

IIUU 56-1
ONE REPORT 2566

บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)



MORE THAN JUST LIVING

คือ ความมุ่งมั่นและปณิธานที่ต้องการสร้างสรรค์
และพัฒนาเพื่อก้าวข้ามความหมายของคำว่า “ที่อยู่อาศัย”

สารบัญ

ภาพรวม

06	เหตุการณ์ที่สำคัญของกลุ่มบริษัทฯ
08	สารจากคณะกรรมการบริษัท
10	ประวัติกรรมการบริษัท
18	ประวัติผู้บริหาร

24 ส่วนที่ 1 - การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

26	1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท
26	1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ
30	1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ
50	1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท
51	1.4 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว
51	1.5 การออกหลักทรัพย์อื่น
51	1.6 นโยบายการจ่ายเงินปันผล
52	2. การบริหารจัดการความเสี่ยง
52	2.1 นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง
52	2.2 ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท
54	3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน
54	3.1 เป้าหมาย นโยบาย และแนวทางในการจัดการด้านความยั่งยืน
54	3.2 การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ
55	3.3 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม
55	3.4 การจัดการความยั่งยืนในมิติสังคม
56	4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ (MD&A)
61	4.1 วิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะการเงิน
68	4.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงาน อย่างมีนัยสำคัญในอนาคต
69	5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น
69	5.1 ข้อมูลทั่วไป ชื่อ สถานที่ตั้ง โทรศัพท์ โทรสารของบุคคลอ้างอิงอื่นๆ
71	5.2 ข้อมูลสำคัญอื่น
71	5.3 ข้อพิพาททางกฎหมาย
71	5.4 ตลาดรอง

72 ส่วนที่ 2 - การกำกับดูแลกิจการ

- 74 **6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ**
- 74 6.1 ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ
- 76 6.2 จรรยาบรรณธุรกิจ
- 77 6.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของนโยบาย

- 82 **7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการโครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ**
- 82 7.1 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ
- 82 7.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ
- 85 7.3 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย
- 87 7.4 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร
- 89 7.5 ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน
- 92 7.6 ข้อมูลสำคัญอื่นๆ

- 94 **8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ**
- 94 8.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา
- 101 8.2 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ
- 101 8.3 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการชุดย่อยอื่นๆ

- 102 **9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน**
- 105 9.1 การควบคุมภายใน
- 105 9.2 รายการระหว่างกัน

106 ส่วนที่ 3 - รายงานและงบการเงินรวม

172 เอกสารแนบ

- 174 **เอกสารแนบ 1** รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปี 2566
- 176 **เอกสารแนบ 2** รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนในรอบปี 2566
- 177 **เอกสารแนบ 3** รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

เหตุการณ์ที่สำคัญของกลุ่มบริษัทฯ

30 มีนาคม

เริ่มต้นบริษัทในนาม
บริษัท พลุพอร์ จำกัด

2532



5 ตุลาคม

2547

เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์
เอ็ม เอ ไอ (Market for Alternative
Investment – MAI) ภายใต้
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
(Stock Exchange of Thailand – SET)



4 พฤศจิกายน

จดทะเบียนเป็นบริษัท
“มหาชน” จำกัด

2545

19 พฤศจิกายน

เปลี่ยนชื่อบริษัทเป็น
โฟกัส ดีเวลอปเม้นท์
คอนสตรัคชั่น จำกัด
(มหาชน)

2551

19 พฤศจิกายน

เปิดโครงการ
คอนโดมิเนียม
- โฟกัส ออน เพลินจิต

2558

21 พฤศจิกายน

เปลี่ยนชื่อบริษัทเป็น
บริษัท โฟกัส เอ็นจิเนียริ่ง
แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด
(มหาชน)

2546



19 พฤศจิกายน

เปิดโครงการคอนโดมิเนียม
- โฟกัส ออน ศาลาแดง

2554



4 พฤศจิกายน

บริษัทเปลี่ยนโครงสร้างผู้ถือหุ้น
และเปลี่ยนการดำเนินธุรกิจจากธุรกิจ
รับเหมาก่อสร้าง เป็นธุรกิจพัฒนา
อสังหาริมทรัพย์ และเปลี่ยนชื่อบริษัท
เป็น บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด
(มหาชน)

2562



28 พฤศจิกายน

2565

บริษัทได้รับ รางวัลในงาน “PropertyGuru Thailand Property Award” ครั้งที่ 17 ของโครงการ “VEHHA Hua Hin”

ประเภท DEVELOPMENT AWARDS รางวัล Best Condo Development (Hua Hin)



22 มกราคม

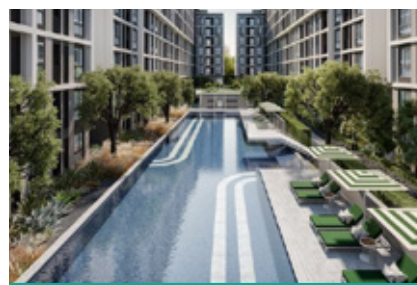
2563

เปิดตัวโครงการระดับลักซ์วี่
ที่แรกในไทย ภายใต้แบรนด์
อินเตอร์คอนติเนนตัล
- อินเตอร์คอนติเนนตัล
เรซิเดนเชล หัวหิน

20 กรกฎาคม

2566

เปิดตัวโครงการ วี อารี
บ้านเดี่ยวระดับ Ultra Luxury
บนพื้นที่ แร่ ไอเทม อารี 3



1 กรกฎาคม

2565

เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมที่
สูงที่สุดในหัวหิน - เวหา หัวหิน

21 กุมภาพันธ์

2566

เปิดตัวโครงการ สมัย
คอนแวนต์ คอนโดมิเนียม
ระดับลักซ์วี่ ภายใต้คอนเซ็ปต์
CBD Retreat Residences

25 กรกฎาคม

2566

เข้าซื้อหุ้นสามัญ ของ
บริษัท คุณด สดชน อัลโลแอนซ์ จำกัด
และ บริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด
ในสัดส่วน 100% จาก บริษัท โนเบิล
ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
หรือ NOBLE และบริษัท ทีเอ็นแอล
อัลโลแอนซ์ จำกัด

สารจากคณะกรรมการบริษัท

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ปี 2566 มีการปรับตัวลดลงของกำลังซื้อจากผู้บริโภคภายในประเทศ จากปัจจัยทางเศรษฐกิจทั้งการหนีครัวเรือนและอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ปรับตัวสูงขึ้น ซึ่งส่งผลกระทบต่อกำลังซื้ออสังหาริมทรัพย์โดยรวม อย่างไรก็ตาม ในกลุ่มผู้มีรายได้สูงและลูกค้าต่างชาติยังคงได้รับผลกระทบน้อย จึงทำให้ที่อยู่อาศัยระดับกลาง-บน เติบโตได้ดี ทั้งในกรุงเทพฯ และจังหวัดท่องเที่ยวต่างๆ ซึ่งเป็นฐานลูกค้าหลักของบริษัท

สำหรับปี 2566 นี้ บริษัทฯ ขยายตัวต่อเนื่องด้วยการเปิดตัว 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ “ROMM Convent” และโครงการ “VI Ari” และเข้าซื้อเพิ่มอีก 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ “Nue District R9” และโครงการ “Nue Cross Khu Khot Station” เพื่อการรับรู้รายได้ที่รวดเร็วกว่าการพัฒนาโครงการเอง รายได้รวมของปี 2566 มีมูลค่า 1,534 ล้านบาท จากโครงการ “Intercontinental Residences Hua Hin” และ “Nue Cross Khu Khot Station” และมีกำไรอยู่ที่ 102 ล้านบาท ในปี 2566 บริษัทฯ มียอดขาย Pre-sale มูลค่า 11,204 ล้านบาท เติบโตขึ้นถึง 10 เท่า เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่จำนวน 1,096 ล้านบาท และมี Backlog (ยอดขายรอรับรายได้) มูลค่ารวมทั้งสิ้น 11,428 ล้านบาท ที่จะทยอยรับรู้เป็นรายได้ในปี 2567 – 2569

นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีแผนพัฒนาธุรกิจให้เติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยในเดือนธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีการซื้อที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการแนวราบเพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อสูงในบ้านระดับกลาง-บน ซึ่งเป็นกลุ่มเป้าหมายของบริษัทฯ

ในปี 2567 นี้ บริษัทฯ จะยังคงมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจให้เติบโตและแข็งแกร่งตามแผนการดำเนินธุรกิจที่วางไว้ และเดินหน้าขยายโครงการอย่างต่อเนื่องในทั้งกรุงเทพฯ และจังหวัดท่องเที่ยวต่างๆ จากแนวสูงสู่แนวราบ ตามกลยุทธ์ขององค์กร เพื่อ Sustain Growth และสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาวภายใต้การส่งมอบ “รูปแบบการใช้ชีวิตที่มากกว่า” (More Than Just Living)

ในฐานะตัวแทนของบริษัทฯ ผมขอขอบคุณลูกค้า ผู้ถือหุ้น พันธมิตรทางธุรกิจ สถาบันการเงิน และสื่อมวลชน ที่ให้การสนับสนุนบริษัทฯ มาโดยตลอดและหวังว่าจะได้รับการสนับสนุนจากทุกท่านในปีต่อไป



(นายอนุวัฒน์ เมธีวุฒวุฒิ)
ประธานคณะกรรมการ



(นายภูมิพัฒน์ สีนาเจริญ)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



ประวัติคณะกรรมการบริษัท

นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ อายุ 72 ปี

ตำแหน่ง

- กรรมการอิสระ
- ประธานคณะกรรมการบริษัท,
- ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
- ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
- ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2562

คุณวุฒิการศึกษา

- หลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต สาขารัฐประศาสนศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- เกียรตินิยมอันดับ 2 สาขานิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ประวัติการอบรม

- หลักสูตร สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (DAP) รุ่น 104 / 2556
- หลักสูตร หลักสูตรผู้บริหารกระบวนการยุติธรรมระดับสูง (บ.ย.ส.) รุ่นที่ 15 / 2554-2555
- หลักสูตร วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร รุ่น 45 / 2545 - 2546
- หลักสูตร นักปกครองระดับสูง สถาบันดำรงราชานุภาพ สำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทย รุ่น 36 พ.ศ.2540
- หลักสูตร นักบริหารงานที่ดินระดับสูง กรมที่ดิน รุ่นที่ 7 พ.ศ.2535

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)

ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

ไม่มี

คู่สมรส / ผู้ที่อยู่กันด้วยกันฉันสามีภรรยา

ไม่มี

บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ

ไม่มี

ประสบการณ์ทำงาน

การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น

2555 – ปัจจุบัน

กรรมการอิสระและ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่น (ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน)

2565 – ปัจจุบัน

กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิด้านการบริหาร และการจัดการ อ.ก.พ.กระทรวงมหาดไทย

2562 – ปัจจุบัน

กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิด้านที่ดิน (กรรมการที่ราชพัสดุ)

2558 – ปัจจุบัน

กรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

2555 – ปัจจุบัน

รองกรรมการผู้จัดการใหญ่บริหาร เครือเจริญโภคภัณฑ์

ประสบการณ์การทำงานในองค์กรอื่นๆ (ย้อนหลัง 5 ปี)

2561 – 2565

กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิด้านกฎหมาย อ.ก.พ.สำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทย

2557 – 2562

สมาชิกสภานิติบัญญัติแห่งชาติ สภานิติบัญญัติแห่งชาติ

2557 – 2561

ประธานกรรมการบริษัท บริษัท เจ. เอส. พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

2551 – 2555

อธิบดีกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

นายพิทักษ์ พุทธิสาริก

อายุ 60 ปี

ตำแหน่ง

- รองประธานกรรมการบริษัท
- ประธานกรรมการบริหาร

ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 28 เมษายน 2566

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาโทสาขาวิศวกรรมอิเล็กทรอนิกส์ คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าพระนครเหนือ
- ปริญญาตรีสาขาวิศวกรรมอิเล็กทรอนิกส์ คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าพระนครเหนือ



บริษัท พราน เร็ล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ประวัติการอบรม

- หลักสูตร “นักบริหารระดับสูงด้านการพัฒนาธุรกิจอุตสาหกรรมและการลงทุน” (วธอ.) รุ่นที่ 1
- หลักสูตร “ผู้บริหารระดับสูงด้านวิทยาการพลังงาน” (วพท.11) รุ่นที่ 11
- หลักสูตร “ผู้นำไทย-จีน สถาบันวิทยาการผู้นำใหม่ไทย-จีน” (วทอ. 3) รุ่นที่ 3
- หลักสูตร “Enterprise Transformation in Digital Era” (Zhejiang University)
- โครงการฝึกอบรมการพัฒนาผู้บริหารระดับสูงสำนักงานตำรวจแห่งชาติ ประจำปีงบประมาณ 2565

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)

ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

ไม่มี

คู่สมรส / ผู้ที่อยู่กันด้วยกันฉันสามีภรรยา

ไม่มี

บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ

ไม่มี

ประสบการณ์ทำงาน

การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น

2566 – ปัจจุบัน

กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบบริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่น (ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน)

2564 – ปัจจุบัน

ประธานคณะกรรมการ บริษัท ฮอนด้า ออโตโมบิล (ประเทศไทย) จำกัด

ประสบการณ์การทำงานในองค์กรอื่นๆ (ย้อนหลัง 5 ปี)

2556 – 2564

กรรมการของคณะกรรมการบริหารประจำภูมิภาค บริษัท เอเชีย ฮอนด้า มอเตอร์ จำกัด

2557 – 2564

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารปฏิบัติการ (ซีโอโอ) บริษัท ฮอนด้า ออโตโมบิล (ประเทศไทย) จำกัด

นายอนุชา สีหนาทกกากุล

อายุ 64 ปี

ตำแหน่ง

- กรรมการบริษัท
- กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
- กรรมการอิสระ

ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2562

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ (การเงิน), University of Houston, Texas ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี สาขาบัญชีและการบริหาร, Houston Baptist University, Texas ประเทศสหรัฐอเมริกา

ประวัติการอบรม

- สมาชิกผู้ทรงคุณวุฒิอาวุโส (Fellow Member) รุ่นที่ 2/2544
- หลักสูตร สำหรับกรรมการบริษัท (DCP) รุ่นที่ 4/2543
- Director Compensation ปี 2546
- Non-Executive Director ปี 2547
- Board Failure and How to Fix it ปี 2547
- CEO Performance Evaluation ปี 2547
- Raising the Awareness of Corporate Fraud in Thailand ปี 2548



สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร ไม่มี

คู่สมรส / ผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภริยา ไม่มี

บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ไม่มี

ประสบการณ์ทำงาน การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น

2550 – ปัจจุบัน กรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่น (ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน)

- ปัจจุบัน กรรมการบริษัท บริษัท มูนแดนซ์ บิสโทร จำกัด
- ปัจจุบัน กรรมการบริษัท บริษัท นิว สปีฟ โซลูชันส์ จำกัด
- ปัจจุบัน กรรมการบริษัท บริษัท แพลนเน็ต บลู คอร์ปอเรชั่น จำกัด
- ปัจจุบัน กรรมการบริษัท บริษัท พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมระยะยง (ไทย-จีน) 2 จำกัด
- 2560 – ปัจจุบัน กรรมการบริษัท บริษัท พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมระยะยง (ไทย-จีน) จำกัด
- 2559 – ปัจจุบัน ประธานกรรมการ บริษัท โฟคัส เวก คอร์ปอเรชั่น จำกัด
- 2559 – ปัจจุบัน กรรมการบริษัท บริษัท อมตะ บี.กริม เพาเวอร์ (ระยอง) 5 จำกัด
- 2558 – ปัจจุบัน กรรมการบริษัท บริษัท อมตะ บี.กริม เพาเวอร์ (ระยอง) 4 จำกัด
- กรรมการบริษัท บริษัท อมตะ บี.กริม เพาเวอร์ (ระยอง) 3 จำกัด
- 2556 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท โรอาทีดย์ จำกัด
- 2553 – ปัจจุบัน ประธานกรรมการบริหาร บริษัท ดาด้า อินโนเมชั่น จำกัด
- 2553 – ปัจจุบัน กรรมการบริษัท บริษัท อมตะ บี.กริม เพาเวอร์ จำกัด
- กรรมการบริษัท บริษัท อมตะ บี.กริม เพาเวอร์ 1 จำกัด
- กรรมการบริษัท บริษัท อมตะ บี.กริม เพาเวอร์ 2 จำกัด
- กรรมการบริษัท บริษัท อมตะ บี.กริม เพาเวอร์ 4 จำกัด
- กรรมการบริษัท บริษัท อมตะ บี.กริม เพาเวอร์ 5 จำกัด
- กรรมการบริษัท บริษัท อมตะ เพาเวอร์(ระยอง) จำกัด
- กรรมการบริษัท บริษัท อมตะ บี.กริม เพาเวอร์(ระยอง) 1 จำกัด
- กรรมการบริษัท บริษัท อมตะ บี.กริม เพาเวอร์(ระยอง) 2 จำกัด
- 2551 – ปัจจุบัน กรรมการบริษัท บริษัท อมตะ เอเชีย จำกัด
- 2551 – ปัจจุบัน ประธานกรรมการบริษัท บริษัท อมตะ ซัมมิต เรดดี บิอาร์ จำกัด
- 2551 – ปัจจุบัน กรรมการบริษัท บริษัท 888 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
- 2545 – ปัจจุบัน กรรมการบริษัท บริษัท โฟคัส เอนไวรอนเมนทัล จำกัด
- 2541 – ปัจจุบัน กรรมการบริษัท บริษัท แคปปิตัลโฟคัส จำกัด
- 2532 – ปัจจุบัน ประธานกรรมการบริหาร บริษัท มูนแดนซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ประสบการณ์การทำงาน ในองค์กรอื่นๆ (ย้อนหลัง 5 ปี)

2546 – 2562 ประธานกรรมการและประธานกรรมการบริหาร บริษัท โฟคัส ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)

นายแดน क्रमณี

อายุ 60 ปี

ตำแหน่ง

- กรรมการอิสระ
- กรรมการตรวจสอบ
- กรรมการบริษัท
- กรรมการบริหารความเสี่ยง

ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2564

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี Management Science – International Marketing, Canberra University



บริษัท พราน เร็ว เอสเตท จำกัด (มหาชน)

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ไม่มี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	ไม่มี
คู่สมรส / ผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภริยา	ไม่มี
บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	ไม่มี

ประสบการณ์ทำงาน	การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น ไม่มี
	การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่น (ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน)
2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท วีระ จำกัด
2565 – ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ บริษัท ยูโร ครีเอชันส์ จำกัด (มหาชน)
2561 – ปัจจุบัน	กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ สำนักงานส่งเสริมเศรษฐกิจสร้างสรรค์ (องค์การมหาชน)
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร บริษัท แบนด์โอดโลจี (ไทยแลนด์) จำกัด
2564 – 2566	กรรมการผู้จัดการ บริษัท เอดีเอ ดีจิดัล (ประเทศไทย) จำกัด
2559 – 2564	Global Brand Lead บริษัท โลว์น คอร์ปอเรชั่น (ไทยแลนด์) จำกัด และบริษัท โลว์น คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

ประสบการณ์การทำงาน ในองค์กรอื่นๆ (ย้อนหลัง 5 ปี)

Director of Content Business	Line Thailand
First Executive Vice President on Business innovation	บริษัท สยามพิวรรสน์ จำกัด
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	MullenLowe Thailand
กรรมการผู้จัดการ	บริษัท ฟาร์อีสท์ เพมโบล ดีดีบี จำกัด (มหาชน)
Country Manager	สภาทองคำโลก
Group Account Director	บริษัท บีบีดีโอ กรุงเทพ จำกัด
Key Account Sales Manager / Brand Manager	บริษัท ซีแกรม (ประเทศไทย) จำกัด

นางสาวอัญชลี บุญทรงเชีกุล อายุ 54 ปี

ตำแหน่ง

- กรรมการอิสระ
- กรรมการบริษัท
- กรรมการตรวจสอบ
- กรรมการบริหารความเสี่ยง

ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัทเมื่อ
วันที่ 15 พฤษภาคม 2562

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาโท สาขาวิชาการเงิน (Dean's List)
มหาวิทยาลัยเซนต์หลุยส์ ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี สาขาพาณิชยศาสตร์
และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ประวัติการอบรม

- หลักสูตรหลักนิติธรรมเพื่อประชาธิปไตย
รุ่นที่ 11 วิทยาลัยศาสตร์รัฐธรรมบุนย
- หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักร
รุ่นที่ 63 วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร
- หลักสูตรผู้บริหารกระบวนการยุติธรรม
ระดับสูง รุ่นที่ 24 สถาบันพัฒนาข้าราชการ
ฝ่ายตุลาการศาลยุติธรรม, สำนักงานศาล
ยุติธรรม
- หลักสูตรสำหรับกรรมการ รุ่นที่ 163
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงด้านวิทยาการ
พลังงาน รุ่นที่ 12 สถาบันวิทยาการพลังงาน
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง รุ่นที่ 25
สถาบันวิทยาการตลาดทุน
- หลักสูตร Academy of Business
Creativity รุ่นที่ 6 มหาวิทยาลัยศรีปทุม

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ไม่มี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	ไม่มี
คู่สมรส / ผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยา	ไม่มี
บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	ไม่มี

ประสบการณ์ทำงาน

2565 – ปัจจุบัน

การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น

กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ,
ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
บริษัท โอ-เทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

2560 – ปัจจุบัน

รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ หัวหน้าสายงาน
กลุ่มลูกค้าองค์กรและลูกค้าสถาบัน ธนาคาร
สแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด (ไทย) จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่น (ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน)

- ไม่มี

ประสบการณ์การทำงาน ในองค์กรอื่นๆ (ย้อนหลัง 5 ปี)

2558 – 2560

MD & Head, Financial Markets, Thailand
ธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด (ไทย) จำกัด
(มหาชน)

2555 – 2558

MD & Head, Corporates, Thailand
ธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด (ไทย) จำกัด
(มหาชน)

นายภูมิพัฒน์ สيناเจริญ

อายุ 54 ปี

ตำแหน่ง

- กรรมการบริษัท
- กรรมการบริหาร
- ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2562

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาโทบริหารธุรกิจ Thunderbird School of Global Management ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรีสาขาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์



ประวัติการอบรม

- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) รุ่นที่ 36/2548
- หลักสูตร สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (DAP) 2550
- หลักสูตร Company Secretary Program (CSP) จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) รุ่นที่ 27/2551
- Leading in Disruptive World (Innovation), Stanford University, USA
- Design Thinking, Stanford University
- หลักสูตร Strategic Board Master Class (SBM) จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) รุ่นที่ 9/2563

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)

ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

ไม่มี

คู่สมรส / ผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยา

ไม่มี

บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ

ไม่มี

ประสบการณ์ทำงาน

การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น

2565 – ปัจจุบัน

กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบบริษัท ยูโร ครีเอชันส์ จำกัด (มหาชน)

2564 – ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท กันยงอีเลคทริก จำกัด (มหาชน)

2548 – ปัจจุบัน

กรรมการบริษัท และ กรรมการตรวจสอบบริษัท พอร์จูน พาร์ท อินดัสตรี จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่น (ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน)

-

ไม่มี

ประสบการณ์การทำงานในองค์กรอื่นๆ (ย้อนหลัง 5 ปี)

รองประธานกรรมการบริหาร บริษัท พีทีจี เอ็นเนอยี จำกัด (มหาชน)

2560 – 2563

รองกรรมการผู้อำนวยการ สายงานทรัพยากรบุคคล/ ผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการ

2545 – 2561

สายการเงินและการบัญชี บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)

นายพลุ ลิปตพัลลภ

อายุ 37 ปี

ตำแหน่ง

- กรรมการบริษัท
- กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
- รองประธานกรรมการบริหาร

ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2562

คุณวุฒิการศึกษา

- MSc in Real Estate Investment, Cass Business School, United Kingdom
- BA Business Management (Finance), Second Class Honors, University of Westminster, United Kingdom

ประวัติการอบรม

- หลักสูตร TIJ Executive Program on the Rule of Law and Development 2022 จากสถาบันเพื่อการยุติธรรมแห่งประเทศไทย
- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) รุ่นที่ 138/2560
- หลักสูตรวิชาการผู้นำรุ่นใหม่ไทย-จีน (วทกจ.) รุ่นที่ 1 จากสถาบันพัฒนาผู้นำไทย-จีน มหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง CMA-GMS รุ่นที่ 1 จากสถาบันวิชาการตลาดทุน
- หลักสูตรด้านวิชาการพลังงาน สำหรับนักบริหารรุ่นใหม่ รุ่นที่ 1 จากสถาบันวิชาการพลังงาน



สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	208,903,894 หุ้น (21.36%)
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	พี่ชายของนางสาวพราวพลุ ลิปตพัลลภ
คู่สมรส / ผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภริยา	ไม่มี
บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	ไม่มี

ประสบการณ์ทำงาน **การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น**
ไม่มี

การดำรงตำแหน่งในกิจการอื่น (ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน)

- 2566 – ปัจจุบัน กรรมการบริษัท บริษัท ดี เอสไอที 345 จำกัด
- 2564 – ปัจจุบัน กรรมการบริษัท บริษัท คอนแวนต์ บีดี จำกัด
- 2564 – ปัจจุบัน กรรมการบริษัท บริษัท พราว ฮอว์ลส์ จำกัด
- 2562 – ปัจจุบัน กรรมการบริษัท บริษัท หัวหิน อัลฟา 71 จำกัด
- 2562 – ปัจจุบัน กรรมการบริษัท บริษัท หัวหิน สกาย ลิฟวิ่ง จำกัด
- 2559 – ปัจจุบัน กรรมการบริษัทและผู้ก่อตั้ง บริษัทหลักทรัพย์ นายหน้าซื้อขายหน่วยลงทุน โรโบเวลธ์ จำกัด
- 2558 – ปัจจุบัน กรรมการบริษัท บริษัท หลักทรัพย์ อีลิก จำกัด
- 2558 – ปัจจุบัน กรรมการบริษัท บริษัท วานา นาวา จำกัด
- 2558 – ปัจจุบัน กรรมการบริษัท บริษัท พราว กรุ๊ป โฮลดิ้ง จำกัด
- 2558 – ปัจจุบัน กรรมการบริษัท บริษัท พราวด์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด
- 2558 – ปัจจุบัน กรรมการบริษัท บริษัท พราว ธีส์ออร์ท หัวหิน จำกัด

ประสบการณ์การทำงานในองค์กรอื่นๆ (ย้อนหลัง 5 ปี)

- 2559 – 2565 กรรมการบริษัท บริษัท ไวกวอเตอร์ เวสต์ เอสอีเอ จำกัด
- 2558 – 2561 Vice President FICC Sales เดอะ รอยัล แบงก์ อีเอฟ สกอตแลนด์ (สิงคโปร์และฮ่องกง) (มหาชน)

นางสาวพรพุฒิ ลิปตพัลลภ

อายุ 36 ปี

ตำแหน่ง

- กรรมการบริษัท
- กรรมการบริหาร

ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2562

คุณวุฒิการศึกษา

- London Business School, United Kingdom - MSc (Distinction) in Management
- University of Oxford, United Kingdom - BA (Hons) in Economics and Management

ประวัติการอบรม

- หลักสูตร สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (DAP) รุ่น 138 / 2560



บริษัท พรวา เรียส เอสเตท จำกัด (มหาชน)

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) 228,903,894 หุ้น (23.50%)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร น้องสาวของนายพสุ ลิปตพัลลภ

คู่สมรส / ผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภริยา ไม่มี

บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ไม่มี

ประสบการณ์ทำงาน

การดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนอื่น

ไม่มี

การดำรงตำแหน่งในบริษัทจำกัด / กิจการอื่น

- 2566 – ปัจจุบัน กรรมการบริษัท บริษัท ดี เอสเอท 345 จำกัด
- 2564 – ปัจจุบัน กรรมการบริษัท บริษัท พรवाद กรุ๊ป จำกัด
- 2565 – ปัจจุบัน กรรมการบริษัท บริษัท พรวา วิลล่า หัวหิน จำกัด
- 2564 – ปัจจุบัน กรรมการบริษัท บริษัท พรवाद รีสอร์ท ภูเก็ต จำกัด
- 2564 – ปัจจุบัน กรรมการบริษัท บริษัท พรวา ฮอรัสซู จำกัด
- 2564 – ปัจจุบัน กรรมการบริษัท บริษัท คอนเวนด บิซ่า จำกัด
- 2562 – ปัจจุบัน กรรมการบริษัท บริษัท หัวหิน อัลฟา 71 จำกัด
- 2562 – ปัจจุบัน กรรมการบริษัท บริษัท หัวหิน สกาย ลีฟวิ่ง จำกัด
- 2556 – ปัจจุบัน กรรมการบริษัท บริษัท วานา นาวา จำกัด
- 2555 – ปัจจุบัน กรรมการบริษัท บริษัท พรวา กรุ๊ป โฮลดิ้ง จำกัด
- 2555 – ปัจจุบัน กรรมการบริษัท บริษัท พรवाद ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด
- 2555 – ปัจจุบัน กรรมการบริษัท บริษัท พรวา รีสอร์ท หัวหิน จำกัด
- 2555 – ปัจจุบัน กรรมการบริษัท บริษัท หัวหิน แอสเสท จำกัด

ประสบการณ์การทำงานในองค์กรอื่นๆ (ย้อนหลัง 5 ปี)

- 2559 – 2565 กรรมการบริษัท บริษัท ไวกวอเตอร์ เวสต์ เอสอีเอ จำกัด

ประวัติผู้บริหาร



นางสาวศุภลักษณ์ แสงสีดา

อายุ 46 ปี

ตำแหน่ง

- รองประธานเจ้าหน้าที่สายงานการขายและการตลาด

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาโท คณะบริหารธุรกิจ สาขาการจัดการทั่วไป มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ
- ปริญญาตรี คณะวิศวกรรมศาสตร์ สาขาวิศวกรรมไฟฟ้า สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

ประสบการณ์ทำงาน

- 2566 – ปัจจุบัน รองประธานเจ้าหน้าที่สายงานการขายและการตลาด บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
- 2561 – 2566 ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานการขาย บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)
- 2561 – 2566 ผู้จัดการฝ่ายนวัตกรรมเชิงกลยุทธ์ บริษัท ไทยซัมซุง อิเลคโทรนิคส์ จำกัด

นางสาวอโณทัย วรสุนทรารมณ

อายุ 42 ปี

ตำแหน่ง

- ผู้อำนวยการอาวุโสแผนกพัฒนาธุรกิจและกลยุทธ์

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาโท คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

ประสบการณ์ทำงาน

- 2562 – ปัจจุบัน ผู้อำนวยการอาวุโสแผนกพัฒนาธุรกิจและกลยุทธ์ บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
- 2559 – 2562 ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ บริษัท เพรสกรนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
- 2555 – 2559 ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายพัฒนาโครงการและผลิตภัณฑ์สายงานคอนโด บริษัท พฤกษา เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)



นางสาวณฤดี โกสลาทิพย์

อายุ 44 ปี

ตำแหน่ง

- ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานการเงินและบัญชี

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาโท MBA, Finance Major, Coventry University
- ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ สาขาวิชาบัญชี มหาวิทยาลัยอีสัสัมชัญ

ประสบการณ์ทำงาน

- 2565 – ปัจจุบัน ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานการเงินและบัญชี บริษัท พรวา เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
- 2564 – 2565 ผู้ควบคุมอาวุโสทางด้านบัญชีและการเงิน บริษัท ยูดี ทรัสต์ คอร์ปอเรชั่น (ประเทศไทย) จำกัด
- 2556 – 2563 ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน บริษัท ไมเนอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

นายชรัสสย สุธการ

อายุ 47 ปี

ตำแหน่ง

- ผู้อำนวยการสายงานบริหารโครงการและก่อสร้าง

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

ประสบการณ์ทำงาน

- 2565 – ปัจจุบัน ผู้อำนวยการสายงานบริหารโครงการและก่อสร้าง บริษัท พรวา เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
- 2563 – 2565 ผู้ช่วยผู้อำนวยการโครงการสายงานพัฒนาโครงการ บริษัท เค ดับบลิว ไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
- 2557 – 2563 ผู้จัดการโครงการอาวุโส บริษัท พรวา กรุ๊ป จำกัด



นายกิติวัฒน์ ชินรังคกุล

อายุ 45 ปี

ตำแหน่ง

- ผู้อำนวยการสายงานบริหารโครงการและก่อสร้าง

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี คณะวิศวกรรมศาสตร์ สาขาวิศวกรรมโยธา มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

ประสบการณ์ทำงาน

- 2564 – ปัจจุบัน ผู้ผู้อำนวยการสายงานบริหารโครงการและก่อสร้าง บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
- 2563 – 2564 ผู้ช่วยผู้อำนวยการโครงการสายงานพัฒนาโครงการ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
- 2560 – 2562 ผู้อำนวยการโครงการสายงานพัฒนาโครงการ บริษัท เอพี ไทยแลนด์ จำกัด (มหาชน)

นายเอกชัย เตชธีวัฒน์

อายุ 36 ปี

ตำแหน่ง

- ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดและสื่อสารองค์กร

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี คณะสังคมศาสตร์ ภาควิชาบริหารธุรกิจ เอกการตลาด มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ

ประสบการณ์ทำงาน

- 2565 – ปัจจุบัน ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดและสื่อสารองค์กร บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
- 2561 – 2565 ผู้อำนวยการฝ่ายนวัตกรรมธุรกิจ บริษัท พีทีจี เอ็นเนอยี จำกัด (มหาชน)
- 2558 – 2561 ผู้ช่วยผู้อำนวยการแผนกสื่อสารภายในองค์กร บริษัท เอพี ไทยแลนด์ จำกัด (มหาชน)



นายกรวรา สายอินทร์

อายุ 42 ปี

ตำแหน่ง

- ผู้อำนวยการฝ่ายปรับปรุงพัฒนากระบวนการและเทคโนโลยีสารสนเทศ

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี คณะวิศวกรรมศาสตร์ สาขาวิศวกรรมเครื่องกล มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีมหานคร

ประสบการณ์ทำงาน

- 2566 – ปัจจุบัน ผู้อำนวยการฝ่ายปรับปรุงพัฒนากระบวนการและเทคโนโลยีสารสนเทศ บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
- 2558 – 2566 ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายปรับปรุงพัฒนากระบวนการ บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)
- 2556 – 2558 หัวหน้าฝ่ายปรับปรุงพัฒนากระบวนการกลุ่มบริษัทภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก บริษัท ลิกซิล (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

นายสุทธิรักษ์ วัฒนกุล

อายุ 43 ปี

ตำแหน่ง

- ผู้อำนวยการฝ่ายจัดซื้อและธุรการ

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี คณะวิศวกรรมศาสตร์ สาขาวิศวกรรมโยธา มหาวิทยาลัยพระจอมเกล้าพระนครเหนือ

ประสบการณ์ทำงาน

- 2565 – ปัจจุบัน ผู้อำนวยการฝ่ายจัดซื้อและธุรการ บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
- 2562 – 2565 ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายจัดซื้อ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
- 2556 – 2562 ผู้จัดการฝ่ายสรรหาผู้รับเหมาก่อสร้างอาคารสูง บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)



นางสาวพิชากพ เอี่ยมอนก

อายุ 37 ปี

ตำแหน่ง

- ผู้อำนวยการฝ่ายการขาย (International Business)

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาโท International Business, Trade and Commerce, University of International Business and Economics
- ประกาศนียบัตร Chinese Business and Economic Program, University of International Business and Economics
- ประกาศนียบัตร Chinese Language and Literature, Capital Normal University
- ปริญญาตรี สาขาธุรกิจระหว่างประเทศ วิทยาลัยนานาชาติ มหาวิทยาลัยมหิดล (หลักสูตรนานาชาติ)

ประสบการณ์ทำงาน

- | | |
|-----------------|--|
| 2566 – ปัจจุบัน | ผู้อำนวยการฝ่ายการขาย
บริษัท พราว เรียว เอสเอท จำกัด (มหาชน) |
| 2558 – 2566 | ผู้จัดการแผนกธุรกิจระหว่างประเทศ
บริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน) |
| 2557 – 2558 | Independent Consultant
East Group Company Limited |





ส่วนที่ **1**

**การประกอบธุรกิจ
และผลการดำเนินงาน**



1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ	26
2. การบริหารจัดการความเสี่ยง	52
3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน	54
4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ	56
5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น	69

01

โครงสร้างและการดำเนินงาน ของกลุ่มบริษัทฯ

1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

วิสัยทัศน์

ชีวิตที่มากกว่า “More Than Just Living”

เรามุ่งมั่นที่จะรังสรรค์ “การใช้ชีวิต” ที่เป็นมากกว่า แค่ “การอยู่อาศัย” และตอบใจทุกๆ มิติของทุกวันด้วยความสมบูรณ์แบบ ความเป็นอันหนึ่งอันเดียวกันกับสภาพแวดล้อม รวมไปถึง ธรรมชาติและชุมชนเพื่อที่จะก้าวข้าม “การใช้ชีวิต” ในแบบเดิมๆ และเสริมสร้างคุณค่าให้กับสังคมอย่างยั่งยืน

พันธกิจ

ท้าทายขอบเขตของการใช้ชีวิต “Challenge the boundary of living”

โครงการของเราต้องเป็นมากกว่า “บ้าน” หรือ “ที่อยู่อาศัย” แต่ต้องเป็น “รูปแบบการใช้ชีวิต” ที่ทำให้ชีวิตของผู้คน และสังคมโดยรวมดีขึ้นด้วยความมุ่งมั่นที่จะท้าทายจินตนาการ และก้าวข้ามขีดจำกัดของ “การใช้ชีวิต” ในรูปแบบปัจจุบัน ทุกๆ โครงการของ บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) “บริษัทฯ” ล้วนแล้วแต่มุ่งที่จะกำหนดมาตรฐานใหม่ในการใช้ชีวิต ที่มากกว่าเดิม ด้วยนวัตกรรมของการใช้ชีวิตที่สมบูรณ์แบบ แต่ยังคงเป็นอันหนึ่งอันเดียวกันกับธรรมชาติ และกลมกลืนกับสภาพแวดล้อม

กลยุทธ์ในการดำเนินงาน

ในปี 2565 ต่อเนื่องถึงปี 2566 บริษัทฯ มุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจภายใต้แนวคิด “More Than Just Living” ผ่านกลยุทธ์สำคัญ ดังนี้

1. ขยายธุรกิจไปสู่โครงการแนวราบ
2. มุ่งเน้นโครงการในกรุงเทพฯ

ประวัติความเป็นมา

ในปี 2565 ต่อเนื่องถึงปี 2566 บริษัทฯ มุ่งเน้นการดำเนินงานธุรกิจภายใต้แนวคิด “More Than Just Living” ผ่านกลยุทธ์สำคัญ ดังนี้



การเปลี่ยนแปลง โครงสร้างการถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัท โฟคัส ดีเวลลอปमेंท์ แอนด์ คอนสตรัคชัน จำกัด (มหาชน) ในการประชุมครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562 มีมติให้บริษัท โฟคัส ดีเวลลอปमेंท์ แอนด์ คอนสตรัคชัน จำกัด (มหาชน) ออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 451,388,889 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1.44 บาท และพิจารณาอนุมัติการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยซื้อที่ดิน 2 แปลง จากบริษัท พราว รีเอสอร์ท หัวหิน จำกัด จำนวน 7 ไร่ 2 งาน 48.8 ตารางวา และ จากบริษัท วานา นาวา จำกัด จำนวน 5 ไร่ 1 งาน 9.5 ตารางวา รวมเนื้อที่ทั้งหมด 12 ไร่ 3 งาน 57.85 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ที่อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ โดยมีมูลค่าซื้อขายจำนวน 1,325 ล้านบาท โดยมีเงื่อนไขการชำระค่าที่ดิน ดังนี้

1. ชำระเป็นหุ้นสามัญเพิ่มทุนมูลค่า 650 ล้านบาท ให้กับนายพลุ ลิปตพัลลภ และนางสาวพราวพुरु ลิปตพัลลภ
2. เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 650 ล้านบาท
3. เงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัท และ/หรือตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 25 ล้านบาท

จากเงื่อนไขข้อ 1 (ชำระเป็นหุ้นเพิ่มทุน) ส่งผลให้ นายพลุ ลิปตพัลลภ และนางสาวพราวพुरु ลิปตพัลลภ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ บริษัท โฟคัส ดีเวลลอปमेंท์แอนด์คอนสตรัคชัน จำกัด (มหาชน) สัดส่วนมากกว่าร้อยละ 70 และเปลี่ยนชื่อบริษัทใหม่เป็น บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และใช้ชื่อย่อหลักทรัพย์ “PROUD”

การเปลี่ยนแปลง และพัฒนาการที่สำคัญ

เดิมบริษัท โฟคัส ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนสตรัคชัน จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้างเป็นหลักโดยจะรับงานก่อสร้างทั้งจากหน่วยงานของภาครัฐ รัฐวิสาหกิจและเอกชน ในลักษณะผู้รับเหมาโดยตรง (Main Contractor) หรือผู้รับช่วง (Sub Contractor) ทั้งนี้ในปัจจุบันหลังจากการเพิ่มทุนและเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) จึงเปลี่ยนเป็นมุ่งเน้นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายใต้แนวความคิด “More Than Just Living” เป็นหลัก

เหตุการณ์ ที่สำคัญของ กลุ่มบริษัทฯ

ปี 2566

กุมภาพันธ์

- บริษัทฯ เปิดขายโครงการ ROMM Convent

กรกฎาคม

- บริษัทฯ เปิดขายโครงการ VI Ari
- บริษัทฯ ได้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่จำนวน 356,371,689 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering : PPO) ในราคาหุ้นละ 1.75 บาท โดยเสนอขายในอัตราส่วน 1.80 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ และกำหนดวันจองซื้อหุ้นสามัญที่ออกใหม่ในการเสนอขายหุ้น PPO ไว้ระหว่างวันที่ 13-19 กรกฎาคม 2566 ทั้งนี้ ณ วันที่ 20 กรกฎาคม 2566 มีผู้ถือหุ้นซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 20 ราย จำนวน 332,544,970 หุ้น คิดเป็นจำนวนเงิน 581,403,697.50 บาท
- บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วของบริษัทฯ จำนวน 332,544,970 บาท ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ปัจจุบัน บริษัทฯ จึงมีทุนจดทะเบียนจำนวน 997,840,729 บาท และมีทุนชำระแล้ว จำนวน 974,014,010 บาท
- บริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นสามัญในบริษัท คุณต สดชื่น อัลโลแอนซ์ จำกัด จำนวน 3,000,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ บริษัท คุณต สดชื่น อัลโลแอนซ์ จำกัด และ บริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด จำนวน 7,680,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ บริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จากบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท ทีเอ็นแอล อัลโลแอนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์
 1. บริษัท คุณต สดชื่น อัลโลแอนซ์ จำกัด มีโครงการชื่อว่า “Nue Cross Khu Khot Station” ซึ่งมีมูลค่าโครงการจำนวน 2,104 ล้านบาท มีจำนวน 1,202 ยูนิต
 2. บริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด มีโครงการชื่อว่า “Nue District R9” ซึ่งมีมูลค่าโครงการจำนวน 6,519 ล้านบาท มีจำนวน 1,442 ยูนิต
- บริษัท ดี เอสเตท 345 จำกัด ได้จัดตั้งขึ้น โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.99 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท และมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ธันวาคม

- บริษัทฯ ซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยวแห่งใหม่ “345 Residence” มูลค่าโครงการ 3,700 ล้านบาท โดยมีความตั้งใจที่จะพัฒนาเป็นโครงการบ้านเดี่ยวระดับ High-end ภายใต้ บริษัท ดี เอสเตท 345 จำกัด

ปี 2565

เมษายน

- บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ โซลูชัน แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้จัดตั้งขึ้น โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.99 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 500,000 บาท และมีวัตถุประสงค์เพื่อบริหารงานนิติบุคคล อาคารชุด และงานบริการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

กรกฎาคม

- บริษัท หัวหิน สกาย ลิฟวิ่ง จำกัด บริษัทย่อยซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.99 ได้มีมติเพิ่มทุนจดทะเบียน จำนวน 50 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 50 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท)
- บริษัทฯ เปิดขายโครงการ VEHHA Hua Hin

พฤศจิกายน

- บริษัทฯ ได้รับรางวัลในงาน “PropertyGuru Thailand Property Award” ครั้งที่ 17 ของโครงการ VEHHA ประเภท DEVELOPMENT AWARDS รางวัล Best Condo Development (Hua Hin)

ปี 2564 เมษายน

- บริษัท พราว ออร์สซู จำกัด ได้จัดตั้งขึ้น โดยบริษัทถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.99 มีทุนจดทะเบียน จำนวน 20,000,000 บาท และมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

สิงหาคม

- บริษัท คอนแวนต์ บิต้า จำกัด ได้จัดตั้งขึ้น โดยบริษัทถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.97 มีทุนจดทะเบียน จำนวน 1,000,000 บาท และมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

กันยายน

- บริษัท หัวหิน อัลฟา 71 จำกัด บริษัทย่อยซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.99 ได้จดทะเบียนเพิ่มทุน จำนวน 750 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 1.5 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท และหุ้นบุริมสิทธิ 6 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 50 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 0.5 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 800 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 2 ล้านหุ้นมูลค่าหุ้นละ 100 บาท และหุ้นบุริมสิทธิ 6 ล้านหุ้นมูลค่าหุ้นละ 100 บาท)

ปี 2563 กุมภาพันธ์

- บริษัทฯ เปิดขายโครงการ InterContinental Residences Hua Hin

กรกฎาคม

- บริษัทฯ ได้ออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 2 (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ Proud-W2”) จำนวน 31,679,999 หน่วยให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นเมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2560 มีอายุ 3 ปีโดยกำหนดวันใช้สิทธิครั้งแรกตรงกับวันที่ 29 กันยายน 2560 และวันใช้สิทธิครั้งสุดท้ายตรงกับวันที่ 6 กรกฎาคม 2563 ทั้งนี้เมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2563 มีผู้ถือหุ้นแสดงสิทธิ 1 ราย จำนวน 88 หุ้น ที่ราคาการใช้สิทธิ 1.533 บาทต่อหุ้น หรือคิดเป็นจำนวนเงิน 134.90 บาท

กันยายน

- บริษัทฯ ได้รับรางวัลในงาน “Dot Property Thailand Award 2020” ได้แก่ รางวัล Best Luxury Condominium Hua Hin และ รางวัล Best Branded Residence Hua Hin ของโครงการ “InterContinental Residences Hua Hin”
- โอนสิทธิประโยชน์ประเภทคอนโดมิเนียมภายใต้ชื่อโครงการ “โฟกัส เพลินจิต” ยุบที่สุดท้ายโดยโครงการดังกล่าวเป็นโครงการที่ได้มาจากการซื้อกิจการของ บริษัท โฟกัส ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนสตรัคชัน จำกัด (มหาชน)

พฤศจิกายน

- บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ได้รับรางวัลในงาน “PropertyGuru Thailand Property Award” ของโครงการ “InterContinental Residences Hua Hin” ดังนี้

1. ประเภท DEVELOPMENT AWARDS ได้รับรางวัล Best Luxury Condo Development (Hua Hin) และรางวัล Best Branded Residence
2. ประเภท DESIGN AWARDS ได้รับรางวัล Best Condo Landscape Architectural Design และประเภท BEST OF THAILAND AWARDS ได้รับรางวัล Best Condo Development (Thailand)

1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

1.2.1 โครงสร้างรายได้

รายได้แยกประเภทธุรกิจ

รายการ	2566		2565		2564	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,508.17	98.17	2,108.37	99.91	-	-
รายได้ทางการเงิน	2.37	0.15	0.33	0.01	0.47	12.98
รายได้อื่น	25.81	1.68	1.59	0.08	3.15	87.02
รวมรายได้	1,536.35	100.00	2,110.29	100.00	3.62	100.00

ในปี 2566 บริษัท พราน เรียว เอสเตท จำกัด (มหาชน) มีรายได้รวมทั้งสิ้น 1,536 ล้านบาท รายได้หลักมาจากการรับรู้รายได้จากการขายโครงการ InterContinental Residences Hua Hin จำนวน 1,461 ล้านบาท และโครงการ Nue Cross Khu Khot Station จำนวน 47 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 98.17 ของรายได้ทั้งหมด



1.2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์

(1) ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทฯ มุ่งเน้นการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก ซึ่งปัจจุบันเน้นพัฒนาโครงการในแหล่งทำเลที่สำคัญทั้งกรุงเทพฯ และเมืองท่องเที่ยวชายฝั่งทะเล โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

โครงการ	สถานที่ตั้ง	ประเภทโครงการ	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน	พื้นที่โครงการ (ไร่)	จำนวนหน่วย	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ระยะเวลาในการก่อสร้าง	ความคืบหน้าในการขาย (ร้อยละของมูลค่าโครงการ)
โครงการที่ดินพัฒนาแล้วเสร็จ								
InterContinental Residences Hua Hin	จังหวัดประจวบคีรีขันธ์	คอนโดมิเนียม	บริษัท หัวหิน อัลฟา จำกัด	7-2-48.8	238	3,840	ไตรมาส 3/2563 - ไตรมาส 2/2566	ร้อยละ 96
VEHHA Hua Hin	จังหวัดประจวบคีรีขันธ์	คอนโดมิเนียม	บริษัท หัวหิน สกาย ลีฟวิ่ง จำกัด	5-1-9.05	364	2,290	ไตรมาส 1/2566 - ไตรมาส 4/2568	ร้อยละ 44
VI Ari	ซอยอารีย์, ญาไท	บ้านเดี่ยว	บริษัท พรานฮอรัส จำกัด	1-0-2.2	6	491	ไตรมาส 3/2565 - ไตรมาส 1/2568	ร้อยละ 0
ROMM Convent	ซอยคอนเวนต์, บางรัก	คอนโดมิเนียม	บริษัทคอนเวนต์บีบี จำกัด	1-2-40.7	180	4,150	ไตรมาส 2/2566 - ไตรมาส 4/2569	ร้อยละ 40
Nue Cross Khu Khot Station	สถานีคูคต, ลำลูกกา	คอนโดมิเนียม	บริษัท คูคต สเตชัน อัลโลแอนซ์	11-1-90	1,202	2,115	ไตรมาส 3/2566 - ไตรมาส 4/2567	ร้อยละ 100
Nue District R9	พระราม 9, ห้วยขวาง	คอนโดมิเนียม	บริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด	6-0-90	1,442	6,617	ไตรมาส 2/2566 - ไตรมาส 4/2568	ร้อยละ 94
โครงการที่ดินรอการพัฒนา								
345 Residence	เขตปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี	บ้านเดี่ยว	บริษัท ดี เอสเตท 345 จำกัด	79-1-82	175	3,700	ไตรมาส 2/2567 - นโยยไปถึงปี 2570	อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ

โครงการ InterContinental Residences Hua Hin

คอนโด Low Rise
7 ชั้น 1 อาคาร
และ 4 ชั้น 8 อาคาร
รวม 238 ยูนิต

01

โครงการที่พักอาศัยระดับ Luxury ซึ่งบริหารงานโดยเครือโรงแรมระดับโลกอย่าง “IHG” ที่แรกในไทย บนที่ดินขนาด 7 ไร่ 2 งาน 48.8 ตารางวา ติดชายหาดใจกลางเมืองหัวหินบนถนนเพชรเกษมช่วงซอยหัวหิน 71 (ตรงข้ามศูนย์การค้า Market Village) ซึ่งก่อสร้างเป็นคอนโด Low Rise 7 ชั้น 1 อาคาร และ 4 ชั้น 8 อาคาร รวม 238 ยูนิต

ทั้งนี้ บริษัทฯ ใช้แบรนด์ InterContinental ภายใต้ชื่อโครงการ “InterContinental Residences Hua Hin” โดยมีวัตถุประสงค์ที่ตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าระดับสูง เพื่อส่งมอบประสบการณ์การพักอาศัยที่เหนือระดับ พร้อมด้วยบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกครบวงจรแบบโรงแรม ด้วยมาตรฐานระดับสากลในแบบฉบับของ InterContinental

ในฐานะโครงการที่พักอาศัยแห่งแรกของประเทศไทยภายใต้แบรนด์ระดับสากลอย่าง InterContinental Hotels and Resorts ซึ่งเป็นแบรนด์อีกชคลูซ์ที่มีเพียงไม่กี่แห่งของโลก อีกทั้งยังเป็นต้นแบบของการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยภายใต้แนวคิด **‘More Than Just Living’** จึงทำให้โครงการ InterContinental Residences Hua Hin เป็นที่รวบรวมไว้ซึ่งองค์ประกอบที่ดีที่สุดเพื่อสร้างประสบการณ์การอยู่อาศัยและบริการพิเศษ และมีความเป็นส่วนตัว อีกทั้งการออกแบบภายในโครงการฯ ยังผสมผสานความร่วมมือ และเอกลักษณ์ ของสถาปัตยกรรมสไตล์โคโลเนียล และตำแหน่งที่ตั้งของอาคารสามารถมองเห็นวิวทะเลได้ตลอด และมียูนิตที่มีสระว่ายน้ำส่วนตัวและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ

ทั้งนี้โครงการ InterContinental Residences Hua Hin มีจุดเด่นหลักๆ ดังต่อไปนี้



1. เป็นโครงการที่พักอาศัยระดับลักซ์ชัวรี่ ภายใต้แบรนด์ InterContinental แห่งแรกและแห่งเดียวในประเทศไทย ตั้งอยู่บนทำเลที่ดีที่สุดของหัวหิน ซึ่งมีราคาสูงในระดับ New High เนื่องจากเป็นที่ดินริมชายหาดผืนสุดท้ายกลางอำเภอเมืองหัวหิน
2. InterContinental Hotel Group (IHG) ทำสัญญาร่วมกับบริษัทฯ จึงทำให้โครงการฯ มีคุณสมบัติพร้อมรองรับการให้บริการต่างๆ อาทิเช่น เคาน์เตอร์ Concierge บริเวณล็อบบี้, ห้องเก็บสัมภาระ พร้อมพนักงานยกสัมภาระ, รถกอล์ฟฟรีส่งในบริเวณโครงการฯ รวมไปถึงการให้บริการอื่นๆ เช่น Beach Pavilion ที่สามารถใช้เป็นสถานที่จัดเลี้ยง พร้อมกับการจัดเลี้ยงจากโรงแรมได้
3. สนับสนุนการใช้ชีวิตร่วมกันระหว่างสมาชิกในครอบครัวได้ ด้วยห้องพักที่มีขนาดกว้างและพื้นที่ส่วนกลางที่สนับสนุนการทำกิจกรรมร่วมกัน อาทิ เช่น สนามเทนนิส สระว่ายน้ำ เป็นต้น
4. พื้นที่สีเขียวและส่วนกลางโครงการฯ ประมาณ 4 ไร่ โดยจัดสรรพื้นที่ประมาณร้อยละ 70 หรือประมาณ 7,000 ตารางเมตร เป็นสวนขนาดใหญ่ มีชายหาดส่วนตัว พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง อาทิเช่น สระว่ายน้ำ 7 สระสำหรับเด็ก ครอบครัว ผู้สูงอายุและผู้ต้องการออกกำลังกาย รวมถึงสระริมหาด ห้องออกกำลังกาย (Hidden Gym) และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ
5. สิทธิพิเศษในการใช้บริการจาก 5,900 โรงแรมเครือ InterContinental Hotel Group ทั่วโลก และเอกลักษณ์จากการเป็นสมาชิก "Proud Privileges" จากธุรกิจเครือพราวกรุ๊ปและพันธมิตร อีกทั้งสิทธิในการเข้าใช้บริการ 111 Social Club ซึ่งเป็นคาเฟ่สไตล์โคโลเนียลริมหาดที่ตั้งอยู่ติดกับโครงการ InterContinental Residences Hua Hin
6. ยูนิตหน้ากว้างประมาณ 6 เมตร พร้อมประตูกระจกแบบ Full Height โดยประมาณร้อยละ 80 ของโครงการ เป็นห้องที่สามารถเห็นวิวทะเล (Sea view) และสำหรับห้องเพนท์เฮาส์จะมีด้านหน้าติดทะเล ประมาณ 9 เมตร สามารถมองเห็นวิวทะเลได้ 270 องศา
7. บริการระดับสากลด้วยมาตรฐาน InterContinental ซึ่งให้บริการ 7 วันต่อสัปดาห์และ 24 ชั่วโมง อีกทั้งผู้อยู่อาศัยในโครงการ จะได้รับบริการมาตรฐานโรงแรมระดับสากล อาทิเช่น บริการ Butler บริการ Concierge บริการจัดเตรียมอาหารมื้อพิเศษส่งตรงถึงห้อง บริการจัดเตรียมเชฟสำหรับงานเลี้ยงสังสรรค์ บริการแม่บ้านทำความสะอาด บริการซักรีดชุดเครื่องนอน บริการซ่อมแซมที่อยู่อาศัย บริการอินเทอร์เน็ตฟรีบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง ตลอดจนบริการรถรับส่งไปยังสถานที่ที่สำคัญใกล้โครงการฯ
8. ทั้ง 9 อาคาร จัดสรรเป็น 7 กลุ่ม เพื่อเหมาะสมกับความต้องการที่หลากหลาย ประกอบด้วยอาคารสูง 7 ชั้น 1 อาคาร และอาคารสูง 4 ชั้น 8 อาคาร ซึ่งทุกยูนิตพร้อมเฟอร์นิเจอร์ครบชุด (Fully Furnished) ตามมาตรฐานของ InterContinental
9. ระเบียงกว้างเกือบ 10 ตร.ม. พร้อม Day Bed เพื่อสามารถเห็นวิวทะเลได้มากที่สุด



