความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน โดยจะเน้นการป้องกันความเสี่ยงแบบธรรมชาติ (Natural Hedge) ให้มากที่สุดเพื่อเป็นการลดต้นทุนและความซับซ้อนในการทำธุรกรรมต่างๆ ส่วนที่เป็นความเสี่ยงที่ยังคงเหลืออยู่นั้น บริษัทมีนโยบายในการทำสัญญาซื้อขายอัตราแลกเปลี่ยนล่วงหน้า (Currency Forward Contract) โดยพิจารณาจากทิศทางแนวโน้ม รวมถึงระยะเวลาของการส่งมอบของอัตราแลกเปลี่ยนนั้นๆ เพื่อให้ครอบคลุมความเสี่ยงที่มีจากการทำธุรกรรมนั้นๆ ให้ได้มากที่สุด นอกเหนือจากนี้ บริษัทมีนโยบายที่ชัดเจนในการที่ไม่ทำธุรกรรมในลักษณะเก็งกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน ที่อาจก่อให้เกิดความไม่แน่นอนต่อผลประกอบการของโครงการนั้นๆ	

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทและบริษัทมียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2565	2564	2565	2564
สินทรัพย์ทางการเงิน	28.44	21.77	7.91	7.53
หนี้สินทางการเงิน	12.02	3.33	10.53	10.53

(หน่วย : ล้านดอลลาร์สหรัฐ)				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2565	2564	2565	2564
สินทรัพย์ทางการเงิน	0.44	0.46	-	-
หนี้สินทางการเงิน	0.86	0.65	-	-

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของสกุลเงินต่างประเทศ

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

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

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

35.4 การบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง
กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องด้วยการรักษาระดับเงินทุนสำรองให้เพียงพอ โดยติดตามการคาดการณ์กระแสเงินสดและกระแสเงินสดที่แท้จริงอย่างต่อเนื่อง โดยการจับคู่อายุครบกำหนดของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน รายละเอียดของวงเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้ที่กลุ่มบริษัทมีอยู่เพื่อลดความเสี่ยงด้านสภาพคล่องมีดังต่อไปนี้

(หน่วย : ล้านบาท)		
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
วงเงินออกหุ้นกู้		
จำนวนเงินที่ใช้ไป	3,301.32	3,502.70
จำนวนเงินที่ไม่ได้เบิกใช้	3,698.68	3,497.30
รวม	7,000.00	7,000.00

35.5 มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน
เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทและบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นและมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ ดังนั้นฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทจึงเชื่อว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้ ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าที่เกิดจากสัญญา เงินกู้ยืมระยะสั้น ตัวเงินแลกเงิน หุ้นกู้ระยะสั้น และ ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี แสดงมูลค่าไม่แตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ สำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินระยะยาว ได้แก่ ลูกหนี้การค้าไม่หมุนเวียน หุ้นกู้ระยะยาว และหนี้สินตามสัญญาเช่า ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทเชื่อว่ามูลค่ายุติธรรมโดยประมาณถือตามจำนวนที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน เนื่องจากมีการจ่ายอัตราดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด

อย่างไรก็ตาม รายการสินทรัพย์บางรายการของกลุ่มบริษัทและบริษัทมีการวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานโดยตารางต่อไปนี้แสดงถึงข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ดังกล่าว

(หน่วย : บาท)					
สินทรัพย์	งบการเงินรวม			เทคนิคการประเมินมูลค่า และข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม	ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ
	มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม		
1. เงินลงทุนในหุ้นสามัญและใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	102,551,406	200,510,958	ระดับ 1	ราคาเสนอซื้อครั้งสุดท้ายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ณ สิ้นวันทำการสุดท้ายของรอบระยะเวลารายงาน	ไม่เกี่ยวข้อง
2. เงินลงทุนในหน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	27,450,000	42,600,000	ระดับ 1	ราคาเสนอซื้อครั้งสุดท้ายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ณ สิ้นวันทำการสุดท้ายของรอบระยะเวลารายงาน	ไม่เกี่ยวข้อง
3. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - ที่ดิน	1,278,520,000	1,022,816,000	ระดับ 3	เปรียบเทียบราคาที่เปิดเผยโดยสาธารณะทั่วไป ระหว่างสินทรัพย์ที่ประเมินราคากับสินทรัพย์ที่มีลักษณะคล้ายกัน	ไม่เกี่ยวข้อง
4. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	766,941,580	825,166,228	ระดับ 3	ประมาณการกระแสเงินสดคิดลด โดยใช้วิธีรายได้ ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม คือ และอัตราคิดลดประมาณการรายได้ และอัตราคิดลด	ประมาณการกระแสเงินสดคิดลด โดยใช้วิธีประมาณการรายได้ และอัตราคิดลด

(หน่วย : บาท)

สินทรัพย์	งบการเงินเฉพาะกิจการ			เทคนิคการประเมินมูลค่า และข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม	ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ
	มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่	มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่	ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม		
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	มูลค่ายุติธรรม		
1. เงินลงทุนในหุ้นสามัญและใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	102,551,406	200,510,958	ระดับ 1	ราคาเสนอซื้อครั้งสุดท้ายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ณ สิ้นวันทำการสุดท้ายของรอบระยะเวลารายงาน	ไม่เกี่ยวข้อง
2. เงินลงทุนในหน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	27,450,000	42,600,000	ระดับ 1	ราคาเสนอซื้อครั้งสุดท้ายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ณ สิ้นวันทำการสุดท้ายของรอบระยะเวลารายงาน	ไม่เกี่ยวข้อง
3. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - ที่ดิน	1,278,520,000	1,022,816,000	ระดับ 3	เปรียบเทียบราคาที่เปิดเผยโดยสาธารณะทั่วไป ระหว่างสินทรัพย์ที่ประเมินราคากับสินทรัพย์ที่มีลักษณะคล้ายกัน	ไม่เกี่ยวข้อง

36. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินโดยคณะกรรมการของบริษัท เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2566