โครงการ VEHHA Hua Hin

คอนโด High Rise
31 ชั้น 1 อาคาร
รวม 364 ยูนิต

02

โครงการเวหาตั้งอยู่บน Prime Location เพียงไม่เกิน 10 นาทีก็สามารถเดินทางไปยังสถานที่ยอดฮิตในเมืองหัวหินได้ ถือว่าเป็นแลนด์มาร์คที่อยู่ใจกลางเมืองหัวหิน รายล้อมไปด้วยสถานที่ท่องเที่ยว แหล่งไลฟ์สไตล์ และแหล่งอำนวยความสะดวกอย่างครบครัน ใกล้กับ ซิคเคต้า มาร์เก็ต แทมมารีน มาร์เก็ต ตลาดกลางคืนชื่อดังของหัวหิน ห้างสรรพสินค้าลูฟวร์ อีกทั้งด้านการเดินทางก็ถือว่าสะดวกสบาย เดินทางง่าย และมีโครงการคมนาคมในอนาคตอีกหลายโครงการที่จะพัฒนาให้การเดินทางมาหัวหินรวดเร็วมากขึ้น ตอบโจทย์คนทุกกลุ่มทุกไลฟ์สไตล์

คอนเซ็ปต์โครงการคือ Happiness Happens ครอบคลุมทั้ง Family Zone, Relax Zone และ Retreat Zone รวมพื้นที่ส่วนกลางเกือบ 2 ไร่ (2,647 ตร.ม.) ที่แทรกอยู่ระหว่างชั้นกว่า 10 ชั้น เพื่อตอบโจทย์ทุกไลฟ์สไตล์ได้อย่างหลากหลายลงตัว ตามแนวคิด “More Than Just Living” ซึ่งเป็นการผสมผสานระหว่างการพักผ่อน และการบริการระดับรีสอร์ท ด้วยบริการเหนือระดับรวมถึงบริการจากเครือโรงแรมระดับโลก บริการจากเครือโรงแรมระดับโลก กับโรงแรมออลิเดย์ อินน์ วานา นาวา หัวหิน ในเครือ IHG และสิทธิเข้าเล่นสวนน้ำ วานา นาวา พรี 5 ปี เป็นแห่งแรกของเมืองไทย

นิยามคำว่า เวหา คือ คอนโดที่สูงที่สุดในเมืองหัวหิน เห็นวิวทะเลได้จากทุกห้อง พร้อมตอบโจทย์การใช้ชีวิตที่ครบครัน ทั้งการออกแบบตัวอาคารให้มีทางเดินแบบ Single Corridor ทำให้ทุกห้องสามารถเปิดรับวิวทะเลแบบวิวพาโนรามาได้ตั้งแต่เช้าจรดเย็น และใช้ชีวิตได้ง่ายๆ ด้วย Fully Furnish แต่งครบ จบทุกห้อง และภายในห้องถูกออกแบบให้มีช่องแสงภายในห้องที่ดี เน้นความสว่างโปร่งโล่งมองเห็นวิวได้ทุกฟังก์ชัน



จุดเด่นของการออกแบบของโครงการเวหา ที่ให้ทุกตารางนิ้วในห้องพักสามารถเห็นวิวทะเล พร้อมความเป็นส่วนตัว มีห้องพักอาศัยเพียง 364 ยูนิต และมีแบบห้อง 7 แบบให้เลือกตรงกับความต้องการที่หลากหลาย ได้แก่ 1 Bedroom, 1 Bedroom Plus, 1 Bedroom Plus Corner, 2 Bedroom, 2 Bedroom Jacuzzi, Penthouse, Penthouse Duplex โดยมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 28 – 349 ตร.ม. ซึ่งฟังก์ชันภายในห้องออกแบบมาได้อย่างตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์ที่หลากหลายในทุกเจนเนอเรชัน อีกทั้งโครงการเลือกใช้วัสดุที่ดีได้มาตรฐาน ออกแบบมาให้เหมาะกับเป็นที่พักผ่อนตากอากาศในวันหยุดได้อย่างลงตัว

โครงการ ROMM Convent

คอนโดมิเนียม
สูง 32 ชั้น 1 อาคาร
จำนวน 180 ยูนิต

ROMM Convent (สมย์ คอนแวนต์) เป็นโครงการอยู่อาศัยแบบ Luxury Wellness Residences ที่ใส่ใจเรื่องสุขภาพ และการอยู่ร่วมกันระหว่างคนเมืองกับธรรมชาติ สู่การพักผ่อนที่ให้ความรู้สึกเหมือน “อยู่บ้านใจกลางเมือง” ถือเป็นที่อยู่อาศัยที่ให้ความสุขกับชีวิตที่รื่นรมย์ได้ พร้อมคุณภาพที่ดีและยืนยาว

ที่ตั้งของโครงการอยู่ในซอยคอนแวนต์ ตรงข้ามกับโรงพยาบาล บีเอ็นเอช โดยห่างจาก BTS สถานีศาลาแดงเพียงแค่ 500 ม. ใกล้เคียงสวนลุมพินี หากเดินทางด้วยรถยนต์จะใช้เวลาเพียงแค่ 5 นาที มีสวนสาธารณะให้เดินเล่น ออกกำลังกายใกล้บ้าน ที่สำคัญอยู่ท่าเล CBD ใกล้ทั้งแหล่งงานและสถานที่สำคัญอื่น ๆ ท่ามกลางโครงการระดับเมกะโปรเจกต์อย่าง One Bangkok และ Dusit Central Park ที่จะช่วยพัฒนาให้ย่านนี้เติบโตได้อย่างก้าวกระโดดเมื่อทั้งสองโครงการสร้างเสร็จสิ้นเรียบร้อยในปี 2569

สำหรับโครงการสมย์ คอนแวนต์ (ROMM Convent) เป็นคอนโดมิเนียมสูง 32 ชั้น จำนวน 180 ยูนิต บนพื้นที่รวม 1-2-40.7 ไร่ โดยมีห้องหลากหลายรูปแบบถึง 11 รูปแบบ เน้นเป็นห้องพื้นที่ใช้สอยขนาดใหญ่ แต่ยังคงความเป็นส่วนตัวด้วยจำนวนไม่เกิน 8 ยูนิตต่อชั้น

03



โครงการมีจุดเด่นสำคัญอื่นๆ ประกอบด้วย

1. Live Architecture หรือสถาปัตยกรรมชีวิต ออกแบบให้อาคารเชื่อมโยงธรรมชาติเข้ากับผู้อยู่อาศัยด้วยพื้นที่สีเขียวที่เชื่อมโยงกันอย่างต่อเนื่องบริเวณ The Sky Retreat ภายในโครงการ พร้อมเชื่อมโยงอุโมงค์ต้นไม้สีเขียวตลอดชอยคอนเวนต์สู่สวนลุมพินี สัมผัสความผ่อนคลายได้เต็มที่ทุกวัน ออกแบบให้ลมและอากาศถ่ายเท มีกระจก Full Height เปิดรับแสง ชมวิวได้เต็มที่ รวมไปถึงห้องหน้ากว้าง พื้นที่ใช้สอยใหญ่พิเศษ ให้ความรู้สึกเหมือนอยู่บ้าน
2. Wellness Solution หมวดกังวลเรื่องสุขภาพ ของครอบครัว ด้วยบริการดูแลแบบองค์รวม โดยผู้เชี่ยวชาญระดับ A-List พร้อมเข้าถึงการดูแลสุขภาพได้ 24 ชม. เข้ารับบริการได้ที่ห้องพัก, ส่วนกลางของโครงการรวม, โรงพยาบาล BNH และโรงพยาบาลในเครือ พร้อมด้วยแอปพลิเคชัน BeeDee by BDMS รวมถึงได้รับสิทธิพิเศษและส่วนลดจากผู้ให้บริการด้วย Proud Health Butler ผู้ช่วยประจำโครงการที่เป็นมากกว่า Concierge ทั่วไปที่พร้อมให้คำปรึกษาช่วยเหลือด้านสุขภาพเบื้องต้นได้กรณีฉุกเฉิน เชื่อมต่อไปยังผู้เชี่ยวชาญได้อย่างรวดเร็ว นอกจากนี้ลูกบ้านจะได้รับเชิญเป็นสมาชิก ระดับ VVIP หรือ Loyal Heritage Member ของ BNH กันที่ พร้อมการดูแลเป็นพิเศษ และส่วนลดสูงสุด 20%
3. Life พื้นที่เพื่อการใช้ชีวิตที่สมบูรณ์แบบของทุกคน
พื้นที่ส่วนกลางเกือบ 2,000 ตร.ม. กว่า 15 รายการ ถือว่าโครงการให้พื้นที่ส่วนกลางเยอะมาก เมื่อเทียบกับจำนวนห้องเพียง 180 ยูนิต เช่น ห้อง Music Room, FitLab Café, Sky Lounge, Family Onsen และสระว่ายน้ำยาว 25 ม. ที่มาพร้อมกับสระ Hydrotherapy ส่วนกลางที่ชั้น 1-2 ได้แก่ Sensory Garden, FitLab Café and Co-working Space, Wellness Lounge, Wellness Lounge, Teens Club (Music and Study Room) The Sky Retreat วิลล่า ส่วนกลางลอยฟ้า 3 ชั้น และชั้น Rooftop ประกอบด้วย Swimming Pool, Kids Pool, Jacuzzi, Gym, Wellness Studio, Meditation Pod, Onsen and Treatment Room, Sky Lounge, Sensory Playground, Rooftop Garden and BBQ Yard เสริมด้วยอุปกรณ์ที่เป็นเทคโนโลยีชั้นนำเพื่อการพักผ่อนและดูแลสุขภาพได้เต็มที่ เช่น Hydrotherapy, Aquasymphony, Pilates Reformer, Technogym เป็นต้น



โครงการ VI Ari

บ้านเดี่ยว
3.5 ชั้น
รวม 6 หลัง

เป็นโครงการบ้านเดี่ยวสโตนโมเดิร์น ที่ตั้งอยู่ในซอยอารีย์ 3 โครงการ มีลักษณะเฉพาะตัว อาทิเช่น การออกแบบหลังคาบ้านที่มีระยะยื่นยาว มีความลาดชันน้อย ขนาดโครงสร้างหลังคาที่บางระแนงกันแดด แนวนอนและแผงกันแดดแนวตั้งที่มีสัดส่วนสวยงามเป็นส่วนหนึ่งของตัวอาคารได้อย่างกลมกลืน สัดส่วนของช่องหน้าต่างที่รับกับสัดส่วนตัวบ้านอย่างเหมาะสม และมีการออกแบบพื้นที่สีเขียวขนาดใหญ่สอดแทรกไปกับพื้นที่ใช้สอยในแต่ละชั้น เพื่อสร้างบรรยากาศที่ดีในการอยู่อาศัย

04



โครงการ

Nue Cross Khu Khot Station

โครงการคอนโดมิเนียม Low Rise จำนวน 6 อาคาร ประกอบด้วย ทาวเวอร์ A, B มีความสูง 7 ชั้น และทาวเวอร์ C, D, E, F มีความสูง 8 ชั้น เต็มอิมกับ Facilities ถึง 4 โซน ไม่ว่าจะเป็น โซน Interactive Fitness Space พื้นที่ออกกำลังกาย ใกล้ชิดติดสระว่ายน้ำ Cool Social Zone พื้นที่แองก์เอาท์ที่เลือกได้ ไม่ว่าจะเป็น Glamping ท่ามกลางธรรมชาติที่บริเวณ Glamping Yard หรือจะเป็น Pool Party ลอยตัวดูหนังที่ Floating Cinema ก็ตอบโจทย์ทุกไลฟ์สไตล์ ติด Community Mall และรถไฟฟ้า BTS สถานีคูคต

คอนโดมิเนียม Low Rise
8 ชั้น 4 อาคาร
7 ชั้น 2 อาคาร
รวม 1,202 ยูนิต

05



โครงการ

Nue District R9

โครงการคอนโดมิเนียม High Rise จำนวน 2 อาคาร โดยทาวเวอร์ R ความสูง 33 ชั้น และทาวเวอร์ 9 ความสูง 41 ชั้น คอนโดห้องหน้ากว้าง แต่งเฟอร์ครบ จัดเต็มด้วย Facilities กว่า 8 โซน อาทิเช่น Lobby ที่กว้างขวางสำหรับนั่งพักผ่อน Sky Fitness เวิร์คเอาท์ คาร์ดิโอ เวท เทรนนิ่ง หรือชกมวย บนวิวเส้นขอบฟ้าสุดปัง Indigo and Ivory Lounge เลานจ์ฟ้าโนราม่าบนดาดฟ้าวิวร้อยล้าน ฯลฯ รวมถึงสระว่ายน้ำและสวนบนดาดฟ้าพร้อมลอบด้วยวิวเมือง บาลานซ์การใช้ชีวิตได้เต็มที่ทุกโหมดเพียง 180 เมตร ถึงเซ็นทรัลพลาซ่ารามเกล้า และ MRT พระรามเกล้า

คอนโด High Rise
33 ชั้น 1 อาคาร
41 ชั้น 1 อาคาร
รวม 1,442 ยูนิต

06



โครงการในอนาคต

โครงการ 345 Residence

โครงการบ้านเดี่ยวแห่งใหม่ ตั้งอยู่บนถนนหอการค้าไทย ท่าเลที่มีศักยภาพ มีความเจริญรอบด้าน เข้าออกได้สะดวก เชื่อมระหว่างถนนชัยพฤกษ์และถนน 345 สู่แจ้งวัฒนะเพียง 5 นาที รายล้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกขนาดใหญ่โดยรอบกว่า 40,000 ครัวเรือน ประชากรมากกว่า 75,000 คน มีการพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์มูลค่ารวมกว่า 100,000 ล้านบาท ตอบโจทย์ทุกความสะดวกสบายบนถนนหอการค้าไทย ทั้งสถาบันการศึกษา โรงเรียนนานาชาติ SISB ร้านสะดวกซื้อ ร้านค้าขนาดใหญ่ และโครงการพักอาศัยระดับพรีเมียม

ทั้งนี้ทางบริษัทมีความตั้งใจที่จะพัฒนาเป็นโครงการบ้านเดี่ยวระดับ High-end โดยจะเน้นความสำคัญของพื้นที่ใช้สอยและโอบล้อมฟังก์ชันภายในตัวบ้าน รวมถึงพื้นที่ส่วนกลางที่มีขนาดใหญ่ เพื่อยกระดับคุณภาพความเป็นอยู่ของลูกบ้านแบบยั่งยืน

เอกลักษณ์สำหรับลูกค้าของโครงการ

โครงการส่วนใหญ่ที่บริษัท กำลังพัฒนาในปัจจุบันและในอนาคต มีการสร้างสรรค์เอกลักษณ์ให้แก่ลูกบ้าน ในเรื่องของการใช้ชีวิตที่ครอบคลุมไลฟ์สไตล์ทุกด้านผ่านสิทธิประโยชน์ของ “พราวพรีวิลเลจ”(Proud Privileges) ซึ่งประกอบด้วย โรงแรมอินเตอร์คอนติเนนตัล หัวหิน รีสอร์ท, โรงแรมอินเตอร์คอนติเนนตัล ภูเก็ต รีสอร์ท, โรงแรมฮอลิเดย์อินน์ รีสอร์ท วานา นาวา หัวหิน, ทูราซีน่าหัวหิน, สวนน้ำ วานา นาวา, วานา สกาย, บลูพอร์ต หัวหิน, 111 Social Club (บ้านสไตล์ Colonial เก่าแก่ติดกับโครงการอินเตอร์คอนติเนนตัล เรสซิเดนเชส หัวหิน ซึ่งปรับปรุงเป็นคลับเฮ้าส์ติดชายหาด)

(2) การตลาดและการแข่งขัน

ในปี 2566 ถึงแม้ภาพรวมของเศรษฐกิจจะมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องจากปี 2565 แต่ยังคงชะลอตัวตามที่คาดการณ์ ด้วยปัจจัยเสี่ยงต่างๆ ที่ยังไม่ได้เป็นผลดีต่อภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะปัญหาหนี้ครัวเรือนสูง พร้อมอัตราดอกเบี้ยมีแนวโน้มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ยกเลิกมาตรการผ่อนคลายอัตราส่วนการอนุมัติสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan-to-Value: LTV) โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 พบวกกับความไม่แน่นอนทางการเมืองภายหลังการเลือกตั้ง ส่งผลให้กำลังซื้อที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มชะลอตัว

จากข้อมูลภาพรวมของตลาดและการเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยปี 2566 พบว่าผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ได้มีการปรับกลยุทธ์เปิดตัวโครงการที่มีระดับราคาสูงเพิ่มขึ้นเพื่อตอบโจทย์ความต้องการของกำลังซื้อที่อยู่ในตลาด เน้นทำตลาดระดับลักซ์ชัวร์มากขึ้น ในขณะที่เดียวกันเมื่อเทียบกับตลาดที่อยู่อาศัยในกลุ่มที่ระดับราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท ตลาดที่อยู่อาศัยราคาเกิน 10 ล้านบาทเป็นตลาดที่มีอัตราการปฏิเสธสินเชื่อ (Rejection Rate) ต่ำสุด ถือว่าเป็นกลุ่มเป้าหมายลูกค้าที่มีคุณภาพที่สุด¹

ตลาดที่อยู่อาศัยต่างจังหวัด มีแนวโน้มฟื้นตัวต่อเนื่อง ด้วยแรงหนุนจากการกลับมาของกำลังซื้อต่างชาติและนักท่องเที่ยวต่างชาติ จะช่วยให้ตลาดที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะในจังหวัดท่องเที่ยวสำคัญ² แน่แน่นอนว่า “หัวหิน” ถือเป็นหนึ่งในจุดมุ่งหมายเมืองพักผ่อนของนักท่องเที่ยวทั่วโลก พบว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์มีการฟื้นตัวขึ้นมากถึง 360% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2565 ส่งผลให้อัตราการพักอาศัยสูงขึ้นกว่าปีก่อนมากถึง 13%³ โดยในปีนี้พบเห็นกลุ่มต่างชาติที่พักอาศัย

ในหัวหินมีอายุน้อยลง และเป็นกลุ่มครอบครัวมากขึ้น จนทำให้หัวหิน ปัจจุบันมีชาวต่างชาติที่มาอาศัยเป็นระยะเวลายาว ประมาณ 40,000-50,000 คน นับเป็นจำนวนที่เยอะ เมื่อเทียบกับจำนวนประชากรของเมืองหัวหินเอง ที่มีประมาณ 130,000 คน

ด้วยสถานการณ์และสภาพตลาดที่เกิดขึ้นค่อนข้างสนับสนุนให้โครงการที่มีอยู่ คือ โครงการอินเตอร์คอนติเนนตัล เรสซิเดนเชส หัวหิน โครงการเวหา หัวหิน และโครงการที่เปิดตัวใหม่ในปี 2566 โครงการธรรมย์ คอนเวนต์ และโครงการวี อาเรีย ของบริษัท ได้รับผลลัพธ์ไปในทิศทางที่ดี ด้วยจุดแข็งและความเชี่ยวชาญของบริษัท ในการพัฒนาโครงการระดับลักซ์ชัวร์ รวมถึงวิสัยทัศน์และปรัชญาในการส่งมอบความพิเศษของรูปแบบการอยู่อาศัยที่มากกว่าทั่วไป (More Than Just Living) ทำให้บริษัท สามารถสร้างความแตกต่าง และได้รับการตอบรับดีที่ต่อเนื่องจากกลุ่มลูกค้าทั้งในและต่างประเทศ

สำหรับการเข้าซื้อคอนโดมิเนียม 2 โครงการ ประกอบด้วย นิว ดิสทริค อาร์ 9 และ นิว ครอส คูคต สดชื่น ได้ช่วยเสริมศักยภาพในการแข่งขันให้กับบริษัทฯ ได้อย่างก้าวกระโดด ด้วยโอกาสในการขยายธุรกิจ ทำให้พอร์ตโครงการสร้างธุรกิจให้มีความหลากหลายมากขึ้นทั้งทำเลที่ตั้งและกลุ่มลูกค้า ผลักดันให้รายได้แตะ 10,000 ล้านบาทได้ในปี 2569 ทั้งยังได้ศึกษาเรียนรู้กระบวนการในการพัฒนา และบริหารโครงการจากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวหน้าของไทยอย่างบริษัท บริษัท โอบีเอส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จึงเป็นโอกาสในการพัฒนาศักยภาพการแข่งขันในอนาคตให้กับบริษัทฯ ได้หลากหลายมิติ

อ้างอิงข้อมูล:

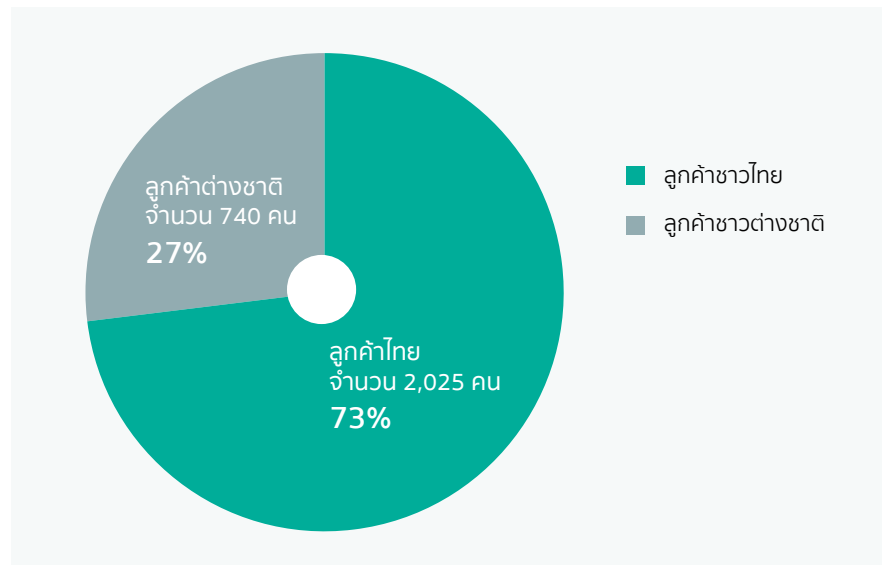
1. <https://mgroonline.com/stockmarket/detail/9660000089615> (ทั้งนี้อาจมีการเพิ่มข้อมูลอ้างอิง เพื่อเปรียบเทียบข้อมูล ณ สิ้นปี 2023)
2. SCB EIC Industry Insight - Real Estate
3. สถิติการท่องเที่ยวปี 2565-2566, กระทรวงท่องเที่ยวและกีฬา

ลักษณะกลุ่มลูกค้าและเป้าหมาย

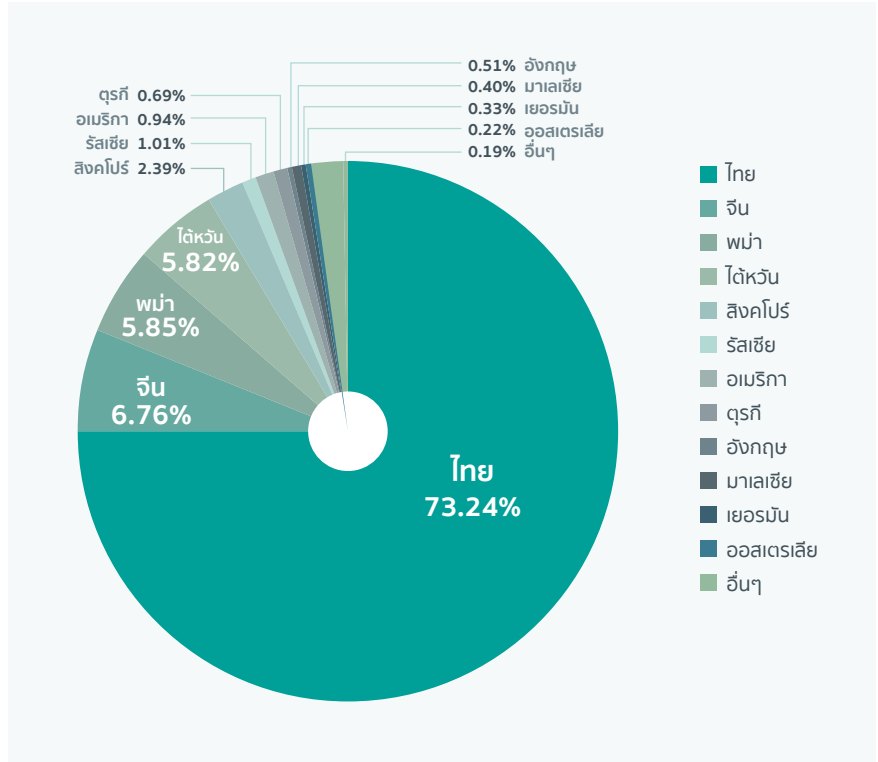
นอกจากนี้บริษัทฯ ยังประสบความสำเร็จในการสานต่อทำการตลาดและการขายโครงการ นิว ดีสทริค อาร์ 9 ด้วยการขาย แบบ Big Lot จำนวน 95 ยูนิต ให้กับ Jadeite Investment Management Limited เป็นจำนวนเงินกว่า 500 ล้านบาท ส่งผลให้ปิดยอดโควตาซื้อต่างชาติ (Foreign Quota) ของโครงการดังกล่าวในทันที

สำหรับกลุ่มเป้าหมายของบริษัทฯ ยังคงไว้ที่กลุ่มลูกค้าระดับ B+ ขึ้นไปที่มีกำลังและยังมีผลกระทบทางการเงินหรือรายได้น้อยลงจากสถานการณ์ที่เกิดขึ้นตลอดปีที่ผ่านมา ไม่เพียงเท่านี้เรายังมีการวางกลยุทธ์ด้านการตลาดและการขายเพื่อเจาะกลุ่มลูกค้าประเภทต่างๆ ที่มีความต้องการที่แตกต่างกัน เช่น เพื่อการลงทุน เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยใหม่ เป็นบ้านหลังที่ 2 หรือเพื่อการอยู่อาศัยแบบบ้านพักตากอากาศ เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีการแยกกลุ่มลูกค้าทั้งในและต่างประเทศด้วย

สัดส่วนจำนวนลูกค้าจองปี 2566 (ม.ค.-ธ.ค.)



สัดส่วนลูกค้าต่างชาติ
แยกตามประเทศ



การจำหน่ายและช่องทางการจัดจำหน่าย

บริษัทฯ ได้มีการวางแผนช่องทางการจัดจำหน่าย ให้สอดคล้องกับแผนกลยุทธ์โดยมีการปรับเปลี่ยนอย่างต่อเนื่องให้สอดคล้องกับสถานการณ์และประเภทของผลิตภัณฑ์ ดังนี้

(1) การขายโดยทีมพนักงานขายของบริษัทฯ

โดยพนักงานจะดำเนินกิจกรรมทางการขายทั้งภายในสำนักงานขายของโครงการและภายนอกโครงการ เช่น การออกบูธ Road Show ตามสถานที่ต่างๆ อาทิ Exclusive Event สำหรับแต่ละโครงการที่จัดขึ้นเองและร่วมกับแบรนด์ต่างๆ ห้างสรรพสินค้า งานมหกรรมที่อยู่อาศัย โรงแรมในเครือบริษัท พร้าว กรุ๊ป จำกัด โดยทีมพนักงานขายได้ผ่านการฝึกอบรมพัฒนาตามหลักมาตรฐานการให้บริการของทางบริษัทฯ

(2) การขายผ่านตัวแทน (Sales Agent)

บริษัทฯ จะยังคงเพิ่มโอกาสในการขาย ผ่านการเพิ่มช่องทางการจัดจำหน่ายและสร้างพันธมิตรทางช่องทางการจัดจำหน่ายผ่านบริษัทตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นบริษัทไทยและต่างชาติอย่างต่อเนื่อง ทั้งยังมีการปรับใช้กลยุทธ์ที่หลากหลายเพื่อเป็นการกระตุ้นการขายผ่านโปรแกรมคำแนะนำ รวมถึงการสนับสนุนการขายและการทำงานให้กับกลุ่มตัวแทน อาทิเช่น การจัดกิจกรรมพิเศษสำหรับลูกค้าของตัวแทน การจัดทำ Property Roadshow โปรโมชันเพิ่มอัตราค่าแนะนำพิเศษให้เฉพาะช่วงเวลา เป็นต้น โดยปัจจุบันบริษัทฯ มีตัวแทนขายในรูปแบบบริษัทและบุคคลรวมกันมากกว่า 50 ราย

การจัดกิจกรรมทางการตลาด
และการส่งเสริมการขาย

ก่อนการจัดกิจกรรมและการส่งเสริมการขาย ทางบริษัทฯ ได้มีการศึกษาพฤติกรรมและความต้องการของลูกค้าแต่ละกลุ่มเป็นอย่างดี เพื่อการออกแบบกลยุทธ์ที่มีประสิทธิภาพมากที่สุด นอกจากนี้ยังคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของลูกค้า ผู้เข้าร่วมกิจกรรม รวมถึงผู้เกี่ยวข้องในส่วนต่างๆ เป็นสำคัญด้วย เช่น การจัดกิจกรรมที่ให้ความรู้เกี่ยวกับการดูแลสุขภาพของสมาชิกในครอบครัว แนวทางการเลี้ยงดูและพัฒนาศักยภาพของลูกค้า การดูแลสิ่งแวดล้อม การวางแผนการลงทุนที่ดี เป็นต้น โดยกิจกรรมและการส่งเสริมการขาย ได้มีการจัดทำร่วมกันกับพันธมิตรทางธุรกิจหลายภาคส่วนที่มีความเชี่ยวชาญในด้านต่างๆ เพื่อประโยชน์สูงสุดตามที่ได้กล่าวมาในข้างต้น

(3) การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

3.1 สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยทั่วประเทศไตรมาส 3/2566

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ธนาคารอาคารสงเคราะห์ แดกลดตัวเลขสำคัญที่เป็นเครื่องชี้ภาวะเศรษฐกิจ อสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับตลาดที่อยู่อาศัยของไตรมาส 3 ปี 2566 พบว่า ด้านอุปสงค์ ในไตรมาส 3 ปี 2566 มีจำนวน หน่วยและมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศมีจำนวน 94,946 หน่วย ลดลง -7.0% และ 267,655 ล้านบาท ลดลง -2.6% เมื่อเทียบกับปีก่อน ขณะที่จำนวนหน่วยและมูลค่าของที่อยู่อาศัยที่ขายได้ใหม่ในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล 18,392 หน่วย ลดลง -9.1% และ 99,428 ล้านบาท ลดลง -12.2% ตามลำดับ

ขณะที่ด้านอุปทานในไตรมาส 3 ปี 2566 พบว่า จำนวนหน่วยที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรสำหรับที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ มีจำนวน 17,087 หน่วย ลดลงถึง -48.7% เมื่อเทียบกับปีก่อน และเป็นขยายตัวติดลบเป็นไตรมาสแรกในรอบ 7 ไตรมาส ซึ่งสามารถสะท้อนว่าผู้ประกอบการแนวราบเริ่มมีการปรับลดอุปทานในตลาดลง และพื้นที่ที่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศคาดว่าจะลดต่อเนื่องจากไตรมาส 2 ปี 2566 และจะมีจำนวนประมาณ 8.46 ล้านตร.ม. ซึ่งปรับตัวลดลง -16.5% ในไตรมาส 3 นี้เมื่อเทียบกับปีก่อน ซึ่งสอดคล้องกับข้อมูลจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในพื้นที่กรุงเทพฯและปริมณฑลในไตรมาส 3 นี้มีจำนวน 20,369 หน่วย ลดลง -14.8% แต่มีมูลค่า 166,509 ล้านบาท เพิ่มขึ้น +13.8% แต่กลับพบว่ามีการขยายตัวทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าของที่อยู่อาศัย เปิดตัวใหม่ในพื้นที่ 3 จังหวัด EEC โดยจำนวนหน่วยและมูลค่ามีขยายตัว 90.7% และ 130.7%

สำหรับภาพรวมอุปสงค์ 9 เดือนแรกของปี 2566 หน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยปรับตัวลดลงมีจำนวน 270,650 หน่วย ลดลง -4.2% แต่มีมูลค่าจำนวน 766,791 ล้านบาท เพิ่ม 1.6% โดยพบว่ากลุ่มบ้านราคาไม่เกิน 3.0 ล้านบาท ซึ่งเป็นกลุ่มผู้อยู่อาศัยใหญ่ที่สุดที่มีหน่วยการเปลี่ยนแปลงที่ลดลงระหว่าง -5.9% ถึง -8.8% ขณะที่กลุ่มบ้านระดับราคาเกินกว่า 3.0 ล้านบาทขึ้นไปมีการขยายตัวสูง โดยที่อยู่อาศัยในระดับราคาเกินกว่า 7.5 ล้านบาทขึ้นไป เป็นกลุ่มราคาที่มีหน่วยและมูลค่าขยายตัวมาก นอกจากนี้ ผลเบื้องต้นจาก

3.1.1 ทิศทางตลาดปี 2566 – 2567

ภาพรวมทั้งปี 2566 คาดว่าจะมีการปรับตัวลดลงของทั้งอุปสงค์และอุปทานอยู่เมื่อเทียบกับปีก่อน เนื่องจากปี 2565 เป็นปีที่มีการฟื้นตัวของตลาดที่อยู่อาศัยขึ้นมาอย่างมาก จึงเป็นฐานที่สูงสำหรับปี 2566 นี้ จาก การติดตามสถานการณ์ในช่วง 3 ไตรมาสมาอย่างต่อเนื่องซึ่งพบว่าสถานการณ์การโอนกรรมสิทธิ์ดีกว่าที่เคย คาดการณ์ไว้ในช่วงต้นปี เนื่องจากผลจากยอดขายที่ดีในปีก่อนหน้า ได้ส่งผลให้ยอดโอนกรรมสิทธิ์ปีนี้คาดการณ์ได้ว่า ในปี 2566 คาดว่าจะมีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 377,832 หน่วย ปรับลดจากปีก่อน -3.8% และมี มูลค่า 1.07 ล้านล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 0.1% เมื่อเทียบกับปีก่อน

การสำรวจภาคสนาม ยังได้พบว่า หน่วยและมูลค่าขายได้ใหม่ในพื้นที่กรุงเทพฯและปริมณฑล ปรับตัวลดลง -24.7% และ -21.0% ตามลำดับ เช่นเดียวกับใน EEC ที่หน่วยและมูลค่าขายได้ใหม่ ปรับตัวลดลง -16.0% และ -11.7% ตามลำดับ

การชะลอตัวของอุปสงค์ได้กดดันให้อุปทานที่อยู่อาศัยมีการปรับตัวลดลงโดยพบว่า ภาพรวมอุปทาน 9 เดือนแรกของปี 2566 จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรลดลง -16.4% และพื้นที่ที่ได้รับ ใบอนุญาตปลูกสร้างใน 8 เดือนแรกลดลง -1.9% ซึ่งพบว่า อุปทานที่มีการปรับตัวลดลงนั้นเป็นประเภทที่อยู่อาศัย แนวราบ ที่สอดคล้องกับทิศทางของผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยในปัจจุบันที่มุ่งเน้นที่อยู่อาศัยในระดับราคาสูง เนื่องจากผู้ซื้อเป็นกลุ่มที่ยังมีกำลังซื้อที่ดี และสามารถได้รับการอนุมัติสินเชื่อได้ง่ายกว่าที่อยู่อาศัยระดับราคาต่ำถึงปานกลาง

ดร.วิชัย วีระดกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคาร และ รักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ได้ให้ ความเห็นว่า “เครื่องชี้ภาวะเศรษฐกิจอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 3 ปี 2566 ได้สะท้อนว่า สถานการณ์ตลาดที่อยู่ อาศัยภาพรวมทั้งประเทศ มีอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในตลาดปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อน เป็นการปรับตัวลงทั้ง จำนวนหน่วยและมูลค่า ซึ่งน่าจะเป็นผลมาจากความสามารถของผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยปรับตัวลดลงจากปัจจัย ลบต่าง ๆ โดยเฉพาะกลุ่มผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในระดับราคาปานกลางถึงราคาต่ำ ซึ่งได้ส่งผลให้มีการปรับตัวลง ของปริมาณอุปทานที่อยู่อาศัยในตลาดในปี 2566 ที่ชัดเจน โดยจะมุ่งเน้นไปที่ตลาดที่อยู่อาศัยราคาปานกลางค่อนข้างสูง ถึง ราคาสูง เนื่องจากเป็นกลุ่มผู้ซื้อที่มีความพร้อมในการขอสินเชื่อมากกว่า และส่งผลให้ปริมาณอุปทานที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ลดลงในขณะที่มูลค่าไม่ได้ลดลงและกลับเพิ่มขึ้นอีกด้วย นอกจากนี้ยังมีข้อสังเกตว่า ผู้ประกอบการเริ่มมองว่าตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในปัจจุบันมีอุปทานคงค้างมาก และมีการแข่งขันกันสูง จึงมองการขยายตัวไปสู่พื้นที่ภูมิภาคมากขึ้น โดยเฉพาะจังหวัดใหญ่ และจังหวัดท่องเที่ยวที่มีเศรษฐกิจดี”

ดร.วิชัย กล่าวสรุปทิศทางในปี 2567 ว่า “หากตลาดสามารถรักษาโมเมนตัมเช่นนี้ได้ ก็จะสามารถช่วยให้หน่วยและมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ปี 2567 มีโอกาสขยายตัวได้ 4.0% และ 4.6% โดยคาดว่าปี 2567 จะมียอดโอน กรรมสิทธิ์ได้ถึง 392,936 หน่วย มูลค่า 1.114 ล้านล้านบาท โดยสัดส่วนของบ้านแนวราบยังมีสัดส่วนประมาณ 70% และอาคารชุด 30% และด้านอุปทานจะเริ่มกลับมาขยายตัวประมาณ 2% -4% อีกครั้ง เพื่อรองรับการ ขยายตัวของอุปสงค์ในตลาดที่อยู่อาศัย ทั้งนี้ต้องให้ความสำคัญต่ออุปทานเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยที่ยังเหลือขายในตลาดที่มีการสะสมมากขึ้น เนื่องจากการเพิ่มขึ้นมากและเร็วของอุปทานในช่วงก่อนหน้า แต่ยอดขายในปี 2566 ไม่ดีนักทำให้เกิดการดูดซับอุปทานเป็นไปอย่างช้า”

3.2 สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยตามจังหวัดที่เกี่ยวข้อง

3.2.1 ตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์

ภาพรวมจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ สำหรับครึ่งแรกปี 2566 ในพื้นที่สำรวจจังหวัดประจวบคีรีขันธ์มีที่อยู่อาศัยเสนอขายรวมทั้งสิ้น 2,637 หน่วย มูลค่า 15,522 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -35.1 และลดลงร้อยละ -33.0 โดยแบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 1,589 หน่วย มูลค่า 9,368 ล้านบาท โครงการอาคารชุด 1,048 หน่วย มูลค่า 6,154 ล้านบาท โดยในช่วงครึ่งแรก ปี 2566 มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 164 หน่วย ลดลงร้อยละ -87.6 มูลค่า 1,369 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -81.5 ส่วนจำนวนหน่วยขายได้ใหม่มีจำนวน 321 หน่วย ลดลงร้อยละ -59.7 มูลค่า 1,865 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -56.5 และจำนวนหน่วยเหลือขาย 2,361 หน่วย ลดลงร้อยละ -29.1 มูลค่า 13,657 ล้านบาท ลดลง ร้อยละ -27.7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2565 (YoY) REIC คาดการณ์ปี 2566 จะมีที่อยู่อาศัยเข้ามาในตลาด จำนวน 246 หน่วย มูลค่า 2,054 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ 603 หน่วย มูลค่า 3,513 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขาย 2,116 หน่วย มูลค่า 12,468 ล้านบาท

ชะอำ หัวหิน ปรานบุรี เป็นพื้นที่หนึ่งที่น่าจับตามองเป็นพิเศษในประเทศไทยของเรา เพราะเป็นพื้นที่ที่เกี่ยวข้องสำคัญรองจากชลบุรี-ระยอง ขาดเพียงไม่มีแหล่งอุตสาหกรรมเชิงภาคตะวันออก

ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธานศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก.เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส ชี้ให้เห็นว่าตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่ชะอำ จังหวัดเพชรบุรี ต่อเนื่องจนถึงอำเภอหัวหิน และปรานบุรีของจังหวัดประจวบคีรีขันธ์นั้น ในขณะนี้หลังจากการผ่อนคลายจากโรคระบาดโควิด-19 แล้ว ก็มีนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทย โดยเฉพาะพื้นที่ท่องเที่ยวเช่นหัวหิน เป็นพื้นที่ลำดับต้นๆ ที่นักท่องเที่ยวต่างชาติให้ความสนใจเป็นพิเศษ

3.3 ตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ไตรมาส 2/2566

ดร. วิชัย วีรตภณันต์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยภาวะภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยทั้งโครงการแนวราบและอาคารชุดที่มีหน่วยเหลือขายไม่ต่ำกว่า 6 หน่วย ในกรุงเทพฯและ 5 จังหวัดปริมณฑล ในไตรมาส 2 ปี 2566 พบว่า หน่วยที่มีการเสนอขายที่อยู่อาศัยรวม (บ้านจัดสรรและอาคารชุด) 206,246 หน่วย มูลค่า 1,019,318 ล้านบาท ขยายตัวร้อยละ 3.3 และ 5.3 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ในจำนวนนี้เป็นหน่วยเกิดจากโครงการเปิดตัวใหม่เพียง 23,080 หน่วย หรือเพียงร้อยละ 11.19 ของหน่วยที่เสนอขายทั้งหมด มูลค่า 127,774 ล้านบาท หรือเพียงร้อยละ 12.54 ของมูลค่าที่เสนอขายทั้งหมดซึ่งหน่วยที่เปิดตัวใหม่มีจำนวนและมูลค่าที่ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 19.0 และ 6.6 ตามลำดับ ในจำนวนดังกล่าวแบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 11,224 หน่วย มูลค่า 80,299 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ 7.8 โครงการอาคารชุดจำนวน 11,856 หน่วย จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ 27.3 มูลค่าโครงการ 47,475 ล้านบาท มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.9

จากข้อมูลของซีบีอาร์อี พบว่า ตลาดคอนโดลักซ์ซารีในหัวหินจากเดิมคนไทยมักเป็นกลุ่มลูกค้าหลักแต่หลังจากโควิดต่างชาติให้ความสนใจมากขึ้นโดยเฉพาะดีมานด์รัสเซียซื้อคอนโด-บ้านหลังที่ 2 ขึ้นมาเป็นอันดับ 2 อลิสสา พัฒนภาบุตร ประธานบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด กล่าวว่า ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์กลางหัวหินมีผลประกอบการที่ดีต่อเนื่อง มีดีมานด์จากกลุ่มผู้ซื้อที่ต้องการบ้านหลังที่สองเพิ่มมากขึ้นตั้งแต่โควิดระบาดจนถึงปัจจุบัน และดีมานด์จากชาวต่างชาติกลุ่มใหม่ๆ เพิ่มขึ้น ขณะที่โครงการเปิดตัวใหม่มีจำนวนน้อย เนื่องจากที่ดินชายทะเลที่เหมาะสมในการพัฒนา มีจำกัด

ในปี 2565 มีโครงการใหม่เปิดตัวหลากหลายเซ็กเมนต์ แตกต่างจากช่วงปี 2563-2564 มีแต่โครงการระดับลักซ์ซารีมีขายขาดเท่านั้น ซึ่งโครงการที่ทยอยขยายได้ดีส่วนใหญ่ นอกจากดีเทลแล้ว ยังรวมถึงโครงการที่อยู่ใกล้ชายหาด โดยเฉพาะโครงการที่เดินถึงในระยะไม่เกิน 300 เมตร

โครงการประเภทนี้จะมีราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรต่ำกว่าโครงการที่อยู่ติดชายหาดโดยตรง แต่ยังคงได้ไลฟ์สไตล์ไม่ต่างจากโครงการที่ติดชายหาด ทำให้มียอดขายสูง 100% ส่วนภาพรวมตลาดคอนโดใจกลางเมืองหัวหินมีสัญญาณบวก สังเกตได้จากโครงการที่เปิดตัวมาตั้งแต่ปี 2560-2565 มียอดขายรวมถึง 85%

ในด้านยอดขายพบว่าในช่วงไตรมาส 2 มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่จำนวนทั้งสิ้น 15,959 หน่วย มูลค่าโครงการรวม 83,499 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -32.3 มูลค่าลดลงร้อยละ -28.4 ในจำนวนดังกล่าวเป็นการขายได้ใหม่ของโครงการอาคารชุดจำนวน 5,909 หน่วย มูลค่าโครงการรวม มูลค่า 24,900 ล้านบาท โดยจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -56.5 มูลค่าลดลงร้อยละ -53.1 และเป็นโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 10,050 หน่วย มูลค่า 59,490 ล้านบาทโดยจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7 มูลค่าลดลงร้อยละ -8.9

ด้านที่อยู่อาศัยเหลือขายพบว่าไตรมาส 2 ปี 2566 มีจำนวนที่อยู่อาศัยเหลือขายทั้งสิ้น 190,287 หน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.0 มูลค่า 935,819 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.9 แบ่งเป็นอาคารชุด 74,230 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.2 มูลค่า 290,637 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -1.3 และบ้านจัดสรรจำนวน 116,057 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.1 มูลค่า 645,182 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.8

ขณะที่ ตลาดที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบเมื่อแยกวิเคราะห์เฉพาะ ตลาดบ้านแนวราบ ในไตรมาส 2 ปี 2566 ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล พบว่าหน่วยที่มีการเสนอขายเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบจำนวน 126,107 หน่วย มูลค่า 704,672 ล้านบาท ขยายตัวร้อยละ 5.7 และ 13.2 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งพบว่าประเภทบ้านเดี่ยวมีการขยายตัวของหน่วยเสนอขายมากที่สุด จำนวนทั้งสิ้น 32,947 หน่วย มีอัตราการขยายตัวร้อยละ 15.9 เป็นที่น่าสังเกตว่าทาวน์เฮ้าส์เป็นที่อยู่อาศัยแนวราบประเภทเดียวที่มีจำนวนหน่วยเสนอขายลดลงเล็กน้อย โดยมีจำนวน 69,356 หน่วย ลดลงร้อยละ 0.3

ในด้านยอดขายใหม่ไตรมาส 2 ปี 2566 ของประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบมีจำนวน 10,050 หน่วย ขยายตัวร้อยละ 0.7 และ มูลค่า 59,490 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -8.9 และมีอัตราการดูดซับทรงตัวอยู่ในระดับ 2.7 แสดงให้เห็นว่าตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบค่อนข้างคงตัวเช่นเดียวกับไตรมาส 1 ปี 2565 ทั้งนี้พบว่าจำนวนที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ประเภทโครงการแนวราบทุกประเภท มีอัตราการขยายตัวของจำนวนหน่วยขายได้ใหม่เพิ่มสูงกว่าค่าเฉลี่ยในช่วงหลังจากโควิด หรือระหว่างปี 2565 ถึงปัจจุบัน โดยอาคารพาณิชย์และบ้านแฝด มีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นมากที่สุดร้อยละ 26.1 และ 25.6 ตามลำดับ ยกเว้นทาวน์เฮ้าส์มีอัตราการขยายได้ใหม่ลดลงร้อยละ -7.5 ในขณะที่บ้านเดี่ยวมีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยคือร้อยละ 3.3 แต่เป็นที่น่าสนใจว่าจำนวนหน่วยโครงการเปิดขายใหม่ประเภททาวน์เฮ้าส์ก็ลดลงด้วยเช่นกัน โดยลดลงถึงร้อยละ -15.5

ส่วนตลาดที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด ตลาดอาคารชุดในไตรมาส 2 ปี 2566 ในพื้นที่กรุงเทพฯและปริมณฑล พบว่าหน่วยที่มีการเสนอขายอาคารชุด 80,139 หน่วย มูลค่า 314,646 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ 0.3 และ มูลค่าลดลงร้อยละ 8.9 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ในจำนวนนี้เป็นหน่วยเกิดจากโครงการอาคารชุดเปิดตัวใหม่สูงถึง 11,856 หน่วย ลดลงร้อยละ 27.3 มูลค่า 47,475 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.9 และเมื่อดูถึงยอดขายใหม่ของอาคารชุดที่เกิดในไตรมาส 2 ปี 2566

จำนวน 5,909 หน่วย ลดลงร้อยละ 56.5 มูลค่า 24,009 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 53.1 ส่งผลให้มีหน่วยเหลือขายจำนวนทั้งสิ้น 74,230 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.2 มูลค่า 290,637 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 1.3

นอกจากนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ได้ประเมินภาพรวมปี 2566 และแนวโน้มปี 2567 โดยคาดว่าในปี 2566 จะมีที่อยู่อาศัยเข้ามาในตลาดจำนวนทั้งสิ้น 95,732 หน่วย แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 56,646 หน่วย โครงการอาคารชุดจำนวน 39,086 หน่วย มีอัตราการขยายตัวลดลงร้อยละ 12.5 โดยคาดว่าจะมียอดขายใหม่เข้ามาในตลาดรวมทั้งสิ้น 80,239 หน่วย เป็นยอดขายโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 47,375 หน่วย และยอดขายได้ใหม่โครงการอาคารชุดจำนวน 32,864 ลดลงร้อยละ 15.6 เมื่อเทียบกับปี 2565 มีจำนวนหน่วยหรือขายคงค้างในตลาดทั้งสิ้น 198,282 หน่วย จำนวนที่อยู่อาศัยคงค้างเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.5 ซึ่งถือว่าแนวโน้มที่ดีกว่าช่วงปี 2565 แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 127,043 หน่วย และโครงการอาคารชุด 71,239 หน่วย ขณะที่อัตราดูดซับคาดว่าจะในปี 2566 อัตราดูดซับเฉลี่ยจะลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 2.8

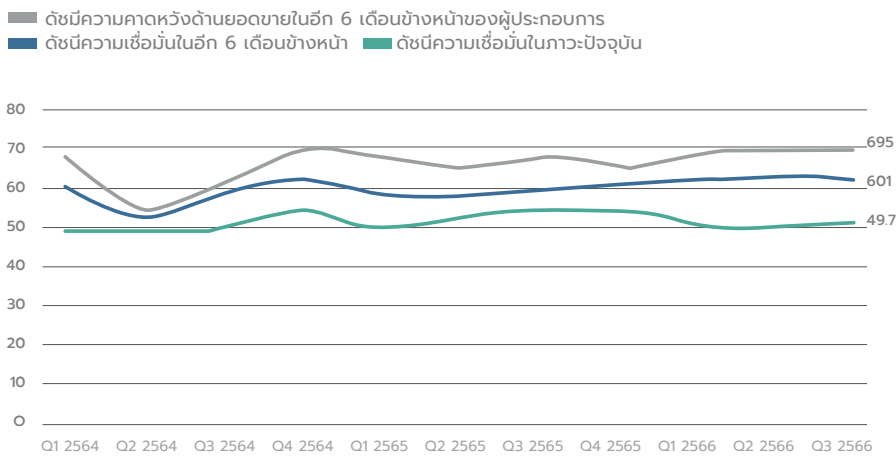
สำหรับในปี 2567 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์คาดการณ์สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยจะฟื้นตัวขึ้น โดยเป็นผลมาจากการปรับตัวของผู้ประกอบการในตลาดมีการปรับสมดุลระหว่างสินค้าเหลือขายและสินค้าเข้าใหม่ คาดว่าจะมีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่จำนวนทั้งสิ้น 108,886 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.7 เมื่อเทียบกับปี 2566 แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 63,794 หน่วย และโครงการอาคารชุด 45,091 หน่วย รวมถึงคาดว่าจะมียอดขายใหม่เกิดขึ้นในปี 2567 จำนวน 109,184 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 36.1 แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 62,862 หน่วย และโครงการอาคารชุด 46,323 หน่วย ด้านอัตราดูดซับโดยรวมจะเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 2.8 ในปี 2566 เป็นร้อยละ 3.0 ในปี 2567 และคาดว่าจะมีหน่วยเหลือขายจำนวนทั้งสิ้น 197,984 หน่วย ในปี 2567 แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 127,976 หน่วยและโครงการอาคารชุด 70,008 หน่วย



3.4 ภาพรวมตลาดคอนโดมิเนียมในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ไตรมาส 3/2566

ไตรมาสที่ 3 ของปี ภาพรวมตลาดคอนโดมิเนียมในด้านอุปสงค์มีการทยอยฟื้นตัว ส่งผลให้การเปิดตัวโครงการใหม่ของผู้ประกอบการยังคงมีการเปิดตัวอย่างต่อเนื่อง ตามความต้องการในตลาดซึ่งถือว่าเป็นสัญญาณที่ดี ซึ่งจากดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในสภาวะปัจจุบันมีการปรับตัวขึ้นมาเล็กน้อย แต่ทว่ายังมีปัจจัยลบจากอัตราเงินเฟ้อของธนาคารกลางรวมไปถึงหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง ส่งผลให้ตลาดคอนโดมิเนียมในบางกลุ่มยังอยู่ในสภาวะหนืด เนื่องจากกำลังซื้อเป็นกลุ่มเรียลตี้มีค่อนข้างน้อยลงเพราะมีปัญหาหนี้สะสมจึงเลือกที่จะเช่าคอนโดมิเนียมมากขึ้น เหตุผลดังกล่าวส่งผลให้ตลาดเช่ากลับมาคึกคัก และได้รับความนิยมทั้งจากกลุ่มที่อยู่อาศัยจริงรวมถึงนักท่องเที่ยวต่างชาติที่กลับมาในประเทศบางส่วน อีกทั้งตลาดคอนโดมิเนียมมือสองที่มีการประกาศขายอย่างต่อเนื่อง ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อตลาดคอนโดมิเนียมในปัจจุบันที่เจอสภาวะการแข่งขันในตลาดที่หนาแน่นขึ้น สอดคล้องดัชนีความคาดหวังด้านยอดขายในอีก 6 เดือนข้างหน้าของผู้ประกอบการที่ค่อนข้างทรงตัว

ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย (HDSI)



หมายเหตุ :

- ค่าดัชนี เท่ากับ 50 ความเชื่อมั่น “คงที่”
- ค่าดัชนี สูงขึ้น 50 ความเชื่อมั่น “เพิ่มขึ้น”
- ค่าดัชนี ต่ำกว่า 50 ความเชื่อมั่น “ลดลง”

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

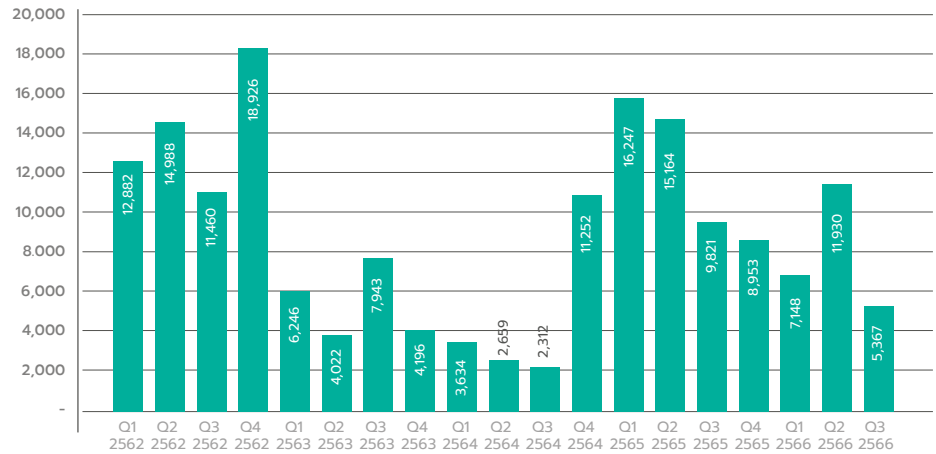
อุปทาน

อุปทานเปิดขายใหม่ในไตรมาสที่ 3 ปี 2566 มีจำนวนทั้งสิ้น 5,367 หน่วย จำนวนหน่วยขายใหม่ลดลงค่อนข้างมากจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 45.4 และยังคงลดลงในร้อยละ 122.3 หากเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว คอนโดมีเนียมที่เปิดขายใหม่ตั้งอยู่บริเวณชานเมืองกรุงเทพฯ มีอัตราสูงถึงร้อยละ 76 รองลงมาเป็นบริเวณใจกลางเมือง ร้อยละ 16 ในขณะที่บริเวณรอบใจกลางเมืองมีร้อยละ 8 โดยอุปทานเปิดใหม่ยังคงนิยมพัฒนาคอนโดมีเนียมในระดับเกรด B มีอัตราร้อยละ 52 และ เกรด C มีอัตราร้อยละ 47 ในขณะที่เกรด A มีเพียงร้อยละ 1 เท่านั้น

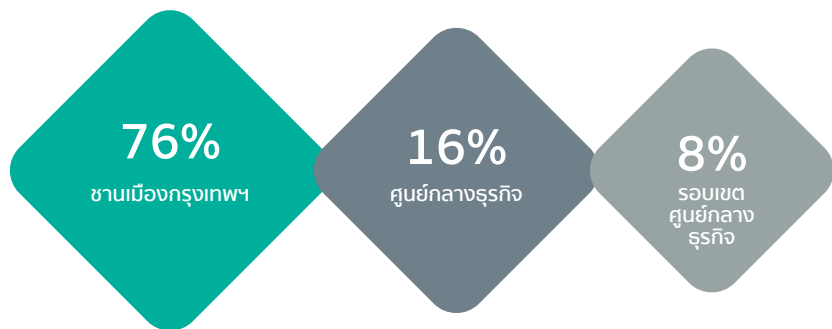
อุปทานตลาดคอนโดมีเนียมเปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ ไตรมาสที่ 1 ปี 2562 ถึงไตรมาสที่ 3 ปี 2566

อุปทานตลาดคอนโดมีเนียมเปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ ไตรมาสที่ 1 ปี 2562 ถึงไตรมาสที่ 3 ปี 2566

ที่มา : ฝ่ายวิจัย บริษัท ในที่แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด



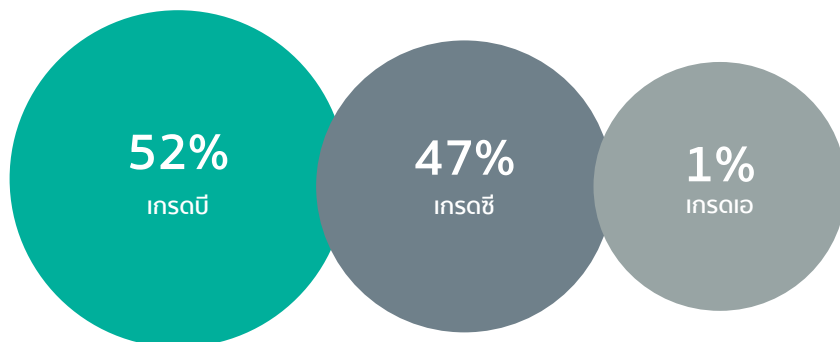
อุปทานคอนโดมีเนียมเปิดขายใหม่ จำแนกตามสถานที่ตั้ง ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2566



อุปทานคอนโดมีเนียมเปิดขายใหม่ จำแนกตามสถานที่ตั้ง ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2566

ที่มา : ฝ่ายวิจัย บริษัท ในที่แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อุปทานคอนโดมีเนียมเปิดขายใหม่ จำแนกตามเกรด ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2566



อุปทานคอนโดมีเนียมเปิดขายใหม่ จำแนกตามเกรด ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2566

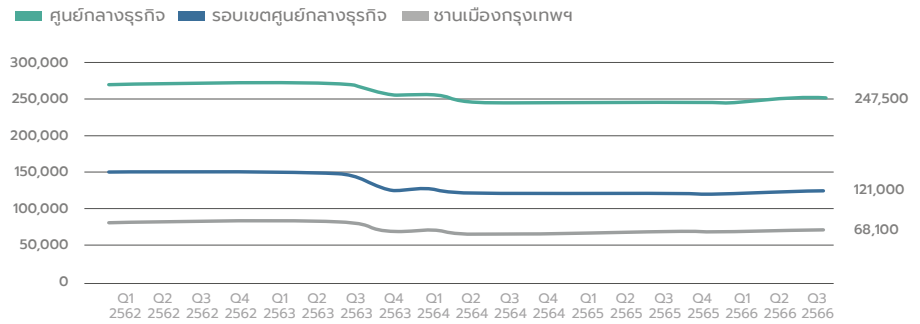
ที่มา : ฝ่ายวิจัย บริษัท ในที่แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

หมายเหตุ : เกรด A มีระดับราคาขายเฉลี่ย 150,000 บาท/ตร.ม. ขึ้นไป
 เกรด B มีระดับราคาขายเฉลี่ย 80,000 - 149,999 บาท/ตร.ม.
 เกรด C มีระดับราคาขายเฉลี่ยต่ำกว่า 80,000 บาท/ตร.ม.

ราคาขาย

ราคาเสนอขายคอนโดมิเนียมในไตรมาสที่ 3 ปี 2566 ปรับตัวลดลงในบางพื้นที่ โดยราคาเสนอขายคอนโดมิเนียมในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) อยู่ที่ประมาณ 247,500 บาท ต่อ ตารางเมตร ปรับตัวลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าที่ร้อยละ 0.20 ราคาเสนอขายคอนโดมิเนียมในบริเวณรอบเขตศูนย์กลางธุรกิจ (City Fringe) อยู่ที่ประมาณ 121,000 บาท ต่อ ตารางเมตร ปรับตัวลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าที่ร้อยละ 0.25 ในขณะที่ราคาเสนอขายของคอนโดมิเนียมในบริเวณชานเมืองกรุงเทพมหานครอยู่ที่ประมาณ 68,100 บาท ต่อ ตารางเมตร ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าที่ร้อยละ 0.15 ราคาเสนอขายเฉลี่ยรวมทุกพื้นที่พบว่าลดลงร้อยละ 0.1 เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นรวมถึงหนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง ซึ่งส่งผลกระทบต่อด้านกำลังซื้อทำให้หลายโครงการที่มีการสร้างเสร็จมานานต้องยอมปรับลดราคาลงเพื่อทำโปรโมชันส่งเสริมการขายกระตุ้นกำลังซื้อ

ราคาเสนอขายคอนโดมิเนียมรายไตรมาสจำแนกตามสถานที่ตั้ง ไตรมาสที่ 1 ปี 2562 ถึง ไตรมาสที่ 3 ปี 2566

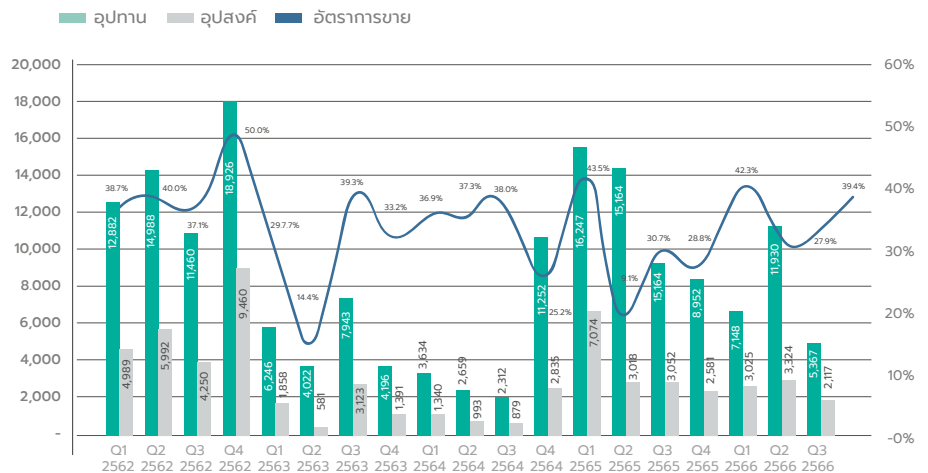


ที่มา : ฝ่ายวิจัย บริษัท ในที่แฟรงค์ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อุปสงค์

จากการเก็บรวบรวมข้อมูลจำนวนอุปสงค์ของหน่วยเปิดขายใหม่ของไตรมาสที่ 3 ปี 2566 สิ้นเดือนเดือนกันยายน พบว่าจำนวนหน่วยขายได้มีจำนวนประมาณ 2,117 หน่วย จากอุปทานที่เปิดขายใหม่จำนวนทั้งสิ้น 5,367 หน่วย คิดเป็นอัตราการขายที่ร้อยละ 39.4 อัตราการขายเพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่แล้วอยู่ที่ร้อยละ 11.6 และยังเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว อุปสงค์ของจำนวนหน่วยเปิดขายใหม่ส่วนใหญ่เป็นนักลงทุนชาวไทยที่อยู่ในตลาด ในส่วนของกลุ่มเรียลดิมานด์เลือกที่จะซื้อโครงการแล้วเสร็จมากกว่าโครงการที่ยังไม่ได้ก่อสร้าง เพราะได้ชมรูปแบบห้องโครงการจริงก่อนการตัดสินใจ อย่างไรก็ตามกลุ่มผู้ซื้อที่เป็นต่างชาติยังคงมีบ้างเล็กน้อย ซึ่งเป็นการซื้ออยู่อาศัยโดยเฉพาะ ซึ่งจะเป็นกลุ่มชาว ได้หวัน สิงคโปร์และยุโรป ในขณะที่ทิศทางการท่องเที่ยวที่ยังฟื้นตัวช้ารวมถึงกลุ่มนักท่องเที่ยวจากจีนยังคงต่ำกว่าที่คาด อาจส่งผลให้อุปสงค์มีอัตราการขายที่ไม่สูงนัก

อุปทาน อุปสงค์ และอัตราการขายตลาดคอนโดมิเนียม ไตรมาสที่ 1 ปี 2562 ถึง ไตรมาสที่ 3 ปี 2566



อุปทาน อุปสงค์ และอัตราการขายตลาดคอนโดมิเนียมไตรมาสที่ 1 ปี 2562 ถึง ไตรมาสที่ 3 ปี 2566

ที่มา : ฝ่ายวิจัย บริษัท ในที่แฟรงค์ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

(4) ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจดังต่อไปนี้

1. ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อขายในโครงการต่างๆ โดยมีมูลค่าตามบัญชีในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 7,949.77 ล้านบาท ซึ่งบริษัทย่อยได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 6,844 ล้านบาทไปจดจำนองไว้กับธนาคารเพื่อเป็นหลักประกันค้ำประกันเงินกู้ยืมจากธนาคาร รายละเอียดต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	รวม
ต้นทุนที่ดินเพื่อการพัฒนา	2,442.35
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	5,289.08
ต้นทุนทางการเงิน	112.65
ต้นทุนพัฒนาโครงการรอดัตบัญชี	105.69
รวม	7,949.77

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัท และบริษัทย่อยมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์คงเหลือสุทธิตามบัญชีในโครงการเพื่อขาย ดังนี้

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ต้นทุนตามบัญชี (สุทธิ) ณ 31 ธ.ค. 2566 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
1	โครงการ InterContinental Residences Hua Hin	162.01	ติดจำนองกับสถาบันการเงิน
2	โครงการ VEHHA Hua Hin	464.78	
3	โครงการ VI Ari	276.30	
4	โครงการ ROMM Convent	1,331.58	
5	โครงการ 345 Residence	876.25	
6	โครงการ Nue District R9	3,443.68	
7	โครงการ Nue Cross Khu Khot Station	1,395.17	
	รวม	7,949.77	

2. อาคารและอุปกรณ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีอาคารและอุปกรณ์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายละเอียด	ราคาทุน	ค่าเสื่อมราคาสะสม	ค่าเพื่อการด้อยค่า	มูลค่าตามบัญชี	ภาระผูกพัน
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	98.79	(35.16)	(14.79)	48.84	ไม่มี
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	19.87	(14.88)	(0.25)	4.74	ไม่มี
ยานพาหนะ	0.82	(0.46)	-	0.36	ไม่มี
สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	0.23	-	-	0.23	ไม่มี
รวม	119.71	(50.50)	(15.04)	54.17	

3. สินทรัพย์สิทธิการใช้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หน่วย: ล้านบาท

รายละเอียด	ราคาทุน	ค่าเสื่อมราคาสะสม	มูลค่าตามบัญชี	ภาระผูกพัน
ที่ดิน	7.71	(4.28)	3.43	ไม่มี
อาคาร	30.35	(21.77)	8.58	ไม่มี
ยานพาหนะ	6.13	(2.64)	3.49	ไม่มี
รวม	44.19	(28.69)	15.50	

4. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ได้แก่ ลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์และโปรแกรมคอมพิวเตอร์ ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิเท่ากับ 4.24 ล้านบาท

นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และกิจการร่วมค้า

บริษัทมีนโยบายลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หรือหากมีธุรกิจใดที่น่าสนใจและมีผลตอบแทนดี บริษัทก็อาจพิจารณาเข้าไปลงทุน โดยการเข้าลงทุนต้องผ่านการพิจารณาและอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท

นโยบายการบริหารบริษัทย่อยเป็นการลงทุนถือหุ้นในระยะยาว โดยจะส่งกรรมการที่เป็นตัวแทนของบริษัทเข้าร่วมบริหารงานในบริษัทย่อยตามสัดส่วนที่บริษัทถือหุ้นอยู่ เพื่อกำหนดนโยบายที่สำคัญและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทย่อยให้เป็นไปในทิศทางที่ถูกต้องเหมาะสมและสร้างผลกำไรให้กับบริษัท

สำหรับสัดส่วนการลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คิดเป็นร้อยละ 41.57 ของสินทรัพย์รวมในงบการเงินเฉพาะบริษัท ซึ่งในอนาคตบริษัทจะลงทุนในกิจการอื่นเพิ่มเติมจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน โดยพิจารณาจากความเสถียรที่อาจเกิดขึ้น รวมทั้งต้องมีผลตอบแทนที่ดีให้กับบริษัท

รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน
- ไม่มี -

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ

1.3.1 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ

บริษัทมีนโยบายลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หรือหากมีธุรกิจใดที่น่าสนใจและมีผลตอบแทนดี บริษัทฯ ก็อาจพิจารณาเข้าไปลงทุน โดยการเข้าลงทุนต้องผ่านการพิจารณาและอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท

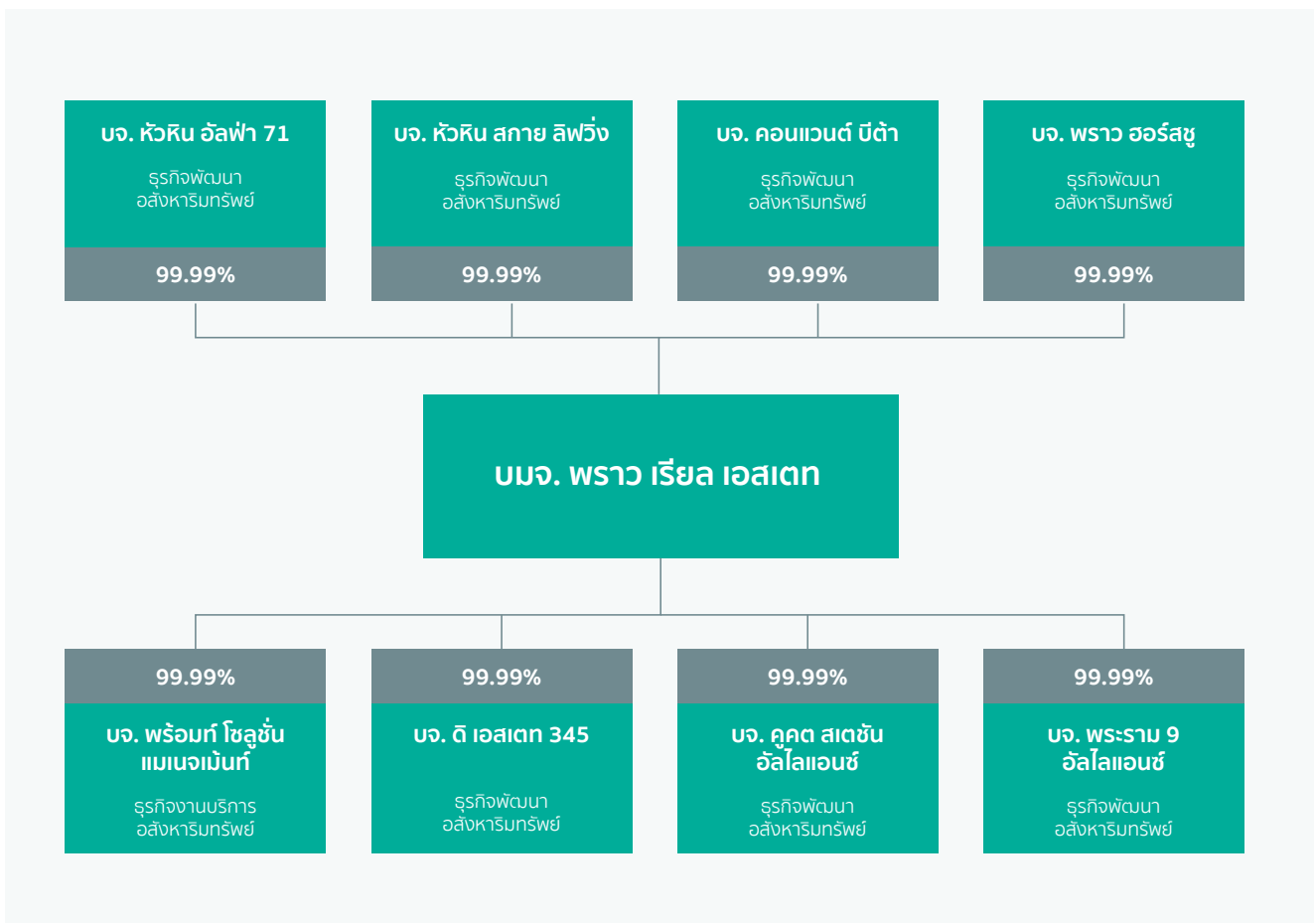
นโยบายการบริหารบริษัทย่อยเป็นการลงทุนถือหุ้นในระยะยาว โดยจะส่งกรรมการที่เป็นตัวแทนของบริษัทเข้าร่วมบริหารงานในบริษัทย่อยตามสัดส่วนที่บริษัทถือหุ้นอยู่ เพื่อกำหนดนโยบายที่สำคัญและควบคุมการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยให้เป็นไปในทิศทางที่ถูกต้องเหมาะสมและสร้างผลกำไรให้กับบริษัท

สำหรับสัดส่วนการลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คิดเป็นร้อยละ 41.57 ของสินทรัพย์รวมในงบการเงินเฉพาะบริษัท

ซึ่งในอนาคตบริษัทจะลงทุนในกิจการอื่นเพิ่มเติมจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน โดยพิจารณาจากความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น รวมทั้งต้องมีผลตอบแทนที่ดีให้กับบริษัท

บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) เป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยโดยปัจจุบันมีส่วนงานเดียวคือกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เน้นออกแบบในการสร้างสรรค์โครงการที่พักอาศัยที่ยกระดับ “ที่อยู่อาศัย” ให้กลายเป็นประสบการณ์การใช้ชีวิตภายใต้แนวความคิด “More Than Just Living” อันเป็นการผสมผสาน ระหว่างการพักผ่อนและการบริการระดับรีสอร์ทที่จะทำให้ทุกวันของคุณ ได้ดื่มด่ำไปกับธรรมชาติและความหรูหราของชีวิตยุคใหม่

โครงสร้างเงินลงทุนของกลุ่มบริษัทฯ



1.3.2 บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

- ไม่มี -

1.3.3 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

นางสาวพรวพร สุปตพิลาล และนายพล สุปตพิลาล เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท โดยถือหุ้นร้อยละ 44.86 และเป็นกรรมการบริษัทฯ ดังนั้น ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ซึ่งมีระเบียบวาระที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือรายการเกี่ยวโยง บริษัทฯ จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ของ ตลท. เพื่อรักษาประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นโดยรวมเป็นสำคัญ ทั้งนี้ กรรมการผู้มีส่วนได้เสียจะไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจในระเบียบวาระที่มีส่วนได้เสีย

1.3.4 ผู้ถือหุ้น

(1) รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ 10 รายแรกของบริษัท ณ วันปิดสมุดทะเบียนเมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2566 ดังนี้

ลำดับที่	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วน (%)
1	นางสาวพรวพร สุปตพิลาล	228,903,894	23.50
2	นายพล สุปตพิลาล	208,046,695	21.36
3	Yuanta Securities (Hongkong) Company Limited	84,327,200	8.66
4	นางจรัสพิมพ์ สุปตพิลาล	75,857,300	7.79
5	บริษัท รามคำแหง 191 จำกัด	62,000,000	6.37
6	บริษัท โนมัส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	42,542,900	4.37
7	นายสมพงษ์ ชลคดีดำรงกุล	30,825,400	3.17
8	นายเนเรศ งามอภิชน	21,600,000	2.22
9	UBS AG Singapore Branch	18,555,555	1.91
10	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	16,310,350	1.68
	ผู้ถือหุ้นอื่น	185,044,716	18.97
	รวม	974,014,010	100.00

ที่มา : บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

(2) ข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นใหญ่

- ไม่มี -

1.4 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนจำนวน 997,840,729.00 บาท เป็นทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วจำนวน 974,014,010.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 974,014,010 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท

1.5 การออกหลักทรัพย์อื่น

- ไม่มี -

1.6 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทฯ จะจ่ายเงินปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีและหลังหักสำรองตามกฎหมายหรือตามที่คณะกรรมการเห็นสมควร โดยคณะกรรมการบริษัทฯ จะพิจารณาการจ่ายเงินปันผลโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นเป็นหลัก เช่น การสำรองเงินไว้เพื่อลงทุนในอนาคต การสำรองเงินไว้เพื่อจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม หรือเป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัทฯ



การบริหารจัดการความเสี่ยง

2.1 นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยงขององค์กร

บริษัทฯ ได้ดำเนินการบริหารความเสี่ยงขององค์กรอย่างต่อเนื่อง โดยถือว่าการบริหารความเสี่ยงเป็นองค์ประกอบที่สำคัญของทุกกระบวนการในการดำเนินธุรกิจที่มีความเชื่อมโยงกันทุกระดับ

เนื่องด้วยสภาวะการณ์ที่เปลี่ยนแปลงมีความไม่แน่นอนสูงจากหลายปัจจัย ทั้งปัจจัยภายนอกและปัจจัยภายในที่มีผลต่อบริบทองค์กร จึงเป็นสิ่งสำคัญสำหรับการดำเนินธุรกิจให้บรรลุเป้าหมาย ซึ่งที่ผ่านมาเกิดวิกฤตการณ์ที่ไม่คาดคิด ภัยธรรมชาติ โรคระบาด และภัยคุกคามหลากหลายรูปแบบส่งผลกระทบต่อความสามารถในการดำเนินธุรกิจ และอาจก่อให้เกิดการหยุดชะงักของกระบวนการที่สำคัญ

2.2 ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

1) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางกฎหมาย และกฎระเบียบที่อาจมีผลกระทบต่อธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจประเภทพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่พักอาศัย โดยอยู่ภายใต้กฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง โดยปัจจุบันมีกฎหมาย และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องจำนวนมาก ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงไปในแต่ละพื้นที่ ตามแต่ภาวะเศรษฐกิจ และนโยบายจากภาครัฐบาล อาทิพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน รวมไปถึงกฎหมายผังเมือง การวางผังจราจรและการจัดพื้นที่ควบคุม เป็นต้น อาจก่อให้เกิดเป็นความเสี่ยงที่มีการปฏิบัติงานไม่สอดคล้องต่อกฎหมายและกฎระเบียบ

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว โดยให้มีการตรวจสอบกฎหมาย และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องทุกฉบับอย่างเป็นปัจจุบันในทุกพื้นที่ที่มีการพัฒนาโครงการ เพื่อให้การปฏิบัติงานตรงตามการกำหนดทุกประการ

2) ความเสี่ยงจากการแข่งขันในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีคู่แข่งทางธุรกิจจำนวนมาก ส่งผลให้มีการแข่งขันสูงขึ้นทั้งบริษัทขนาดเล็กภายนอกตลาดหลักทรัพย์ฯ และบริษัทขนาดใหญ่ภายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งถือเป็นคู่แข่ง เป็นทางตรงที่สำคัญ ก่อปรกับบริษัทฯ มีชื่อเสียงในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในระยะเวลาไม่นาน ส่งผลให้ความน่าเชื่อถือไม่เทียบเท่ากับบริษัทที่มีชื่อเสียงมายาวนานมากกว่าที่ควร ซึ่งในปัจจุบัน คู่แข่งหลายรายมีรูปแบบการพัฒนาที่มีความหลากหลาย ตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้เป็นอย่างดี อีกทั้งบริษัทต่างๆ มีการจัดทำกลยุทธ์เพื่อกระตุ้นยอดขายอย่างต่อเนื่องเพื่อสร้างฐานลูกค้าเพิ่มขึ้น และลดจำนวนสินค้าคงเหลือ

โดยบริษัทฯ มีแนวทางบริหารความเสี่ยง โดยการนำเสนอข้อบริษัทฯ ให้เป็นที่รู้จัก มีชื่อเสียงเพิ่มขึ้นในวงกว้างในกลุ่มลูกค้าของ

โครงการนั้นๆ เช่น การลงโฆษณาและการสื่อสารทางการตลาดในนิตยสารและสื่อต่างๆอย่างต่อเนื่อง เพื่อเจาะกลุ่มลูกค้าระดับสูงถึงระดับบน สำหรับโครงการ InterContinental Residences Hua Hin เป็นต้น ตลอดจนการศึกษาความเป็นไปในการพัฒนากลยุทธ์เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า ทั้งทำเลที่น่าสนใจ ระบบขนส่งมวลชน รวมไปถึงนวัตกรรมที่หลากหลายนำมาปรับใช้ในโครงการต่อไปในอนาคต เป็นต้น โดยการบริหารความเสี่ยงข้างต้น ทางบริษัทฯ ตั้งเป้าที่จะก้าวขึ้นมาเป็นที่บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำภายใน 1-2 ปีนับจากนี้

3) ความเสี่ยงจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)

จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ที่ยังมีโอกาสกลับมาแพร่ระบาด และส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ บริษัทฯ ยังคงดำเนินธุรกิจด้วยความระมัดระวัง โดยการปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงานตามสถานการณ์ ทั้งในส่วนของการปฏิบัติงานของพนักงานภายในบริษัท และการวางแผนทางการตลาดทั้งระยะสั้นและระยะยาว โดยมีการปรับแผนการตลาดใหม่อยู่เสมอเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าให้มากขึ้น โดยมุ่งเน้นไปยังทั้งลูกค้าภายในประเทศและต่างประเทศ และให้มีการชี้แจงข้อมูลโครงการให้แก่ตัวแทนขายต่างชาติเพื่อให้ทราบถึงรายละเอียดเพื่อให้ผู้สนใจจากต่างประเทศ สามารถดำเนินการซื้อขายร่วมกันได้ อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบัน สถานการณ์นักท่องเที่ยวต่างชาติได้กลับมาสู่ภาวะมากกว่าร้อยละ 90 เมื่อเทียบกับช่วงก่อนการแพร่ระบาด

4) ความเสี่ยงจากการสรรหาที่ดิน

ในหลายๆ ครั้ง ที่ดินที่มีศักยภาพ จำเป็นต้องใช้ทรัพยากรทางการเงินในจำนวนที่สูงด้วยทรัพยากรที่มีอยู่อย่างจำกัดในช่วงเริ่มต้นนี้ ทำให้ไม่สามารถที่จะมีจำนวนที่ดินได้ในปริมาณที่มากพอ ที่จะรองรับอนาคตในระยะกลางและในระยะยาว

โดยบริษัทฯ ได้ทำการศึกษาแนวทางเพิ่มเติมในแนวทางการลงทุนในโครงการใหม่ซึ่งกำหนดเป็นแผนธุรกิจโดยวางแผนทั้งในระยะสั้นและระยะยาวให้มีการพัฒนาโครงการใหม่เพิ่มเติมทั้งในส่วนขอ

คอนโดมิเนียม และโครงการแนวราบ ตามระยะเวลาที่เหมาะสม เพื่อไม่ให้เกิดการฟุ้งเฟ้อเพียงส่วนใดส่วนหนึ่งเท่านั้น

5) ความเสี่ยงจากแรงงานและการจัดจ้างผู้รับเหมา

จากนโยบายการปรับค่าแรงขั้นต่ำให้สูงขึ้น ซึ่งส่งผลกระทบต่ออุตสาหกรรมก่อสร้างและวัสดุก่อสร้างที่ใช้แรงงาน โดยราคาวัสดุก่อสร้างที่ปรับเพิ่มขึ้น ส่วนหนึ่งเกิดจากการใช้แรงงานในการผลิต รวมไปถึงการก่อสร้างโครงการต่างๆ เช่นกัน ที่จะมีความสูงขึ้น ซึ่งเป็นปัจจัยความเสี่ยงด้านต้นทุนให้แก่ผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมที่พึ่งพิงการใช้แรงงาน

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้มีมาตรการตรึงราคาผู้รับเหมาและวัสดุก่อสร้างล่วงหน้า เพื่อลดความเสี่ยงในด้านดังกล่าว รวมถึงยังมีการประเมินราคาจากผู้รับเหมาอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินธุรกิจของบริษัทน้อยที่สุด

6) ความเสี่ยงของราคาวัตถุดิบที่ผันผวน

ราคาวัตถุดิบที่ผันผวนมีผลต่อต้นทุน เช่น ราคาเหล็ก ราคาน้ำมันที่เป็นต้นทุนค่าขนส่ง และค่าแรงงานที่จะสูงขึ้น

7) ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ

ภาพรวมเศรษฐกิจในปี 2566 ในธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ที่ผ่านมา นั้น ถือว่ามีผลกระทบในด้านลบต่อการพัฒนาเป็นจำนวนมาก ทั้งการแข่งขันจากหลากหลายบริษัทฯ ที่ยังมีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง ภาวะเศรษฐกิจที่มีการชะลอตัวส่งผลให้ลูกค้าชาวไทยมีความกังวลในการใช้จ่ายเพิ่มมากขึ้น และปัญหาจากภาวะเศรษฐกิจโลก ซึ่งให้ชาวต่างชาติมีอัตราส่วนลดลงเมื่อเทียบกับช่วงปีที่ผ่านมาจึงเกิดความเสี่ยงที่ยอดขายสินค้าจะเป็นไปได้ยากมากขึ้นส่งผลต่อทุกบริษัทฯ ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ มีการพิจารณาความเป็นไปได้ที่จะพัฒนาโครงการเพื่อให้อยู่รอดในสภาวะทางเศรษฐกิจในปัจจุบัน ซึ่งได้ทำการศึกษาสภาวะทางเศรษฐกิจที่อาจจะส่งผลต่อธุรกิจในระยะยาวและความตอบสนองความต้องการของลูกค้า เพื่อเป็นการเตรียมความพร้อมและปรับตัวต่อสภาวะการดังกล่าว บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญและศึกษาการพัฒนาธุรกิจในรูปแบบต่างๆ เพิ่มขึ้น โดยบริษัทฯ ได้รับความไว้วางใจจาก Intercontinental Hotel Group (IHG) ซึ่งเป็นแบรนด์พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีชื่อเสียงระดับโลก ซึ่งทางบริษัทฯ ได้ทำการมีการพัฒนาโครงการ InterContinental Residences Hua Hin โดยโครงการดังกล่าว จะสามารถเพิ่มความมั่นใจให้แก่บริษัทฯ และบุคคลภายนอกได้เพิ่มมากขึ้น และสามารถเผชิญต่อสภาวะเศรษฐกิจ ในปัจจุบันได้เป็นอย่างดี

8) ความเสี่ยงจากความเข้มงวดของสถาบันการเงิน

ในช่วงสภาวะทางเศรษฐกิจในช่วงหลายปีที่ผ่านมาที่มีภาวะที่หดตัวลง การพิจารณาเพื่อมอบคุณเชื่อให้แก่ผู้ขอกู้เพื่อซื้อที่พักอาศัยจากสถาบันทางการเงินนั้น มีความเข้มงวด สูงมากขึ้นเพื่อเป็นการป้องกันลูกค้าที่ไม่มีความสามารถในการจ่ายชำระ รวมไปถึงการออกมาตรการกำกับดูแล การปล่อยสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ (แอลทีวี) จากธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) เพื่อเป็นการรักษาเสถียรภาพทางเศรษฐกิจ ส่งผลให้ลูกค้ามีกำลังที่จะซื้อห้องพักลดลงส่งผลโดยตรงรายได้หลักที่จะเกิดขึ้นกับบริษัทฯ อีกทั้งยังส่งผลให้การสรรหาเงินทุน เพื่อใช้ในการบริหารจากสถาบันการเงินเป็นไปได้อย่างยากมากขึ้น

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อเหตุการณ์ดังกล่าว โดยสร้างความน่าเชื่อถือ ต่อสถาบันการเงินต่างๆ ว่าบริษัทฯ มีความสามารถมากเพียงพอในการจ่ายชำระเงินทุน โดยมีการจัดทำแผนธุรกิจที่เหมาะสมและรัดกุม มีความระมัดระวังในการสร้างภาระหนี้เกินตัว การบริหารกระแสเงินสดที่ดีรวมไปถึงได้ทำการสร้างพันธมิตรทางธุรกิจต่อสถาบันทางการเงิน หลากหลายแห่ง เพื่อเพิ่มข้อเสนอให้กับลูกค้าสำหรับการพิจารณาการกู้ซื้อ และเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้า ในการติดต่อเพื่อขอสินเชื่อได้อย่างสะดวกมากขึ้น

การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

3.1 เป้าหมาย นโยบาย และแนวทางในการจัดการด้านความยั่งยืน

บริษัทฯ ยึดมั่นหลักการดำเนินธุรกิจที่ตระหนักถึงผู้มีส่วนได้เสียรอบด้านและความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม อ้างอิงตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีและคู่มือจรรยาบรรณสำหรับกรรมการผู้บริหารและพนักงานฉบับปรับปรุงใหม่ พ.ศ. 2562 ซึ่งได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2562 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2562 โดยได้มีการกำหนดทิศทางและนโยบายเพิ่มเติมสำหรับหน่วยงานทุกภาคส่วนเพื่อให้ครอบคลุมในทุกมิติของการพัฒนาอย่างยั่งยืน โดยอาศัยหลักแนวคิด ESG ยึดถือเป็นเครื่องมือที่ช่วยให้เกิดการพิจารณาอย่างรอบด้านถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม การรักษาสิ่งแวดล้อม รวมถึงแสดงให้เห็นถึงความรับผิดชอบต่อสังคม และการกำกับดูแลกิจการที่ดี ทั้งนี้บริษัทฯ ได้มีการประยุกต์ใช้เป้าหมายการพิจารณาที่ยั่งยืนของสหประชาชาติ

(UNSDGS) ให้เป็นส่วนหนึ่งในแผนงานการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนสำหรับทุกภาคส่วน และอาศัยแนวทางเปิดเผยข้อมูลตามกรอบการรายงานสากล GRI อีกด้วย

More Than Just Living ถือเป็นคำมั่นสัญญาที่บริษัทนำมาต่อยอดในทุกองค์ประกอบของการทำงาน เพื่อสิ่งมอบความพิเศษที่เหนือกว่านี้ให้ได้ครอบคลุมในทุกมิติผ่านห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ โดยเฉพาะในส่วนของสิ่งแวดล้อมและสังคม ที่สะท้อนสู่การอยู่อาศัยรูปแบบใหม่ที่ให้ความสำคัญต่อความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคมรอบข้างอย่างแท้จริง

3.2 การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

3.2.1 ห่วงโซ่คุณค่า ของธุรกิจ

กระบวนการดำเนินธุรกิจของบริษัทตั้งแต่ต้นน้ำจนถึงปลายน้ำให้ความสำคัญกับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม โดยเริ่มตั้งแต่

- การจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพสำหรับการพัฒนาโครงการ โดยในกระบวนการนี้จะศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการ การกำหนดลูกค้ากลุ่มเป้าหมายและการวิเคราะห์คู่แข่ง การวิเคราะห์ความเสี่ยงและประเด็นสำคัญทางกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง
- การออกแบบและการเตรียมพัฒนาโครงการ โดยจะออกแบบแนวคิดโครงการและพัฒนาแบบสำหรับใช้ในวัตถุประสงค์ต่างๆ การคัดเลือกวัสดุที่ใช้ในโครงการที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และมีมาตรฐานการประหยัดไฟฟ้า เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยประหยัดไฟฟ้าในระยะยาว การขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการจัดเตรียมเงินทุนสำหรับการพัฒนาโครงการ
- การวางแผนการขายและกิจกรรมการตลาด โดยคัดเลือกเครื่องมือในการขายและสื่อทางการตลาด การออกแบบและการก่อสร้างบ้านหรือห้องตัวอย่าง
- การก่อสร้างของโครงการ โดยเริ่มจากการคัดเลือกประเมินผู้รับเหมอยุติธรรม โปร่งใส มีที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างของโครงการ การก่อสร้างสาธารณูปโภคส่วนกลาง การก่อสร้างบ้านหรือห้องชุด การก่อสร้างบริหารจัดการต้นทุนของโครงการ รวมถึงการควบคุมและตรวจสอบคุณภาพงานก่อสร้าง
- การส่งมอบบ้าน / ห้องชุดให้แก่ลูกค้า โดยในกระบวนการนี้บริษัทจะอำนวยความสะดวกเรื่องการขอสินเชื่อกับธนาคารให้แก่ลูกค้า การตรวจรับมอบบ้าน / ห้องชุด การแก้ไขงาน และการโอนกรรมสิทธิ์
- การบริการหลังการโอนกรรมสิทธิ์ กระบวนการนี้บริษัทมีการบริหารความสัมพันธ์กับลูกค้า มีการรับประกันคุณภาพบ้าน / ห้องชุด การอำนวยความสะดวกเมื่อลูกค้าแจ้งซ่อม รวมไปถึงการจัดตั้งนิติบุคคลสำหรับการบริหารอาคารที่พักอาศัย

3.2.2

การวิเคราะห์ ผู้มีส่วนได้เสีย ในห่วงโซ่คุณค่า ของธุรกิจ

การมีส่วนร่วมกับผู้มีส่วนได้เสียทั้งภายในและภายนอกองค์กรถือเป็นองค์ประกอบสำคัญในการกำหนดทิศทางดำเนินงานเพื่อพัฒนาสู่ความยั่งยืน บริษัทได้วิเคราะห์การดำเนินงานขององค์กรเพื่อระบุกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทพร้อมสรุปความคาดหวังของกลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย โดยได้เปิดเผยรายละเอียดไว้ในรายงานความยั่งยืนปี 2566 หัวข้อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

3.3 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

ด้วยเป้าประสงค์และความมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจควบคู่ไปกับการรักษาสิ่งแวดล้อม ทางบริษัทฯ ได้มีการปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อมในหลากหลายแง่มุมอย่างเคร่งครัดในทุกกระบวนการ ตั้งแต่การแนวทางการพัฒนาโครงการคำนึงถึงรูปแบบการใช้ชีวิตที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม การออกแบบโครงสร้าง การตกแต่ง เลือกใช้วัสดุและอุปกรณ์ภายในบ้านที่ช่วยให้ประหยัดพลังงาน และลดการปล่อยมลภาวะหรือของเสียต่างๆ สู่สิ่งแวดล้อม นอกจากนี้ยังให้ความสำคัญกับการการดำเนินธุรกิจตามมาตรฐานเพื่อลดผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อสิ่งแวดล้อม ผ่านมาตรการป้องกันและบรรเทาผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมที่ได้ระบุไว้ในรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

(Environmental Impact Assessment: EIA Report) รวมถึงกิจกรรมต่างๆ เน้นให้ความสำคัญระหนักเรื่องความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมกับลูกค้า คู่ค้า และลูกบ้านผู้อยู่อาศัย ทั้งยังคงส่งเสริมการพัฒนาบุคลากรภายในองค์กรผ่านการให้ความรู้ (Knowledge Sharing Session) ให้มีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Environment Social Governance: ESG) พร้อมแนวทางในการปฏิบัติที่เหมาะสมในทุกมิติอย่างต่อเนื่อง

3.4 การจัดการความยั่งยืนในมิติสังคม

บริษัทฯ ให้ความสำคัญอย่างยิ่งในการดำเนินกิจกรรมที่เป็นประโยชน์แก่สังคม และชุมชนโดยรอบ ผ่านนโยบายที่มุ่งเน้นการสร้างผลกระทบเชิงบวกอย่างยั่งยืนร่วมกับหน่วยงาน องค์กรและพันธมิตรทางธุรกิจ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีนโยบายปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเท่าเทียม เป็นธรรม ส่งเสริมการจ้างแรงงานท้องถิ่น ผู้ด้อยโอกาส และคนพิการ ไม่เลือกปฏิบัติ แม้ว่าจะมีความแตกต่างทางด้านเชื้อชาติ ศาสนา เพศ อายุ การศึกษา และอื่นๆ จัดให้มีสวัสดิการที่ยืดหยุ่นปรับเปลี่ยนตามสถานการณ์และความต้องการของพนักงาน ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน ตลอดจนมุ่งเน้นให้เกิดพัฒนาศักยภาพความเชี่ยวชาญในสายงานรวมทั้งปลูกจิตสำนึกและส่งเสริมให้บุคลากรมีส่วนร่วมในการสร้างสรรค์ผลงานที่ดี มีประสิทธิภาพ เกิดประสิทธิผลต่อองค์กร สังคม และสิ่งแวดล้อม พร้อมทั้งส่งเสริมให้เกิดการมีส่วนร่วมกับกลุ่มลูกค้าหรือผู้มีส่วนได้เสีย ผ่านการรับฟังความคิดเห็น เพื่อนำมาปรับปรุงและพัฒนาการบริการ ตลอดจนดูแลชุมชนและสังคม

การดำเนินธุรกิจภายใต้ความยั่งยืนเป็นแนวทางบริษัท พราว เรียว เอสเตท จำกัด (มหาชน) ให้ความสำคัญอย่างยิ่ง ดังนั้นจึงมีการแยกรายงานอย่างละเอียดไว้ในรายงานความยั่งยืนของบริษัท (Sustainability Report) ซึ่งท่านสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ในรายงานดังกล่าว ซึ่งบริษัทฯ ได้เปิดเผยไว้บนเว็บไซต์ของบริษัท ในหมวด “รายงานความยั่งยืน”

04

การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

สรุปรายงาน การตรวจสอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

งบการเงินปี 2566 ตรวจสอบโดย นายปิยะ ชัยพฤกษ์มาลาการ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 7544 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขแต่มีเรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือ การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์ดังกล่าวไม่ได้มีผลกระทบต่อความคิดเห็นของผู้สอบบัญชีแต่อย่างใด

สรุปรายงาน การตรวจสอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

งบการเงินปี 2565 ตรวจสอบโดย นายปิยะ ชัยพฤกษ์มาลาการ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 7544 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขแต่มีเรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือ การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์ดังกล่าวไม่ได้มีผลกระทบต่อความคิดเห็นของผู้สอบบัญชีแต่อย่างใด

สรุปรายงาน การตรวจสอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

งบการเงินปี 2564 ตรวจสอบโดย นางสาวศิริวรรณ สุรเทพินทร์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4604 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขแต่มีเรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือ การปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญากู้ยืมเงินจากธนาคาร อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์ดังกล่าวไม่ได้มีผลกระทบต่อความคิดเห็นของผู้สอบบัญชีแต่อย่างใด

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	2566	2565	2564
ฐานะการเงิน (ล้านบาท)			
สินทรัพย์รวม	9,998.91	3,270.06	3,988.16
หนี้สินรวม	8,490.27	2,445.63	3,392.24
ส่วนของผู้ถือหุ้น	1,508.64	824.43	595.92
มูลค่าหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	974.01	641.47	641.47
ผลการดำเนินงาน (ล้านบาท)			
รายได้รวม	1,536.34	2,110.29	3.62
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,508.17	2,108.37	-
รายได้จากงานตามสัญญา	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	102.26	228.52	(97.23)
มูลค่าหุ้น (บาทต่อหุ้น)			
กำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อหุ้น	0.120	0.356	(0.152)
มูลค่าบัญชีต่อหุ้น	1.89	1.29	0.93
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	3.26	2.28	1.86
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	8.77	32.18	(15.08)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	1.02	6.99	(2.44)
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	5.63	2.97	5.69
อัตราการหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.15	0.65	0.00
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	34.80	36.42	N/A
อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ (%)	6.66	10.83	(2,685.91)

สรุปงบแสดงฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบกระแสเงินสด และ อัตราส่วนทางการเงิน เปรียบเทียบ 3 ปี

งบแสดงฐานะการเงิน

รายการ	2566		2565		2564	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	867.47	8.68	199.22	6.09	288.63	7.24
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	4.96	0.05	106.07	3.24	0.26	0.01
สินค้าคงเหลือ	-	-	0.20	0.01	0.20	0.01
ต้นทุนการพัฒนายาสังหาริมทรัพย์	7,949.77	79.51	2,721.45	83.22	3,344.65	83.86
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน	13.00	0.13	2.22	0.07	1.90	0.05
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	846.31	8.46	153.69	4.70	280.27	7.03
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	9,681.51	96.83	3,182.85	97.33	3,915.91	98.19
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	0.19	0.00	0.19	0.01	0.19	-
อาคารและอุปกรณ์	54.17	0.54	42.48	1.30	9.83	0.25
สินทรัพย์สิทธิการใช้	15.50	0.16	10.26	0.31	11.11	0.28
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	4.24	0.04	4.78	0.15	4.60	0.12
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	237.89	2.38	27.09	0.83	45.20	1.13
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	5.41	0.05	2.41	0.07	1.32	0.03
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	317.40	3.17	87.21	2.67	72.25	1.81
รวมสินทรัพย์	9,998.91	100.00	3,270.06	100.00	3,988.16	100.00
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	40.14	0.47	85.12	3.48	19.68	0.57
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	867.66	10.22	87.50	3.58	673.89	19.87
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	120.36	1.42	1.20	0.05	101.94	3.01
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6.29	0.07	6.11	0.25	5.99	0.18
รายได้รับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,763.56	20.77	399.97	16.35	657.39	19.38
ค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการค้างจ่าย	107.14	1.26	128.49	5.25	1.73	0.05
หุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้	-	-	663.74	27.14	611.40	18.02
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	16.65	0.20	16.32	0.67	25.92	0.76
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	33.41	0.39	-	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	12.12	0.14	8.37	0.34	2.92	0.09
รวมหนี้สินหมุนเวียน	2,967.33	34.95	1,396.82	57.12	2,100.86	61.93
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	90.00	1.06	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4,546.73	53.55	991.39	40.54	1,258.91	37.11
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	8.09	0.10	3.56	0.15	3.27	0.10

รายการ	2566		2565		2564	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
หุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและได้ก่อนได้ - สุกิจจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	763.24	8.99	-	-	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	4.22	0.05	3.38	0.14	2.05	0.06
ประมาณการหนี้สินสำหรับต้นทุนในการรื้อถอน	6.79	0.08	8.25	0.34	8.04	0.24
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	103.87	1.22	42.22	1.73	19.11	0.56
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	5,522.94	65.05	1,048.80	42.88	1,291.38	38.07
รวมหนี้สิน	8,490.27	100.00	2,445.62	100.00	3,392.24	100.00
ทุนจดทะเบียน	997.84	-	673.15	-	673.15	-
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	974.01	64.56	641.47	77.81	641.47	107.64
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	513.04	34.01	263.63	31.98	263.63	44.24
กำไร (ขาดทุน) สะสม	-	-	-	-	-	-
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	0.42	0.03	-	-	-	-
ยังไม่ได้จัดสรร	21.17	1.40	(80.66)	9.78	(309.18)	51.88
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	1,508.64	100.00	824.44	100.00	595.92	100.00
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	9,998.91	100.00	3,270.06	100.00	3,988.16	100.00

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

รายการ	2566		2565		2564	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,508.17	98.17	2,108.37	99.90	-	-
รายได้ทางการเงิน	2.36	0.15	0.33	0.02	0.47	12.98
รายได้อื่น	25.81	1.68	1.59	0.08	3.15	87.02
รวมรายได้	1,536.34	100.00	2,110.29	100.00	3.62	100.00
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	983.36	64.01	1,340.56	63.52	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	209.96	13.67	235.10	11.14	0.29	8.01
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	152.35	9.92	161.62	7.66	101.68	2,808.84
ต้นทุนทางการเงิน	29.13	1.90	68.77	3.26	17.15	473.76
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	1,374.80	89.49	1,806.05	85.58	119.12	3,290.61
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	161.54	10.51	304.24	14.42	(115.50)	(3,190.61)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(59.28)	(3.86)	(75.72)	(3.59)	18.27	504.70
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	102.26	6.66	228.52	10.83	(97.23)	(2,685.91)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี-สุกิจจากภาษีเงินได้	-	-	-	-	(0.21)	(5.80)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม	102.26	6.66	228.52	10.83	(97.44)	(2,691.71)

งบกระแสเงินสด

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	2566	2565	2564
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(2,037.99)	815.59	(974.81)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(52.42)	(38.48)	(0.77)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	2,758.65	(866.52)	1,102.68
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	668.25	(89.41)	127.10
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	199.22	288.63	161.53
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	867.47	199.22	288.63

อัตราส่วนทางการเงิน

รายการ	หน่วย	2566	2565	2564
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	3.26	2.28	1.86
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.29	0.22	0.14
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	(0.93)	0.47	(0.74)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	29.38	41.07	N/A
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	12	9	N/A
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า	เท่า	7.02	23.11	6.99
ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย	วัน	52	16	52
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น - ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	%	34.80	36.42	-
อัตรากำไรขั้นต้น - ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง	%	-	-	-
อัตรากำไรขั้นต้น	%	34.80	36.42	N/A
อัตราส่วนของรายได้อื่น	%	1.68	0.08	87.02
อัตรารายขาดทุนสุทธิ	%	6.66	10.83	(2,685.91)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	8.77	32.18	(15.08)
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	1.02	6.99	(2.44)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	138.36	397.29	(380.70)
อัตรากำไรหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.15	0.65	0.00

รายการ	หน่วย	2566	2565	2564
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	5.63	2.97	5.69
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	6.55	5.42	(5.73)
อัตราการจ่ายเงินปันผล	%	-	-	-
อัตราการเติบโต (Growth Rate)				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	%	(28.47)	100.00	(100.00)
รายได้จากงานตามสัญญา	%	-	-	-
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	%	(26.65)	100.00	(100.00)
ต้นทุนงานตามสัญญา	%	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	%	(8.67)	127.01	(5.88)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	%	(55.25)	335.03	(116.93)

4.1 วิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน

ภาพรวมการดำเนินงานที่ผ่านมา

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพียงธุรกิจเดียว โดยในปี 2562 ได้ลงทุนในบริษัทย่อย 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท หัวหิน อัลฟา 71 จำกัด และบริษัท หัวหิน สกาย ลีฟวิ่ง จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย โดยในปัจจุบัน บริษัท หัวหิน อัลฟา 71 จำกัด กำลังอยู่ระหว่างการส่งมอบโครงการ “InterContinental Residences Hua Hin” ซึ่งเป็นโครงการที่พักอาศัยระดับลักซ์ชัวร์ซึ่งบริหารงานโดยเครือโรงแรมระดับโลกอย่าง “IHG” ที่แรกในไทย บนที่ดินขนาด 7 ไร่ 2 งาน 48.8 ตารางวา ติดหาดใจกลางเมืองหัวหิน บนถนนเพชรเกษม ช่วงซอยหัวหิน 71 และบริษัท หัวหิน สกาย ลีฟวิ่ง จำกัด กำลังอยู่ระหว่างพัฒนาโครงการ “VEHHA Hua Hin” ซึ่งเป็นโครงการที่พักอาศัยบนที่ดินขนาด 5 ไร่ 1 งาน 9.5 ตารางวา ตั้งอยู่ระหว่างสวนน้ำวานา นาวา และโรงแรมฮอลิเดย์ อินน์ หัวหิน

ในปี 2564 บริษัทได้ลงทุนเพิ่มในบริษัทย่อยอีก 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท พราว ฮอรัส จำกัด และบริษัท คอนเวนต์ บีต้า จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย โดยในปัจจุบันบริษัท พราว ฮอรัส จำกัด กำลังพัฒนาโครงการ “VI Ari” ซึ่งเป็นโครงการที่พักอาศัยแนวราบระดับลักซ์ชัวร์ บนที่ดินขนาด 1 ไร่ 2.2 ตารางวา ในซอยอารีย์ 3 กรุงเทพฯ และบริษัท คอนเวนต์ บีต้า จำกัด กำลังพัฒนาโครงการ “ROMM Convent” ซึ่งเป็นโครงการที่พักอาศัยบนที่ดินขนาด 1 ไร่ 2 งาน 38.5 ตารางวา บนถนนคอนเวนต์ สยาม ซึ่งเป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพฯ

ในปี 2565 บริษัทได้ลงทุนเพิ่มในบริษัทย่อย 1 บริษัท ได้แก่ บริษัท พร้อมท์ โซลูชันส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจให้บริการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ของกลุ่มบริษัท

ในปี 2566 บริษัทได้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท คูคต สเตชัน อัลโลแอนซ์ จำกัด และ บริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด ในสัดส่วน 100% จากบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ทีเอ็นแอล อัลโลแอนซ์ จำกัด โดยทั้งสองบริษัทดำเนินงานพัฒนาใน 2 โครงการ ได้แก่โครงการ “Nue District R9” คอนโดมิเนียม High Rise ขนาดใหญ่ บนทำเลคุณภาพย่าน CBD (Central Business District) ติดถนนพระราม 9 ใกล้กับ MRT พระราม 9 บนเนื้อที่กว่า 6 ไร่ มูลค่าโครงการ 6,519 ล้านบาท และโครงการ “Nue Cross Khu Khot Station” คอนโดมิเนียม Low Rise บนทำเลคุณภาพ บนถนนลำลูกกา ติดสถานีรถไฟฟ้าคูคต พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกมากมายในโครงการ มูลค่าโครงการ 2,104 ล้านบาท

และในปี 2566 บริษัทได้มีการลงทุนเพิ่มในบริษัทย่อย 1 บริษัท ได้แก่ บริษัท ดี เอสเตท 345 จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยแนวราบ โดยได้มีการทำรายการซื้อที่ดินเสร็จสิ้นเมื่อธันวาคม ในปี 2566

จากการที่บริษัทได้ลงทุนในบริษัท หัวหิน อัลฟา 71 จำกัด บริษัท หัวหิน สกาย ลีฟวิ่ง จำกัด บริษัท พราว ฮอรัส จำกัด บริษัท คอนเวนต์ บีต้า จำกัด บริษัท พร้อมท์ โซลูชันส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด บริษัท คูคต สเตชัน อัลโลแอนซ์ จำกัด บริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด และบริษัท ดี เอสเตท 345 จำกัด โดยบริษัท มีอำนาจควบคุม ดังนั้น บริษัทฯ จึงรวมงบการเงินของบริษัท ดังกล่าว ในงบการเงินรวม โดยใช้นโยบายการบัญชีเดียวกันสำหรับรายการบัญชีที่เหมือนกันหรือเหตุการณ์ทางบัญชีที่คล้ายคลึงกัน

4.1.1

ผลการดำเนินงานรายได้ บริษัทฯ มีการดำเนินธุรกิจหลักคือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยรายได้มีดังนี้

ตารางแหล่งที่มาของรายได้

(หน่วย : ล้านบาท)

คำอธิบาย	2566		2565		การเปลี่ยนแปลง	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,508.17	98.17%	2,108.37	99.91%	(600.20)	(28.47%)
รายได้ทางการเงิน	2.36	0.15%	0.33	0.02%	2.03	595.88%
รายได้อื่น	25.81	1.68%	1.59	0.08%	24.22	1,522.96%
รวม	1,536.34	100%	2,110.29	100%	(573.95)	(27.20%)

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์คิดเป็นเงินรวม 1,508.17 ล้านบาท สามารถแสดงรายละเอียดได้ดังนี้

โครงการ	รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
InterContinental Residences Hua Hin	1,461.43
Nue Cross Khu Khot Station	46.74
รวม	1,508.17

รายได้ทางการเงิน

รายได้ทางการเงิน ได้แก่ ดอกเบี้ยรับจากเงินฝากธนาคาร ในปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้ทางการเงินจำนวน 2.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.03 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 605 เมื่อเทียบกับปีก่อน ซึ่งมีรายได้ทางการเงินเท่ากับ 0.34 ล้านบาท

รายได้อื่น

ในปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้อื่นจำนวน 25.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 24.22 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1,526 เมื่อเทียบกับปีก่อนซึ่งมีรายได้อื่นเท่ากับ 1.59 ล้านบาท เกิดจากรายได้จาก การยืมเงินจวง สัญญา ดาวนั ของโครงการต่างๆ และจากการสร้างประมาณการรื้อถอนอาคารจากการย้ายสำนักงาน

ค่าใช้จ่าย

ประกอบด้วยต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายในการขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ต้นทุนทางการเงิน และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

สำหรับปี 2566 และ 2565 บริษัทฯ มีต้นทุนจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

รายการ	2566		2565		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
รายได้	1,508.17	100%	2,108.37	100%	(600.20)	(28.47%)
ต้นทุน	983.36	65%	1,340.56	64%	(357.20)	(26.65%)
กำไรขั้นต้น	524.81	35%	767.81	36%	(243.00)	(31.65%)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	209.96	14%	235.10	11%	(25.14)	(10.69%)
กำไรหลังค่าใช้จ่ายในการขาย	314.85	21%	532.71	25%	(217.86)	(40.90%)

ต้นทุนธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2566 บริษัทมีต้นทุนจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 983.36 ล้านบาท ลดลง 357.20 ล้านบาทจากปีก่อน หรือคิดเป็นร้อยละ 26.65 โดยส่วนใหญ่เกิดจากโครงการ “InterContinental Residences Hua Hin” โดยในปี 2566 มีการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงจากปีก่อน จึงส่งผลให้ต้นทุนธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงตามสัดส่วนรายได้ที่ลดลง โดยปี 2566 มีต้นทุนจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในอัตราร้อยละ 65 ของรายได้ และมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 35 เทียบเท่ากับปี 2565

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ในปี 2566 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขาย 209.96 ล้านบาท ซึ่งลดลง 25.14 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.69 เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยเกิดจากการค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด และค่าส่งเสริมการขายและค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ของโครงการ “InterContinental Residences Hua Hin” และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ของโครงการ “Nue District R9”

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	2566	2565	การเปลี่ยนแปลง	
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	152.36	161.62	(9.26)	(5.73%)
ต้นทุนทางการเงิน	29.13	68.77	(39.64)	(57.64%)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	59.28	75.72	(16.44)	(21.71%)

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ในปี 2566 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 152.36 ล้านบาท ลดลง 9.26 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.73 เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยเกิดจากการลดลงของค่าใช้จ่ายส่วนกลาง-นิติบุคคลอาคารชุดของโครงการ “InterContinental Residences Hua Hin”

ต้นทุนทางการเงิน

ในปี 2566 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 29.13 ล้านบาท ลดลง 39.64 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 57.64 เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยเกิดจากการลดลงของดอกเบี้ยจ่ายหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้ และดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้

ในปี 2566 บริษัทมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้จำนวน 59.28 ล้านบาท ลดลง 16.44 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 21.71 เมื่อเทียบกับปีก่อน จากการลดลงของภาษีเงินได้นิติบุคคลของบริษัท และสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของโครงการ “InterContinental Residences Hua Hin”, โครงการ “Nue District R9” และโครงการ “Nue Cross Khu Khot Station”

4.1.2

ฐานะทางการเงิน

ฐานะทางการเงินของบริษัทฯ สำหรับปี 2566 เมื่อเทียบกับปี 2565 มีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

สินทรัพย์

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	2566	2565	การเปลี่ยนแปลง	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	867.47	199.22	688.25	335.43%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	4.97	106.07	(101.10)	(95.32%)
สินค้าคงเหลือ	-	0.20	(0.20)	(100.00%)
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	7,949.77	2,721.45	5,228.32	192.12%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน	13.00	2.22	10.78	485.38%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	846.31	153.69	692.62	450.66%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	9,681.51	3,182.85	6,498.66	204.18%
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	0.19	0.19	0.00	-
อาคารและอุปกรณ์	54.17	42.48	11.69	27.52%
สินทรัพย์สิทธิการใช้	15.50	10.26	5.24	51.09%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	4.24	4.78	(0.54)	(11.39%)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	237.89	27.09	210.80	778.16%
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	5.41	2.41	3.00	124.38%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	317.40	87.21	230.19	263.95%
รวมสินทรัพย์	9,998.91	3,270.06	6,728.85	205.77%

บริษัทมีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 9,998.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6,728.85 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 205.77 เมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวมของปี 2565 โดยแบ่งเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน 9,681.51 ล้านบาท และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน 317.40 ล้านบาท รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญมีดังนี้

1. บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 867.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 688.25 ล้านบาทจากกระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินและกระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน
2. ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ประกอบด้วย

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	โครงการ InterContinental Residences Hua Hin	โครงการ VEHHA Hua Hin	โครงการ VI Ari	โครงการ ROMM Convent	โครงการ Nue Cross Khu Khot Station	โครงการ Nue District R9	โครงการ ไบอนาคค	รวม
ต้นทุนที่ดินเพื่อการพัฒนา	68.74	200.87	170.04	1,127.02	1,111.78	1,802.64	875.68	5,356.77
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	87.49	242.75	92.90	130.77	282.87	1,537.65	0.22	2,374.65
ต้นทุนทางการเงิน	5.78	21.16	13.36	73.79	(5.40)	3.61	0.35	112.65
ค่าใช้จ่ายพัฒนาโครงการรอตัดบัญชี	-	-	-	-	25.37	80.33	-	105.70
รวม	162.01	464.78	276.30	1,331.58	1,414.62	3,424.23	876.25	7,949.77

- บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 7,949.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5,228.32 ล้านบาท จากโครงการ “Nue District R9” และโครงการ “Nue Cross Khu Khot Station” 4,838.85 ล้านบาท
- บริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นจำนวน 846.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 692.62 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากเงินมัดจำและจ่ายล่วงหน้า ค่าก่อสร้างของโครงการ “Nue District R9” และโครงการ “Nue Cross Khu Khot Station” จำนวน 71.03 ล้านบาท, ค่าจ้างจ่ายล่วงหน้างานโครงสร้างหลักของโครงการ “VEHHA Hua Hin” จำนวน 94.92 ล้านบาท, โครงการ “ROMM Convent” จำนวน 88.84 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายล่วงหน้า-บริหารงานขายและการตลาดของโครงการ “ROMM Convent” จำนวน 32.95 ล้านบาท, โครงการ “Nue District R9” และโครงการ “Nue Cross Khu Khot Station” จำนวน 403.98 ล้านบาท
- บริษัทมีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจำนวน 237.89 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 210.81 ล้านบาท จากภาษีถูกหัก ณ ที่จ่ายจากกรมที่ดิน 1% จากยอดโอน

หนี้สิน

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	2566	2565	การเปลี่ยนแปลง	
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	40.14	85.12	(44.98)	(53%)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	867.66	87.50	780.16	892%
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	120.36	1.20	119.16	9,930%
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6.29	6.11	0.18	3%
รายได้รับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,763.56	399.97	1,363.59	341%
ค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการค้างจ่าย	107.14	128.49	(21.35)	(17%)
หุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและโถ่ถอนได้	-	663.74	(663.74)	(100%)
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	16.65	16.32	0.33	2%
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	33.41	-	33.41	100%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	12.12	85.12	3.75	45%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	2,967.33	1,396.82	1,570.51	112%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4,546.73	991.39	3,555.34	359%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	90.00	-	90.00	100%
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	8.09	3.56	4.53	127%
หุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและโถ่ถอนได้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	763.24	-	763.24	100%
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	4.22	3.38	0.84	25%
ประมาณการหนี้สินสำหรับต้นทุนในการรื้อถอน	6.78	8.25	(1.47)	(18%)
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	103.87	42.22	61.65	146%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	5,522.94	1,048.80	4,474.14	427%
รวมหนี้สิน	8,490.27	2,445.62	6,044.65	247%

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีหนี้สินรวม 8,490.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6,044.64 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 247 เมื่อเทียบกับหนี้สินรวมของปี 2565 แบ่งเป็นหนี้สินหมุนเวียน 2,967.33 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน 5,522.94 ล้านบาท รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญมีดังนี้

- บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจำนวน 867.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 780.16 ล้านบาท จากเจ้าหนี้ค่าที่ดินโครงการ “345 Residence” จำนวน 442.16 ล้านบาท, เจ้าหนี้ค่าก่อสร้างโครงการ “Nue District R9” และโครงการ “Nue Cross Khu Khot Station” จำนวน 221.56 ล้านบาท, โครงการ “VEHHA Hua Hin” จำนวน 60.13 ล้านบาท และ โครงการ “ROMM Convent” จำนวน 24.73 ล้านบาท
- บริษัทมีรายได้รับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,763.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,363.59 ล้านบาท จากโครงการ “Nue Cross Khu Khot Station” จำนวน 221.77 ล้านบาท, โครงการ “Nue District R9” จำนวน 1,195.16 ล้านบาท, โครงการ “VEHHA Hua Hin” จำนวน 147.51 ล้านบาท และ โครงการ “ROMM Convent” จำนวน 118.92 ล้านบาท

3. บริษัทมีหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้จำนวน 763.24 ล้านบาท โดยเป็นหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนของบริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด รวมผลตอบแทนค้างจ่ายของหุ้นบุริมสิทธิ
4. บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 4,667 ล้านบาท แบ่งเป็นส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 120.36 ล้านบาท และส่วนที่ถึงกำหนดชำระหลังจากหนึ่งปีจำนวน 4,546.73 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้
 - 1) เงินกู้จากวงเงินสินเชื่อของบริษัท หัวหิน สกาย ลิฟวิ่ง จำกัด เพื่อใช้ซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการ “VEHHA Hua Hin”
 - 2) เงินกู้จากวงเงินสินเชื่อของบริษัท พราว ฮอรัสซู จำกัด เพื่อใช้ซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการ “VI Ari”
 - 3) เงินกู้จากวงเงินสินเชื่อของบริษัท คอนเวนต์ บีต้า จำกัด เพื่อใช้ซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการ “ROMM Convent”
 - 4) เงินกู้จากวงเงินสินเชื่อของบริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด เพื่อใช้ซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการ “Nue District R9”
 - 5) เงินกู้จากวงเงินสินเชื่อของบริษัท คุณตา สเตชัน อัลโลแอนซ์ จำกัด เพื่อใช้ซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการ “Nue Cross Khu Khot Station”
 - 6) เงินกู้จากวงเงินสินเชื่อของบริษัท ดี เอสเตท 345 จำกัด เพื่อใช้ซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการ “345 Residence”
 - 7) เงินกู้จากวงเงินสินเชื่อของบริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด มหาชน เพื่อใช้สนับสนุนการซื้อหุ้นบริษัท คุณตา สเตชัน อัลโลแอนซ์ จำกัด และบริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด

หลักประกันวงเงินกู้ ได้แก่ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการ และบริษัทค้ำประกันหนี้ให้กับบริษัทย่อย

โครงการ	วงเงิน (ล้านบาท)	ยอดเงินกู้ ณ 31/12/66 (ล้านบาท)	ระยะเวลาเบิกใช้วงเงินกู้	อัตราดอกเบี้ยร้อยละต่อปี	การชำระหนี้
VEHHA Hua Hin	870.00	110.00	4 ปีจากวันเบิกใช้	MLR-2.0	เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด
VI Ari	172.70	119.20	ภายใน 2567	MLR-2.0	เมื่อโอนกรรมสิทธิ์โฉนดที่ดินตามโครงการแต่ละแปลง
ROMM Convent	1,680.00	903.15	ภายใน 2569	MLR-1.5	เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด
Nue District R9	2,569.00	1,444.13	ภายใน 2569	MLR-1.25	เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด
Nue Cross Khu Khot Station	1,661.00	1,347.64	ภายใน 2569	MLR-1.0	เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด
345 Residence	2,024.00	289.30	N/A	MLR-1.87	เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด
Proud Real Estate	450.00	450.00	ภายใน 2566	MLR-1.35	ตามตารางชำระ
รวม	9,426.70	4,663.42			

หมายเหตุ: ยอดเงินกู้ก่อนหักค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	2566	2565	การเปลี่ยนแปลง	
ทุนจดทะเบียน	997.84	673.15	324.69	48%
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	974.01	641.47	332.54	52%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	513.04	263.63	249.41	95%
กำไร (ขาดทุน) สะสม	-	-	-	-
จัดสรรแล้ว - สারণตามกฎหมาย	0.42	-	0.42	100%
ยังไม่ได้จัดสรร	21.17	(80.66)	101.83	126%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	1,508.64	824.44	684.20	83%

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 1,508.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 684.21 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 82 เมื่อเทียบกับปีก่อนซึ่งเท่ากับ 824.44 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มทุนของบริษัท, ส่วนเกินมูลค่าหุ้น และกำไรสะสม

4.1.3

กระแสเงินสดและสภาพคล่อง

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	2566	2565
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(2,037.99)	815.59
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(52.42)	(38.48)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	2,758.65	(866.52)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	668.25	(89.41)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	199.22	288.63
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	867.47	199.22

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือจำนวน 867.47 ล้านบาท โดยมีกระแสเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้นจำนวน 668.25 ล้านบาท ประกอบด้วย

1. กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 2,037.99 ล้านบาท มีรายการหลักที่มาจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 3,706.14 ล้านบาท และ สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นจำนวน 690.42 ล้านบาท
2. กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 52.42 ล้านบาท รายการหลักมาจากเงินสดจ่ายซื้ออุปกรณ์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน
3. กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 2,758.65 ล้านบาท รายการหลักมาจากเงินสดรับจากการกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 2,135.13 ล้านบาท เงินสดรับจากการออกหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้จำนวน 750 ล้านบาท และเงินสดรับจากการเพิ่มทุนจำนวน 581.95 ล้านบาท

บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องในปี 2566 เท่ากับ 3.26 เท่า เพิ่มขึ้น 0.98 เท่า เมื่อเทียบกับปี 2565 ซึ่งเท่ากับ 2.28 เท่า อัตราส่วนที่เพิ่มขึ้นนี้เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียน โดยส่วนใหญ่เพิ่มมาจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น อย่างไรก็ตามส่วนของหนี้สินหมุนเวียนมีการเพิ่มขึ้นเช่นเดียวกัน โดยเพิ่มขึ้นจากรายได้รับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์ และเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น แต่ยังคงอยู่ในสัดส่วนที่น้อยกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนทั้งหมด

ทั้งนี้บริษัทยังคงใช้แหล่งเงินทุนส่วนใหญ่จากเงินกู้ยืมระยะยาวและทุนจากผู้ถือหุ้น จะเห็นได้ว่าอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 5.63 เท่า ซึ่งสูงขึ้นจากปี 2565

ภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ดังนี้

1. ภาวะผูกพันตามสัญญาบริการต่าง ๆ ที่จะต้องจ่ายในอนาคต โดยอายุของสัญญา มีระยะเวลาตั้งแต่ 1 ปี ถึง 3 ปี เป็นจำนวนเงินประมาณ 15 ล้านบาท (2565: 21 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 14 ล้านบาท (2565: 19 ล้านบาท))
2. ภาวะผูกพันเกี่ยวกับสัญญาจ้างของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง กลุ่มบริษัทมีภาวะผูกพันที่เกี่ยวกับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนเงิน 2,094 ล้านบาท (2565: 257 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: ไม่มี (2565: ไม่มี))
3. การค้ำประกัน
 - 3.1 บริษัทฯ ค้ำประกันวงเงินกู้และวงเงินสินเชื่อให้แก่บริษัทย่อยในวงเงิน 4,928 ล้านบาท (2565: 2,823 ล้านบาท)
 - 3.2 บริษัทฯ มีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทฯ เหลืออยู่เป็นจำนวน 0.3 ล้านบาท (2565: 0.3 ล้านบาท) เพื่อค้ำประกันการปฏิบัติงานตามสัญญา
4. ภาวะผูกพันอื่น
เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2562 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาใช้สิทธิในชื่อทางการค้า และสัญญาบริหารจัดการที่พักอาศัย กับบริษัท อินเทอร์เน็ตเอนเตอร์เทนเมนต์ โอเดิลส์ กรุ๊ป (เอเชีย แปซิฟิก) จำกัด ในการนี้บริษัทย่อยผูกพันที่จะชำระค่าธรรมเนียมบริการต่าง ๆ ตามอัตรา เชื้อเพลิงและหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญา โดยบริษัทย่อยมีภาวะผูกพันที่ต้องจ่ายชำระค่าสิทธิร้อยละ 3 ของรายได้จากการขายห้องชุด

4.2 ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีอัตราผลตอบแทนที่ดี ถึงแม้ว่าจะมีปัจจัยที่มีผลต่อการดำเนินงานในเรื่องความสามารถในการจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพในราคาที่เหมาะสม ท่ามกลางความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย ทั้งนี้บริษัทเล็งเห็นถึงแนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์สำหรับกลุ่มลูกค้าที่ต้องการที่พักอาศัยหลังที่สองในเมืองท่องเที่ยว และมีการคมนาคมไม่ไกลจากกรุงเทพมหานครมากนัก บริษัทจึงมีนโยบายขยายการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แนวตั้ง โดยเฉพาะในเขตพื้นที่อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ จึงได้มีการลงทุนในบริษัทย่อยเพื่อพัฒนาโครงการในพื้นที่ดังกล่าว โดยลักษณะโครงการเน้นกลุ่มเป้าหมายที่มีกำลังซื้อสูง ซึ่งตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันยังมีไม่มากนัก ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มีการขยายธุรกิจไปในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบในพื้นที่ทั้งในกรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยยังคงให้ความสำคัญกับความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมายที่มีกำลังซื้อสูง เป็นหลัก

ในระหว่างปี 2566 ผลกระทบต่อธุรกิจและอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่เป็นผลกระทบมาจากการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ต่อเนื่องของธนาคารพาณิชย์ และหนี้ครัวเรือนที่ทรงตัวสูงทำให้ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยปรับลดลง ท่ามกลางราคาที่อยู่อาศัยทยอยปรับสูงขึ้นตามแรงกดดันด้านต้นทุน รวมถึงด้านกำลังซื้อจากต่างประเทศที่ถูกกดดันจากภาวะเศรษฐกิจโลกชะลอตัวโดยเฉพาะจีน ทำให้ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยชะลอลงโดยเฉพาะกลุ่มซื้อเพื่อลงทุนในตลาดคอนโดมิเนียม อย่างไรก็ตาม ในอนาคตมีการคาดการณ์ว่าแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยยังคงอยู่ในขาขึ้น ท่ามกลางภาวะหนี้ครัวเรือนอยู่ในระดับสูงต่อเนื่อง ส่งผลให้ผู้บริโภคมีความระมัดระวังการก่อหนี้ผูกพันในระยะยาว ขณะที่สถาบันการเงินเพิ่มความเข้มงวดในการขยาสินเชื่อ รวมถึงต้นทุนการพัฒนาโครงการมีแนวโน้มปรับสูงขึ้น ตามราคาวัสดุก่อสร้าง ราคาพลังงานและค่าจ้างแรงงานจากปัญหาขาดแคลนแรงงาน

สถานการณ์ที่กล่าวมาข้างต้นอาจนำมาซึ่งความไม่แน่นอนและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของการดำเนินธุรกิจ อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทได้ติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวและประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ฝ่ายบริหารได้ใช้ประมาณการและดุลยพินิจในประเด็นต่าง ๆ เมื่อสถานการณ์มีการเปลี่ยนแปลงอย่างเหมาะสม

05

ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

5.1 ข้อมูลบริษัทหลัก

ชื่อบริษัท ชื่อย่อหลักทรัพย์ ประเภทธุรกิจ เลขทะเบียนบริษัท	บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด(มหาชน) PROUD ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 0107545000331
ทุนจดทะเบียน ทุนชำระแล้ว ชนิดของหุ้น มูลค่าหุ้น	997,840,729.00 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 974,014,010.00 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 หุ้นสามัญ หุ้นละ 1 บาท
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ โทรศัพท์ โทรสาร เว็บไซต์บริษัท จดทะเบียนใน MAI	เลขที่ 548 อาคารวัน ซิตี้ เซ็นเตอร์ ชั้น 19 ห้องเลขที่ 1902-1903 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 0-2035-0999 0-2035-0998 www.proudrealestate.co.th วันที่ 5 ตุลาคม 2547

ข้อมูลนิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

1.	ชื่อบริษัท ประเภทธุรกิจ เลขทะเบียนบริษัท ทุนจดทะเบียน ทุนชำระแล้ว ชนิดของหุ้น มูลค่าหุ้น	บริษัท หัวหิน อัลฟา 71 จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 0105562068876 800,000,000 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 800,000,000 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 หุ้นบุริมสิทธิ 6,000,000 หุ้น และ หุ้นสามัญ 2,000,000 หุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 หุ้นละ 100 บาท
	ที่ตั้ง สัดส่วนการถือหุ้น	เลขที่ 548 อาคารวัน ซิตี้ เซ็นเตอร์ ชั้น 19 ห้องเลขที่ 1902-1903 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 99.99%

2.	ชื่อบริษัท ประเภทธุรกิจ เลขทะเบียนบริษัท ทุนจดทะเบียน ทุนชำระแล้ว ชนิดของหุ้น มูลค่าหุ้น	บริษัท หัวหิน สกาย ลีฟวิ่ง จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 0105562068957 50,000,000 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 50,000,000 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 หุ้นสามัญ หุ้นละ 100 บาท
	ที่ตั้ง สัดส่วนการถือหุ้น	เลขที่ 548 อาคารวัน ซิตี้ เซ็นเตอร์ ชั้น 19 ห้องเลขที่ 1902-1903 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 99.99%

3.

ชื่อบริษัท	บริษัท พราว ออร์สซู จำกัด
ประเภทธุรกิจ	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เลขทะเบียนบริษัท	0105564071882
ทุนจดทะเบียน	20,000,000 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
ทุนชำระแล้ว	20,000,000 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
ชนิดของหุ้น	หุ้นสามัญ
มูลค่าหุ้น	หุ้นละ 100 บาท
ที่ตั้ง	เลขที่ 548 อาคารวัน ซิตี้ เซ็นเตอร์ ชั้น 19 ห้องเลขที่ 1902-1903 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
สัดส่วนการถือหุ้น	99.99%

4.

ชื่อบริษัท	บริษัท คอนแวนต์ มีต้า จำกัด
ประเภทธุรกิจ	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เลขทะเบียนบริษัท	0105564122312
ทุนจดทะเบียน	1,000,000 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
ทุนชำระแล้ว	1,000,000 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
ชนิดของหุ้น	หุ้นสามัญ
มูลค่าหุ้น	หุ้นละ 100 บาท
ที่ตั้ง	เลขที่ 548 อาคารวัน ซิตี้ เซ็นเตอร์ ชั้น 19 ห้องเลขที่ 1902-1903 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
สัดส่วนการถือหุ้น	99.99%

5.

ชื่อบริษัท	บริษัท พรอมท์ โซลูชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	ประกอบกิจกรรมบริการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์
เลขทะเบียนบริษัท	0105565066769
ทุนจดทะเบียน	500,000 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
ทุนชำระแล้ว	500,000 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
ชนิดของหุ้น	หุ้นสามัญ
มูลค่าหุ้น	หุ้นละ 100 บาท
ที่ตั้ง	เลขที่ 548 อาคารวัน ซิตี้ เซ็นเตอร์ ชั้น 19 ห้องเลขที่ 1902-1903 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
สัดส่วนการถือหุ้น	99.99%

6.

ชื่อบริษัท	บริษัท ดี เอสเอท 345 จำกัด
ประเภทธุรกิจ	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เลขทะเบียนบริษัท	0105565066769
ทุนจดทะเบียน	1,000,000 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
ทุนชำระแล้ว	1,000,000 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
ชนิดของหุ้น	หุ้นสามัญ
มูลค่าหุ้น	หุ้นละ 100 บาท
ที่ตั้ง	เลขที่ 548 อาคารวัน ซิตี้ เซ็นเตอร์ ชั้น 19 ห้องเลขที่ 1902-1903 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
สัดส่วนการถือหุ้น	99.99%

7.

ชื่อบริษัท	บริษัท คุณต สเดชัน อัลโลแอนซ์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เลขทะเบียนบริษัท	0105558100752
ทุนจดทะเบียน	300,000,000 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
ทุนชำระแล้ว	300,000,000 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
ชนิดของหุ้น	หุ้นสามัญ
มูลค่าหุ้น	หุ้นละ 100 บาท
ที่ตั้ง	เลขที่ 1035 อาคารโนเบิล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
สัดส่วนการถือหุ้น	99.99%

8.

ชื่อบริษัท	บริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เลขทะเบียนบริษัท	0105559195684
ทุนจดทะเบียน	1,518,000,000 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
ทุนชำระแล้ว	1,518,000,000 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
ชนิดของหุ้น	หุ้นสามัญ
มูลค่าหุ้น	หุ้นละ 100 บาท
ที่ตั้ง	เลขที่ 1035 อาคารโนเบิล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
สัดส่วนการถือหุ้น	99.99%

บุคคลอ้างอิง

นายทะเบียนหลักทรัพย์ประเภทธุรกิจ (หุ้นสามัญ)	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด 93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์	(662) 009-9999
ผู้สอบบัญชี	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด 193/136-137 อาคารเลครัชดา ออฟฟิศคอมเพล็กซ์ ชั้น 33 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์	(662) 264-9090
โทรสาร	(662) 264-0789-90

5.2 ข้อมูลสำคัญอื่น

- ไม่มี -

5.3 ข้อพิพาททางกฎหมาย

- ไม่มี -

5.4 ตลาดรอง

- ไม่มี -

ส่วนที่ 2

การกำกับดูแลกิจการที่ดี



6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ	74
7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญ เกี่ยวกับ คณะกรรมการ คณะกรรมการชด้อย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่นๆ	82
8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ	94
9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน	102

บริษัทฯ เป็นองค์กรที่มีการจัดการอย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งในด้านการดำเนินธุรกิจ การกำกับดูแลกิจการที่ดี การบริหารจัดการที่เป็นเลิศ ดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อ มีจรรยาบรรณเป็นธรรม โปร่งใส และตรวจสอบได้ โดยมุ่งมั่นสร้างประโยชน์สูงสุดให้แก่ผู้ถือหุ้น และคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม เพื่อสร้างความเชื่อมั่นและการเจริญเติบโตอย่างยั่งยืนร่วมกัน

06

นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทฯ ได้จัดทำนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่เป็นลายลักษณ์อักษร และมีการทบทวนนโยบายดังกล่าวเป็นประจำอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีจัดทำขึ้นโดยสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2560 (CG Code) ตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนดเพื่อประโยชน์ในการสร้างคุณค่าให้กิจการอย่างยั่งยืนตรงตามความมุ่งหวังของทั้งภาคธุรกิจ ผู้ลงทุน ตลอดจนตลาดทุนและสังคมโดยรวม โดยนโยบายดังกล่าวใช้นับร่วมกับบริษัทย่อยด้วย

6.1 ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทฯ ได้จัดทำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วยนโยบาย 15 หมวด สรุปสาระสำคัญดังนี้

หมวดที่ 1 นโยบายและจรรยาบรรณเกี่ยวกับสิทธิของผู้ถือหุ้น และการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับสิทธิของผู้ถือหุ้นและการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน โดยดูแลให้ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในเรื่องสำคัญของบริษัท และสนับสนุนการมีส่วนร่วมของผู้ถือหุ้น เช่น การกำหนดหลักเกณฑ์การให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยสามารถเสนอเพิ่มวาระการประชุมล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น เสนอชื่อนักเสนอเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่งคำถามล่วงหน้าก่อนวันประชุม พร้อมทั้งได้เปิดเผยหลักเกณฑ์ดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า และเผยแพร่ไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทด้วย

นอกจากนี้ ในวันประชุมผู้ถือหุ้น คณะกรรมการบริษัทฯ ได้ดูแลให้การประชุมเป็นไปด้วยความเรียบร้อย โปร่งใส มีประสิทธิภาพ และเอื้อให้ผู้ถือหุ้นสามารถใช้สิทธิของตนได้อย่างเต็มที่เช่น ดูแลให้หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นมีข้อมูลที่ถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอต่อการใช้สิทธิของผู้ถือหุ้น ไม่เพิ่มวาระการประชุมที่ไม่ได้แจ้งเป็นการล่วงหน้าโดยไม่จำเป็น พร้อมทั้งเปิดเผยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมผลการลงคะแนนเสียงภายในวันทำการถัดไป ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ



หมวดที่ 2 นโยบายและจรรยาบรรณเกี่ยวกับบทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจอย่างมีจริยธรรม มีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม และไม่ละเมิดสิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย เพื่อเป็นแนวทางให้ทุกส่วนในองค์กรสามารถบรรลุวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลัก ที่เป็นไปด้วยความยั่งยืน โดยนโยบายของบริษัทครอบคลุมถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ได้แก่ ความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น ลูกค้า คู่ค้า เจ้าหนี้ คู่แข่งทางการค้า พนักงาน และต่อชุมชน สังคมและสิ่งแวดล้อม

หมวดที่ 3 นโยบายและจรรยาบรรณเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูล และความโปร่งใส

นโยบายข้อนี้จะสอดคล้องกับหลักปฏิบัติที่ 7 เรื่องการรักษาความน่าเชื่อถือทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูลของหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2560 (CG Code) โดยบริษัทจะดูแลให้ระบบการจัดทำรายงานทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่างๆ ถูกต้อง เพียงพอ ทันเวลา และเป็นไปตามกฎเกณฑ์มาตรฐาน และแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง



หมวดที่ 4 นโยบายและจรรยาบรรณเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ ประธานกรรมการ กรรมการผู้จัดการใหญ่ และคณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัทเข้าใจและตระหนักถึงความรับผิดชอบในฐานะผู้นำที่ต้องกำกับดูแลให้องค์กรมีการบริหารจัดการที่ดี และมีหน้าที่ดูแลให้กรรมการทุกคนปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง และซื่อสัตย์สุจริตต่อองค์กร และดูแลให้การดำเนินงานเป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับและมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น

นโยบายหมวดนี้จะกำหนดบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อยต่างๆ ประธานคณะกรรมการบริษัท และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ซึ่งครอบคลุมเรื่องการสรรหาและการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร ความเป็นอิสระของคณะกรรมการจากฝ่ายจัดการ การพัฒนากรรมการ และการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ รวมถึงการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

หมวดที่ 5 นโยบายและจรรยาบรรณเกี่ยวกับการบริหาร และพัฒนานักทรัพยากรบุคคล

บริษัทฯ ตระหนักดีว่าพนักงานเป็นทรัพยากรที่มีค่ามากที่สุดของบริษัทฯ และเป็นปัจจัยสำคัญที่จะนำความสำเร็จและการเติบโตอย่างยั่งยืนมาสู่บริษัทฯ จึงกำหนดแนวทางปฏิบัติเรื่องการบริหารและพัฒนานักทรัพยากรบุคคลไว้โดยเฉพาะ เช่น จะบริหารค่าตอบแทนพนักงานให้เกิดความเป็นธรรมและเสมอภาค จะส่งเสริมและสนับสนุนให้พนักงานได้รับการอบรมทั้งภายในและภายนอก เป็นต้น

หมวดที่ 6 นโยบายและจรรยาบรรณเกี่ยวกับรายการทางบัญชี และการเงิน

บริษัทฯ ตระหนักเรื่องการบันทึกรายการทางบัญชีและการเงินจะต้องถูกต้องครบถ้วนตามความเป็นจริงและสามารถตรวจสอบได้

หมวดที่ 7 นโยบายและจรรยาบรรณเกี่ยวกับการควบคุมภายใน

บริษัทมีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่จะทำให้บรรลุวัตถุประสงค์อย่างมีประสิทธิภาพ และมีการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง

หมวดที่ 8 นโยบายและจรรยาบรรณเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ จะพิจารณาการดำเนินการเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันอย่างถูกต้องและโปร่งใส และจะเปิดเผยข้อมูลเรื่องดังกล่าวอย่างเพียงพอ บริษัทจึงกำหนดเป็นแนวทางปฏิบัติไว้ เพื่อให้กรรมการผู้บริหาร และพนักงานปฏิบัติได้อย่างถูกต้อง

หมวดที่ 9 นโยบายและจรรยาบรรณเกี่ยวกับการต่อต้านการทุจริต คอร์รัปชัน

บริษัทฯ มีนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบ โดยกรรมการผู้บริหาร และพนักงานทุกคนจะไม่เข้ามีส่วนเกี่ยวข้อง หรือมีส่วนร่วมในการทุจริตคอร์รัปชันใด ๆ จะไม่ติดสินบนหรือรับสินบนหรือแสวงหาประโยชน์ใด ๆ โดยไม่ชอบด้วยกฎหมายและศีลธรรมอันดีในทุกรูปแบบไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม และจัดให้มีการสอบทานการปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันอยู่เป็นประจำ

หมวดที่ 10 นโยบายและจรรยาบรรณเกี่ยวกับการไม่ละเมิดทรัพย์สิน ทางปัญญา

บริษัทมีนโยบายและจรรยาบรรณไม่สนับสนุนการดำเนินการใด ๆ อันมีลักษณะเป็นการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา จึงกำหนดเป็นแนวทางปฏิบัติไว้ เช่น ผลงานที่เกิดจากการปฏิบัติงานตามหน้าที่ของผู้บริหารและพนักงานจะเป็นทรัพย์สินทางปัญญาของบริษัท บริษัทไม่อนุญาตให้นำผลงานหรือซอฟต์แวร์ หรือโปรแกรมคอมพิวเตอร์ใด ๆ ที่ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญามาใช้ในงานของบริษัท



หมวดที่ 11 นโยบายและจรรยาบรรณเกี่ยวกับการไม่ละเมิดสิทธิมนุษยชน

บริษัทมีนโยบายและจรรยาบรรณไม่ละเมิดสิทธิมนุษยชนโดยบริษัทจะไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการกีดกันหรือเลือกปฏิบัติกับบุคคลอื่นเนื่องมาจากเพศ เชื้อชาติ ศาสนา สถานะของบุคคล ฐานะทางเศรษฐกิจหรือสังคม ฯลฯ และจะนำนโยบายและจรรยาบรรณดังกล่าวมาใช้ในการจ้างงาน การมอบหมายงาน การเลื่อนตำแหน่ง และการให้ค่าตอบแทนในการทำงานด้วย

หมวดที่ 12 นโยบายและจรรยาบรรณเกี่ยวกับการแจ้งเบาะแส

บริษัทดูแลให้มีกลไกในการรับเรื่องร้องเรียน และการดำเนินการกรณีมีการแจ้งเบาะแสเมื่อพนักงานพบเห็นการกระทำที่อาจเข้าข่ายทุจริตคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้องกับบริษัท

หมวดที่ 13 นโยบายและจรรยาบรรณเกี่ยวกับความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสภาพแวดล้อมในการทำงาน

บริษัทฯ ตระหนักเรื่องความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสภาพแวดล้อมในการทำงานของพนักงาน และมีความเชื่อมั่นว่าอุบัติเหตุและการเจ็บป่วยที่เกิดขึ้นในการทำงานเป็นสิ่งที่สามารถป้องกันได้ บริษัทจึงกำหนดเป็นนโยบายไว้เพื่อให้พนักงานทุกคนปฏิบัติตาม

หมวดที่ 14 นโยบายและแผนการสืบทอดตำแหน่งของผู้บริหาร

เพื่อให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปอย่างต่อเนื่อง คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดให้มีแผนสืบทอดตำแหน่งเพื่อเป็นการเตรียมสืบทอดตำแหน่งผู้บริหารระดับสูงในกรณีที่ตำแหน่งว่างลงหรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้

นอกจากนี้ บริษัทยังมีแผนการหมุนเวียนการทำงาน (Job Rotation) สำหรับให้พนักงานในตำแหน่งสำคัญของบริษัทให้ได้มีโอกาสเรียนรู้งานในฝ่ายอื่น รวมทั้งอาจจะให้เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการหรือคณะกรรมการชุดย่อย แล้วแต่กรณีเพื่อเป็นการเตรียมความพร้อมให้แก่ผู้ที่จะสืบทอดตำแหน่งตามที่บริษัทพิจารณาเห็นสมควร

หมวด 15 นโยบายเกี่ยวกับการประชุมคณะกรรมการ

บริษัทจัดให้มีกำหนดการประชุมและวาระการประชุมคณะกรรมการเป็นการล่วงหน้า เพื่อให้กรรมการสามารถจัดเวลาและสามารถเข้าร่วมประชุมได้ โดยจำนวนครั้งของการประชุมคณะกรรมการจะพิจารณาให้เหมาะสมกับภาระหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการและลักษณะการดำเนินธุรกิจของบริษัท

6.2 จรรยาบรรณธุรกิจ

บริษัทฯ จัดทำคู่มือจริยธรรมธุรกิจ และจรรยาบรรณสำหรับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท และกำหนดให้มีการติดตามการปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี จริยธรรมธุรกิจ และจรรยาบรรณสำหรับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทและแนวปฏิบัติที่ดีอย่างสม่ำเสมออีกทั้งมีการประชาสัมพันธ์ให้พนักงานทุกคนทราบทั่วทั้งองค์กร

6.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของนโยบาย แนวปฏิบัติ และระบบการกำกับดูแลกิจการในรอบปีที่ผ่านมา

บริษัทฯ จัดทำคู่มือจริยธรรมธุรกิจ และจรรยาบรรณสำหรับ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท และกำหนดให้มีการติดตามการปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี จริยธรรมธุรกิจ และจรรยาบรรณสำหรับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท และแนวปฏิบัติที่ตัวอย่างสม่ำเสมออีกทั้งมีการประชาสัมพันธ์ให้พนักงานทุกคนทราบทั่วทั้งองค์กร

การปฏิบัติในเรื่องอื่นๆ ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี การปฏิบัติในเรื่องอื่นๆ ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

หมวดที่ 1 สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ ตระหนักและให้ความสำคัญถึงสิทธิของผู้ถือหุ้นทุกกลุ่ม เพื่อสร้างความเชื่อมั่นว่าผู้ถือหุ้นได้รับสิทธิพื้นฐานโดยเท่าเทียมกัน เช่น การเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นและสิทธิที่จะได้รับข้อมูลอย่างเพียงพอ ถูกต้องครบถ้วน โดยบริษัทฯ ส่งเสริมสิทธิของผู้ถือหุ้นดังนี้

1. การจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 ซึ่งบริษัทฯ ได้ส่งเสริมและสนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นทุกกลุ่ม รวมถึงนักลงทุนสถาบัน เข้าร่วมประชุมโดยได้ดำเนินการ ดังนี้

การดำเนินการก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้น เสนอวาระการประชุม เสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับเลือกตั้งเป็นกรรมการ และส่งคำถามล่วงหน้าก่อนวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 โดยบริษัท ได้แจ้งหลักเกณฑ์ดังกล่าวบนเว็บไซต์ของบริษัท และแจ้งผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยให้ผู้ถือหุ้นทราบ

บริษัทฯ เผยแพร่หนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้น พร้อมเอกสารประกอบการประชุมทั้งฉบับภาษาไทยและภาษาอังกฤษบนเว็บไซต์ของบริษัท และจัดส่งหนังสือเชิญประชุม ซึ่งระบุวัน เวลา สถานที่ และระเบียบวาระการประชุมอย่างชัดเจน โดยแนบหนังสือมอบฉันทะและเอกสารประกอบในแต่ละวาระ รวมทั้งข้อบังคับในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการประชุม ผู้ถือหุ้นทั้งฉบับภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ให้พิจารณาล่วงหน้าก่อนวันประชุม 14 วัน โดยมีรายละเอียดของวาระการประชุมอย่างเพียงพอ รวมทั้งความเห็นของคณะกรรมการเพื่อให้ผู้ถือหุ้นประกอบการตัดสินใจในการใช้สิทธิออกเสียง นอกจากนี้ บริษัทได้แจ้งรายละเอียดเอกสารและหลักฐานที่จำเป็นที่ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะ ต้องนำมาแสดงให้ครบถ้วนเพื่อรักษาสิทธิในการเข้าร่วมประชุมสำหรับในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้กรรมการอิสระของบริษัทหรือบุคคลใดๆ มาประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนได้ โดยหนังสือมอบฉันทะเป็นรูปแบบที่ผู้ถือหุ้นสามารถกำหนดทิศทางลงคะแนนเสียงได้

การดำเนินการในวันประชุมผู้ถือหุ้น

- บริษัทฯ กำหนด วัน เวลา และสถานที่จัดประชุมที่เหมาะสม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถเดินทางมาร่วมประชุมได้อย่างสะดวก
- บริษัทฯ ได้จัดให้มีบุคลากรอย่างเพียงพอและเหมาะสม เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นในการตรวจสอบเอกสารการเข้าร่วมประชุม รวมทั้งจัดให้มีอาคารแสดงपी อีกด้วย
- บริษัทฯ จัดให้มีการลงทะเบียนโดยใช้ระบบบาร์โค้ด เพื่อความถูกต้องสะดวกรวดเร็วและแจ้งจำนวนและสัดส่วนของผู้ถือหุ้นที่เข้าประชุมด้วยตนเอง และโดยการมอบฉันทะวิธีการออกเสียงลงคะแนนและการนับคะแนนอย่างชัดเจน ซึ่งการลงคะแนนและการนับคะแนนเสียง เป็นไปอย่างเปิดเผยโดยบริษัทได้นำระบบบาร์โค้ด มาใช้ในการนับคะแนนเสียงและแสดงผล ซึ่งช่วยให้การดำเนินการประชุมเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและรวดเร็ว
- บริษัทฯ จัดให้มีที่ปรึกษากฎหมายจากภายนอก ทำหน้าที่ดูแลการประชุมให้เป็นไปอย่างโปร่งใส ถูกต้องตามกฎหมาย และข้อบังคับของบริษัท
- บริษัทฯ ดำเนินการประชุมตามลำดับวาระการประชุมที่กำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุม และไม่เพิ่มวาระในที่ประชุม
- บริษัทฯ จัดสรรเวลาอย่างเพียงพอและเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแสดงความคิดเห็นและซักถาม โดยกรรมการและผู้บริหารของบริษัทได้ชี้แจงและให้ข้อมูลต่างๆ แก่ผู้ถือหุ้นอย่างครบถ้วน
- บริษัทฯ จัดให้มีการลงคะแนนเสียงโดยใช้บัตรลงคะแนนทุกวาระ และเพื่อให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติที่ดีในการจัดประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทฯ ได้ขอให้ผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะที่เข้าร่วมประชุมส่งคืนบัตรลงคะแนนที่เหลือทั้งหมดภายหลังการประชุมเสร็จสิ้น เพื่อเก็บไว้เป็นหลักฐาน และสามารถตรวจสอบได้ในภายหลัง
- บริษัทฯ จัดให้มีการบันทึกภาพการประชุมในลักษณะสื่อวีดิทัศน์

การดำเนินการภายหลังวันประชุมผู้ถือหุ้น

- บริษัทฯ แจ้งมติที่ประชุมและผลคะแนนในแต่ละวาระ ผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และบนเว็บไซต์ของบริษัท ในวันประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อให้ผู้ถือหุ้นทราบ
- บริษัทฯ ได้จัดให้มีการ บันทึกรายงานการประชุมอย่างถูกต้องครบถ้วน และจัดส่งรายงานการประชุมให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยภายใน 14 วัน หลังจากวันประชุมผู้ถือหุ้นและเผยแพร่ไว้บนเว็บไซต์ของบริษัท

2. การให้ข้อมูลที่สำคัญและจำเป็นต่อผู้ถือหุ้น โดยเปิดเผยข้อมูลข่าวสารที่สำคัญบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ และผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบข้อมูลข่าวสารอย่างทั่วถึง

หมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

1. บริษัทให้ความสำคัญในการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน บริษัทจัดให้มีกระบวนการและช่องทางให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยมีส่วนร่วมในการสรรหาและเลือกตั้งกรรมการก่อนการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น โดยเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอวาระการประชุมเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับเลือกตั้งเป็นกรรมการ และเสนอคำถามเป็นการล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนดตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 ถึงวันที่ 30 ธันวาคม 2566 ซึ่งปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดเสนอเรื่องเพื่อบรรจุเป็นวาระการประชุมหรือเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับเลือกตั้งเป็นกรรมการ
2. บริษัทได้มีการกำหนดนโยบายการป้องกันการใช้ข้อมูลภายในเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อใช้เป็นแนวทางในการเก็บรักษาและป้องกันการใช้ข้อมูลภายในของบริษัท โดยแจ้งแนวทางให้พนักงานผู้บริหารและกรรมการรับทราบและต้องปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวอย่างเคร่งครัด ซึ่งในปี 2566 ที่ผ่านมาไม่ปรากฏว่ามีกรรมการ ผู้บริหารและพนักงาน ใช้ข้อมูลภายในของบริษัทไปแสวงหาผลประโยชน์ให้แก่ตนเอง
3. บริษัทได้มีการกำหนดนโยบายการทำการค้าระหว่างกันอย่างชัดเจน ซึ่งเป็นรายการระหว่างกันของบริษัทกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือมีส่วนได้ส่วนเสีย โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นในการเข้าทำการค้าและดำเนินการให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่กำหนดไว้ ซึ่งจะต้องได้รับอนุมัติจากฝ่ายการจัดการ หรือคณะกรรมการบริษัท หรือผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี ซึ่งการทำการค้าระหว่างกันได้กระทำอย่างยุติธรรมตามราคาตลาดและเป็นไปตามปกติธุรกิจการค้าในกรณีที่ไม่มียุทธศาสตร์เปรียบเทียบ การทำการค้าระหว่างกันดังกล่าว จะต้องเป็นราคาที่เหมาะสมและสมเหตุสมผลเป็นประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทและผู้ถือหุ้นของบริษัท
4. ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีนโยบายที่เป็นการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทที่ไม่ใช่บริษัทย่อย ยกเว้นในกรณีที่เป็นการให้กู้ยืมเงินหรือค้ำประกันเงินกู้ตามสัดส่วนการถือหุ้นที่เป็นไปตามสัญญาาร่วมทุน
5. บริษัทฯ ได้มีการกำหนดนโยบายเกี่ยวกับความขัดแย้งของผลประโยชน์ โดยให้มีการเปิดเผยการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร เพื่อให้บริษัทมีข้อมูลในการดำเนินการตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการทำการค้าระหว่างกัน ซึ่งเป็นรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และอาจนำไปสู่การถ่ายเทผลประโยชน์ได้

หมวดที่ 3 การคำนึงถึงบทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทตระหนักและรับรู้ถึงสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม โดยได้กำหนดแนวทางการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่าง ๆ ในคู่มือจริยธรรมธุรกิจ เพื่อเป็นแนวทางในการประพฤติปฏิบัติควบคู่ไปกับข้อบังคับและระเบียบของบริษัท ภายใต้กรอบจริยธรรม คุณธรรม ความซื่อสัตย์ โดยมีแนวปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียดังนี้

1. การปฏิบัติและความรับผิดชอบที่มีต่อผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ ตระหนักดีว่าผู้ถือหุ้นคือเจ้าของกิจการและบริษัทฯ มีหน้าที่สร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาวจึงกำหนดให้พนักงานต้องปฏิบัติตามแนวทางต่อไปนี้

- 1.1 ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ตลอดจนตัดสินใจดำเนินการใด ๆ ด้วยความระมัดระวังรอบคอบและเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นทุกราย เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นโดยรวม
- 1.2 กำกับดูแลการดำเนินการเพื่อให้นับใจว่าบริษัทมีสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานที่ดี และมีการนำเสนอรายงานสถานะภาพของบริษัท ผลประกอบการ ฐานข้อมูลทางการเงินการบัญชี และงานอื่น ๆ โดยสม่ำเสมอและครบถ้วนตามความเป็นจริง
- 1.3 รายงานให้ผู้ถือหุ้นทราบอย่างเท่าเทียมกัน ถึงแนวโน้มในอนาคตของบริษัท ทั้งในด้านบวกและด้านลบซึ่งตั้งอยู่บนพื้นฐานของความเป็นไปได้ มีข้อมูลสนับสนุนและมีเหตุผลอย่างเพียงพอ
- 1.4 ไม่แสวงหาผลประโยชน์ให้ตนเองและผู้อื่น โดยใช้ข้อมูลใด ๆ ของบริษัทซึ่งยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณะหรือดำเนินการใด ๆ ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับองค์กร
- 1.5 บริษัทต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกอย่างเท่าเทียมกันในการประชุมผู้ถือหุ้น

2. การปฏิบัติและความรับผิดชอบที่มีต่อภาครัฐ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ ทั้งในส่วนงานของภาครัฐโดยเฉพาะในการกระทำธุรกรรม บริษัทฯ หลีกเลี่ยงการกระทำที่อาจจูงใจให้รัฐหรือพนักงานของรัฐ ดำเนินการที่ไม่ถูกต้องเหมาะสม แต่จะเน้นการสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างกัน ในขอบเขตที่เหมาะสมและสามารถทำได้ โดยมีหลักปฏิบัติ ดังต่อไปนี้

- 2.1 ดำเนินการอย่างถูกต้องเมื่อต้องมีการติดต่อกับเจ้าหน้าที่ หรือหน่วยงานของรัฐ
- 2.2 ตระหนักอยู่เสมอว่า กฎหมาย กฎเกณฑ์ หรือข้อบังคับในหน่วยงาน ภาครัฐต่าง ๆ อาจมีเงื่อนไข ขั้นตอนหรือวิธีปฏิบัติที่แตกต่างกัน และบริษัทจึงรับรู้อะปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด

3. การปฏิบัติและความรับผิดชอบที่มีต่อพนักงาน

- 3.1 บริษัทฯ ตระหนักอยู่เสมอว่าพนักงานทุกคนเป็นทรัพยากรที่ทรงคุณค่าที่สุดของบริษัท เป็นปัจจัยแห่งความสำเร็จของการบรรลุ เป้าหมาย บริษัทฯ จึงกำหนดนโยบายให้มีการปฏิบัติที่เป็นธรรม ทั้งในด้านโอกาส ผลตอบแทน การแต่งตั้งโยกย้าย ตลอดจน การพัฒนาศักยภาพ โดยได้ยึดหลักปฏิบัติดังต่อไปนี้
- 3.2 ปฏิบัติต่อพนักงานด้วยความเคารพในเกียรติ ศักดิ์ศรี และสิทธิ ส่วนบุคคล
- 3.3 การดูแลรักษาสภาพแวดล้อมในการทำงานให้มีความปลอดภัย ต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงานอยู่เสมอ
- 3.4 การแต่งตั้งและโยกย้าย รวมถึงการให้รางวัลและการลงโทษ พนักงาน กระทำด้วยความสุจริตใจและตั้งอยู่บนพื้นฐานของ ความรู้ความสามารถและความเหมาะสมของพนักงาน
- 3.5 ให้ความสำคัญต่อการพัฒนาความรู้ความสามารถของพนักงาน โดยมีการพัฒนาอย่างสม่ำเสมอ อาทิ การจัดอบรมสัมมนา การฝึกอบรมและให้โอกาสอย่างทั่วถึงกับพนักงานทุกคน

- 3.6 กำหนดค่าตอบแทนแก่พนักงานอย่างเป็นธรรม ตามสภาพตลาด การแข่งขันทางธุรกิจ ลักษณะของงาน ผลการปฏิบัติงาน และความสามารถของบริษัทในการจ่ายค่าตอบแทนดังกล่าว หลีกเลี่ยงการกระทำใด ๆ ที่ไม่เป็นธรรม ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อ ความมั่นคงในหน้าที่การงานของพนักงาน
- 3.7 เปิดโอกาสให้พนักงานเสนอแนะหรือร้องทุกข์ เกี่ยวกับการทำงาน และกำหนดวิธีแก้ไข เพื่อให้เกิดประโยชน์แก่ทุกฝ่ายและสร้าง ความสัมพันธ์อันดีในการทำงานร่วมกัน

4. การปฏิบัติและความรับผิดชอบที่มีต่อลูกค้า

บริษัทมุ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยจัดให้มีการสร้างสรรค์ นำเสนอและบริหารจัดการผลิตภัณฑ์และบริการ ของบริษัทแก่ลูกค้าอย่างมีมาตรฐานและมีจริยธรรมภายใต้หลักการ ดำเนินงานดังนี้

- 4.1 มุ่งมั่นที่จะจัดหาพัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการเพื่อตอบสนอง ความต้องการของลูกค้า
- 4.2 ส่งมอบผลิตภัณฑ์และบริการที่มีคุณภาพภายใต้เงื่อนไข ที่เป็นธรรม
- 4.3 ให้ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์และบริการที่ถูกต้องเพียงพอ เพื่อให้ลูกค้ามีข้อมูลเพียงพอในการตัดสินใจ โดยไม่มีการกล่าว เกินความเป็นจริงทั้งในการโฆษณาหรือในการสื่อสารช่องทาง อื่น ๆ กับลูกค้าอันเป็นเหตุให้ลูกค้าเกิดความเข้าใจผิดเกี่ยวกับ คุณภาพปริมาณหรือเงื่อนไขใด ๆ ของสินค้าหรือบริการ
- 4.4 จัดให้มีกระบวนการที่สามารถให้ลูกค้าแจ้งถึงปัญหาหรือ การให้บริการที่ไม่เหมาะสม เพื่อที่บริษัทจะได้ป้องกันแก้ปัญหา ให้กับลูกค้าได้อย่างรวดเร็วและนำข้อมูลดังกล่าวไปปรับปรุง หรือพัฒนาผลิตภัณฑ์และการให้บริการต่อไป
- 4.5 การรักษาข้อมูลและความลับของลูกค้าโดยไม่นำไปเปิดเผย หรือใช้ประโยชน์ในทางมิชอบ

5. การปฏิบัติและความรับผิดชอบที่มีต่อลูกค้าและผู้สัญญา

บริษัทฯ มีนโยบายปฏิบัติต่อลูกค้าและผู้สัญญา ซึ่งถือเป็นหุ้นส่วน และปัจจัยแห่งความสำเร็จทางธุรกิจที่สำคัญประการหนึ่งด้วยความเสมอภาคและคำนึงถึงผลประโยชน์ร่วมกัน โดยบริษัทมีแนวทางปฏิบัติดังต่อไปนี้

- 5.1 ประสงค์ที่จะให้การจัดหาสินค้าและบริการเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพภายใต้หลักการดังต่อไปนี้
 - มีการแข่งขันบนข้อมูลที่เท่าเทียมกัน
 - มีหลักเกณฑ์ในการประเมินและคัดเลือกลูกค้าและผู้สัญญา
 - จัดทำรูปแบบสัญญาที่เหมาะสมและเป็นธรรมแก่ทั้งสองฝ่าย
 - จัดให้มีระบบการจัดการและติดตามเพื่อให้มั่นใจว่ามีการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาอย่างครบถ้วนและป้องกันการทุจริตและประพฤติมิชอบในทุกขั้นตอนของกระบวนการจัดหา
 - จ่ายเงินให้ลูกค้าและผู้สัญญาตรงเวลาตามเงื่อนไข การชำระเงินที่ตกลงกัน
- 5.2 บริษัทมุ่งหมายที่จะพัฒนาและรักษาสัมพันธภาพที่ยั่งยืนกับลูกค้าและผู้สัญญา ที่มีวัตถุประสงค์ชัดเจนในเรื่องคุณภาพของสินค้าและบริการที่คุ้มค่ากับมูลค่าเงินและความเชื่อถือซึ่งกันและกัน
- 5.3 ห้ามผู้บริหารและพนักงานทุกคนรับผลประโยชน์ใด ๆ ส่วนตัวจากลูกค้าและผู้สัญญาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม
- 5.4 ไม่ใช้ข้อมูลที่ได้ทราบอันเนื่องมาจากการจัดซื้อจัดหา เพื่อประโยชน์ส่วนตัวหรือผู้อื่น

บริษัทฯ มีหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกลูกค้าที่มีคุณสมบัติดังต่อไปนี้

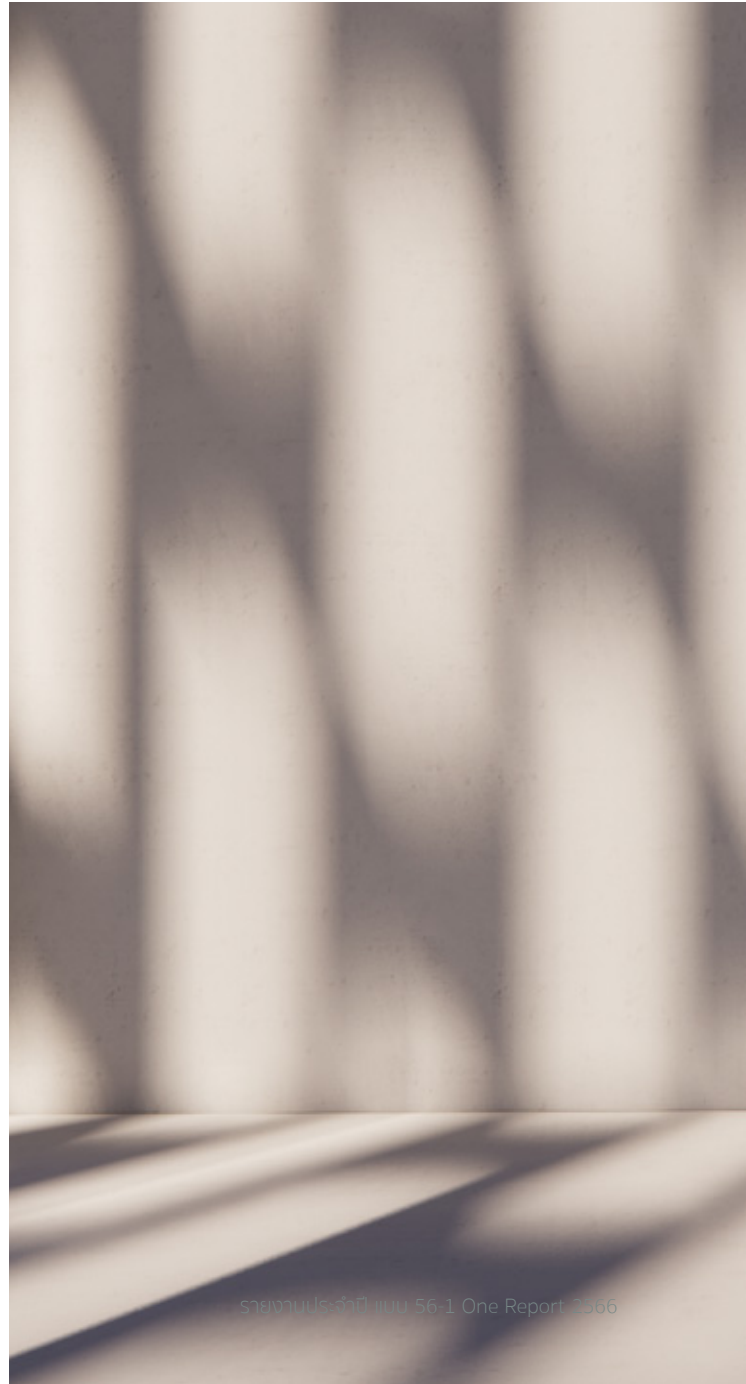
- มีผลงานผ่านเกณฑ์ที่บริษัทกำหนดทั้งคุณภาพ ราคา กำหนดการส่งมอบ และบริการ
- ปฏิบัติตามกฎหมาย มีมาตรฐานจริยธรรมของสังคมและให้ความสำคัญและคำนึงถึงสิทธิมนุษยชน สังคม และสิ่งแวดล้อม
- มีสภาพการดำเนินธุรกิจที่ดี สถานะการเงินที่มั่นคง มีสถานประกอบการที่สามารถตรวจสอบได้และมีประวัติการดำเนินกิจการที่น่าเชื่อถือไม่มีประวัติต้องห้ามทางการค้าอันเนื่องมาจากการกระทำทุจริตหรือประพฤติละทิ้งงานหรืออยู่ในบัญชีรายชื่อที่ต้องห้ามของทางราชการและเอกชน
- ปฏิบัติตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด

6. การปฏิบัติและความรับผิดชอบที่มีต่อเจ้าหน้าที่

บริษัทฯ ยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างมีหลักการและวินัย เพื่อสร้างความเชื่อถือให้กับเจ้าหน้าที่โดยบริษัทยึดหลักปฏิบัติดังต่อไปนี้

- 6.1 ปฏิบัติตามเงื่อนไขต่าง ๆ ตามสัญญา หรือที่ได้ตกลงกันไว้ อย่างเคร่งครัด
- 6.2 หากเกิดกรณีไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ตกลงกันไว้ได้ บริษัทจะแจ้งให้เจ้าหน้าที่ทราบล่วงหน้าเพื่อร่วมกันพิจารณาหาแนวทางแก้ไขปัญหา

ทั้งนี้บริษัทฯ จะปฏิบัติต่อเจ้าหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบเป็นธรรมยึดถือการปฏิบัติที่ดี ตามเงื่อนไขข้อกำหนดของสัญญา เงื่อนไขคำประกัน การบริหารเงินทุนและการชำระหนี้กำหนดเวลา รวมถึงพันธะทางการเงินอย่างเคร่งครัด ไม่ปกปิดข้อมูลหรือข้อเท็จจริงที่จะทำให้เจ้าหน้าที่เกิดความเสียหายและจะรายงานฐานะทาง การเงินแก่เจ้าหน้าที่ตามข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้ยืมอย่างถูกต้องครบถ้วนและไม่บิดเบือนข้อเท็จจริง



7. การปฏิบัติและความรับผิดชอบที่มีต่อคู่แข่งทางการค้า

บริษัทฯ มุ่งดำเนินธุรกิจโดยประสงค์ที่จะประสบความสำเร็จอย่างยั่งยืนและเป็นบริษัทชั้นนำ ในธุรกิจภายใต้การแข่งขันในอุตสาหกรรมอย่างมีคุณธรรมและจริยธรรม โดยมีหลักการปฏิบัติต่อคู่แข่งทางการค้า ดังนี้

- 7.1 ประพฤติปฏิบัติภายใต้กรอบกติกาของการแข่งขันที่ดี
- 7.2 ไม่แสวงหาข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้าด้วยวิธีการที่ไม่สุจริตเพื่อผลประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท
- 7.3 ไม่กล่าวหาในทางร้ายหรือมุ่งทำลายชื่อเสียงแก่คู่แข่งทางการค้า
- 7.4 ไม่กระทำการใด ๆ ที่เป็นการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาของผู้อื่นหรือคู่แข่งทางการค้า

8. การปฏิบัติและความรับผิดชอบที่มีต่อสังคมส่วนรวม

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับชุมชนและสังคมโดยรอบ โดยตระหนักดีว่าเราเปรียบเสมือนเป็นส่วนหนึ่งของสังคมที่จะร่วมก้าวเดินไปสู่การพัฒนาสังคมและสิ่งแวดล้อมเพื่อความยั่งยืนสืบไป บริษัทฯ จึงได้ดำเนินกิจกรรมเพื่อชุมชนและสังคมอย่างต่อเนื่อง ควบคู่ไปกับการดำเนินธุรกิจภายใต้ความรับผิดชอบต่อชุมชนและสังคมโดยรวมดังนี้

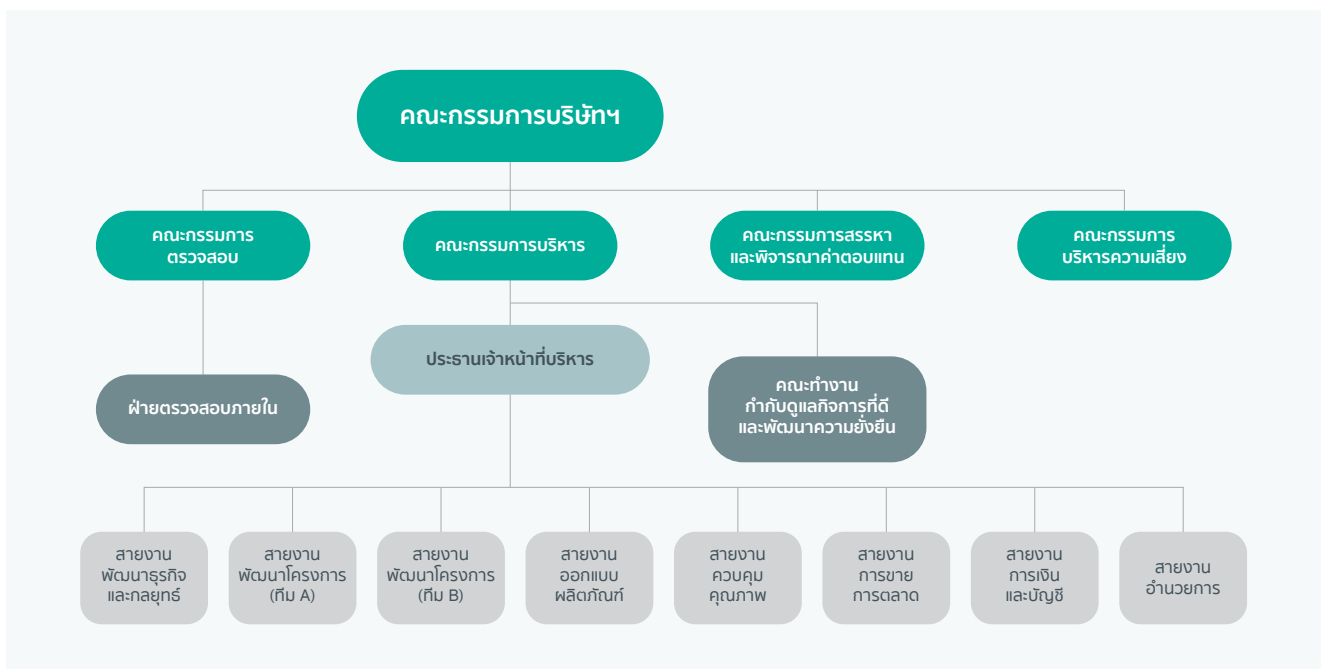
- 8.1 มีนโยบายในการประกอบธุรกิจโดยคำนึงถึงสภาพสิ่งแวดล้อมเป็นสิ่งสำคัญ และปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมที่บังคับใช้อย่างเคร่งครัด
- 8.2 มีนโยบายการดำเนินงานด้านความรับผิดชอบต่อสังคม (CSR) อย่างชัดเจนและยึดถือปฏิบัติกันภายในองค์กร
- 8.3 ส่งเสริมให้พนักงานของบริษัทมีจิตสำนึกและความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคม
- 8.4 เคารพต่อขนบธรรมเนียมประเพณีและวัฒนธรรมของแต่ละท้องถิ่นที่บริษัทฯ เข้าไปดำเนินธุรกิจ
- 8.5 ดำเนินกิจกรรมเพื่อร่วมสร้างสรรค์สังคมชุมชนและสิ่งแวดล้อมอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้ชุมชนที่บริษัทตั้งอยู่มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น
- 8.6 ให้ความร่วมมือในกิจกรรมต่าง ๆ กับชุมชนโดยรอบพื้นที่ที่บริษัทฯ เข้าไปดำเนินธุรกิจอยู่ตามความเหมาะสม
- 8.7 ตอบสนองอย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพต่อเหตุการณ์ที่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมชุมชน ชีวิตและทรัพย์สิน อันเนื่องมาจากการดำเนินงานของบริษัท โดยให้ความร่วมมืออย่างเต็มที่กับเจ้าหน้าที่ภาครัฐและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
- 8.8 มีนโยบายในการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน โดยบุคลากรของบริษัทห้ามการติดสินบนไม่ว่าจะอยู่ในรูปแบบใด ๆ ทั้งทางตรงหรือทางอ้อม ไม่ว่าจะด้วยการเสนอให้การให้คำมั่นสัญญา การเรียกรับ การร้องขอ การให้หรือรับสินบน หรือมีพฤติกรรมใดที่สื่อไปในทางทุจริตหรือคอร์รัปชัน เพื่อให้ได้มาหรือรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์อื่นใดที่ไม่เหมาะสมทางธุรกิจแก่บุคลากรบริษัทเองหรือบุคคล โดยเฉพาะอย่างยิ่งเจ้าหน้าที่ของรัฐ การให้ของขวัญ ทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใดแก่เจ้าหน้าที่ของรัฐ ทั้งในประเทศและต่างประเทศ ต้องให้แน่ใจว่าการให้นั้นไม่ขัดต่อกฎหมายและจารีตประเพณีท้องถิ่น

โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับ คณะกรรมการ คณะกรรมการชด้อย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่นๆ

7.1 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ

โครงสร้างการจัดการบริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท โดยแบ่งเป็นคณะกรรมการชด้อย่อย 4 คณะ เพื่อช่วยกลั่นกรองงานที่มีความสำคัญ ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน คณะกรรมการบริหาร และแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ทำหน้าที่กำกับดูแลความเสี่ยง

นอกจากนี้ได้แต่งตั้งคณะทำงานกำกับดูแลกิจการที่ดีและพัฒนาเพื่อความยั่งยืน” ทำหน้าที่ดูแลด้านการกำกับกิจการที่ดีและการพัฒนาเพื่อความยั่งยืนของบริษัทฯ โดยให้คุณพลุ ลิปตพัลลภ และคุณภูมิพัฒน์ สيناเจริญ ซึ่งเป็นตัวแทนจากคณะกรรมการบริษัท เป็นคณะทำงาน และให้คุณพลุ ลิปตพัลลภ เป็นประธานคณะทำงาน โดยมีประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นผู้บริหารสูงสุดของบริษัทฯ



7.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ

7.2.1 องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท

ปัจจุบันคณะกรรมการของบริษัทมีจำนวน 8 คน ประกอบด้วย

- กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารจำนวน 4 คน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด
- กรรมการที่เป็นอิสระจำนวน 4 คน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด
- กรรมการที่เป็นผู้บริหารจำนวน 4 คน
- กรรมการที่เป็นผู้หญิงจำนวน 2 คน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด

ตามข้อบังคับของบริษัทฯ และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของกลุ่มบริษัท กำหนดองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการอย่างน้อย 5 คน และต้องไม่เกิน 12 คน ซึ่งแต่งตั้งและถอดถอนโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้น คณะกรรมการควรดูแลให้คณะกรรมการประกอบด้วยกรรมการที่มีคุณสมบัติหลากหลายทั้งในด้านทักษะ ประสบการณ์ ความสามารถและคุณลักษณะเฉพาะด้าน ตลอดจนเพศและอายุ ที่จำเป็นต่อการบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักขององค์กร โดยจัดทำตารางองค์ประกอบความรู้

ความชำนาญของกรรมการ (skills matrix) เพื่อให้มั่นใจว่า จะได้คณะกรรมการโดยรวมที่มีคุณสมบัติเหมาะสม สามารถเข้าใจและตอบสนองความต้องการ ของผู้มีส่วนได้เสียได้ รวมทั้งต้องมีกรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหารอย่างน้อย 1 คนที่มีประสบการณ์ในธุรกิจหรืออุตสาหกรรมหลักที่บริษัทฯ ดำเนินกิจการอยู่ รายละเอียดดังตารางองค์ประกอบความรู้ความชำนาญของคณะกรรมการบริษัทฯ (Board Skills Matrix) ดังนี้

รายชื่อกรรมการบริษัทฯ	อสังหาริมทรัพย์/ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	บัญชี/การเงิน/ การตรวจสอบ	บริหารธุรกิจ/การจัดการ	วิศวกรรมศาสตร์/ก่อสร้าง	เศรษฐศาสตร์	นิติศาสตร์	รัฐศาสตร์/สังคมศาสตร์	การตลาด/ การขาย	เทคโนโลยีสารสนเทศ	Operation Improvement
1. นายอนุวัฒน์ เมธวิบูลย์	✓		✓			✓				
2. นายพิทักษ์ พุทธิสาริก			✓	✓			✓	✓	✓	✓
3. นายอนุชา สีนากกถากุล	✓	✓	✓	✓						
4. นางสาวอัญชลี บุญทรงเชือก		✓	✓							
5. นายภูมิพัฒน์ สيناเจริญ	✓	✓	✓		✓					
6. นายพลุ ลิปตพัลลภ	✓	✓	✓							
7. นางสาวพรราวพुरु ลิปตพัลลภ	✓		✓		✓					
8. นายแดน ธรรมณี			✓					✓	✓	

7.2.2 ข้อมูลคณะกรรมการและผู้มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ รายบุคคล

รายชื่อคณะกรรมการบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ได้รับแต่งตั้ง เป็นกรรมการบริษัทฯ
1	นายอนุวัฒน์ เมธวิบูลย์	กรรมการอิสระ, ประธานคณะกรรมการบริษัทฯ, ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ, ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณา คำตอบแทน, ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	15 พฤษภาคม 2562
2	นายพิทักษ์ พุทธิสาริก ¹	รองประธานคณะกรรมการบริษัทฯ, ประธานคณะกรรมการบริหาร	28 เมษายน 2566
3	นายพลุ ลิปตพัลลภ	กรรมการบริษัทฯ, กรรมการสรรหาและพิจารณา คำตอบแทน, รองประธานคณะกรรมการบริหาร	15 พฤษภาคม 2562
4	นางสาวพรราวพुरु ลิปตพัลลภ	กรรมการบริษัทฯ, กรรมการบริหาร	15 พฤษภาคม 2562
5	นายอนุชา สีนากกถากุล	กรรมการบริษัทฯ, กรรมการสรรหาและพิจารณา คำตอบแทน, กรรมการอิสระ	15 พฤษภาคม 2562
6	นางสาวอัญชลี บุญทรงเชือก	กรรมการอิสระ, กรรมการบริษัทฯ, กรรมการตรวจสอบ, กรรมการบริหารความเสี่ยง	15 พฤษภาคม 2562
7	นายแดน ธรรมณี	กรรมการอิสระ, กรรมการบริษัทฯ, กรรมการตรวจสอบ, กรรมการบริหารความเสี่ยง	23 กุมภาพันธ์ 2564
8	นายภูมิพัฒน์ สيناเจริญ	กรรมการบริษัทฯ, กรรมการบริหาร, ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	15 พฤษภาคม 2562

หมายเหตุ 1. นายพิทักษ์ พุทธิสาริก เข้ามาดำรงตำแหน่งกรรมการแทนนายวิรพงษ์ ไชยเพิ่ม ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 เนื่องจากนายวิรพงษ์ ไชยเพิ่มได้ลาออกจากการดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทฯ เนื่องจากปัญหาทางสุขภาพ และตั้งแต่วันที่ 14 เมษายน 2566

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน

ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯ ได้แก่ นายพิทักษ์ พฤทธิสาริก หรือ นายพสุ ลิปตพัลลภ หรือนางสาวพรราวพุริ ลิปตพัลลภ หรือนายภูมิพัฒน์ สีนาเจริญ สองในสี่คนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัทฯ

คุณสมบัติของกรรมการและวาระการดำรงตำแหน่ง

กรรมการของบริษัทฯ ต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติเหมาะสมไม่มีคุณสมบัติต้องห้ามตามข้อกำหนดของคณะกรรมการบริษัทฯ และตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กฎหมายบริษัทมหาชนจำกัด กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการทุจริต และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ได้กำหนดการดำรงตำแหน่งของกรรมการ ดังนี้

1. ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีทุกครั้งที่กรรมการต้องออกจากรายชื่อกรรมการอย่างน้อยหนึ่งในสาม ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้เป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วนหนึ่งในสาม ซึ่งกรรมการผู้ออกจากตำแหน่งตามวาระนั้น อาจจะเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งอีกก็ได้
2. ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระ ให้คณะกรรมการบริษัทเลือกบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติเหมาะสมและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมาย เข้าเป็นกรรมการแทนในการประชุมคณะกรรมการคราวถัดไป เว้นแต่วาระของกรรมการจะเหลือน้อยกว่าสองเดือน ทั้งนี้ มติของคณะกรรมการบริษัทฯ ต้องประกอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนกรรมการที่ยังเหลืออยู่ และบุคคลซึ่งเป็นกรรมการแทนดังกล่าวจะอยู่ในตำแหน่งกรรมการได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการที่ตนแทน

กรรมการคนใดจะลาออกจากตำแหน่งให้ยื่นใบลาต่อบริษัท การลาออกมีผลนับแต่วันที่ใบลาออกถึงบริษัทฯ

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจลงมติให้กรรมการคนใดออกจากตำแหน่งก่อนถึงคราวออกตามวาระได้ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

7.2.3 ข้อมูลเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการ

คณะกรรมการมีความเป็นอิสระในการตัดสินใจเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทและผู้ถือหุ้น มีการแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการที่ชัดเจน เพื่อให้มีการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับและมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของกลุ่มบริษัทได้กำหนดบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทฯ ไว้สรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

บทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการตามที่ระบุในหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของกลุ่มบริษัทฯ มีดังนี้

1. หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทฯ

- กำหนดและทบทวนโครงสร้างคณะกรรมการในเรื่องจำนวนกรรมการ สัดส่วนกรรมการอิสระ รวมทั้งคุณสมบัติที่หลากหลายเพื่อให้เหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ
- กำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ และกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดยมีการทบทวนและอนุมัติอย่างสม่ำเสมอ

- พิจารณาแผนหลักในการดำเนินงาน งบประมาณ เป้าหมายและนโยบายในการดำเนินธุรกิจตลอดจนพัฒนาขีดความสามารถของบริษัทฯ
- ติดตามดูแลให้มีการนำกลยุทธ์ของบริษัทฯ ไปปฏิบัติ และติดตามการวัดผลการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยกำหนดให้มีการรายงานผลการดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอ
- บริหารจัดการบริษัทฯ ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัทฯ มติคณะกรรมการ และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- กำหนดนโยบายบริหารความเสี่ยงและกำกับดูแลให้มีการบริหารความเสี่ยง รวมทั้งทบทวนและประเมินระบบการจัดการความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ
- กำกับดูแลและพัฒนาบรรษัทภิบาลของบริษัทฯ ให้สอดคล้องกับแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ด. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- ส่งเสริมให้พนักงานทุกระดับมีจิตสำนึกในจริยธรรมและคุณธรรม และปฏิบัติตามหลักบรรษัทภิบาลจรรยาบรรณ และนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันของบริษัทฯ พร้อมทั้งกำกับดูแลให้มีระบบการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่เหมาะสมเพื่อลดความเสี่ยงด้านการทุจริตและการใช้อำนาจโดยไม่ชอบ รวมทั้งป้องกันการกระทำความผิดกฎหมาย
- ดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทั้งรายใหญ่และรายย่อย ตลอดจนส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นสามารถใช้สิทธิในการดูแลรักษาผลประโยชน์ของตนและกำกับดูแลให้บริษัทฯ เปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส ตรวจสอบได้ และทันเวลา
- กำกับดูแลให้มีกระบวนการและช่องทางในการรับและจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ที่ประสงค์จะแจ้งเบาะแสหรือผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ และเปิดโอกาสให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายสามารถติดต่อ ร้องเรียนในเรื่องที่อาจเป็นปัญหากับคณะกรรมการได้โดยตรง
- พิจารณาแผนพัฒนาผู้บริหารระดับสูงและแผนสืบทอดตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกำกับดูแลให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารระดับสูงเป็นประจำทุกปี และมีระบบการพิจารณากำหนดค่าตอบแทนแก่ผู้บริหารระดับสูงที่ครอบคลุม โปร่งใส สอดคล้องกับความรับผิดชอบและผลการดำเนินงาน เพื่อก่อให้เกิดแรงจูงใจทั้งในระยะสั้น และระยะยาว
- ประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการเป็นประจำทุกปี และทบทวนแบบประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ และกรรมการชุดย่อยเป็นประจำสม่ำเสมอ
- กำกับดูแลให้มีกระบวนการสรรหาและเลือกตั้งบุคคลเป็นกรรมการอย่างโปร่งใส และมีการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ และกรรมการชุดย่อยอย่างเหมาะสม
- เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการและการประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยโดยกรรมการที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุม จะต้องแจ้งให้ประธานกรรมการหรือเลขานุการบริษัททราบล่วงหน้าก่อนการประชุมเป็นเวลาอันสมควร
- พัฒนาความรู้ความสามารถในการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่อง เข้าอบรมหรือเข้าร่วมในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับ การปฏิบัติหน้าที่กรรมการหรือกิจกรรมสัมมนาที่เป็นการเพิ่มพูนความรู้ในการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่อง

2. หน้าที่และความรับผิดชอบของประธานกรรมการ

- กำกับ ติดตาม และดูแลให้มั่นใจได้ว่า การปฏิบัติหน้าที่ของ คณะกรรมการเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และบรรลุตาม วัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักขององค์กร
- กำหนดวาระการประชุมคณะกรรมการโดยหารือร่วมกับประธาน เจ้าหน้าทีบริหาร และพิจารณาการที่ดูแลให้เรื่องสำคัญได้รับการบรรจุเป็นวาระการประชุม
- จัดสรรเวลาไว้อย่างเพียงพอที่ฝ่ายจัดการจะเสนอเรื่องและ มากพอที่กรรมการจะอภิปรายประเด็นสำคัญกัน อย่างรอบคอบ โดยทั่วกัน รวมทั้ง ส่งเสริมให้กรรมการมีการใช้ดุลยพินิจ ที่รอบคอบ ให้ความเห็นได้อย่างเป็นอิสระ
- เสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างกรรมการที่เป็นผู้บริหาร และกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร และระหว่างคณะกรรมการ และฝ่ายจัดการ

3. หน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

- กำกับดูแลการบริหารงานของบริษัทและบริษัทย่อยให้สอดคล้อง กับวิสัยทัศน์ พันธกิจ ค่านิยม นโยบายของคณะกรรมการ มติของผู้ถือหุ้น ข้อบังคับและวัตถุประสงค์ของบริษัท
- บริหารจัดการและควบคุมดูแลการบริหารงานทั่วไปของบริษัท และบริษัทย่อยเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ นโยบาย ระเบียบ ข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนติดตามการดำเนินงานของฝ่าย จัดการเพื่อรายงานความก้าวหน้าของผลการดำเนินงาน และผลประกอบการของบริษัทและบริษัทย่อยต่อคณะกรรมการ อย่างสม่ำเสมอ
- กำหนดนโยบายในการบริหารทรัพยากรบุคคลและสนับสนุน การดำเนินงานในทุกหน่วยงานให้เป็นไปตามแนวทางที่ คณะกรรมการกำหนดเพื่อให้สามารถพัฒนาและใช้ศักยภาพ ที่มีอยู่ได้อย่างเต็มที่และมีประสิทธิภาพ
- ให้คำแนะนำและถ่ายทอดประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจให้แก่ ผู้บริหารและพนักงานเพื่อให้เกิดประโยชน์ ต่อการดำเนินงาน ของบริษัทและบริษัทย่อย
- บริหารจัดการด้านการเงินและใช้จ่ายงบประมาณของบริษัท และบริษัทย่อยให้เกิดประโยชน์และมีประสิทธิภาพสูงสุด
- ปฏิบัติงานอื่นใดตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการ และ/ หรือมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น

ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง	ร่วมประชุม/ การประชุม ทั้งหมด (ครั้ง)
1. นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ	คณะกรรมการบริษัท	7/7
2. นายพิทักษ์ พุทธิสาริก(1)	คณะกรรมการบริษัท	5/7
3. นายพลุ ลิปะพัลลภ	คณะกรรมการบริษัท	7/7
4. นางสาวพราวพร ลิปะพัลลภ	คณะกรรมการบริษัท	7/7
5. นายอนุชา สึนนาทกกากุล	คณะกรรมการบริษัท	7/7
6. นางสาวอัญชลี บุญทรงเชือก	คณะกรรมการบริษัท	6/7
7. นายแดน ธรรมณี	คณะกรรมการบริษัท	7/7
8. นายภูมิพัฒน์ สีนาเจริญ	คณะกรรมการบริษัท	7/7

หมายเหตุ

1. นายพิทักษ์ พุทธิสาริก เข้ามาดำรงตำแหน่งกรรมการแทนนายวีรพงศ์ ไชยเพิ่ม ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 เนื่องจากนายวีรพงศ์ ไชยเพิ่มได้ ลาออกจากการดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทแล้วเนื่องจากปัญหาทางสุขภาพ และถึงแก่กรรมเมื่อวันที่ 14 เมษายน 2566

7.3 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คณะกรรมการบริษัท มีมติแต่งตั้ง คณะกรรมการชุดย่อย 4 คณะ ประกอบด้วย 1) คณะกรรมการ ตรวจสอบ 2) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน 3) คณะกรรมการบริหาร และ 4) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

คณะกรรมการตรวจสอบ

ประกอบด้วยกรรมการอิสระทั้งคณะ จำนวน 3 คน ซึ่งมีความเป็น อิสระ มีความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ด้านการสอบทาน รายงานทางการเงิน ระบบควบคุมภายใน และการตรวจสอบ ตลอดจน มีความเข้าใจในธุรกิจองค์กร และมีคุณสมบัติตามประกาศ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และประกาศตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย เรื่องคุณสมบัติและขอบเขตการดำเนินงานของ คณะกรรมการตรวจสอบ พ.ศ. 2558 โดยในปี 2566 มีรายชื่อ และการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบ ดังนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีคณะกรรมการตรวจสอบ จำนวน 3 คน ดังนี้

ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง	ร่วมประชุม/ การประชุม ทั้งหมด (ครั้ง)
1. นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ	ประธานกรรมการ (กรรมการอิสระ)	5/5
2. นางสาวอัญชลี บุญทรงเชือก	กรรมการ (กรรมการอิสระ)	5/5
3. นายแดน ธรรมณี	กรรมการ (กรรมการอิสระ)	5/5

หน้าที่และความรับผิดชอบของ คณะกรรมการตรวจสอบ

มีหน้าที่รับผิดชอบสอบทานรายงานทางการเงินของบริษัทฯ ความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน การปฏิบัติตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ ระเบียบที่เกี่ยวข้องว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รายการที่เกี่ยวข้องหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้มีความถูกต้อง ครบถ้วน และโปร่งใส สอบทานกระบวนการต่อต้าน ทูจริตคอร์รัปชันให้สอดคล้องตามแนวทางของหน่วยงานกำกับ ดูแล สอบทานกระบวนการภายในเกี่ยวกับการรับและกำกับดูแล การรับแจ้งเบาะแส และการรับเรื่องร้องเรียน รวมทั้งพิจารณา คัดเลือกเสนอแต่งตั้ง เลิกจ้างบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่ เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และเสนอคำตอบแทนของผู้สอบบัญชี ทั้งนี้ รายละเอียดปรากฏอยู่ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ และรายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ ในรอบปี 2566

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

ประกอบด้วย กรรมการ จำนวน 3 คน ซึ่งเป็นผู้มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ด้านการสรรหาและพิจารณาคัดเลือกคุณสมบัติบุคคลที่เหมาะสมมาดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทฯ มีรายชื่อและการเข้าร่วมประชุมในปี 2566 ดังนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน จำนวน 3 คน ดังนี้

ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง	ร่วมประชุม/ การประชุม ทั้งหมด (ครั้ง)
1. นายอนุวัฒน์ เมธีวีบุลลวณีย์	ประธานกรรมการ (กรรมการอิสระ)	2/2
2. นายอนุชา สีนากกถากุล	กรรมการ	2/2
3. นายพลุ สิปตพิลาภ	กรรมการ	2/2

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

มีหน้าที่รับผิดชอบหลัก 2 ด้าน ประกอบด้วย

1) ด้านการสรรหา โดยพิจารณาโครงสร้างและองค์ประกอบของคณะกรรมการของกลุ่มบริษัทฯ พิจารณาคัดเลือกบุคคลที่มีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับลักษณะเฉพาะของบริษัทฯ โดยจัดทำตารางองค์ประกอบทักษะ ประสบการณ์ ความรู้ ความชำนาญของกรรมการ (Board Skills Matrix) รวมถึงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการสรรหาคัดเลือกบุคคลเพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการกลุ่มบริษัทฯ คณะกรรมการชดเชยของบริษัทฯ พร้อมทั้งพิจารณาทบทวนแผนการสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan) ในตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ เพื่อให้การบริหารงานของบริษัทฯ ดำเนินไปอย่างต่อเนื่อง

2) ด้านการพิจารณาค่าตอบแทน โดยกำหนดรูปแบบและหลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการกลุ่มบริษัทฯ คณะกรรมการชดเชยของกลุ่มบริษัทฯ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รวมทั้งพิจารณาค่าตอบแทนพิเศษให้กับกรรมการตามความเหมาะสมภายในวงเงินที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น พิจารณารอบอัตราโบนัสและอัตราการขึ้นเงินเดือนประจำปีของพนักงานกลุ่มบริษัทฯ ทั้งนี้ รายละเอียดปรากฏในกฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และรายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ในรอบปี 2566

คณะกรรมการการบริหาร

ประกอบด้วย กรรมการ จำนวน 4 คน ซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ด้านการลงทุน การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การบริหารจัดการ ด้านเศรษฐศาสตร์และการเงิน โดยมีรายชื่อและการเข้าร่วมประชุมในปี 2566 ดังนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีคณะกรรมการบริหารจำนวน 4 คน ดังนี้

ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง	ร่วมประชุม/ การประชุม ทั้งหมด (ครั้ง)
1. นายพิทักษ์ พุทธิสาริก	ประธานกรรมการ	10/15
2. นายพลุ สิปตพิลาภ	กรรมการ	15/15
3. นางสาวพรพรพร สิปตพิลาภ	กรรมการ	15/15
4. นายภูมิพัฒน์ สีนางริญ	กรรมการ	15/15

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

มีหน้าที่รับผิดชอบกำหนดนโยบาย เป้าหมาย กลยุทธ์ แผนการดำเนินงาน งบประมาณประจำปี และอำนาจการบริหารงานต่าง ๆ ของบริษัทฯ เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาอนุมัติ พร้อมทั้งควบคุม ดูแลการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบาย เป้าหมาย กลยุทธ์ รวมถึงให้คำปรึกษาและคำแนะนำการบริหารจัดการแก่ผู้บริหารระดับสูง ทั้งนี้ รายละเอียดปรากฏอยู่ในกฎบัตรคณะกรรมการบริหาร และรายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารในรอบปี 2566

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัทฯ ในการประชุมครั้งที่ 7/2566 เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2566 มีมติแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ประกอบด้วย กรรมการอิสระจำนวน 3 คน ได้แก่ นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ นางสาวอัญชลี บุญทรงชีกุล และนายแดน ตรีเมณี ซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ด้านการบริหารจัดการความเสี่ยง

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

- กำหนดนโยบาย และกรอบกรอบแนวทางบริหารความเสี่ยง ระดับองค์กร ของบริษัทฯ และบริษัทในเครือเพื่อนำเสนอ ขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัทฯ
- กำกับดูแลการบริหารความเสี่ยงที่สำคัญระดับองค์กรที่มีผลกระทบต่อนโยบาย การดำเนินงาน ชื่อเสียง/ภาพลักษณ์ ของบริษัทฯ เพื่อให้ความเสี่ยงอยู่ในระดับที่ยอมรับได้ ภายใต้ ต้นทุนที่เหมาะสม
- พิจารณาและทบทวนแนวทางและเครื่องมือในการบริหาร ความเสี่ยงให้มีประสิทธิภาพ และเหมาะสมกับลักษณะและขนาด ความเสี่ยงแต่ละด้านของธุรกิจที่บริษัทดำเนินการ
- พิจารณาและให้ความเห็นชอบเกณฑ์ประเมินความเสี่ยง ระดับ ความเสี่ยงที่ยอมรับได้/ Trigger Point แผน/กลยุทธ์การบริหาร ความเสี่ยง ซึ่งครอบคลุมความเสี่ยงประเภทต่างๆ ที่สำคัญ ได้แก่ ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk) ความเสี่ยง ด้านการเงิน (Financial Risk) ความเสี่ยงด้านกฎหมาย ระเบียบ ข้องบังคับ (Compliance Risk) และความเสี่ยงด้านปฏิบัติการ (Operational Risk) ได้แก่ ความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชัน ความเสี่ยงด้านชื่อเสียง ความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ และความเสี่ยงด้านสังคม สิ่งแวดล้อม และความยั่งยืน
- พิจารณาและให้ความเห็นการประเมินผลการบริหารความเสี่ยง ระดับองค์กร และดำเนินการให้มั่นใจว่าบริษัทมีการจัดการ ความเสี่ยงในด้านต่างๆ ที่สำคัญรวมทั้งความเสี่ยง ด้านการทุจริตคอร์รัปชันอย่างเพียงพอและเหมาะสม รวมทั้ง ติดตามผลการบริหารความเสี่ยงระดับองค์กรที่สำคัญกรณี ผลการประเมินความเสี่ยงเกินระดับที่ยอมรับได้/ติด Trigger Point ที่บริษัทฯ กำหนด
- สื่อสาร และพัฒนานุเคราะห์ให้มีความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับ ความเสี่ยงและกระบวนการบริหารความเสี่ยง

7.4 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร

7.4.1 รายชื่อและตำแหน่งของผู้บริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีผู้บริหารตามรายชื่อ ที่ปรากฏในแผนผังองค์กรของบริษัทฯ และตามนิยามในประกาศ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ดังนี้

ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
นายภูมิพัฒน์ สีนางเจริญ	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
นางสาวศุภลักษณ์ แสงสีดา	รองประธานเจ้าหน้าที่สายงานการขาย และการตลาด
นางสาวณฤดี โกสลาทิพย์	ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานการเงินและบัญชี
นางสาวโณทัย วรสุนทรารมณ	ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานพัฒนาธุรกิจ และกลยุทธ์
นายชรัสชัย สุรการ	ผู้อำนวยการสายงานบริหารโครงการ และก่อสร้าง
นายกิตติวัฒน์ ชินรุ่งकुล	ผู้อำนวยการสายงานบริหารโครงการ และก่อสร้าง
นายเอกชัย เดชธีวัฒน์	ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด และสื่อสารองค์กร
นายสุทธิรักษ์ วัฒนกุล	ผู้อำนวยการฝ่ายจัดซื้อและธุรการ
นายกรรรา สายอินทร์	ผู้อำนวยการฝ่ายปรับปรุงพัฒนา กระบวนการและเทคโนโลยี
นางสาวพิชาภพ เอี่ยมอนก	ผู้อำนวยการฝ่ายการขาย

คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัทฯ ได้แต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณา คำตอบแทนขึ้น ประกอบด้วยกรรมการที่เป็นอิสระ จำนวน 2 ท่าน และกรรมการที่เป็นผู้บริหาร จำนวน 1 ท่าน รวมทั้งสิ้น เป็นจำนวน 3 ท่าน ทำหน้าที่กำหนดนโยบาย หลักเกณฑ์และวิธีการในการพิจารณาสรรหาและกำหนดคำตอบแทนของกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย และผู้บริหารระดับสูง เพื่อให้ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย สามารถมั่นใจได้ว่าตัวบุคคลที่จะเข้ามาดำรงตำแหน่ง มีคุณสมบัติและศักยภาพที่เหมาะสมกับความต้องการของบริษัทฯ ตามหลักธรรมาภิบาลที่ดี รวมไปถึงรูปแบบและหลักเกณฑ์การจ่าย คำตอบแทนที่มีความเหมาะสม เพื่อดูแลผลประโยชน์ของบริษัทฯ อีกทั้งเพื่อเป็นการตอบแทนเพื่อจูงใจให้บุคลากรปฏิบัติงาน ให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลักขององค์กร และ สอดคล้องกับผลประโยชน์ของกิจการในระยะยาว โดยนำเสนอ ต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อขอความเห็นชอบ และนำเสนอ ต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น เพื่อขออนุมัติเป็นประจำทุกปี

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มีการกำหนดนโยบายค่าตอบแทนกรรมการไว้อย่างชัดเจนและโปร่งใส โดยมีคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนเป็นผู้พิจารณากลับกรอง ซึ่งค่าตอบแทนอยู่ในระดับเดียวกันกับภาคอุตสาหกรรมเดียวกันและสูงเพียงพอที่จะดูแลและรักษากรรมการที่มีคุณสมบัติตามที่บริษัทฯ ต้องการ

ในส่วนของการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ สำหรับกรรมการและกรรมการชุดย่อย ทั้งรูปแบบที่เป็นตัวเงินและมีใช้ตัวเงินนั้น คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาตามข้อเสนอแนะของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน โดยเทียบเคียงกับอัตราค่าตอบแทนกรรมการในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในระดับเดียวกัน รวมถึงความเหมาะสมกับขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบของกรรมการและกรรมการชุดย่อย โดยแบ่งค่าตอบแทนเป็น 2 ส่วน ดังนี้

(1) ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

ค่าตอบแทนกรรมการ

ค่าตอบแทนกรรมการ ประกอบด้วย เบี้ยประชุมกรรมการบริษัท ค่าตอบแทนพิเศษสำหรับกรรมการที่ได้เป็นผู้บริหาร และเบี้ยประชุมกรรมการชุดย่อย

ค่าตอบแทนกรรมการเป็นรายบุคคลที่ได้รับในฐานะกรรมการบริษัท ในปี 2566 มีดังนี้

รายชื่อ	เบี้ยประชุม (บาท/ปี)				ค่าตอบแทนพิเศษ (บาท/ปี)	รวม
	กรรมการบริษัท	กรรมการตรวจสอบ	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	กรรมการบริหาร	กรรมการที่ได้เป็นผู้บริหาร	
นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ	140,000	100,000	40,000	-	-	280,000
นายพิทักษ์ พุทธิสาริกร	75,000	-	-	-	-	75,000
นายพลุ สิปตพัลลภ	105,000	-	30,000	-	-	135,000
นางสาวพราวุฑฒ์ สิปตพัลลภ	105,000	-	-	-	-	105,000
นายอนุชา สีนาททกาทกุล	105,000	-	30,000	-	-	135,000
นางสาวอัญชลี บุญทรงชี่กุล	90,000	75,000	-	-	-	165,000
นายแดน ศรมณี	105,000	75,000	-	-	-	180,000
นายภูมิพัฒน์ สีนาทริญ	105,000	-	-	-	-	105,000
รวม						1,180,000

ค่าตอบแทนผู้บริหาร

ในรอบปี 2566 บริษัทฯ ได้บันทึกค่าตอบแทน ประกอบด้วย เงินเดือนและโบนัสให้กับผู้บริหาร จำนวน 10 ราย รวมทั้งสิ้น 35.9 ล้านบาท

(2) ค่าตอบแทนอื่น

เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทฯ ไม่มีการจ่ายเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพให้แก่กรรมการ ยกเว้นในส่วนของกรรมการและผู้บริหารที่มีฐานะเป็นพนักงานของบริษัทฯ ด้วย โดยในรอบปี 2566 บริษัทฯ ได้บันทึกเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับผู้บริหาร รวม 10 ราย รวมทั้งสิ้น 1.26 ล้านบาท

นอกจากนี้ ผู้บริหารของบริษัทฯ ยังได้รับผลประโยชน์และสวัสดิการอื่น ๆ ตามระเบียบของบริษัทฯเช่นเดียวกับพนักงาน เช่น สิทธิประโยชน์เกี่ยวกับการรักษาพยาบาล การตรวจสอบสุขภาพ

7.5 ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน

บุคลากร

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีจำนวนพนักงานรวมทั้งสิ้น 65 คน โดยในปี 2566 บริษัทฯ ได้บันทึกผลตอบแทนสำหรับพนักงาน อันได้แก่ เงินเดือน โบนัส เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และเงินได้อื่นๆ เป็นจำนวนทั้งสิ้น 81.1 ล้านบาท

จำนวนพนักงานในแต่ละสายงานหลัก มีดังนี้

1. ฝ่ายบริหาร	2 คน
2. สายงานพัฒนารุทกิจและกลยุทธ์	7 คน
3. สายงานบริหารโครงการและก่อสร้างทีม A	2 คน
4. สายงานบริหารโครงการและก่อสร้างทีม B	3 คน
5. สายงานการเงินและบัญชี	12 คน
6. สายงานขายและการตลาด	28 คน
7. สายงานอำนวยการ	11 คน

ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงจำนวนพนักงานอย่างมีนัยสำคัญในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา

เลขานุการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติแต่งตั้ง นายภูมิพัฒน์ สيناเจริญ ให้ดำรงตำแหน่งเป็นเลขานุการบริษัท มีผลนับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พร้อมทั้งหน้าที่รับผิดชอบในการดูแลและให้คำแนะนำแก่คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหาร ในด้านกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่คณะกรรมการต้องทราบและปฏิบัติ รวมไปถึงรับผิดชอบจัดประชุมคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชดเชย และการประชุมผู้ถือหุ้น ประสานงานกับหน่วยงานภายในบริษัทฯ ให้ปฏิบัติตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับบริษัทฯ มติคณะกรรมการบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ตลอดจนดูแลการเปิดเผยข้อมูล และรายงานสารสนเทศตามข้อกำหนดของหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง

นโยบายค่าตอบแทนและสวัสดิการของบุคลากร

บริษัทฯ ตระหนักดีว่า บุคลากรเป็นหนึ่งในปัจจัยสำคัญในการผลักดันและขับเคลื่อนให้บริษัทฯ ไปสู่ความเป็นเลิศทางธุรกิจ จึงมุ่งสรรหา พัฒนา รวมถึงดูแลพนักงานทุกคนอย่างเสมอภาค และปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเป็นธรรม ให้ความสำคัญกับสวัสดิภาพและสวัสดิการของพนักงานเป็นหลัก เน้นการดูแลผลประโยชน์ของพนักงานให้ได้รับค่าตอบแทนที่เหมาะสม สอดคล้องกับการจ้างในตลาดแรงงาน

เพื่อตอบแทนการปฏิบัติงานตามหน้าที่ความรับผิดชอบ จูงใจให้มีการปฏิบัติงานอย่างมีประสิทธิภาพ ส่งเสริมขวัญกำลังใจ และเสริมสร้างฐานะความเป็นอยู่ของครอบครัวพนักงานให้ดีขึ้น บริษัทฯ จึงกำหนดให้มีการประเมินค่าตอบแทนและสวัสดิการของพนักงานเป็นประจำทุกปี เพื่อพิจารณากำหนดการจ่ายค่าตอบแทนและสวัสดิการที่เหมาะสม ครอบคลุมทุกช่วงอายุของพนักงาน สอดคล้องกับสถานการณ์ ภาวะทางเศรษฐกิจและสามารถแข่งขันกับตลาดในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ได้ นอกจากนี้ ในปี 2566 บริษัทฯ ยังได้จัดให้มีการสำรวจความผูกพันของพนักงานต่อองค์กร เพื่อนำ

ผลสำรวจไปใช้ในการพัฒนาการจ่ายค่าตอบแทนและสวัสดิการให้สอดคล้องและใกล้เคียงกับความต้องการและความพึงพอใจของพนักงานมากที่สุด

ทั้งนี้ เพื่อให้การจ่ายค่าตอบแทนเป็นไปอย่างโปร่งใสและเป็นธรรม บริษัทฯ จึงได้มีการกำหนดนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนให้สอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ จะพิจารณาค่าตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ความสามารถในการทำกำไรในแต่ละปี และใช้ดัชนีชี้วัดความสำเร็จของการปฏิบัติงาน (KPI) เป็นเครื่องมือในการบริหารการจ่ายค่าตอบแทนตามผลการปฏิบัติงานของพนักงานด้วย โดยแบ่งค่าตอบแทนเป็น 2 ประเภท คือ ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินและค่าตอบแทนที่ไม่ใช่ตัวเงิน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

เงินเดือน

บริษัทฯ มีการกำหนดนโยบายและรูปแบบการจ่ายค่าตอบแทนให้กับพนักงานตามความเหมาะสมของภาระงานและความรับผิดชอบ มีการพิจารณาค่าตอบแทนที่สูงกว่าที่กฎหมายกำหนด สรรวจและออกแบบโครงสร้างเงินเดือนขององค์กร (Salary Structure) โดยอ้างอิงจากข้อมูลการจ่ายค่าตอบแทนในตลาดแรงงาน เพื่อให้เป็นธรรมต่อพนักงาน สอดคล้องกับสถานการณ์ ภาวะทางเศรษฐกิจ และสามารถแข่งขันกับบริษัทฯ อื่นในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ได้ นอกจากนี้ เพื่อจูงใจให้มีการปฏิบัติงานอย่างมีประสิทธิภาพและส่งเสริมขวัญกำลังใจของพนักงาน บริษัทฯ ได้กำหนดให้มีการพิจารณาปรับอัตราค่าตอบแทนให้แก่พนักงานในแต่ละปี โดยพิจารณาจากผลการดำเนินงาน เป้าหมายและทิศทางที่เติบโตของบริษัทฯ ประกอบกับผลการปฏิบัติงานของพนักงานแต่ละบุคคล ตามดัชนีชี้วัดความสำเร็จของการปฏิบัติงาน (KPI) ที่กำหนดขึ้นในแต่ละปี

ค่าตอบแทนพิเศษประจำปี (โบนัส)

ในปี 2566 บริษัทฯ ได้มีการกำหนดนโยบาย กฎเกณฑ์และวิธีการในการจ่ายค่าตอบแทนพิเศษประจำปีไว้อย่างชัดเจน รวมถึงได้มีการกำหนดเป้าหมายในการทำงานที่ชัดเจนกับพนักงาน ผ่านระบบประเมินผลการปฏิบัติงาน (Performance Management System) ซึ่งประกอบไปด้วยดัชนีชี้วัดความสำเร็จของการปฏิบัติงาน (KPI) ตั้งแต่ระดับองค์กร หน่วยงาน จนถึงระดับบุคคล เพื่อให้พนักงานเข้าใจหน้าที่งาน เป้าหมายขององค์กร สามารถปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งผลการปฏิบัติงานดังกล่าวจะถูกนำไปใช้ในการพิจารณาค่าตอบแทนพิเศษประจำปี (Bonus) ให้แก่พนักงานด้วย

กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทฯ ได้มีการจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ปี 2530 ขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมการออมทรัพย์ สร้างหลักประกันให้แก่พนักงานและครอบครัว และเพื่อให้พนักงานได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษี ทั้งนี้ การสมัครเข้าเป็นสมาชิกของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพและจำนวนเงินสะสมส่วนของพนักงานจะขึ้นอยู่กับความสมัครใจของพนักงาน พนักงานสามารถเลือกแผนการลงทุนได้ตามความต้องการ และสามารถสะสมได้ในอัตราตั้งแต่ร้อยละ 3 ถึงร้อยละ 15 ของเงินเดือน โดยบริษัทฯ จะจ่ายเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพให้กับพนักงานแต่ละรายในอัตราร้อยละ 5 ของเงินเดือน

เงินสมทบประกันสังคม

เงินได้อื่น อันได้แก่ ค่าเบี้ยเลี้ยง ค่าอาหารและค่าเดินทาง เป็นต้น

(2) ค่าตอบแทนที่ไม่ใช่ตัวเงิน

ประกันชีวิตและประกันสุขภาพ

บริษัทฯ ได้จัดให้มีประกันชีวิตและประกันสุขภาพให้แก่พนักงานทุกคน โดยพนักงานแต่ละคนจะได้รับสิทธิข้าราชการพยาบาลเมื่อป่วย ทั้งในกรณีฉุกเฉิน ผู้ป่วยใน ผู้ป่วยนอกและอุบัติเหตุ รวมถึงได้รับสิทธิประโยชน์ในกรณีเสียชีวิตด้วย ซึ่งวงเงินประกันจะขึ้นอยู่กับระดับตำแหน่งงานของพนักงานแต่ละราย

การตรวจสุขภาพประจำปี

เนื่องด้วย สุขภาพของพนักงานเป็นสิ่งที่มีบริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญเป็นอย่างยิ่ง จึงได้จัดให้มีการตรวจสุขภาพประจำปี โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมให้พนักงานสนใจดูแลสุขภาพร่างกายของตนให้สมบูรณ์และแข็งแรงอยู่เสมอ ตลอดจนรู้ถึงความเสี่ยงของโรค และภาวะต่าง ๆ รวมถึงเข้าใจและสามารถป้องกันโรคที่อาจเกิดขึ้นได้ในอนาคต

กองทุนประกันสังคม

อันเป็นกองทุนที่มาจากเงินประกันสังคมที่หักจากเงินเดือนของพนักงานในแต่ละเดือน เงินสมทบส่วนของบริษัทและเงินสมทบของรัฐบาล เพื่อใช้ในกรณีที่มีการเจ็บป่วย/ ได้รับอุบัติเหตุ อันมิได้มีสาเหตุมาจากการปฏิบัติงาน

กองทุนเงินทดแทน

ในทุกปี บริษัทฯ จะเป็นผู้ออกเงินสมทบส่งเข้ากองทุนเงินทดแทนทั้งหมด เพื่อใช้สำหรับกรณีที่พนักงานมีการเจ็บป่วยหรือได้รับอุบัติเหตุอันเนื่องมาจากการปฏิบัติงาน

เงินช่วยเหลือและสวัสดิการที่ครอบคลุมถึงครอบครัว

สวัสดิการรับขวัญบุตร เงินช่วยเหลืองานศพ เงินช่วยเหลือค่าพวงหรีดเคาศพ และเงินค่าเจ้าภาพงานศพ ทั้งนี้ สวัสดิการดังกล่าวครอบคลุมถึงกรณีที่บิดามารดา คู่สมรส และบุตรของพนักงานเสียชีวิตด้วย

กิจกรรมพิเศษ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับความผูกพันของพนักงานและความสุขในการทำงานเป็นอันดับแรก จึงมีการจัดกิจกรรมเพื่อส่งเสริมและสร้างความสัมพันธ์อันดี ฟ่อนคลายความเครียดจากการทำงาน เพิ่มโอกาสให้พนักงานได้ทำความรู้จักกับพนักงานต่างแผนก ทั้งระหว่างพนักงานด้วยกันเอง และระหว่างผู้บริหารกับพนักงาน อันจะนำมาซึ่งวัฒนธรรมที่แน่นแฟ้น มีบรรยากาศในการทำงานที่ดี และความแข็งแกร่งขององค์กร เช่น กิจกรรมปีใหม่ กิจกรรมท่องเที่ยวประจำปีบริษัท (Company Outing Trip) ตรุษจีน สงกรานต์ เป็นต้น

นโยบายการพัฒนาบุคลากร

บริษัทฯ เชื่อว่า บุคลากร คือ รากฐานสำคัญที่จะทำให้องค์กรเติบโตได้อย่างยั่งยืน จึงมุ่งเน้นพัฒนาบุคลากรในการบริหารจัดการทรัพยากรบุคคลในทุกกระบวนการ ตั้งแต่การรับสมัครและคัดเลือกพนักงาน การบริหารผลการปฏิบัติงาน การพัฒนาพนักงาน การพัฒนาภาวะผู้นำ การรักษานักงานให้อยู่กับองค์กร และความก้าวหน้าในเส้นทางอาชีพ ตลอดจนการใช้ประยุกต์ใช้เทคโนโลยีกับกระบวนการปฏิบัติงานในหลายๆขั้นตอน เพื่อให้พนักงานสามารถทำงานกับบริษัทฯ ได้อย่างมีความสุข และสามารถปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ มีรายละเอียดที่สำคัญในด้านต่างๆ ดังนี้

กระบวนการสรรหาและคัดเลือกบุคลากร (Selection and Recruitment)

บริษัทฯ ตระหนักดีว่า ภาพลักษณ์ขององค์กรเป็นปัจจัยสำคัญอย่างหนึ่งสู่ความสำเร็จขององค์กร ที่สามารถช่วยดึงดูดพนักงานใหม่และรักษานักงานเก่าให้อยู่กับองค์กรได้ จึงมีการประชาสัมพันธ์ข้อมูล นำเสนอภาพลักษณ์ที่ดีขององค์กร รวมถึงนโยบายการบริหารทรัพยากรบุคคล อันได้แก่ วัฒนธรรมองค์กร บรรยากาศในการทำงาน เพื่อให้กลุ่มเป้าหมายได้ทราบและเข้าใจข้อมูลที่ถูกต้อง พร้อมทั้งจะเข้ามาเป็นส่วนหนึ่งของบริษัทฯ

- โครงการนำเสนอภาพลักษณ์ขององค์กร (Employer Branding) บริษัทฯ ได้มีการประชาสัมพันธ์ข้อมูลและนำเสนอภาพลักษณ์ที่ดีขององค์กร รวมถึงสื่อสารถึงนโยบายการบริหารทรัพยากรบุคคล เช่น วัฒนธรรมองค์กร บรรยากาศในการทำงาน เพื่อให้กลุ่มเป้าหมายได้รับทราบข้อมูลผ่านช่องทางที่หลากหลาย เช่น Website ของบริษัท สื่อสังคมของบริษัทฯ (Social Media) และการร่วมงานกับแพลตฟอร์มหางานต่างๆ เพื่อให้มั่นใจว่าผู้ที่สนใจสมัครเข้าร่วมงาน ได้รับรู้และรับทราบถึงข้อมูลที่ถูกต้องเกี่ยวกับองค์กร ซึ่งจะช่วยให้ดึงดูดให้ผู้ที่มีความเหมาะสมที่จะเข้ามาเป็นส่วนหนึ่งขององค์กร
- โครงการนักศึกษาฝึกงาน ร่วมกับสถาบันการศึกษา เพื่อส่งเสริมและพัฒนาศักยภาพของนิสิต/นักศึกษา ให้มีความรู้ความสามารถทันต่อเทคโนโลยี ได้รับประสบการณ์ตรงและมีโอกาสได้สัมผัสกับบรรยากาศการทำงานจริง พร้อมเป็นกำลังสำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจ ผ่านการฝึกปฏิบัติงานในสถานประกอบการควบคู่กับการเรียนในสถาบันการศึกษา พร้อมได้รับสิทธิสวัสดิการต่างๆ อีกมากมาย โดยมีคณาจารย์และพนักงาน PROUD เป็นผู้ดูแลและให้คำปรึกษาแนะนำ ในขณะที่เดียวกันก็เพื่อเพิ่มโอกาสในการสรรหาและคัดเลือกกลุ่มคนที่มีศักยภาพสูงเข้าร่วมงานกับองค์กรด้วย
- โครงการ PROUD Onboarding Programme เพื่อเตรียมความพร้อมให้กับพนักงานที่เข้าใหม่ โดยเริ่มตั้งแต่การปฐมฤกษ์ (Orientation) ให้ความรู้เกี่ยวกับวัฒนธรรมองค์กร ภาพรวมองค์กร ภาพรวมด้านธุรกิจตั้งแต่การก่อสร้างจนถึงการขายและโอน รวมถึงจัดให้มีการสอนหน้างาน (On the job training) โดยหัวหน้างานหรือพี่เลี้ยงในการทำงาน เพื่อพัฒนาและช่วยให้พนักงานใหม่สามารถปรับตัวเข้ากับวัฒนธรรมองค์กรได้อย่างรวดเร็วยิ่งขึ้น

การบริหารผลการปฏิบัติงาน การให้รางวัลและชื่นชมพนักงาน (Performance Management, Rewarding and Recognition)

บริษัทฯ ได้พัฒนาระบบการบริหารผลการปฏิบัติงาน (Performance Management System: PMS) และปรับใช้กับบริษัทฯ มาตั้งแต่ปี 2565 โดยเริ่มตั้งแต่การกำหนดดัชนีตัวชี้วัดความสำเร็จของการปฏิบัติงาน (Key Performance Indicator: KPI) ร่วมกับพนักงานแต่ละราย เพื่อกำหนดเป้าหมายการทำงานของพนักงานแต่ละรายให้ชัดเจน และเพื่อให้ผลการประเมินผลการปฏิบัติงานมีความยุติธรรม มีความโปร่งใส ชัดเจนและเป็นที่ยอมรับ ทั้งนี้ นอกจากการบริหารผลการปฏิบัติงานผ่านการประเมินผลการปฏิบัติงานตามดัชนีตัวชี้วัดดังกล่าวแล้ว การประเมินพฤติกรรมของพนักงาน ก็เป็นเรื่องที่บริษัทฯ เล็งเห็นและให้ความสำคัญเช่นเดียวกัน จึงได้ดำเนินการจัดกิจกรรมและโครงการ เพื่อส่งเสริมการบริหารผลการปฏิบัติงาน อาทิเช่น

- การจัดทำระบบประเมินผลการปฏิบัติงาน โดยใช้ระบบตัวชี้วัดผลการดำเนินงาน (KPI: Key Performance Indicators) เพื่อให้การประเมินผลงานเป็นไปอย่างยุติธรรม มีความโปร่งใสชัดเจน เกิดการพูดคุยกันระหว่างหัวหน้างานและปฏิบัติ มีการจัดคู่มือที่ช่วยชี้แนะแนวทาง เพื่อให้การประเมินผลของพนักงาน มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น
- การประเมินผลย้อนกลับระหว่างปี (Mid-Year Performance Review) เพื่อให้พนักงานสามารถเข้าใจจุดแข็ง-จุดอ่อนของตนเอง และสามารถพัฒนาผลการปฏิบัติงานของตนเองได้ก่อนที่จะถึงการประเมินผลประจำปี
- การให้ข้อมูลป้อนกลับ (Feedback) ระหว่างหัวหน้างานและปฏิบัติงาน เพื่อให้พนักงานทราบถึงจุดที่ตนเองต้องพัฒนา เพื่อก้าวไปสู่ตำแหน่งที่สูงขึ้นในอนาคต ซึ่งจะเป็สิ่งที่จะช่วยสร้างแรงจูงใจให้พนักงานต่อไป
- การสำรวจผลตอบแทน (Salary Survey) การสำรวจและปรับปรุงโครงสร้างเงินเดือนขององค์กร (Salary Structure) ให้มีความทันสมัยสอดคล้องกับสถานการณ์ภาวะเศรษฐกิจ และเป็นไปอย่างยุติธรรม เพื่อให้มั่นใจว่าผลตอบแทนและโครงสร้างเงินเดือนขององค์กร สามารถแข่งขันกับตลาดในกลุ่มอุตสาหกรรมที่ได้อย
- การสร้างวัฒนธรรมองค์กร (Way of Working) เพื่อให้พนักงานมีความภาคภูมิใจที่ได้เป็นพนักงานของบริษัทฯ ตระหนักถึงคุณภาพของสินค้าและบริการ เห็นความสำคัญของลูกค้า และคำนึงถึงผลลัพธ์ของการปฏิบัติงานในทุกขั้นตอน การคิดริเริ่มสิ่งใหม่ เพื่อมุ่งสู่เป้าหมายที่ใหญ่ขึ้น รวมถึงเพื่อส่งเสริมเรื่องความซื่อสัตย์ต่อตนเอง ต่องานและต่อบริษัทฯ ด้วย
- โครงการ “More Than Just Living” Branding Workshop เพื่อให้ความรู้ สร้างความตระหนักและความเข้าใจในคุณค่าของแก่นแท้ตัวตนของ PROUD ที่กำหนดภาพลักษณ์ อัตลักษณ์ คุณประโยชน์ของธุรกิจที่บริษัทฯ ทำ เพราะเราเชื่อว่าการทำางานอย่างมีหลักการที่ชัดเจน และมีความเชื่อร่วมกันที่มั่นคง คือพื้นฐานสำคัญที่ก่อให้เกิดพฤติกรรมและความมุ่งมั่นในการทำงานให้ได้ผลลัพธ์ที่ดีที่สุดเสมอ

การพัฒนาบุคลากร (People Development)

- บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นและตั้งใจที่จะสร้างพนักงานที่มีคุณภาพ เพื่อสร้างความสามารถในการแข่งขันและการเจริญเติบโตอย่างยั่งยืน จึงให้ความสำคัญกับการพัฒนาความสามารถของพนักงานในทุกด้าน สำหรับพนักงานทุกระดับและในทุกช่วงเวลาของการทำงาน จึงได้จัดให้มีการพัฒนาพนักงานให้มีพฤติกรรมสอดคล้องกับวัฒนธรรมขององค์กร การพัฒนาความรู้ และทักษะในการปฏิบัติงานหรือบริหารงานได้อย่างมืออาชีพและมีประสิทธิภาพ การพัฒนาทักษะความรู้ใหม่ๆ เพื่อให้พนักงานก้าวทันต่อความเปลี่ยนแปลง มีศักยภาพความพร้อมที่จะตอบโจทย์ธุรกิจที่ท้าทาย ทั้งในปัจจุบันและในอนาคต สามารถนำความรู้ที่ได้มาใช้ในการปฏิบัติงานหรือปรับปรุงกระบวนการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ให้ดียิ่งขึ้น ทั้งนี้ในปี 2566 ที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้จัดให้มีการดำเนินการ ดังนี้
- โครงการ PROUD Onboarding Programme ที่จัดขึ้นเพื่อดูแลพนักงานใหม่ เป็นระยะเวลา 4 เดือน นับตั้งแต่วันเริ่มงานจนถึงสิ้นสุดทดลองงาน โดยพนักงานใหม่จะได้รับการดูแลจากพี่เลี้ยงและทีมงาน ทั้งในเรื่องงานและเรื่องอื่นๆ เพื่อให้พนักงานได้รับความรู้ที่จำเป็นในการทำงาน เสริมสร้างทักษะ สร้างความมั่นใจให้พนักงานใหม่ และเพื่อให้พนักงานสามารถปรับตัวเข้ากับวัฒนธรรมขององค์กรได้รวดเร็วยิ่งขึ้น

- การพัฒนาภาวะผู้นำ (Leadership Development) เพื่อให้มั่นใจว่าองค์กรจะสามารถเติบโตได้อย่างยั่งยืน โดยในปี 2566 ที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้จัดให้มีโปรแกรมการพัฒนาผู้บริหารในแต่ละระดับ โดยเน้นที่การวางแผน กำหนดกลยุทธ์และการบริหารทีม เพื่อเตรียมความพร้อมของผู้บริหารในองค์กร ทั้งในด้านธุรกิจและการบริหารจัดการบุคลากร
- โครงการสร้างแรงบันดาลใจและใส่ใจแบรนด์ (More Than Just Living workshop) เป็นโครงการที่จัดขึ้นเพื่อให้ความรู้และสร้างความตระหนักในความสำคัญของแบรนด์ให้กับพนักงาน โดยโครงการนี้มีการนำเอาวิทยากรเชี่ยวชาญจากภายนอกมาให้ความรู้ด้วย เพื่อให้พนักงานสามารถสร้างสรรคผลงานและสื่อสารแบรนด์ได้อย่างถูกต้องและเหมาะสม
- โครงการบริหารและฝึกอบรมความรู้ในองค์กร (In-House Training) เป็นโครงการที่ส่งเสริมและสนับสนุนการเรียนรู้ของพนักงานในด้านต่างๆ เพื่อให้พนักงานมีความรู้ความเข้าใจ สามารถปฏิบัติงานได้อย่างถูกต้องและเหมาะสมในแต่ละตำแหน่งงาน โดยมุ่งเน้นการปรับแนวคิด ทักษะคิดและวิธีการทำงานของพนักงานให้สามารถรองรับกับสภาพแวดล้อมที่มีความไม่แน่นอน เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทจะยังคงความสามารถในการแข่งขันและสามารถเติบโตได้อย่างมั่นคง

ทั้งนี้ ภายใต้โลกธุรกิจและเทคโนโลยีที่กำลังเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว รวมถึงความท้าทายในยุคดิจิทัลแบบ New Normal ทำให้องค์กรต้องปรับตัว ตระหนักถึงรูปแบบการเรียนรู้ที่หลากหลาย ตอบโจทย์ทั้ง Life style ของคนยุคใหม่และตอบโจทย์ยุคการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) ในปี 2566 ที่ผ่านมา บริษัทฯ จึงได้มุ่งเน้นการพัฒนาศักยภาพผ่านทางหลักสูตรอบรมออนไลน์ ซึ่งสามารถลดข้อจำกัดในเรื่องของเวลาและสถานที่ได้ หลักสูตรที่บริษัทฯ ได้จัดให้มีขึ้น อาทิ

- Leading in a Disruptive World (Training and Development) สำหรับฝ่ายบริหาร เพื่อพัฒนาศักยภาพบุคลากรและองค์กรเตรียมความพร้อมสำหรับรับมือและต่อยอดโอกาสทางธุรกิจภายใต้สถานการณ์ของโลกที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว
- Update TFRS&TAS สำหรับผู้ทำบัญชี 2023 (online) สำหรับฝ่ายบัญชีและการเงิน เพื่อพัฒนาความรู้และสรุปประเด็นสำคัญของมาตรฐานรายงานทางบัญชีที่มีการเปลี่ยนแปลงและมีผลบังคับใช้ในปี 2566
- การฝึกอบรมเชิงปฏิบัติการสำหรับเจ้าหน้าที่คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล Data Protection Officer (DPO) Hands on Workshop รุ่นที่ 2 เพื่อพัฒนาความรู้และศักยภาพในการบริหารจัดการข้อมูลส่วนบุคคล ประเมินผลกระทบและบริหารจัดการความเสี่ยงข้อมูลส่วนบุคคลและการปฏิบัติงานภายในองค์กรให้สอดคล้องกับ PDPA
- ความรับผิดชอบของผู้ทำบัญชีและการจัดทำบัญชีให้สอดคล้องตามมาตรฐานการบัญชี (online) เพื่อนำความรู้มาประยุกต์ใช้ในการทำงาน ลดความผิดพลาด และเพิ่มศักยภาพให้กับบุคลากรผู้จัดทำงบการเงิน
- การคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (อบรมและสอบ) (online) Personal Data Protection L1 (online) เพื่อพัฒนาความรู้และความเข้าใจขั้นพื้นฐานเกี่ยวกับข้อมูลส่วนบุคคล PDPA

- ทิศทางตลาดอสังหาริมทรัพย์กลางปี 66 สำหรับฝ่ายขาย และการตลาด เพื่อให้ได้รับข้อมูลความรู้เกี่ยวกับทิศทางธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในช่วงครึ่งปีหลัง จากผลการสำรวจของ AREA
- The SEAC HR Club - Elevating People Leadership เพื่อให้ได้รับความรู้ใหม่และเครื่องมือที่ใช้งานได้แก่แผนกลยุทธ์สำหรับการบริหารองค์กร สามารถนำมาปรับปรุงและพัฒนางานทรัพยากรบุคคลได้อย่างเป็นระบบ สอดคล้องกับโลกการทำงานในปัจจุบัน
- Company Secretary Forum บทบาทของเลขานุการบริษัท ในการขับเคลื่อน ESG เพื่อให้ได้รับความรู้และสามารถกำกับดูแลเรื่อง ESG ได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- Adman Awards & Symposium 2023 เพื่อเพิ่มเติมในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการตลาดและการโฆษณา
- Software Course Training (SAP, CM และ REM) เพื่อให้สามารถใช้งานโปรแกรมได้สอดคล้องกับระบบการทำงานของธุรกิจให้เกิดประโยชน์สูงสุด
- การคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (อบรมและสอบซ่อม) (online) Personal Data Protection L1 (online) เพื่อพัฒนาความรู้และทำความเข้าใจขั้นพื้นฐานเกี่ยวกับข้อมูลส่วนบุคคล PDPA
- Make-up and Hair Styling Workshop สำหรับฝ่ายขาย เพื่อพัฒนาและส่งเสริมบุคลิกภาพภายนอกของพนักงานขาย ให้มีความเหมาะสมและส่งผลดีต่อภาพลักษณ์ขององค์กร

การสร้างความผูกพันของพนักงานต่อองค์กร (Employee Engagement)

ความผูกพันของพนักงานต่อองค์กร และความสุขในการทำงานของพนักงาน นำมาซึ่งผลดีในหลายๆด้าน ไม่ว่าจะเป็นเรื่องของการลดอัตราการลาออกของพนักงาน การสร้างผลงานที่มีคุณภาพ และประสิทธิภาพสูงขึ้น การมุ่งมั่นทุ่มเทในการทำงานและการบริการลูกค้า บริษัทฯ จึงได้จัดให้มีกิจกรรมสร้างเสริมความสัมพันธ์ระหว่างพนักงานขึ้น เพื่อส่งเสริมให้พนักงานได้พบปะและทำความรู้จักกัน รวมถึงได้มีการสำรวจความผูกพันของพนักงานต่อองค์กร (Employee Engagement Survey) เพื่อเป็นช่องทางในการรับฟังความคิดเห็น ข้อเสนอแนะของพนักงาน และนำมาใช้ประโยชน์ในการกำหนดกลยุทธ์การบริหารจัดการองค์กร และทรัพยากรบุคคลทั้งในระยะสั้นและระยะยาว

การใช้เทคโนโลยี เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารงานทรัพยากรบุคคล (Digital HR)

โลกยุคปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงอย่างต่อเนื่องและรวดเร็ว ซึ่งเป็นผลมาจากการพัฒนาอย่างก้าวกระโดดของเทคโนโลยีด้วยเหตุนี้ งานบริหารทรัพยากรบุคคลของบริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความเปลี่ยนแปลง จึงได้ริเริ่มมีการนำเอาเทคโนโลยีเข้ามาประยุกต์ใช้

การพัฒนาระบบ ESS เพื่อให้พนักงานสามารถเข้าถึงข้อมูลที่เป็นได้อย่างสะดวก รวดเร็ว โดยเริ่มจากการใช้เทคโนโลยีเข้ามาช่วยในเรื่องของการบริหารจัดการเวลา การจัดการงานเอกสารที่เกี่ยวข้องกับฝ่ายทรัพยากรบุคคล โดยระบบที่บริษัทฯ พัฒนาขึ้นได้คำนึงถึงความง่ายในการใช้งานของผู้ใช้งานทุกระดับ (User-Friendly) สามารถใช้งานได้ทุกที่ทุกเวลาผ่านเครือข่ายอินเทอร์เน็ต และสามารถโฟน ลดการใช้ทรัพยากรของบริษัทฯ ลดการใช้กระดาษในกระบวนการ (Paperless) รวมถึงการประหยัดต้นทุนในการทำงานได้สูงที่สุด

7.6 ข้อมูลสำคัญอื่นๆ

รายชื่อผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมการทำบัญชี หัวหน้างานตรวจสอบภายใน เลขานุการบริษัท และหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท (Compliance) มีรายชื่อดังนี้

1. นางสาวณฤดี โกสลาทิพย์ ดำรงตำแหน่ง ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานการเงินและบัญชี (CFO) รับผิดชอบสูงสุดในสายการเงินและบัญชี และเป็นผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี ดังมีรายละเอียดประวัติปรากฏในเอกสารแนบ
2. บริษัท พีแอนด์แอล อินเทอร์เน็ต จำกัด ผู้ให้บริการตรวจสอบภายในทำหน้าที่ตรวจสอบภายในของบริษัท ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการตรวจสอบ โดยมีความเห็นว่าเป็นผู้ให้บริการที่มีประสิทธิภาพตรวจสอบระบบการควบคุมภายใน ดังมีรายละเอียดประวัติปรากฏในเอกสารแนบ

ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังมีแผนกนักลงทุนสัมพันธ์ โดยมี นางสาวณฤดี โกสลาทิพย์ ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานการเงินและบัญชี ทำหน้าที่เผยแพร่ข้อมูลบริษัทฯ ทั้งข้อมูลทางการเงินและข้อมูลทั่วไปให้แก่ผู้ถือหุ้น นักลงทุน นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ สถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือในการลงทุน ผ่านช่องทางเว็บไซต์บริษัทฯ ในหัวข้อ “ข้อมูลนักลงทุนสัมพันธ์” เพื่อให้ผู้สนใจสามารถศึกษาข้อมูลได้โดยสะดวก กรณีที่ผู้ถือหุ้น นักลงทุน และผู้ที่เกี่ยวข้องมีข้อสงสัย และต้องการสอบถาม สามารถติดต่อมายังแผนกนักลงทุนสัมพันธ์ โทรศัพท์ 02-035-0999 หรือ Email: ir@proudrealestate.co.th หรือผ่านเว็บไซต์บริษัทฯ

คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

1. ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit fee)

บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชีให้แก่ สำนักงานสอบบัญชี บริษัท สำนักงาน ฮิวาย จำกัด ผู้สอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อย ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา มีจำนวนเงินรวม 2,980,000 บาท



รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

8.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

8.1.1 การสรรหา พัฒนา และประเมินผล การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

การสรรหาและการแต่งตั้งกรรมการ

ในการสรรหาและคัดเลือกบุคคลที่เหมาะสมเพื่อดำรงตำแหน่ง กรรมการของกลุ่มบริษัทฯ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณา คำตอบแทน จะทำหน้าที่พิจารณาคัดเลือกและกลั่นกรองบุคคลที่มี คุณสมบัติเหมาะสมตามข้อบังคับของบริษัทฯ โดยสรุป ดังนี้

1. พิจารณาความเป็นผู้ทรงคุณวุฒิ ความเชี่ยวชาญ ความเป็นมืออาชีพ มีภาวะการเป็นผู้นำ มีวิสัยทัศน์กว้างไกล มีคุณธรรมและ จริยธรรม มีประวัติการทำงานที่โปร่งใส รวมทั้งมีความสามารถในการแสดงความคิดเห็นอย่างเป็นอิสระ

2. พิจารณา Board Skill Matrix โดยคำนึงถึงความเหมาะสม ในด้านทักษะ ประสบการณ์ ความสามารถ และคุณสมบัติเฉพาะในด้าน ต่างๆ ที่หลากหลาย ซึ่งมีความจำเป็นอย่างยิ่งต่อธุรกิจ โดยไม่จำกัด หรือแบ่งแยกเพศและเชื้อชาติหรือความแตกต่างใดๆ เพื่อให้ได้ องค์ประกอบคณะกรรมการบริษัทฯ ที่มีความสมบูรณ์และเป็นประโยชน์สูงสุด

3. ตรวจสอบคุณสมบัติของบุคคลที่ถูกเสนอชื่อ โดยสอบถาม ไปยัง ก.ล.ด. รวมถึงตรวจสอบการมีส่วนได้เสียและความขัดแย้ง ทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ซึ่งบุคคลนั้นอาจมีกับบริษัทฯ

4. กรณีคัดเลือกกรรมการอิสระจะพิจารณาตามเกณฑ์คุณสมบัติ ของกรรมการอิสระ ซึ่งบริษัทฯ ได้กำหนดนิยามกรรมการอิสระ ให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของ ก.ล.ด. มี 9 ข้อ ดังนี้

- 1) ถือหุ้นบริษัทไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียง ทั้งหมดของบริษัท ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้อง ของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
- 2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือ ผู้มีอำนาจควบคุม ของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้ว ไม่น้อยกว่า 2 ปี
- 3) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิตหรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายของกรรมการรายอื่น ผู้บริหารบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอ ให้เป็นกรรมการ ผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบริษัทย่อย

4) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท ในลักษณะที่อาจ เป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุม ของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจาก การมีลักษณะดังกล่าวมาแล้ว ไม่น้อยกว่า 2 ปี

5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้น ที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุมหรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะ ดังกล่าวมาแล้ว ไม่น้อยกว่า 2 ปี

6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึง การให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการ ทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าว มาแล้ว ไม่น้อยกว่า 2 ปี

7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของ กรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็น ผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่

8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขัน ที่มีนัยกับกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มี นัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกิน ร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขัน ที่มีนัยกับกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย

9) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระ เกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

5. กรณีตำแหน่งกรรมการว่างลงเนื่องจากออกตามวาระ บริษัทฯ จะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการเลือกตั้งเป็น กรรมการทุกปี เพื่อนำเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาต่อไป ทั้งนี้ ในการเลือกตั้งกรรมการจะใช้วิธีออกเสียงลงคะแนนเลือก กรรมการเป็นรายบุคคล และผู้ถือหุ้นมีสิทธิเลือกตั้งบุคคลที่ได้รับการ เสนอชื่อเป็นกรรมการได้ไม่เกินจำนวนกรรมการที่จะเลือกตั้ง ในครั้งนั้น โดยจะแบ่งคะแนนเสียงไม่ได้ และให้ผู้ถือหุ้นลงคะแนนเสียง ทั้งหมดที่ตนมีอยู่เลือกบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อเป็นกรรมการ ทีละคน โดยบุคคลซึ่งได้รับคะแนนสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่ากับจำนวนกรรมการที่จะ เลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับ ถัดลงมา มีคะแนนเสียงเท่ากัน อันจะทำให้เกินจำนวนกรรมการ ที่จะเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ประธานในที่ประชุมลงคะแนนเสียง อีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด เพื่อให้ได้จำนวนกรรมการที่จะเลือกตั้ง ในครั้งนั้น

6. กระบวนการลาออกหรือตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่น นอกจากถึงคราวออกตามวาระคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน จะสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามหลักเกณฑ์ข้างต้น เพื่อนำเสนอยังคณะกรรมการบริษัท พิจารณาอนุมัติในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท โดยต้องมีไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนกรรมการที่เหลืออยู่

การสรรหาผู้บริหารระดับสูงสุด

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการสรรหาผู้บริหารสูงสุดในตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจะพิจารณากลับกรองคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถ ทักษะ และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัท และให้ความเห็นชอบคุณสมบัติเบื้องต้นก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัท พิจารณาอนุมัติ นอกจากนี้ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนยังมีหน้าที่ในการสรรหาผู้บริหารสูงสุดของกลุ่มบริษัท โดยจะพิจารณาจากผู้บริหารของบริษัท ที่มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์อันเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท และนำเสนอยังคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการกลุ่มบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติ

การพัฒนากรรมการ

สำหรับกรรมการที่เข้ารับตำแหน่งใหม่ บริษัทฯ จัดให้มีการปฐมนิเทศเพื่อให้กรรมการใหม่รับทราบลักษณะธุรกิจ แนวทางการดำเนินงานของบริษัทฯ และข้อมูลที่เกี่ยวข้อง อาทิ โครงสร้างผู้ถือหุ้น โครงสร้างการจัดการ ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา และโครงการก่อสร้างที่สำคัญของบริษัทฯ ตลอดจนแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการที่ดี กฎหมาย ฎระเบียบที่เกี่ยวข้องเพื่อเป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ โดยมีประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นผู้บรรยายสรุปข้อมูลดังกล่าว และเลขานุการบริษัทฯ เป็นผู้จัดเตรียมเอกสารสำคัญ ได้แก่ ข้อบังคับบริษัทฯ ระเบียบบริษัทฯ หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของกลุ่มบริษัทฯ กฎบัตรคณะกรรมการชด้อยราย คณะกรรมการชด้อยรายของบริษัทฯ ที่ผ่านมา รายงานประจำปี เป็นต้น

นอกจากนี้ บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการเข้าร่วมอบรมหลักสูตรที่จำเป็นต่อการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท และหลักสูตรอื่นๆ ที่ส่งเสริมพัฒนาความรู้ความสามารถให้กับกรรมการอย่างสม่ำเสมอ อีกทั้งยังช่วยให้กรรมการเข้าใจธุรกิจสามารถปฏิบัติหน้าที่และกำกับดูแลบริษัทฯ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ อาทิ ด้านธรรมาภิบาล การบริหารจัดการความเสี่ยง การควบคุมภายใน และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ เป็นต้น ทั้งนี้ กรรมการส่วนใหญ่ได้ผ่านการฝึกอบรมจากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ดังรายละเอียดปรากฏในประวัติกรรมการ

การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการ

บริษัทฯ มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท ทั้งแบบรายคณะ รายบุคคล และประเมินผลงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหารปีละ 1 ครั้ง เพื่อให้คณะกรรมการร่วมกันพิจารณาผลงาน ปัญหา และอุปสรรคต่างๆ ในระหว่างปีที่ผ่านมา โดยแบ่งการประเมินเป็น 4 แบบ ประกอบด้วย

- 1) แบบประเมินตนเองของคณะกรรมการบริษัท รายคณะ
- 2) แบบประเมินตนเองของคณะกรรมการบริษัท รายบุคคล
- 3) แบบประเมินตนเองของคณะกรรมการชด้อยราย
- 4) แบบประเมินผลงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทจะนำสรุปผลการประเมินการปฏิบัติงานมาวิเคราะห์ เพื่อพิจารณาปรับปรุงประสิทธิภาพการดำเนินงานให้เหมาะสม และสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีต่อไป

แบบประเมินตนเองของคณะกรรมการบริษัท รายคณะ

ประกอบด้วยคำถาม 6 หัวข้อ ได้แก่

- 1) โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ
- 2) บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ
- 3) การประชุมคณะกรรมการ
- 4) การทำหน้าที่ของกรรมการ
- 5) ความสัมพันธ์กับฝ่ายจัดการ
- 6) การพัฒนาตนเองของกรรมการและการพัฒนาผู้บริหาร

สรุปผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 3.8 (คะแนนเต็ม 4)

แบบประเมินตนเองของคณะกรรมการชด้อยรายคณะ

ประกอบด้วยคำถาม 3 หัวข้อ ได้แก่

- 1) โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการชด้อยราย
- 2) การประชุมคณะกรรมการชด้อยราย
- 3) การปฏิบัติตามอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการชด้อยราย

ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการชด้อยรายคณะสรุปได้ดังนี้

คณะกรรมการชด้อยราย	คะแนน (ร้อยละ) คะแนนเต็ม 4
1. คณะกรรมการตรวจสอบ	4
2. คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	3.5
3. คณะกรรมการบริหาร	3.6

แบบประเมินตนเองของคณะกรรมการบริษัทรายบุคคล

ประกอบด้วยคำถาม 3 หัวข้อ ได้แก่

- 1) โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ
- 2) การประชุมของคณะกรรมการ
- 3) บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

สรุปผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทรายบุคคล มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 3.6 (คะแนนเต็ม 4)

แบบประเมินผลงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ประกอบด้วยคำถาม 11 หัวข้อ ได้แก่

- 1) ความเป็นผู้นำ
- 2) การกำหนดกลยุทธ์
- 3) การปฏิบัติตามกลยุทธ์
- 4) การวางแผนและปฏิบัติทางการเงิน
- 5) ความสัมพันธ์กับคณะกรรมการ
- 6) ความสัมพันธ์กับภายนอก ตลอดจนความพึงพอใจของผู้มีส่วนได้เสีย เช่น พนักงาน คู่ค้า
- 7) การบริหารงานและความสัมพันธ์กับบุคลากร
- 8) การสืบทอดตำแหน่ง
- 9) ความรู้ด้านผลิตภัณฑ์และบริการ
- 10) คุณลักษณะส่วนตัว
- 11) ความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม และความปลอดภัยในการทำงาน ของผู้มีส่วนได้เสีย

8.1.2 การเข้าร่วมประชุม และการจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการรายบุคคล

สรุปการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	การประชุม	
		คณะกรรมการบริษัท	ผู้ถือหุ้น
1. นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ	กรรมการอิสระ, ประธานคณะกรรมการบริษัท, ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ, ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน, ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	7/7	1/2
2. นายพิทักษ์ พฤทธิสาริก ¹	รองประธานคณะกรรมการบริษัท, ประธานคณะกรรมการบริหาร	5/7	1/2
3. นายพลุ ลิปตพัลลภ	กรรมการบริษัท, กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน, รองประธานคณะกรรมการบริหาร	7/7	2/2
4. นางสาวพรพร ลิปตพัลลภ	กรรมการบริษัท, กรรมการบริหาร	7/7	2/2
5. นายอนุชา สีนาทกถากุล	กรรมการบริษัท, กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน, กรรมการอิสระ	7/7	2/2
6. นางสาวอัญชลี บุญทรงษ์กุล	กรรมการอิสระ, กรรมการบริษัท, กรรมการตรวจสอบ, กรรมการบริหารความเสี่ยง	6/7	2/2
7. นายแดน ศรมณี	กรรมการอิสระ, กรรมการบริษัท, กรรมการตรวจสอบ, กรรมการบริหารความเสี่ยง	7/7	2/2
8. นายภูมิพัฒน์ สีนางเจริญ	กรรมการบริษัท, กรรมการบริหาร, ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	7/7	2/2

หมายเหตุ 1. นายพิทักษ์ พฤทธิสาริก เข้ามาดำรงตำแหน่งกรรมการแทนนายวิรพงษ์ ไชยเพิ่ม ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2566

ค่าตอบแทนกรรมการ

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน เป็นผู้พิจารณากลับกรองค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัทฯ และคณะกรรมการชุดย่อย ก่อนนำเสนอไปยังคณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาเห็นชอบให้นำเสนอยังผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณานุมัติต่อไป

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดอัตราค่าตอบแทนกรรมการที่เป็นตัวเงินได้แก่ ค่าเบี้ยประชุม ค่าตอบแทนตามผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ได้แก่ บำเหน็จกรรมการ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่มีสิทธิประโยชน์อื่นที่ไม่เป็นตัวเงิน

การกำหนดหลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทนนั้น บริษัทฯ คำนึงถึงความเหมาะสมและปัจจัยอื่นประกอบด้วย 1) แนวปฏิบัติในอุตสาหกรรม 2) ผลประกอบการและขนาดของธุรกิจ 3) ความรู้ความสามารถและประสบการณ์ของกรรมการ 4) บทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการ 5) ผลการปฏิบัติงานของกรรมการ โดยกำหนดค่าตอบแทนกรรมการให้มีระดับที่เหมาะสม เป็นธรรมสามารถจูงใจและรักษากรรมการที่มีคุณภาพไว้ได้ นอกจากนี้ การจ่ายบำเหน็จกรรมการจะต้องสอดคล้องกับการปันผลแก่ผู้ถือหุ้น

นอกจากนี้ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ยังมีหน้าที่พิจารณากลับกรองกำหนดรูปแบบการจ่ายค่าตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อนำเสนอคณะกรรมการบริษัทฯ

พิจารณานุมัติ รวมทั้งการพิจารณากรอบอัตราโบนัสและอัตราการขึ้นเงินเดือนประจำปีของพนักงาน โดยพิจารณาจากผลประกอบการของบริษัทฯ สภาพเศรษฐกิจ และความสามารถในการแข่งขัน

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2566 มีมติอนุมัติให้กำหนดค่าตอบแทนกรรมการ ดังนี้

1. ค่าเบี้ยประชุมของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยจ่ายตามจำนวนครั้งที่เข้าประชุม ดังนี้

	ค่าเบี้ยประชุม ปี 2566	
	ประธาน	กรรมการ
การประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ	20,000 บาท	15,000 บาท
การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ	20,000 บาท	15,000 บาท
การประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	20,000 บาท	15,000 บาท

2. ไม่มีการจ่ายบำเหน็จให้แก่กรรมการเนื่องจากบริษัทฯ มีผลประกอบการขาดทุน

รายละเอียดคำตอบแทนของคณะกรรมการบริษัทฯ และคณะกรรมการชุดย่อย ประจำปี 2566 สรุปได้ดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการ	ค่าเบี้ยประชุม				บำเหน็จ กรรมการ จากผลการ ดำเนินงาน ปี 2566	รวม
	คณะกรรมการ บริษัท	คณะกรรมการ ตรวจสอบ	คณะกรรมการ บริหาร	คณะกรรมการสรรหา และ พิจารณาค่า ตอบแทน		
1. นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ	140,000.00	100,000.00	-	40,000.00	-	280,000.00
2. นายพิทักษ์ พุทธิสาริกร	75,000.00	-	-	-	-	75,000.00
3. นายพลุ ลิปตพัลลภ	105,000.00	-	-	30,000.00	-	135,000.00
4. นางสาวพรพรุ ลิปตพัลลภ	105,000.00	-	-	-	-	105,000.00
5. นายอนุชา สีนาททกถากุล	105,000.00	-	-	30,000.00	-	135,000.00
6. นางสาวอัญชลี บุญทรงษีกุล	90,000.00	75,000.00	-	-	-	165,000.00
7. นายแดน ศรมณี	105,000.00	75,000.00	-	-	-	180,000.00
8. นายภูมิพัฒน์ สีนารเจริญ	105,000.00	-	-	-	-	105,000.00

ค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัทฯ ที่ลาออกระหว่างปี 2566

- ไม่มี -

**8.1.3 การกำกับดูแลการดำเนินงานของ
บริษัทย่อยและบริษัทร่วม**

คณะกรรมการบริษัทฯ มีกลไกในการกำกับดูแลที่ทำให้สามารถควบคุมดูแลการจัดการและรับผิดชอบการดำเนินงานของบริษัทย่อย เพื่อดูแลรักษาผลประโยชน์ในเงินลงทุนของบริษัทฯ โดยการแต่งตั้งผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ไปเป็นกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทย่อย เพื่อร่วมบริหารจัดการ ทั้งในระดับนโยบายและระดับปฏิบัติการ ทั้งนี้ การแต่งตั้งผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ดังกล่าวจะต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร

นอกจากนี้ บุคคลที่ได้รับแต่งตั้งจากบริษัทฯ ต้องดูแลให้บริษัทย่อยมีข้อบังคับในเรื่องการทำรายการที่เกี่ยวข้อง การได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งสินทรัพย์หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทดังกล่าว ให้ครบถ้วนถูกต้อง และใช้หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูล และการทำรายการข้างต้นในลักษณะเดียวกับหลักเกณฑ์ของบริษัทฯ รวมถึงต้องกำกับดูแลให้มีการจัดเก็บข้อมูล และการบันทึกบัญชีของบริษัทย่อยให้

บริษัทฯ สามารถตรวจสอบ และรวบรวมมาจัดทำงบการเงินรวม ได้ทันกำหนดด้วย

ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีข้อตกลงระหว่างบริษัทฯ กับผู้ถือหุ้นอื่น (Shareholders' Agreement) ในการบริหารจัดการบริษัทย่อย และบริษัทฯ ไม่มีการประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company)

**8.1.4 การติดตามให้มีการปฏิบัติตาม
นโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแล
กิจการ**

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในเรื่องการกำกับดูแลกิจการที่ดี และจรรยาบรรณทางธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ โดยได้กำหนดนโยบาย และแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องไว้ในหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และจรรยาบรรณทางธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ พร้อมทั้งส่งเสริมให้เกิดการนำไปปฏิบัติจริง

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ติดตามเพื่อให้เกิดการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี อีก 4 ประเด็นได้แก่

1. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทฯ มีนโยบายเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยกำหนดว่าในกรณีที่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานต้องแจ้งให้บริษัทฯ ทราบถึงความสัมพันธ์หรือรายการที่เกี่ยวข้องกันในกิจการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ

นอกจากนี้ ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ หรือคณะกรรมการชุดย่อยทุกคณะ ให้กรรมการรายงานการมีส่วนได้เสียอย่างน้อยก่อนการพิจารณาระเบียบวาระการประชุม และบันทึกไว้ในรายงานการประชุม กรรมการที่มีส่วนได้เสียดังกล่าวไม่สามารถให้ความเห็นได้อย่างอิสระ และให้งดเว้นจากการมีส่วนร่วมในการประชุมพิจารณาในระเบียบวาระนั้น

2. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทฯ มีนโยบายและจรรยาบรรณให้กรรมการ ผู้บริหาร และบุคลากรของบริษัทฯ รักษาความปลอดภัยและความลับของข้อมูล และห้ามใช้ข้อมูลภายในที่มีสาระสำคัญของบริษัทฯ ซึ่งยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนเพื่อประโยชน์ต่อตนเองหรือผู้อื่น รวมทั้งการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ โดยมีแนวทางปฏิบัติดังนี้

- 1) บริษัทฯ กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารมีหน้าที่รายงานการถือหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ที่ถืออยู่ในนามตนเอง คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ด.”) ตามมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และประกาศที่เกี่ยวข้องและส่งสำเนารายงานให้แก่บริษัทฯ
- 2) บริษัทฯ กำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน มีหน้าที่รายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ตามมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ภายใน 3 วัน นับจากวันที่มีการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ และให้แจ้งให้เลขาธิการบริษัทฯ รับทราบเพื่อจัดทำบันทึกการเปลี่ยนแปลงและสรุปจำนวนหลักทรัพย์ของกรรมการและผู้บริหารเป็นรายบุคคล เพื่อนำเสนอให้แก่คณะกรรมการบริษัทฯ รับทราบในการประชุมครั้งถัดไป
- 3) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานห้ามนำข้อมูลงบการเงินหรือข้อมูลอื่นที่มีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ไปเปิดเผยแก่บุคคลภายนอกหรือผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง และห้ามทำการซื้อขายหลักทรัพย์ในช่วง 1 เดือน ก่อนที่ข้อมูลงบการเงินหรือข้อมูลอื่นที่มีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จะเผยแพร่ต่อสาธารณชน และต้องไม่ซื้อขายหลักทรัพย์จนกว่าจะพ้นระยะเวลา 24 ชั่วโมง นับแต่ได้มีการเปิดเผยข้อมูลนั้นสู่สาธารณะทั้งหมดแล้ว
- 4) บริษัทฯ จะเปิดเผยผลการดำเนินงานและข้อมูลข่าวสารที่เป็นสาระสำคัญซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาของหลักทรัพย์ และมีผลกระทบต่องบการเงินของบริษัทฯ ภายใน 45 วัน นับจากวันสิ้นไตรมาสและ 60 วันนับจากวันสิ้นงวดบัญชี

3. การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทฯ มีนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบ โดยกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนจะไม่เข้ามีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนร่วมในการทุจริตคอร์รัปชันใด ๆ จะไม่ติดสินบนหรือรับสินบนหรือแสวงหาประโยชน์ใด ๆ โดยไม่ชอบด้วยกฎหมายและศีลธรรมอันดีในทุกรูปแบบไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม และจัดให้มีการสอบทานการปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันอยู่เป็นประจำ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีแนวทางปฏิบัติสำหรับนโยบายและจรรยาบรรณดังต่อไปนี้

- 1) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับต้องปฏิบัติตามนโยบายการต่อต้านคอร์รัปชัน โดยจะไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนร่วมกับการทุจริตคอร์รัปชันไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

- 2) พนักงานของบริษัทฯ ทุกระดับจะต้องตระหนักว่าการทุจริตคอร์รัปชันเป็นสิ่งที่ยอมรับไม่ได้ในวัฒนธรรมองค์กรของบริษัทฯ

- 3) พนักงานผู้มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนร่วมกับการทุจริตคอร์รัปชันจะต้องได้รับโทษทางวินัยและตามกฎหมาย

- 4) หากพนักงานคนใดพบเห็นการกระทำที่อาจเข้าข่ายทุจริตคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ พนักงานจะต้องแจ้งให้บริษัทฯ ทราบโดยไม่ชักช้าและให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

- 5) ทั้งนี้ บริษัทฯ จะเก็บเรื่องการแจ้งเบาะแสและชื่อของผู้แจ้งไว้เป็นความลับเพื่อความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้แจ้งเบาะแส

4. การแจ้งเบาะแส (Whistleblowing)

บริษัทฯ มีนโยบายและจรรยาบรรณเกี่ยวกับการแจ้งเบาะแส คือ หากพนักงานคนใดพบเห็นการกระทำที่อาจเข้าข่ายทุจริตคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ พนักงานจะต้องแจ้งให้บริษัทฯ ทราบโดยไม่ชักช้าและให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะเก็บเรื่องการแจ้งเบาะแสและชื่อของผู้แจ้งไว้เป็นความลับเพื่อความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้แจ้งเบาะแส

- 1) ผู้ร้องเรียนทุกคนสามารถยื่นเรื่องร้องเรียนกล่าวหาในเรื่องการให้หรือรับสินบน การทุจริตคอร์รัปชัน หรือความประพฤติมิชอบใด ๆ โดยการกรอกแบบฟอร์มยื่นเรื่องร้องเรียนผ่านช่องทางต่อไปนี้

- ผู้บังคับบัญชาโดยตรงของพนักงาน (ตั้งแต่วินัยผู้จัดการขึ้นไป)
- ช่องทางการร้องเรียน ผ่านทางอีเมล whistleblower@proudrealestate.co.th
- เลขาธิการบริษัทฯ ผ่านทางอีเมล comsec @proudrealestate.co.thom
- ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ (กรรมการอิสระ หรือกรรมการคนอื่น ๆ ทางไปรษณีย์หรืออีเมลตามที่อยู่ดังนี้

บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 548 อาคาร วัน ซิตี้ เซ็นเตอร์ (ONE CITY CENTRE)
ชั้น 19 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน
กรุงเทพมหานคร 10330
หรือ ac@proudrealestate.co.th

- 2) หลังจากที่ได้รับแจ้ง สงสัย หรือได้รับการกล่าวหาเรื่องความประพฤติมิชอบหรือการฉ้อโกง ผู้บังคับบัญชาที่เกี่ยวข้องจะต้องแจ้งให้ฝ่ายกฎหมายทราบถึงพฤติการณ์หรือข้อกล่าวหาในทันที (7) วันเพื่อดำเนินการสอบสวนตามกระบวนการขั้นตอนที่กำหนด

- 3) ผู้ร้องเรียนควรกรอกแบบฟอร์มยื่นเรื่องร้องเรียนเพื่อให้ข้อมูลที่สำคัญแก่กลุ่มบริษัทฯ เพื่อสอบสวนเรื่องร้องเรียนหรือข้อกล่าวหา

5. การร้องเรียนหรือกล่าวหาโดยไม่เปิดเผยชื่อ

- 1) กลุ่มบริษัทสนับสนุนให้ผู้ร้องเรียนเปิดเผยตัวตนและข้อมูลติดต่อเพื่ออำนวยความสะดวกแก่กลุ่มบริษัทในการสอบสวนหาความจริงและ/หรือหาข้อมูลเพิ่มเติมเพื่อจุดประสงค์ในการสอบสวนเรื่องร้องเรียน/ข้อกล่าวหา
- 2) หากมีการร้องเรียนหรือกล่าวหาโดยไม่เปิดเผยชื่อ การสอบสวนเรื่องร้องเรียน/ข้อกล่าวหา นั้นจะจำกัดอยู่เพียงแต่ตามเนื้อหาของการร้องเรียนข้อกล่าวหาที่กลุ่มบริษัทได้รับมาเท่านั้น

การถือครองหลักทรัพย์ของกรรมการ ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนหุ้นของ PROUD		
			31 ธ.ค. 65	31 ธ.ค. 66	เพิ่ม/ลดระหว่างปี 2566
1	นายอนุวัฒน์ เมธีวุฒุนิ	กรรมการอิสระ, ประธานคณะกรรมการบริษัท, ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ, ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน, ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	-	-	-
	คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ		-	-	-
2	นายพิทักษ์ พุทธิสาริก	รองประธานคณะกรรมการบริษัท, ประธานคณะกรรมการบริหาร	N/A	-	-
	คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ		-	-	-
3	นายพลู ลิปตพัลลภ	กรรมการบริษัท, กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน, รองประธานคณะกรรมการบริหาร	226,046,445	208,046,695	17,999,750
	คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ		-	-	-
4	นางสาวพรพร พุทธิพัลลภ	กรรมการบริษัท, กรรมการบริหาร	226,046,444	228,903,894	2,857,450
	คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ		-	-	-
5	นายอนุชา สีนาทกตกุล	กรรมการบริษัท, กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน, กรรมการอิสระ	-	-	-
	คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ		-	-	-
6	นางสาวอัญชลี บุญทรงษ์กุล	กรรมการอิสระ, กรรมการบริษัท, กรรมการตรวจสอบ, กรรมการบริหารความเสี่ยง	-	-	-
	คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ		-	-	-
7	นายแดน ธรรมณี	กรรมการอิสระ, กรรมการบริษัท, กรรมการตรวจสอบ, กรรมการบริหารความเสี่ยง	-	-	-
	คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ		-	-	-
8	นายภูมิพัฒน์ สีนาเจริญ	กรรมการบริษัท, กรรมการบริหาร, ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	3,177,500	250,000	2,927,500
	คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ		-	-	-

การถือครองหลักทรัพย์ของกรรมการที่ลาออกระหว่างปี 2566

- ไม่มี -

การถือครองหลักทรัพย์ของผู้บริหาร ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนหุ้นของ PROUD		
			31 ธ.ค. 65	31 ธ.ค. 66	เพิ่ม/ลด
1	นางสาวศุภลักษณ์ แสงสีดา ⁽¹⁾	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สายงานขายและการตลาด	N/A	-	-
	คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ		N/A	-	-
2	นางสาวอโณทัย วรสุนทรารมณี	ผู้อำนวยการอาวุโสแผนกพัฒนาธุรกิจ และกลยุทธ์	-	-	-
	คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ		-	-	-
3	นางสาวณฤดี โกสลาทิพย์	ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานการเงิน และบัญชี	N/A	3,000	-
	คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ		N/A	-	-
4	นายชรัสชัย สุรการ	ผู้อำนวยการสายงานบริหารโครงการ และก่อสร้าง	N/A	-	-
	คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ		N/A	-	-
5	นายกิติวัฒน์ ชินรังคกุล	ผู้อำนวยการสายงานบริหารโครงการ และก่อสร้าง	-	10,000	-
	คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ		-	-	-
6	นายเอกชัย เตชธีวัฒน์	ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด และสื่อสารองค์กร	-	-	-
	คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ		-	-	-
7	นายกรวรา สายอินทร์ ⁽²⁾	ผู้อำนวยการฝ่ายปรับปรุงพัฒนา กระบวนการทำงานและเทคโนโลยี สารสนเทศ	N/A ⁽⁵⁾	-	-
	คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ		N/A	-	-
8	นายสุกฤษฎิ์ วัฒนกุล ⁽³⁾	ผู้อำนวยการฝ่ายจัดซื้อจัดจ้าง	N/A	-	-
	คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ		N/A	-	-
9	นางสาวพิชากพ เอี่ยมเอนก ⁽⁴⁾	ผู้อำนวยการฝ่ายขาย	N/A	-	-
	คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ		N/A	-	-

หมายเหตุ (1) นางสาวศุภลักษณ์ แสงสีดา ได้รับการแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่งในระหว่างปี 2566
 (2) นายกรวรา สายอินทร์ ได้รับการแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่งในระหว่างปี 2566
 (3) นายสุกฤษฎิ์ วัฒนกุล ได้รับการแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่งในระหว่างปี 2566
 (4) นางสาวพิชากพ เอี่ยมเอนก ได้รับการแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่งในระหว่างปี 2566
 (5) N/A หมายถึง ไม่มีข้อมูล เนื่องจากผู้บริหารได้รับการแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่งในระหว่างปี 2566

8.2 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของ คณะกรรมการตรวจสอบในรอบปี 2566

สามารถดูรายละเอียดได้จากหน้า 174

8.3 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะ กรรมการชุดย่อยอื่นๆ

8.3.1 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน

สามารถดูรายละเอียดได้จากหน้า 176

8.3.2 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของ คณะกรรมการบริหาร

สามารถดูรายละเอียดได้จากหน้า 177

การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

บริษัท พร้าว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ตระหนักถึงความสำคัญในการควบคุมภายใน และการบริหารความเสี่ยง เพื่อให้มีการควบคุมดูแล การปฏิบัติงานให้มีประสิทธิภาพ โดยมอบหมายต่อคณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้รับผิดชอบการสอบทานระบบควบคุมภายในอย่างเป็นอิสระ ปราศจากการแทรกแซงจากบุคคลอื่น เพื่อสร้างความมั่นใจว่าระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ มีความเหมาะสมและเพียงพอในการปกป้อง ทรัพย์สินของบริษัทฯ และรักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ บริษัทย่อย และผู้ถือหุ้น รวมไปถึงการป้องกันการเกิดทุจริต คอร์รัปชัน หรือปัจจัย ความเสี่ยงที่อาจมีผลกระทบต่อการปฏิบัติงานที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ อีกทั้งให้มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ เพื่อให้เกิดความโปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี

9.1 การควบคุมภายใน

สรุปความเห็นของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับการควบคุมภายใน

ในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2567 คณะกรรมการตรวจสอบได้ประเมิน ความเพียงพอและความเหมาะสมของระบบการควบคุมภายในจากรายงานผลการประเมินของคณะกรรมการตรวจสอบในด้านต่างๆ เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการควบคุมภายใน ที่เหมาะสม และมีการบริหารความเสี่ยงที่เพียงพอ จึงให้มีการควบคุม ภายในตามมาตรฐานสากล ครอบคลุมทั้ง 8 ส่วนสำคัญ ได้แก่

1. สภาพแวดล้อมในองค์กร (Internal Environment)
2. การกำหนดวัตถุประสงค์ (Objective Setting)
3. การบ่งชี้เหตุการณ์ (Event Identification)
4. การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)
5. การตอบสนองความเสี่ยง (Risk Response)
6. กิจกรรมการควบคุม (Control Activities)
7. สารสนเทศและการสื่อสาร (Information and Communication)
8. การติดตามประเมินผล (Monitoring)

1. สภาพแวดล้อมในองค์กร (Internal Environment)

บริษัทฯ เล็งเห็นถึงความสำคัญต่อการบริหารภายในองค์กร เพื่อให้เกิดความเหมาะสมในการประกอบธุรกิจ ด้วยความสามารถ อีกทั้งเพื่อให้เกิดการสร้างเป็นวัฒนธรรมในการควบคุมภายในที่ดี โดยให้มีการแบ่งแยกอำนาจหน้าที่จากคณะกรรมการบริหาร ในการ มอบการปฏิบัติงานให้แก่คณะกรรมการตรวจสอบอย่างเป็นอิสระ เพื่อไม่ให้เกิดความเอื้อเฟื้อทางผลประโยชน์แก่คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหารและพนักงานทุกคน ซึ่งมีการจัดทำนโยบายและข้อปฏิบัติที่ เกี่ยวข้องกับจรรยาบรรณธุรกิจอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อให้ บุคลากรภายในบริษัทฯ รับทราบ โดยกำหนดเป็นกรอบการปฏิบัติงาน เช่น นโยบายความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นโยบายการต่อต้าน ทุจริตคอร์รัปชัน เป็นต้น อีกทั้งมีกระบวนการติดตามและประเมินผล การปฏิบัติงานตามจรรยาบรรณธุรกิจที่กำหนดไว้ เพื่อให้องค์กร มีการปฏิบัติงานที่เหมาะสมโดยแท้จริง

คณะกรรมการบริษัท ได้กำหนดให้มีหน่วยงานตรวจสอบภายใน มีการปฏิบัติงานตรวจสอบที่เป็นอิสระ ทั้งในการตรวจสอบ เพื่อ ควบคุมความเสี่ยงภายในขององค์กร และประเด็นอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง กับธุรกิจ อีกทั้งในส่วนของการประเมินผล การติดตามผล และการ สร้างความเชื่อมั่นต่อองค์กร โดยหน่วยงานตรวจสอบภายใน

สามารถรายงานผลการตรวจสอบตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ โดยตรง ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบเป็นบุคลากรที่มากไปด้วย ศักยภาพความรู้ ความสามารถ ความเชี่ยวชาญในธุรกิจของบริษัทฯ ทำให้เกิดความเชื่อมั่นได้ว่าจะมีการควบคุมภายในที่เหมาะสม อีกทั้ง มีความเป็นอิสระในการปฏิบัติงานจากคณะกรรมการบริหารและ ผู้บริหาร โดยการดำเนินงานดังกล่าว จะสามารถตอบสนอง วัตถุประสงค์การตรวจสอบภายในได้อย่างมีประสิทธิภาพและ ประสิทธิภาพ

คณะกรรมการบริษัท ได้กำหนดโครงสร้างของการบริหารองค์กร อย่างชัดเจน โดยมีการกำหนดผู้บังคับบัญชาในการบริหารงานแต่ละ สายงาน ซึ่งกำหนดกรอบความรับผิดชอบ ให้อำนาจในการตัดสินใจ อนุมัติ เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปอย่างชัดเจน และสามารถตรวจสอบได้ โดยการกำหนดผู้บังคับบัญชาในแต่ละสายงานนั้นเป็นผู้มี ความรู้ความสามารถ อีกทั้งยังสามารถพัฒนาพนักงานภายใต้การ บังคับบัญชาได้อย่างมีประสิทธิภาพ

2. การกำหนดวัตถุประสงค์ (Objective Setting)

บริษัทฯ มีการกำหนดวัตถุประสงค์ในการบริหารความเสี่ยง จากทั้งภายในและภายนอกองค์กร โดยกำหนดให้ฝ่ายตรวจสอบภายใน ทำการประเมินความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อองค์กร และรายงานต่อ คณะกรรมการบริหารและคณะ กรรมการตรวจสอบถึงความเสี่ยง ที่อาจเกิดขึ้น เพื่อให้มีการกำหนดการตอบสนองความเสี่ยงที่อาจ เกิดขึ้นต่อองค์กร เพื่อให้สอดคล้องต่อความเสี่ยงที่องค์กรสามารถ ยอมรับได้

3. การบ่งชี้เหตุการณ์ (Event Identification)

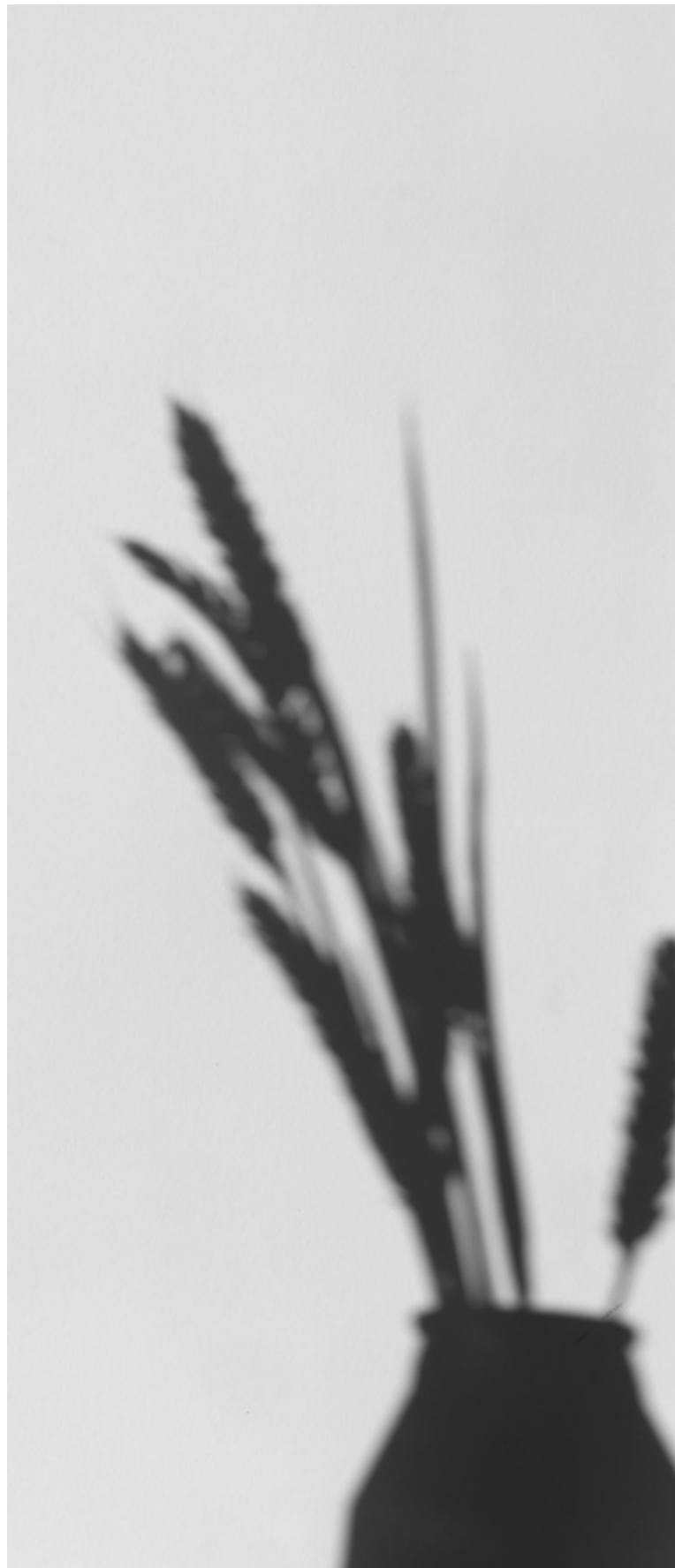
บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อ การบริหาร องค์กร เพื่อไม่ให้ความเสี่ยงดังกล่าวส่งผลกระทบต่อ การบริหาร องค์กร โดยกำหนดให้มีการศึกษาข้อมูลที่เป็นปัจจัยเสี่ยง ต่อองค์กรจากทั้งภายในองค์กรและภายนอกองค์กร รวมไปถึง การ ดำเนินธุรกิจในปัจจุบัน เพื่อทำการรวบรวมความเสี่ยงดังกล่าวเสนอ ต่อคณะกรรมการบริหาร เพื่อพิจารณากำหนดนโยบายในการ ตอบสนองความเสี่ยงดังกล่าว เพื่อให้มีแนวทางการตอบสนอง อย่างเหมาะสม

4. การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)

บริษัทฯ ได้มีการตระหนักถึงความเสี่ยงจากผลกระทบที่จะเกิดขึ้น จาก การปฏิบัติงาน ซึ่งมีการประเมินความเสี่ยงจากธุรกิจที่ดำเนินงาน และการปฏิบัติงานภายในบริษัท ทั้งคณะกรรมการบริหารได้กำหนด ให้มีการรับมือต่อความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้น ซึ่งมีการกำหนดเป้าหมาย การตรวจสอบที่ป้องกันไม่ให้เกิดเหตุการณ์ที่จะส่งผลกระทบต่อ องค์กร โดยหน่วยงานตรวจสอบภายในได้ทำการประเมินความเสี่ยง ที่อาจจะเกิดขึ้นกับองค์กรทั้งจากภายในและภายนอกองค์กร สอดคล้องกับรูปแบบการดำเนินงานของธุรกิจของบริษัท ทุกระดับปฏิบัติงาน ขององค์กร ทุกหน่วยงาน ทุกตำแหน่งการปฏิบัติงาน รวมไปถึง ความเสี่ยงทางการดำเนินงาน การปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ และ ความเสี่ยงจากภายนอกที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจ เพื่อให้มีการกำหนดหัวข้อ สำหรับการตรวจสอบอย่างครบถ้วน เป็นต้น ซึ่งผ่านการพิจารณา จากคณะกรรมการตรวจสอบ และกำหนดมาตรการในการควบคุม ป้องกันและตอบสนองความเสี่ยงทั้งในเชิงลบและเชิงบวก เพื่อให้มี การบริหารความเสี่ยงอย่างเหมาะสม จากผู้ที่มีหน้าที่ในการรับ ความเสี่ยงดังกล่าว ทั้งให้มีการพิจารณาความเสี่ยงที่เกิดขึ้นต่อองค์กร อย่างเป็นประจำเพื่อสามารถปรับเปลี่ยนแนวทางการตรวจสอบ เพื่อให้มีการตอบสนองความเสี่ยงอย่างเป็นปัจจุบัน

5. การตอบสนองความเสี่ยง (Risk Response)

บริษัทฯ มีการตอบสนองความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น จากทั้งภายใน องค์กร ที่พบจากการตรวจสอบจากฝ่ายตรวจสอบภายใน และจาก ภายนอกองค์กร เช่น ผลกระทบต่อประเภทธุรกิจ หรือผลกระทบทาง เศรษฐกิจ เป็นต้น โดยคณะกรรมการบริหารมีหน้าที่รับความเสี่ยง ของภาพรวมทั้งองค์กร รวมไปถึงการบริหารความเสี่ยงโดยวิธีการ ต่างๆอย่างเหมาะสม และให้ผู้มีอำนาจสูงสุดในแต่ละสายงานมีหน้าที่ ในการพิจารณาความเสี่ยงที่เกิดขึ้นดังกล่าว และหาแนวทางในการ ตอบสนองความเสี่ยง เพื่อให้ความเสี่ยงดังกล่าว อยู่ในส่วนที่องค์กร สามารถยอมรับได้



6. กิจกรรมการควบคุม (Control Activities)

คณะกรรมการบริษัท ได้มีการกำหนดขอบเขต อำนาจการอนุมัติหน้าที่และความรับผิดชอบ อย่างชัดเจน ตามกรอบโครงสร้างการปฏิบัติงานขององค์กร มีการแบ่งแยกหน้าที่การปฏิบัติงานอย่างชัดเจน เพื่อให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนนำไปปฏิบัติตาม ทั้งกำหนดให้มีการจัดทำแนวทางการดำเนินการในการควบคุมความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเป็นมาตรการอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร เช่น การกำหนดมาตรฐานการปฏิบัติงานสำหรับทุกหน่วยงานภายในองค์กร เป็นต้น อีกทั้งยังมีการกำหนดการควบคุมให้มีความหลากหลายต่อองค์กร เช่น นโยบายการป้องกันการเกิดทุจริตคอร์รัปชัน หรือการกำหนดการควบคุมให้สอดคล้องตามที่กฎหมายกำหนด เป็นต้น โดยการกำหนดดังกล่าว เพื่อใช้ในการควบคุมต่อความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น ทั้งจากภายในและภายนอกองค์กร นอกจากนี้คณะกรรมการบริษัทให้ความสนใจในการพัฒนาระบบสารสนเทศ เพื่อนำมาปรับใช้ตามโครงสร้างขององค์กรโดยมุ่งเน้นให้เกิดความเหมาะสมและความปลอดภัยขององค์กรเป็นหลัก นอกจากนี้บริษัทกำหนดกระบวนการติดตามการปฏิบัติงานของบริษัทย่อย เพื่อให้เป็นมาตรฐานเดียวกันทุกบริษัท โดยมีการทบทวนการควบคุมทั้งหมดอย่างเป็นประจำ เพื่อรองรับความเสี่ยงที่อาจปรับเปลี่ยนไปตามแต่ละช่วงเวลาได้อย่างทันทั่วถึง

7. สารสนเทศและการสื่อสาร (Information and Communication)

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญในการพัฒนาระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูลให้มีความเหมาะสมต่อลักษณะธุรกิจที่ดำเนินธุรกิจ เพื่อให้มีความทันสมัย ทั้งในส่วนอุปกรณ์และระบบปฏิบัติการที่นำมาใช้ สามารถเข้าถึงการใช้งานได้ทันที แต่ทว่ายังคงรักษาความปลอดภัยต่อการใช้งาน โดยสามารถนำมาปรับใช้เพื่อประโยชน์สูงสุดต่อคณะกรรมการบริหารเพื่อใช้ในการปฏิบัติงานและประกอบการตัดสินใจ โดยเป็นข้อมูลที่มีความถูกต้องและมีประสิทธิภาพ อีกทั้งยังสามารถนำมาใช้ภายในองค์กรได้อย่างเหมาะสม รวมไปถึงกำหนดช่องทางการสื่อสารทั้งในส่วนของการเปิดเผยข้อมูลที่มีความสำคัญต่อทั้งภายในและภายนอก นอกจากนี้ยังกำหนดช่องทางในการรับเรื่องร้องเรียน ความคิดเห็น หรือแจ้งเบาะแส ที่เกี่ยวข้องกับ การทุจริตคอร์รัปชัน การกระทำที่ผิดต่อกฎหมาย จากบุคคลที่มีส่วนได้เสียต่อบริษัท หรือบุคคล เพื่อนำข้อมูลดังกล่าวมาทำการตรวจสอบ เพื่อหาความชัดเจน หรือให้มีการปรับปรุงแก้ไขให้เกิดความเหมาะสม และเกิดความเป็นธรรมต่อทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง

8. กิจกรรมการกำกับติดตามและประเมินผล (Monitoring Activities)

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการกำกับติดตามและประเมินผลว่าสอดคล้องกับเป้าหมายการดำเนินงาน จริยธรรมธุรกิจและข้อกำหนดต่างๆ ที่ได้กำหนดไว้หรือไม่ รวมไปถึงการปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงาน ว่ามีผลกระทบต่อองค์กรหรือไม่ เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาว่าต้องมีการปรับปรุงหรือพัฒนาเพิ่มเติมในส่วนใดหรือไม่ และมีการกำหนดการดำเนินงานในส่วนนี้ตามกรอบระยะเวลาที่กำหนด จากทั้งการประเมินตนเองของผู้ปฏิบัติงานและการประเมินจากหน่วยงานตรวจสอบภายใน ซึ่งมีวิธีการปฏิบัติที่มีมาตรฐานการตรวจสอบและรายงานผลแก่ผู้มีอำนาจรับผิดชอบความเสี่ยง รวมไปถึงให้มีการรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบหรือคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาตัดสินใจอีกครั้ง โดยหลังจากที่ได้รับการประเมินผลดังกล่าวแล้วนั้น สามารถที่จะทำการแก้ไขความเสี่ยงที่เกิดขึ้นได้อย่างทันทั่วถึง ด้วยวิธีการตอบสนองความเสี่ยงอย่างเหมาะสมในแต่ละเหตุการณ์

สรุปความเห็นได้ว่า บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจ ไม่มีข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เป็นสาระสำคัญ สามารถป้องกันทรัพย์สินจากการที่ผู้บริหารนำไปใช้โดยมิชอบหรือไม่มีอำนาจ รายงานทางการเงินของบริษัทฯ จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป การเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินมีความถูกต้องเชื่อถือได้ การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องครบถ้วน

หัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัทฯ

ปัจจุบันฝ่ายตรวจสอบภายในของบริษัทฯ เป็นผู้ตรวจสอบภายในที่เป็นองค์กรจากภายนอก (Outsourcing) คือ บริษัท พีแอนด์แอล อินเทอร์เน็ต ออติก จำกัด โดยได้รับการว่าจ้างให้ทำการตรวจสอบประจำปี 2566 และ 2567 (สัญญาจ้างเป็นรายปี) ซึ่งได้ผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการตรวจสอบว่า บุคคลดังกล่าว มีความรู้ความสามารถ เพียงพอต่อการปฏิบัติงานดังกล่าว ทั้งนี้ การพิจารณาและอนุมัติ แต่งตั้ง ถอดถอน โยกย้ายตำแหน่งหัวหน้าสายงานตรวจสอบภายในของบริษัทฯ จะต้องผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบ

สรุปความเห็นได้ว่า บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจ

ไม่มีข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เป็นสาระสำคัญ สามารถป้องกันทรัพย์สินจากการที่ผู้บริหารนำไปใช้โดยมิชอบหรือไม่มีอำนาจ

การเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินมีความถูกต้องเชื่อถือได้ การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องครบถ้วน

9.2 รายการระหว่างกัน

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายการระหว่างกันที่สำคัญ กับบุคคลและกิจการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ในปี 2566 และ 2565 จำนวน 1 รายการรายละเอียดดังนี้ (โปรดพิจารณาในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพิ่มเติม)

บุคคล/กิจการ ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์/ ลักษณะความ สัมพันธ์	ลักษณะ ของรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็น/รายละเอียด	ความสมเหตุสมผล ของรายการ
			ปี 2566	ปี 2565		
1. พลโทหญิง พูนภิรมย์ สิปปพัฒนาก	ญาติสนิทของ กรรมการบริษัท	รายการของบริษัท ย่อย				
		- ซื้อหุ้นบุริมสิทธิ	7.00	-	ผลตอบแทนคำนวณจากเงินลงทุน 7 ล้าน บาท และอัตราผลตอบแทน 9% ต่อปี (ระยะเวลา: 25 กรกฎาคม 2566 - 31 ธันวาคม 2566)	ในลักษณะเดียวกับ ผู้ร่วมลงทุนโดยทั่วไป ไม่ได้สิทธิอื่นใดเป็นพิเศษ
		- ผลตอบแทนใน หุ้นบุริมสิทธิ ค้างจ่าย	0.28			

ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ

รายการระหว่างกันของกลุ่มบริษัทเป็นไปตามลักษณะธุรกิจการค้าปกติ และเป็นการสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท โดยค่าตอบแทนได้มีการกำหนดเงื่อนไขโดยคำนึงถึงราคาตลาด หรือตามเกณฑ์ที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท หรือราคาที่ตกลงกัน ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจการค้า โดยการดำเนินการดังกล่าวต้องเป็นไปตามนโยบายการทำธุรกรรมรายการระหว่างกันตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท กำหนด

นโยบายหรือแนวโน้มการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

สำหรับแนวโน้มการทำรายการระหว่างกันในอนาคต จะยังประกอบด้วยรายการธุรกิจปกติ เช่น ค่าเช่าพื้นที่ เป็นต้น นอกจากนี้ ยังอาจมีรายการซื้อขายที่ดินกับบริษัทที่เกี่ยวข้อง รวมถึงรายการอื่นๆ ทั้งนี้ การทำรายการระหว่างกันที่จะเกิดขึ้นในอนาคตจะต้องก่อให้เกิดประโยชน์แก่บริษัท และเป็นไปตามมาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติที่ได้กล่าวไว้แล้วข้างต้น

ส่วนที่ 3

รายงาน และงบการเงินรวม



รายงานและงบการเงินรวม บริษัท พราว เรียว เอสเอท จำกัด (มหาชน)

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นตัวเลขที่มีสาระสำคัญในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และเป็นตัวชี้วัดหลักในแง่ผลการดำเนินงานของธุรกิจซึ่งผู้ซึ่งบการเงินให้ความสนใจ รวมถึงกลุ่มบริษัทที่มีสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมาก ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญในการตรวจสอบว่ารายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ได้เกิดขึ้นจริงและรับรู้ในช่วงเวลาที่ถูกต้อง

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท โดยการ

- ประเมินและทดสอบระบบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับวงจรรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจและเลือกตัวอย่างมาสุ่มทดสอบการปฏิบัติตามการควบคุมที่กลุ่มบริษัทออกแบบไว้
- สุ่มตัวอย่างสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อตรวจสอบการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา และสอดคล้องกับนโยบายการรับรู้รายได้ของกลุ่มบริษัท
- สุ่มตรวจสอบเอกสารประกอบรายการขายที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้จากการขายแบบแยกย่อยเพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่อาจเกิดขึ้นของรายการขายตลอดรอบระยะเวลาบัญชี รวมถึงรายการบัญชีที่ทำผ่านใบสำคัญทั่วไป

การปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญากู้ยืมเงินจากธนาคาร

การปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญากู้ยืมเงินจากธนาคารเป็นประเด็นที่สำคัญในการตรวจสอบ เนื่องจากกลุ่มบริษัทมียอดคงเหลือของเงินกู้ยืมจากธนาคารที่มีสาระสำคัญ เป็นหนี้สินที่มีมูลค่าสูงสุดในงบการเงิน โดยแต่ละสัญญากู้ยืมเงินจากธนาคารนั้นได้ระบุเงื่อนไขบางประการที่กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตาม เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน หากกลุ่มบริษัทไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อการเรียกคืนเงินกู้ดังกล่าวจากผู้ให้กู้ รวมถึงการจัดประเภทจากหนี้สินไม่หมุนเวียนเป็นหนี้สินหมุนเวียน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทได้

ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจกระบวนการในการติดตามเงื่อนไขต่าง ๆ ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ของฝ่ายบริหาร และตรวจสอบเงื่อนไขต่าง ๆ ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ ทั้งส่วนที่เป็นข้อกำหนดทั่วไปและข้อกำหนดทางการเงิน ซึ่งรวมถึงการดำรงอัตราส่วนทางการเงินว่าเป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ นอกจากนี้ ยังได้พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินของเงื่อนไขต่าง ๆ ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่อยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่กำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงิน โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อพิจารณาอย่างสมเหตุสมผล ได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิดการปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปลักษณะความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่าความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงิน โดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือของกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อจัดอุปสรรคหรือมาตรการที่ป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะหรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

ปิยะ รัชชกุล

ปิยะ รัชชกุล มาลาการ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 7544

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 23 กุมภาพันธ์ 2567

บริษัท พร้าว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2566	2565	2566	2565	
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	867,468,190	199,222,959	7,370,144	4,197,090
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	8	4,965,474	106,070,004	582,058,896	86,854,615
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	-	1,430,900,235	468,900,400
ส่วนของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ที่ถึงกำหนดรับชำระภายในหนึ่งปี	6	-	-	100,000,000	100,000,000
สินค้าคงเหลือ		-	195,358	-	-
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	9	7,949,768,622	2,721,449,611	-	-
สินทรัพย์ถาวรที่มีอายุการใช้งานปัจจุบัน		12,995,331	2,220,710	899,542	2,207,954
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	10	846,314,940	153,691,440	27,843,577	10,001,727
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		9,681,512,557	3,182,850,082	2,149,072,394	672,161,786
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	7, 11	193,806	192,366	193,806	192,366
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	12	-	-	1,551,447,065	271,498,500
อาคารและอุปกรณ์	13	54,169,380	42,484,717	10,157,766	2,501,429
สินทรัพย์สิทธิการใช้	18	15,501,572	10,257,629	12,075,281	485,881
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	14	4,235,794	4,775,997	4,235,794	4,775,997
สินทรัพย์ถาวรที่มีอายุการใช้งานปัจจุบัน	29	237,893,468	27,086,150	2,623,804	2,896,245
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น		5,407,491	2,412,912	2,766,171	1,706,192
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		317,401,511	87,209,771	1,583,499,687	284,056,610
รวมสินทรัพย์		9,998,914,068	3,270,059,853	3,732,572,081	956,218,396

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท พราว เรียว เอสเอท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2566	2565	2566	2565	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น					
จากสถาบันการเงิน	15	40,139,688	85,116,053	14,348,325	71,323,566
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	16	867,660,309	87,501,295	393,922,146	46,962,213
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	-	1,170,000,000	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	17	120,363,725	1,206,000	-	1,206,000
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระ					
ภายในหนึ่งปี	18	6,288,568	6,112,415	3,403,259	500,353
รายได้รับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์	19	1,763,558,440	399,966,816	-	-
ค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการค้างจ่าย		107,143,077	128,487,992	83,202,717	1,202,717
ส่วนของหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและได้ถอนได้					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	-	663,739,726	-	-
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน		16,646,902	16,319,799	14,261,024	13,933,921
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		33,414,020	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		12,116,390	8,369,128	6,929,142	4,317,173
รวมหนี้สินหมุนเวียน		2,967,331,119	1,396,819,224	1,686,066,613	139,445,943
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่					
ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	17	4,546,734,574	991,390,875	447,891,781	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่					
ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	18	8,089,344	3,560,409	7,178,275	-
หุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและได้ถอนได้ - สุทธิ					
จากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	763,243,036	-	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	22	4,216,648	3,381,735	4,216,648	3,381,735
ประมาณการหนี้สินสำหรับต้นทุนในการรื้อถอน		6,784,578	8,253,002	1,784,578	3,288,478
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน		103,870,622	42,219,991	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		5,522,938,802	1,048,806,012	551,071,282	6,670,213
รวมหนี้สิน		8,490,269,921	2,445,625,236	2,237,137,895	146,116,156

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)				
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น	27			
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 997,840,729 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท (2565: หุ้นสามัญ 673,148,951 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)				
		997,840,729	673,148,951	997,840,729
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว				
หุ้นสามัญ 974,014,010 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท (2565: หุ้นสามัญ 641,469,040 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)				
		974,014,385	641,469,415	974,014,010
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	23	513,037,914	263,629,186	513,037,914
กำไร(ขาดทุน)สะสม				
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	28	419,113	-	419,113
ยังไม่ได้จัดสรร		21,172,735	(80,663,984)	7,963,149
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		1,508,644,147	824,434,617	1,495,434,186
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		1,508,644,147	824,434,617	1,495,434,186
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		9,998,914,068	3,270,059,853	3,732,572,081

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ

บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
กำไรขาดทุน				
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,508,168,622	2,108,367,454	-	8,588,000
รายได้เงินปันผล	-	-	119,561,602	-
รายได้อื่น	25,805,094	1,587,402	92,558,778	102,804,404
รวมรายได้	1,533,973,716	2,109,954,856	212,120,380	111,392,404
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	983,356,125	1,340,558,199	-	3,782,770
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	209,960,703	235,099,904	1,291,010	1,434,588
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	152,356,345	161,617,040	113,132,527	111,708,176
รวมค่าใช้จ่าย	1,345,673,173	1,737,275,143	114,423,537	116,925,534
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน	188,300,543	372,679,713	97,696,843	(5,533,130)
รายได้ทางการเงิน	2,365,988	335,661	62,291,942	29,575,217
ต้นทุนทางการเงิน	25 (29,129,561)	(68,773,655)	(56,338,096)	(5,107,391)
กำไรก่อนรายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	161,536,970	304,241,719	103,650,689	18,934,696
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	29 (59,281,138)	(75,721,047)	(272,441)	507,120
กำไรสำหรับปี	102,255,832	228,520,672	103,378,248	19,441,816
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	102,255,832	228,520,672	103,378,248	19,441,816
กำไรต่อหุ้น	30			
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไร	0.12	0.36	0.12	0.03

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม				รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	กำไร(ขาดทุน)สะสม		
			จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	641,469,415	263,629,186	-	(309,184,656)	595,913,945
กำไรสำหรับปี	-	-	-	228,520,672	228,520,672
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	228,520,672	228,520,672
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	641,469,415	263,629,186	-	(80,663,984)	824,434,617
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	641,469,415	263,629,186	-	(80,663,984)	824,434,617
กำไรสำหรับปี	-	-	-	102,255,832	102,255,832
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	102,255,832	102,255,832
ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน (หมายเหตุ 27)	332,544,970	249,408,728	-	-	581,953,698
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรไปเป็น สำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 28)	-	-	419,113	(419,113)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	974,014,385	513,037,914	419,113	21,172,735	1,508,644,147

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	กำไร(ขาดทุน)สะสม		
			จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	641,469,040	263,629,186	-	(114,437,802)	790,660,424
กำไรสำหรับปี	-	-	-	19,441,816	19,441,816
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	19,441,816	19,441,816
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	641,469,040	263,629,186	-	(94,995,986)	810,102,240
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	641,469,040	263,629,186	-	(94,995,986)	810,102,240
กำไรสำหรับปี	-	-	-	103,378,248	103,378,248
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	103,378,248	103,378,248
ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน (หมายเหตุ 27)	332,544,970	249,408,728	-	-	581,953,698
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรไปเป็น สำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 28)	-	-	419,113	(419,113)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	974,014,010	513,037,914	419,113	7,963,149	1,495,434,186

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรก่อนภาษี	161,536,970	304,241,719	103,650,689	18,934,696
รายการปรับกระทบยอดกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	35,227,558	17,672,228	5,146,772	5,771,673
ขาดทุน(กำไร)จากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายอุปกรณ์	147,243	4,691	35,877	(1,279)
ขาดทุนจากการซื้อขายของสินทรัพย์	13	-	9,747	-
โอนกลับประมาณการค่าซ่อมแซม	(3,288,478)	-	(3,288,478)	-
ค่าตัดจำหน่ายดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่า	18	528,026	443,764	237,459
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้ยืม	141,781	1,444,079	141,781	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	834,913	1,330,343	834,913	1,330,343
เงินปันผล	12	-	(119,561,602)	-
รายได้ทางการเงิน	(2,365,988)	(335,661)	(62,291,942)	(29,575,217)
ต้นทุนทางการเงิน	28,038,031	66,885,812	55,895,352	5,026,848
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์				
และหนี้สินดำเนินงาน	235,840,991	391,686,975	(19,189,432)	1,567,607
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
ถูกหนี้อื่น	101,104,530	(105,858,358)	(320,855,460)	(30,276,639)
สินค้าคงเหลือ	195,358	-	-	-
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(3,706,142,662)	668,324,325	-	3,782,770
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(690,415,714)	124,469,970	(15,634,064)	22,050
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	(2,994,578)	(1,097,297)	(1,059,978)	(508,187)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	777,823,513	(39,319,581)	305,375,455	38,534,268
รายได้รับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,363,591,624	(257,418,507)	-	(8,303,932)
ค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการค้างจ่าย	(21,344,914)	126,753,345	-	(531,930)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	4,311,283	4,886,044	2,939,072	494,932
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	327,103	13,508,302	-	(89,824)
หนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	61,650,631	-	-	-
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน				
	(1,876,052,835)	925,935,218	(48,424,407)	4,691,115
เงินสดรับค่าดอกเบี้ย				
	2,365,988	382,186	107,463	3,604,803
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย				
	(118,720,225)	(53,319,715)	(14,751,857)	(903,969)
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้				
	(45,583,771)	(59,261,795)	(899,373)	(2,207,954)
เงินสดรับจากภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่ายได้รับคืน				
	-	1,856,881	-	1,856,881
กระแสเงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน				
	(2,037,990,843)	815,592,775	(63,968,174)	7,040,876

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินสดจ่ายเพื่อให้อัฒิณะระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	(961,999,835)	(36,694,000)
เงินสดรับคืนจากการให้อัฒิณะระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		-	-	29,859,000
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย		-	(1,197,948,565)	(50,249,475)
เงินสดรับจากเงินปันผล		-	7,397,260	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาวะค้ำประกันเพิ่มขึ้น		(1,441)	(1,441)	(476)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์		20,390	-	20,390
เงินสดจ่ายซื้ออุปกรณ์		(52,284,527)	(9,378,318)	(429,255)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน		(130,000)	(130,000)	(805,920)
กระแสเงินสดสุทธิที่ใช้ไปนกิจกรรมลงทุน		(52,415,968)	(2,162,060,899)	(58,299,736)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารเพิ่มขึ้น(ลดลง)		12,023,634	24,759	(401,631)
เงินสดรับจากการให้อัฒิณะระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	1,170,000,000	-
เงินสดรับจากการให้อัฒิณะระยะสั้นจากสถาบันการเงิน		-	-	57,000,000
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินให้อัฒิณะระยะสั้นจากสถาบันการเงิน		(57,000,000)	(57,000,000)	-
เงินสดรับจากการให้อัฒิณะระยะยาวจากบุคคลอื่น	21	90,000,000	90,000,000	-
เงินสดรับจากการให้อัฒิณะระยะยาวจากสถาบันการเงิน	17	2,135,134,975	408,658,313	450,000,000
เงินสดจ่ายคืนเงินให้อัฒิณะระยะยาวจากสถาบันการเงิน	17	(35,339,000)	(1,320,993,923)	(1,206,000)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินให้อัฒิณะ		(23,709,595)	(3,850,000)	(2,250,000)
เงินสดจ่ายล่วงหน้าค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินให้อัฒิณะ		-	(1,475,000)	-
เงินสดจ่ายล่วงหน้าค่าดอกเบี้ย		-	(6,555,000)	(6,555,000)
ชำระคืนเงินต้นของหนี้สินตามสัญญาเช่า	18	(7,986,990)	(7,743,519)	(2,320,330)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	27	581,953,698	-	581,953,698
เงินสดรับจากการออกหุ้นบุริมสิทธิ				
ชนิดสะสมเงินปันผลและได้อ่อนได้	20	750,000,000	-	-
เงินสดจ่ายค่าได้อ่อนหุ้นบุริมสิทธิ				
ชนิดสะสมเงินปันผลและได้อ่อนได้	20	(600,000,000)	-	-
เงินสดจ่ายจากเงินปันผล		(86,424,680)	-	-
กระแสเงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปน) กิจกรรมจัดหาเงิน		2,758,652,042	(866,521,441)	2,229,202,127
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ		668,245,231	(89,407,860)	3,173,054
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี		199,222,959	288,630,819	4,197,090
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี		867,468,190	199,222,959	7,370,144
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
บันทึกคอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	9	177,385,220	45,140,908	-
ค่าที่ดินค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)		442,162,365	(550,000,000)	-
เจ้าหนี้ค่าอุปกรณ์เพิ่มขึ้น		477,603	3,419,327	477,603
เจ้าหนี้ค่าสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเพิ่มขึ้น		-	43,000	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น	18	12,164,052	7,709,155	12,164,052

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย ธุรกิจหลักของบริษัทฯคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ที่อยู่ตามที่ดินที่จดทะเบียนของบริษัทฯอยู่ที่ 548 อาคาร วัน ซิตี เซ็นเตอร์ ชั้น 19 ห้องเลขที่ 1902 - 1903 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

บริษัทฯมีการเปลี่ยนแปลงที่อยู่ตามที่ดินที่จดทะเบียนของบริษัทฯจากเดิมอยู่ที่ 900 อาคารต้นสนทาวเวอร์ ชั้น 6 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เป็นอยู่ที่ 548 อาคาร วัน ซิตี เซ็นเตอร์ ชั้น 19 ห้องเลขที่ 1902 - 1903 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2566 ทั้งนี้ บริษัทฯได้จดทะเบียนย้ายที่อยู่กับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม 2566

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

2.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะเปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”) (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศ	จัดตั้งขึ้นใน	
			2566	2565
			ร้อยละ	ร้อยละ
บริษัท หัวหิน อัลฟา 71 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99
บริษัท หัวหิน สกาย ลิฟวิ่ง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99
บริษัท พราว สอร์สซู จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99
บริษัท คอนแวนต์ บีต้า จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.97	99.97
บริษัท พร้อมท์ โซลูชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	ให้บริการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.94	99.94
บริษัท ดี เอส เทค 345 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	-
บริษัท กูคด สเตชัน อัลไลแอนซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	-
บริษัท พระราม 9 อัลไลแอนซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	-

- ข) บริษัทฯจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทฯมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้
- ค) บริษัทฯนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
- ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ
- จ) ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัท รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
- 2.3 บริษัทฯจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งมาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการของงบการเงินของกลุ่มบริษัท

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยรับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้มีการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแล้ว ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง กล่าวคือ เมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่ได้รับหักด้วยส่วนลดและค่าใช้จ่ายที่กลุ่มบริษัทจ่ายแทนให้แก่ลูกค้า โดยมีเงื่อนไขในการจ่ายชำระเป็นไปตามงวดการจ่ายชำระที่ระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า จำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทได้รับจากลูกค้าก่อนการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแสดงไว้เป็น “รายได้รับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์” ในงบแสดงฐานะการเงิน

รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยจะนำมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินมาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่เกิดการด้อยค่าด้านเครดิตในภายหลัง ที่จะนำมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์ทางการเงิน (สุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น) มาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ต้นทุนทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนคิดจำหน้ายคำนวณ โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 ดันทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ดันทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน/หน่วยในอาคารชุดพักอาศัย บันทึกตามดันทุนการพัฒนาทั้งหมดของโครงการที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงดันทุนที่เกิดขึ้นจริง) โดยแบ่งสรรดันทุนให้แก่บ้านพร้อมที่ดิน/หน่วยในอาคารชุดพักอาศัย ตามเกณฑ์พื้นที่ขายหรือมูลค่าขายและรับรู้เป็นดันทุนตามการรับรู้รายได้

ดันทุนการขายอสังหาริมทรัพย์รวมถึงดันทุนของสินค้าอื่นที่กลุ่มบริษัทได้ส่งมอบให้กับลูกค้าตามสัญญา เช่น เฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง ซึ่งถือเป็นส่วนควบของหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ส่งมอบให้ลูกค้าตามสัญญาขาย

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

4.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.4 สินค้าคงเหลือ

สินค้านคงเหลือแสดงมูลค่าตามราคาทุนถัวเฉลี่ยหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

4.5 ดันทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ดันทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า โดยมีรายละเอียดการคำนวณราคาทุนดังนี้

ที่ดิน

ที่ดินที่ซื้อมาบันทึกตามราคาทุนโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (แยกตามแต่ละโครงการ) และจะรับรู้เป็นดันทุนตามการรับรู้รายได้

ดอกเบี้ยจ่ายรอการตัดบัญชี

ดอกเบี้ยจ่ายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการบันทึกเป็นดอกเบี้ยจ่ายรอตัดตั้งพักไว้ และจะหยุดบันทึกเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งดอกเบี้ยรอตัดดังกล่าวบันทึกเป็นส่วนหนึ่งของดันทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และจะรับรู้เป็นดันทุนตามการรับรู้รายได้โดยวิธีถัวเฉลี่ย (แยกตามแต่ละโครงการ)

ค่าสาธารณูปโภค

รายจ่ายเกี่ยวกับการก่อสร้างถนน ไฟฟ้า ประปาและสาธารณูปโภคส่วนกลางอื่น ๆ บันทึกไว้ในบัญชีค่าสาธารณูปโภคซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของดันทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยจะตัดจ่ายเป็นดันทุนขายตามการรับรู้รายได้

ค่าใช้จ่ายพัฒนาโครงการรอดบัญชี

รายจ่ายเกี่ยวข้องกับการเตรียมการและพัฒนาโครงการก่อนการเปิดขายบันทึกเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยจะตัดจ่ายเป็นต้นทุนตามการรับรู้รายได้

กลุ่มบริษัทจะบันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

4.6 ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา

กลุ่มบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ในกรณีที่ระยะเวลาของการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ที่จะรับรู้สำหรับต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญามีระยะเวลาหนึ่งปีหรือสั้นกว่า กิจการจะบันทึกต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

4.7 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน

4.8 อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	-	3 ปี
อุปกรณ์	-	5 - 10 ปี
เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์สำนักงาน	-	3 - 5 ปี
ยานพาหนะ	-	4 - 5 ปี

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์ระหว่างติดตั้ง

กลุ่มบริษัทตัดรายการอุปกรณ์ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อกลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

4.9 ดันทุนการกู้ยืม

ดันทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง การผลิตสินทรัพย์ หรือการพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลาในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนดันทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ดันทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและดันทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

สำหรับเงินกู้ที่กู้มาโดยมีวัตถุประสงค์เฉพาะเพื่อพัฒนาโครงการ ดอกเบี้ยจ่ายดังกล่าวประกอบด้วยดอกเบี้ยที่จ่ายจริงหักด้วยรายได้จากการนำเงินกู้นั้นไปลงทุนชั่วคราว ส่วนเงินที่กู้มาเพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไป ดอกเบี้ยจะคำนวณโดยการคูณรายจ่ายของโครงการนั้นด้วยอัตราการตั้งขึ้นเป็นทุน อัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนคืออัตราดอกเบี้ยถ่วงน้ำหนักของดันทุนการกู้ยืมในระหว่างปีที่ไม่วรวมดันทุนการกู้ยืมของเงินที่กู้มาโดยเฉพาะ

4.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

กลุ่มบริษัทบันทึกดันทุนเริ่มแรกของสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนตามราคาทุน ภายหลังจากการรับรู้รายการเริ่มแรก สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดจำหน่ายสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดมีดังนี้

อายุการให้ประโยชน์

โปรแกรมคอมพิวเตอร์

3 - 10 ปี

4.11 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงและหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ประมาณการต้นทุนในการรื้อถอนและการขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิง หรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงหรือสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิง และหักด้วยสิ่งงูใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าหรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ดังนี้

อาคาร	3 ปี
ยานพาหนะ	4 - 5 ปี

หากความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงได้โอนให้กับกลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าหรือราคาทุนของสินทรัพย์ดังกล่าวได้รวมถึงการใช้สิทธิเลือกซื้อ ค่าเสื่อมราคาจะคำนวณจากอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์

หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งงูใจตามสัญญาเช่า ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระนั้นได้เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทคิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า หรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

4.12 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วม และบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

4.13 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของอาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้หรือสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่นของกลุ่มบริษัท หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

4.14 ผลประโยชน์ของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสม และเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งกลุ่มบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

กลุ่มบริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

4.15 ประเมินการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ก่อนข้างเนว่ากลุ่มบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.16 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ก่อนข้างเนว่ากลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ก่อนข้างเนว่ากลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

4.17 เครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลัง โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

ยกเว้นหนี้สินตราสารอนุพันธ์ กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงส่วนลดหรือส่วนเกินมูลค่า รวมถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

หุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้

หุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้แสดงองค์ประกอบที่เป็นหนี้สินทางการเงินและส่วนที่เป็นของเจ้าของแยกจากกันตามเงื่อนไขที่ตกลงกันตามสัญญา

ณ วันที่ออกหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและได้ถอนได้ กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกขององค์ประกอบที่เป็นหนี้สินและสิทธิในการได้ถอนด้วยมูลค่ายุติธรรม ซึ่งกำหนดราคาโดยใช้อัตราตลาด และถูกจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงิน มูลค่าที่เหลือจะถูกบันทึกเป็นส่วนให้แก่องค์ประกอบที่เป็นส่วนของเจ้าของ

หุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและได้ถอนได้ส่วนที่เป็นหนี้สินแสดงรายการด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย (หักต้นทุนการทำรายการ) จนกว่าจะถูกได้ถอนหรือครบอายุการชำระคืนหุ้นบุริมสิทธิดังกล่าว หุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและได้ถอนได้ส่วนที่เป็นของเจ้าของซึ่งกำหนดขึ้น ณ วันที่ออกหุ้นบุริมสิทธิดังกล่าว จะไม่มีการเปลี่ยนแปลงในรอบระยะเวลาบัญชีถัดไป ส่วนสิทธิในการได้ถอนจะถูกวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของสิทธิในการได้ถอนจะถูกรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและได้ถอนได้บันทึกแยกตามส่วนขององค์ประกอบที่เป็นหนี้สินและส่วนที่เป็นของเจ้าของตามสัดส่วนของมูลค่าเริ่มแรกขององค์ประกอบที่เป็นหนี้สินและส่วนที่เป็นของเจ้าของ

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกัน ซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมา หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของตราสารหนี้ทั้งหมดที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณจากผลต่างของกระแสเงินสดที่จะครบกำหนดชำระตามสัญญา กับกระแสเงินสดทั้งหมดที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับชำระ และคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยประมาณของสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ได้มา

ในกรณีที่ความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยพิจารณาจากการผิดสัญญาที่อาจเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า ในขณะที่หากความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่เหลืออยู่ของเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าความเสี่ยงด้านเครดิตจะเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ เมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 30 วัน และพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการด้อยค่าด้านเครดิตหรือมีการผิดสัญญา เมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 90 วัน อย่างไรก็ตาม ในบางกรณีกลุ่มบริษัท

อาจพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญและมีการผิดสัญญา โดยพิจารณาจากข้อมูลภายในหรือข้อมูลภายนอกอื่น เช่น อันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตของผู้ออกตราสาร

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา

การคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นข้างต้นอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้หนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบแสดงฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

4.18 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กลุ่มบริษัทใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่าบัญชีรวมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่าบัญชีรวมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

สัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

การกำหนดอายุสัญญาเช่าที่มีสิทธิการเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า

ในการกำหนดอายุสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่ากลุ่มบริษัทมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า โดยคำนึงถึงข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจในทางเศรษฐกิจสำหรับกลุ่มบริษัทในการใช้หรือไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น

การกำหนดอัตราดอกเบี้ยการเงินกู้ยืมส่วนเพิ่ม

กลุ่มบริษัทไม่สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยตาม نرخของสัญญาเช่า ดังนั้นฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัทในการคิดลดหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยอัตราดอกเบี้ยส่วนเพิ่มเป็นอัตราดอกเบี้ยที่กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายในการกู้ยืมเงินที่จำเป็นเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่คล้ายคลึง โดยมีระยะเวลาการกู้ยืมและหลักประกันที่คล้ายคลึง

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่ากลุ่มบริษัทควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าว เป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2566	2565	2566	2565	
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
รายได้ค่าบริหารจัดการ	-	-	90	87	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
รายได้ดอกเบี้ย	-	-	62	29	MLR ลบร้อยละ 0.5 ต่อปี
รายได้อื่น	-	-	120	16	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	77	-	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
รายการธุรกิจกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน					
ค่าเช่าจ่าย	4	4	-	-	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
ค่าใช้จ่ายอื่น	69	5	-	-	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
รายการธุรกิจกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน					
ค่าตอบแทนในหุ้นบุริมสิทธิชนิด					
สะสมเงินปันผลและได้ถอนได้	-	2	-	-	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา

ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุ 8)				
บริษัทย่อย	-	-	581,278,792	37,901,421
รวมลูกหนี้อื่นและเงินทดรองแก่กิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	581,278,792	37,901,421
ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 8)				
บริษัทย่อย	-	-	-	48,761,058
รวมดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	48,761,058

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	<u>2566</u>	<u>2565</u>	<u>2566</u>	<u>2565</u>
เจ้าหนี้อื่นและเงินทดรองจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุ 16)				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	110,000	-	110,000
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	4,982,567	819,016	322,814,816	24,772,797
รวมเจ้าหนี้อื่นและเงินทดรองจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4,982,567	929,016	322,814,816	24,882,797
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 16)				
บริษัทย่อย	207,123	-	40,891,662	131,291
รวมดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	207,123	-	40,891,662	131,291
หุ้นบุริมสิทธิชนิดใดก็ได้ - บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	7,123,602	20,027,816	-	-
รวมหุ้นบุริมสิทธิชนิดใดก็ได้ - บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	7,123,602	20,027,816	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	235,968	3,084,031	-	-
รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	235,968	3,084,031	-	-

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 และการเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินให้กู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย

(หน่วย: บาท)

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	เพิ่มขึ้น ในระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
บริษัท คอนเวนต์ บีต้า จำกัด	369,942,000	-	369,942,000	MLR-0.5
บริษัท พรราว สอร์สซู จำกัด	64,288,400	-	64,288,400	MLR-0.5
บริษัท หัวหิน สกาย ลิฟวิ่ง จำกัด	34,670,000	-	34,670,000	MLR-0.5
บริษัท ลูกศร สเตชัน อัลโลแอนซ์ จำกัด	-	301,006,614	301,006,614	MLR-1.0
บริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด	-	660,993,221	660,993,221	MLR-1.0
รวม	468,900,400	961,999,835	1,430,900,235	

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยถึงกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

(หน่วย: บาท)

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 ธันวาคม 2565	ในระหว่างปี	31 ธันวาคม 2566
บริษัท หัวหิน สกาย ลิฟวิ่ง จำกัด	100,000,000	-	100,000,000
รวม	100,000,000	-	100,000,000
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(100,000,000)	-	(100,000,000)
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยคิดดอกเบี้ยในอัตรา MLR ลบร้อยละ 0.5 ต่อปี

เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงเหลือของเงินกู้ยืมระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 และการเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

เงินกู้ยืมจากบริษัทย่อย

(หน่วย: บาท)

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 ธันวาคม 2565	เพิ่มขึ้น ในระหว่างปี	31 ธันวาคม 2566
บริษัท หัวหิน อัลฟา 71 จำกัด	-	600,000,000	600,000,000
บริษัท กู๊ด สเตชั่น อัลโลแอนซ์ จำกัด	-	540,000,000	540,000,000
บริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด	-	30,000,000	30,000,000
รวม	-	1,170,000,000	1,170,000,000

เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท หัวหิน อัลฟา 71 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ กู้ยืมเงินเพื่อไถ่ถอนหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้ของบริษัทย่อยเป็นจำนวน 600 ล้านบาท โดยการไถ่ถอนแบ่งเป็น 3 งวด ซึ่งงวดที่ 1 งวดที่ 2 และงวดที่ 3 บริษัทฯ ได้จ่ายชำระแล้วในวันที่ 31 มีนาคม 2566 วันที่ 17 พฤษภาคม 2566 และวันที่ 30 กันยายน 2566 ตามลำดับ

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้เบิกเงินกู้ยืมจากบริษัทย่อยดังกล่าวเพื่อไถ่ถอนหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้ทั้งหมด 3 งวด เป็นจำนวนเงินงวดละ 200 ล้านบาท ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมจากบริษัทย่อยดังกล่าวเพิ่มขึ้นจำนวน 600 ล้านบาท และบริษัทฯ มีเงินลงทุนในหุ้นบุริมสิทธิในบริษัทย่อยดังกล่าวทั้งสิ้น 600 ล้านบาท ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 12

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อยคิดดอกเบี้ยในอัตรา MLR ลบร้อยละ 0.5 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยคงค้างทั้งหมดภายในวันที่ 30 มีนาคม 2567

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหารดังต่อไปนี้

	(หน่วย: บาท)	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	<u>2566</u>	<u>2565</u>
ผลประโยชน์ระยะสั้น	38,553,816	31,298,200
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	700,216	1,115,663
รวม	<u>39,254,032</u>	<u>32,413,863</u>

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	(หน่วย: บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	<u>2566</u>	<u>2565</u>	<u>2566</u>	<u>2565</u>
เงินสด	230,821	278,829	71,166	67,879
เงินฝากธนาคาร	867,431,175	199,136,496	7,492,784	4,321,577
หัก: เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน (หมายเหตุ 11)	(193,806)	(192,366)	(193,806)	(192,366)
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	<u>867,468,190</u>	<u>199,222,959</u>	<u>7,370,144</u>	<u>4,197,090</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.15 ถึง 1.10 ต่อปี (2565: ร้อยละ 0.20 ถึง 0.55 ต่อปี)

8. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

	(หน่วย: บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	<u>2566</u>	<u>2565</u>	<u>2566</u>	<u>2565</u>
ลูกหนี้การค้า	-	102,665,777	-	-
ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	-	-	581,278,792	37,901,421
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	4,965,474	3,404,227	780,104	192,136
ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	-	-	-	48,761,058
รวม	<u>4,965,474</u>	<u>106,070,004</u>	<u>582,058,896</u>	<u>86,854,615</u>

9. ดัชนีทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ที่ดิน	2,442,347,308	1,998,408,249	-	-
งานระหว่างก่อสร้างและออกแบบ	5,289,077,385	636,212,843	-	-
ต้นทุนการกู้ยืมที่สร้างขึ้นเป็นทุน	112,646,940	86,828,519	-	-
ค่าใช้จ่ายพัฒนาโครงการรอดำเนินการ	105,696,989	-	-	-
รวม	7,949,768,622	2,721,449,611	-	-

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 บริษัทย่อยได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง โดยคำนวณจากอัตราดอกเบี้ยที่สร้างขึ้นเป็นทุนซึ่งเป็นอัตราถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินกู้ยืม

	งบการเงินรวม	
	2566	2565
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นต้นทุน		
ของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง (ล้านบาท)	177	45
อัตราดอกเบี้ยที่สร้างขึ้นเป็นทุน (ร้อยละ)	4.95 - 8.81	4.80 - 5.17

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 บริษัทย่อยได้นำที่ดินบางส่วนพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดินไปจดจำนองค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัทย่อย ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	
	2566	2565
มูลค่าสุทธิตามบัญชีของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ติดภาระค้ำประกัน	6,844	1,630

10. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าบริการ โครงการ	591,458,084	87,571,969	-	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	24,893,043	12,185,540	16,496,195	4,558,620
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้า	216,854,588	41,371,463	165,306	165,306
อื่น ๆ	13,109,225	12,562,468	11,182,076	5,277,801
รวม	846,314,940	153,691,440	27,843,577	10,001,727

11. เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน

ยอดคงเหลือนี้ คือ เงินฝากประจำธนาคารซึ่งบริษัทฯ ได้นำไปเป็นหลักประกันค้ำประกันวงเงินสินเชื่อและหนังสือค้ำประกันที่ได้รับจากธนาคาร

12. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ชื่อบริษัท	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน	
	2566 (พันบาท)	2565 (พันบาท)	2566 (ร้อยละ)	2565 (ร้อยละ)	2566 (พันบาท)	2565 (พันบาท)
หุ้นสามัญ						
บริษัท หัวหิน อัสฟ้า 71 จำกัด	200,000	200,000	99.99	99.99	200,000	200,000
บริษัท หัวหิน สกาย ลิฟวิ่ง จำกัด	50,000	50,000	99.99	99.99	50,000	50,000
บริษัท พรราว สอร์สซู จำกัด	20,000	20,000	99.99	99.99	20,000	19,999
บริษัท คอนแวนต์ บีต้า จำกัด	1,000	1,000	99.97	99.97	1,000	1,000
บริษัท พร้อมท์ โซลูชั่น						
แมเนจमेंท์ จำกัด	500	500	99.94	99.94	500	500
บริษัท ดี เอสเตท 345 จำกัด	-	-	99.97	99.97	1,000	-
บริษัท กูคด สตาร์ อัลโลแอนซ์						
จำกัด	300,000	-	99.99	-	253,856	-
บริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์						
จำกัด	768,000	-	99.99	-	425,091	-
หุ้นบุริมสิทธิ						
บริษัท หัวหิน อัสฟ้า 71 จำกัด	600,000	-	100.00	-	600,000	-
รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย					1,551,447	271,499

การจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่

เมื่อวันที่ 17 กรกฎาคม 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติให้จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ชื่อ “บริษัท ดี เอสเตท 345 จำกัด” เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 1 ล้านบาท และบริษัทฯ มีสัดส่วนการถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.99 บริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม 2566

การลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มเติม

เมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการเข้าซื้อหุ้นสามัญ ทั้งจำนวนในบริษัท ลูกด สตาร์ อัลโลแอนซ์ จำกัด และบริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด (รวมเรียกว่า “บริษัทเป้าหมาย”) ในจำนวน 3,000,000 หุ้น และ 7,680,000 หุ้น ตามลำดับ จากบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท ทีเอ็นแอล อัลโลแอนซ์ จำกัด (รวมเรียก “ผู้ขาย”) โดยชำระค่าหุ้นเป็นเงินสด จำนวนเงินรวม 573,251,877 บาท รวมถึงอนุมัติให้เข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นระหว่างบริษัทฯ และผู้ขาย และเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมดังกล่าว โดย ณ วันที่ 26 พฤษภาคม 2566 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นและชำระเงินมัดจำให้กับผู้ขายเพื่อเป็นหลักประกันในการทำสัญญาจำนวน 15 ล้านบาท

นอกจากนี้ เนื่องจากบริษัทเป้าหมายมีสัญญาเงินกู้ที่ทำไว้กับผู้ขาย (ในฐานะผู้ให้กู้) โดยมียอดหนี้เงินกู้รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,161,891,951 บาท ดังนั้น นอกจากการเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้น บริษัทฯ (1) เข้ารับโอนสิทธิเรียกร้องบางส่วนตามสัญญาเงินกู้ระหว่างบริษัทเป้าหมายและผู้ขาย โดยบริษัทฯ จะรับโอนสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้เป็นจำนวน 426,748,123 บาท และเข้าสวมสิทธิมีฐานะเป็นผู้ให้กู้แทนผู้ขาย โดยบริษัทฯ มีหน้าที่ต้องชำระค่าตอบแทนในการรับ โอนสิทธิเรียกร้องเป็นเงินสดจำนวนเท่ายอดหนี้เงินกู้ที่ได้รับโอนให้แก่ผู้ขาย และ (2) ดำเนินการให้บริษัทเป้าหมายกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ และ/หรือ ใช้เงินเพิ่มทุนจากการเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิ เพื่อนำมาชำระคืนเงินกู้ยืมส่วนที่เหลือตามสัญญาเงินกู้เดิมระหว่างบริษัทเป้าหมายและผู้ขายสำหรับในส่วนที่ไม่ได้มีการ โอนสิทธิเรียกร้องมาให้แก่บริษัทฯ โดยบริษัทเป้าหมายจะชำระคืนเงินกู้ดังกล่าวให้แก่ผู้ขายภายในวันเดียวกันหรือภายใน 1 วันหลังเข้าซื้อกิจการเป็นเงินสดจำนวนเงินรวม 735,143,828 บาท

เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2566 การปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนได้เสร็จสมบูรณ์เรียบร้อยแล้วตามที่ระบุในสัญญา โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการซื้อและลงนามในเอกสารการรับ โอนหุ้นสามัญข้างต้น ดังนั้นบริษัทเป้าหมายจึงเปลี่ยนสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ และบริษัทฯ ได้นำงบการเงินของบริษัทเป้าหมายดังกล่าว มารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ 25 กรกฎาคม 2566 ซึ่งเป็นวันที่บริษัทฯ มีอำนาจในการควบคุมบริษัทดังกล่าว

ในการเข้าซื้อหุ้นของบริษัทย่อยดังต่อไปนี้ บริษัทฯ ได้วิเคราะห์รายการซื้อกิจการตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 เรื่อง การรวมธุรกิจ และเห็นว่า การซื้อเงินลงทุนดังกล่าวมีเนื้อหาเป็นการซื้อสินทรัพย์สุทธิ (Asset acquisition)

	(หน่วย: พันบาท)	
	บริษัท	บริษัท
	ภูเก็ต สเตชัน อัลไคเอนซ์ จำกัด	พระราม 9 อัลไคเอนซ์ จำกัด
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	21,402	36,554
ลูกหนี้อื่น	59,811	44,618
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	651,427	2,452,251
ค่าธรรมเนียมการกู้ยืมรอดักจ่าย	303	528
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	11,558	7
สินทรัพย์ถาวรเงิน ใต้รอการตัดบัญชี	-	204,637
อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	-	18,722
ต้นทุนการได้มาซึ่งสัญญา	70,268	293,828
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(17,449)	-
รายได้รับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์	(178,031)	(978,691)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากผู้ถือหุ้น	(364,006)	(810,993)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(263,047)	(1,297,190)
ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมค้างจ่าย	(879)	(4,108)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(290)	(1,016)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(9,140)	(16,339)
หนี้สินสุทธิ	(18,073)	(57,192)
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	228,490	344,763
เงินสดจ่ายชำระสำหรับเงินกู้ยืมของผู้ถือหุ้นเดิม	510	426,237
หัก: เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย	(21,402)	(36,554)
เงินสดจ่ายสุทธิเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	207,598	734,446

ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อสินทรัพย์สุทธิจำนวน 23.7 ล้านบาท ได้บันทึกไว้เป็นต้นทุนของเงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบแสดงฐานะการเงินสำหรับงบการเงินเฉพาะกิจการและบันทึกไว้เป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงินสำหรับงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

หนี้สินจากสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่าย

บริษัทฯ มีหนี้สินจากสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายให้แก่กลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมตามสัญญาซื้อขายหุ้นของบริษัท กู๊ด สเตชัน อัลโลแอนซ์ จำกัด และ บริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด ในจำนวนเท่ากับส่วนแบ่งในอัตราร้อยละ 40 ของกระแสเงินสดของบริษัทย่อยทั้งสองที่คงเหลือภายหลังการสำรวจรายการต่าง ๆ จนครบถ้วน แต่ไม่เกินกว่า 82 ล้านบาท เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้นชุดทั้งหมดของโครงการของบริษัทย่อยทั้งสอง และเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาแล้ว

ณ วันที่ซื้อ บริษัทฯ ประมาณมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายโดยใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสด ทั้งนี้บริษัทฯ แสดงรายการหนี้สินจากสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายภายใต้บัญชี “ค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการค้างจ่าย” ในงบการเงินรวม

การไถ่ถอนหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้ของบริษัทย่อย

เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท หัวหิน อัลฟา 71 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ กู้ยืมเงินเพื่อไถ่ถอนหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้ของบริษัทย่อย โดยเมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทย่อยได้จ่ายเงินปันผลและเงินปันผลค้างจ่ายสะสมของหุ้นบุริมสิทธิให้แก่ผู้ร่วมทุน (หักภาษี ณ ที่จ่าย) และในวันเดียวกัน บริษัทฯ ได้ใช้สิทธิในการซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนบางส่วนของผู้ร่วมทุนทุกรายในราคาเท่ากับมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้น บวกด้วยส่วนของเงินสำรองตามกฎหมาย เป็นจำนวน 200 ล้านบาท บริษัทฯ จึงมีเงินลงทุนในหุ้นบุริมสิทธิในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้นจำนวน 200 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2566 และวันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทฯ ได้เบิกเงินกู้ยืมเพิ่มเติมจากบริษัทย่อยดังกล่าว และดำเนินการไถ่ถอนหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้สำหรับงวดที่ 2 และ 3 เป็นจำนวนเงินงวดละ 200 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ มีเงินลงทุนในหุ้นบุริมสิทธิในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้นจำนวน 400 ล้านบาท รวมเป็นเงินลงทุนในหุ้นบุริมสิทธิในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 600 ล้านบาท

รายได้เงินปันผลจากบริษัทย่อย

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 บริษัทฯ รับรู้รายได้เงินปันผลจากบริษัทย่อยดังนี้

	(หน่วย: บาท)	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	<u>2566</u>	<u>2565</u>
บริษัท หัวหิน อัลฟา 71 จำกัด	119,561,602	-

13. อาคารและอุปกรณ์

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีอาคารและอุปกรณ์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม				
	อาคารและ ส่วนปรับปรุง อาคาร	เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์ สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
ราคาทุน					
1 มกราคม 2565	4,223,303	10,300,559	822,431	-	15,346,293
ซื้อเพิ่ม	6,148,912	7,816,923	-	27,146,680	41,112,515
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(59,132)	-	-	(59,132)
31 ธันวาคม 2565	10,372,215	18,058,350	822,431	27,146,680	56,399,676
ซื้อเพิ่ม	9,859,620	2,231,940	-	21,943,899	34,035,459
ซื้อบริษัทย่อยในระหว่างปี	29,695,354	-	-	-	29,695,354
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(424,856)	-	-	(424,856)
โอนเข้า/ออก	48,859,917	-	-	(48,859,917)	-
31 ธันวาคม 2566	98,787,106	19,865,434	822,431	230,662	119,705,633
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
1 มกราคม 2565	2,402,073	2,958,960	156,237	-	5,517,270
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	3,372,759	4,908,492	150,486	-	8,431,737
ค่าเสื่อมราคาสะสมสำหรับ ส่วนที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(34,048)	-	-	(34,048)
31 ธันวาคม 2565	5,774,832	7,833,404	306,723	-	13,914,959
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	18,410,552	7,328,254	150,486	-	25,889,292
ซื้อบริษัทย่อยในระหว่างปี	10,972,915	-	-	-	10,972,915
ค่าเสื่อมราคาสะสมสำหรับ ส่วนที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(281,848)	-	-	(281,848)
31 ธันวาคม 2566	35,158,299	14,879,810	457,209	-	50,495,318
ค่าเผื่อการด้อยค่า					
31 ธันวาคม 2565	-	-	-	-	-
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	14,794,260	246,675	-	-	15,040,935
31 ธันวาคม 2566	14,794,260	246,675	-	-	15,040,935
มูลค่าสุทธิตามบัญชี					
31 ธันวาคม 2565	4,597,383	10,238,856	501,798	27,146,680	42,484,717
31 ธันวาคม 2566	48,834,547	4,738,949	365,222	230,662	54,169,380
2565 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)					8,431,737
2566 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)					25,889,292

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	อาคารและส่วน ปรับปรุงอาคาร	เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์ สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
ราคาทุน					
1 มกราคม 2565	3,475,640	3,801,429	822,431	-	8,099,500
ซื้อเพิ่ม	-	512,055	-	-	512,055
จำหน่าย	-	(53,162)	-	-	(53,162)
31 ธันวาคม 2565	3,475,640	4,260,322	822,431	-	8,558,393
ซื้อเพิ่ม	-	1,224,213	-	8,631,708	9,855,921
จำหน่าย	-	(160,426)	-	-	(160,426)
โอนเข้า (ออก)	8,396,814	-	-	(8,396,814)	-
31 ธันวาคม 2566	11,872,454	5,324,109	822,431	234,894	18,253,888
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
1 มกราคม 2565	2,328,763	1,536,299	156,237	-	4,021,299
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	1,100,104	819,126	150,486	-	2,069,716
ค่าเสื่อมสะสมสำหรับ ส่วนที่จำหน่าย	-	(34,051)	-	-	(34,051)
31 ธันวาคม 2565	3,428,867	2,321,374	306,723	-	6,056,964
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	1,117,479	885,995	150,486	-	2,153,960
ค่าเสื่อมสะสมสำหรับส่วนที่ จำหน่าย	-	(124,549)	-	-	(124,549)
31 ธันวาคม 2566	4,546,346	3,082,820	457,209	-	8,086,375
ค่าเผื่อการด้อยค่า					
31 ธันวาคม 2565	-	-	-	-	-
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	9,747	-	-	9,747
31 ธันวาคม 2566	-	9,747	-	-	9,747
มูลค่าสุทธิตามบัญชี					
31 ธันวาคม 2565	46,773	1,938,948	515,708	-	2,501,429
31 ธันวาคม 2566	7,326,108	2,231,542	365,222	234,894	10,157,766
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี					
2565 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)					2,069,716
2566 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)					2,153,690

14. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

มูลค่าสุทธิตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนซึ่งประกอบด้วยโปรแกรมคอมพิวเตอร์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 แสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: บาท)
	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ
ราคาทุน	
1 มกราคม 2565	7,051,870
ซื้อเพิ่ม	848,920
31 ธันวาคม 2565	7,900,790
ซื้อเพิ่ม	130,000
31 ธันวาคม 2566	8,030,790
ค่าตัดจำหน่ายสะสม	
1 มกราคม 2565	2,447,849
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	676,944
31 ธันวาคม 2565	3,124,793
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	670,203
31 ธันวาคม 2566	3,794,996
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	
31 ธันวาคม 2565	4,775,997
31 ธันวาคม 2566	4,235,794
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	
2565 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)	676,944
2566 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)	670,203

15. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารของบริษัทฯคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MOR ต่อปี โดยวงเงินเบิกเกินบัญชีธนาคารของบริษัทฯ ค้ำประกัน โดยบุคคลภายนอกซึ่งไม่คิดค่าตอบแทนจากการค้ำประกัน

เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารของบริษัทฯยืมคิดดอกเบี้ยในอัตรดอกเบี้ยสูงสุดกรณีปกติ โดยวงเงินเบิกเกินบัญชีธนาคารของบริษัทฯยืมค้ำประกัน โดยบริษัทฯ

16. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	259,357,875	20,750,311	2,017,262	1,026,400
เจ้าหนี้อื่นและเงินทรองจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	4,982,567	929,016	322,814,816	24,882,797
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	108,162,472	26,159,707	4,417,241	1,309,865
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	207,123	-	40,891,662	131,291
ค่าที่ดินค้างจ่าย	442,162,365	-	-	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	52,787,907	39,662,261	23,781,165	19,611,860
รวม	867,660,309	87,501,295	393,922,146	46,962,213

17. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

รายละเอียดเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีดังนี้

ลำดับที่	วงเงินกู้ยืม (พันบาท)	เงื่อนไขที่สำคัญของสัญญาเงินกู้ยืม		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		การชำระคืนเงินกู้ยืม	ค้ำประกันโดย	อัตราดอกเบี้ย	2566	2565	2566	2565	
(ร้อยละต่อปี)									
บริษัทย่อย									
1.	2,900	ชำระคืนเงินต้นเป็นงวดทุกเดือน รวม 12 งวด โดยจะชำระเงินต้นงวดแรกในวันครบกำหนดระยะเวลา 13 เดือนนับแต่วันที่ได้รับเงินกู้	บุคคลภายนอก	ร้อยละ 2	-	1,206,000	-	1,206,000	
2.	450,000	ชำระคืนเงินต้นเป็นงวดทุกเดือน โดยจะชำระเงินต้นงวดแรกนับตั้งแต่เดือนตุลาคม 2568 เป็นต้นไป	จดจำนองที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้างของ โครงการ Vehha และ จดจำนองที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้างของ ตำบลคลองหนึ่ง	MLR-1.35	450,000,000	-	450,000,000	-	
บริษัทย่อย									
บริษัท หัวหิน สกาย อีฟวิง จำกัด									
3.	870,000	ชำระคืนเงินต้นจากการปลอดจำนองห้องชุดในอัตรา ร้อยละ 70 ของราคาขายห้องชุดหรือไม่น้อยกว่าจำนวนเงินที่คำนวณจากราคาขายในอัตราตารางเมตร ละ 89,420 บาท แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า	จดจำนองที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้างของ โครงการที่เสนออยู่	ปีที่ 1 MLR-2.00 ปีถัดไป MLR-1.50	110,000,000	110,000,000	-	-	

ลำดับที่	วงเงินกู้ยืม (ล้านบาท)	เงื่อนไขที่สำคัญของสัญญาเงินกู้ยืม		อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินรวม		(หน่วย: บาท)
		การชำระคืนเงินกู้ยืม	ค้ำประกันโดย		2566	2565	
บริษัท พรวา สอร์ซึช จำกัด							
4.	172,700	ชำระคืนเงินต้นจากการปลอดจ่ายของทรัพย์สินที่จะขายแต่ละหน่วยและ โฉมที่ดินตามโครงการแต่ละแปลง ในอัตราร้อยละ 75 ของราคาขายและไม่ต่ำกว่าจำนวนเงินตามที่ระบุ กำหนดชำระภายในปี 2566	จดจำนองที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้างของ โครงการที่เสนออยู่	ปีที่ 1-ปีที่ 2 MLR-2.00 ปีถัดไป MLR-1.50	119,204,138	110,401,345	-
บริษัท คอนเวนนต์ บีดี จำกัด							
5.	1,680,000	ชำระคืนเงินต้นจากการปลอดจ่ายของห้องชุดในอัตรา ร้อยละ 70 ของราคาตามสัญญาซื้อขายห้องชุดและ ไม่ต่ำกว่าจำนวนเงินตามที่ระบุ กำหนดชำระภายในปี 2569	จดจำนองที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้างของ โครงการที่เสนออยู่	MLR-1.50	903,151,622	778,383,394	-
บริษัท ดี เอสเตท 345 จำกัด							
6.	2,024,000	ชำระคืนเงินต้นจากการปลอดจ่ายของที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้างในอัตรา ร้อยละ 70 ของราคาตามสัญญาซื้อขายห้องชุดและไม่ต่ำกว่าจำนวนเงินตามที่ระบุ	จดจำนองที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้างของ โครงการที่เสนออยู่	MLR-1.8675	289,303,954	-	-

ลำดับที่	วงเงินกู้ยืม (พันบาท)	เงื่อนไขที่สำคัญของสัญญาเงินกู้ยืม		อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินรวม		(หน่วย: บาท)
		การชำระคืนเงินกู้ยืม	ค้ำประกันโดย		งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
บริษัท ถูกต สดชัน อัสไอแอนซ์ จำกัด							
7.	1,661,000	ชำระคืนเงินต้นจากการปลอดเงินของห้องชุดในอัตรา ร้อยละ 73 ของราคาตามสัญญาซื้อขายห้องชุดและ ไม่ต่ำกว่าจำนวนเงินตามทีระบุ กำหนดชำระภายในปี 2569	จดจำนองที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้างของ โครงการที่เสนออยู่ บมจ.พราว เรียลเอสเตท และ บจ.พระราม 9 อัสไอแอนซ์ ค้ำประกัน เต็มวงเงิน	MLR-1	1,347,637,000	-	-
บริษัท พระราม 9 อัสไอแอนซ์ จำกัด							
8.	2,569,000	ชำระคืนเงินต้นจากการปลอดเงินของห้องชุดในอัตรา ร้อยละ 70 ของราคาตามสัญญาซื้อขายห้องชุดและ ไม่ต่ำกว่าจำนวนเงินตามทีระบุ กำหนดชำระภายในปี 2569	จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่ง ปลูกสร้างของโครงการ ที่เสนออยู่	ปีที่ 1 - ปีที่ 6 MLR-2.00 ปีถัดไป MLR-1.25	1,444,133,000	-	-
รวม					4,663,429,714	999,990,739	450,000,000
หัก:	ค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้ยืมรวมอดัดจำหน่าย				(30,686,146)	(7,393,864)	(2,108,219)
บวก:	ต้นทุนทางการเงิน - ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืม				34,354,731	-	-
สุทธิ					4,667,098,299	992,596,875	447,891,781
หัก:	ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				(120,363,725)	(1,206,000)	(1,206,000)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี					4,546,734,574	991,390,875	447,891,781

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ยอดคงเหลือต้นปี	992,596,875	1,360,846,144	1,206,000	2,900,000
เพิ่มขึ้นจากการซื้อบริษัทย่อยในระหว่างปี	1,560,236,777	-	-	-
กู้เพิ่ม	2,135,134,975	958,658,313	450,000,000	-
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้ยืม	(4,665,990)	2,865,405	141,781	-
ต้นทุนทางการเงิน - ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืม	34,354,732	(2,157,968)	-	-
ขายคืนเงินกู้	(35,339,000)	(1,320,993,923)	(1,206,000)	(1,694,000)
ค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้ยืม	(15,220,070)	(6,621,096)	(2,250,000)	-
ยอดคงเหลือปลายปี	4,667,098,299	992,596,875	447,891,781	1,206,000

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืม กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Debt to Equity Ratio)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทย่อยมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงิน 4,395 ล้านบาท (2565: 1,724 ล้านบาท)

18. สัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัททำสัญญาเช่าสินทรัพย์เพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท โดยมีอายุสัญญาเช่าระหว่าง 2 - 5 ปี

ก) สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม			
	ที่ดิน	อาคาร	ยานพาหนะ	รวม
1 มกราคม 2565	-	10,013,319	1,098,702	11,112,021
เพิ่มขึ้น	7,709,155	-	-	7,709,155
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(1,713,145)	(6,237,578)	(612,824)	(8,563,547)
31 ธันวาคม 2565	5,996,010	3,775,741	485,878	10,257,629
เพิ่มขึ้น	-	10,226,531	3,685,478	13,912,009
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(2,569,718)	(5,420,834)	(677,514)	(8,668,066)
31 ธันวาคม 2566	3,426,292	8,581,438	3,493,842	15,501,572

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	อาคาร	ยานพาหนะ	รวม
1 มกราคม 2565	2,412,192	1,098,702	3,510,894
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(2,412,189)	(612,824)	(3,025,013)
31 ธันวาคม 2565	3	485,878	485,881
เพิ่มขึ้น	10,226,531	3,685,478	13,912,009
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(1,645,095)	(677,514)	(2,322,609)
31 ธันวาคม 2566	8,581,439	3,493,842	12,075,281

ข) หนี้สินตามสัญญาเช่า

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	15,477,119	10,094,729	11,561,150	512,100
หัก: ดอกเบี้ยรอกการตัดจำหน่าย	(1,099,207)	(421,905)	(979,616)	(11,747)
รวม	14,377,912	9,672,824	10,581,534	500,353
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(6,288,568)	(6,112,415)	(3,403,259)	(500,353)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	8,089,344	3,560,409	7,178,275	-

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ยอดคงเหลือต้นปี	9,672,824	9,263,424	500,353	2,776,394
เพิ่มขึ้น	12,164,052	7,709,155	12,164,052	-
ดอกเบี้ยที่รับรู้	528,026	443,764	237,459	80,543
จ่ายค่าเช่า	(7,986,990)	(7,743,519)	(2,320,330)	(2,356,584)
ยอดคงเหลือปลายปี	14,377,912	9,672,824	10,581,534	500,353

การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าเปิดเผยข้อมูลอยู่ในหมายเหตุ 34.1 ภายใต้อัฒข้อความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ค) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	8,668,066	8,563,547	2,322,609	3,025,013
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	528,026	443,764	237,459	80,543
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้น	5,687,176	2,938,898	3,770,425	2,117,831
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์ อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ	617,825	284,793	468,426	174,077

ง) อื่น ๆ

กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 16 ล้านบาท (2565: 11 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 7 ล้านบาท (2565: 5 ล้านบาท)) ซึ่งรวมถึงกระแสเงินสดจ่ายของสัญญาเช่าระยะสั้น สัญญาเช่า ซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ และค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา

19. รายได้รับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้รับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำแนกตามบริษัทได้ดังนี้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
บริษัท หัวหิน อล์ฟา 71 จำกัด	25,910,000	345,682,361	-	-
บริษัท หัวหิน สกายลิฟวิ่ง จำกัด	201,793,063	54,284,455	-	-
บริษัท คอนเวนซ์ บีดี จำกัด	118,921,578	-	-	-
บริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด	1,195,163,428	-	-	-
บริษัท กู๊ด สเตชัน อัลโลแอนซ์ จำกัด	221,770,371	-	-	-
รวม	1,763,558,440	399,966,816	-	-

20. หุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้

เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2566 บริษัทฯ บริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย และกลุ่มผู้ร่วมทุนได้เข้าทำสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นของบริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด โดยบริษัทย่อยตกลงที่จะเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนจำนวน 7.5 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 100 รวมเป็นเงิน 750 ล้านบาท

สิทธิของหุ้นบุริมสิทธิมีรายละเอียดดังนี้

สิทธิออกเสียงลงคะแนน	50 หุ้น ต่อ 1 เสียง
สิทธิได้รับเงินปันผล	หุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิได้รับเงินปันผลในอัตราร้อยละ 7.00 ร้อยละ 9.00 และ ร้อยละ 9.75 ต่อปีของมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นบุริมสิทธิ ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิสะสมเงินปันผลค้างจ่ายของหุ้นบุริมสิทธิในแต่ละรอบปี หุ้นบุริมสิทธิไม่มีสิทธิได้รับเงินปันผลนอกเหนือจากเงินปันผลในอัตราตามที่กำหนดข้างต้น
สิทธิได้รับเงินคืนทุน	ในกรณีที่เลิกบริษัทและชำระบัญชี ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิได้รับเงินคืนทุนของหุ้นบุริมสิทธิและเงินปันผลสะสมค้างจ่ายของหุ้นบุริมสิทธิ (ถ้ามี) ตามมูลค่าคงเหลือก่อนดำเนินการชำระบัญชีก่อนผู้ถือหุ้นสามัญ
การไถ่ถอนหุ้นบุริมสิทธิ	<u>การไถ่ถอนหุ้นบุริมสิทธิเมื่อครบกำหนด 1 ปี แต่ไม่ถึงครบกำหนด 3 ปี 6 เดือน</u> (ก) กรณีบริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด มีกำไรสะสมเพียงพอ (1) บริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด จะจ่ายเงินปันผลและเงินปันผลค้างจ่ายสะสมของหุ้นบุริมสิทธิ (ถ้ามี) ให้แก่ผู้ร่วมทุน (หักภาษี ณ ที่จ่าย) (2) ในวันเดียวกัน บริษัทฯ จะใช้สิทธิในการซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนทั้งหมดหรือบางส่วนของผู้ร่วมทุนทุกรายในราคาเท่ากับมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้น บวกด้วยส่วนของเงินสำรองตามกฎหมายหรือดำเนินการให้บริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด ลดทุนตัดหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนในราคาเท่ากับมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้น (ข) กรณีบริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด ไม่มีกำไรสะสมเพียงพอ (1) บริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด จะจ่ายเงินปันผลและเงินปันผลค้างจ่ายสะสมของหุ้นบุริมสิทธิ (ถ้ามี) ให้แก่ผู้ร่วมทุนตามจำนวนที่สามารถจ่ายได้ (หักภาษี ณ ที่จ่าย) (2) ในวันเดียวกัน บริษัทฯ ใช้สิทธิในการซื้อหุ้นบุริมสิทธิบางส่วนหรือทั้งหมดจากผู้ร่วมทุนทุกรายในสัดส่วนเท่ากัน ในราคาเท่ากับผลรวมของ (1) มูลค่าที่ตราไว้ของหุ้น (2) ส่วนของเงินสำรองตามกฎหมาย (3) จำนวนเงินปันผลและเงินปันผลค้างจ่ายสะสมของหุ้นบุริมสิทธิที่ยังไม่ได้ชำระ และ (4) ส่วนต่างของจำนวนภาษีกำไรจากการลงทุนที่ผู้ร่วมทุนจะต้องเสียลบด้วยเงินภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 เสมือนผู้ร่วมทุนแต่ละราย มีหน้าที่จะต้องเสียสำหรับเงินปันผลค้างจ่ายสะสมของหุ้นบุริมสิทธิหรือดำเนินการให้บริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด ลดทุนตัดหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนในราคาเท่ากับมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้น

การไถ่ถอนหุ้นบุริมสิทธิเมื่อครบกำหนด 3 ปี 6 เดือน

ผู้ร่วมทุนทุกรายมีสิทธิที่จะเรียกให้บริษัทฯ ซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนทั้งหมดจากผู้ร่วมทุนทุกราย โดยบริษัทฯ รับผิดชอบที่จะดำเนินการตามสิทธิของผู้ร่วมทุน ดังนี้

- (ก) กรณีบริษัท พระราม 9 อัลไลแอนซ์ จำกัด มีกำไรสะสมเพียงพอ
- (1) บริษัท พระราม 9 อัลไลแอนซ์ จำกัด จะจ่ายเงินปันผลและเงินปันผลค้างจ่ายสะสมของหุ้นบุริมสิทธิ (ถ้ามี) ให้แก่ผู้ร่วมทุน (หักภาษี ณ ที่จ่าย)
 - (2) ในวันเดียวกัน บริษัทฯ จะใช้สิทธิในการซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนทั้งหมดหรือบางส่วนของผู้ร่วมทุนทุกรายในราคาเท่ากับมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้น บวกด้วยส่วนของเงินสำรองตามกฎหมายหรือดำเนินการให้บริษัท พระราม 9 อัลไลแอนซ์ จำกัด ลดทุนตัดหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนในราคาเท่ากับมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้น
- (ข) กรณีบริษัท พระราม 9 อัลไลแอนซ์ จำกัด ไม่มีกำไรสะสมเพียงพอ
- (1) บริษัท พระราม 9 อัลไลแอนซ์ จำกัด จะจ่ายเงินปันผลและเงินปันผลค้างจ่ายสะสมของหุ้นบุริมสิทธิ (ถ้ามี) ให้แก่ผู้ร่วมทุนตามจำนวนที่สามารถจ่ายได้ (หักภาษี ณ ที่จ่าย)
 - (2) ในวันเดียวกัน บริษัทฯ ใช้สิทธิในการซื้อหุ้นบุริมสิทธิบางส่วนหรือทั้งหมดจากผู้ร่วมทุนทุกรายในสัดส่วนเท่ากันในราคาเท่ากับผลรวมของ (1) มูลค่าที่ตราไว้ของหุ้น (2) ส่วนของเงินสำรองตามกฎหมาย (3) จำนวนเงินปันผลและเงินปันผลค้างจ่ายสะสมของหุ้นบุริมสิทธิที่ยังไม่ได้ชำระ และ (4) ส่วนต่างของจำนวนภาษีกำไรจากการลงทุนที่ผู้ร่วมทุนจะต้องเสีย ลบด้วยเงินภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 เสมือนผู้ร่วมทุนแต่ละรายมีหน้าที่จะต้องเสียสำหรับเงินปันผลค้างจ่ายสะสมของหุ้นบุริมสิทธิหรือดำเนินการให้บริษัท พระราม 9 อัลไลแอนซ์ จำกัด ลดทุนตัดหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนในราคาเท่ากับมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้น

บริษัทย่อยแสดงรายการหุ้นบุริมสิทธิดังกล่าวเป็นองค์ประกอบของหนี้สินภายใต้ข้อบัญญัติ “หุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้” ด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายในงบแสดงฐานะการเงินรวม จนกว่าจะครบกำหนดไถ่ถอน ทั้งนี้ บริษัทฯ มีความมั่นใจว่าจะสามารถไถ่ถอนหุ้นบุริมสิทธิดังกล่าวได้

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและได้ถอนได้สุทธิจากค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและได้ถอนได้สำหรับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: บาท)	
	งบการเงินรวม	
	<u>2566</u>	<u>2565</u>
ยอดคงเหลือต้นปี	663,739,726	611,404,406
บวก: ออกจำหน่ายระหว่างปี	733,374,799	-
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและได้ถอนได้	-	2,650,389
ต้นทุนทางการเงิน - ค่าตอบแทนในหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและได้ถอนได้	29,868,237	49,684,931
หัก: ชำระคืน	(600,000,000)	
ชำระค่าตอบแทนในหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและได้ถอนได้	(63,739,726)	-
ยอดคงเหลือปลายปี	<u>763,243,036</u>	<u>663,739,726</u>

21. เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น ซึ่งไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน เป็นจำนวน 90 ล้านบาท (2565: ไม่มี) โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 ต่อปี และครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนมกราคม 2570

22. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงานแสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: บาท)	
	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	<u>2566</u>	<u>2565</u>
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานต้นปี	3,381,735	2,051,392
ส่วนที่ถือว่าไม่ก่อให้เกิดต้นทุน:		
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	789,767	1,284,802
ต้นทุนดอกเบี้ย	45,146	45,541
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี	<u>4,216,648</u>	<u>3,381,735</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน
ของกลุ่มบริษัทประมาณ 12 ปี (2565: 12 ปี) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 12 ปี (2565: 12 ปี))

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: ร้อยละต่อปี)	
	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565
อัตราคิดลด	2.22	2.22
อัตรากำไรขึ้นเงินเดือน	5.00	5.00
อัตรากำไรเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	5.73 - 68.76	5.73 - 68.76

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาว
ของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2566		2565	
	<u>เพิ่มขึ้น 0.5%</u>	<u>ลดลง 0.5%</u>	<u>เพิ่มขึ้น 0.5%</u>	<u>ลดลง 0.5%</u>
อัตราคิดลด	(163,000)	172,321	(129,971)	138,182
อัตรากำไรขึ้นเงินเดือน	<u>เพิ่มขึ้น 1.0%</u> 424,276	<u>ลดลง 1.0%</u> (381,222)	<u>เพิ่มขึ้น 1.0%</u> 298,617	<u>ลดลง 1.0%</u> (268,108)
อัตรากำไรเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	<u>เพิ่มขึ้น 20.0%</u> (625,408)	<u>ลดลง 20.0%</u> 816,551	<u>เพิ่มขึ้น 20.0%</u> (442,166)	<u>ลดลง 20.0%</u> 579,418

23. ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ

ภายใต้บัญญัติของมาตรา 51 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 ในกรณีที่บริษัทฯ
เสนอขายหุ้นสูงกว่ามูลค่าหุ้นที่จดทะเบียนไว้ บริษัทฯจะต้องนำค่าหุ้นส่วนเกินนี้ตั้งเป็นทุนสำรองส่วนเกิน
มูลค่าหุ้นสามัญ ส่วนเกินมูลค่าหุ้นดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

24. รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

24.1 รายได้ที่รับรู้ที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือของสัญญา

ในระหว่างปี 2566 บริษัทย่อยมีการรับรู้รายการที่โดยรวมอยู่ในยอดคงมาของเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า เป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจำนวน 1,508 ล้านบาท (2565: 414 ล้านบาท)

24.2 รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีรายได้ที่รับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น (หรือยังไม่เสร็จสิ้นบางส่วน) ของสัญญาที่ทำกับลูกค้าดังนี้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ลักษณะธุรกิจ				
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	11,178,473,737	1,390,880,635	-	-

กลุ่มบริษัทคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 3 ปี

อย่างไรก็ตาม มูลค่าการรับรู้รายได้ในอนาคตดังกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงได้ขึ้นอยู่กับทั้งปัจจัยภายในและภายนอก ได้แก่ ความสามารถในการจ่ายชำระของลูกค้าและการอนุมัติสินเชื่อของลูกค้าจากธนาคารพาณิชย์ ความคืบหน้าในการก่อสร้างโครงการของกลุ่มบริษัท รวมทั้งภาวะเศรษฐกิจและการเมือง

25. ดัชนีทุนทางการเงิน

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืม	27,965,939	15,780,364	56,064,016	4,911,877
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่า	528,026	443,764	237,459	80,543
ค่าตอบแทนในหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสม				
เงินปันผลและได้ถอนได้	-	52,335,320	-	-
อื่น ๆ	635,596	214,207	36,621	114,971
รวม	29,129,561	68,773,655	56,338,096	5,107,391

26. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ต้นทุนงานก่อสร้าง ระบบสาธารณูปโภค และค่าออกแบบ	567,012,156	747,527,235	-	2,141,146
ต้นทุนค่าที่ดิน	416,343,969	627,806,010	-	1,641,624
เงินเดือน ค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของ พนักงาน	92,035,878	82,320,663	92,035,878	82,320,663
ค่าธรรมเนียมการโอนและค่านายหน้า	30,491,306	40,218,345	-	1,434,588
ค่าใช้จ่ายการตลาดและค่าโฆษณา	62,835,158	88,297,738	3,282,400	5,475,868
ค่าเช่าและค่าบริการสำนักงาน	6,155,602	3,112,975	4,238,851	2,291,908
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	23,658,756	17,672,228	5,146,772	5,771,673

27. ทุนเรือนหุ้น

เมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติ ดังต่อไปนี้

- 27.1 อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 31,679,911 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 673,148,951 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 641,469,040 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้ ออกจำหน่ายออกจำนวน 31,679,911 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท รวมถึงอนุมัติการแก้ไขหนังสือ บริคณห์สนธิเพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนดังกล่าว บริษัทฯ ได้จดทะเบียนลดทุนกับกระทรวง พาณิชย์เมื่อวันที่ 10 กรกฎาคม 2566
- 27.2 อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 356,371,689 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 641,469,040 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 997,840,729 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน ไม่เกิน 356,371,689 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯตามสัดส่วน การถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering : PPO) ในราคาหุ้นละ 1.75 บาท โดยจะเสนอขายในอัตราส่วน 1.8 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ นอกจากนี้ ที่ประชุมได้อนุมัติการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิเพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียน ดังกล่าว บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 11 กรกฎาคม 2566 ซึ่ง บริษัทฯ ได้รับเงินจำนวน 581,953,698 บาท จากหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว จำนวน 332,544,970 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.75 บาท ในวันที่ 20 กรกฎาคม 2566 และบริษัทฯ ได้ดำเนินการ จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วของบริษัทฯกับกระทรวงพาณิชย์ในวันเดียวกัน

28. สํารองตามกฎหมาย

เพื่อให้เป็นไปตามมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สํารองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯได้จัดสรรกำไรสุทธิสำหรับปี 2566 จำนวน 419,113 บาท ไปเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย

29. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	<u>2566</u>	<u>2565</u>	<u>2566</u>	<u>2565</u>
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	65,451,363	57,605,105	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและ				
การกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(6,170,225)	18,115,942	272,441	(507,120)
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน	<u>59,281,138</u>	<u>75,721,047</u>	<u>272,441</u>	<u>(507,120)</u>

รายการกระทบยอดระหว่างกำไร(ขาดทุน)ทางบัญชีกับค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้มีดังนี้

	(หน่วย: บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	<u>2566</u>	<u>2565</u>	<u>2566</u>	<u>2565</u>
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	161,536,970	304,241,719	103,650,689	18,934,696
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	20%	20%	20%	20%
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	32,307,394	60,848,344	20,730,138	3,786,939
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
ค่าใช้จ่ายต้องห้าม	6,671,960	15,877,206	(85,939)	3,195,329
เงินปันผลที่ได้รับยกเว้นภาษี	-	-	(22,399,992)	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ไม่รับรู้เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(346,990)	(161,636)	2,148	(161,636)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่รับรู้ลดลง	4,679,379	-	566,716	-
ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้เพิ่มขึ้น (ลดลง)	15,969,395	(842,867)	1,459,370	(7,327,752)
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน	<u>59,281,138</u>	<u>75,721,047</u>	<u>272,441</u>	<u>(507,120)</u>

ส่วนประกอบของสินทรัพย์และหนี้สินภายใต้การตัดบัญชีประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: บาท)

	งบแสดงฐานะการเงิน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี				
ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	1,641,329	1,596,929	1,596,929	1,596,929
ค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์	2,958,852	-	-	-
ค่าเสื่อมราคาสะสม - อาคารและอุปกรณ์	1,463,422	-	-	-
ผลแตกต่างระหว่างรายได้สุทธิทางบัญชีและภาษี	-	169,102	-	(34,726)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	954,026	676,347	954,026	676,347
ประมาณการหนี้สินสำหรับต้นทุนในการรื้อถอน	1,146,866	1,326,917	72,849	657,695
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	75,883,976	-	-	-
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	202,529,347	7,711,564	-	-
ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากบริษัทใหญ่ที่บันทึกเป็น ต้นทุนโครงการ	18,457,992	15,605,291	-	-
รวมสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี	305,035,810	27,086,150	2,623,804	2,896,245
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี				
ค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาดรอตัดบัญชี	67,142,342	-	-	-
รวมหนี้สินภายใต้การตัดบัญชี	67,142,342	-	-	-
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี - สุทธิ	237,893,468	27,086,150	2,623,804	2,896,245

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีจำนวน 19 ล้านบาท (2565: 1 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: ไม่มี (2565: 1 ล้านบาท)) และขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ที่จะหมดอายุในปี 2567 - 2571 จำนวน 373 ล้านบาท (2565: 35 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 22 ล้านบาท (2565: 6 ล้านบาท)) ที่กลุ่มบริษัทไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี เนื่องจากกลุ่มบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่ากลุ่มบริษัทอาจไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ข้างต้นมาใช้ประโยชน์ได้

30. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณจากกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ(ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) หารด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
กำไรสำหรับปี (พันบาท)	102,256	228,521	103,378	19,442
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	834,691	641,469	834,691	641,469
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.12	0.36	0.12	0.03

31. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทฯที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ ส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย บริษัทฯประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน บริษัทฯประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน

การบันทึกบัญชีสำหรับรายการระหว่างส่วนงานที่รายงานเป็นไปในลักษณะเดียวกับการบันทึกบัญชีสำหรับรายการธุรกิจกับบุคคลภายนอก

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจเขตภูมิศาสตร์เดียว คือประเทศไทย ดังนั้นรายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

32. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทฯ และพนักงานของบริษัทฯ ได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยกลุ่มบริษัทจะจ่ายสะสมเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 5 ของเงินเดือนและพนักงานของบริษัทฯจ่ายสมทบให้ในอัตราร้อยละ 3 ถึงร้อยละ 15 ของเงินเดือน โดยกองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของกลุ่มบริษัท ในระหว่างปี 2566 บริษัทฯรับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวนเงินประมาณ 2 ล้านบาท (2565: 1 ล้านบาท)

33. ภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

33.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีภาวะผูกพันตามสัญญาบริการต่าง ๆ ที่จะต้องจ่ายในอนาคต โดยอายุของสัญญา มีระยะเวลาตั้งแต่ 1 ปี ถึง 3 ปี เป็นจำนวนเงินประมาณ 15 ล้านบาท (2565: 21 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 14 ล้านบาท (2565: 19 ล้านบาท))

33.2 ภาวะผูกพันเกี่ยวกับสัญญาจ้างของโครงการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มบริษัทมีภาวะผูกพันที่เกี่ยวกับโครงการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนเงิน 2,094 ล้านบาท (2565: 257 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: ไม่มี (2565: ไม่มี))

33.3 การค้ำประกัน

(1) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯค้ำประกันวงเงินกู้และวงเงินสินเชื่อให้แก่บริษัทย่อยในวงเงิน 4,928 ล้านบาท (2565: 2,823 ล้านบาท)

(2) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทฯเหลืออยู่เป็นจำนวน 0.3 ล้านบาท (2565: 0.3 ล้านบาท) เพื่อค้ำประกันการปฏิบัติงานตามสัญญา

33.4 ภาวะผูกพันอื่น

เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2562 บริษัทฯย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาใช้สิทธิในชื่อทางการค้า และสัญญาบริหารจัดการที่พักอาศัย กับบริษัท อินเทอร์เน็ตคอนติเนนคัล โฮเต็ลส์ กรุ๊ป (เอเชีย แปซิฟิก) จำกัด ในการนี้บริษัทฯย่อยผูกพันที่จะชำระค่าธรรมเนียมบริการต่าง ๆ ตามอัตราเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญา โดยบริษัทฯย่อยมีภาวะผูกพันที่ต้องจ่ายชำระค่าสิทธิร้อยละ 3 ของรายได้จากการขายห้องชุด

34. เครื่องมือทางการเงิน

34.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืม เจ้าหนี้การค้า เงินกู้ยืมระยะสั้น หุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและได้ถอนได้ และเงินกู้ยืมระยะยาว กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืม เงินฝากกับธนาคารและสถาบันการเงินและเครื่องมือทางการเงินอื่น ๆ โดยจำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงโดยใช้นโยบายและขั้นตอนในการควบคุมการให้สินเชื่ออย่างเหมาะสม จึงไม่คาดว่าจะเกิดผลขาดทุนทางการเงินที่มีสาระสำคัญ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ การให้สินเชื่อของกลุ่มบริษัทเป็นการให้สินเชื่อแบบไม่กระจุกตัวสูง เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีฐานลูกค้าจำนวนมาก

กลุ่มบริษัทพิจารณาการด้อยค่าทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อัตราการตั้งสำรองผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับกลุ่มลูกค้าที่มีรูปแบบของความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกัน การคำนวณผลขาดทุนจากการด้อยค่าด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนึงถึงผลของความน่าจะเป็นถ่วงน้ำหนัก มูลค่าของเงินตามเวลาและข้อมูลที่มีความสมเหตุสมผลและสามารถสนับสนุนได้ที่มีอยู่ ณ วันที่รายงานเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอดีต สภาพการณ์ปัจจุบันและการคาดการณ์สถานะเศรษฐกิจในอนาคต

เครื่องมือทางการเงินและเงินฝากธนาคาร

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือกับธนาคารและสถาบันการเงิน โดยจะลงทุนกับคู่สัญญาที่ได้รับการอนุมัติแล้วเท่านั้นและอยู่ในวงเงินสินเชื่อที่กำหนดให้กับคู่สัญญาแต่ละราย โดยวงเงินสินเชื่อจะถูกสอบทานโดยคณะกรรมการบริษัทฯ และอาจมีการปรับปรุงในระหว่างปีขึ้นอยู่กับความเห็นชอบของคณะกรรมการของบริษัทฯ การกำหนดวงเงินดังกล่าวเป็นการช่วยลดความเสี่ยงของการกระจุกตัวและบรรเทาผลขาดทุนทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นจากผิดนัดชำระของคู่สัญญา

ความเสี่ยงด้านตลาด

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินฝากธนาคาร เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืม สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม					อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	31 ธันวาคม 2566					
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	
ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	ตามราคาตลาด				
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	782,693,963	84,774,287	867,468,250	0.15 ถึง 1.10
ลูกหนี้ทางการค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	4,965,474	4,965,474	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	-	193,806	-	193,806	0.50 ถึง 1.10
สินทรัพย์ทางการเงินอื่น	-	-	-	5,407,491	5,407,491	-
	-	-	782,887,769	95,147,252	878,035,021	
หนี้สินทางการเงิน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น จากสถาบันการเงิน	-	-	40,139,688	-	40,139,688	MOR
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	867,660,309	867,660,309	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	-	90,000,000	-	-	90,000,000	7
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	4,667,098,299	-	4,667,098,299	MLR-1.00 ถึง MLR-2.00
หุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผล และได้ถอนได้	-	763,243,036	-	-	763,243,036	9
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	-	-	120,517,524	120,517,524	-
	-	853,243,036	4,707,237,987	988,177,833	6,548,658,856	

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม					อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	31 ธันวาคม 2565					
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	
ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	ตามราคาตลาด				
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	198,861,038	361,921	199,222,959	0.20 ถึง 0.55
ลูกหนี้ทางการค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	106,070,004	106,070,004	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	-	192,366	-	192,366	0.20 ถึง 0.55
สินทรัพย์ทางการเงินอื่น	-	-	-	2,412,912	2,412,912	-
	-	-	199,053,404	108,844,837	307,898,241	
หนี้สินทางการเงิน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น จากสถาบันการเงิน	-	-	85,116,053	-	85,116,053	MOR และ 11.5
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	87,501,295	87,501,295	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,206,000	-	991,390,875	-	992,596,875	2 และ MLR-2.00 ถึง MLR-1.50
หุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผล และได้ถอนได้	663,739,726	-	-	-	663,739,726	10
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	-	-	58,539,790	58,539,790	-
	664,945,726	-	1,076,506,928	146,041,085	1,887,493,739	

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	31 ธันวาคม 2566					
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	
ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	ตามราคาตลาด				
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	4,241,755	3,128,389	7,370,144	0.50 ถึง 1.10
ลูกหนี้อื่น	-	-	-	582,058,896	582,058,896	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่ เกี่ยวข้องกัน	-	-	1,430,900,235	-	1,430,900,235	MLR-0.50
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่ เกี่ยวข้องกัน	-	-	100,000,000	-	100,000,000	MLR-0.50
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	-	193,806	-	193,806	0.50 ถึง 1.10
สินทรัพย์ทางการเงินอื่น	-	-	-	2,766,171	2,766,171	-
	-	-	1,535,335,796	587,953,456	2,123,289,252	
หนี้สินทางการเงิน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น จากสถาบันการเงิน	-	-	14,348,325	-	14,348,325	MOR
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	393,922,146	393,922,146	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่ เกี่ยวข้องกัน	-	-	1,170,000,000	-	1,170,000,000	MLR-0.50 ถึง MLR-1.10
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	-	90,000,000	-	-	90,000,000	7
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	447,891,781	-	447,891,781	MLR-1.35
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	-	-	14,261,024	14,261,024	-
	-	90,000,000	1,632,240,106	408,183,170	2,130,423,276	

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	31 ธันวาคม 2565					
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง		ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	
ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	ตามราคาตลาด				
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	4,098,211	98,879	4,197,090	0.20 ถึง 0.55
ลูกหนี้อื่น	-	-	-	86,854,615	86,854,615	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่ เกี่ยวข้องกัน	-	-	468,900,400	-	468,900,400	MLR-0.50
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่ เกี่ยวข้องกัน	-	-	100,000,000	-	100,000,000	MLR-0.50
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	-	192,366	-	192,366	0.20 ถึง 0.75
สินทรัพย์ทางการเงินอื่น	-	-	-	1,706,192	1,706,192	-
	-	-	573,190,977	88,659,686	661,850,663	
หนี้สินทางการเงิน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น						MOR และ
จากสถาบันการเงิน	-	-	71,323,566	-	71,323,566	11.5
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	46,962,213	46,962,213	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	1,206,000	-	1,206,000	MLR-1.35
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	-	-	13,933,921	13,933,921	-
	-	-	72,529,566	60,896,134	133,425,700	

การวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

ผลกระทบต่อขาดทุนก่อนภาษีของกลุ่มบริษัทจากการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นอย่างสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ยของเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และเงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 แสดงได้ดังนี้

สกุลเงิน	2566		2565	
	ผลกระทบต่อกำไร			
	เพิ่มขึ้น (ลดลง) (ร้อยละ)	ก่อนภาษีเพิ่มขึ้น (ลดลง) (บาท)	เพิ่มขึ้น (ลดลง) (ร้อยละ)	ก่อนภาษี (เพิ่มขึ้น) ลดลง (บาท)
บาท	0.5 (0.5)	(23,536,190) 23,536,190	0.5 (0.5)	(5,382,535) 5,382,535

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทต้องรักษาสภาพคล่องและรักษาระดับเงินสดคงเหลือของบริษัทฯ เพื่อให้สามารถชำระภาระผูกพันได้ กลุ่มบริษัทมีการติดตามความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่อง โดยการวางแผนบริหารสภาพคล่องของกลุ่มบริษัทอย่างสม่ำเสมอและรักษาระดับเงินสดและเงินฝากธนาคาร วงเงินสินเชื่อทั้งที่ผูกพันและไม่ผูกพันที่ยังไม่ได้เบิกใช้กับธนาคารหลายแห่งเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดด้านสภาพคล่อง

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันสามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566			
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงิน	40,139,688	-	-	40,139,688
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	867,660,309	-	867,660,309
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	6,892,429	8,584,690	15,477,119
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	110,000,000	4,553,429,714	4,663,429,714
หุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้	-	-	909,687,500	909,687,500
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	16,646,902	103,870,622	120,517,524
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	40,139,688	1,001,199,640	5,575,572,526	6,616,911,854

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565			
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงิน	85,116,053	-	-	85,116,053
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	87,501,295	-	87,501,295
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	6,414,729	3,680,000	10,094,729
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	1,206,000	998,784,739	999,990,739
หุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้	-	680,744,562	-	680,744,562
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	16,319,799	42,219,991	58,539,790
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	85,116,053	792,186,385	1,044,684,730	1,921,987,168

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566			
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงิน	14,348,325	-	-	14,348,325
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	393,922,146	-	393,922,146
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	3,896,460	7,664,690	11,561,150
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	450,000,000	450,000,000
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	14,261,024	-	14,261,024
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	14,348,325	412,079,630	457,664,690	884,092,645

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565			
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงิน	71,323,566	-	-	71,323,566
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	46,962,213	-	46,962,213
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	512,100	-	512,100
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	1,206,000	-	1,206,000
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	13,933,921	-	13,933,921
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	71,323,566	62,614,234	-	133,937,800

34.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

35. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสม เพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น

กลุ่มบริษัทบริหารจัดการสถานะของทุน โดยใช้อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุน (Net Debt-to-Equity Ratio) เพื่อให้สอดคล้องกับเงื่อนไขภายใต้รายละเอียดของเงินกู้ยืมระยะยาว ซึ่งต้องรักษาระดับของอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในอัตราไม่เกิน 3.75 ต่อ 1 (2565: 3.25 ต่อ 1)

หนี้สินสุทธิของกลุ่มบริษัทที่ใช้ในการคำนวณอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าว หมายถึง หนี้สินประเภทที่มีดอกเบี้ยในงบการเงินรวม

ส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทที่ใช้ในการคำนวณอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าว หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นในงบการเงินรวม

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทไม่ได้เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ นโยบาย หรือกระบวนการในการบริหารจัดการทุน

36. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2567





ส่วนที่ 4

เอกสารแนบ



เอกสารแนบ 1	รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปี 2566	174
เอกสารแนบ 2	รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทนในรอบปี 2566	176
เอกสารแนบ 3	รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร	177

รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ ในรอบปี 2566

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทประกอบด้วยกรรมการอิสระ
ทั้งคณะ จำนวน 3 ท่าน ซึ่งมีความอิสระ มีความรู้ ความสามารถ
ประสบการณ์ด้านการตรวจสอบรายงานทางการเงิน ระบบควบคุม
ภายใน และการตรวจสอบ ตลอดจนมีความรู้ความเข้าใจธุรกิจองค์กร
และมีคุณสมบัติตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน
และประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องคุณสมบัติ
และขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ พ.ศ. 2558
โดยในปี 2566 มีรายชื่อคณะกรรมการตรวจสอบ ดังนี้

- | | |
|------------------------------|-------------------------|
| 1. นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ | ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ |
| 2. นางสาวฉัญชลิ นุญทรงษีกุล | กรรมการตรวจสอบ |
| 3. นายแดน ศรมณี | กรรมการตรวจสอบ |

ในปี 2566 คณะกรรมการตรวจสอบมีการจัดประชุม จำนวน 5 ครั้ง
โดยมีรายละเอียดการเข้าประชุม ดังนี้

- | | |
|------------------------------|------------------------|
| 1. นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ | เข้าร่วมประชุม 5 ครั้ง |
| 2. นางสาวฉัญชลิ นุญทรงษีกุล | เข้าร่วมประชุม 5 ครั้ง |
| 3. นายแดน ศรมณี | เข้าร่วมประชุม 5 ครั้ง |

สรุปสาระสำคัญในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ ดังนี้

1. สอบทานรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานรายงานทางการเงินราย
ไตรมาสและรายงานทางการเงินประจำปี ของบริษัทและงบการเงิน
รวม โดยประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชี ผู้ตรวจสอบภายใน ตลอดจน
รับฟังคำชี้แจงจากฝ่ายบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็น
สอดคล้องกับผู้สอบบัญชีว่ารายงานทางการเงินของบริษัท
มีความถูกต้อง เชื่อถือได้ตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐาน
การบัญชีที่รับรองทั่วไปของประเทศไทย และมีการเปิดเผยข้อมูล
ที่เพียงพอและทันเวลา และได้ให้ข้อสังเกตในประเด็นที่จะเป็นประโยชน์
แก่บริษัทเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลตามความจำเป็นอย่างเหมาะสม

2. สอบทานประสิทธิผลของระบบการควบคุมภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบให้ความสำคัญในเรื่องการกำกับดูแล
กิจการที่ดี การบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในโดยส่งเสริม
ให้มีการสร้างวัฒนธรรมองค์กรเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ดี
 และได้พิจารณาสอบทานผลการตรวจประเมินประสิทธิภาพและ
ประสิทธิผลระบบการควบคุมภายในตามที่หน่วยงานตรวจสอบ
ได้ดำเนินการตรวจสอบตามมาตรฐานสากล สำหรับกระบวนการ
ทำงานต่างๆ ภายในกลุ่มบริษัททุกไตรมาส ซึ่งคณะกรรมการ
ตรวจสอบได้ให้ข้อเสนอแนะเพิ่มเติมที่เป็นประโยชน์ในการปรับปรุง
การปฏิบัติงานให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลยิ่งขึ้นแก่บริษัท
มีการติดตามฝ่ายบริหารในการปรับปรุงแก้ไขตามข้อเสนอแนะ
อย่างต่อเนื่อง และได้มีการปรับปรุงการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง
เพื่อให้สอดคล้องและเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมการดำเนินธุรกิจ
ในปัจจุบัน

3. สอบทานการปฏิบัติตามกฎหมายกฎระเบียบข้อบังคับ ที่เกี่ยวข้อง

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่า
ด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์
หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท และระบบงาน
ที่กำหนดไว้

4. กำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแผนการตรวจสอบภายใน
ประจำปี ซึ่งรวมถึงขอบเขตการตรวจสอบโดยพิจารณาบนพื้นฐาน
ความเสี่ยงและการควบคุมที่มีอยู่ของกระบวนการภายในบริษัท
ผลการตรวจสอบที่ผ่านมา และข้อมูลจากผลประเมินความเสี่ยงของ
บริษัท การสัมภาษณ์ผู้บริหารถึงความต้องการหรือประเด็นข้อกังวล
โดยให้ข้อแนะนำและติดตามการดำเนินการแก้ไขในประเด็น
ที่มีนัยสำคัญ เพื่อให้เกิดการกำกับดูแลที่ดีและมีการควบคุมภายใน
ที่เพียงพอ

5. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีการขัดกัน ทางผลประโยชน์

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือ
รายการที่อาจมีการขัดกันทางผลประโยชน์ของกลุ่มบริษัท เพื่อให้เป็น
ไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ โดยคำนึงถึง
ความสมเหตุสมผล เป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท และผ่านการอนุมัติ
จากผู้มีอำนาจอนุมัติ ซึ่งไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสีย โดยบริษัทมีนโยบาย
เกี่ยวกับการป้องกันการขัดกันทางผลประโยชน์และนโยบาย
การบริหารงานบริษัทที่ชัดเจน

6. สอบทานการปฏิบัติงานของผู้สอบบัญชีและการคัดเลือก และเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชี

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาข้อกำหนดการจ้างงาน
ผู้สอบบัญชี เพื่อการคัดเลือกและเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรวมถึง
คำตอบแทนผู้สอบบัญชีของกลุ่มบริษัทประจำปี 2566 และได้สอบ
ทานคุณสมบัติของผู้สอบบัญชี พบว่าถูกต้องครบถ้วน จึงได้มีมติ
เห็นชอบให้นำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณาเห็นชอบ และให้
เสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2566 ต่อไป

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาลักษณะงานการให้บริการอื่น
นอกเหนือจากงานสอบบัญชีที่ฝ่ายงานในบริษัทหรือบริษัทย่อย
ว่าจ้างสำนักงานสอบบัญชี แล้วเห็นว่า การให้บริการดังกล่าว
ไม่ส่งผลกระทบต่อความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชีในการปฏิบัติงาน
ตรวจสอบรายงานทางการเงินของบริษัท

7. ประเมินตนเองและการทบทวนคู่มือกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบได้ประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปี โดยใช้แบบฟอร์มประเมินตนเองตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งได้รายงานผลต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณา ทั้งนี้ผลการประเมินตนเองอยู่ในเกณฑ์ดีมาก รวมทั้งคณะกรรมการตรวจสอบได้ทบทวนและปรับปรุงกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป เพื่อให้มั่นใจว่าการปฏิบัติงานในปีที่ผ่านมาครบถ้วนตามที่ได้รับมอบหมาย และสอดคล้องกับแนวทางปฏิบัติที่ดีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเสนอที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทอนุมัติ

โดยสรุปคณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ครบถ้วนตามที่ได้รับไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ซึ่งสอดคล้องกับข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และมีความเห็นสอดคล้องกับความเห็นของผู้สอบบัญชีว่ารายงานทางการเงินของบริษัทมีความถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปของประเทศไทย อีกทั้งบริษัทได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่เหมาะสมมีประสิทธิภาพ และได้ปฏิบัติตามกฎหมาย กฏระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด โดยการดำเนินงานตลอดปี 2566 ไม่พบประเด็นปัญหาหรือข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ และได้มีการปรับปรุงการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้สอดคล้องและเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมการดำเนินงานในปัจจุบัน



นายอนุวัฒน์ เมธีบุญลุด
ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนในรอบปี 2566

ในปี 2566 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนของบริษัทฯ ประกอบด้วยกรรมการ จำนวน 3 ท่าน มีรายชื่อดังนี้

- | | |
|------------------------------|--|
| 1. นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ | ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน |
| 2. นายอนุชา สิหนาทกฤกุล | กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน |
| 3. นายพสุ ลิปตพัลลภ | กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน |

ในปี 2566 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน มีการประชุมจำนวน 2 ครั้ง โดยกรรมการทั้ง 3 ท่านได้เข้าร่วมการประชุมครบจำนวน 2 ครั้ง และคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ได้ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนอย่างครบถ้วน โดยมีการประชุมพิจารณากลับกรองก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ ซึ่งมีสาระสำคัญของการปฏิบัติหน้าที่ สรุปดังนี้

1. สรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสม ตามหลักเกณฑ์และกระบวนการที่หน่วยงานกำกับดูแลกำหนดไว้ โดยอ้างอิงตามตารางคุณสมบัติ ทักษะและประสบการณ์ของกรรมการ (Board Skill Matrix) เพื่อนำเสนอเข้ารับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทที่ออกตามวาระ หรือทดแทนตำแหน่งที่ว่างลง ตลอดจนคัดเลือกกรรมการบริษัทเพื่อทำหน้าที่กรรมการชุดย่อย แล้วนำเสนอไปยังคณะกรรมการบริษัท

2. พิจารณาการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการของบริษัท เพื่อนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ โดยเทียบเคียงกับรายงานการสำรวจค่าตอบแทนกรรมการของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) และธุรกิจใกล้เคียง ทั้งนี้ เพื่อจูงใจและรักษากรรมการของบริษัทที่มีคุณภาพไว้

3. กำหนดเกณฑ์ประเมินผลการดำเนินงาน (Corporate KPIs) ของบริษัท รวมถึงมีการติดตามและประเมินผลการดำเนินงาน (Corporate KPIs) ให้ข้อเสนอแนะ แนวทางการปรับปรุงและพัฒนาการดำเนินงานให้มีประสิทธิภาพ เพื่อให้ผลการดำเนินงานเป็นไปตามวัตถุประสงค์ เป้าหมายที่กำหนดไว้ สอดคล้องกับวิสัยทัศน์และพันธกิจของบริษัท และนำเสนอไปยังคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ

4. กำหนดเกณฑ์การประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและนำเสนอไปยังคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ รวมถึงติดตามและรายงานผลการดำเนินงานตามเกณฑ์ดังกล่าวไปยังคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ และใช้เป็นข้อมูลในการจ่ายค่าจ้าง ค่าตอบแทน และโบนัส

5. พิจารณากลับกรองหลักเกณฑ์การจ่ายค่าจ้าง ค่าตอบแทน และโบนัสของพนักงานกลุ่มบริษัทให้เหมาะสม สอดคล้องกับผลการดำเนินงาน และสามารถแข่งขันได้ เพื่อกระตุ้นให้เกิดการมุ่งเน้นผลการปฏิบัติงานให้บรรลุเป้าหมาย โดยพิจารณาเทียบเคียงกับกลุ่มบริษัทที่มีธุรกิจใกล้เคียง

6. ทบทวนกฎบัตรของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนให้ทันสมัย สอดคล้องเหมาะสมกับสถานการณ์ปัจจุบัน

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนได้ปฏิบัติหน้าที่โดยคำนึงถึงประโยชน์ของบริษัทและผู้มีส่วนได้เสีย รวมถึงผลการดำเนินงานของบริษัท ทั้งนี้ เพื่อให้บริษัทมีบุคลากรที่มีคุณภาพ มีการจ่ายค่าตอบแทนที่เหมาะสม เป็นธรรม สร้างแรงจูงใจในการปฏิบัติหน้าที่ให้บรรลุเป้าหมายตามทิศทางธุรกิจที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด เพื่อให้บริษัทเป็นองค์กรที่เติบโตก้าวหน้าอย่างยั่งยืน

นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ
ประธานคณะกรรมการสรรหา
และพิจารณาค่าตอบแทน

รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

ในปี 2566 คณะกรรมการบริหารของบริษัท ประกอบด้วย กรรมการจำนวน 4 ท่าน ได้แก่

- | | |
|----------------------------|------------------------|
| 1. นายพิทักษ์ พฤทธิสาริก | ประธานคณะกรรมการบริหาร |
| 2. นายพล สุปตพัลลภ | กรรมการบริหาร |
| 3. นางสาวพรราวพร สุปตพัลลภ | กรรมการบริหาร |
| 4. นายภูมิพัฒน์ สีนาเจริญ | กรรมการบริหาร |

ในปี 2566 คณะกรรมการบริหารมีการจัดประชุม จำนวน 15 ครั้ง โดยมีรายละเอียดการเข้าประชุม ดังนี้

- | | |
|----------------------------|-------------------------|
| 1. นายพิทักษ์ พฤทธิสาริก | เข้าร่วมประชุม 10 ครั้ง |
| 2. นายพล สุปตพัลลภ | เข้าร่วมประชุม 15 ครั้ง |
| 3. นางสาวพรราวพร สุปตพัลลภ | เข้าร่วมประชุม 15 ครั้ง |
| 4. นายภูมิพัฒน์ สีนาเจริญ | เข้าร่วมประชุม 15 ครั้ง |

ในปี 2566 คณะกรรมการบริหาร ได้พิจารณากลับกรองการลงทุน และติดตามความก้าวหน้าโครงการที่สำคัญต่างๆ ให้บรรลุผลสำเร็จ โดยได้ตระหนักถึงสภาวะเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจประเทศที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ที่ส่งผลให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวลง โดยในปี 2566 คณะกรรมการบริหารมีผลการดำเนินงานที่สำคัญสรุปได้ดังนี้

1. กำหนดนโยบาย เป้าหมาย กลยุทธ์ แผนการดำเนินงานงบประมาณประจำปี 2566 และอำนาจการบริหารงานต่างๆ ของบริษัทฯ เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณานุมัติ โดยในปี 2566 คณะกรรมการบริหารนำเสนอคณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณานุมัติการจัดหาที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ในอนาคต

2. ควบคุม ดูแลการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบาย เป้าหมาย กลยุทธ์ แผนการดำเนินงาน และงบประมาณประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ อย่างมีประสิทธิภาพ และสอดคล้องกับสภาพธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไปในแต่ละช่วงเวลา รวมถึงให้คำปรึกษาและคำแนะนำการบริหารจัดการแก่ผู้บริหารระดับสูง

3. คณะกรรมการบริษัทฯ ได้มอบหมายให้คณะกรรมการบริหารช่วยติดตามความก้าวหน้าโครงการก่อสร้างที่สำคัญ และกลั่นกรองเกณฑ์ในการลงทุนให้มีความชัดเจนและพิจารณางบการลงทุนของบริษัทฯ ในภาพรวม รวมทั้งติดตามความก้าวหน้าในโครงการลงทุนที่สำคัญให้เป็นไปตามที่คณะกรรมการบริษัทฯ มอบหมาย เพื่อให้มั่นใจว่าการลงทุนเป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้

คณะกรรมการบริหารได้ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ และตามกฎหมาย โดยในการประชุมเน้นให้มีการซักถาม ให้ความเห็น และข้อแนะนำโดยอิสระ และปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง โดยยึดถือผลประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ อีกทั้งได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามกฎหมาย และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง ภายใต้หลักธรรมาภิบาลเพื่อการดำเนินธุรกิจ ที่มั่นคงและยั่งยืนต่อไป



นายพิทักษ์ พฤทธิสาริก
ประธานคณะกรรมการบริหาร

A photograph of a modern, multi-story building with a prominent balcony. The building features large windows with vertical wooden slats that are illuminated from within, creating a warm, golden glow. A woman in a white dress stands on the balcony, which is adorned with lush green plants and a small tree. The balcony has a glass railing. In the background, a dense forest of green trees covers a hillside, and a city skyline with various skyscrapers is visible under a clear, light sky. The overall scene conveys a sense of luxury and modern living in a natural setting.

MORE THAN JUST LIVING





บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 548 อาคาร วัน ซิตี้ เซ็นเตอร์ (ONE CITY CENTRE) ชั้น 19
ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ 02 035 0999 | แฟกซ์ 02 035 0998
www.proudrealstate.co.th